

Massignieu-de-Rives

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1.4

Rapport de présentation Justification de l'arrêt

Vu pour être
annexé à la
délibération du
24 juillet 2025

Le Maire

Projet prescrit par délibération du 12 décembre 2017
Projet arrêté par délibération du 24 juillet 2025



Table des matières

I. CONSTATS ET ENJEUX DU TERRITOIRE.....	5
II. JUSTIFICATION DU PARTI PRIS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	9
A. PREMIERE ORIENTATION : REpondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel	9
1. Accueillir de nouveaux ménages selon un rythme de croissance qui permette de maintenir l'identité rurale de la commune.....	10
2. Acter de la pression foncière à l'œuvre tout en assurant à l'avenir un développement urbain qui n'implique plus les espaces naturels et agricoles de la commune.....	10
3. Diversifier l'offre de logements	11
4. Maintenir et développer des équipements et services répondant aux besoins des ménages habitant la commune.....	12
5. Promouvoir l'usage des véhicules électriques pour réduire l'impact environnemental des déplacements motorisés.....	12
B. SECONDE ORIENTATION : SOUTENIR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ARTISANALES	12
1. Renforcer le pôle touristique et de loisirs de Massignieu-de-Rives	13
2. Donner envie de découvrir le reste du territoire communal depuis les ports.....	13
3. Pérenniser les activités agricoles.....	13
4. Soutenir les activités économiques locales	14
5. Permettre le développement de la carrière.....	14
C. TROISIEME ORIENTATION : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	15
1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages.....	15
2. Préserver la richesse écologique du territoire et la fonctionnalité des espaces naturels	16
3. Limiter les incidences du développement urbain sur l'environnement	17
III. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	19
A. ANALYSE DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE ET PARTI-PRIS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES.....	19
1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives	19
2. Décompte de l'accueil de nouveaux ménages	20
B. ANALYSE DE L'EVOLUTION DU PARC DU LOGEMENT ET PARTI-PRIS EN MATIERE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS A VOCATION RESIDENTIELLE	21
1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives	21
2. Décompte des logements déjà créés.....	22
C. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET PARTI-PRIS EN MATIERE D'EQUILIBRAGE EN MATIERE DE ZONES CONSTRUCTIBLES	22
1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives	22
2. L'enveloppe urbaine	22
3. Les capacités d'accueil résidentielles de la carte communale.....	23
4. Estimation des ressources foncières à maintenir disponibles pour une vocation résidentielles.....	32
IV. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	34
A. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS GLOBALES D'AMENAGEMENT	34
B. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	34
1. A1 – Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier	35
2. PM1 – Zones submersibles	35
3. EL3 – Servitude de halage et de marche pied	38
4. PT1 – Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.....	39
5. PT3 – Cable PTT	39

6.	<i>PM7 - Servitude relative à l'accès, la surveillance, l'entretien et les travaux nécessaires au système d'endiguement</i>	39
7.	<i>Les monuments historiques - non concernés</i>	39
C.	MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES	40
1.	<i>Les différentes zones</i>	40
2.	<i>Motif de délimitation des zones urbaines constructibles</i>	41
3.	<i>Les zones UA</i>	42
4.	<i>Les zones UAh</i>	43
5.	<i>Les zones UB</i>	51
6.	<i>Les zones UE</i>	57
7.	<i>La zone UI</i>	58
8.	<i>La zone UC</i>	59
9.	<i>La zone IAUC</i>	59
10.	<i>Les zones A</i>	60
11.	<i>Les zones N</i>	62
D.	MOTIF DE DELIMITATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	66
1.	<i>Les secteurs d'OAP</i>	66
2.	<i>Les Emplacements Réservés</i>	67
3.	<i>Zone humide protégée</i>	68
4.	<i>Ensemble paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</i>	68
5.	<i>Bâtiment remarquable ou élément vernaculaire protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	69
6.	<i>Les règles liées aux Servitudes d'Utilité Publique</i>	69
E.	MOTIFS DES REGLES ETABLIES DANS LE REGLEMENT	69
1.	<i>Articles 1 et 2 - Les destinations et sous-destinations autorisées</i>	71
2.	<i>Article 2 - Les règles liées aux prescriptions graphiques</i>	78
3.	<i>Le règlement des zones urbaines</i>	78
4.	<i>Le règlement des zones à urbaniser</i>	84
5.	<i>Le règlement des zones agricoles et naturelles</i>	84
F.	MOTIFS DES REGLES ETABLIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	87
1.	<i>L'OAP n°1 – SARL Carotte</i>	88
2.	<i>L'OAP n°2 dite OAP Lac du Lit au Roi</i>	91
3.	<i>L'OAP n°3 dite OAP Trame Verte et Bleue</i>	94
G.	BILAN DES SUPERFICIES ET ZONES DU PLU	98
V.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN – DITE ETUDE DE DENSIFICATION	99
A.	ANTICIPATION DES EFFETS ET OBLIGATIONS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	99
1.	<i>Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2011 et 2021</i>	101
2.	<i>Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2021 et 2025</i>	109
B.	ESTIMATIONS DES MOBILISATIONS FONCIERES ET DES CONSOMMATIONS D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS INDUITS PAR LE PLU ENTRE 2025 ET 2035	112
C.	BILAN DES CONSOMMATIONS NAF ENTRE 2011 ET 2035	117
VI.	ANNEXES SANITAIRES	118
A.	PROJECTIONS AU REGARD DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE	118
1.	<i>La consommation d'eau potable en 2023</i>	118
2.	<i>La consommation d'eau potable estimée en 2030</i>	119
B.	CAPACITES ET PROJECTIONS AU REGARD DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET D'EAUX PLUVIALES	120
C.	SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	121
VII.	INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	122

PARTIE 3 : LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU PLU

I. CONSTATS ET ENJEUX DU TERRITOIRE

Au vu du diagnostic réalisé sur la commune, plusieurs constats sont possibles. Ces derniers permettent de mettre en avant les principaux enjeux auxquels le PLU devra répondre (tous ne dépendent pas directement de la commune, mais elle devra rendre possible les réponses qu'ils soulèvent).

Ces enjeux servent de base à la constitution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui est la traduction de l'objectif politique de la commune. Les traductions de ces enjeux seront définies, dans les grandes lignes dans le PADD, puis plus finement dans les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Contenu du PLU.

PREVISION ET BESOINS : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	
Constats	Enjeux pour la commune
Environnement institutionnel	
Une commune marquée par un millefeuille de contraintes institutionnelles	Respecter les prescriptions indiquées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Bugey. Le SCOT, considéré comme intégrateur, donc s'inscrivant en ordre avec les documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs et avec la réglementation nationale, est le document référent pour le territoire communal et le gabarit du PLU.
Un panel de Servitudes d'Utilité Publique	Ces SUP devront être annexées au PLU. Les règles édictées pour le bon fonctionnement, la protection et l'évolution de ces infrastructures doivent transpirer dans le PLU.
Dynamique sociodémographique	
Une croissance démographique stagnante depuis 2015 notamment du fait d'un solde migratoire négatif	Favoriser l'accueil de nouveaux ménages tout en s'inscrivant dans les règles établies par le SCOT.
Une population composée de jeunes ménages avec enfants, mais aussi de personnes âgées en nombre de plus en plus important.	Proposer différentes typologies de logements afin d'enraciner les ménages relativement jeunes et permettre l'adaptation du parc de logements pour accueillir des personnes âgées et les jeunes ménages (prix, qualité).
Une population concernée par le phénomène de desserrement des ménages, notamment du fait de son vieillissement	Diversifier les typologies de logements notamment proposer des logements de petite taille pour les personnes vivant seules.
Population active et emplois	
Une population active en diminution et une relative importance des travailleurs diplômés.	Permettre si possible la création de nouveaux emplois sur la commune afin de limiter les migrations domicile travail quotidiens.
Une relative stabilité d'emplois (nombre important de CDI ou de postes dans la fonction publique territoriale).	

Des déplacements domicile travail de plus en plus importants, du fait de la diminution du nombre d'emplois sur la commune.	
Logement et habitat	
Un parc de logements composé en écrasante majorité par de la maison individuelle	Augmenter l'offre en logements abordables notamment en proposant d'avantage de logements collectifs / semi collectifs
Un taux de vacance de 5% et une tendance à la réhabilitation de logements anciens déjà observée sur la commune	Favoriser la réhabilitation des logements vides
Un nombre conséquent de logements relativement récent	Permettre l'évolution et la réhabilitation des logements anciens et favoriser l'intégration paysagère des constructions plus récentes
Des logements de grande taille – 3 pièces et + en augmentation	Rééquilibrer l'offre de logements notamment en proposant des logements de petite taille pour les ménages de petite taille
Un nombre de logements sociaux inexistant	Utiliser les outils à disposition pour proposer quelques logements sociaux.
29 logements supplémentaires entre 2008 et 2017 ce qui représente un bon rythme de constructions.	Maintenir la cadence observées ces dernières années dans les limites autorisées par le SCOT.
Une consommation foncière de 4 ha entre 2008 et 2017.	Réduire la consommation des espaces et proposer des densités de constructions importantes. Notamment en répondant aux objectifs du SCOT.
Economie locale	
Une petite dynamique entrepreneuriale observée sur la commune et principalement constituée de petites entreprises de services	Favoriser la continuité de cette tendance
Présence d'une activité isolée en sortie de bourg	Favoriser le maintien et le développement de cette petite activité.
Le bourg de Massignieu-de-Rives accueille quelques artisans disséminés dans le tissu urbain, ainsi que des bâtiments agricoles	Favoriser l'étoffement des offres économiques au sein du tissu urbain et tenir compte des exploitations agricoles
Une petite économie touristique avec un très fort potentiel : gîtes, hébergement, port, camping	Permettre le maintien des activités touristiques présentes et favoriser leur développement à l'échelle intercommunale.
Une activité agricole bien présente mais des activités en nette diminution	Protéger l'économie agricole ou limitant la consommation des espaces, en usant d'un règlement adapté pour permettre l'épanouissement des activités agricoles.
Plusieurs bâtiments agricoles susceptibles de créer des conflits de voisinage	Interdire toute construction nouvelle qui ne soit pas agricole à moins de 100m de chaque bâtiment agricole.
Une diversité d'activités agricole de qualité : AOC viticole notamment	Protéger les espaces agricoles à fort rendement et les parcelles les plus qualitatives.

Services et équipements publics	
Des équipements publics en nombre suffisants	Maintien des équipements publics communaux, notamment ceux qui sont sensibles aux variations de population : les écoles.
Infrastructures et déplacements	
Une mobilité des habitants importante	Réorganiser l'offre de transports en commun pour limiter l'usage du véhicule personnel
Un maillage routier greffé sur la RD992, route structurante classés en matière de nuisances phoniques mais générant un trafic conséquent	Interdire toute construction aux abords de cette route départementale
Un maillage de stationnement présent et suffisant	/
Tissu et développement urbain	
Un bourg et des hameaux anciens constitués d'habitations et bâtiments typiques du Bugey	Favoriser la sauvegarde des éléments d'architecture traditionnelle et adapter les nouvelles constructions à cette ambiance urbaine.
Un patrimoine vernaculaire riche	Protéger les éléments de patrimoine présents
Une urbanisation greffée sur la RD37 composée d'un chapelet de hameaux	Ne favoriser que la mobilisation des dents creuses dans les hameaux les plus équipés
Réseaux techniques	
Une ressource en eau potable suffisante	Assurer le raccordement de l'ensemble des habitations au réseau
Une STEP sur la commune dont les capacités de traitement sont suffisantes.	Assurer le bon traitement des eaux usées de la commune.
Un Réseau unitaire encore bien présent mêlant eaux usées et eaux pluviales	Continuer l'effort de mise en séparatif du réseau afin d'éviter, le cas échéant la saturation de la STEP de la commune.
Une Commune raccordée à la fibre et disposant d'un réseau 5G	Assurer l'accès aux télécommunications de pointe.
Une gestion des déchets organisée par l'intercommunalité, via des conteneurs semi enterrés	Contribuer à l'effort de diminution des déchets et assurer la continuité du service.

SENSIBILITES ET VIGILANCES : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
Constats	Enjeux pour la commune
Eau et sites classés pour la protection de l'environnement	
Des objectifs de bon état écologique des eaux fixés par le SDAGE	S'inscrire dans la politique du SDAGE et respecter les objectifs inscrits en la matière dans le DOO du SCOT.
Des masses d'eau souterraines de bonne qualité	Protéger la ressource en eau en gérant la consommation en adéquation avec le développement communal modéré, en

	minimisant les pertes, en limitant les pollutions et en préservant les espaces naturels aquatiques.
De nombreuses zones humides présentes sur la commune	Protéger les zones humides contre toute atteinte.
1 site Natura 2000, plusieurs ZICO et ZNIEFF implantés sur la commune	Protéger les espaces de biodiversité riche présents sur la commune
Corridors écologiques	
Des corridors écologiques d'échelle régionale et communale présents sur la commune	Préserver l'ouverture de ces espaces et ainsi permettre le déplacement de la faune locale.
Des espaces verts et des arbres remarquables présents sur la commune	Protéger les poumons de verdure en zone urbaine et les arbres remarquables.
Risques et nuisances	
Des risques de submersion identifiés dans la vallée du Rhône	Interdire toute construction nouvelle dans ces secteurs à risque
Une ancienne décharge	Assurer le traitement des déchets issus de cette décharge et ne pas aggraver les nuisances liées

Les éléments présentés dans ce diagnostic territorial font ici ressortir des enjeux d'amélioration ou de confortement de certains aléas et de certains objectifs qui doivent désormais être pris en considération et intégrer le projet communal pour les 10 prochaines années.

Certains de ces enjeux ne peuvent être mis en œuvre que dans le cas d'une concertation avec des organismes autres que ceux de la commune, nous pensons notamment à l'intercommunalité, en charge de la gestion de nombreuses compétences, notamment la gestion de l'eau, de l'assainissement, des transports.

Une bonne part de ces enjeux ont déjà été mis en évidence par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey. Les prescriptions liées à ces enjeux doivent transpirer dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

II. JUSTIFICATION DU PARTI PRIS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Au regard des différents éléments constatés sur le territoire communal en matière fonctionnelle et environnementale, la municipalité de Massignieu-de-Rives a pris l'engagement d'élaborer un projet communal concret. Ce projet communal, désormais décliné dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a été acté, après débat, par le Conseil Municipal le 09 Mars 2021.

Ce PADD est structuré autour de trois grandes orientations :

- 1 – Répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel
L'idée étant, de contribuer au développement communal pour ces 10 prochaines années, en concordance avec les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territorial mais aussi en considérant l'évolution des besoins et des tendances démographiques et résidentielles depuis plusieurs années.
- 2 – Soutenir le potentiel de développement touristique et conforter les activités agricoles et artisanales
La commune étant consciente de son potentiel en matière touristique et agricole, cette dernière prend acte du développement en cours et à venir et souhaite le conforter.
- 3 – Prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire
Le territoire de Massignieu-de-Rives dispose d'un cadre de vie et d'une richesse naturelle hors du commun. Ces éléments doivent absolument être préservés.

A. PREMIERE ORIENTATION : RÉPONDRE AUX BESOIN DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

L'organisation territoriale de Massignieu-de-Rives a ses particularités.

L'urbanité qui la compose est constituée d'un bourg qui comprend 32% des droits à construire, et d'un chapelet de hameaux de facture ancienne ou plus récente, qui se répartissent les 68% des droits restants.

Au regard des prescriptions du SCOT, les capacités foncières allouées par la Carte Communale en vigueur sont bien trop importants en taille. Et du fait qu'il s'agisse d'une carte communale, la municipalité n'a pas la capacité d'encadrer les densités de constructions nouvelles.

En l'état, les logements constructions sont quasi exclusivement des maisons individuelles, dont l'ergonomie contribue à l'étalement urbain. Nous l'avons observé dans le diagnostic territorial, la commune manque d'offre en logement de type appartement, en collectif ou semi-collectif, en logements de petite taille. Et nous savons qu'un enjeu de développement des logements de petit gabarit devient de plus en plus prégnant du fait du phénomène de desserrement des ménages et du vieillissement de la population.

Aussi, il devient nécessaire d'encadrer plus fortement le développement urbain communal, en actant les principes suivants :

- A l'aide d'un règlement écrit, d'un zonage adapté et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : permettre la construction de logements supplémentaires de typologies différentes, ce qui permettra d'en encadrer la densité. L'idée sous-jacente étant de stopper l'étalement urbain et de favoriser l'urbanisation des dents creuses en les dotant de densités minimales à respecter.

- Déclasser les surfaces constructibles de la Carte Communale en vigueur et préférer un développement resserré au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les capacités d'accueil y sont suffisantes.
- Respecter les objectifs du SCOT visant à produire des logements dans une enveloppe foncière raisonnables.

Ainsi, cette orientation générale comprend plusieurs objectifs :

1. Accueillir de nouveaux ménages selon un rythme de croissance qui permette de maintenir l'identité rurale de la commune

Considérant les objectifs du SCOT en matière de production de logements, soit une croissance démographique annuelle de 1.1%, la commune vise l'accueil de 85 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU.

Pour atteindre cet objectif de 85 habitants supplémentaires, il est estimé la production de 50 logements supplémentaires. Soit un rythme de construction de 5 permis de construire par an. Tendance globalement similaire à celle observée ces dernières années.

Ces éléments sont justifiés dans le chapitre suivant, relatif à la consommation foncière et aux projections en matière de logements à créer, de densités à respecter pour les dix prochaines années.

Ces chiffres s'inscrivent en compatibilité avec les objectifs de développement inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey en vigueur.

2. Acter de la pression foncière à l'œuvre tout en assurant à l'avenir un développement urbain qui n'implique plus les espaces naturels et agricoles de la commune

Dans l'optique d'une démarche vertueuse pour son développement communal, le parti-pris de la municipalité n'est pas d'user de terrains constructibles pour y insérer 50 logements supplémentaires, mais bel et bien d'adapter cet objectif avec les densités observées, d'y soustraire les coups partis jusqu'à l'approbation, et de ne réserver d'assiette foncière que pour accueillir les nouveaux ménages souhaités en cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs et le calibrage démographique local.

Cette démarche comprend donc la soustraction des permis d'aménager et des permis de construire accordés entre 2017 et 2020 grâce à la carte communale toujours en vigueur, considérant qu'ils rentrent dans le quota défini par le PADD dans le chapitre précédent, et les objectifs inscrits dans le SCOT en vigueur.

Ces éléments sont justifiés dans le chapitre suivant, relatif à la consommation foncière et aux projections en matière de logements à créer, de densités à respecter pour les dix prochaines années. Ainsi donc, parmi les 50 logements à créer entre 2020 et 2030, les capacités foncières disponibles ne comprendront pas de potentiel de logements réhabilités (la part des réhabilitations sur la période est réellement anecdotique), ainsi que 24 logements nouvellement créés entre 2017 et 2020, pour un total de 4 hectares mobilisés dans l'assiette foncière allouée par le PLU.

Comme démontré dans le chapitre suivant, les disponibilités foncières de la carte communale représentent 16 hectares. Au regard des besoins alloués par le PLU dans son projet de développement,

soit 3 hectares, on comprendra que les capacités foncières sont disproportionnées et qu'il conviendrait de déclasser de nombreux terrains constructibles.

Le projet de PLU proposé ici se montre à la fois vertueux et ambitieux en la matière, puisqu'il contribue au déclassement de 10 hectares de terrains autrefois constructibles dont l'usage ne saurait être justifié au regard des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de densification et de protection des espaces agricoles et forestiers.

Par ailleurs, l'étude poussée des disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant, c'est-à-dire l'addition des dents creuses, des jardins de taille importante susceptibles de faire l'objet de divisions foncières, permet de déterminer un fort potentiel de densification. Ces terrains disponibles au cœur des tissus urbains existants représentent 5.8 hectares et sont donc suffisants pour faire respecter les ambitions démographiques du PLU.

Ces chiffres démontrent également que toute extension de l'urbanisation ne saurait être justifiée et que l'ensemble des tènements fonciers urbanisables alloués par la Carte Communale doivent être rendus à l'agriculture et à l'environnement.

Considérant un hypothétique phénomène de rétention foncière de 70% pour les dents creuses, et de 50% pour les grands jardins, on considère que 3 hectares seraient mobilisés sur la période du PLU dans les 10 ans à venir.

Ces éléments sont justifiés de manière poussée dans le chapitre suivant.

Les zones constructibles seront resserrées sur le bourg et les hameaux de Ecrivieu, Les Mures, Montaplan, Charbonod, La Tuilière, Sillins et Rives. Les zones constructibles situées en dehors de l'enveloppe urbaine sont rendues à l'agriculture et à l'environnement.

Les hameaux de La Tour, Pré Grossi, en Glaise sont également classés en zone non constructible. Leur isolement, leur faible dotation en équipements et services ne correspond plus aux standards. Désormais, la constructibilité sera allouée uniquement dans le tissu urbain existant, et seulement pour les hameaux les plus accessibles et les mieux connectés au réseau routier.

Le zonage constructible tiendra notamment compte des secteurs soumis aux risques d'inondation. Par ailleurs, les coupures vertes entre chaque hameau seront préservées. L'idée étant de ne pas favoriser d'urbanisation linéaire et de fragmenter davantage les espaces agricoles et naturels.

Afin de favoriser l'accueil des nouveaux ménages au cœur de l'urbanité existante, des règles spécifiques encourageant les densités seront inscrites dans le règlement.

3. Diversifier l'offre de logements

Comme observé dans le diagnostic territorial, la commune devra permettre à toute typologie de ménage de pouvoir réaliser son parcours résidentiel sur la commune. Il est bon ton de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages, impliquant l'arrivée d'un nombre toujours plus nombreux de personnes seules, et notamment des personnes âgées. Mais il est également nécessaire de proposer des logements abordables en quantité raisonnable, pour les primo accédants, les jeunes ménages, les familles monoparentales, le tout donc au sein de l'enveloppe foncière allouée par le PLU.

C'est pourquoi, la commune encourage la réalisation de différentes typologies de logements. A ce titre, une trame de mixité sociale spécifique sera instituée dans le centre-bourg.

4. Maintenir et développer des équipements et services répondant aux besoins des ménages habitant la commune

La commune est dotée de plusieurs équipements publics : école, terrain de football, salle polyvalente, couverture mobile et fibre optique notamment.

Afin de sacraliser ces équipements, ces équipements doivent être dotés d'un zonage adapté pour leur maintien et leur évolution, le cas échéant.

Concernant la fibre, la gestion des réseaux secs et humides, il s'agit d'une compétence intercommunale voire départementale que la commune appuie politiquement.

5. Promouvoir l'usage des véhicules électriques pour réduire l'impact environnemental des déplacements motorisés.

Au regard de l'évolution législative, il conviendra d'appliquer les règles établies par l'Etat et permettre l'aménagement de bornes de recharge électriques sur le territoire communal. La commune n'étant pas dotée d'espaces de stationnement d'envergure importante, elle n'est pas soumise à cette obligation. Néanmoins, la volonté est de permettre ce type d'aménagement, dans un souci d'intérêt général.

B. SECONDE ORIENTATION : SOUTENIR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET ARTISANALES

La commune de Massignieu-de-Rives est considérée comme « commune de proximité » par le SCOT sur l'ensemble du territoire bugiste, à l'instar de la plupart des petites communes de son emprise. La commune ne dispose pas d'un tissu économique commercial et artisanal conséquent et peut prétendre le développer du fait de sa situation géographique. On comptabilise un marchand de gros et principalement des artisans de petite taille.

Son levier de développement le plus probant est sans doute le tourisme, du fait de la qualité de ses paysages, de son patrimoine, mais surtout du fait de la présence du port du Lit au Roi, de son camping, de la Via Rhona. Ce site, situé le long du canal de dérivation du Rhône dispose d'un potentiel économique que la commune ne souhaite surtout pas manquer.

La seconde orientation proposée par le PLU est d'asseoir et pérenniser cette activité touristique afin qu'elle contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants (diminution du taux de chômage, pouvoir d'achat, facilités de déplacements des travailleurs, des matières premières, etc.).

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retranscrit cette orientation en 5 objectifs sous-jacents :

- Conforter les activités de loisirs et de tourisme liées au Lac du Lit au Roi
- Ouvrir le reste du territoire aux opportunités touristiques
- Pérenniser les activités agricoles du territoire, notamment les activités viticoles.
- Soutenir les petites activités artisanales locales
- Pérenniser et permettre à la carrière d'extraction de pierres situées sur la commune de se développer.

1. Renforcer le pôle touristique et de loisirs de Massignieu-de-Rives

La dynamique économique de Massignieu-de-Rives est surtout d'ordre touristique. Depuis des décennies, la partie Nord de la commune dispose d'équipements à vocation de loisirs. Equipements qui ont été retravaillés à la suite de l'aménagement du canal de dérivation du Rhône et engendrant la création du Port de Massignieu-de-Rives. Ce pôle touristique est bordé par un camping, des espaces de convivialité, un restaurant, et est désormais relié par la Via Rhôna. Ces espaces situés le long du canal nécessitent d'être requalifiés dans leur ensemble. L'idée étant de renforcer l'attractivité de ce site, via des aménagements qualitatifs, accessibles et conviviaux.

Si l'on veut aller plus loin, ce pôle touristique pourrait agir de vitrine et à terme permettre ainsi un développement de la commune dans son ensemble et c'est pourquoi il est important de faciliter le développement de projets de type gîte, chambres d'hôtes, sites de dégustation de vin du Bugey, etc.

Aussi, le PLU s'attardera sur ces éléments, et proposera notamment une Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiée pour la requalification et la valorisation de son site touristique. Cette OAP proposera des solutions d'aménagement viables pour le port, les aménités liées à ce dernier, les accès, la fonctionnalité et le développement du camping. Le zonage et le règlement du PLU permettront la faisabilité d'un tel développement sans pour autant recourir à des phénomènes de marbellisation qui pourraient nuire à la qualité des paysages et des sites.

2. Donner envie de découvrir le reste du territoire communal depuis les port

Le port de Massignieu-de-Rives agit comme une vitrine touristique vectrice d'attractivité importante au niveau régional. Outre la nécessité de réadapter le site afin de le rendre plus convivial, l'enjeu pour la municipalité est d'inviter les visiteurs à explorer le reste de la commune.

Aussi, les aménités disponibles ou à venir situés au niveau du lac doivent pouvoir s'étendre et rayonner jusqu'aux limites communales.

Aussi, le PLU prévoit, de mieux baliser et entretenir les sentiers de randonnée à destination du bourg de Massignieu-de-Rives, de remédier à la valorisation paysagère des environs, notamment en stoppant le mitage de l'urbanisation dans les hauteurs.

3. Pérenniser les activités agricoles

L'activité agricole reste encore bien présente sur la commune. Cette dernière comprend notamment des viticulteurs, dont le développement économique reste relativement sobre. Néanmoins ces activités ont un potentiel d'attractivité important, notamment du fait du classement en AOC de certaines parcelles. D'autres exploitants contribuent grandement à la qualité de vie du territoire notamment les éleveurs et les céréaliers qui se partagent la plupart des tènements agricoles communaux.

Consciente du phénomène de recul du monde agricole, omniprésent sur la plupart des territoires au niveau national, la commune prend acte de la présence de cette activité primaire et souhaite la préserver.

Aussi, le projet de PLU prend cette activité en considération forte et s'adapte à la présence de cette économie pour mieux contribuer à son développement ainsi qu'à sa pérennité.

Les zones constructibles, circonscrites au tissu urbain existant, ne contribueront plus au phénomène de consommation des espaces agricoles, sauf pour de rares cas qui seront encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les distances de réciprocité entre activités agricoles et habitations sera renforcé afin d'éviter toute nuisance et tout conflit d'usage. Le respect de cette réciprocité permettra à ces activités de renforcer leur développement sans nuire à la qualité de vie des concitoyens. Les bâtiments agricoles implantés historiquement dans le bourg de Massignieu-de-Rives ne seront pas muséifiés. Le règlement écrit autorisera leur développement, évidemment en s'assurant que leur projet ne vienne pas dégrader la qualité de vie du voisinage. Le parcellaire agricole (terres classées en AOC, pâturages et terres cultivées) seront classés en zone agricole. Les constructions isolées qui n'ont pas de caractère agricole seront encadrées par un règlement adapté qui permettra leur évolution sans nuire aux qualités agropastorales des lieux. Aucun bâtiment ne sera autorisé à changer de destination dans ces secteurs. Le règlement permettra, en outre, la diversification des activités agricoles présentes sur la commune (notamment les opportunités d'aménagement de locaux visant à valoriser leur production, point de vente, gîtes, etc.).

Il permettra également le maintien des qualités paysagères de lieux en encadrant la construction des bâtiments agricoles.

4. Soutenir les activités économiques locales

Comme l'a précisé le diagnostic territorial, la commune ne dispose d'aucune zone d'activités économiques. Les quelques établissements présents sur le territoire sont de petites entreprises, souvent individuelles, disséminés dans le tissu bâti existant : des artisans, des services publics, etc.

A noter cependant la présence d'un grossiste alimentaire, à la sortie du bourg de Massignieu-de-Rives, qui est vecteur d'un certain nombre d'emplois, et notamment d'emplois locaux. Le projet de PLU prévoit de pérenniser cette activité et de permettre exceptionnellement des possibilités pour celle de s'étendre de manière limitée. Aussi, une zone dédiée exclusivement pour cette activité sera ajoutée dans le règlement écrit et dans le pan de zonage. L'aménagement de cette extension est par ailleurs, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

Concernant les petites activités disséminées au cœur des principaux hameaux, leur pérennité sera également assurée au travers d'un règlement écrit permettant leur développement. Il est important de signaler que ce développement ne sera, néanmoins, autorisé que si le projet justifie qu'il n'entraîne aucune nuisance, ni aucun conflit notable avec le voisinage.

A noter également, la présence d'une entreprise de travaux publics de petite taille, à proximité du camping du Lit au Roi. Afin d'assurer que cette structure n'empiète pas sur la qualité de vie, ni sur les qualités paysagères des environs, son emprise sera également classée dans une zone dédiée. Il conviendra de s'assurer que les bâtiments et espaces de stockage de matériaux qui y seront entreposés, ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et ne devront causer aucune nuisance pour le voisinage.

5. Permettre le développement de la carrière

Dans la frange Nord de la commune, au niveau du massif de Greveyrin, une exploitation de carrières, présente depuis de nombreuses années, souhaiterait étendre son emprise. Afin de permettre l'extension de cette carrière de calcaire, un zonage dédié exclusivement pour cette activité sera ajouté dans le projet de PLU.

C. TROISIÈME ORIENTATION : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

A l'instar des autres thématiques abordées dans les PLU, la thématique environnementale est un thème parmi les plus forts. D'autant plus que Massignieu-de-Rives est une commune rurale implantée au cœur du Bugey.

Par ses sensibilités environnementales (Sites Natura, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), et écologiques (Trames vertes et bleues d'importance régionale du fait de la présence de massifs montagneux et de la vallée du Rhône), le territoire, dans sa politique urbaine, dispose d'un volet Nature très conséquent.

Dans le souci de préserver cet environnement de qualité, mais aussi pour veiller au maintien de son cadre de vie, la commune a opté pour la mise en œuvre de dispositions réglementaires afin de :

- Préserver durablement le bon fonctionnement écologique du territoire
- Assurer une gestion durable des ressources naturelles, réduire les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre
- Offrir un cadre de vie agréable
- Préserver les atouts paysagers et le patrimoine architectural de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme dispose d'un certain nombre d'outils permettant la réalisation de ces objectifs, ce que l'ancienne carte communale ne pouvait autrefois pas prétendre.

1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages

Du fait de la présence de caractéristiques architecturales et paysagères typiques du Bugey, il est important, toujours dans un objectif d'attractivité touristique et de maintien du cadre de vie, de valoriser et préserver ce patrimoine : habitations bugistes traditionnelles, patrimoine vernaculaire, morphologie urbaine. Sans toutefois muséifier le territoire communal, c'est pourquoi il conviendra d'assurer la bonne intégration des constructions futures et plus modernes.

L'ensemble de ces éléments doivent donc s'articuler, entre enjeux de respect de l'Histoire de nos anciens, et l'accueil d'une modernité nécessaire pour nos enfants.

Plusieurs actions devront donc être réalisées :

- L'habitat traditionnel typique de la région (pignons à redents, fermes en pierre, débords de toitures et charpentes apparentes) doit être rénové en respect de leurs caractéristiques. Le règlement du PLU, notamment dans les zones où ce type de construction est encore visible (zones A, N, UA, UAh), comprendra des préconisations et prescriptions adaptées pour respecter l'âme de ces constructions, sans pour autant nuire à leur possible modernisation, mise aux normes et vertus énergétiques qui pourraient y être envisagés. L'article 5 du règlement de ces zones comprendra ainsi de nombreuses dispositions concernant la prise en compte des toitures, des parements, ouvertures, charpentes, murets de pierre, qui font le caractère de ces bâtiments
- Les constructions remarquables et éléments de patrimoine vernaculaire : puits, fours à pain, château, fontaine, jardins remarquables, calvaires sont également identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre des articles L.151-19 et 23. L'enjeu tant de préserver ce patrimoine unique.
- Le bourg de Massignieu-de-Rives dispose d'un tissu urbain ancien resserré autour d'anciens chemins vicinaux aujourd'hui transformés en rues et routes. L'organisation originelle de ce

tissu urbain participe à l'ambiance et doit être préservé dans son identité et sa fonctionnalité. Un zonage urbain adapté sera mis en place pour que ce tissu soit préservé, mais aussi densifié en respect avec son organisation. Ce zonage UA, sera mis en place à Massignieu-de-Rives. Dans une moindre mesure, ces caractéristiques urbaines, visibles dans les hameaux de La Tuilière, Rives, Sillins et Ecrivieu, seront protégées au travers du zonage UAh adapté spécialement pour ces hameaux.

- Afin d'accompagner l'installation de nouveaux ménages dans les tissus le plus qualitatifs, le règlement autorisera des volumes, des couleurs et des caractéristiques architecturales en cohésion avec le bâti existant. L'idée étant d'éviter la construction de verrues ou de typologies architecturales inadéquates et qui pourraient nuire à la qualité visuelle des perspectives et du paysage.
- Les ambiances paysagères champêtres et bocagères, notamment en contrebas du bourg de Massignieu-de-Rives seront classées dans un zonage adapté pour leur préservation. Les alignements d'arbres seront identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Il en sera de même pour les boisements d'importance, les alignements d'arbres implantés le long de certaines voies.

2. Préserver la richesse écologique du territoire et la fonctionnalité des espaces naturels

Massignieu-de-Rives est un territoire de transition entre plusieurs milieux et plusieurs grands espaces. Il s'agit à la fois d'un territoire montagneux et d'un territoire fluvial, à cheval entre le Bugey et la Savoie. Nous avons pu déterminer, notamment au travers de l'Etat Initial de l'Environnement, la présence de nombreuses sensibilités naturelles qui doivent être soigneusement préservées :

- Des espaces naturels classés : site Natura 2000, Arrêté de biotope, ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides,
- Des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité dont les fonctionnalités doivent être maintenues

Ces éléments doivent absolument être préservés en articulation avec le développement territorial communal.

Vu dans les chapitres précédents, attendu que le PLU ne se veut pas consommateur d'espaces agricoles et naturels pour les 10 prochaines années, les milieux et sensibilités naturelles communales en ressortent davantage valorisées.

Il apparaît néanmoins important de sacrifier ces espaces au travers d'outils réglementaires permis par le présent document d'urbanisme :

- Maintenir les grands corridors dont l'échelle dépasse les limites communales, notamment les abords du Rhône, les massifs de Greveyrin / Chiloup. L'ensemble de ces grands espaces seront donc classés dans un zonage N, dédié pour leur préservation. Au sein de ces zones N, aucune construction nouvelle ne saura être tolérée, hormis des locaux techniques des administrations publiques et assimilés parfois nécessaires à leur entretien.
- Maintenir, les espaces agri-naturels permettant d'assurer les connexions entre le Rhône, les reliefs montagneux : les alignements d'arbres, les haies, les boisements qui maillent le territoire. L'ensemble de ces éléments sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur identification et leur traitement permet à la fois de protéger ces fonctionnalités écologiques locales, et leur gestion raisonnée en articulation avec l'activité agricole, le cas échéant.

- Pérenniser les fonctions hydrauliques et écologiques propres aux milieux humides. Aussi, l'ensemble des tourbières, mares, sites humides dotés de biodiversité caractéristique (sphaigne, etc.) sont classés en zone A ou N. Le règlement de ces zones n'y autorisera aucune construction nouvelle, en vue de protéger strictement ces espaces. Par mesure de sureté, ces zones humides, identifiées notamment par le biais d'un inventaire départemental, sont, de plus, identifiées et protégées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles apparaissent sur le plan de zonage afin d'en faciliter la lecture. Ces milieux d'importance capitale pour l'environnement sont donc protégés de manière très stricte. Il est, par ailleurs, noté que tout aménagement, ouvrage ou construction qui pourrait altérer ces milieux naturels devra faire l'objet de mesures de compensation à hauteur de 200%, comme le SCOT le rappelle dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. Ces éléments conjointement notés permettront de dissuader tout aménageur de porter atteinte sur ce type de milieu.
- Revitaliser les composantes de la trame verte et bleue avec notamment le développement d'un réseau de haies qui constituera une structure linéaire écologique aux déplacements des espèces. Comme indiqué plus haut, ces haies sont répertoriées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est important par ailleurs de noter que l'ensemble de ces items sont déclinés dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue communale. Cette Orientation, déclinée en plusieurs axes permet d'assurer la protection de l'ensemble de ces milieux naturels et d'articuler tout projet de construction ou d'aménagement avec ces objectifs. L'OAP comprend de nombreuses prescriptions visant à protéger les milieux, les corridors écologiques, et reconstituer si possible la place de la Nature en ville.

3. Limiter les incidences du développement urbain sur l'environnement

Le développement urbain sur le territoire de Massignieu-de-Rives, doit s'inscrire en respect de son environnement naturel et en articulation avec les risques et nuisances présents sur la commune.

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, la ressource en eau doit être préservée :

- Les nappes phréatiques et les sources d'eau doivent être préservés contre tout type de pollution. C'est pourquoi le PLU a identifié les zones humides du territoire, et les protège de toute dégradation. Aussi, aucune installation, même agricole, ne sera tolérée sur ces sites.
- Par ailleurs, le développement communal s'inscrira en adéquation avec les capacités de captage de l'eau potable. Le réseau AEP de la commune ne sera pas prolongé, et les consommations supplémentaires seront circonscrites à la consommation humaine pressentie pour la commune, soit 50 logements supplémentaires.
- Le développement sera également en adéquation avec les capacités de traitement des effluents de la commune. Les autorités assureront que la station d'épuration communale sera aux normes en vigueur et de gabarit adapté pour accueillir les eaux grises des 50 futures habitations. La qualité de traitement de ces effluents devra préserver les milieux naturels et la qualité des eaux.
- Le règlement écrit du PLU permettra l'installation d'énergies renouvelables, comme les panneaux photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion paysagère
- Le règlement permettra également la réhabilitation responsable du bâti ancien, en respect avec le patrimoine tout en assurant l'amélioration de leurs performances énergétiques, dans un souci de limitation de l'émission de Gaz à Effet de Serre.

- Préserver les populations contre les risques : aussi aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans les secteurs soumis aux risques d'inondation du Rhône. Les secteurs les plus pentus et susceptibles de générer des mouvements de terrain, la constructibilité est interdite.
- Pour éviter tout effet de ruissellement et mieux appréhender la question des pluviales, le règlement du PLU imposera une gestion à la parcelle, assurera la promotion des infiltrations à la parcelle, à la réutilisation et au stockage des eaux de pluie.
- La commune tient compte de la présence d'une ancienne décharge en contrebas de la STEP communale. Une réflexion pour nettoyer et supprimer cette décharge dans les meilleures conditions de traitement, sera apportée dans les années ultérieures
- Les itinéraires de randonnée seront identifiés au plan de zonage, afin d'assurer leur préservation. Il en est de même pour les cheminements piétons existants.

III. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le présent chapitre vise à faire l'analyse des tendances observées ces dernières décennies en matière de consommation foncière et justifie le parti pris d'aménagement global pour le territoire communal, en articulation avec les éléments prescriptifs du Schéma de Cohérence Territorial.

Les éléments présentés ci-dessous permettent de justifier le parti-pris de la municipalité en matière d'accueil d'habitants supplémentaires et de constructions résidentielles supplémentaires... chiffres actés en toutes lettres dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Pour rappel, les objectifs du SCOT s'inscrivent dans l'échéance 2016 – 2035, et celles du présent PLU entre 2020 et 2030.

A. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE COMMUNALE ET PARTI-PRIS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES

1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus dans le DOO du SCOT. Les prescriptions en la matière sont définies dans l'objectif 1.1.3 dénommé « *Renforcer les pôles dans la programmation du développement pour conforter des modes de vie différenciés* ».

Le DOO du SCOT distingue plusieurs types de communes :

- Le Pôle Régional de Belley et son pôle d'appui de Culoz, bipolarités dans lesquelles le développement résidentiel doit être fortement réaffirmé, notamment du fait qu'il s'agisse de deux territoires à gros potentiel d'équipements, de structures et d'économie.
- Les pôles relais : commune de moindre importance mais néanmoins dotées d'aménités suffisantes pour participer au cadre de vie des locaux
- Les communes de proximité, c'est-à-dire les autres communes du territoire du SCOT.

La commune de Massignieu-de-Rives a été identifiée par le SCOT en tant que « commune de proximité », parmi 42 autres communes.

Le SCOT institue pour ces territoires, au travers d'un tableau récapitulatif, une croissance démographique annuelle moyenne de 1%, entre 2016 et 2036.

En 2016, année zéro du SCOT, selon l'INSEE, la population de Massignieu-de-Rives était de 613 habitants.

En 2017, cette dernière était de 614 habitants, soit un habitant supplémentaire.

Si l'on effectue la simulation d'une évolution démographique annuelle moyenne de 1.1%, la population communale serait de 698 habitants en 2030, échéance du PLU.

Soit un accueil de 85 habitants supplémentaires entre 2017 et 2030.

	Estimation de la population municipale	Nombre annuel d'habitants supplémentaires selon un TCAM de + 1 %
2017	614,0	6,14
2018	620,1	6,2014
2019	626,3	6,263414
2020	632,6	6,32604814
2021	638,9	6,389308621
2022	645,3	6,453201708
2023	651,8	6,517733725
2024	658,3	6,582911062
2025	664,9	6,648740173
2026	671,5	6,715227574
2027	678,2	6,78237985
2028	685,0	6,850203649
2029	691,9	6,918705685
2030	698,8	6,987892742

Figure 1 - Estimation de l'évolution de la population communale - Source : 2BR

2. Décompte de l'accueil de nouveaux ménages

La commune de Massignieu-de-Rives est dotée d'une carte communale munie de nombreuses zones constructibles. Depuis la prescription délibérée par la commune pour l'élaboration du PLU, de nombreux permis de construire ont été délivrés. Il s'agit là d'un calibrage à rectifier sur le long court. En effet, de nouveaux ménages sont arrivés sur la commune entre 2016 et le 31 décembre 2020, trois mois avant que le PADD soit débattu et que les objectifs d'accueil de nouveaux ménages ont été actés. Il serait biaisé de ne pas les comptabiliser et ni les soustraire aux objectifs de développement du PLU, attendu que son échéance de 2017 ait déjà débuté.

Entre le 1^{er} Janvier 2017 et le 31 décembre 2020, 23 permis de construire ont été délivrés, soit la construction de 24 maisons individuelles dont deux maisons jumelées. Considérant le desserrement des ménages qui baissait de 0.1 point en 5 ans, soit -0.02 point par, on peut donc estimer que ce dernier sera de 2.34 en 2020.

Ainsi donc, il est possible d'estimer qu'entre 2017 et 2020, la population communale a gagné 56 habitants supplémentaires.

Détail du calcul :

24 habitations X 2.34 personnes par ménage = 56.2 habitants supplémentaires entre 2017 et 2020.

Il est donc important de soustraire les objectifs définis en matière d'accueil d'habitants supplémentaires à ce chiffre estimé, soit

85 habitants définis par le SCOT - 56 habitants supplémentaires entre 2017 et 2020 = 29 habitants à prévoir sur la période 2020 – 2030.

Soit, un reste à accueillir de 30 habitants supplémentaires entre 2020 et 2030.

B. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU PARC DU LOGEMENT ET PARTI-PRIS EN MATIÈRE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS À Vocation Résidentielle

1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la réalisation des objectifs de développement résidentiel prévus dans le DOO du SCOT. Les prescriptions en la matière sont définies dans le même objectif que précédemment.

En tant que « commune de proximité », la commune de Massignieu-de-Rives doit respecter un taux de croissance annuel moyen de 1.4%, toujours entre 2016 et 2036.

En 2017, selon l'INSEE, le parc de logements était estimé à 253 logements. Si l'on effectue la simulation d'une évolution annuelle moyenne de 1.4% pour ce parc de logements, la commune comporterait 303 logements en 2030, échéance du PLU, **soit 50 logements supplémentaires**.

	Estimation du nombre de résidences principales	Nombre annuel de résidences principales supplémentaires selon un TCAM de + 1,4%
2017	253	3,542
2018	256,542	3,591588
2019	260,133588	3,641870232
2020	263,7754582	3,692856415
2021	267,4683146	3,744556405
2022	271,2128711	3,796980195
2023	275,0098512	3,850137917
2024	278,8599892	3,904039848
2025	282,764029	3,958696406
2026	286,7227254	4,014118156
2027	290,7368436	4,07031581
2028	294,8071594	4,127300231
2029	298,9344596	4,185082435
2030	303,1195421	4,243673589

Figure 2 - Estimation de l'évolution du parc de logements - Source : ZBR

2. Décompte des logements déjà créés

La commune de Massignieu-de-Rives est dotée d'une carte communale munie de nombreuses zones constructibles. Depuis la prescription délibérée par la commune pour l'élaboration du PLU, de nombreux permis de construire ont été délivrés. Il s'agit là d'un calibrage à rectifier sur le long court. En effet, de nouveaux ménages sont arrivés sur la commune entre 2016 et 2019, année durant laquelle le PADD a été débattu et que les objectifs d'accueil de nouveaux ménages ont été actés.

Il serait biaisé de ne pas les comptabiliser et de soustraire aux objectifs de développement du PLU, attendu que son échéance de 2017 ait déjà débuté.

Entre le 1er Janvier 2017 et le 1er Décembre 2020, les permis de construire, permis d'aménager et division parcellaires délivrées ont permis la construction de 24 logements.

Ces logements doivent donc être décomptés. 50 logements définis par le SCOT - 24 logements construits entre 2017 et 2020 = 26 logements à prévoir sur la période 2021 – 2030.

Soit, un potentiel d'accueil arrondi à 30 logements supplémentaires entre 2021 et 2030.

A la date du second arrêt du PLU, soit en 2025, il est à noter la délivrance de permis de construire supplémentaires, soit 17 logements nouveaux. Il resterait donc théoriquement 13 logements à l'échéance du PLU.

C. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET PARTI-PRIS EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRAGE EN MATIÈRE DE ZONES CONSTRUCTIBLES

1. Les objectifs du SCOT pour la commune de Massignieu-de-Rives

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Bugey, indique notamment dans son volet 1.3.1 - « *Privilégier l'enveloppe urbaine* », une volonté claire de maximiser les capacités d'accueil résidentielles dans les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'idée sous-jacente étant de combler les dents creuses, les tenements fonciers importants installés au cœur de l'urbanité, et surtout de ne recourir à de l'extension urbaine qu'en cas d'épuisement des capacités d'accueil précédemment définies. Une limite est néanmoins clairement indiquée : 23% des logements à créer devront s'insérer dans l'enveloppement urbaine, à minima. Par ailleurs, il est demandé une densité moyenne de 14 logements par hectare. L'idée étant d'éviter de recourir au phénomène d'étalement urbain.

2. L'enveloppe urbaine

Le DOO du SCOT indique en toutes lettres :

« L'enveloppe urbaine est délimitation « d'une ligne continue », qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centre-bourgs, ainsi qu'exceptionnellement les hameaux importants ou constituant une deuxième centralité au sein d'une même commune.

Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en considération des espaces non urbanisés, éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine.

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :

- *A la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti*
- *A la densification spontanée (division parcellaire)*
- *Aux dents creuses (terrain libre entre deux constructions)*
- *Aux ilots et cœurs d'ilots libres (terrain nus dans un ilot urbain)*
- *Au renouvellement urbain (démolition / reconstruction).*

L'enveloppe urbaine de référence, à temps zéro, est cartographiée par la commune et est intégrée au rapport de présentation. »

Pour déterminer ces éléments, le travail d'élaboration a donc dû définir plusieurs points :

- D'abord de tenir la liste des permis de construire, permis d'aménager, divisions parcellaires délivrés entre 2017 et Décembre 2020 (le PADD a été débattu et acté par le Conseil Municipal trois mois plus tard) et de les inclure dans cette enveloppe urbaine par souci de cohérence.
- Par la suite, définir les limites de l'enveloppe urbaine comme souhaité par le SCOT, à l'année de référence, c'est-à-dire le 1^{er} Janvier 2017.
- De déterminer l'ensemble des tènements fonciers disponibles en densification.
- Vérifier le reste à urbaniser autorisé par la carte communale en vigueur

Entre le 1^{er} Janvier 2017 et le 31 Décembre 2020, les permis de construire, permis d'aménager et division parcellaires délivrées ont permis la construction de 24 logements pour une consommation foncière de 4 hectares. Ce qui représente une densité moyenne de 6 logements /ha.

Les éléments de cartographie ci-dessous indiquent le positionnement de ces éléments à l'échéance du SCOT, soit depuis 2017.

En tenant compte de ces « coups partis », il a été possible délimiter la continuité urbaine d'un seul tenant, en excluant néanmoins les activités agricoles qui n'entrent pas dans ce cas de figure.

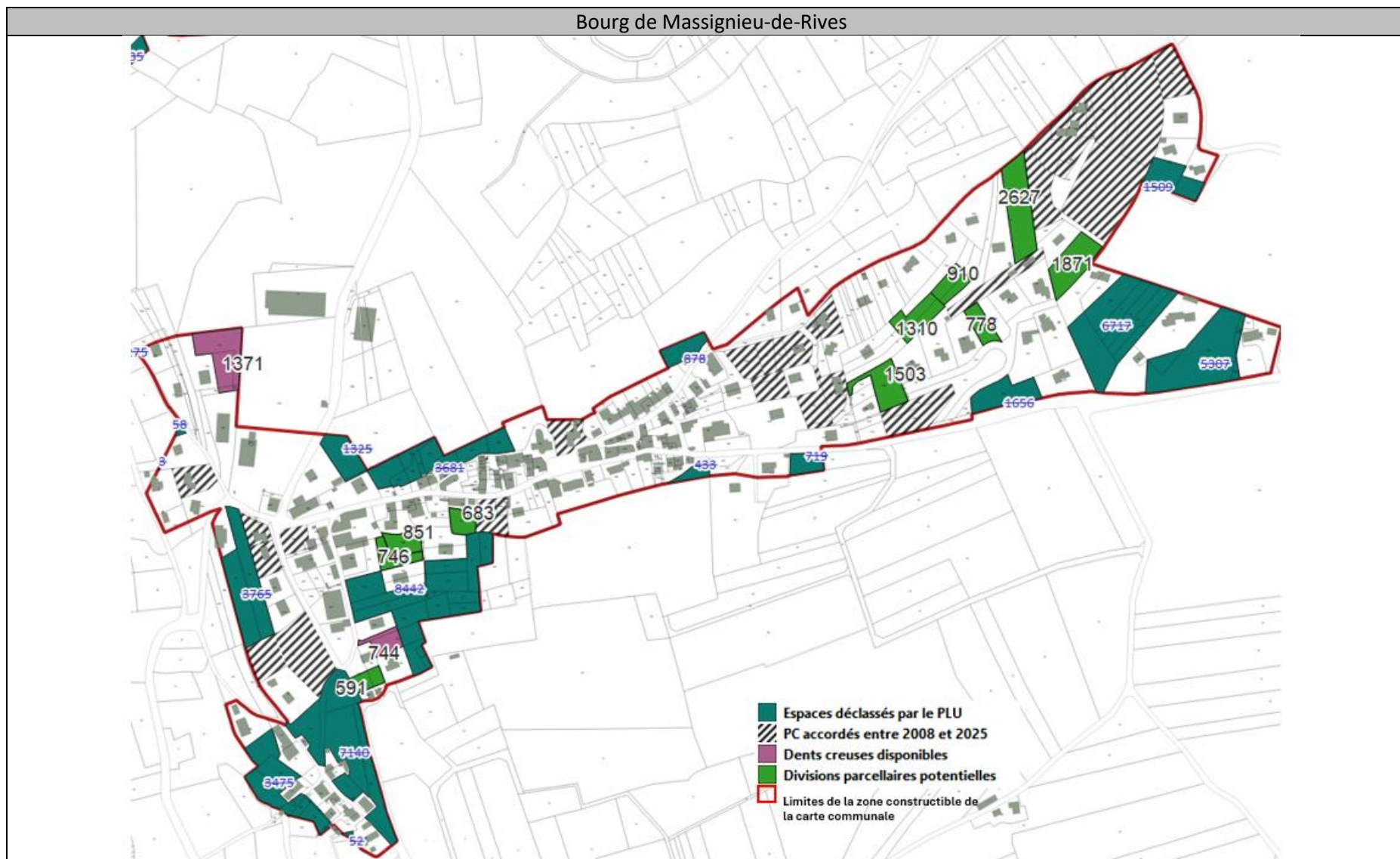
3. Les capacités d'accueil résidentielles de la carte communale

La Carte communale, propose, par sa philosophie, des terrains classés en zone constructible, et des terrains classés en zone non constructible.

Au regard des limites de l'enveloppe urbaine définie à la demande du SCOT, il est donc possible de déterminer l'emplacement et l'emprise des terrains constructibles à l'intérieur et à l'extérieur de cette dernière.

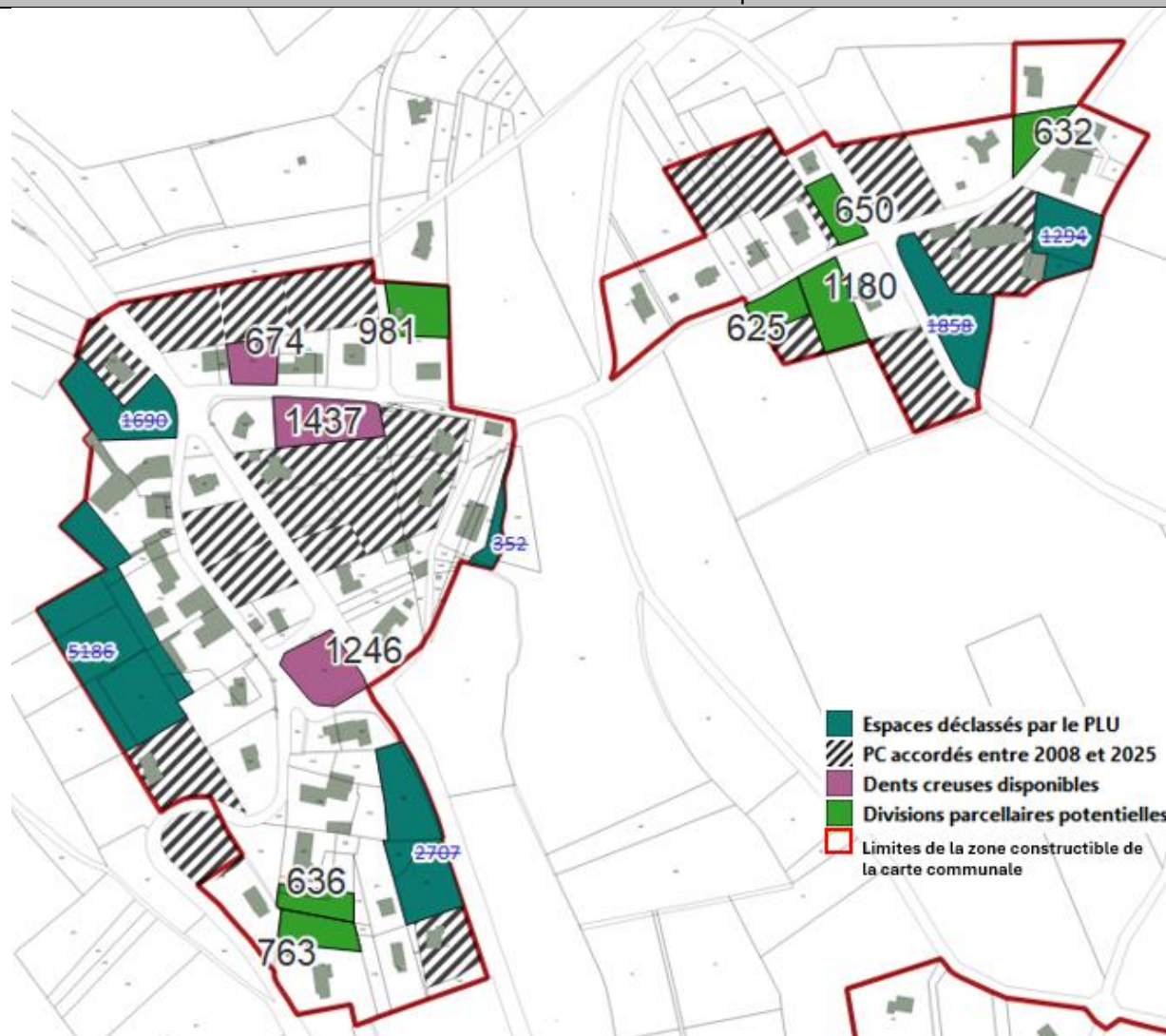
Le principe est assez simple : tout terrain constructible situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de 2017 constitue une extension de l'urbanisation.

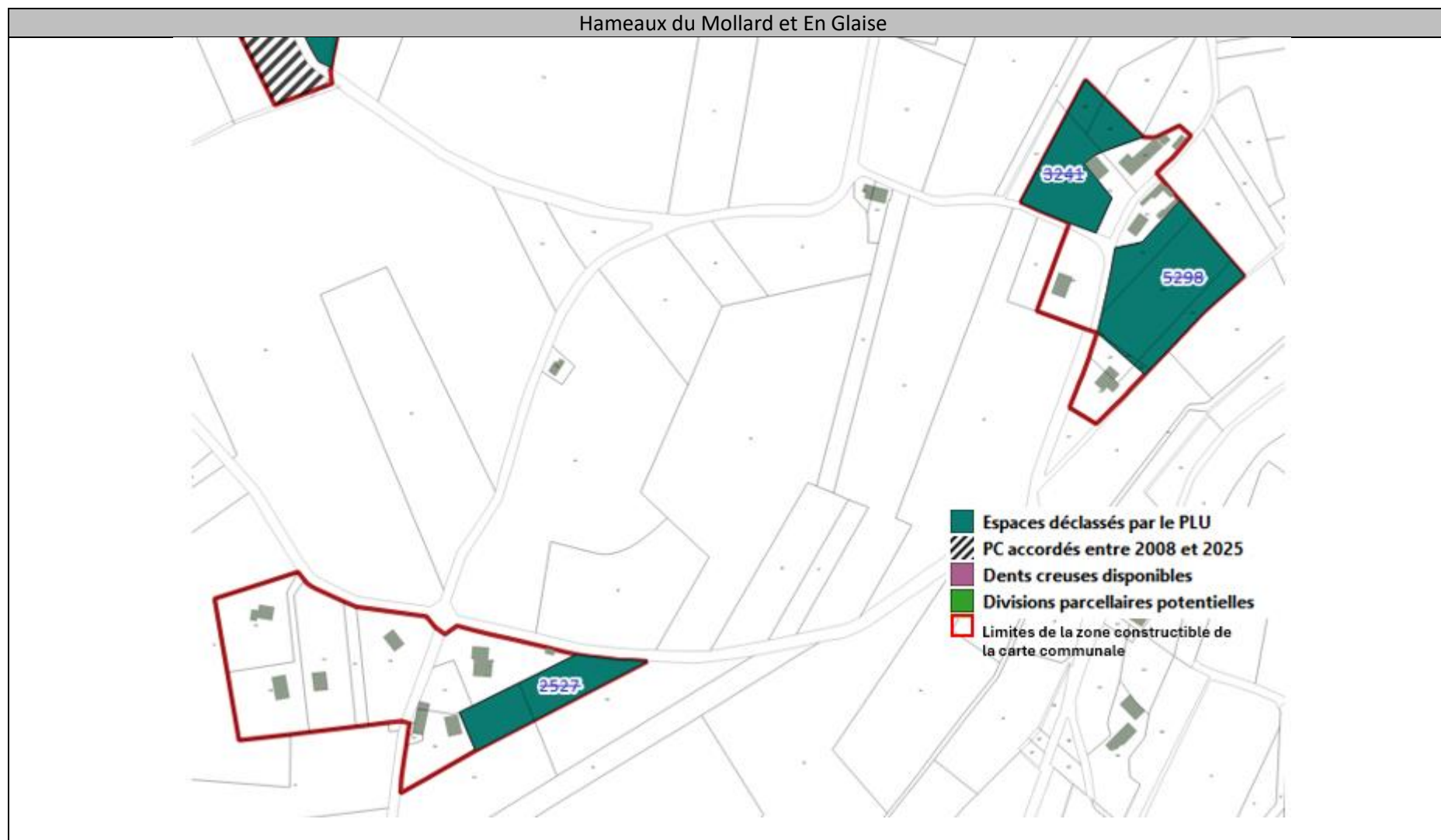
Bourg de Massignieu-de-Rives

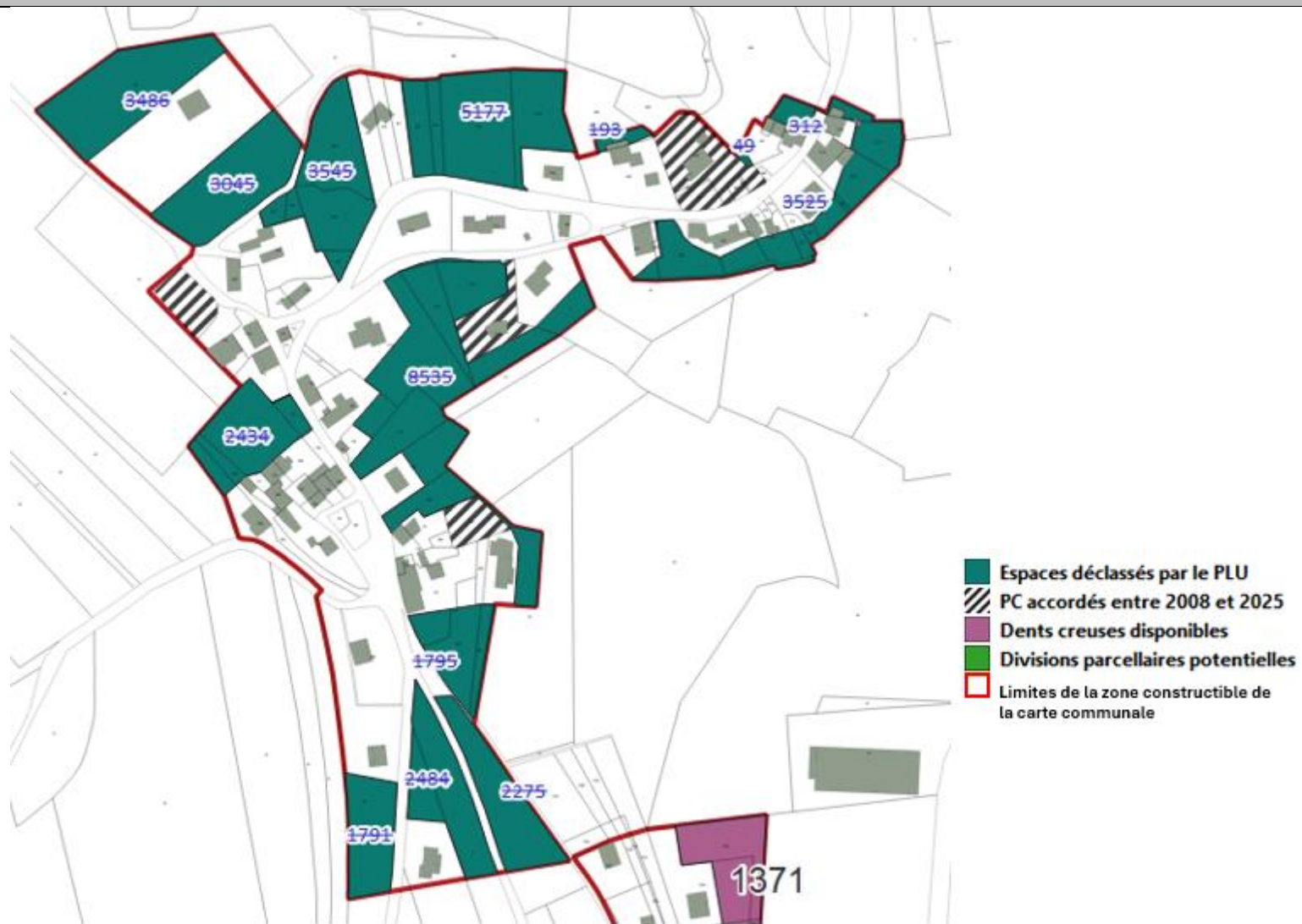


Hameau de La Tuilière et Charbonod

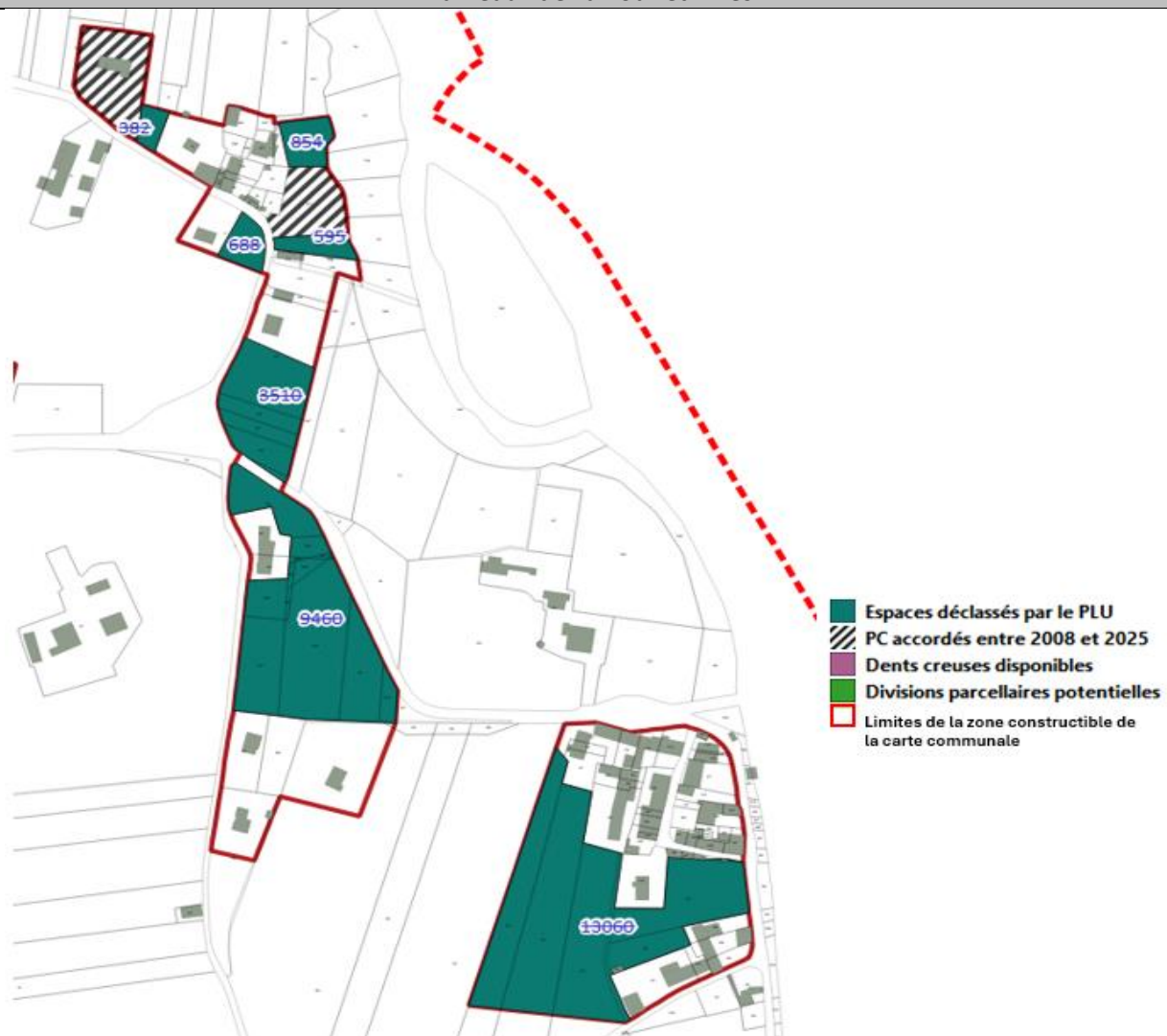








Hameaux de La Tour et Rives





- Espaces déclassés par le PLU
- PC accordés entre 2008 et 2025
- Dents creuses disponibles
- Divisions parcellaires potentielles
- Limites de la zone constructible de la carte communale

Bilan des capacités foncières :

Hameau	Dents creuses	Divisions parcellaires potentielles	Espaces déclassés par le PLU	Total général
Bourg			45160	45160
Charbonod		656	7922	8578
Ecrivieu			38646	38646
En Glaise			2527	2527
La Tour			15489	15489
La Tuilière			5504	5504
Le Mollard			8539	8539
Les Mures	3357	2380	9935	15672
Montaplan		3087	3152	6239
Rives			13060	13060
Sillins	2118	2257	16230	20605
Massignieu-de-Rives	2115	11870		13985
Total général	7590	20250	166164	194004

Au sein de l'enveloppe urbaine, deux types d'espaces ont été retenus :

- Les dents creuses, tènements cernés par des constructions existantes et pouvant être mobilisées
- Les grands jardins, pouvant faire ultérieurement l'objet de division parcellaire pour ajouter de nouvelles constructions.

L'étude de ces capacités foncières représente 2.02 hectares de grands jardins divisibles, et 0.76 hectare de dents creuses. Soit un total de 2.78 hectares de foncier disponible pour combler et densifier l'espace déjà urbanisé.

En dehors de l'enveloppe urbaine, la Carte Communale en vigueur propose des capacités d'accueil encore bien supérieures, soit 16.6 hectares supplémentaires.

La Carte Communale actuelle propose 19.4 hectares de terrains constructibles au total, dont 85.5% en extension urbaine.

4. Estimation des ressources foncières à maintenir disponibles pour une vocation résidentielles.

Au regard des gabarits proposés dans le PLU : soit la création de 30 logements sous 10 ans en réglant une densité moyenne de 14 logements par hectare, les besoins fonciers seraient de 2.42 hectares pour les années 2020 – 2030.

Rapportées aux conditions de constructibilité depuis 2025, soit un restant de 13 logements, ces disponibilités passeraient à 1 hectare au plus.

Au regard des éléments présentés dans ce présent chapitre, il est indéniable que la totalité des nouveaux ménages et des nouvelles constructions à vocation résidentielle pourraient être intégrés au sein de l’enveloppe urbaine. Il n’est pas nécessaire, et il semblerait injustifié de maintenir les 16.6 hectares de terrains constructibles en extension. La mobilisation des grands jardins et des dents creuses identifiés est aujourd’hui amplement suffisante ;

Il demeure toujours un phénomène de rétention foncière dont le présent projet doit tenir compte. Le taux de rétention proposé est plus poussé pour les grands jardins que pour les dents creuses.

En effet, les grands jardins ont aujourd’hui un usage domestique et utilisé par des ménages, contrairement aux dents creuses qui ne sont sujettes à aucune destination particulière.

Aussi, il est estimé les taux de rétention, et les capacités foncières liées comme suit :

Type d’espace	Ressource foncière	Hypothèse de rétention foncière	Tènements hypothétiquement réellement disponibles
Dents creuses	0.76 ha	30%	0.38 ha
Grands jardin	2.02 ha	50%	1,01 ha
TOTAL	2.78 ha	-	1.39 ha

Attendu l’estimation des besoins de 1.39 hectares pour l’accueil de 13 nouvelles constructions, il est indéniable que la mise à disposition des tènements implantés au cœur du tissu bâti existant sont amplement suffisants.

Il serait illégal de déclasser des dents creuses et d’empêcher la mobilisation des potentielles divisions foncières encore présentes au cœur du tissu urbain.

Estimation des ressources foncières à maintenir disponibles pour une vocation économique.

Le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCOT n’a pas identifié de zone d’activités sur la commune, notamment car ce type de zone n’existe pas à Massignieu-de-Rives. La seule entreprise vectrice d’emploi est implantée à l’entrée du bourg. Il s’agit d’un commerce de gros qui a récemment été racheté par une grande firme et dont le développement est désormais prometteur.

Cette activité isolée dispose d’une zone dédiée qu’il convient d’étendre légèrement afin de permettre son extension limitée.

Aussi, la zone constructible au Nord du bourg, pour une vocation purement économique sera étendue d’une trentaine de mètres afin de permettre l’extension du bâtiment existant.

Par ailleurs, le PLU met à disposition une secteur d’extension pour le camping, sur une assiette foncière de 796m² (car seuls 15% de l’emprise au sol totale du tènement pourra être construite, conformément au contenu du règlement écrit à l’intérieur de cette zone).

D'autres projets d'importance sont pris en compte dans le cadre de ce document d'urbanisme, à savoir :

- Le projet d'extension de la carrière d'extraction située dans le bois de Greveyrin, sur une assiette foncière globale de 12 hectares. Ces espaces boisés, dont les sous-sols sont exploités depuis les années 1980, feront l'objet de remise à l'état naturel, comme il est d'accoutumée pour chaque carrière d'extraction depuis des décennies. L'exploitant s'est engagé en ce sens, d'ici 2050.
- Le projet d'aménagement d'une centrale photovoltaïque au sol, portée par la compagnie nationale du Rhône, dont les installations devront s'implanter en respect de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent, sur une assiette foncière de 9 000m².

Projet	Assiette foncière disponible	Assiette foncière mobilisable
Extension du camping (zone 1AUc)	5 309 m ²	796 m ²
Extension de la carrière d'extraction (Zone Nc)	120 052 m ²	65 682 m ²
Centrale photovoltaïque (Zone Ner)	9 018 m ²	9 018 m ²
Extension de la SARL Carotte (Zone UI)	3 743 m ²	3 743 m ²
TOTAL :		7.92 ha

IV. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU a établi un zonage et un règlement permettant d'atteindre les objectifs de développement définis dans la partie vue précédemment dans ce présent rapport et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La politique établie doit, selon la loi, s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Bugey, lequel a fait l'objet d'une révision approuvée en date du 26 Septembre 2017. Il doit également s'inscrire dans la continuité des règles établies par le Code de l'Urbanisme et par la législation nationale en vigueur.

A. LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS GLOBALES D'AMÉNAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de Massignieu-de-Rives est conforme aux prescriptions nationales et lois d'aménagement et d'urbanisme concernant son territoire, à savoir :

- D'une part, limiter l'urbanisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages.
- D'autre part, prévoir suffisamment de zones pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Le PLU prend également en compte les dispositions prévues par la loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Cette loi assigne aux collectivités l'objectif d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport, répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources.

Il s'inscrit en compatibilité avec la Loi Grenelle II du 12 Juillet 2010 qui institue de nouvelles règles visant à préserver la biodiversité, à prendre en compte le climat et l'énergie.

Il reprend également les règles établies par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR du 24 Mars 2014 qui vise à limiter davantage l'étalement urbain et à permettre un accès au logement équitable pour tous.

Il est à noter qu'à la suite du décret du 28 décembre 2015, le code de l'Urbanisme a été recodifié. Le PLU présenté ici utilise la nouvelle nomenclature proposée dans le Code de l'Urbanisme depuis l'année 2016. Par ailleurs, le décret du 10 Novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme.

B. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune de Massignieu-de-Rives est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique lesquelles doivent être prises en compte.

Les prescriptions liées à ces servitudes poussent le PLU et son contenu à quelques adaptations.

1. A1 – Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier

Les boisements soumis au régime forestier sont des boisements à protéger.

Cette servitude peut être utilisée pour les bois qui sont la propriété de l'Etat ou certaines collectivités territoriales en vue de protéger les paysages, encadrer leur exploitation ou pour des raisons environnementales.

Plusieurs boisements sont concernés par cette disposition. Ils sont principalement situés sur les flancs Nord de la commune.

Ces terrains ne sont soumis à aucune pression foncière particulière, du fait de leur situation géographique, hormis le projet d'extension de la carrière.

Le PLU tient compte du classement de ces boisements et les a classés en zone N.

2. PM1 – Zones submersibles

Les abords du Rhône sont sujets à des inondations parfois catastrophiques.

Massignieu-de-Rives ne disposant pas d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation comme de nombreuses communes ou bassins versants voisins, le cours de ce fleuve a néanmoins fait l'objet d'une étude poussée, visant à déterminer les zones susceptibles d'être inondées en cas d'aléa.

Depuis le 16 août 1972, un décret ministériel a défini des règles de constructibilité dans des zones d'aléas précédemment définies sur plan.

Aussi, ce document distingue des zones inondables rendues totalement inconstructibles, et des zones inondables où la constructibilité est fortement réglementée, mais où toute nouvelle construction, notamment à destination de logement sera maintenue interdite.

Au travers d'un porter à connaissance diffusé par l'Etat en 2013, cette carte des zones submersibles fait désormais office de PPRI.

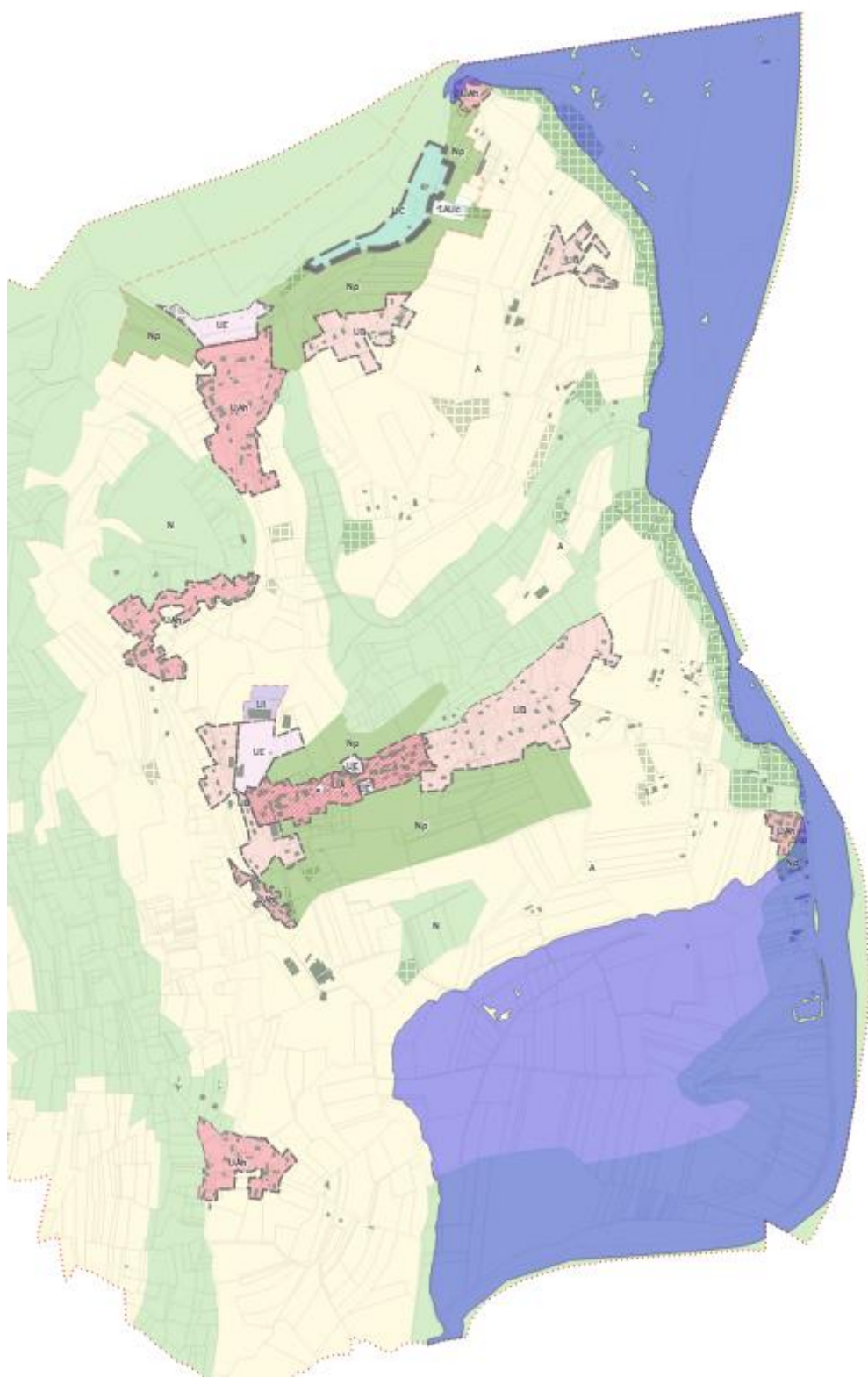


Figure 3 - Carte des zones submersibles - Source 2BR

En vue de protéger les populations sont les risques d'inondation, le zonage comprend une trame de protection spécifique. La plupart des secteurs concernés par ce risque sont classés en zone Agricole ou Naturelle, hormis dans le hameau de Rives et une toute petite part du hameau de la Tuilière. Au sein de cette trame, les règles établies par le décret ministériel s'appliquent de fait.

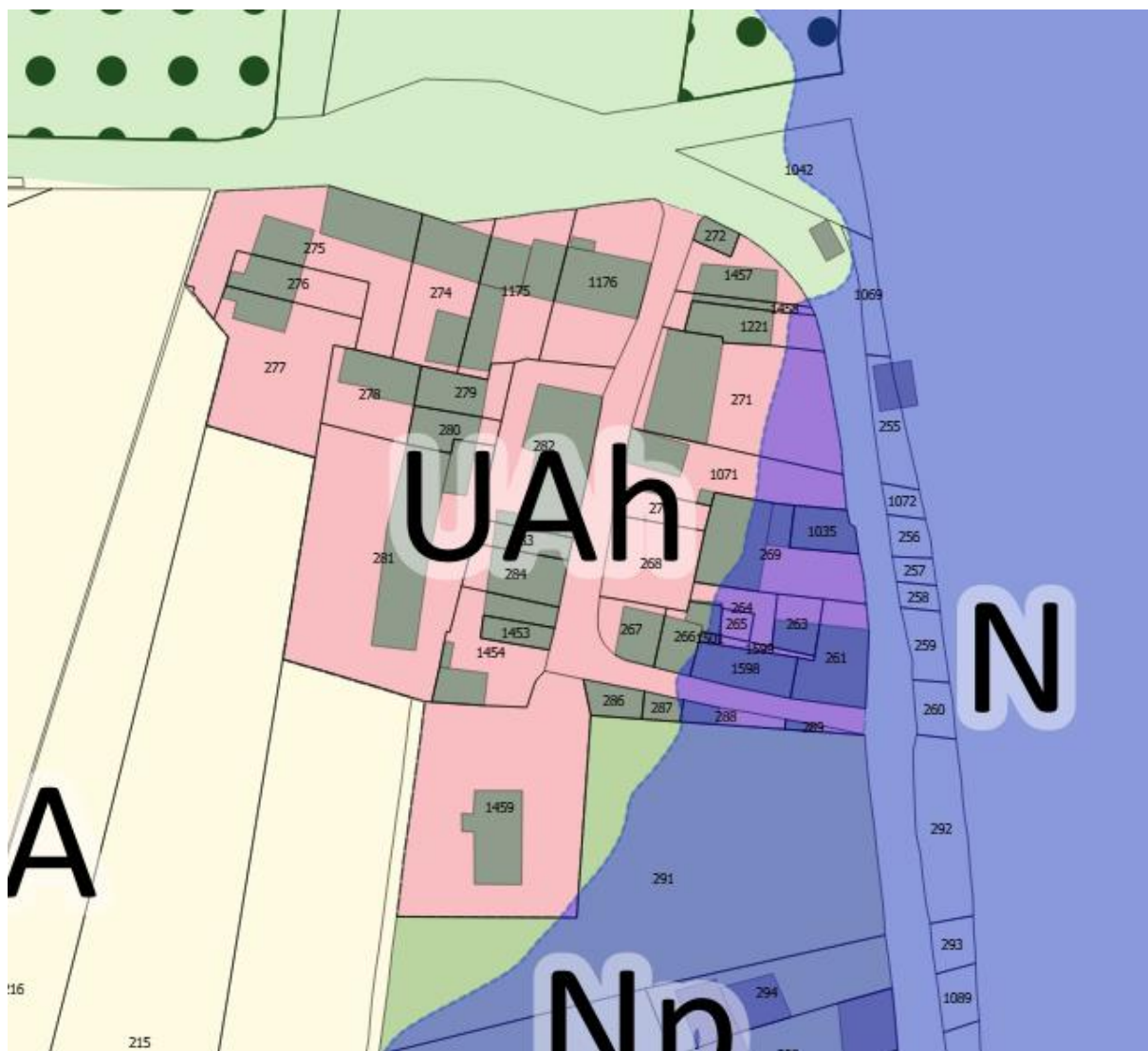


Figure 4 - Articulation entre zones submersibles et zonage du PLU au hameau de Rives - Source : 2BR

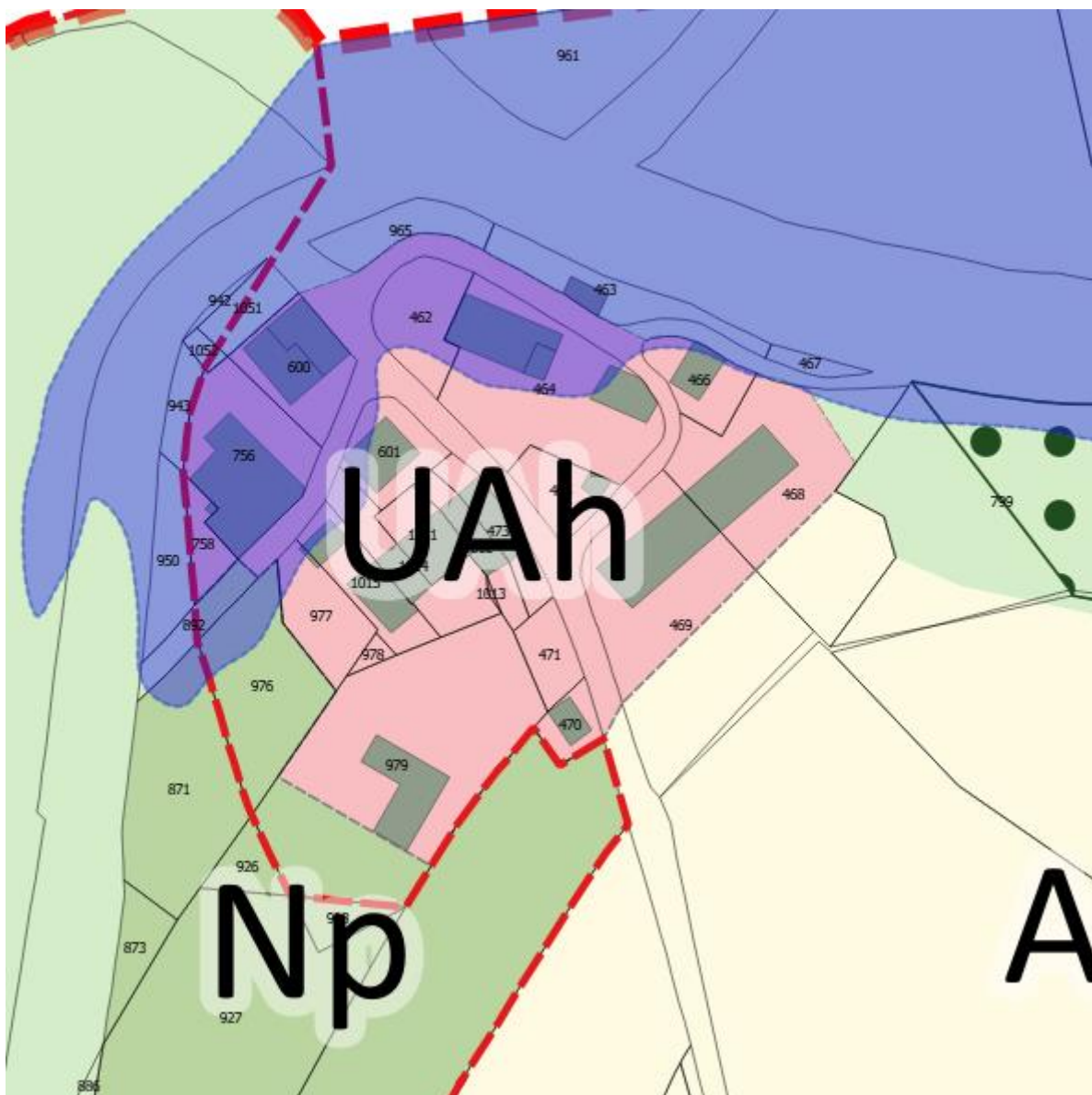


Figure 5 - Articulation entre zones submersibles et zonage du PLU à La Tuilière

3. EL3 – Servitude de halage et de marchepied

La servitude EL3 est instituée tout le long du Rhône. Cette servitude permet d'accéder en toute circonstance aux abords du fleuve pour l'intervention des secours ou des services de gestion du cours d'eau. Aucune construction ne saurait être tolérée à ses abords.

Attendu que les abords du Rhône sont classés en zone N, notamment du fait de son caractère submersible, cette servitude est de fait respectée.

4. PT1 – Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

Un centre de réception est situé sur la commune voisine de Parves-et-Nattages. Dans une rayon de 1.5 km autour de cette station, les aménagements et constructions ne doivent pas nuire à la qualité et à la fonctionnalité de ce réseau. La commune de Massignieu-de-Rives, est sur sa partie la plus à l'ouest concernée par cette vigilance. Néanmoins, la zone concernée est boisée et dénuée de toute constructions / tout projet. Le projet de PLU n'induirait donc aucune nuisance sur ce point.

5. PT3 – Cable PTT

La servitude PT3 permet de protéger un câble télégraphique ou téléphonique d'importance régionale. Il est important d'identifier les parcelles concernées par ce câble et ainsi permettre sa protection.

Sur le territoire communal, ce câble n'est pas cause de conflits d'usages particuliers, car il suit le cours des routes départementales et communales, sans traverser aucune parcelle privée.

Il est donc pris en compte sans apporter de conséquences sur le zonage.

6. PM7 - Servitude relative à l'accès, la surveillance, l'entretien et les travaux nécessaires au système d'endiguement

Par arrêté préfectoral du 6 mai 2024, le Syndicat du Haut Rhône au travers de ses compétences GEMAPI a obtenu licence pour entretenir et restaurer les digues aménagées le long du Rhône, en contrebas du hameau de Rives. Dans le souci de préserver les populations contre les risques d'inondation, ces digues doivent être renforcées et entretenues. Lesdites travaux ont une importance capitale, si bien qu'une servitude d'utilité publique a été instaurée.

L'accès, la fonctionnalité et la structuration des digues existantes doivent donc être préservés.

7. Les monuments historiques - non concernés

Pour information, et pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces éléments, la commune n'est pas concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 – Monuments historique :
 - Le monument historique le plus proche est la Pierre à bassin située au lieu-dit Sous-Rosset, située sur la commune voisine de Parves-et-Nattages. Ce monument historique est situé à 2 km des frontières communales. Il est implanté de l'autre côté du Crêt de la Cha, et n'est donc pas visible depuis Massignieu-de-Rives.
- AC2 – Sites inscrits ou classés :
 - Le site classé le plus proche est le Défilé de Pierre Chatel, dont les limites sont situées à 4 kilomètres des frontières communales. Idem pour ce site, ce dernier est implantée à distance raisonnable et en contrebas de la commune de Parves-et-Nattages et n'est donc pas visible depuis Massignieu-de-Rives.

C. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

Le projet communal d'aménagement se lit à travers la troisième partie du présent rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et se traduit dans les documents graphiques qui font apparaître les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

1. Les différentes zones

Les zones Urbaines :

Selon l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le PLU discerne plusieurs zones urbaines, différenciées les unes des autres par plusieurs éléments notables :

- L'implantation des constructions dans le maillage viaire et cadastral
- Les densités de constructions visibles et différentes d'un tissu à l'autre
- Les occupations des sols qui parfois sont très différentes

Le PLU propose donc des zones UA, UAh, UB, UC, UE et UI, qui seront déclinées plus bas.

Les zones à urbaniser :

L'article R123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Afin de conforter un développement territorial qui soit cohérent avec les enjeux locaux, des zones à urbaniser sont retenues dans le plan de zonage.

Ces zones AU, dans leur composition et leur fonctionnalité, doivent répondre aux objectifs :

- De limitation de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- D'accroissement du quota de logements sociaux.

La commune a pris le parti de classer le projet d'extension du camping en zone 1AUc.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont définies par l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » ; La création de cette zone dédiée s'inscrit notamment par le biais de la seconde orientation du PADD qui note l'importance de l'activité agricole sur la commune et souhaite fortement la préserver.

Les zones naturelles :

L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le PLU a choisi de discerner plusieurs zones naturelles, dont les vocations varient à la marge. Leur déclinaison sera justifiée plus bas.

2. Motif de délimitation des zones urbaines constructibles

Aussi, aucune construction nouvelle ne saurait être tolérée dans les sites suivants :

- Au sein de zones naturelles protégées : sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones sensibles pour la protection de l'environnement, zones humides, boisements protégés
- Au sein des espaces agricoles et à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations agricoles
- Au sein des secteurs non équipés et non raccordables aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement collectif, eaux pluviales.

3. Les zones UA

La zone UA est une zone urbaine de tissu ancien traditionnel. Elle correspond à l'emprise de l'ancien bourg de Massignieu-de-Rives.



La zone UA est quasi entièrement construite, néanmoins quelques divisions foncières sont toujours possibles au sein de tènements de taille importante et à condition de ne pas être en secteurs trop pentus.

Le village de Massignieu-de-Rives dispose d'une superficie de 4.75 hectares, soit 0.5% de la superficie communale totale.

Le tissu bâti sur ces secteurs est assez homogène, et principalement composé d'habitations anciennes traditionnellement disposées à l'alignement de la voirie, et à l'alignement de l'une des limites séparatives. La hauteur des constructions ne dépasse pas R+2.

Cette zone est également caractérisée pour sa mixité fonctionnelle : il y est attesté la présence de plusieurs petits artisans ainsi que des bâtiments agricoles.

Cette zone comporte de nombreux éléments de patrimoine à conserver (bâtis ou naturels). Sa capacité à être densifiées est relativement faible, si ce n'est en usant de procédures de divisions foncières pour les parcelles les plus imposantes et pas trop pentues.

Pour tenir compte des destinations existantes, les constructions à usage agricole sont autorisées sous condition de ne pas nuire à la qualité de vie du voisinage. Les constructions devront être à l'alignement des voies et emprises publiques (hormis cas particuliers, pour les équipements publics, et pour tenir compte de l'existant si l'alignement est différent) la hauteur ne devra pas dépasser celles du voisinage, soit 10m ou R+2 pour les toitures à pans. L'article 11 du règlement de cette zone doit permettre également l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

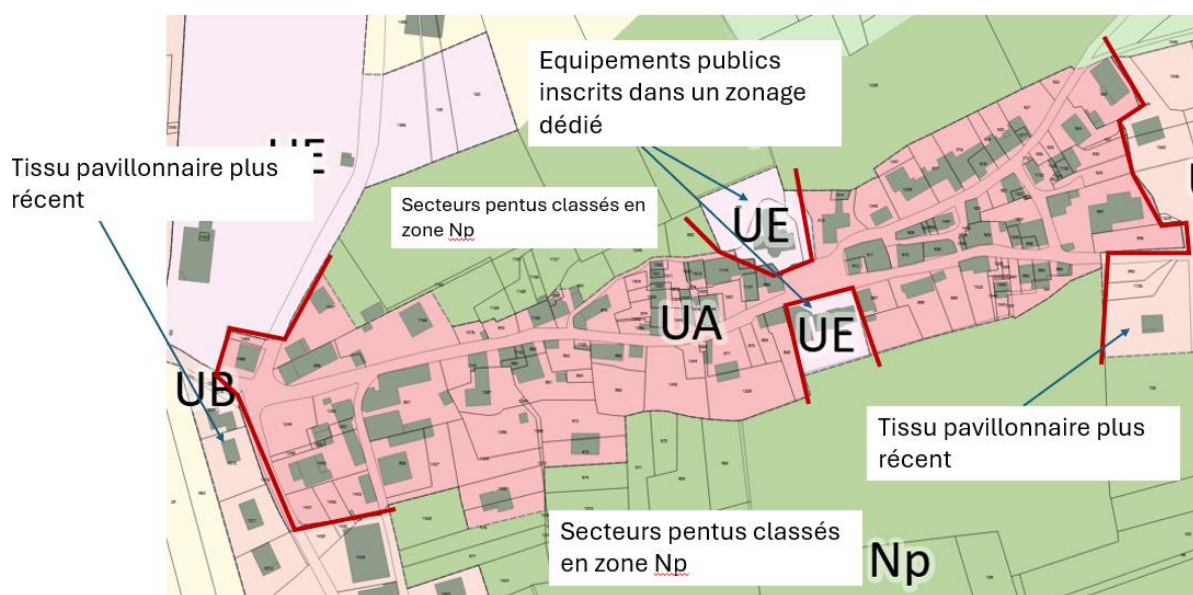


Figure 6 - Limites du zonage UA - Source : 2BR

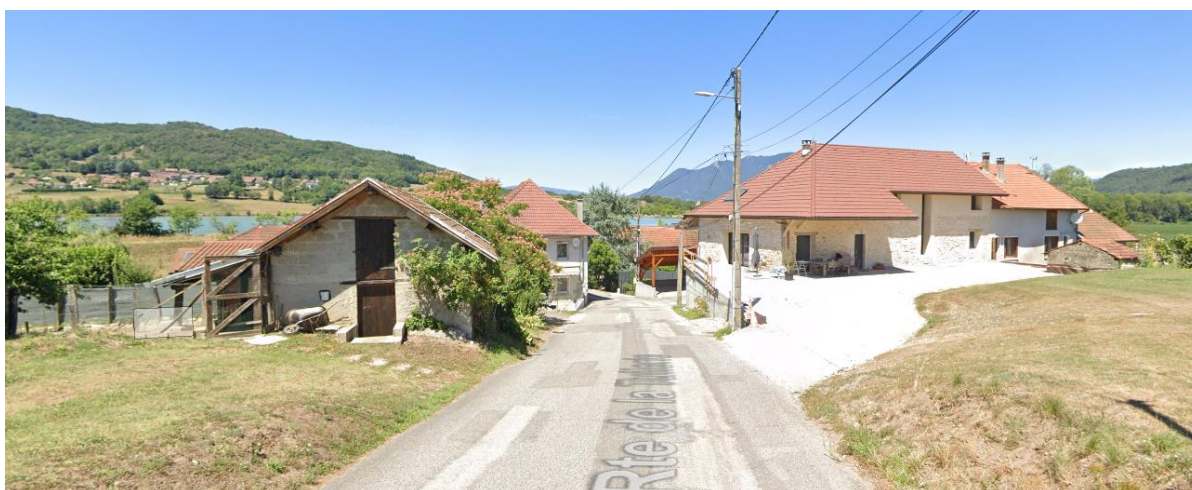
4. Les zones UA

Les zones UA correspondent aux tissus anciens des hameaux de Sillins, Rives, Ecrivieu, Les Murs Paris-Debout et La Tuilière. Il s'agit des hameaux historiques qui structuraient le territoire communal autrefois. Le bâti est similaire à celui observé dans le bourg de Massignieu-de-Rives, à ceci près qu'ils comprennent un développement urbain plus relâché et plus récent en leur cœur, qui nécessite un règlement adapté.

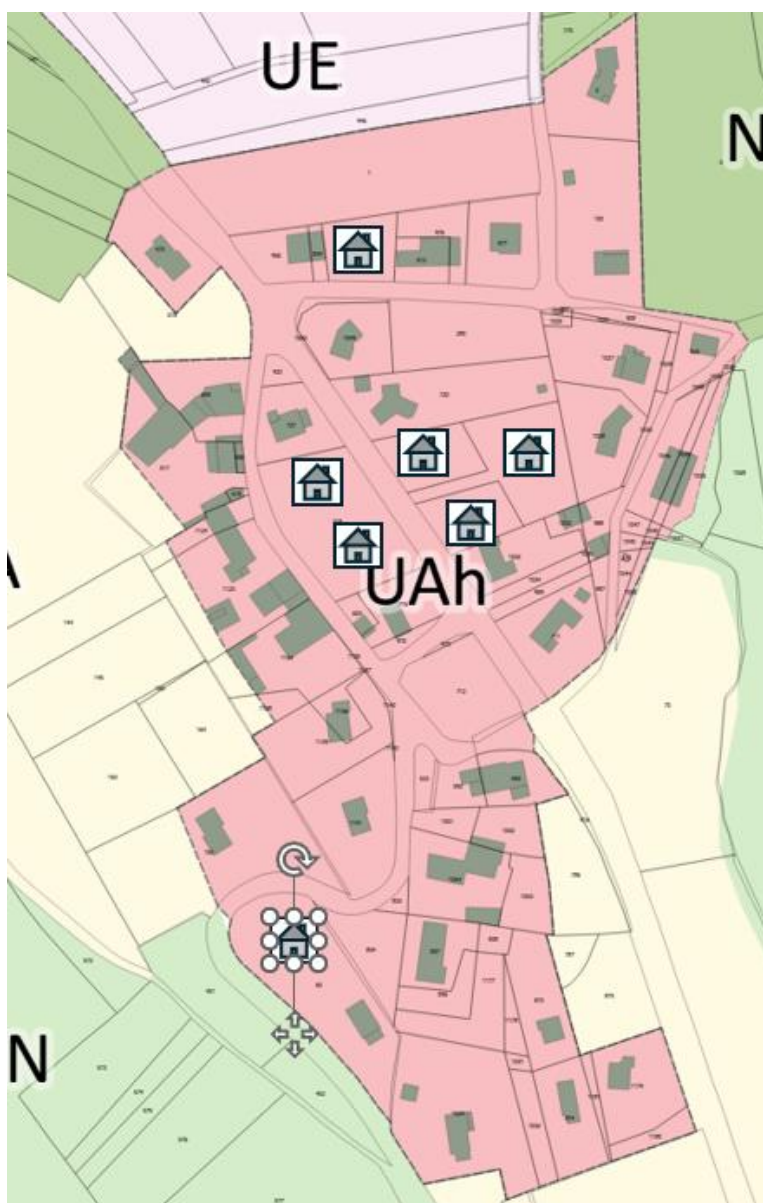
Les habitations bugistes traditionnelles sont parfois entrecoupées de pavillons plus récents et implantés en retrait de la voirie. L'enjeu d'un règlement sur ces hameaux est de permettre leur densification dans la limite du raisonnable, et en concomitance avec le voisinage. Il s'agit de l'un des zonages urbains les plus imposants, puisqu'il occupe 15.93 hectares.

Hameau de La Tuilière :

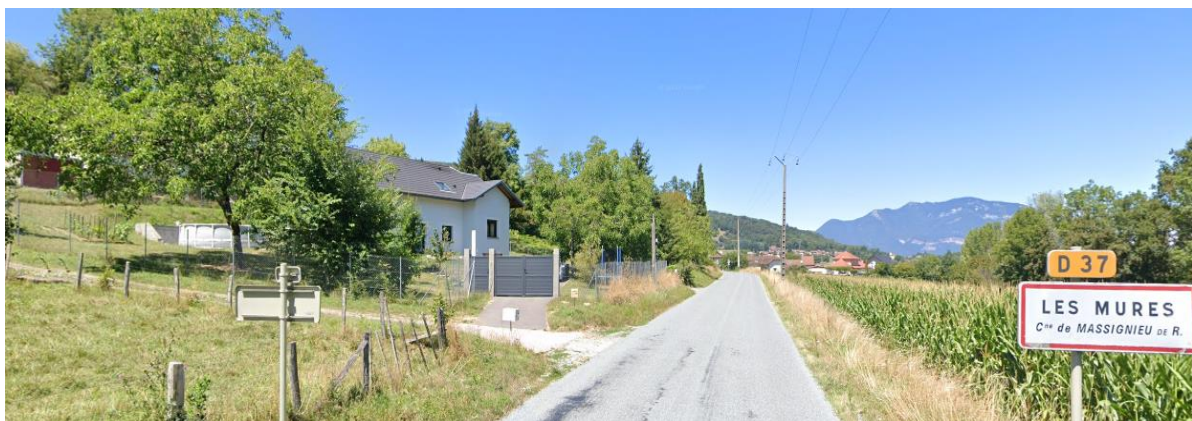




Hameau de La Mure :



Il en est de même pour le hameau de La Mure, dont le tissu bâti ancien, entrecoupé de constructions plus récentes, est classé en UAh.

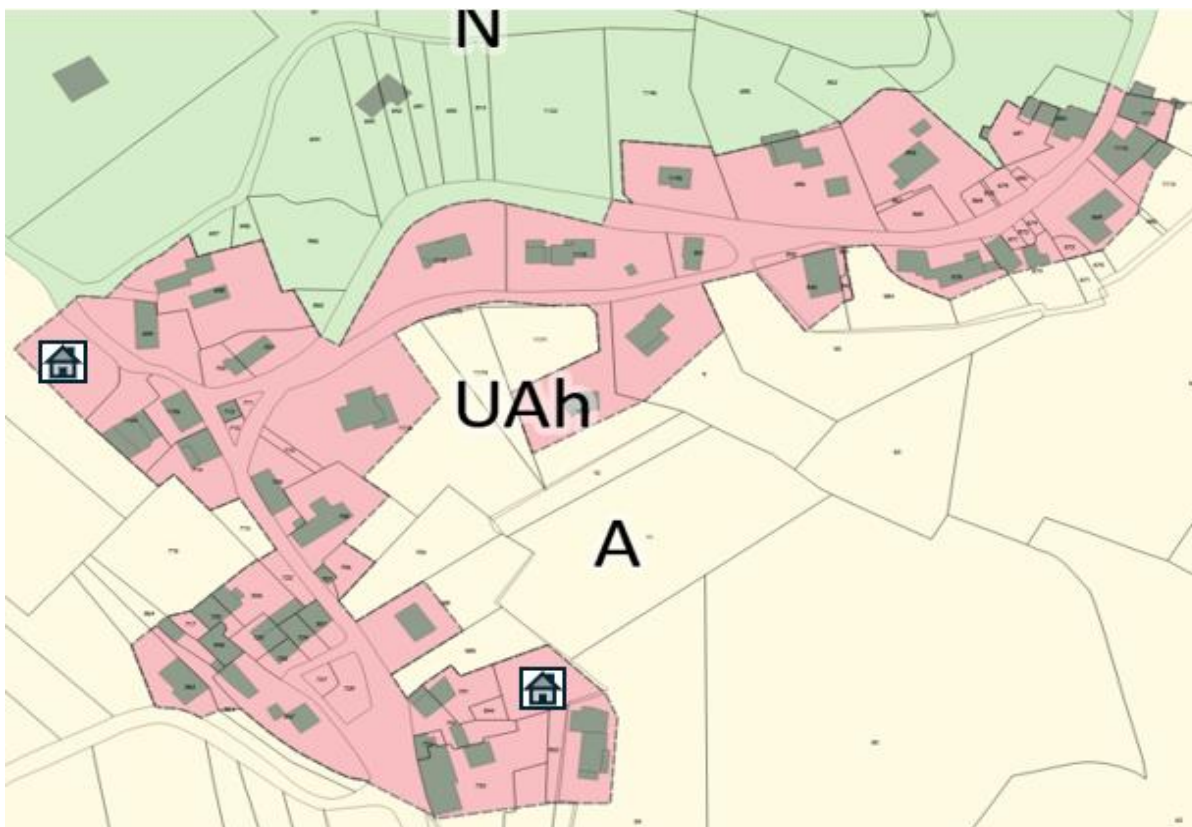




Hameau d'Ecrivieu :

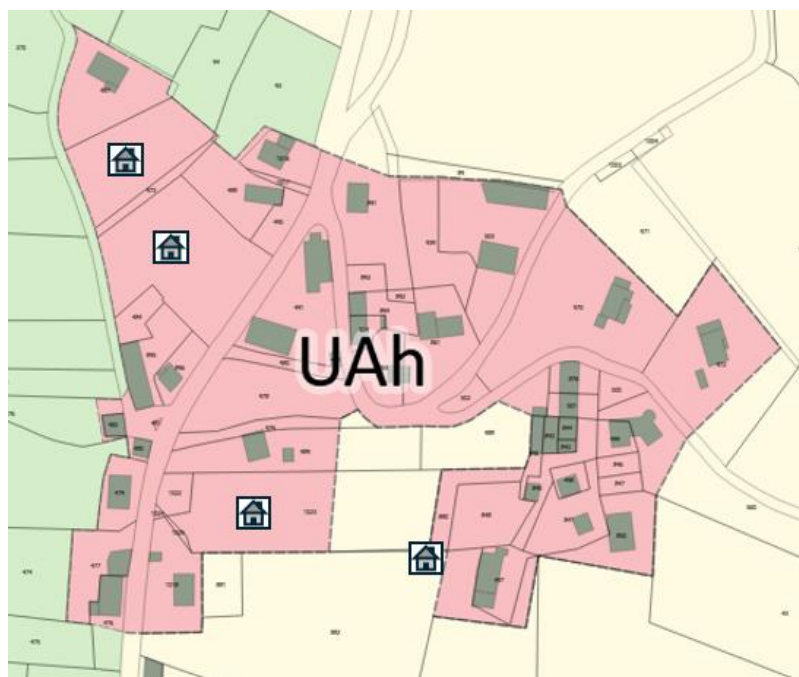
L'ancien hameau d'Ecrivieu est doté d'un tissu ancien et de constructions remarquables (ancien château, ancien presbytère), entrecoupé de constructions plus récentes.

Ses caractéristiques urbaines devront être préservées, et son développement devra être circonscrit à l'existant.

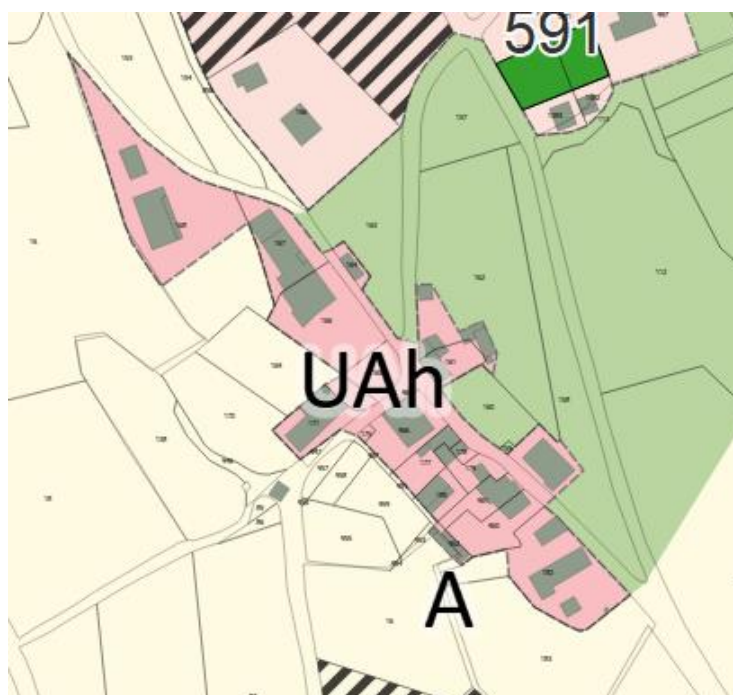


Hameau de Sillins :

Le hameau de Sillins est également composé d'un tissu ancien entrecoupé de constructions plus récentes.



Hameau de Paris Debout :



Hameau de Rives :



5. Les zones UB

La zone UB est la zone urbaine relativement vaste. Elle représente près de 17.70 hectares soit environ 1.93 % du territoire communal.

Elle est constituée, en majorité par des extensions urbaines « récentes » (post années 50).

Il s'agit principalement de tissus pavillonnaires, issus d'aménagements au coup par coup.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et en ordre discontinu.

La densité de cette zone n'est pas très élevée puisque globalement elle est de l'ordre d'environ 10 logements à l'hectare. La hauteur des constructions est inférieure à celle de la zone UA (elle est limitée à R+1). Ces tissus s'inscrivent parfois dans la continuité des tissus les plus anciens, c'est notamment le cas au-dessus du bourg de Massignieu-de-Rives. Mais dans certains cas, ils constituent des hameaux isolés, à Montaplan et à Charbonod.

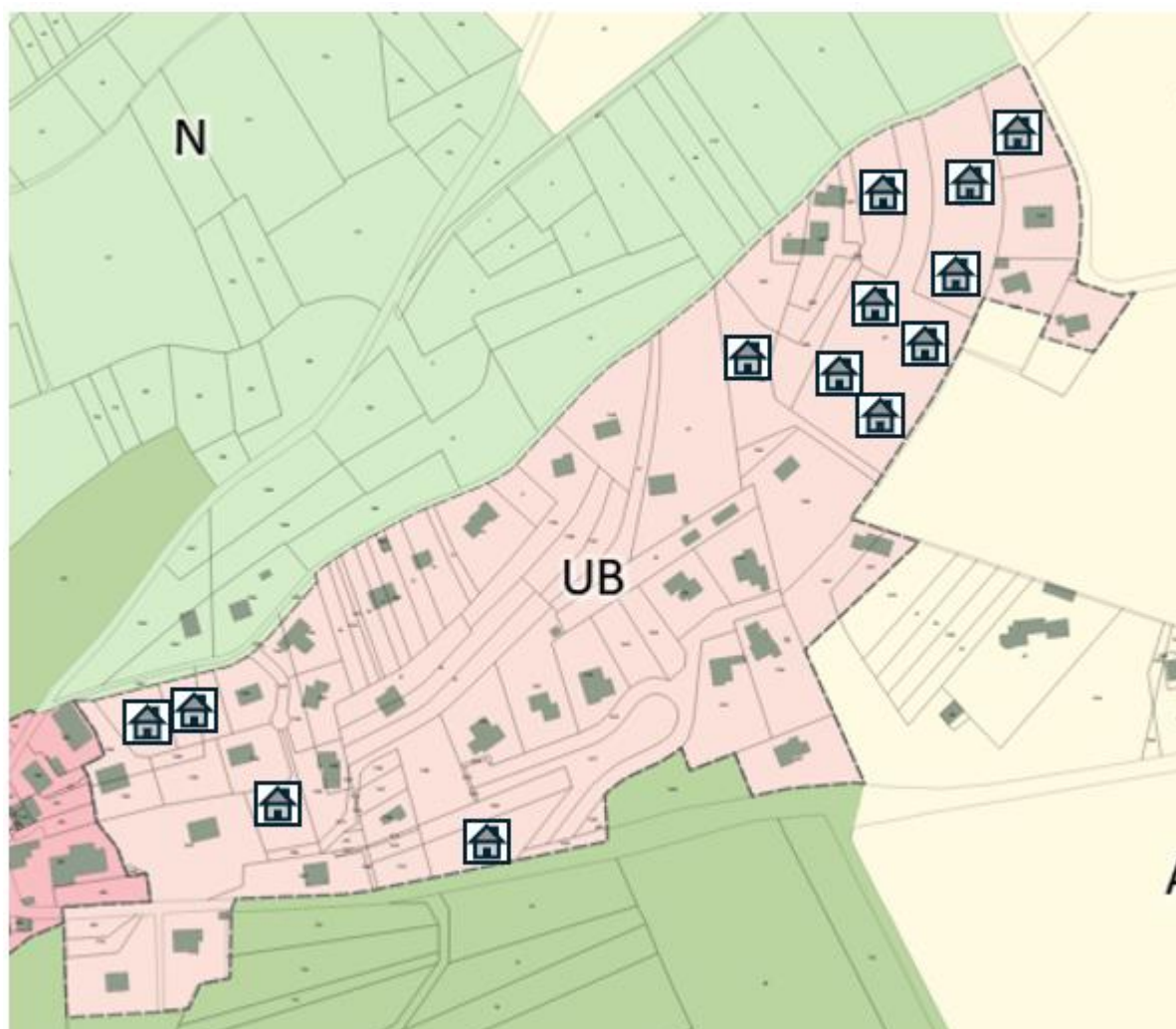
Il est demandé un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voirie ainsi qu'un coefficient de pleine terre de 50%, excepté pour les annexes.

Cette zone urbaine pavillonnaire est la zone susceptible d'accueillir la majorité des futurs ménages de la commune. Puisque principalement constituée de maisons individuelles avec jardins, il n'est pas envisagé un développement autre sur ces secteurs.

Le zonage tient compte de l'ensemble des permis de construire, divisions parcellaires et permis d'aménager délivrés jusqu'en 2025.

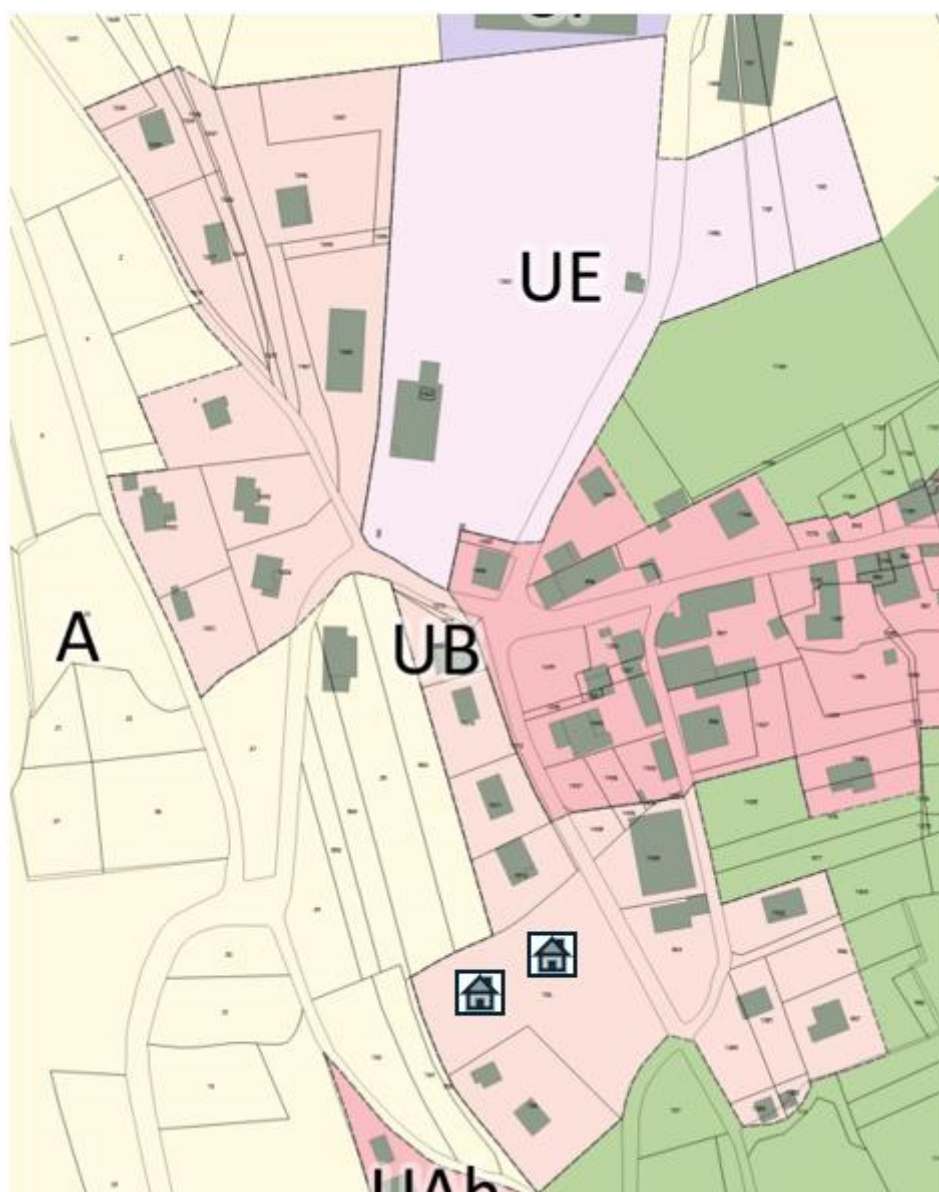
Bourg de Massignieu-de-Rives :

Dans la continuité du bourg de Massignieu-de-Rives, en haut de l'éperon rocheux, plusieurs aménagements d'ensemble (lotissements de Crettelaz) et permis de construire déposés au coup par coup ont engendré la matérialisation d'un tissu urbain pavillonnaire plus relâché. Ce dernier est doté de plusieurs dents creuses qui pourront être mises à profil sans recourir au phénomène d'étalement urbain.



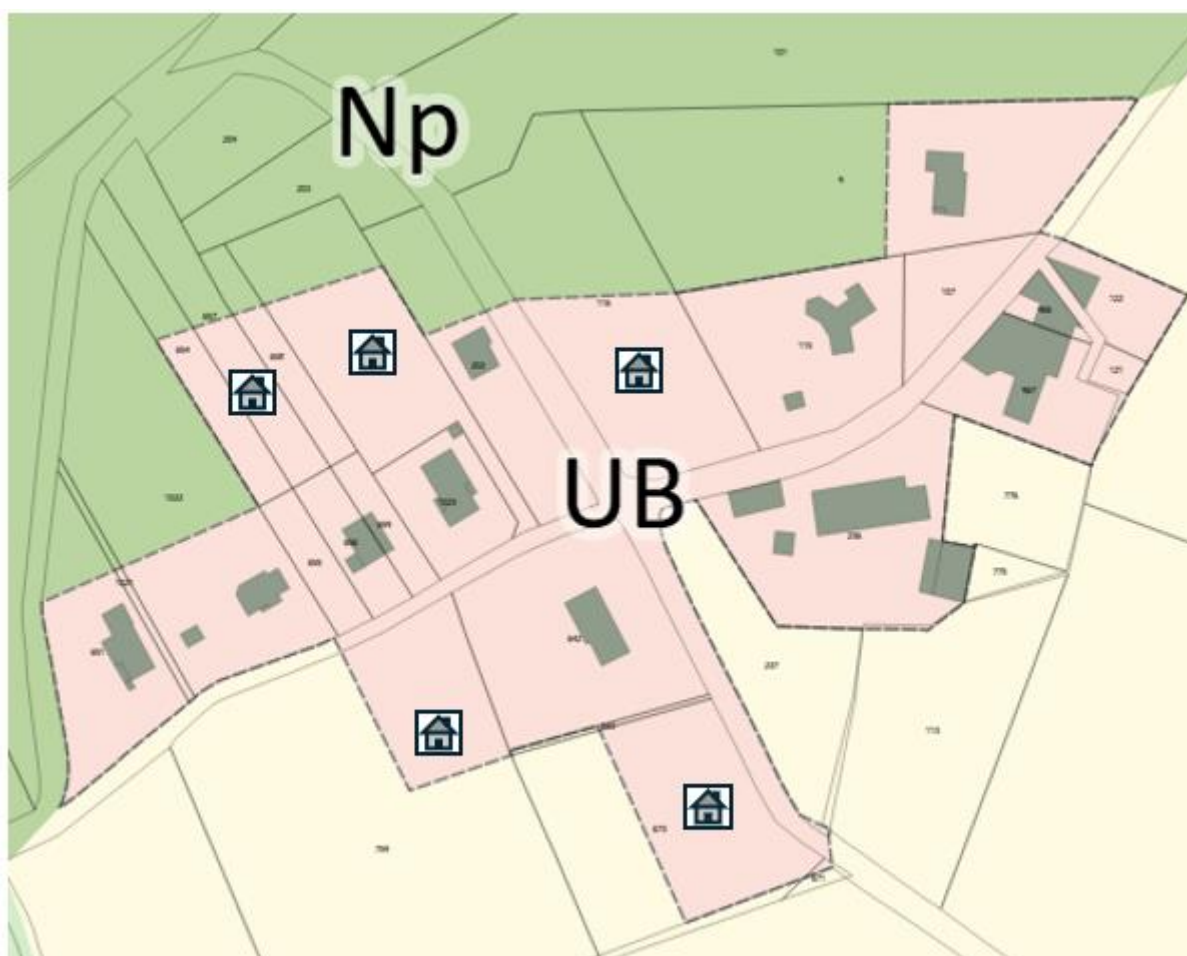


Hameau de Paris Debout :



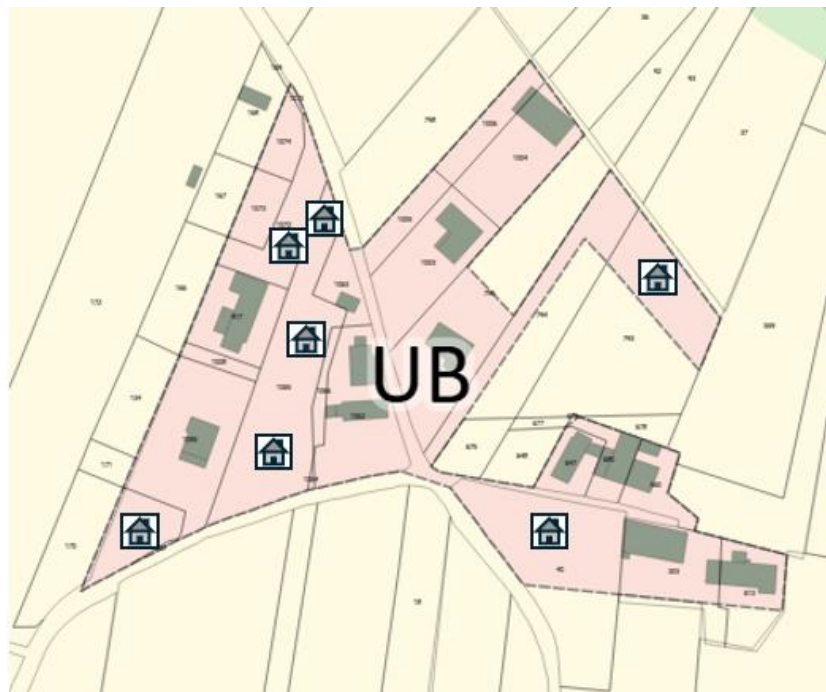


Hameau de Montaplan :





Hameau de Charbonod :





6. Les zones UE

Les zones UE sont dédiées aux équipements communaux et services publics. Ce zonage a été choisi pour permettre l'étoffement et le maintien des équipements communaux ou d'intérêt public. Ces zones sont liées à un règlement écrit peu contraignant, l'enjeu étant de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

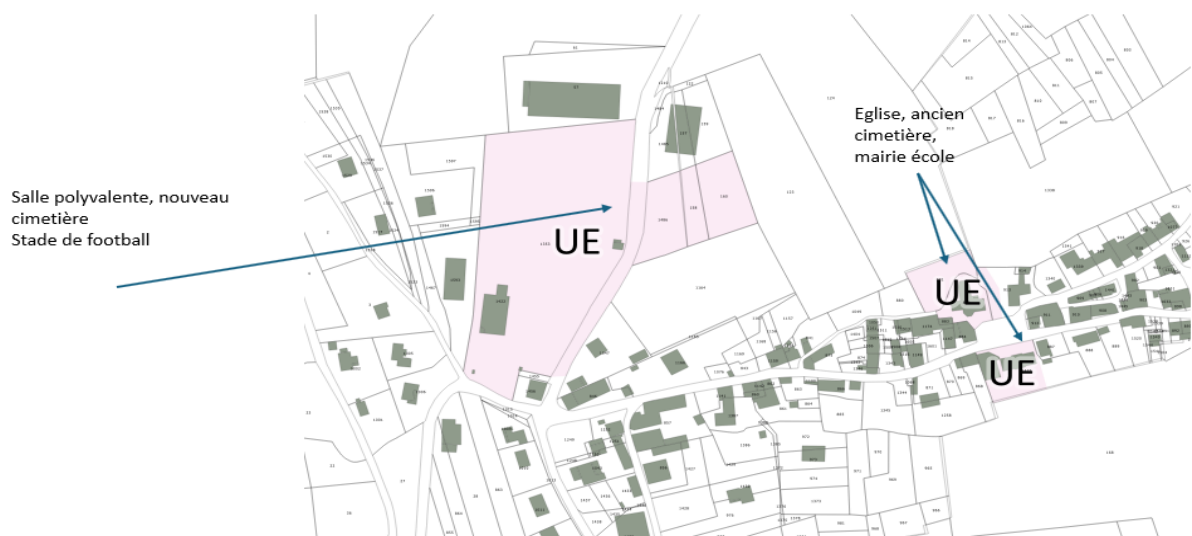




Figure 7 - Limites du zonage UE - Source : 2BR

Le règlement de cette zone n'autorisera que les équipements d'intérêt collectifs. Aucun logement ne sera toléré car ce n'est pas leur vocation.

7. La zone UI

La zone UI correspond exclusivement à l'activité de commerce de gros située à l'entrée du bourg. Le zonage proposé, qui est par ailleurs encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettra l'extension modérée de ladite activité en vue d'assurer sa pérennité. A titre d'information, il s'agit de la seule activité générant de l'emploi sur la commune.

La zone UI est dotée d'un règlement écrit dédié, qui n'autorisera que les activités de type industriel et entrepôt et commerce de gros et sous contrainte du respect de l'OAP. Elle est délimitée à l'Ouest par la présence d'un parcellaire classé en AOC. Le PLU s'est engagé à ne pas la mobiliser.



Figure 8 - Limites du zonage UI - Source : 2BR

8. La zone UC

La zone UC comprend exclusivement le camping communal. Son emprise, circonscrite à cet établissement, est dotée d'un règlement qui n'autorisera que les constructions légères destinées à l'hébergement et l'accueil touristique. La zone s'étend jusqu'à la capitainerie, dont la vocation est compatible exclusivement avec ce type d'activité.

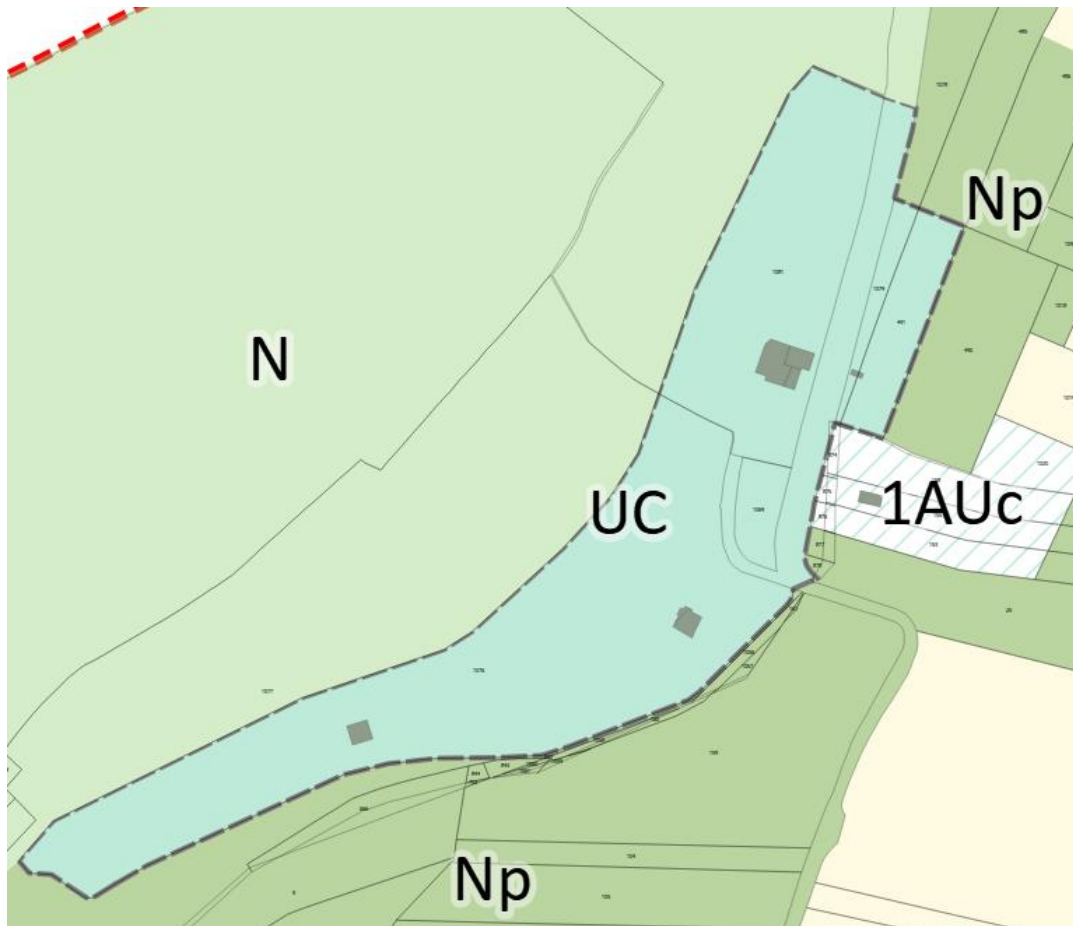


Figure 9 - Limites du zonage UC

9. La zone 1AUc

Le projet communal ne prévoit pas de secteur d'extension urbaine. Conscient que les capacités foncières au sein même de l'enveloppe urbaine sont amplement suffisantes, il n'est pas envisagé de recourir au phénomène de l'étalement urbain.

Néanmoins, une zone 1AUc a été mise en place sur le secteur du camping afin de favoriser son projet d'extension, situé dans la continuité des infrastructures existantes.

En face de l'accueil principal du site, et à proximité immédiate de la Via Rhôna, des terrains de tennis, ce secteur de 5309 m², est actuellement occupé par quelques arbres. Le développement pressenti pour ce site est la création d'espaces de camping supplémentaires, qui ne seront donc pas susceptibles de générer de l'artificialisation de sol importante. Le règlement pour cette zone impose une emprise au sol maximale de 15%, ce qui représente un potentiel d'artificialisation maximal de 796 m².

Dans cette petite zone, ne sont autorisés que les services de restauration, et les autres hébergements touristiques sous condition d'être compatibles avec l'OAP dédiée pour ce site.

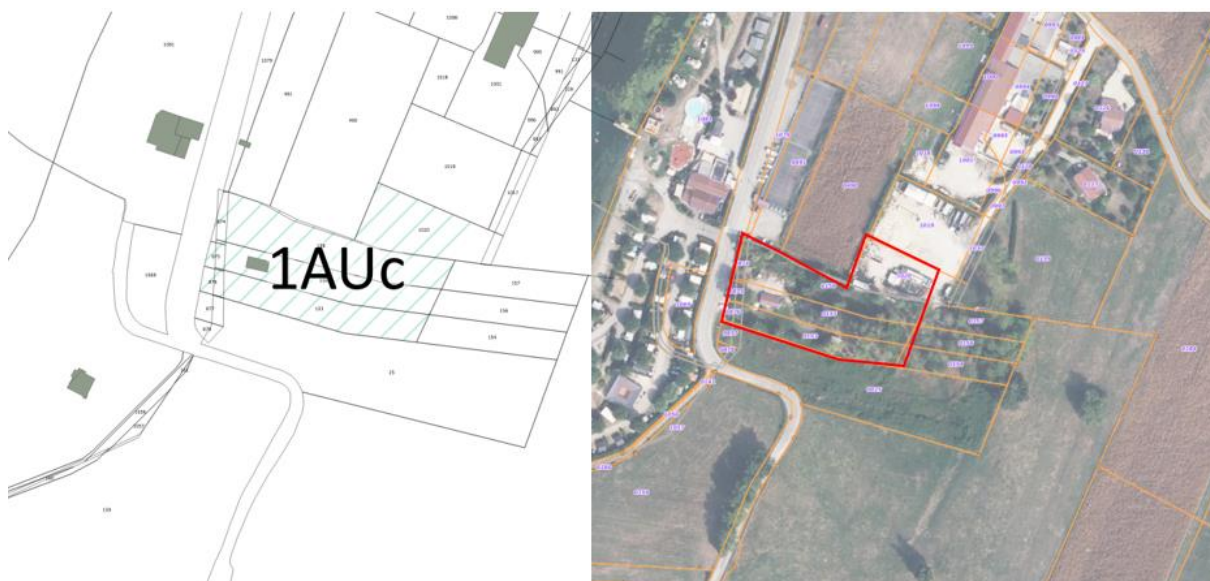


Figure 10 - Limites du zonage 1AUc

10. Les zones A

Le zonage agricole est délimité de manière précise pour contribuer au développement économique et à la pérennité du secteur primaire.

Aussi, l'ensemble des bâtiments agricoles de la commune, les terrains de qualité tels que ceux classés par l'INAO, ainsi que l'ensemble des tènements agricoles (prairies d'élevage, jachères, cultures) sont classés en zone A.

Le zonage agricole représente 347 hectares soit 38% du territoire communal. Sa délimitation et le règlement qui lui est liée s'inscrit en réponse à la seconde orientation du PADD visant à préserver l'agriculture et son développement économique sur le territoire communal.

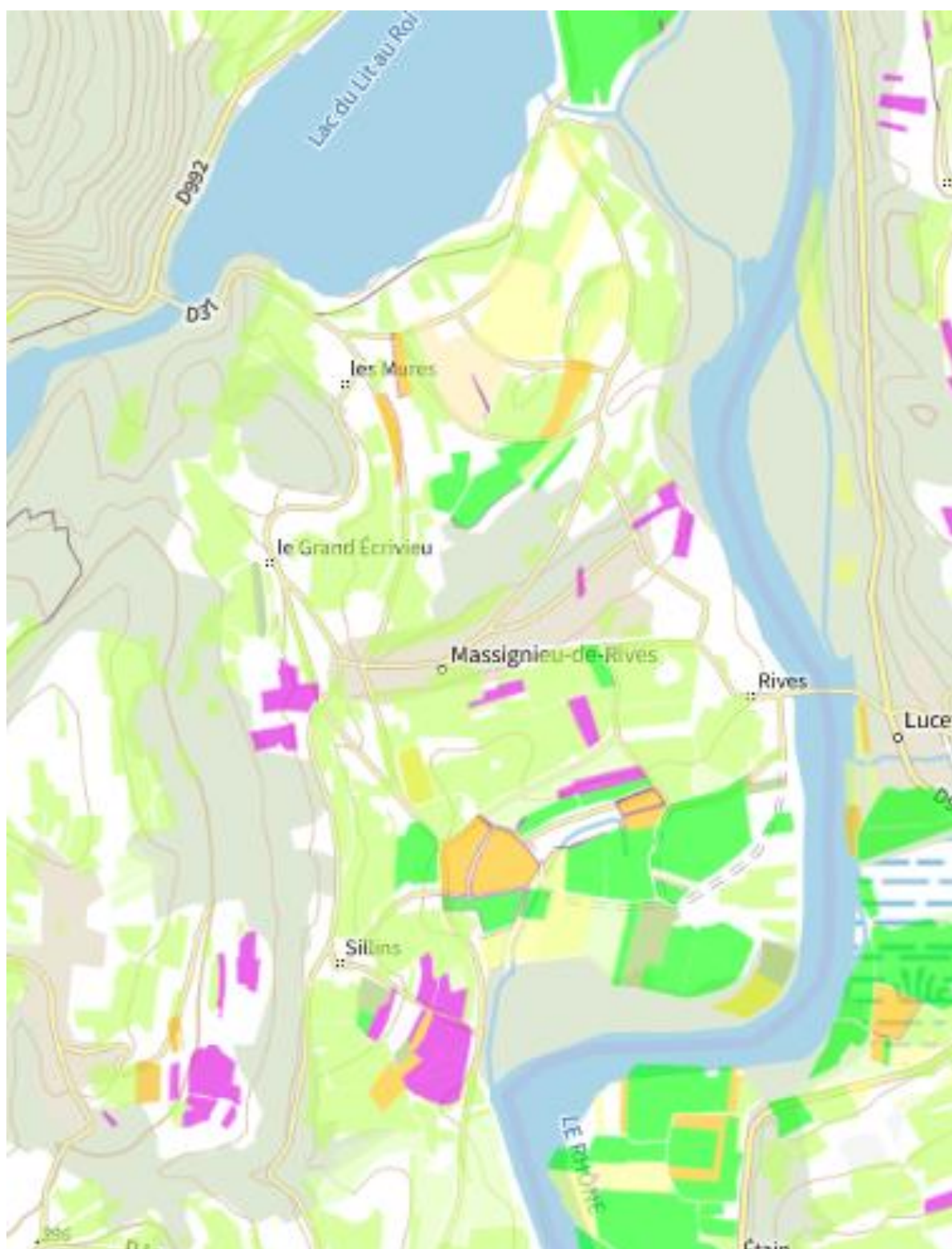


Figure 11 - Registre parcellaire graphique 2020 – Source : Géoportail

Dans cette zone, ne sont autorisées que les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles mais aussi les activités en prolongation de ces dernières (vente en direct, gîtes, accueil touristique, etc.).

Le PLU n'a pas identifié de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Des habitations éparses sont classées en zone A. L'enjeu étant de valoriser les activités agricoles et non de favoriser le développement d'habitat, le règlement permet l'évolution de ces constructions (extensions et annexes limités, en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF de l'Ain), mais ne permet plus la construction de logements supplémentaires.

11. Les zones N

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels. Elle permet de prendre en compte les espaces boisés présents sur le territoire (notamment les boisements classés, les ripisylves). Ce classement permet d'assurer la préservation des continuités écologiques marquées sur une grande partie du territoire et de préserver les axes de déplacement de la faune. Il permet également de se prémunir contre les risques et nuisances : protection des captages d'eau potable, protection des zones humides, des espaces soumis aux risques d'inondation, en espaces montagneux incompatibles avec tout autre type d'occupation du sol.

Dans ces zones, le règlement n'autorise que les constructions agricoles et forestières, ainsi que les équipements publics d'intérêt collectif.

Il s'agit des espaces majoritaires en superficie, car ces zones représentent 521 hectares, soit 57% du territoire communal.

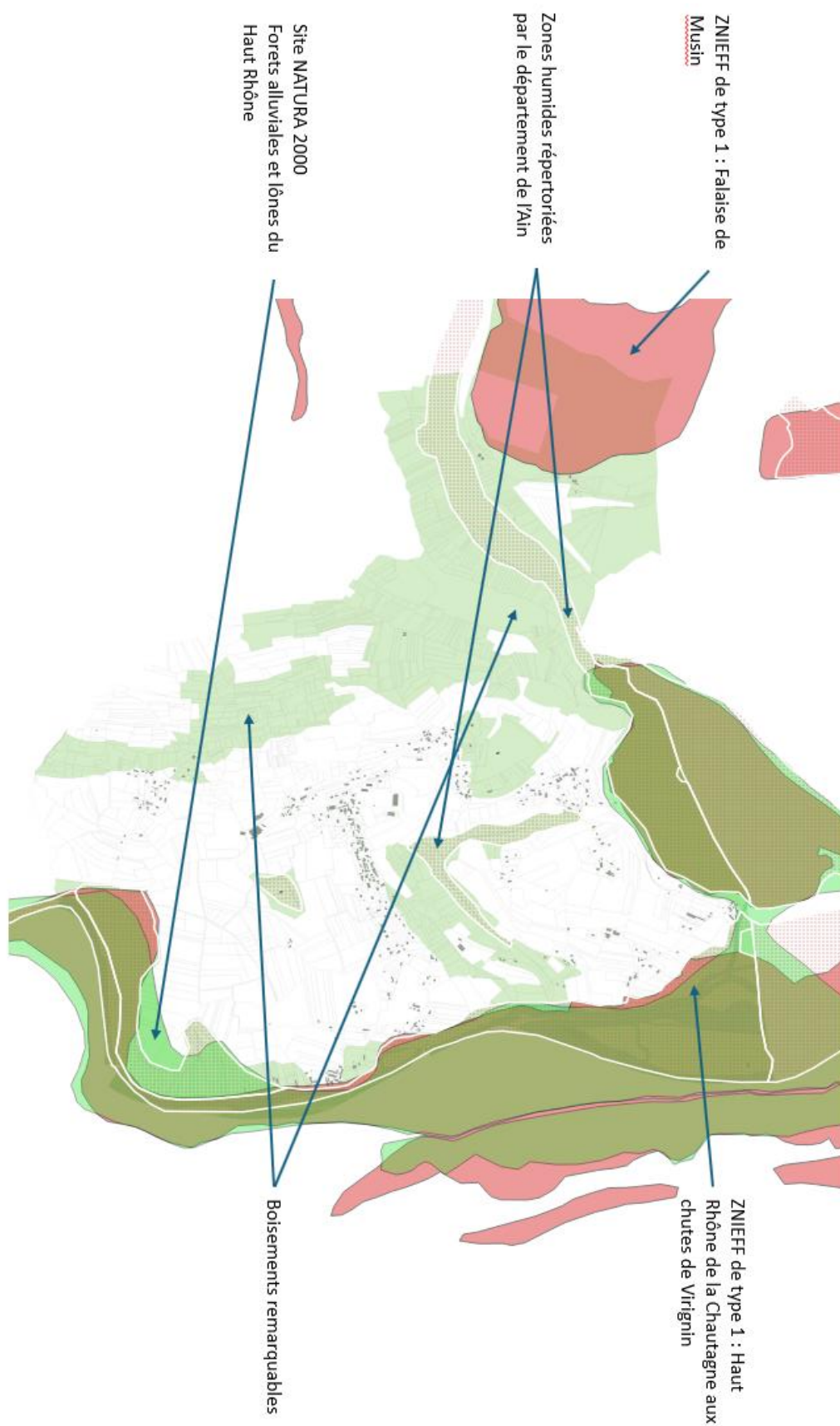
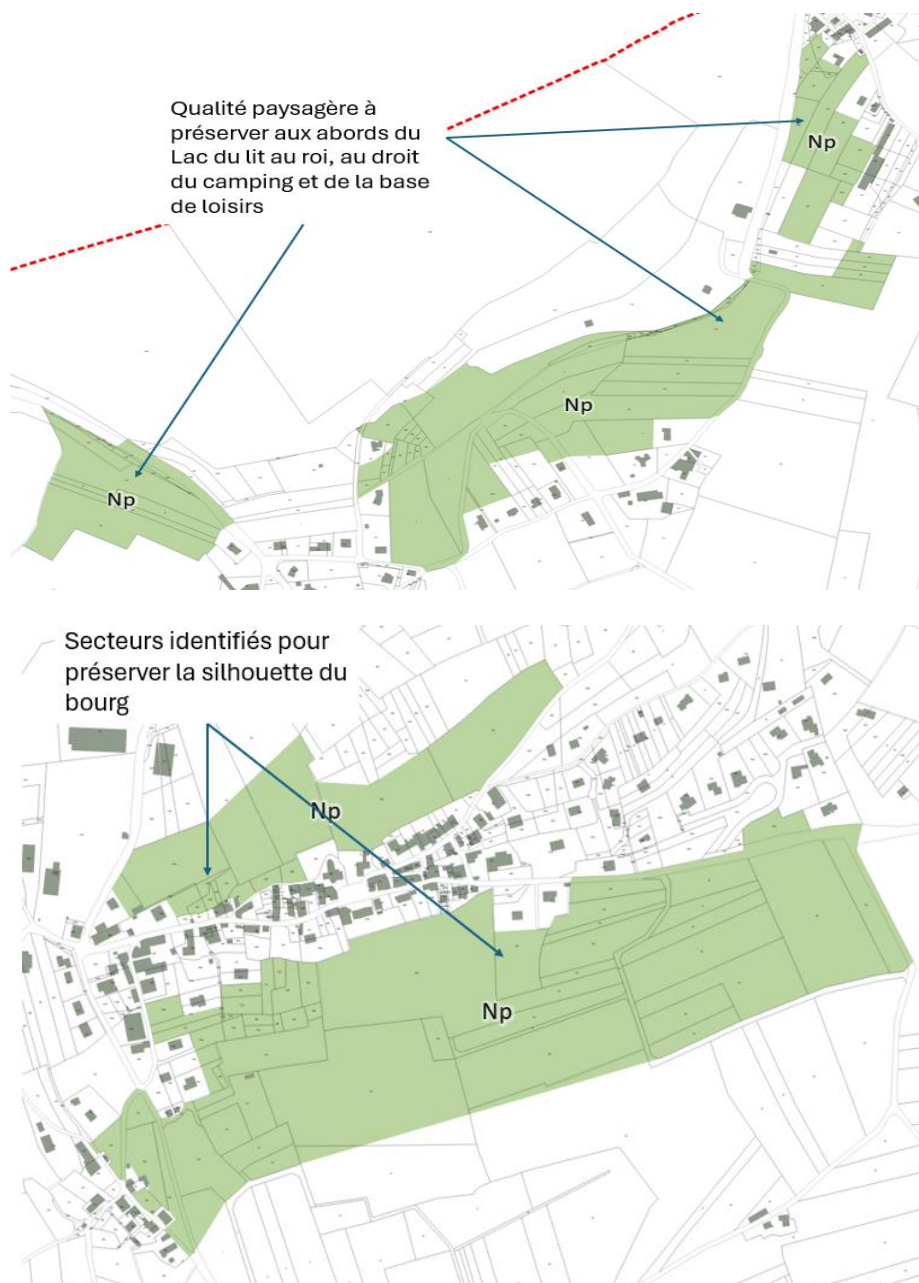


Figure 12 - carte des sensibilités naturelles qui ont permis de délimiter les zones N - Source 2BR

Le PLU propose plusieurs sous zonages dans lesquels les espaces naturels doivent toujours être protégés, mais qui permettent à la marge, certaines dérogations.

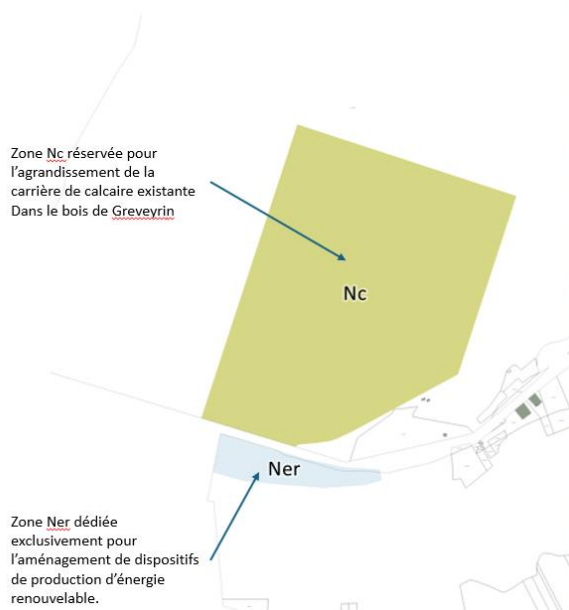
Il propose une sous-zone Np, à protéger de manière stricte en raison des qualités paysagères locales. Sont spécifiquement identifiés les abords du bourg de Massignieu-de-Rives (afin de préserver sa silhouette caractéristique en ligne de crête) et les abords de la base de loisirs (qui est visible de loin, notamment depuis la commune voisine de Cressin-Rochefort), mais aussi aux abords du hameau de Rives, en vue de préserver les parcs et jardins remarquables présents sur site.





Il comprend également une sous-zone Nc, dédiée exclusivement pour l'extension de la Carrière de Greveyrin. Le règlement y autorisera exclusivement les aménagements liés et nécessaires à cette activité.

Il comprend aussi une sous-zone Ner, dédiée exclusivement pour l'aménagement de panneaux photovoltaïques au sol. Le site pressenti est en cours de réflexion, à cheval sur les communes de Magnieu et de Massignieu-de-Rives.



D. MOTIF DE DÉLIMITATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le Plan de zonage dispose également d'éléments graphiques complémentaires. Il s'agit de prescriptions géographiquement référencées qui viennent instituer des règles complémentaires, soit de protection, soit d'adaptation.

Ces règles viennent s'additionner ou se substituer aux règles inscrites dans les zones du PLU. Elles sont également déclinées dans le règlement écrit, dans les dispositions générales, mais aussi en en-tête de chaque zone.

1. Les secteurs d'OAP

Comme convenu par l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles doivent être représentées sur le zonage graphique. A ce titre, l'OAP thématique sur les paysages n'est donc pas représentée sur le plan de zonage puisque couvrant la totalité de la commune.

Néanmoins, les règles inscrites dans le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées, y compris donc les OAP thématiques.

Si besoin de s'informer sur le contenu de ces OAP, un chapitre dédié a été rédigé plus haut dans le rapport de présentation.

Le PLU comprend deux Orientations d'Aménagement sectorielles qui viennent encadrer l'aménagement de l'entrée Nord du Bourg (entreprise SARL Carotte), mais aussi l'aménagement des abords du Lac du Lit au Roi.

Ces deux OAP sectorielles ont donc été matérialisées sur le plan de zonage. Toute construction ou aménagement souhaité au sein de ces périmètres devra se conformer aux règles inscrites dans le dossier d'OAP.

Délimitation de l'OAP
sectorielle « Lit au Roi »

Délimitation de l'OAP
sectorielle « SARL Carotte »



Figure 13 - Limites des OAP sectorielles – Source : 2BR

2. Les Emplacements Réservés

Deux secteurs ont été définis comme emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Au sein de ces secteurs, toute construction est interdite en dehors celle indiquée dans la liste des emplacements réservés en annexe du règlement écrit et par le bénéficiaire indiqué dans ladite liste.

Les propriétaires desdits secteurs ne sont pas autorisés à construire à ces emplacements sauf si le bénéficiaire fait usage de son droit de délaissement.

Dans d'autres cas, seul le bénéficiaire pourra acquérir l'emprise du secteur dédié afin d'y aménager les équipements, constructions ou ouvrages inscrits dans la liste.

Le propriétaire desdits secteur pourra disposer de son droit de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer le bien, après négociations.

Le PLU a retenu un seul emplacement réservé. Il s'agit d'une bande constructible de 41m² située aux abords de la Montée du bourg. Cet emplacement est réservé pour élargir la voie. Sur le plan de zonage il est dénommé par la lettre A.



Figure 14 - Liste des Emplacements réservés - Source : 2BR

3. Zone humide protégée

Les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental sont cartographiées et doivent être strictement protégées pour leur qualités environnementales.

Aussi, dans chaque zone concernée, des règles spécifiques ont été instituées : quel que soit sa destination ou sa sous-destination, toute construction y est interdite.

4. Ensemble paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux éléments de paysage ont été identifiés comme étant à protéger au titre de leur valeur paysagère et leur fonctionnalité écologique. Ces éléments sont de différentes natures :

- Des alignements d'arbres
- Des arbres isolés
- Des haies
- Des boisements remarquables
- Des mares non identifiées comme zones humides

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres, à un ensemble ou à un élément paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irréversible. Leur suppression est cependant admise lorsque l'état sanitaire des arbres protégés s'avère dégradé au point de constituer une menace pour la sécurité des biens et des personnes, et pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres environnants ;

L'aménagement ou la construction d'un terrain concerné par un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager peuvent être admis dans les limites du règlement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des végétaux protégés ;

En cas d'arrachage, la mise en œuvre de mesures compensatoires est obligatoire : un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager doivent être plantés dans les mêmes proportions que ce qui a été détruit avec des essences locales équivalentes et une mixité d'essences.

5. Bâtiment remarquable ou élément vernaculaire protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

En raison de leur valeur patrimoniale et paysagère, certains éléments sont protégés contre toute atteinte. A ce titre, 25 bâtiments et éléments remarquables ont été identifiés : 12 bâtiments (villas, église, mairie, presbytère et château d'Ecrivieu), 6 fontaines et lavoirs, 3 fours publics, 2 calvaires, 1 mur remarquable.

Tout travaux ayant pour effet de modifier une construction d'intérêt, un élément patrimonial ou un secteur d'intérêt repérés au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et doivent respecter les prescriptions définies ci-après. De plus, toute démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En cas d'intervention sur les bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales existantes (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, couleur, etc...).

Les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différence avec la construction d'origine conduisent à une altération significative des bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial sont interdits.

Les nouvelles constructions et les extensions implantées sur la même unité foncière qu'un bâtiment ou élément d'intérêt patrimonial doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment ou élément repéré au plan de zonage.

6. Les règles liées aux Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique induisent également des règles de constructibilité limitée. Certaines d'entre elles sont spécifiées dans le règlement en raison de leur importance :

- Les zones submersibles du Rhône : ces secteurs inondables sont inconstructibles en raison du risque évident que la montée des eaux pourrait induire sur les biens et les personnes.

Ces éléments sont également indiqués sur le plan de zonage à titre informatif.

E. MOTIFS DES RÈGLES ÉTABLIES DANS LE RÈGLEMENT

Le règlement du PLU participe à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par la commune.

Il intègre dans sa première partie, des dispositions générales qui fixent des règles communes à toutes les zones, sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre de la loi portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, en date du 28 décembre 2015, les procédures d'élaboration ou de révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme doivent intégrer la mouture du nouveau règlement écrit.

Néanmoins, pour les procédures en cours initiées avant le 1er Janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé. L'élaboration du PLU de Massignieu-de-Rives fut initiée par délibération de prescription du conseil municipal en 2015. La commune ayant souhaité intégrer les nouvelles dispositions, le règlement écrit suit la nouvelle mouture.

Les dispositions en matière de construction visent à assurer une cohérence à l'échelle du territoire communal. Certaines règles, notamment celles qui concernent les toitures, les clôtures, présentent ainsi des similitudes sur plusieurs zones.

Des règles spécifiques sont détaillées dans chaque zone. Ces règles sont encadrées par le Code de l'Urbanisme et sont découpées en trois grands chapitres :

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :

- **Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :** énonce l'ensemble des occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions dans la zone. L'article cité généralement les règles générales à respecter notamment si référence à un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, des infrastructures liées au bruit, etc...
- **Article 2 – Limitation de certaines constructions et activités :** liste les conditions de constructibilité pour les destinations et sous destinations autorisées sous certaines conditions.
- **Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :** dans cet article sont listés les obligations de mixité fonctionnelle et sociale afférentes à la zone, notamment les objectifs de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, et les objectifs de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions :** dans cet article sont définies les règles de hauteur autorisées, les principes volumiques des constructions ainsi que les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, les limites séparatives.
- **Article 5 – Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère :** c'est l'article le plus qualitatif. Il définit les règles d'insertion des constructions dans le paysage urbain, en fonction des sensibilités environnementales, paysagères, topographiques et patrimoniales des lieux. Des règles peuvent être établies pour une meilleure intégration dans les pentes (concerné sur le territoire communal), l'aménagement des accès à la voie publique, les règles d'insertion des nouvelles constructions au sein des tissus anciens et visant à ne pas nuire à la cohérence des lieux, la réglementation des toitures, des façades, des clôtures.
- **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :** dispose pour réglementer les espaces végétalisés et non construits des parcelles concernées. Il traite des espaces libres et potentiellement l'obligation de maintenir un certain coefficient de pleine terre, les plantations autorisées, la gestion des eaux pluviales,
- **Article 7 – stationnement :** établit les règles relatives au stationnement, nombre de places, aménagement des espaces concernés

Equipements et réseaux :

- **Article 8 – desserte par voies publiques ou privées :** régleme les conditions d'accès aux voies publiques,
- **Article 9 – desserte par les réseaux :** institue l'obligation de raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable, à l'assainissement collectif si disponible, aux réseaux secs et numériques.

1. Articles 1 et 2 - Les destinations et sous-destinations autorisées

Les constructions et aménagements autorisés ou contraints par le règlement sont catégorisés en plusieurs ensembles de destinations et sous-destinations.

Ces éléments sont définis de manière assez claire pour le Code de l'Urbanisme et sont déclinées dans le premier chapitre du règlement dans le sens où il s'agit d'éléments applicables dans toutes les zones du PLU.

Pour rappel donc, les occupations du sol sont catégorisées en 5 destinations, définies dans l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme. Pour Information, cet article du Code de l'Urbanisme a été rédigé dans le cadre de l'arrêté du 10 Novembre 2016.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » :

- **la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitat » :

- **la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- **la sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle comprend aussi les centres d'hébergement

d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

La destination de construction « commerce et activité de service » :

- **la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- **la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **la sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **la sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **la sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics » :

- **la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
- **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs

hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- **la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » :

- **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **la sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

Les premiers articles du règlement de chaque zone du PLU stipulent dans le détail ce qui est autorisé dans chaque zone et dans quelles conditions, le cas échéant.

Dans le tableau récapitulatif suivant sont déclinées les destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone du PLU :

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	UA	UB	UAh	UE	UI	UC	1AUc	A	N	Ner/Nc
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>						<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>	
	exploitation forestière								<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>	
Habitation	logement								<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>	
	hébergement										
Commerce et de services	artisanat et commerce de détail	<i>Sous conditions</i>									
	restauration							<i>Sous conditions</i>			
	commerce de gros					<i>Sous conditions</i>					
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						<i>Sous conditions</i>				
	hôtels										
	autres hébergements touristiques							<i>Sous conditions</i>			
	cinéma										
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés										
	locaux techniques et industriels des administrations								<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>	<i>Sous conditions</i>

	publiques et assimilés										
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale										
	salles d'art et de spectacles										
	équipements sportifs										
	autres équipements recevant du public										
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Sous conditions	Sous conditions	Sous conditions		Sous conditions					
	entrepôt	Sous conditions				Sous conditions					
	bureau										
	centre de congrès et d'exposition										

Accepté sans condition	Accepté sous conditions	Interdit

Plusieurs règles génériques sont ici appliquées, toujours en conformité avec le Code de l'Urbanisme :

- les exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées en zones Urbaines et à Urbaniser. Elles ne sont acceptées qu'en zone Agricole et Naturelle. Afin d'éviter tout risque de nuisances liées à ces activités, ces dernières ne sont pas autorisées en dehors des zones dédiées pour elles.
- La commune ne disposant pas de cinéma, d'hébergement touristique, ni de centre de congrès et d'exposition, et n'étant pas de gabarit suffisant pour accueillir ce type de structure, ces éléments sont donc interdits sur tout son territoire et dans toutes les zones.

Les logements :

- sont autorisés dans les zones urbaines dites génériques : UA, UB et UAh.
- sont autorisés sous certaines conditions dans les autres zones :
 - o En zone A et N, aucune construction d'habitation nouvelle ne sera tolérée en raison de la vocation agricole et naturelle des sites. Néanmoins, l'évolution des habitations et de leurs annexes existantes sera tolérée dans les limites de la doctrine définie par la CDPENAF de l'Ain.
- Elles sont interdites en zones UI, UE, UC et 1AUc car la vocation de ces zones est incompatible avec ce type d'installation. Ces zones étant allouées pour des occupations du sol spécifiques
- Il en est de même en zones Nc et Ner, car ces zones sont dédiées pour des installations particulières et incompatibles avec la vocation d'habitat.

Il est important de noter que les hébergements de type gîte, ou les habitations liées aux exploitations agricoles sont autorisés en zone A. Ces bâtiments rentrent dans la sous-destination des exploitations agricoles et forestières. Si ces constructions sont dûment justifiées, et s'il est avéré qu'elles sont liées et nécessaires à ce type d'activité, elles seront acceptées sous certaines conditions définies par la doctrine de la CDPENAF de l'Ain.

Par ailleurs, la sous-destination « Hébergement » est autorisée exclusivement en zone UA, notamment car il s'agit de la zone la plus centrale et équipée de la commune.

L'artisanat, le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros et les hôtels :

- Sont autorisés sous conditions en zone UA. La vocation du PLU étant de centraliser et densifier les équipements et aménités dans le bourg de Massignieu-de-Rives, un zonage spécifique a été élaboré pour autoriser et préserver les locaux commerciaux, les hôtels et restaurants.
- En zone UC et 1AUc, les restaurants et les hébergements touristiques sont autorisés s'ils s'inscrivent dans l'étoffement d'équipements du camping.
- En zone UI, les commerces de gros sont autorisés afin de conforter le développement de la société existante en sortie du bourg.

Comme rappelé plus haut, cet objectif est inscrit dans le PADD, dans le souci de préservation et de développement de la dynamique économique de la commune, et affirmer son statut de « pôle relais » au regard du SCOT.

Il est important de noter que les locaux commerciaux liés aux exploitations agricoles sont autorisés en zone A. Ces bâtiments rentrent dans la sous-destination des exploitations agricoles et forestières. Si ces constructions sont dûment justifiées, et s'il est avéré qu'elles sont liées et nécessaires à ce type d'activité, elles seront acceptées sous certaines conditions définies par la doctrine de la CDPENAF de l'Ain.

Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics :

- Sont acceptées dans toutes les zones urbaines génériques (UA, UB et UAh) sans conditions particulières
- Sont acceptées sans aucune condition dans les zones spécifiques UE.
- Sont tolérées en zone A et N dans certaines conditions. Ces secteurs n'ayant pas vocation à accueillir des équipements importants, si ce n'est des locaux techniques et n'accueillant pas de public (on comprendra que ces équipements seraient à implanter préférentiellement dans la centralité qu'est le bourg de Massignieu-de-Rives).
- A noter qu'en zone Ner, les équipements et les installations liées et nécessaires à la production d'énergie solaire seront acceptés. Il en est de même pour la zone NC, dédiée pour l'extension

de la carrière d'extraction de calcaire existante. Dans ces deux zones spécifiques, il ne sera pas autorisé d'autre destination.

Les industries :

- Ne sont autorisées que dans les zones urbaines génériques (UA, UB et UAh) sous condition de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage. Elles ne doivent pas contribuer à la mise en danger des populations, ni générer de nuisances olfactives, sonores.
- Elles sont autorisées également dans le zonage UI dédié, néanmoins sous condition de constituer une continuité à l'activité existante sur ce site.
- Elles sont strictement interdites dans les autres zones.

Les bureaux :

- Ne sont autorisés dans aucune zone urbaine

Les entrepôts :

- Ne sont tolérés que dans la zone dédiée UI sous condition de s'inscrire dans la continuité de l'activité existante sur site
- Sont également tolérés en zone UA sous condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage.

De manière générale :

- La zone urbaine UA a pour vocation le renforcement d'une centralité dotée d'un ensemble d'équipements publics, d'établissements recevant du public, des densités de constructions à vocations d'habitation plus importantes, dans le but de favoriser les courtes distances, et l'accès à pied. Dans cette centralité, l'accent est mis sur le bien-être et l'amélioration du cadre de vie, c'est pourquoi les activités susceptibles de générer des nuisances sont proscrites.
- Les zones UH ont une vocation de hameau pluridisciplinaire à vocation principale d'habitat, dans lesquels est globalement toléré la densification et l'évolution de l'existant. Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas acceptés.
- Des zonages dédiés ont été instaurés pour favoriser la construction d'éléments spécifiques : des équipements publics en UE, des industries et des entrepôts en UI, des activités agricoles en zone A et N, des équipements photovoltaïques en zone Ner, une carrière d'extraction en zone Nc.

Plus précisément, certains usages et affectations sont fortement réglementées dans chaque zone :

- Les usages, affectations et activités susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances, risques, pollutions). Il est important de s'assurer que toute nouvelle construction ou occupation du sol n'entraîne aucune nuisance pour le cadre de vie des habitants et usagers.
- Les ICPE sont refusées en dehors de la zone A, toujours afin d'éviter l'exposition des populations au risque technologique. Les ICPE agricoles pourront être tolérées en zone Agricole toujours sous condition de ne pas engendrer de risques ou de nuisances au voisinage.
- Les terrains de camping ne sont tolérés qu'en zone UC et 1AUc, tandis que les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances sont interdits de partout. Et le PLU n'en prévoit pas.

- Les activités sportives motorisées sont interdites, toujours dans l'optique de protection des riverains contre toute nuisance, notamment sonore
- Les parcs d'attraction et les golfs sont interdits Si un tel projet devait être réalisé, il sera demandé une étude poussée ainsi qu'une évolution du document d'urbanisme pour ce faire
- Les dépôts de véhicules sont interdits, afin de préserver l'environnement, prévenir contre toute pollution
- Les garages collectifs et résidences mobiles de loisirs sont interdits. Des aires d'accueil dédiées sont réalisées dans l'intercommunalité à cet effet.
- Les plates formes et fosses agricoles sont interdites en dehors des zones agricoles. Ce type d'installation liée et nécessaire à ce type d'activité est incompatible avec la vocation de la majorité des zones, et notamment les zones urbaines.

2. Article 2 - Les règles liées aux prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques ajoutées et définies dans le zonage viennent se substituer aux règles des zones. Elles impliquent soit des protections strictes, soit des adaptations d'importance plus ou moins importantes. Ces éléments sont définis et justifiés plus haut. Ils sont également précisés dans le règlement écrit, dans l'article 2.

Prescription graphique	Zones concernées
Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	Zone UC, UE, UI, 1AUc, Np et N
Secteur concerné par un emplacement réservé	Zone UA
Zones humides à protéger	A et N
Zones submersibles du Rhône	A, N et UAh
Elément de patrimoine historique protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	Toutes les zones hormis les zones UC, 1AUc, Np, Nc, Ner
Elément de patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-21 du Code de l'Urbanisme	Toutes les zones
Secteur du Mixité Sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Zone UA

3. Le règlement des zones urbaines

- Les zones urbaines proposées dans le PLU sont composées de :
 - o la zone UA : caractérisée par un bâti dense ancien. Il s'agit du bourg de Massignieu-de-Rives ;
 - o la zone UB : composée quasi essentiellement d'un tissu bâti pavillonnaire plus récent. Les densités et compositions bâties dans ces secteurs sont plus relâchées et végétalisées. Il s'agit des abords du bourg de Massignieu-de-Rives, mais aussi les hameaux de Montaplan et Charbonod ;

- la zone UAh : typique de l'organisation urbaine de hameaux. Elle se compose d'un mix entre les deux zonages précédentes. Cette zone et le règlement qui lui est lié s'applique aux hameaux de La Tuilière, La Mure, Ecrivieu, Sillins, et Rives ;
- la zone UE : dédiée pour des équipements publics exclusivement ;
- la zone UI, dédiée pour des activités économiques ;
- la zone UC : exclusivement vouée pour le camping.

Les objets principaux de la zone UA sont de définir un règlement adapté aux caractéristiques spécifiques des tissus anciens du centre-village permettant la pérennisation de ce secteur et les possibilités de développement dans le respect de ces valeurs architecturales, urbaines et historiques. La vocation principale est mixte avec une part importante de résidentiel et, dans le cœur de village, une volonté de le doter d'activités commerciales et des services.

La zone UB correspond à des zones déjà urbanisées, composées essentiellement de tissus pavillonnaires marqués par une présence quasi exclusive de logements individuels purs. Ces tissus peu denses, sont toutefois soumis à une forte pression foncière se traduisant par des mécanismes de subdivision de lots.

La zone UAh correspond à des hameaux fortement urbanisés. Composés d'une diversité fonctionnelle peu fournie, mais surtout de logements. On y retrouve des constructions et corps de fermes anciens mêlés à un tissu pavillonnaire plus récent. L'organisation urbaine de ces hameaux nécessite un règlement mixte qui permettra à la fois de respecter les qualités traditionnelles du bâti ancien et l'étoffement du pavillonnaire existant de moindre qualité urbaine. Ces hameaux ont vocation à être densifiés mais ne doivent pas se développer du fait de leur relatif isolement et de la pauvreté des équipements publics à cet endroit. Comme défini dans le PADD, ces hameaux doivent se contenter du phénomène de densification et de mobilisation de leurs dents creuses, et ne doivent pas se développer davantage.

La zone Ui correspond à l'emprise de l'activité économique unique présente sur la commune. Il s'agit d'un commerce de gros qui emploie une dizaine de salariés. Le zonage dédié pour cette activité permettra son extension dans la limite du raisonnable.

La zone UE correspond aux différents terrains actuellement occupés par des équipements publics. Le règlement y est plus souple de manière à ne pas bloquer, par des règles trop strictes, des constructions et aménagements primordiaux en termes d'intérêt général. Ces terrains sont déjà acquis par la municipalité qui peut, le cas échéant, encadrer les aménagements souhaités dans ces secteurs.

La zone UC correspond au camping du Lit au roi et de ses équipements spécifiques (restauration, équipements sportifs, hébergement, etc.). Un règlement spécifique lui est alloué afin de lui permettre de se développer.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, notamment ceux imposés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000, mais aussi en réponse aux manquements constatés dans le diagnostic territorial, il sera demandé la création de 50% de logements aidés pour toute opération de plus de 3 logements. Cette prescription s'inscrit au travers d'une trame spécifique inscrite sur le bourg de Massignieu-de-Rives, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

L'usage de cet outil, autrefois non permis par la carte communale, permet à la commune d'asseoir sa volonté indiquée dans Le PADD visant à diversifier l'offre de logement, et notamment l'offre de logements abordables.

Il n'est pas réglementé en dehors de la zone UA de Massignieu-de-Rives. En effet, le bourg de Massignieu-de-Rives reste la centralité principale de la commune.

Il est important de noter que cette mixité sociale peut s'inscrire sur d'autres tènements disponibles dans les zones où la résidentialité est autorisée, c'est-à-dire en zones UB et UAh notamment car la règlement ne les interdit pas. Néanmoins la municipalité, pour assurer la réalisation de ces objectifs imposés par l'Etat, a pris soin de sécuriser la réalisation de cet objectif dans ses projets à cette fin.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article est dédié pour réglementer l'implantation des constructions vis-à-vis des limites parcellaires qui les entourent mais aussi leur hauteur.

Les règles retenues dans le règlement s'inspirent du tissu bâti existant et s'inscrivent en continuité avec ce dernier dans un souci de cohérence paysagère et architecturale.

	UA et UAh	UB	UC et 1AUc	UI	UE
Hauteur maximale autorisée pour les toitures à pans	10 m / R+1+ combles		3.50 m / R	Existant	Non réglementé
Hauteur maximale autorisée pour les toitures terrasses					
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement à la voie ou alignement au voisinage	3m mini	3 m mini	15 m mini	
Implantation par rapport aux limites séparatives	soit en limite soit $D \geq H/2 \geq 3$ m		$D \geq H/2 \geq 3$ m	$D \geq H/2 \geq 5$ m	
Emprise au sol	Non réglementé		CES 15%	CES 35%	

Par souci de cohérence avec le tissu bâti existant, les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples homogènes et rectangulaires. Il en est de même pour leurs annexes.

En matière de hauteurs, le règlement distingue les toitures à pans et les toitures terrasses dont l'impact volumique peut être différent.

Dans leur globalité, constructions à toitures à pans sont limitées à 10m, soit un étage et combles aménageables, pratiquement dans toutes les zones résidentielles (UA, UAh et UB). Exception pour la zone UC et la zone UI dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, des entrepôts ou des équipements liés au camping existant. En zone UI, la hauteur sera limitée à l'existant. En zone UC, elle sera limitée à 3.5m, soit la hauteur déjà observée sur site.

Concernant les toitures terrasses, les hauteurs sont limitées à 3.50m soit un rez-de-chaussée.

En raison des qualités paysagères et patrimoniales des lieux, dans le bourg de Massignieu-de-Rives et les hameaux traditionnels, il est demandé que ce type de toiture ne vienne pas percer les perspectives. D'où la volonté de laisser les toitures à pans, de facture plus en adéquation avec les paysages bugistes, prendre des hauteurs plus importantes.

En matière d'implantation, le règlement souhaite que l'organisation générale des tissus puisse être préservée. Dans les tissus anciens, le bâti étant majoritairement implanté à l'alignement de la voie et à la fois sur une limite séparative, il est donc demandé aux nouvelles constructions de respecter ce principe d'implantation. Le règlement stipule que dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voirie, il serait demandé une mise en cohérence paysagère, et donc le maintien de cette continuité avec le voisinage. Cette règle est également stipulée en zone UAh, où le bâti est plus disparate.

Dans les zones UB, où le tissu est plus relâché, l'alignement à la voirie et aux limites séparatives n'étant pas systématique, il est demandé un retrait de 3m minimal par rapport à la voirie.

Concernant les retraits vis-à-vis des limites séparatives, il est toléré une implantation à l'alignement à la condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.50, ceci pour empêcher tout vis-à-vis et tout conflit de voisinage. Si les hauteurs sont supérieures et comportent un étage, il sera demandé systématiquement le retrait par rapport à cette limite en respectant néanmoins une distance égale à la moitié de la hauteur du bas de toiture. En zone UI, le retrait sera plus prononcé afin de s'assurer de l'adéquation avec le voisinage et permettre l'aménagement d'un camouflage végétal. En effet, ce site nécessite une bonne intégration paysagère du fait de sa position en entrée de ville.

En matière d'emprise au sol, le règlement n'est pas prescriptif, afin de favoriser la densification des tissus mais aussi pour adapter la constructibilité au contexte foncier local (phénomène de rétention foncière en certains endroits et de divisions foncières en d'autres).

Cette règle n'a été brandie qu'en zone UI et en zone UC car la volonté n'est pas d'artificialiser les sols, ni de densifier les constructions dans ces secteurs. L'évolution limitée de l'existant y est tolérée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et publics attendu que leur fonctionnalité peut nécessiter des adaptations qui leurs sont particulières.

Article 5 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Cet article régit l'aspect extérieur des constructions et cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer.

Sont ainsi fixées des exigences d'aspect et composition des toitures, des façades et des abords des constructions (clôtures notamment). Des règles spécifiques de hauteur des clôtures et de composition sont imposées pour l'impact paysager de ces éléments bâtis ou naturels.

Ces règles sont relativement poussées en zones UA et UAh où l'environnement bâti donne un aperçu de l'image traditionnelle de l'habitat bugiste. L'environnement bâti y est beaucoup plus sensible et le PLU a toujours pour ambition de lutter contre la vacance, ce qui implique la réhabilitation de bâtiments anciens. Si tel est le cas, ces réhabilitations doivent être encadrées afin de respecter l'âme des lieux.

Il est notamment demandé pour toute construction nouvelle, que le plan du bâtiment puisse s'inscrire dans la topographie, et non l'inverse. Il est important de noter que tout impact sur la topographie pourrait avoir un impact sur l'environnement. On a trop souvent vu des pans de colline affaiblis par les constructions successives, des écoulements naturels d'eaux pluviales détournés du fait que les constructions venaient à entraver leur bon fonctionnement. C'est pourquoi le terrain naturel doit être modifié le moins possible. Ne pas oublier que nous sommes dans une région relativement montagneuse et soumise à des précipitations parfois importantes.

En cohérence avec les caractéristiques patrimoniales des environs, les pierres non appareillées et pouvant constituer des murets ne sont pas autorisées. La hauteur de ces murets ne devant par ailleurs pas dépasser 1m50, d'une part pour éviter la fermeture des paysages en milieu urbain, mais aussi pour faciliter le passage de la faune locale.

Le règlement ajoute que les constructions ou rénovations doivent respecter les lieux et s'inscrire en cohérence sur le plan architectural et paysager. Les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable sera apprécié si bien intégrées dans leur environnement. Il en est de même pour les climatiseurs, panneaux solaires, qui doivent, le plus possible éviter d'être visibles depuis l'espace public, ou doivent être camouflés le mieux possible. L'idée étant d'éviter l'effet verrue dans les paysages. Pour ce faire, les panneaux solaires ne devront pas être en saillie par rapport à la pente du toit.

En matière de toitures, il est demandé, toujours dans un souci de cohérence paysagère avec l'environnement bâti, que les toitures à pans inversés soient interdites. Les débords devront être de 60 cm au minimum et les pentes devront respecter un minimum de 60%.

Les toitures traditionnelles du Bugey doivent être préservées dans leurs caractéristiques architecturales (pignons en redents, débords à consoles, etc...). Les lucarnes devront être de type jacobine, en cohérence avec ce qui est observé dans la région.

Des règles similaires sont indiquées concernant les façades des habitations traditionnelles, pour accompagner les requérants dans le cadre de leur projet de réhabilitation : dispositions pour les volets, les menuiseries, les matériaux, les parements, murs de pierre, murs en pisé, ouvertures traditionnelles, portes de grange.

Concernant les toitures, le règlement interdit les canisses et filets brise-vue. L'idée étant de respecter l'harmonie paysagère des sites, et préférer ainsi les murs façonnés, la présence de haies d'essences locales. Leur hauteur est limitée à 1.50m en limite d'espace public.

Dans la zone UI, dédiée pour l'implantation d'activités, les règles sont adaptées pour permettre l'insertion de bâtiments industriels, de bureaux, d'entrepôts. Aussi, il sera demandé que leur aspect d'ensemble soit harmonieux et correctement inséré dans leur environnement.

Les matériaux à nu doivent être recouvert d'un enduit, le gris est toléré avec un maximum de trois teintes au plus. Les imitations d'architecture traditionnelle ou régionale sont interdites.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article permet notamment d'encadrer les aménagements des terrains et notamment les espaces libres de construction.

Il est demandé, notamment dans un objectif de lutte contre le ruissellement et pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle de maintenir les espaces libres en espaces de pleine terre végétalisés.

En particulier dans les zones UA, UAh et UB, qui sont les plus densément peuplées, un coefficient de pleine terre de 50% sera imposé.

Les espaces de stationnement doivent être le plus perméables possibles aux eaux de pluie et intégrés dans leur environnement, notamment depuis l'espace public.

Il est également demandé une réflexion particulière sur les espaces tampons avec les zones non urbanisées, en cohérence notamment avec le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Trame Verte et Bleue.

En matière de plantation, les essences monospécifiques sont interdites. Il est toujours demandé la plantation d'essences locales et la lutte contre les espèces invasives.

L'usage domestique et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés. Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la ville pourra être envisagé s'il n'est techniquement pas possible de faire autrement. L'idée sous-jacente étant d'éviter le rejet dans un réseau parfois saturé et pouvant générer des nuisances notamment dans les stations d'épuration communales.

Ces règles sont communes à toutes les zones urbaines et non urbaines.

Article 7 : Stationnement

Quelques disparités sont à noter concernant les règles de stationnement :

- pour tout logement, le règlement demandera la matérialisation de deux places de stationnement minimum par logement prioritairement sur le terrain d'assiette quelle que soit la zone urbaine.
- Cette part n'est pas réglementée pour les autres types de destination et sous-destinations, notamment en zone UE, UC et UI où les logements nouveaux ne sont pas acceptés par la réglementation.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article est identique dans chaque zone.

Afin d'assurer la sécurité des usagers et des résidents, les terrains non desservis par une voirie ne seront pas autorisés. Les profils de voirie doivent être adaptés pour le passage des secours, et pour assurer la fonctionnalité des quartiers.

Article 9 : Desserte par les réseaux

En concordance avec la réglementation en vigueur, chaque nouvelle construction, ou chaque construction réhabilitée doit bénéficier de l'ensemble des services urbains : alimentation en eau potable de la ville, assainissement collectif si la construction est raccordable, sécurité incendie, électricité, téléphone, et communications électroniques doivent être garantis.

Ces règles sont communes à toutes les zones du PLU.

4. Le règlement des zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une seule et unique zone à urbaniser. Il s'agit de la zone 1AUc située aux abords du camping du Lit au Roi.

Du fait que cette zone soit classée en zone 1AUc, son urbanisation est autorisée immédiatement.

Comme indiqué dans le même chapitre plus haut, le règlement dans cette zone n'autorise que les hébergements touristiques et les restaurants s'inscrivant dans la continuité de l'activité de camping. Le règlement interdira toute construction au-delà de 3.50m et surtout un Coefficient d'Emprise au Sol maximal de 15%. Les caractéristiques naturelles et pittoresques de ces parcelles devront être respectées.

5. Le règlement des zones agricoles et naturelles

- Les zones non urbaines proposées dans le PLU sont composées de :
 - o la zone A : caractérisée pour son usage strictement agricole
 - o la zone N : Mise en place pour préserver leur caractère naturel
 - o la zone Nc : espace naturel dans lequel seuls sont autorisés les aménagements liés à l'extensions de la carrière de calcaire existante
 - o la zone Ner : espace naturel dédié pour l'aménagement d'une centrale photovoltaïque
 - o la zone Np : espace naturel à préserver de manière stricte en raison de son caractère paysager

La vocation de la zone A est de favoriser l'activité agricole dans son ensemble. Son règlement est adapté pour favoriser l'implantation de nouvelles activités du secteur primaire, ou le développement de celles existantes. Le règlement permet l'évolution des bâtiments avec des destinations et sous-destinations incompatibles avec ce type d'activité qui existent déjà au moment de l'approbation du PLU, mais il interdit désormais la création de ces destinations et sous-destinations si de nouvelles étaient pressenties.

La vocation de la zone N est de préserver les qualités environnementales et paysagères dans les secteurs les plus sensibles du territoire. Les grands boisements, les flancs de montagne incompatibles avec toute construction nouvelle, les zones Natura 2000, les zones humides sont classées en zone N. Aucune construction nouvelle n'est autorisée par le règlement écrit dans cette zone, Mais il est toutefois permis l'évolution des constructions existantes dans certaines limites.

Deux autres zones naturelles de petite taille ont été déterminées. Ces zones doivent garder leur caractère naturel mais néanmoins avec des adaptations autorisées sous certaines conditions :

- la zone Nc, comprend quelques dispositions pour faciliter l'agrandissement de la carrière d'extraction de Calcaire implantée depuis la fin des années 1980 dans le Bois de Greveyrin.
- La zone Ner, correspondant à l'emprise d'une carrière désaffectée, permettra l'aménagement d'un champ photovoltaïque. Le règlement n'autorisera que ce type d'aménagement et aucun autre.
- Les zone Np, n'autorisera absolument aucune construction, hormis les locaux techniques d'intérêt collectif et sous condition de bonne insertion paysagère dans son environnement

Articles 1 et 2 :

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

La vocation de la zone est de permettre les seules constructions agricoles et permettre, à la marge, des activités et constructions complémentaires dans le prolongement de l'activité agricole. Ainsi, sont autorisés sous conditions et dans certaines limites bien définies les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

Ainsi, également, sont autorisées, conformément aux dispositions de l'article L.151-11. II et sous conditions, les activités constituant le complément et le prolongement de l'activité agricole.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux sur tous les bâtiments d'habitation existants, même non liés à une activité agricole, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagères des sites. Ces possibilités visent la réalisation d'annexes et d'extension mais ne permet pas de développement nouveau. Conformément à l'article L.152-12, le règlement encadre ces possibilités par des conditions d'emprise, de hauteur, d'implantation et de densité.

Dans l'ensemble de la zone A, les centrales photovoltaïques sont interdites afin d'éviter toute mise en concurrence de l'usage agricole avec la production d'énergie alors que ce type de terrain est attractif pour les porteurs de projets de ferme solaire. Pour rappel, le PLU a prévu une zone Ner dédiée pour ce type d'aménagement.

Les règles établies pour les constructions d'habitation, leur extension et leurs annexes sont définies en conformité avec la doctrine de la CDPENAF de l'Ain. A titre d'information, toute construction ou projet prévu dans zone A ou N sera soumise à l'avis de cette commission et ne saurait être validée sans son aval.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale :

Attendu que ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, cette section est vide.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article est dédié pour réglementer l'implantation des constructions vis-à-vis des limites parcellaires qui les entourent mais aussi leur hauteur.

Les règles retenues dans le règlement s'inspirent du tissu bâti existant et s'inscrivent en continuité avec ce dernier dans un souci de cohérence paysagère et architecturale. Elles comprennent également des règles adaptées pour le développement des activités agricoles.

Aussi, concernant les constructions agricoles, la hauteur maximale autorisée est de 15m si ces bâtiments disposent de toitures à pans, et de 3.50m si ces toitures sont plates (comme dans les autres zones du PLU). Concernant les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, leur hauteur est limitée à 10m soit R+1 + combles aménageables. Les annexes ont une hauteur limitée à 3.50m comme dans les autres zones du PLU.

Attendu qu'aucune nouvelle habitation non liée à une exploitation agricole ne pourrait être autorisée dans ces zones, les hauteurs des extensions sera limitée à la hauteur de l'existant.

Par souci de cohérence avec le tissu bâti existant, les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples homogènes et rectangulaires. Il en est de même pour leurs annexes.

En matière d'implantation, le règlement souhaite que la fonctionnalité agricole des sites soit préservée. Aussi, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'espace public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et publics attendu que leur fonctionnalité peut nécessiter des adaptations qui leurs sont particulières.

Article 5 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Cet article régit l'aspect extérieur des constructions et cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer.

Sont ainsi fixées des exigences d'aspect et composition des toitures, des façades et des abords des constructions (clôtures notamment). Des règles spécifiques de hauteur des clôtures et de composition sont imposées pour l'impact paysager de ces éléments bâtis ou naturels.

Les règles relativement poussées vis-à-vis des constructions traditionnelles visibles en zones UA et UH sont maintenues dans les zones A et N attendu que de nombreuses constructions traditionnelles parsèment le territoire communal en dehors des zones urbanisées.

Des règles complémentaires ont été ajoutées concernant les bâtiments agricoles. Ces règles doivent à la fois pouvoir préserver les qualités paysagères des sites sans toutefois nuire au développement de ces activités aujourd'hui fragiles.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article permet notamment d'encadrer les aménagements des terrains et notamment les espaces libres de construction.

Ces règles sont communes à toutes les zones urbaines et non urbaines.

Article 7 : Stationnement

Elles ne sont pas réglementées dans ces zones attendu qu'elles ne sont pas compatibles avec la vocation d'habitat.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article est identique dans chaque zone.

Afin d'assurer la sécurité des usagers et des résidents, les terrains non desservis par une voirie ne seront pas autorisés. Les profils de voirie doivent être adaptés pour le passage des secours, et pour assurer la fonctionnalité des quartiers.

Article 9 : Desserte par les réseaux

En concordance avec la réglementation en vigueur, chaque nouvelle construction, ou chaque construction réhabilitée doit bénéficier de l'ensemble des services urbains : alimentation en eau potable de la ville, assainissement collectif si la construction est raccordable, sécurité incendie, électricité, téléphone, et communications électroniques doivent être garantis.

Ces règles sont communes à toutes les zones du PLU.

F. MOTIFS DES RÈGLES ÉTABLIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article ancien R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et en expose les motifs de la délimitation de ces orientations et des règles qui y sont applicables, tout cela, notamment, au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement de développement durables.

Ces OAP sont définies en relation avec les dispositions réglementaires fixées dans le règlement.

Dans le cadre du PLU de Massignieu-de-Rives, trois OAP ont été définies :

- Une OAP Sectorielle visant à encadrer l'aménagement de l'agrandissement de la SARL Carotte, située à l'entrée du bourg de Massignieu-de-Rives
- Une OAP sectorielle visant à encadrer et encourager le réaménagement des abords du Lac du Lit au roi. Cette OAP comprend la protection des paysages, la requalification de la base de loisirs, la prise en compte de la Via Rhôna, et encadre l'aménagement de la zone 1AUc.
- Une OAP thématique spécifique à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

Conformément aux dispositions des articles L.151-7 et suivants, les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantation, affouillements pour la création de lotissements, ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetées ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies et rendre plus difficile voire impossible leur réalisation mais au contraire doivent contribuer, à leur façon, à réaliser les projets. Les OAP contribuent ainsi à l'amélioration de la qualité de vie au sein de l'espace public.

1. L'OAP n°1 – SARL Carotte

Le tènement concerné par cette OAP s'inscrit exclusivement dans la zone UI où est implantée une activité de commerce de gros existante. Cette activité, qui compile une dizaine d'emplois doit pouvoir se développer dans la limite du raisonnable, d'autant plus que son implantation à l'entrée nord du Bourg de Massignieu-de-Rives, en fait un secteur à surveiller.

Le PLU a alloué une extension de 3743 m² au nord du tènement existant afin que permette à ladite entreprise de s'étendre de manière raisonnable, et d'améliorer sa fonctionnalité (circulation des camions de livraison, stationnement des salariés, aire de retournement des camions, tampon végétal à ajouter en bordure de zone afin d'intégrer cette activité dans son environnement).

A ce titre, il est stratégique d'encadrer l'investissement de cet espace par une orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, par sa localisation à la sortie du cœur de village, la réalisation de cette opération participera à redynamiser ce centre tout en assurant son insertion paysagère depuis le Nord de la commune.

Enfin, cette partie du territoire n'est pas soumise à des nuisances, ou à des risques naturels et technologiques.

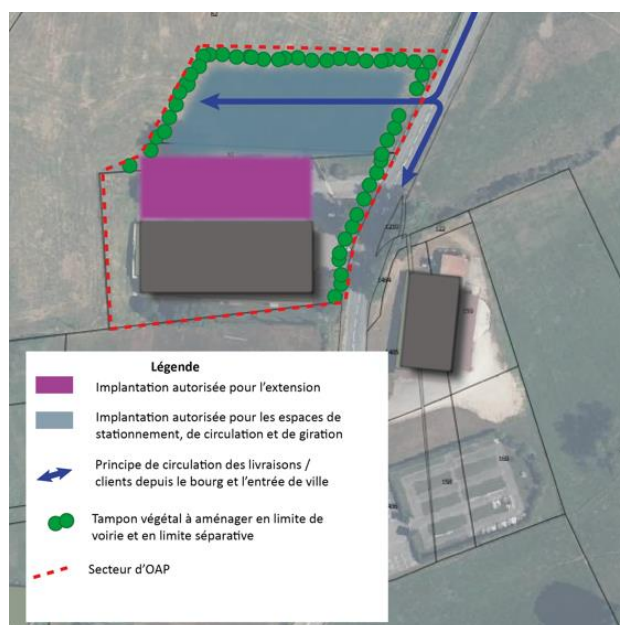


Figure 15 - Carte de contexte de l'OAP SARL Carotte - Source : ZBR

Contenu de l'OAP et justifications :

La mise en place d'une orientation d'aménagement sur ce tènement est motivée par plusieurs points importants :

- Ce site est implanté à l'entrée du Bourg de Massignieu-de-Rives, depuis la RD37. Il est donc visible de loin et son aménagement doit contribuer à la valorisation de l'entrée de ville par le Nord. Cette activité doit donc s'insérer de manière adéquate dans son environnement, et les circulations motorisées induites par sa présence ne doivent pas contribuer à gâcher l'image apaisée de ce territoire.
- Son aménagement s'inscrit dans une extension urbaine, la seule qui soit tolérée dans le cadre du PLU. Elle doit être dédiée à l'agrandissement de l'établissement exclusivement. L'OAP doit permettre l'extension de cette activité tout en permettant l'amélioration des circulation douces et motorisés en son sein, dans un souci de fonctionnalité et de développement économique plus vertueux.

L'ensemble de ces enjeux doivent ressortir dans l'Orientations d'Aménagement.

L'OAP se décline donc dans 3 prescriptions distinctes :

- Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter à l'intérieur de la zone :

Afin d'éviter toute dérives, l'OAP stipule que la zone n'est pas dédiée à accueillir une activité économique supplémentaire, mais seulement l'extension de l'activité préexistante.

- Aménager un espace de giration et de circulation à l'intérieur du tènement

Le propriétaire de ladite activité devra songer aux circulations motorisées liées à son activité : la circulation des camions de livraison ou retrait des produits, le stationnement des salariés ou des clients. Ces éléments devront être aménagés dans la continuité de l'activité et à l'intérieur du tènement, ceci afin d'éviter toute problématique de stationnement sauvage ou de soucis de circulations à l'entrée du bourg.

- Aménager un tampon végétalisé aux abords de la zone :

Afin de valoriser l'entrée de ville et camoufler les éléments techniques liés à ladite activité : espaces de circulation pour des camions, insertion paysagère de l'activité de commerce de gros en elle-même, les abords du tènement devront être végétalisés. Ce couvert végétal permettra également de limiter toute nuisance visuelle ou sonore vis-à-vis des habitations existantes à proximité et contribuera à l'image verte de la commune depuis l'entrée Nord du Bourg.



Figure 16 - Vue de l'entrée Nord du Bourg de Massignieu-de-Rives - Source : Google

Ces éléments s'inscrivent en compatibilité avec les orientations inscrites dans le PADD pour plusieurs raisons :

Orientations du PADD	Déclinaison dans l'OAP
1 – Répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel	
Ajuster les surfaces constructibles au regard des perspectives de développement de la commune	Non concerné
Acter de la pression foncière à l'œuvre tout en assurant à l'avenir un développement urbain qui n'impacte plus les espaces agricoles et naturels	Il s'agit de vecteurs d'urbanisation à vocation économique. Non concerné
Diversifier l'offre de logements	Non concerné
Maintenir et développer des équipements et services répondant aux besoins des ménages habitant la commune	Non concerné. Il s'agit d'une activité économique et non d'un équipement public
Promouvoir l'usage de véhicules électriques pour réduire l'impact environnemental des déplacements motorisés	Non concerné.
2 – Soutenir le potentiel de développement touristique et conforter les activités agricoles et naturelles	
Renforcer le pôle touristique et de loisirs	Non concerné
Donner envie de découvrir le reste du territoire communal depuis le port	Non concerné
Pérenniser les activités agricoles	L'OAP permet de mobiliser 3743m ² de prairies agricoles dans les meilleures conditions possibles. Il s'agit de prairies à faible valeur agronomique, mises à profit avec l'aval de l'exploitant. Les parcelles AOC présentes à proximité ont été préservées.
Soutenir les activités économiques locales	L'OAP est spécifiquement rédigée pour cet enjeu. Elle favorise l'extension de l'entreprise la plus vectrice d'emploi du territoire communal. Du fait de son emplacement et de ses caractéristiques fonctionnelles, cette activité n'est pas susceptible de générer des nuisances

	pour le voisinage, et l'OAP assure son intégration paysagère depuis l'entrée du bourg de Massignieu-de-Rives.
Permettre le développement de la carrière	Non concerné
3 – Prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire	
Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages	En prenant le parti d'assurer l'insertion paysagère de cette activité, du fait de sa situation géographique, l'OAP assure la préservation des qualités paysagères du bourg de Massignieu-de-Rives. L'activité économique concernée étant visible depuis un axe routier structurant
Préserver la richesse écologique	Le site de projet n'est pas implanté dans un secteur à forte valeur naturelle. Aucun boisement, aucun arbre remarquable n'a été identifié sur ce site. Il s'agit d'une prairie agricole.
Limitier les incidences du développement urbain sur l'environnement	Le projet d'extension n'induit aucune consommation d'eau potable supplémentaire, ni d'augmentation des quantités d'effluents. Elle ne s'inscrit pas dans un secteur soumis à des aléas naturels ou technologiques.

2. L'OAP n°2 dite OAP Lac du Lit au Roi

L'OAP dite du Lac du Lit au Roi est circonscrite aux secteurs situés les plus au nord de la commune, le long du Lac du Lit au Roi. Cet espace à forte valeur touristique a été aménagé dans les années 1980 et a beaucoup évolué depuis : création d'un camping, aménagement de la Via Rhona, fermeture de la capitainerie, construction d'habitations à proximité du port de plaisance, aménagements de Trimax, d'espaces de jeux pour les enfants. D'autres projets devraient voir le jour à cet emplacement, et notamment l'agrandissement du camping au nord du site.

L'ensemble de ces aménagements, parfois assez anciens, nécessitent une vision d'ensemble et une requalification qualitative, ceci afin d'accroître son attractivité touristique.

Pour encadrer la requalification et la structuration de ces espaces à forte valeur paysagère, l'OAP dédiée a été structurée en plusieurs sites distincts, auxquelles des prescriptions particulières viennent s'ajouter :

- Le port de Massignieu-de-Rives : qui est composé d'une aire de loisirs déstructurée (port, capitainerie, espace de stationnement, aires de jeu, port de plaisance)
- Le camping, son entrée et l'extension prévue de ses équipements et capacités d'accueil. Ces éléments doivent pouvoir se structurer de manière cohérente
- Les espaces de grands paysages environnants : les flancs de colline alentours sont visibles parfois de très loin et constituent une vitrine

qualitative sur la commune. La carte communale dont l'épisode se referme avec l'élaboration du PLU, avait autorisé de nouvelles constructions dans ces espaces, et contribuait donc à la dégradation paysagère du site. L'OAP doit s'attacher à préserver ces espaces bucoliques.

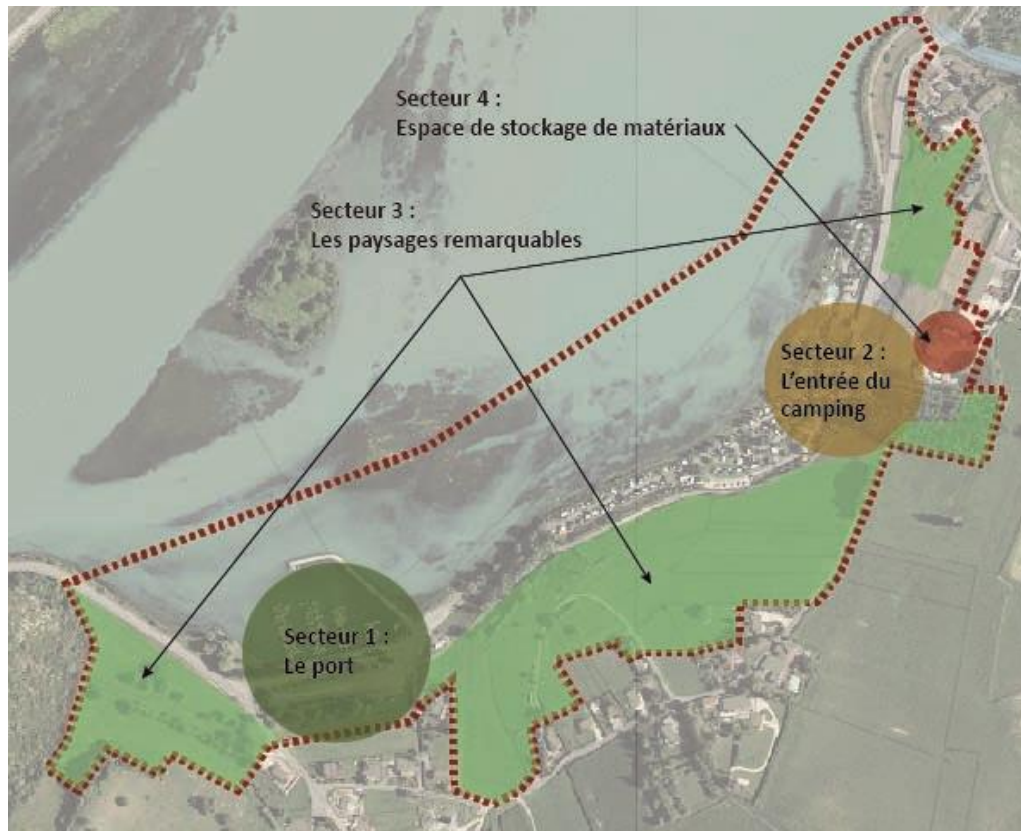


Figure 17 - Carte synthétique de l'OAP du Lac du Lit au Roi - Source : Agence 2BR

Aussi, pour chaque secteur identifié, des prescriptions particulières viennent encadrer leur devenir.

Pour le port de Massignieu-de-Rives :

- Assurer la continuité et la praticité de la Via Rhôna, qui longe le canal de dérivation depuis Belley jusqu'à Culoz, en passant par le port. Cette voie traverse la RD37 à l'entrée du hameau de La Mure, et pourrait être rendu plus sécurisée pour les cyclistes. Par ailleurs, en arrivant sur le port, la piste n'est plus très bien matérialisée. Il conviendrait de la reprendre afin que son tracé soit en site propre et franchisse le moins possible, les autres espaces dédiés pour des circulations autres (piétons, motorisés). Le port pourrait également comporter un espace de stationnement sécurisé pour les vélos. L'idée étant de proposer cet espace comme une étape, où les cyclistes pourraient faire escale.
- Les espaces de stationnement, pour les véhicules personnels et les camping-car sont actuellement en terre-battue. La matérialisation de places de stationnement, y compris des places PMR permettraient de mieux structurer ces espaces. De même, les aménités liées aux escales des camping-cars pourraient être étoffées : ravitaillement en eau propre, vidange des eaux usées, etc...).

- Mieux structurer les espaces dédiés aux circulations piétonnes. En effet, depuis les aires de stationnement motorisés, les piétons sont susceptibles de traverser différents espaces pour accéder au port de plaisance, au snack, aux aires de pique-nique, aux toilettes publiques.
- Assurer la transition entre les espaces privés, liés à la construction récente de nouvelles habitations à proximité du site, et les espaces publics, via la réalisation d'un tampon végétalisé.
- Faire le nécessaire pour que l'ensemble de ces espaces, la capitainerie comprise, soient accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Pour le camping et ses abords :

- Assurer la continuité de la Via Rhona en lui assurant un espace en site propre, le long de la Route menant à La Tuilière, afin d'assurer la sécurité et des cyclistes.
- Réaménager l'espace de stationnement et d'accueil situé à l'entrée du camping : végétaliser ses abords, matérialiser les espaces de stationnement.
- Encadrer l'aménagement de la zone 1AUc : respecter son cadre végétal, via des aménagements peu consommateurs d'espaces. Assurer son interconnexion avec le reste du camping.

Concernant les grands paysages identifiés et classés en zone Np dans le règlement graphique :

- Préserver ces espaces, en y interdisant toute construction nouvelle. Tout aménagement d'intérêt général, même léger devra assurer son insertion paysagère afin d'éviter de dénaturer le site. Ces derniers ne devront pas être visibles depuis le lac et ses abords.

Orientation du PADD	Déclinaison dans l'OAP
1 – Répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel	
Ajuster les surfaces constructibles au regard des perspectives de développement de la commune	Non concerné.
Acter de la pression foncière à l'œuvre tout en assurant à l'avenir un développement urbain qui n'impacte plus les espaces agricoles et naturels	Cette OAP encadre le réaménagement d'espaces déjà urbanisés, et vient encadrer l'urbanisation existant à sa proximité, via notamment la matérialisation d'espaces à vocation paysagère à préserver
Diversifier l'offre de logements	Non concerné
Maintenir et développer des équipements et services répondant aux besoins des ménages habitant la commune	Cette OAP a une vocation touristique principalement. Bien que les ménages puissent bénéficier de ces équipements.
Promouvoir l'usage de véhicules électriques pour réduire l'impact environnemental des déplacements motorisés	Non concerné.
2 – Soutenir le potentiel de développement touristique et conforter les activités agricoles et naturelles	
Renforcer le pôle touristique et de loisirs	L'OAP du Lac du Lit au Roi est dédiée au renforcement du potentiel touristique de la commune. Il propose la restructuration de la base de loisirs, son interconnexion avec les équipements présents à sa proximité, et leur

	remaniement. Son but est donc d'améliorer son attractivité sur le long terme.
Donner envie de découvrir le reste du territoire communal depuis le port	L'OAP, permet de conforter un pôle touristique d'échelle régionale. Les chemins de randonnée qui passent par le port, permettent d'arpenter la commune sous toutes ses latitudes.
Pérenniser les activités agricoles	Cette OAP n'a aucun impact sur les activités agricoles car elle concerne le réaménagement d'espaces publics existants.
Soutenir les activités économiques locales	L'OAP concourt au soutien des activités économiques locales, et notamment le camping. Elle encadre l'agrandissement de ce dernier, propose une requalification de ses entrées, ses abords. Par ailleurs, du fait de la restructuration de cet espace, et en lui donnant une qualité d'importance, ce dernier est susceptible d'améliorer l'attractivité du territoire communal dans son ensemble. Donc, l'OAP est vectrice d'attractivité économique.
Permettre le développement de la carrière	Non concerné
3 – Prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire	
Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages	L'OAP sacralise les espaces les plus sensibles qui abordent le lac du Lit au Roi. En effet, les abords du lac étant visibles parfois de très loin, l'OAP a identifié et cherche à protéger ces paysages afin d'éviter leur dégradation. Il n'est pas identifié d'élément patrimonial remarquable dans cette zone.
Préserver la richesse écologique	L'OAP n'a pas vocation à préserver la richesse écologique du territoire. L'OAP TVB est dédiée pour cela.
Limitier les incidences du développement urbain sur l'environnement	L'OAP n'a pas vocation à préserver la richesse écologique du territoire. L'OAP TVB est dédiée pour cela.

3. L'OAP n°3 dite OAP Trame Verte et Bleue

Il s'agit d'une autre obligation réglementaire demandée par la loi « Climat et résilience » du 2 août 2021, qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans la continuité de l'Etat Initial de l'Environnement et de l'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme, des actions relativement claires doivent être indiquées au travers du carnet d'OAP. Cette dernière, est donc ajoutée dans le panel réglementaire du projet.

En maintenant les définitions des Trames Vertes et Bleues, des corridors écologiques et des Réservoirs de biodiversité indiqués dans l'Etat Initial de l'Environnement, cette OAP a pour volonté de protéger voire de reconstituer les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

Cette OAP est découpée en trois axes :

- Le premier vise à protéger les réservoirs de biodiversité, en complément du zonage N qui leur est alloué
- Le second vise à préserver les corridors écologiques, en complément des zonages et trames indiqués dans le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Le troisième s'intéresse à la Nature en ville, volet souvent négligé.

Concernant les réservoirs de biodiversité, l'OAP distingue 2 entités :

- Une trame boisée, celle bien visible dans les massifs montagneux de l'Ouest de la commune, dans lesquels il est demandé l'application de la loi du 02 Février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée et l'exploitation raisonnée des réserves sylvicoles,
- Une trame aquatique, composée principalement par le Rhône, ses anciens lits et les différentes zones humides existants sur la commune. Il est encore une fois rappelé la nécessité de les protéger. Leur composition (haies bocagères, fossés, tourbières etc.) doit être protégée, dans l'optique d'une meilleure gestion des flux aquatiques en période de crue, mais aussi dans un souci de préservation de la faune et de la flore qui y sont très riches et souvent endémiques. Il y est également demandé la suppression des plantes invasives, telles que la Renouée du Japon).

Concernant les corridors écologiques, l'OAP distingue :

- Les boisements remarquables. Ces éléments participent à la qualité paysagère du territoire et ils constituent surtout un chemin migratoire privilégié pour les espèces, surtout dans les espaces ouverts. Ces boisements n'ont pas forcément d'intérêt qualitatif et il s'agit parfois de friches, mais leur utilité écologique est indéniable. Il est ainsi demandé de les préserver ou d'assurer leur gestion raisonnée. Ces éléments participent à la porosité des territoires en temps de pluie, ils permettent parfois de contenir les sols dans les zones plus pentues. Certains viennent habiller certaines propriétés et villas (créées artificiellement donc). Ils contribuent à l'essor de la biodiversité y compris aux portes des villes.
- Les espaces agricoles ouverts. Les études ont démontré que ces espaces sont très richement composés sur le plan écologique et naturel. En synergie avec les exploitants agricoles, qui sont garants de la préservation de ce type de milieu, il est demandé de préserver la fonctionnalité de ces sites (gestion des friches, haies), aménagements discrets visant à favoriser la nidification de certains oiseaux, reptiles ou insectes. A l'instar du Syndicat du Haut Rhône, qui, à la demande de certains exploitants agricoles, participe au réaménagement de ces espaces.

Concernant la nature en ville, il est proposé un panel important d'actions.

Ces actions visent à :

- Renforcer les corridors écologiques dans les endroits où l'urbanité fait souvent barrage
- Accueillir la biodiversité au cœur même de l'urbanisation,

- Limiter les inondations et le ruissellement, notamment en limitant les surfaces imperméabilisées ou en rétablissant la perméabilité des sols dans les secteurs trop fortement touchés par l'artificialisation.
- Le renforcement du cadre de vie dans son ensemble, par le biais notamment de la création et la végétalisation d'espaces publics
- La lutte contre le réchauffement climatique, puisqu'il est aujourd'hui reconnu qu'un espace végétalisé aide à la diminution des îlots de chaleur.

A ce titre, l'OAP propose tout un panel d'outils : respect du calendrier d'intervention des services publics sur les secteurs végétalisés, plantation et renforcement des espaces verts, désimperméabilisation des parkings et cours d'écoles, installation d'abris pour animaux, installation de murs en pierre permettant l'habitat d'une certaine faune, ouvertures régulières dans les grillages pour faciliter le déplacement des animaux, matérialisation plus claire des franges urbaines par le biais de zones tampon végétalisées.

L'OAP invite, dans son dernier volet à rétablir certaines connexions écologiques si elles étaient identifiées dans les hameaux, toujours pour faciliter le déplacement de la faune au niveau local.

Orientation du PADD	Déclinaison dans l'OAP
1 – Répondre aux besoins du territoire en matière de développement résidentiel	
Ajuster les surfaces constructibles au regard des perspectives de développement de la commune	L'OAP TVB n'a pas cette vocation
Acter de la pression foncière à l'œuvre tout en assurant à l'avenir un développement urbain qui n'impacte plus les espaces agricoles et naturels	Idem que précédemment. L'OAP TVB protège les espaces agricoles, naturels et forestiers.
Diversifier l'offre de logements	Non concerné
Maintenir et développer des équipements et services répondant aux besoins des ménages habitant la commune	Non concerné.
Promouvoir l'usage de véhicules électriques pour réduire l'impact environnemental des déplacements motorisés	Non concerné.
2 – Soutenir le potentiel de développement touristique et conforter les activités agricoles et naturelles	
Renforcer le pôle touristique et de loisirs	Non concerné
Donner envie de découvrir le reste du territoire communal depuis le port	En contribuant à la protection des paysages et de l'environnement local, l'OAP contribue à cet item.
Pérenniser les activités agricoles	L'OAP TVB identifie les espaces agricoles comme des corridors écologiques d'importance dont la fonctionnalité et l'organisation doivent être préservés. Ainsi par ce biais, l'OAP contribue à la protection des terres agricoles.
Soutenir les activités économiques locales	L'OAP TVB n'impacte pas cet objectif. Comme indiqué plus haut, il s'inscrit de manière favorable au maintien des activités agricoles.

Permettre le développement de la carrière	L'OAP TVB n'interfère pas avec cet objectif. Le bois de Greveyrin, où s'inscrit cette carrière, est identifié comme réservoir de biodiversité à préserver. La carrière d'extraction s'est engagée à remettre le milieu naturel en état lorsque l'extraction sera arrivée à son terme. Cet objectif contribue donc au maintien de ce réservoir de biodiversité.
3 – Prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire	
Protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages	L'OAP TVB assure la protection des fonctionnalités écologiques du territoire. Par ce biais, elle assure la préservation des paysages caractéristiques du Bugey.
Préserver la richesse écologique	C'est tout l'objet de l'OAP TVB. Son contenu permet de préserver les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, zones humides, ZNIEFF de type 1). Cette OAP a été rédigée spécifiquement pour répondre à cet objectif.
Limiter les incidences du développement urbain sur l'environnement	L'OAP permet de renaturer les espaces urbains, et protège les espaces non urbanisés dans leur fonctionnalité écologique. Les secteurs soumis aux risques d'inondation, considérés comme trame bleue, sont pris en compte de manière plus poussée. Cette OAP induit donc des règles supplémentaires visant à interdire toute construction nouvelle dans les secteurs soumis à cet aléa naturel.

G. BILAN DES SUPERFICIES ET ZONES DU PLU

Le développement territorial proposé dans le cadre de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme est vertueux dans le sens où il contribue à la suppression de 16.6 hectares d'espaces constructibles entre 2006, date d'approbation de la carte communale et le projet de PLU.

Zone de la carte communale en 2006	Zone du PLU en 2023	Superficie carte de 2006	Superficie projet de PLU en 2023	Evolution des superficies
Zone constructible de la carte communale	UA	64 ha	4.75 ha / 0.52%	
	UAh		15.93 ha / 1.74%	
	UB		17.70 ha / 1.93%	
	UC		3.35 ha / 0.37%	
	UE		4.27 ha / 0.47%	
	UI		0.87 ha / 0.1 %	
	1AUc		0.53 ha / 0.1 %	
Total des zones		64 ha / 7 %	47.40 ha / 5.18 %	- 16.60 ha
Zone non constructible de la carte communale	A	851.71 ha	347.09 ha / 37.90%	
	N		472.87 ha / 51.64%	
	Np		35.40 ha / 3.87%	
	Nc		12.05 ha / 1.32%	
	Ner		0.90 ha / 0.10%	
Total des zones		851.71 ha / 93%	868.32 ha / 94.82 %	+16.60 ha
Superficie totale		915.71 ha / 100%	915.71 ha / 100%	

A noter également que la zone 1AUc, urbanisable moyennant un coefficient d'emprise au sol maximal de 15%, d'une superficie de 5309 m², n'autorise dans les faits qu'une urbanisation maximale de 796m².

V. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN DITE ÉTUDE DE DENSIFICATION

Le présent chapitre vise à faire l'analyse des tendances observées ces dernières décennies en matière de consommation foncière et justifie le parti pris d'aménagement global pour le territoire communal, en articulation avec les éléments prescriptifs du Schéma de Cohérence Territorial.

L'article L.151-5 précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, **au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.*

La présente analyse correspond donc à cette étude de densification. Elle sert également de support global à la démonstration des capacités foncières du PLU en cohérence avec les objectifs du PADD et compte tenu des dispositions réglementaires et opposables au document.

Les éléments présentés ci-dessous permettent de justifier le parti-pris de la municipalité en matière d'accueil d'habitants supplémentaires et de constructions résidentielles supplémentaires... chiffres actés en toutes lettres dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le plan local d'urbanisme de Massignieu-de-Rives 2021-2030 s'inscrit dans le respect de objectifs généraux énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en matière de « lutte contre l'étalement urbain » et « d'utilisation économe des espaces naturels », de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » et de « protection, des sites des milieux et des paysages naturels ».

En effet, en ne prévoyant pas plus de 0,53 hectare de zone à urbaniser avant 2030 (une seule zone 1AU), le projet de territoire réduit les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine par rapport à la carte communale d'alors. **Ainsi, l'effort réalisé par la commune en matière de rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est tel que la somme des surfaces à urbaniser / d'urbanisation future entre ce PLU et le précédent est donc vertueuse.**

Néanmoins, cette division par deux constitue une donnée brute. Cette analyse brute doit être retranscrite au regard de la législation en vigueur, et notamment vis-à-vis de la loi Climat et Résilience.

A. ANTICIPATION DES EFFETS ET OBLIGATIONS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a apporté des modifications substantielles au Code de l'Urbanisme en matière de consommation foncière. Elle a intégré l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols via deux nouvelles notions avec des incidences significatives pour les documents d'urbanisme, à savoir, la réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à partir de 2050.

Les dispositions de la loi Climat & Résilience concernant la lutte contre l'artificialisation des sols ont été modifiées et complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (dite loi Zéro Artificialisation Nette).

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : la loi Climat & Résilience a fixé comme règle le fait que la consommation observée à l'échelle nationale sur la période allant du 22 août 2021 au 21 août 2031 soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Elle précise que ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée (et non pas de manière uniforme sur chaque commune). Conformément à l'article 194 de la loi Climat & Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Artificialisation nette des sols : la loi Climat & Résilience définit l'artificialisation nette des sols comme le solde entre l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. La nomenclature de l'artificialisation des sols est précisée par le décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (se référer à l'annexe de ce décret pour prendre connaissance de la nomenclature détaillée). Cette nomenclature ne s'applique pas pour les objectifs de la première tranche de dix ans prévue à l'article 194 de la loi Climat & Résilience (lesquels porteront uniquement porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers précisés ci-dessus). Ce calcul ne sera pas réalisé ici. En effet, il conviendra de faire un point spécifique à ce propos lorsque les consommations d'ENAF sur la période 2021-2031 seront réalisées. Le mode de calcul pourra alors être retravaillé.

Précisions sur l'applicabilité des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols :

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols ne sont pas applicables directement sur le plan local d'urbanisme mais doivent être territorialisés par les SRADET, puis les SCoT et enfin pris en compte par les PLU.

Ainsi, les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat & Résilience ne sont pas applicables aux PLU avant leur définition dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et au plus tard le 22 août 2027. Le SCoT Bugey Sud n'intégrant pas encore ces objectifs au moment de l'élaboration du PLU de Massignieu-de-Rives, **cette élaboration de PLU n'est pas soumise à ce stade aux objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat & Résilience.** En revanche, les autres dispositions de la loi Climat & Résilience sont bien applicables.

Toutefois, afin de ne pas être contrainte de modifier à nouveau son document d'urbanisme à court terme et surtout afin de respecter l'esprit de la loi concernant ces objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols, **la commune de Massignieu-de-Rives a décidé d'anticiper l'application de la loi sur son document d'urbanisme** en réduisant drastiquement les espaces naturels, agricoles et forestiers consommables entre 2021 et 2031.

Outre cette précision en matière de temporalité, **rappelons que l'objectif de division par deux des consommations ENAF pour 2021-2031 ne se traduit pas mécaniquement par un objectif de division par deux à l'échelle de chaque commune.** En effet, comme rappelé dans une circulaire du Premier Ministre du 7 janvier 2022, la territorialisation des objectifs ne « consiste pas en une réduction uniforme de l'artificialisation par rapport à l'artificialisation passée ». Dans le respect du principe d'application différenciée et territorialisée des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, il appartient au SRADET puis au SCoT de territorialiser les objectifs de réduction de la consommation

au regard de leur projet de territoire (ce qui peut se traduire sur la priorisation de certains territoires dans la répartition des enveloppes de consommation ENAF restantes à leur échelle).

Ainsi, le taux d'effort de réduction des consommations ENAF sur la commune de Massignieu-de-Rives n'a pas encore été décidé à ce stade.

Il ne peut donc être exigé au PLU de Massignieu-de-Rives, une division stricte par deux des consommations ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à ce qu'il s'est passé sur la commune entre 2011 et 2021.

Toutefois, afin d'apprécier la position du PLU sur la trajectoire nationale de lutte contre l'artificialisation des sols et anticiper au mieux l'application future de la loi Climat & Résilience, le chiffre de la consommation communale ENAF constatée entre 2011 et 2021 sera pris en compte comme un indicateur dans l'analyse suivante.

1. Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2011 et 2021

L'analyse suivante identifie les capacités brutes de mobilisation foncière du PLU 2021-2030 en distinguant 3 types de mobilisation foncière, à savoir les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (consommations ENAF), les mobilisations par densification des tissus déjà urbanisés (mobilisation des dents creuses, divisions foncières...), les mobilisations par renouvellement ou réhabilitation.

S'ajoutent, en principe, également des mobilisations foncières en zones A ou N lesquelles doivent être compatibles avec la vocation de ces zones et ne génèrent pas de consommation foncière urbaine.

METHODOLOGIE

Sont pris en compte dans leurs estimations de consommation ENAF au sens de la loi Climat et Résilience (création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire communal) :

- Les zones à urbaniser 1AU
- L'aménagement et la construction dans des secteurs autrefois occupés par l'agriculture et l'environnement. Ne sont pas pris en compte les jardins dans le sens où ils constituent des espaces qui ont été au préalable, domestiqués. Ainsi, les divisions parcellaires dans des jardins de grande taille ne sauraient constituer d'espace NAF au sens de la Loi Climat

Sont exclus du calcul des consommations ENAF : les nouvelles centrales photovoltaïques, les équipements publics nouveaux prévus en zones A et N dans la mesure où leur réalisation n'est admise que sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation naturelle, agricole et forestière des lieux concernés. Le projet d'extension de la carrière et le projet de centrale photovoltaïque porté par la CNR, ne sont donc pas pris en compte.

La mobilisation par densification des tissus déjà urbanisés, est entendue comme la réalisation de constructions ou d'aménagements sur des terrains non bâtis situés dans les zones ou secteurs déjà urbanisés de la commune (on parle ici d'urbanisation effective, indépendamment de leur classement en zone U ou N ou A du PLU 2021-2030).

Sont considérés ici comme potentiels densifiables :

- En zones UA et UAh, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 700m²,
- En zone UB, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 700m²,
- En zone UC et 1AUc, les capacités de constructions nonobstant le respect de **la règle de Coefficient d’Emprise au Sol de 15% et de 35% au maximum.**
- UI, les capacités d’accueil à vocation économique autorisées par l’OAP SARL Carotte

Sont exclus des capacités de densification, les espaces urbains grevés par des servitudes d’utilité publique incompatibles avec la vocation d’habitat ;

La mobilisation par **renouvellement urbain** est entendue comme la réalisation de nouveaux projets sur des secteurs déjà bâtis ou déjà aménagés (au-delà de la simple réhabilitation d’un bâtiment individuel). Ce type de mobilisation n’impacte pas de terrains ENAF ni même de terrains urbanisés non bâtis.

En préambule, notons que le site <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>, donne les chiffres indicatifs suivants :

Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031

+9,7 ha

Bilan consommation d’espaces 2011-2020

+4,9 ha

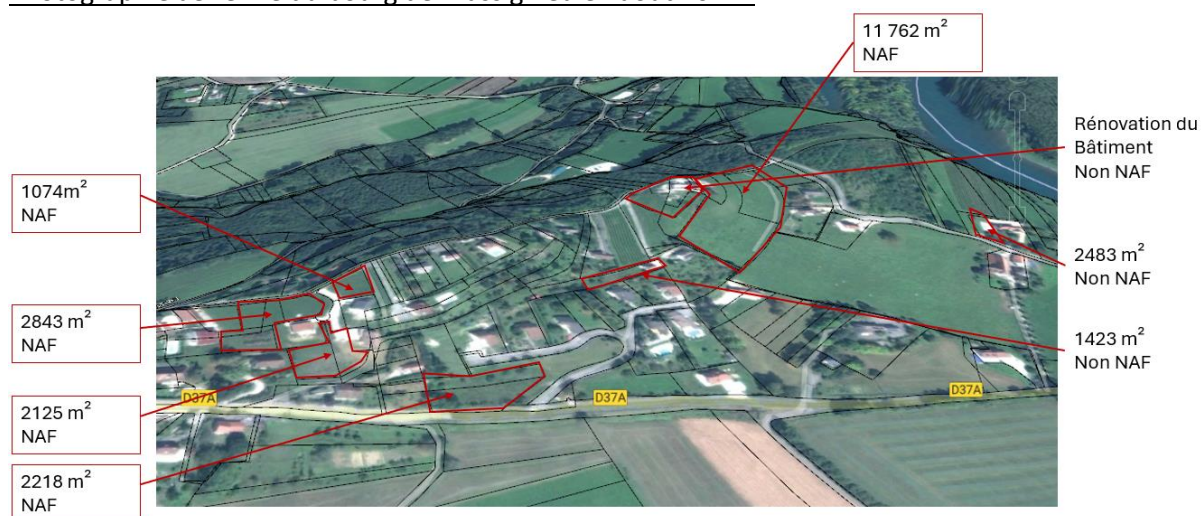
Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un seuil de réduction de 50%

Ces chiffres doivent être comparés avec les données résultant des données communales, et notamment celle des autorisations d’urbanisme.

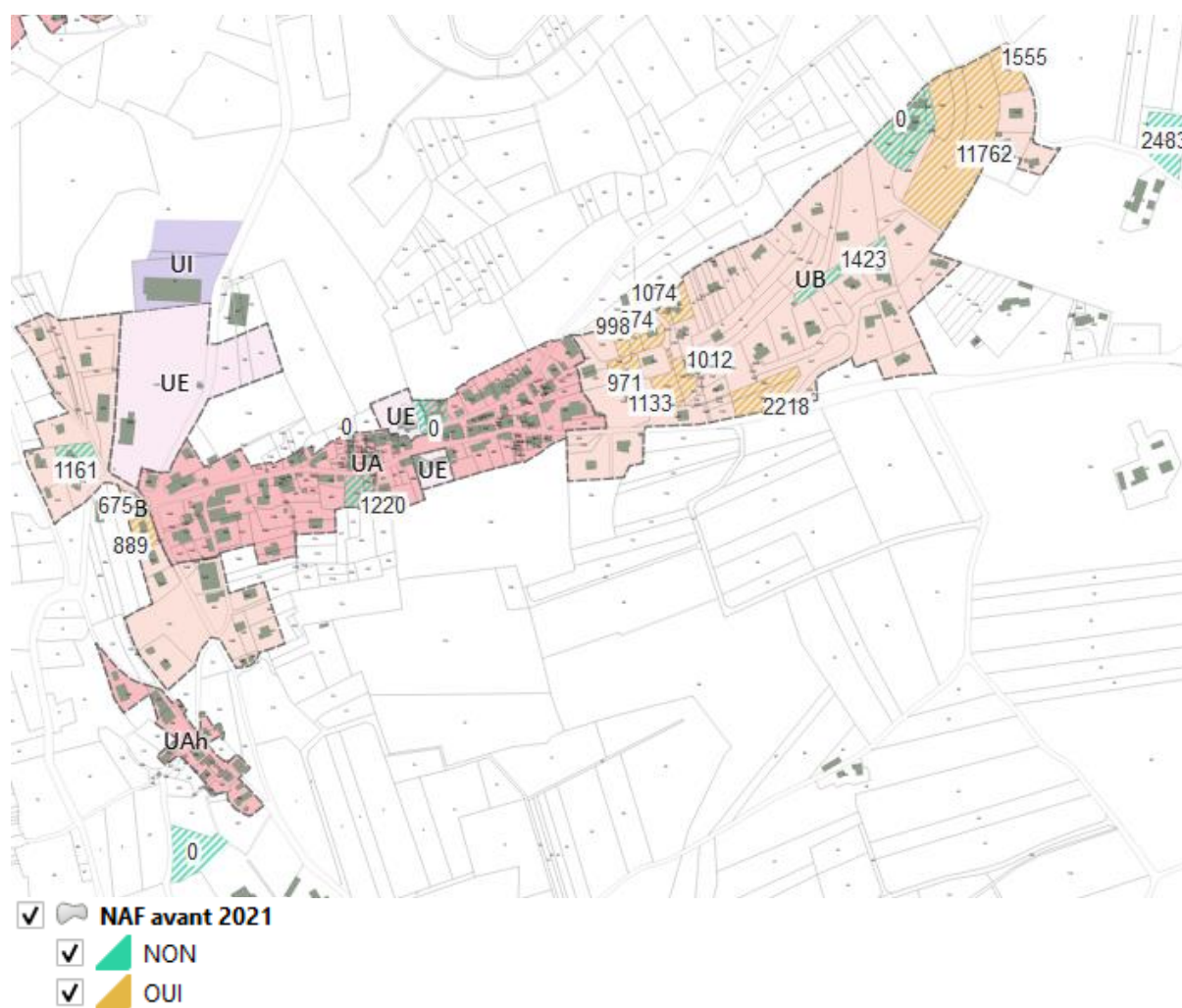
Reprenant l’ensemble des Permis de Construire débutés à date du 22 août 2011 jusqu’à l’échéance du 22 août 2021, il est aisé de différencier les constructions et aménagements qui ont engendré une mobilisation d’espace Naturel Agricole et Forestier.

Bourg de Massignieu :

Photographie aérienne du bourg de Massignieu en aout 2011 :

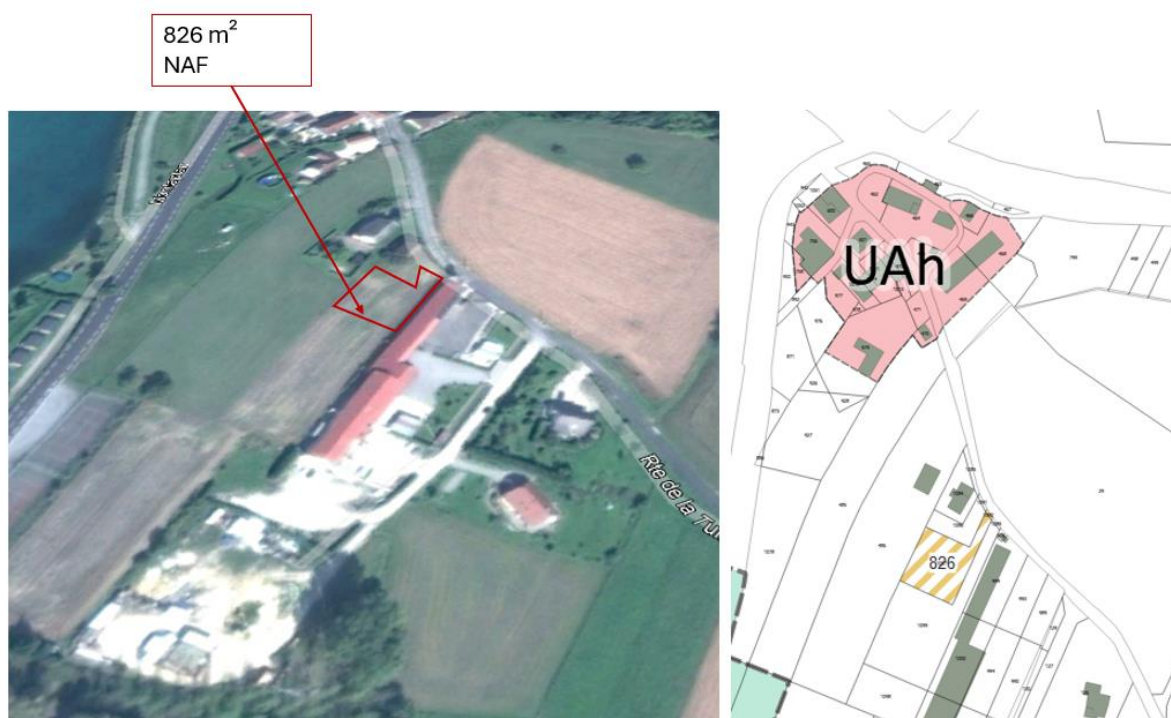


Cartographie des espaces consommés entre aout 2011 et aout 2021 :



La Tuilière :

Photographie aérienne de 2011 et cartographie des espaces consommés :

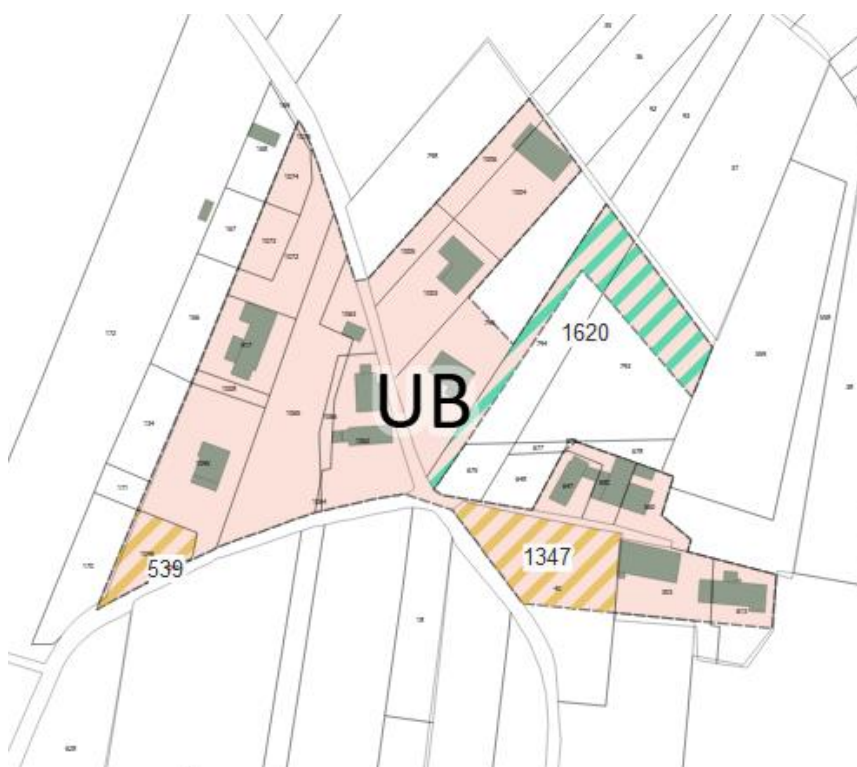


Charbonod :

Photographie aérienne de 2011 :

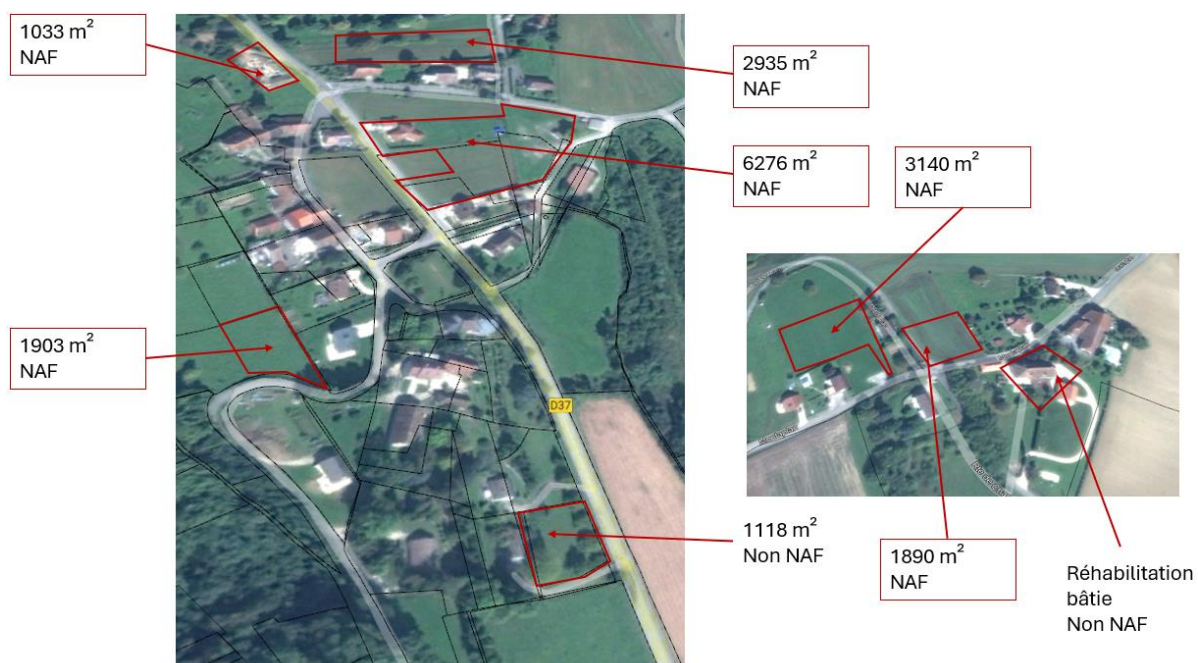


Cartographie des espaces consommés entre aout 2011 et aout 2021 :

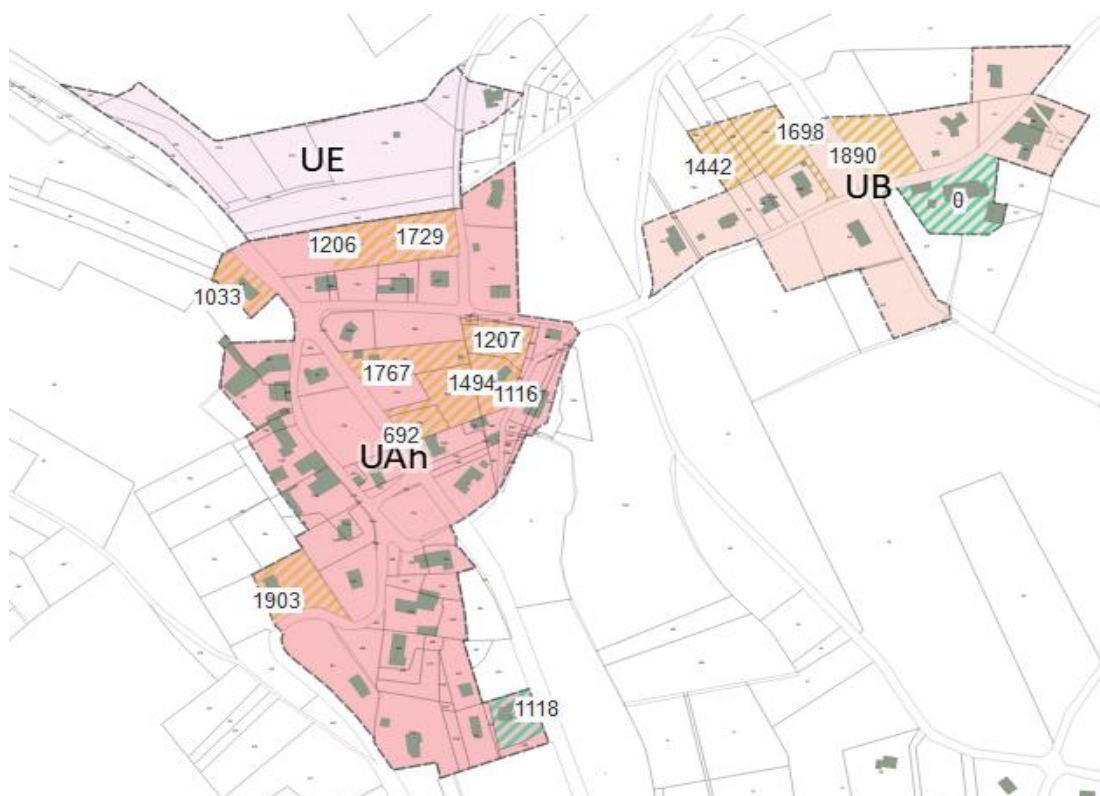


Les Mures - Montaplan :

Photographie aérienne de 2011 :



Cartographie des espaces consommés entre aout 2011 et aout 2021 :

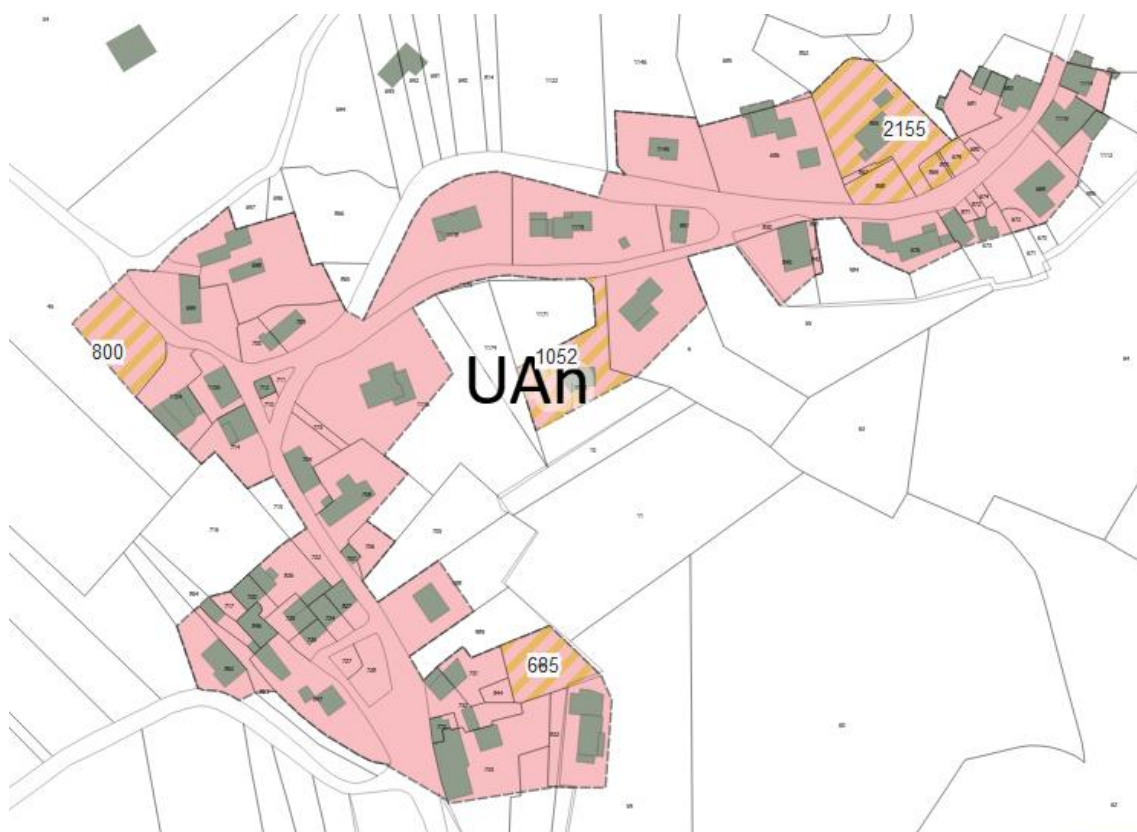


Ecrivieu :

Photographie aérienne de 2011 :



Cartographie des espaces consommés entre aout 2011 et aout 2021 :



Sillins :

Photographie aérienne de 2011 :



Cartographie des espaces consommés entre aout 2011 et aout 2021 :

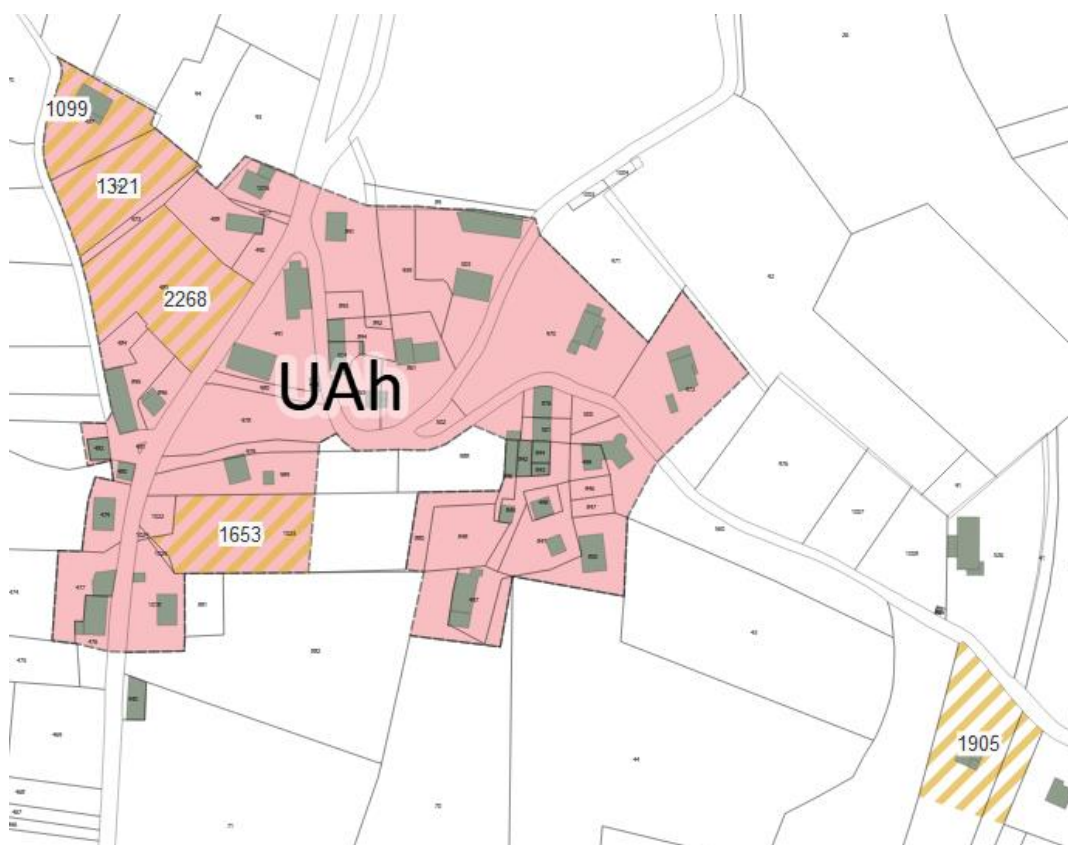


Tableau récapitulatif :

Hameau	Consommation NAF entre aout 2011 et aout 2021	Part de la consommation sur la période
Massignieu	22 149 m ²	41.6 %
La Tuilière	826 m ²	1.6 %
Charbonod	1 886 m ²	3.5 %
Les Mures	10 380 m ²	19.5 %
Montaplan	5 030 m ²	9.5 %
Ecrivieu	4 692 m ²	8.8 %
Sillins	8 246 m ²	15.5 %
TOTAL	53 209 m²	100 %

Considérant la Loi Climat et Résilience, la consommation d’espaces NAF devrait avoisiner le nombre de 2.66 hectares entre le 22 aout 2021 et le 22 aout 2031. Il s’agit exclusivement d’espaces consommés pour du logement.

Reprenant la même méthodologie à savoir :

- La prise en compte des constructions débutées entre aout 2021 et le 18 février 2025 ;
- La mobilisation d’espaces NAF induites par le PLU dans sa version révisée jusqu’en 2035.

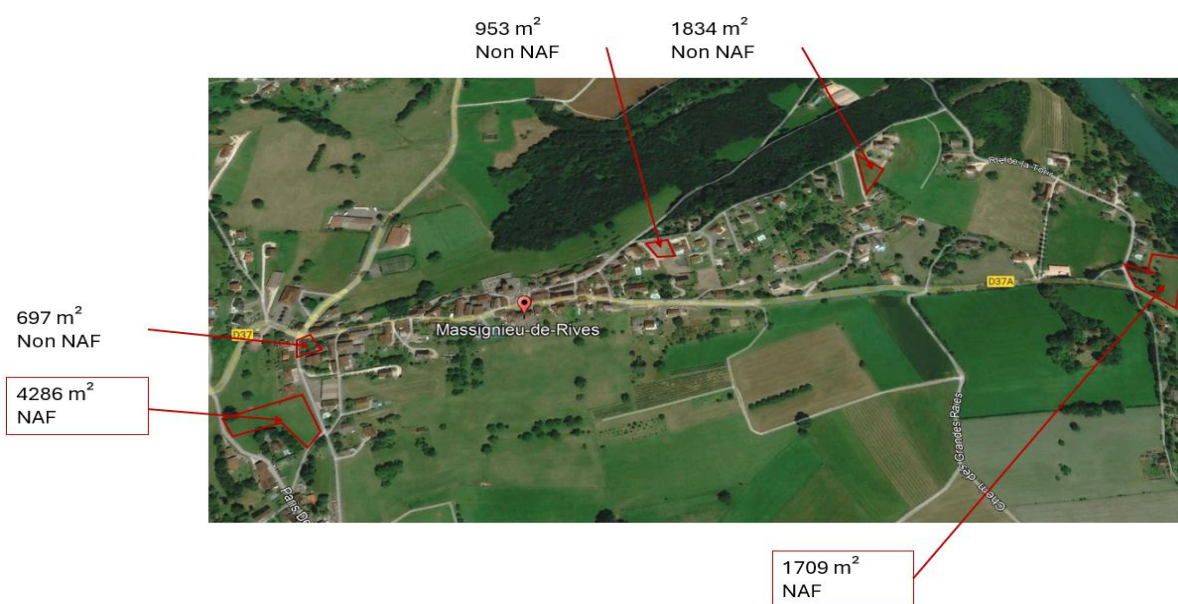
Il serait donc vertueux de proposer au mieux une consommation d’espaces NAF de 2.14 hectares.

2. Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2021 et 2025

Aussi, le registre des autorisations d'urbanisme de la commune a permis de calculer la consommation d'espaces NAF effective à la date du 1^{er} janvier 2025.

Bourg de Massignieu :

Photographie aérienne de 2022 :



Cartographie des espaces consommés entre août 2021 et février 2025 :



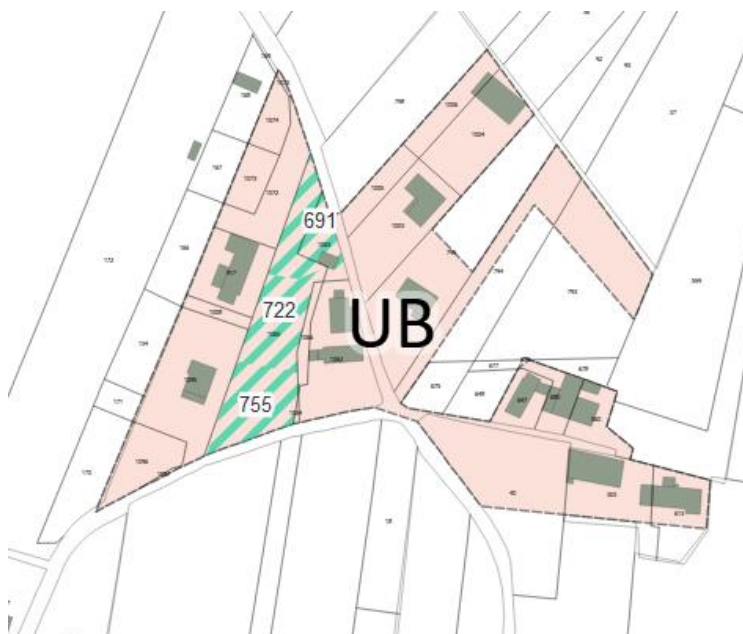
Charbonod :

Photographie aérienne de 2022 :

2168 m²
Non NAF



Cartographie des espaces consommés entre aout 2021 et février 2025 :



Les Mures et Montaplan :

Photographie aérienne de 2022 :



Cartographie des espaces consommés entre aout 2021 et février 2025 :

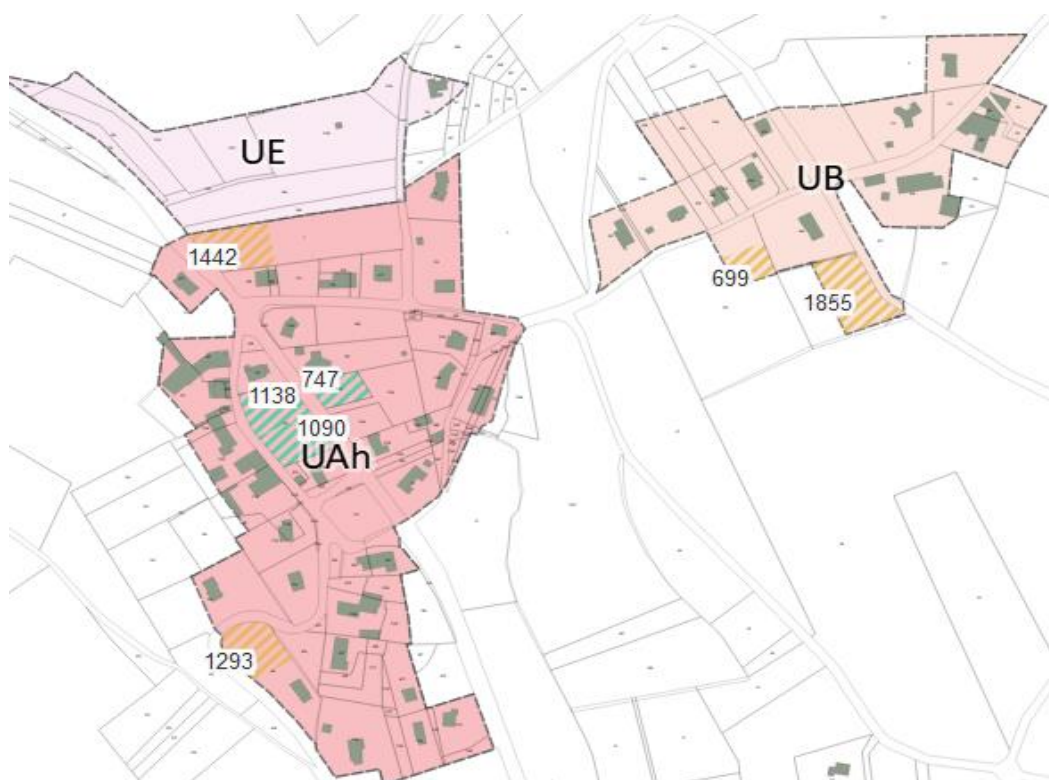


Tableau récapitulatif :

Hameau	Consommation NAF entre aout 2021 et février 2025	Part de la consommation sur la période
Massignieu	5 995 m ²	53.1 %
Les Mures	2 735 m ²	24.2 %
Montaplan	2 554 m ²	22.6 %
TOTAL	11 284 m²	100 %

Considérant la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces NAF devrait avoisiner le nombre de 1.13 hectares entre le 22 aout 2021 et février 2025. Il s'agit exclusivement d'espaces consommés pour du logement.

A la date d'arrêt du PLU, les consommations d'espaces NAF sont donc considérés comme déjà suffisants et justifient un resserrage de l'ensemble du parcellaire constructible aux limites de l'existant.

B. ESTIMATIONS DES MOBILISATIONS FONCIÈRES ET DES CONSOMMATIONS D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS INDUITS PAR LE PLU ENTRE 2025 ET 2035

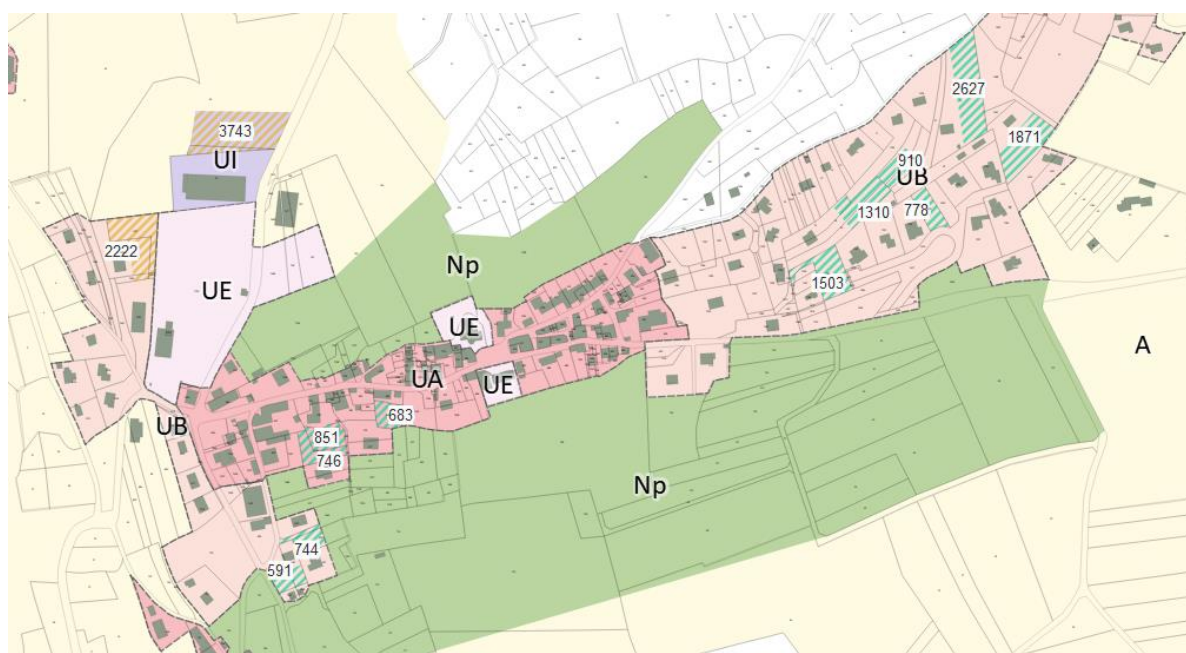
Le PLU doit diminuer, autant que faire se peut, ses capacités d'extension urbaine, et notamment proposer une diminution drastique des consommations d'espaces NAF sur la décennie 2021 – 2031. Entre aout 2021 et février 2025, cette consommation était de 1.12 hectares sur les 2.66 théoriquement autorisées par la loi. Le PLU doit ainsi pouvoir proposer au maximum une consommation NAF de 1.54 hectares d'ici 2031.

Bourg de Massignieu :

Photographie aérienne de 2025 :



Cartographie des espaces potentiellement consommés par le PLU :



Charbonod et Le Port :

Photographie aérienne de 2025 :

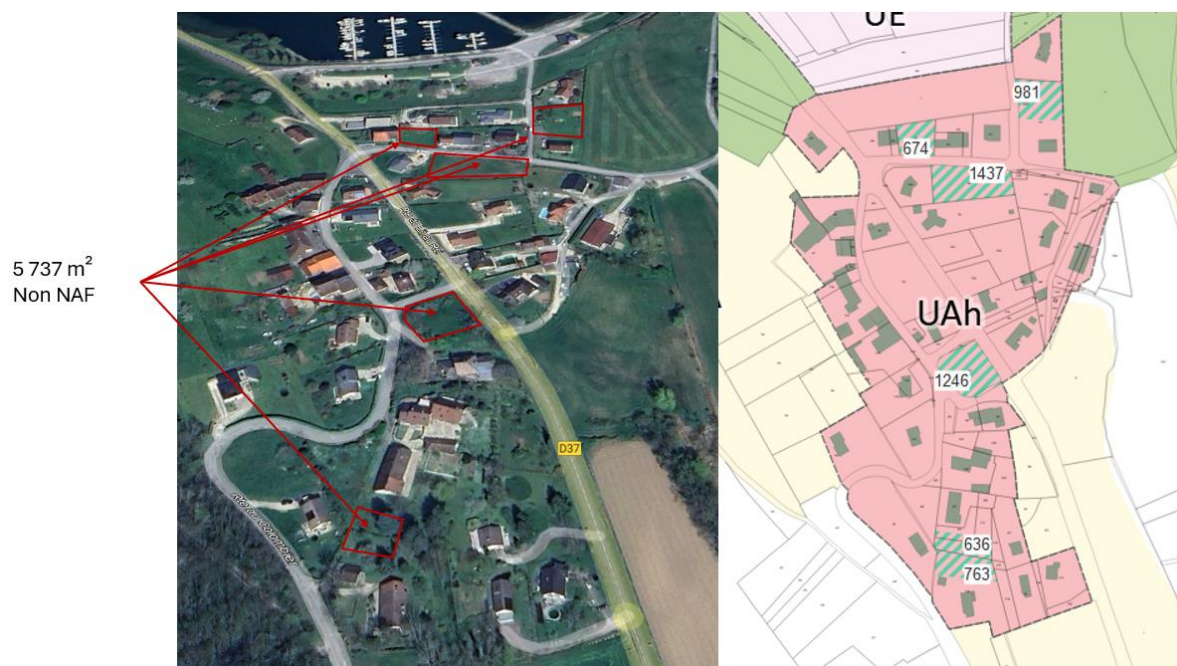


Cartographie des espaces potentiellement consommés par le PLU :



Les Mures :

Photographie aérienne de 2025 et cartographie des espaces potentiellement consommés par le PLU :



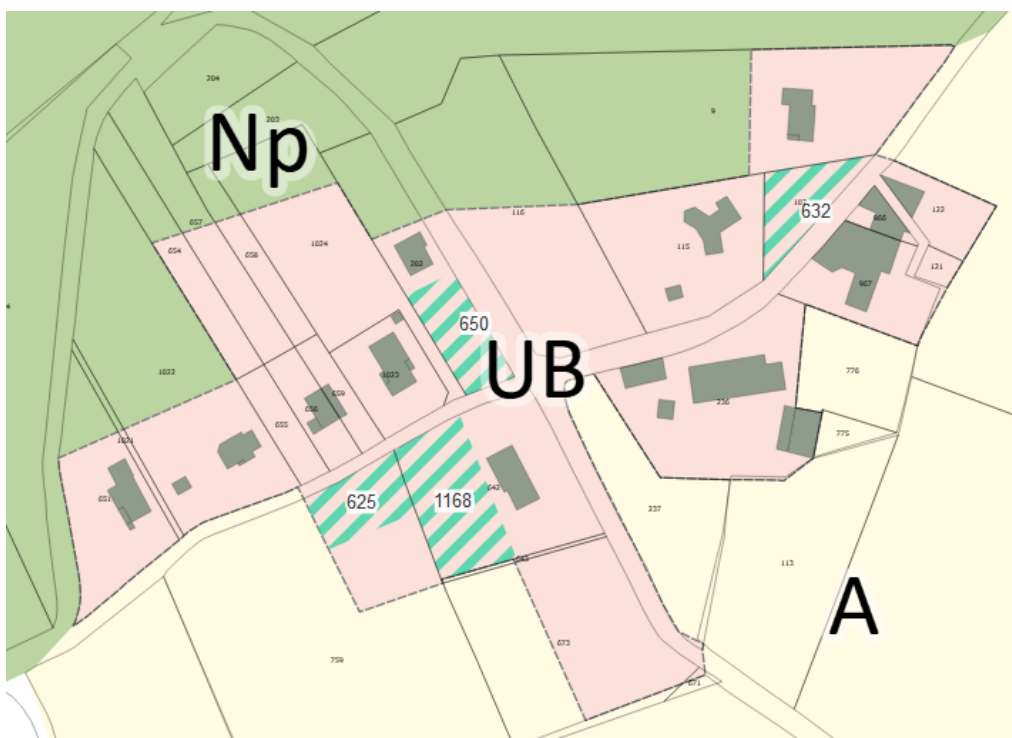
Montaplan :

Photographie aérienne de 2025 :

3075 m²
Non NAF



Cartographie des espaces potentiellement consommés par le PLU :



Sillins :

Photographie aérienne de 2025 :

4375 m²
Non NAF



Cartographie des espaces potentiellement consommés par le PLU :

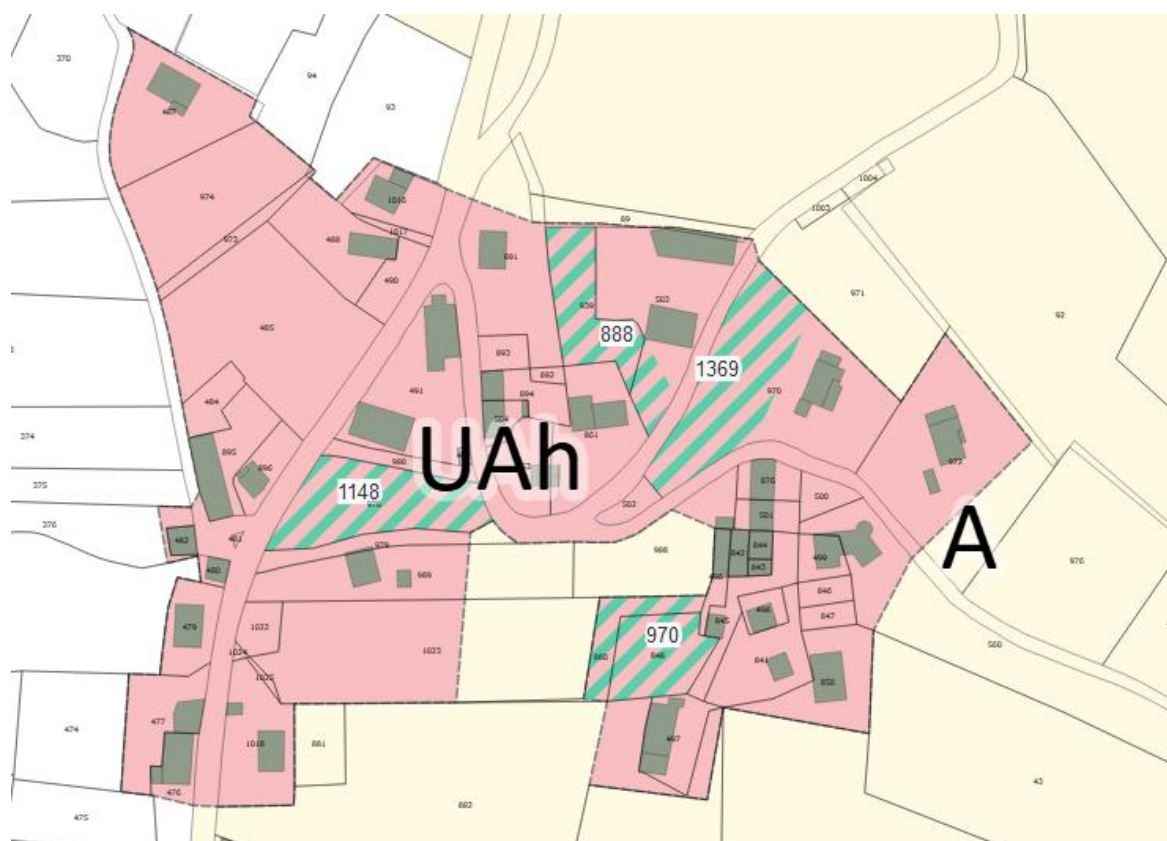


Tableau récapitulatif :

Bourg de Massignieu	Consommation NAF prévue par le PLU
Logement	2 222 m ²
Activités	3 743 m ²
TOTAL	5 965 m²

Considérant la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces NAF devrait avoisiner le nombre de 0.6 hectares entre 2025 et 2030. Soit 1.71 hectares d'espaces NAF au total.

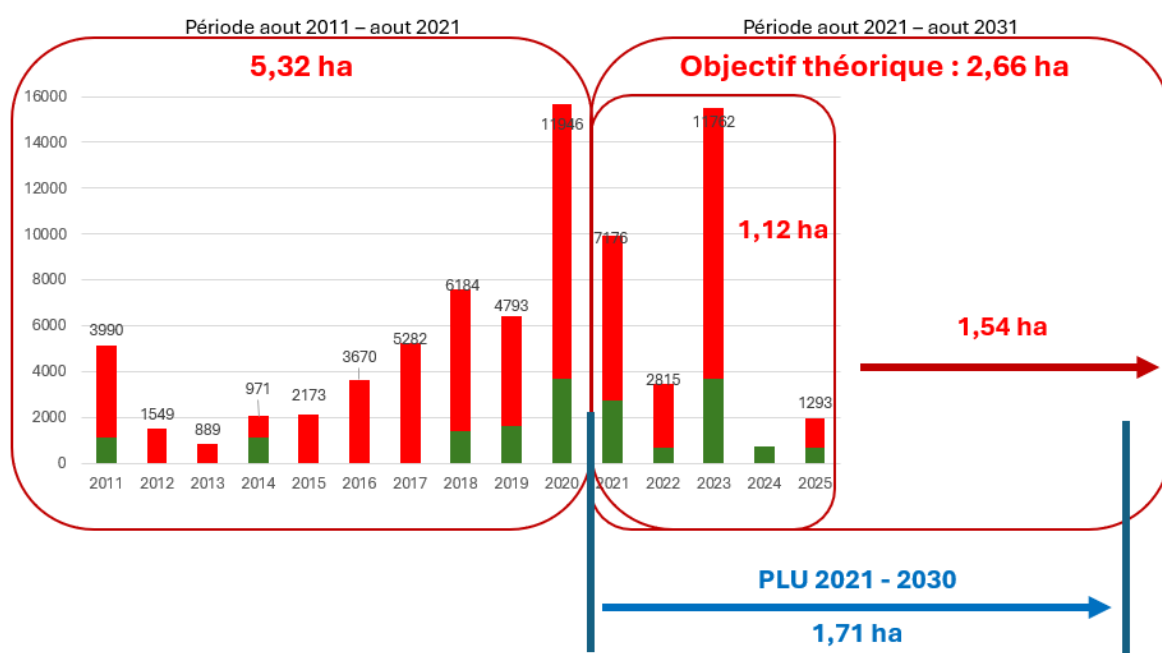
C. BILAN DES CONSOMMATIONS NAF ENTRE 2011 ET 2035

Les consommations d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers se sont étendues sur 5.32 hectares entre aout 2011 et aout 2021.

L'objectif théorique de division par deux pour la période s'étendant entre aout 2021 et aout 2031 est de 2.66 hectares. En l'état, entre aout 2021 et le 31 février 2025, cette consommation a été de 1.12 ha. Il reste donc théoriquement une surface de 1.54 hectares mobilisables par le PLU jusqu'en aout 2031, si l'on s'en tient à cet objectif théorique proposé par la Loi Climat et Résilience.

Le PLU, au travers de son zonage et des projets qu'il porte, envisage la mobilisation de ces espaces à hauteur de 0.6 hectares, entre 2025 et 2035.

Il reste donc compatible avec les objectifs de modération et de consommation des espaces demandés par la Loi Climat et Résilience.



L'objectif théorique de division par deux, reporté sur les décennies suivantes, respecte, dans sa philosophie, les objectifs demandés par la Loi Climat et Résilience.

En effet, le PLU propose une mobilisation de 1.71 hectares d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, à l'échéance 2035, tandis que la loi demande qu'on se rapproche des 2.66 hectares à l'échéance 2031.

VI. ANNEXES SANITAIRES

A. PROJECTIONS AU REGARD DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

1. La consommation d'eau potable en 2023

L'ensemble des habitations et des consommateurs de la commune de Massignieu-de-Rives est alimenté en eau potable. La totalité de la ressource en eau provient du Puits n°2 de Cressin, situé au bord du Rhône, sur la commune voisine de Cressin-Rochefort. Cette source d'eau fait l'objet d'une protection par arrêté préfectoral instituant une Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 Septembre 1986. Cette DUP institue des périmètres de protection éloigné, rapproché et immédiat, qui permettent de protéger la ressource en eau et limiter toute pollution directe ou diffuse à ses abords. Ces périmètres concernent la commune de Cressin-Rochefort.

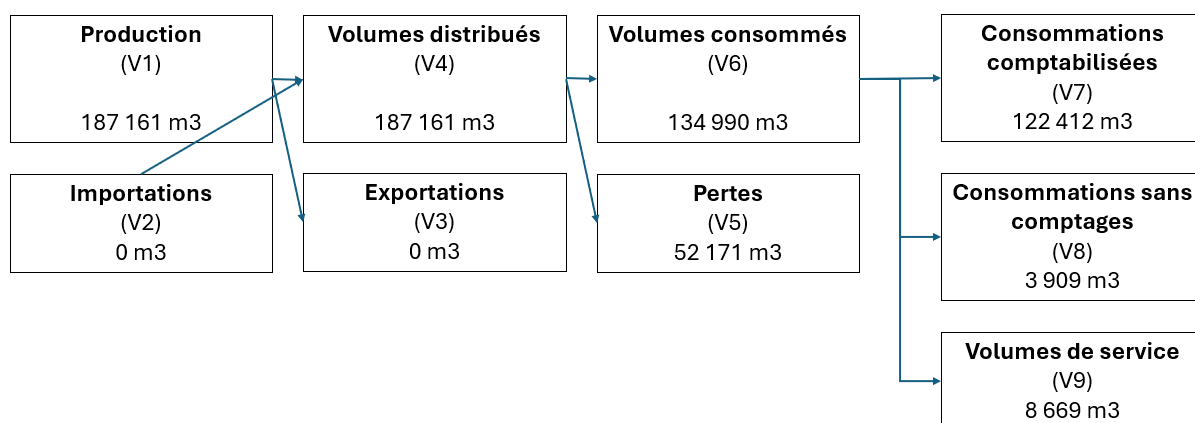
La commune de Massignieu-de-Rives dispose de son propre puits de captage. Ce dernier, implanté à proximité du hameau de la Tuilière a été dérangé lors de l'aménagement du canal de dérivation du Rhône à la fin des années 1980. Ce captage, bien que toujours entretenu par le syndicat intercommunal des Eaux de Massignieu-de-Rives, Parves et Nattages, n'est aujourd'hui plus utilisé.

Les eaux du puits n°2 de Cressin, et son jumeau, le puits n°1 (actuellement non utilisé mais disponible en cas d'urgence), alimentent les communes de Cressin-Rochefort, Lavours, Vongnes, Massignieu-de-Rives, Parves et Nattages.

La ressource en eau de Cressin est de bonne qualité. Les prélèvements effectués en 2019-2023 ont permis de constater que les paramètres physico-chimiques de la ressource ne sont pas dépassés (100% de taux de conformité vis-à-vis des quantités de pesticides, nitrates, de turbidité et de chlorure de vinyle détectés). **Ses capacités d'étiage sont estimées à 1800m3/j.**

En sortie du captage, une usine de traitement a été construite afin de débarrasser l'eau d'une certaine quantité de manganèse et de fer, qui autrefois gênaient la consommation. Le réseau dispose d'un réservoir-bâche de 75m3 d'eau, qui permet d'alimenter par gravitation l'ensemble des abonnés du territoire. Le réseau alimente ensuite les communes voisines. A noter que pour alimenter les abonnés de la commune voisine de Parves-et-Nattages, l'eau chemine au-travers de la commune de Massignieu-de-Rives. Un réservoir de 300m3 a été aménagé à Sillins pour alimenter les habitants situés de l'autre côté de la montagne. Ce réservoir est alimenté directement depuis Cressin via un réseau de refoulement d'une longueur de 3.5 kilomètres. C'est au travers du réservoir de Cressin, que l'ensemble du réseau communal est alimenté.

Selon le RPQS de 2023 publié sur le site de l'intercommunalité, les quantités d'eaux prélevées dans ce puits sont de 187 161 m3 pour une consommation de 122 412m3.



Les communes de Massignieu-de-Rives, Parves-et-Nattages, Vongnes, Lavours et Cressin-Rochefort comptaient 1314 abonnés en 2023, ainsi que 7 abonnés non domestiques. La commune de Massignieu-de-Rives comptait 382 d'entre eux, soit 29.1% des effectifs.

Toujours selon le RPQS, 90 211 m3 ont été vendus aux abonnés de Massignieu-de-Rives et Parves-et Nattages, ce qui représente 100.34 m3 par abonné et par an. A l'échelle de l'ensemble des communes desservies, ce nombre est de 102.73m3 par abonné (134990 m3 / 1314).

	Nombre abonnés en 2023	Nombre d'habitants en 2023 selon RPQS	Consommation annuelle (m3)
Cressin-Rochefort	250	418	25682,5
Lavours	107	179	10992,11
Massignieu de Rives	382	638	39242,86
Parves-et-Nattages	517	863	53111,41
Vongnes	58	97	5958,34
TOTAL	1314	2194	134987

2. La consommation d'eau potable estimée en 2030

En l'état, le schéma directeur d'eau potable, datant de 2007, précise les quantités d'eau consommées sur l'ensemble du réseau à l'échéance 2030.

Sur les 1800m3/j puisés, 200m3/j sont réservés pour les consommations d'eau des communes de Cressin et Lavours. Ce qui laisse 1600m3/j disponibles pour les consommations à Parves et Nattages, Vongnes et Massignieu-de-Rives.

Le PADD envisage une population de 700 habitants à l'échéance 2030. Le RPQS indiquant une moyenne de 1.67 habitant par abonné, cela représenterait théoriquement un nombre de 419 abonnés en 2030. A raison de 102.73m3 par abonné et par an, la commune de Massignieu-de-Rives pourrait se voir vendre une quantité de 43 060 m3 d'eau potable en 2030. Soit une consommation de + 3 818 m3 d'eau potable par rapport à 2023.

	pop 2010	pop 2021	TCAM estimé	Population estimée en 2030	Nbre d'abonnés estimés en 2030
Cressin-Rochefort	374	389	1,154	397	238
Lavours	148	136	-0,923	130	78
Massignieu de Rives	608	642	\	700	419
Parves-et-Nattages	924	955	2,385	972	582
Vongnes	74	71	-0,231	69	42
TOTAL	2128	2193		2268	1358

	Nombre d'abonnés estimés en 2030	Nombre d'habitants estimés en 2030	m3 annuel consommé (102,73m3/abonné)	m2/jour consommé
Cressin-Rochefort	238	397	24426,18	66,9
Lavours	78	130	7968,55	21,8
Massignieu de Rives	419	700	43060,48	118,0
Parves-et-Nattages	582	972	59773,62	163,8
Vongnes	42	69	4268,19	11,7
TOTAL	1358	2268	139497	382

La consommation estimée pour les trois communes de Vongnes, Massignieu-de-Rives et Parves-et-Nattages serait de 293.4 m3 par jour, ce qui représente 18.4% des capacités de puisage allouées pour ces trois communes.

Ainsi donc, le projet de PLU n'engendre aucun déséquilibre en matière de consommation d'eau potable à l'échéance 2030.

Il est important de noter que le réseau d'eau potable du SIE dispose de ressources en eau de secours, dispersées sur les différents territoires de son emprise :

- le puits n°1 de Cressin, dont les capacités de captage sont similaires à celles du puits n°2, sur la commune de Cressin-Rochefort ;
- le puits de captage de Massignieu-de-Rives, concerné par des pollutions en fer et manganèse, mais ne dispose d'aucune structure de traitement adaptée. En cas d'urgence, des aménagements adaptés permettraient de récupérer de la ressource en eau supplémentaire ;
- Les deux sources de la Touvière, situées au nord de la commune de Parves-et-Nattages, qui alimentent la commune voisine de Magnieu en eau potable, mais dont les ressources peuvent aussi palier en cas de soucis.

Ce réseau, dont les capacités d'alimentation sont largement suffisantes et de bonne qualité permettent, en cas de sécheresse, d'assurer l'alimentation en eau potable pour les habitants à l'échéance 2030.

Le développement communal étant circonscrit à l'enveloppe urbaine existante, il ne nécessiterait donc aucune extension du réseau d'eau potable de la ville. Les terrains pressentis pour accueillir de nouveaux ménages sont d'ores et déjà raccordés au réseau d'eau potable communal.

B. CAPACITÉS ET PROJECTIONS AU REGARD DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET D'EAUX PLUVIALES

La commune de Massignieu-de-Rives est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui récupère les effluents de l'ensemble des zones urbaines et les traite au travers d'une station d'épuration par lagunage, aménagée en 1991. Cette STEP a une capacité nominale de 717 EH, soit 120m3/j de charge hydraulique. Les effluents traités sont rejetés dans le Rhône.

Les dernières visites techniques en notre possession, datant de 2019, montrent que la STEP traite ses effluents de manière efficace et qu'elle n'est grevée d'aucun dysfonctionnement particulier, bien qu'une partie du réseau soit encore unitaire en certains endroits.

Les ambitions du PLU est d'accueillir 85 habitants supplémentaires entre 2017 et 2030, soit une population estimée à 700 habitants au maximum en 2030. Au regard des capacités de traitement de la STEP, prévue pour la gestion des effluents de 717 EH, les capacités de la STEP actuelle sont suffisantes.

Le développement communal étant circonscrit à l'enveloppe urbaine existante, il ne nécessiterait donc aucune extension du réseau d'assainissement collectif de la ville. Les terrains pressentis pour accueillir de nouveaux ménages sont d'ores et déjà raccordés au réseau.

A noter par ailleurs, que la Communauté de Communes Bugey Sud rédige actuellement son Schéma Directeur d'Assainissement et d'eau pluviales. A ce titre, la commune de Massignieu-de-Rives sera prochainement dotée d'un document cadré et adapté au contexte du PLU.

C. SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La Communauté de Communes Bugey Sud assure le service SPANC de la commune.

En 2022, il était comptabilisé 82 dispositifs, soit 148 habitants estimés.

Les données sur leur conformité n'est pas publiée. Néanmoins à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, le taux de conformité des dispositifs est de 34%.

VII.INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

La loi du 13 juillet 2006 a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation d'organiser au sein de l'organe délibérant de la Commune un débat triennal (si le PLU n'est pas en révision) sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. L'objectif est donc de permettre à la Commune d'évaluer l'efficacité de l'application de son PLU.

Ce débat permettra à la commune de délibérer sur l'opportunité de mettre son PLU en révision ou de déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient des sols résultant est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article ancien R 123-2 du Code de l'Urbanisme, la présente partie du rapport de présentation : *« identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan [...] et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat [...]. »*

Le choix de ces critères a été fait dans l'optique d'un croisement entre la production de logements (individuel, collectif) par rapport à la situation géographique (en extension ou en renouvellement urbain) ainsi que sur le nombre de logements sociaux mis en place durant l'échéance du PLU.

L'objectif est également de connaître la densité des constructions nouvelles réalisées, pour évaluer l'efficacité foncière. Il s'agit aussi de mesurer les incidences du développement urbain à venir sur l'artificialisation des sols, et de suivre plus particulièrement l'évolution des sites remarquables d'un point de vue environnemental.

Domaine		Indicateur
Production de logements	Typologie des logements privés	Nombre de logements produits dont part en extension urbaine/ part dans l'enveloppe urbaine
		Part des logements collectifs neufs dans la production de logements neufs
		Part des logements groupés/intermédiaires neufs dans la production totale de logements neufs
		Part des logements individuels neufs dans la production totale de logements neufs
	Logement locatif social	Part des logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs
		Nombre de logements conventionnés
Artificialisation des sols	Surfaces artificialisées engendrées par l'urbanisation	Surfaces artificialisées dans les zones urbaines principalement destinées aux logements dont part en extension urbaine/ part dans l'enveloppe urbaine
		Surfaces artificialisées dans les zones urbaines principalement destinées aux activités économiques
		Surfaces artificialisées dans les zones agricoles
		Surfaces artificialisées dans les zones naturelles
	Préservation des zones humides	Surfaces de zones humides détruites lors d'aménagements/constructions
		Surfaces de zones humides restaurées/crées en compensation
Desnité des constructions réalisées	Nombre moyen de logements par hectare	Densité moyenne des constructions nouvelles réalisées en logements/ha
Agriculture	Exploitations agricoles	Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune, évolution par rapport au RGA 2010
Déplacements doux	Cheminements piétons	Linéaire de cheminements piétons créés via l'outil "emplacement réservé"