

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LHUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT
Rapport de présentation

Vu pour rester annexé à mes délibérations du 22/01/2026
et 21/07/2026

Le maire,
Emmanuel Ginet

PLU approuvé le 4 mars 2020
Modification simplifiée n° 1 le 14 mai 2025

Révision avec examen conjoint le ...



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

SOMMAIRE

Préambule	Page 3
I - L'objet de la procédure de Révision avec examen conjoint	Page 4
II - La justification du projet	Page 5
III - Le contexte de l'entreprise	Page 7
IV - La justification de la procédure retenue	Page 12
V - La Révision avec examen conjoint et l'évaluation environnementale	Page 13
VI - Les corrections à apporter au PLU	Page 14
VII - Le nouveau tableau des surfaces des zones	Page 15
VIII - La composition du dossier de révision avec examen conjoint	Page 16

PREAMBULE

La commune de Lhuis dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 mars 2020 ayant fait l'objet d'une procédure de Modification simplifiée approuvée le 14 mai 2025.

Cette première procédure d'évolution du PLU avait pour objet de préciser le Règlement écrit pour l'implantation des panneaux photovoltaïque en toiture.

Aujourd'hui, les élus souhaitent permettre l'extension d'une des entreprises situées dans la zone UX aux Certelles (entreprise AGP) sur deux parcelles adjacentes classées en 2020 en zones UB et As.

Pour cela, ils ont engagé la procédure de *Révision avec examen conjoint* par la délibération du 22 janvier 2026 complétée par celle du 21 juillet 2026.

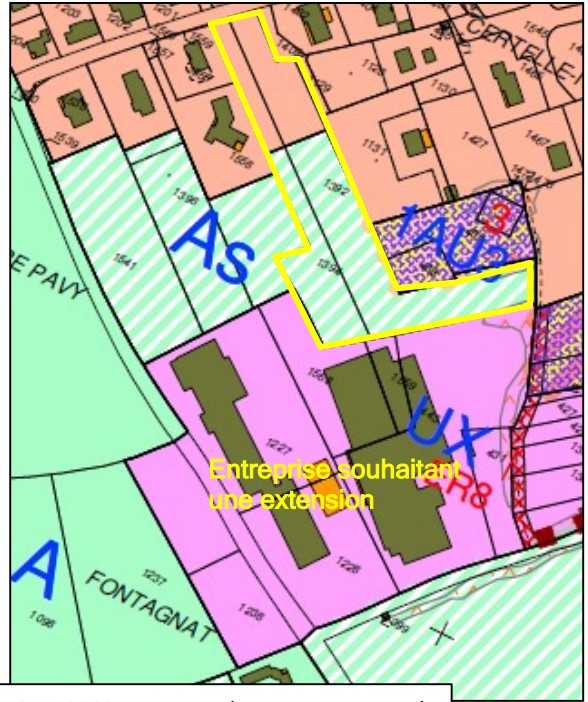
Le Règlement graphique doit être modifié et une nouvelle OAP doit être rédigée.

I - L'OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

La commune souhaite permettre l'extension d'une des entreprises situées dans la zone UX aux Certelles, sur les parcelles F 1392 et F 1394 adjacentes classées au PLU de 2020 en zones UB et As. Il s'agit de l'entreprise AGP.



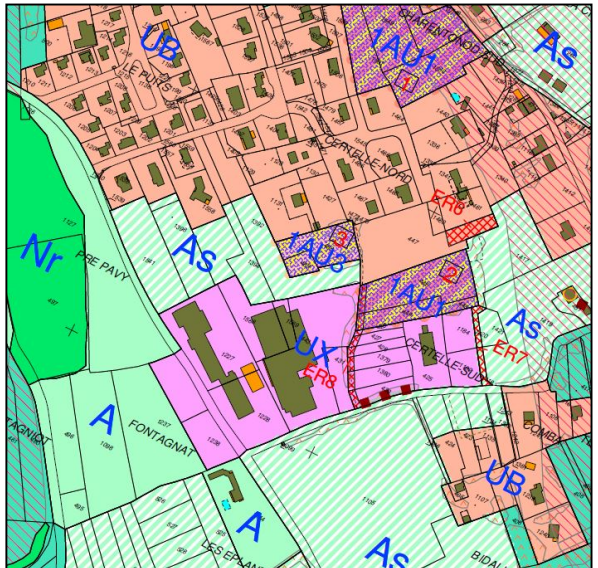
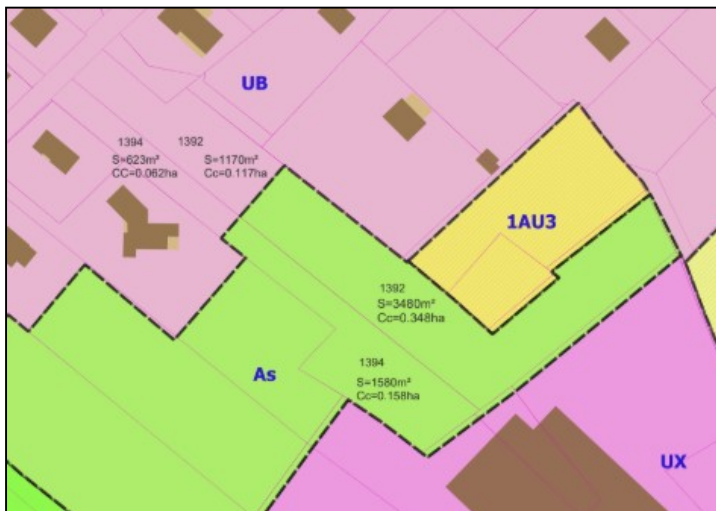
Source : cadastre.data.gouv.fr, carte
Parcelles concernées par l'extension : périmètre jaune.



PLU 2020 : zoom sur le secteur concerné

Surfaces concernées par l'extension : 6 853 m²

- Parcelle F 1392 : 4 650 m²
dont 3 480 m² en zone As et 1 170 m² en zone UB
 - Parcelle F 1394 : 2 203 m²
dont 1 580 m² en As et 623 m² en zone As.
- (Données cabinet GSM géomètres expert)

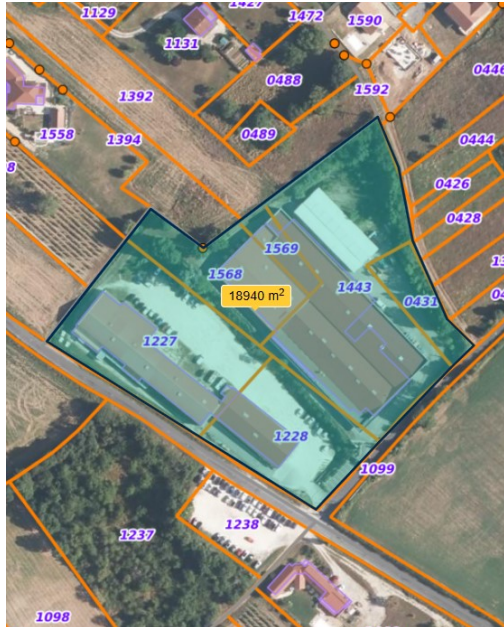


PLU 2020 : vue sur une partie du quartier des Certelles

II – LA JUSTIFICATION DU PROJET

❖ Situation et foncier de l'entreprise :

L'entreprise AGP (faisceaux & Equipements Electriques industriels – Etude) est située à Lhuis, aux Certelles, dans la centralité du village, 1 Montée de Saint-Martin.



Sources : Géoportail et données entreprise

Ses bâtiments, espaces de mobilités, de stationnement et de stockage utilisent une surface d'environ 1,89 ha, à l'angle de la Route d'Ansolin (RD10a) et de la Montée de Saint-Martin.

Un espace de stationnement a été aménagé depuis quelques années de l'autre côté de la Route d'Ansolin sur la parcelle F1238 d'une superficie de 1 500 m².

❖ Evolution de l'entreprise :

La société AGP a été créée en 2001 et se développe progressivement depuis, avec un chiffre d'affaires évoluant de 0,6M€ à 19,5M€ en 2024.

Le bâtiment situé le long de la Route d'Ansolin a été acheté d'une ancienne entreprise existante (visible sur une photo aérienne des années 1970 ci-après).

Aujourd'hui, la société compte environ 150 salariés à Lhuis. **C'est donc l'employeur principal sur le territoire communal.**

Lieux d'habitation des salariés : bassin Belleysan, communes avoisinantes de Lhuis et Isère principalement.

AGP est spécialisée en étude, conception, câblage et intégration de systèmes électriques. La société a pour vocation de mettre à disposition de ses clients, une équipe multidisciplinaire, capable de prendre en charge la globalité des projets, de l'étude à la réalisation. Son savoir-faire s'articule autour de nombreuses compétences internes, organisées en unités autonomes de production.

Les moyens de production : un parc de machines et de moyens de contrôle important.

- Machine de coupe et dénudage Power Strip
- Machines sertissage semi-automatique
- Robot Schleuninger CC70
- Banc de test faisceaux
- Bancs de test dédiés clients pour armoires et coffrets
- Logiciels : ERP SAGE X3 - PDMLINK – EPLAN – CREO – ZWCAD – CEE ELECTRICAL – SOLIDWORKS
- 2 Robots Komax ZETA 633 permettant le travail du fil en automatique : coupe, repérage noir ou blanc, pose des tenants et des aboutissants (cosses, contacts, embouts nus et à jupe...), étamage avec un regroupement des fils au choix (en botte, en guirlande, à l'unité...)

❖ **Volonté d'extension de l'entreprise :**

✓ **Justification par l'entreprise de la nécessaire extension / objectifs et stratégie pour 2026 (données entreprise novembre 2025) :**

- Agrandissements des surfaces de production
- Acquisition d'un robot de montage bornier en automatique
- Acquisition d'un nouveau robot de coupe/sertissage/pose de manchons en automatique
- Installation de panneaux photovoltaïques, acquisitions de véhicules électriques
- Diminution et retraitement des déchets.

L'entreprise a besoin de place pour augmenter son activité et acquérir les 2 nouveaux robots volumineux.

Le développement de l'entreprise induira l'embauche d'une trentaine de personnes dans les 3 années à venir. En termes de transport, l'entreprise souhaite sensibiliser au co-voiturage.

La société souhaite développer le site de Lhuis estimant le secteur très bien desservi par les moyens de communication et présente sur plusieurs départements proches, tant en termes de personnel que de clients.

Par ailleurs les terrains vierges limitrophes permettent, selon les dirigeants, le développement sur place.

✓ **Intérêt communal :**

Les élus de Lhuis souhaitent rendre possible le développement de cette entreprise importante pour le dynamisme de leur territoire.

Cet intérêt communal, ou intérêt général pour la collectivité, justifie le souhait de faire évoluer le PLU.

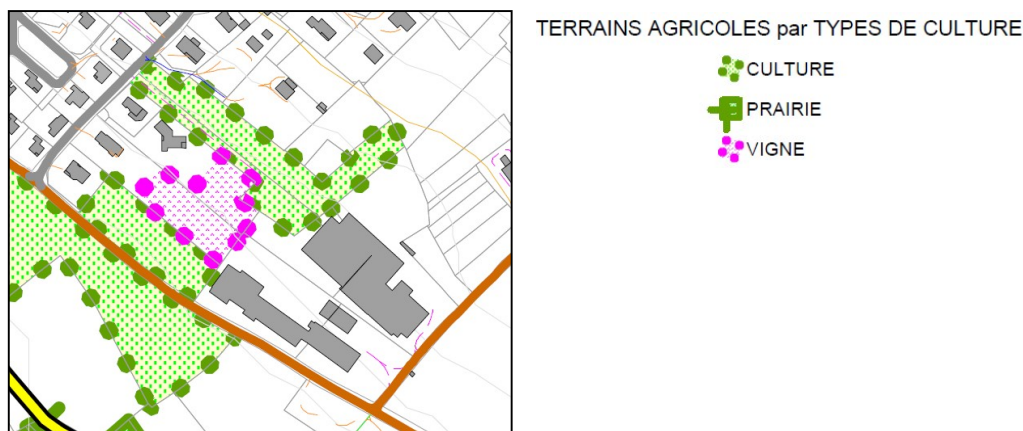
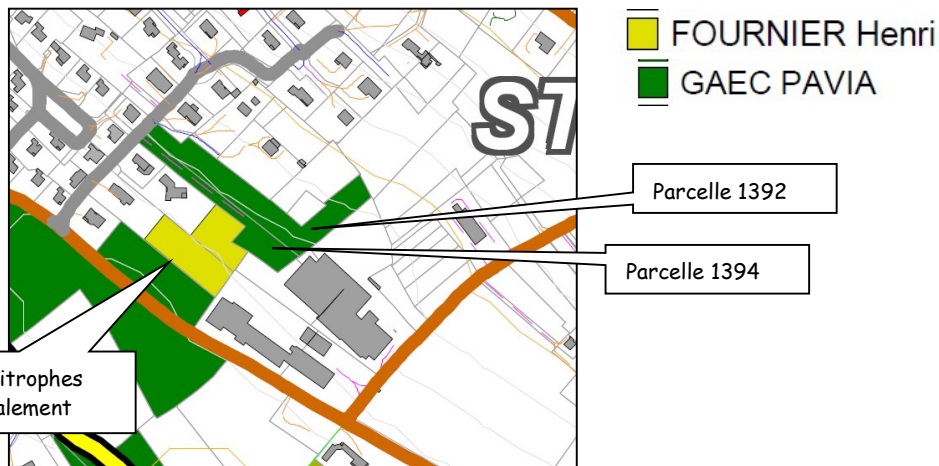
III – LE CONTEXTE DE L'ENTREPRISE

III.1 - Les parcelles agricoles limitrophes

L'extension souhaitée par l'entreprise concerne les parcelles F 1392 et F 1394 actuellement agricoles et exploitées par le Gaec de la Pavia domicilié à Rix (hameau de Lhuis).

Les parcelles limitrophes sont exploitées par un autre agriculteur.

Source : mairie de Lhuis. Cartographie réalisée par la mairie pour le PLU de 2020.



Les parcelles concernées par l'extension sont en cultures.

Caractéristiques du Gaec de la Pavia (données PLU 2020) :

3 exploitants en GAEC, pérennité

Surface exploitée : 193 ha

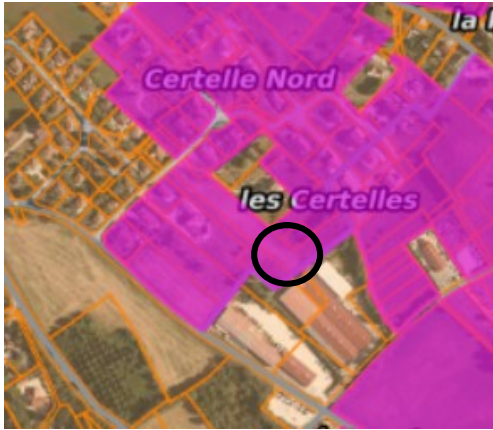
Lait, œufs, céréales

26 000 pondeuses et 90 vaches laitières

ICPE : déclaration. 100 mètres.

Surface impactée pour l'ensemble des surfaces du GAEC de la Pavia : 0,68 ha / 193 ha (0,35% environ). La surface impactée est donc minime pour l'exploitation agricole et insérée entre le bâti existant.

Parcelles protégées en AOC-AOP : les parcelles F 1392 et F 1394 sont concernées par cette protection.



Géoportail - Les parcelles AOC viticoles dans le secteur des Certelles

Les parcelles susvisées sont dans le secteur d'appellation mais non plantées en vigne. Voir ci-après le raisonnement au regard du PADD de 2020.

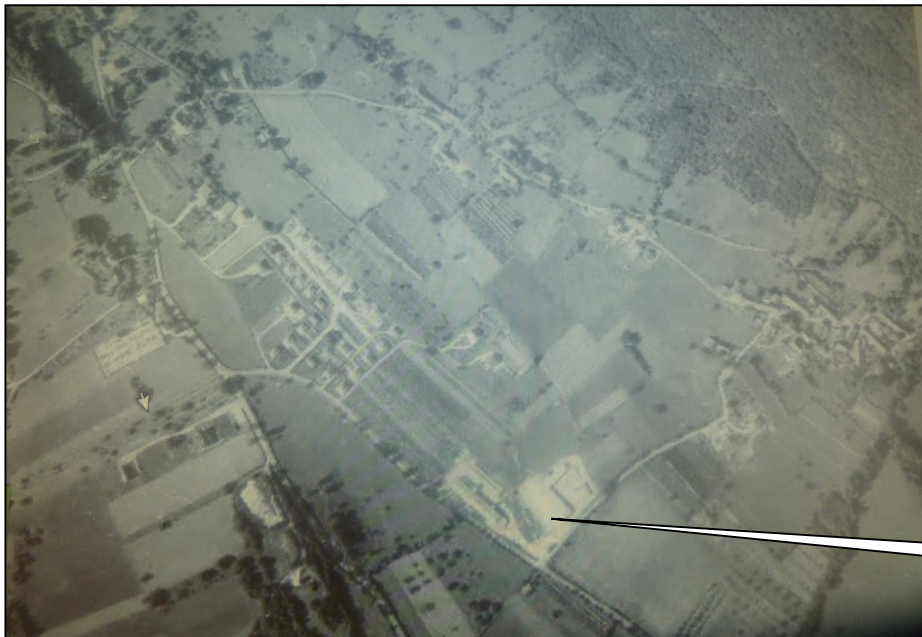
➤ **L'extension de la zone d'activité est à traiter dans le respect du PADD du PLU de 2020, qui a développé un point sur ce sujet.**

III.2 - Les quartiers limitrophes

L'entreprise s'est développée dans le quartier des Certelles qui porte lui-même l'extension urbaine du bourg de Lhuis.

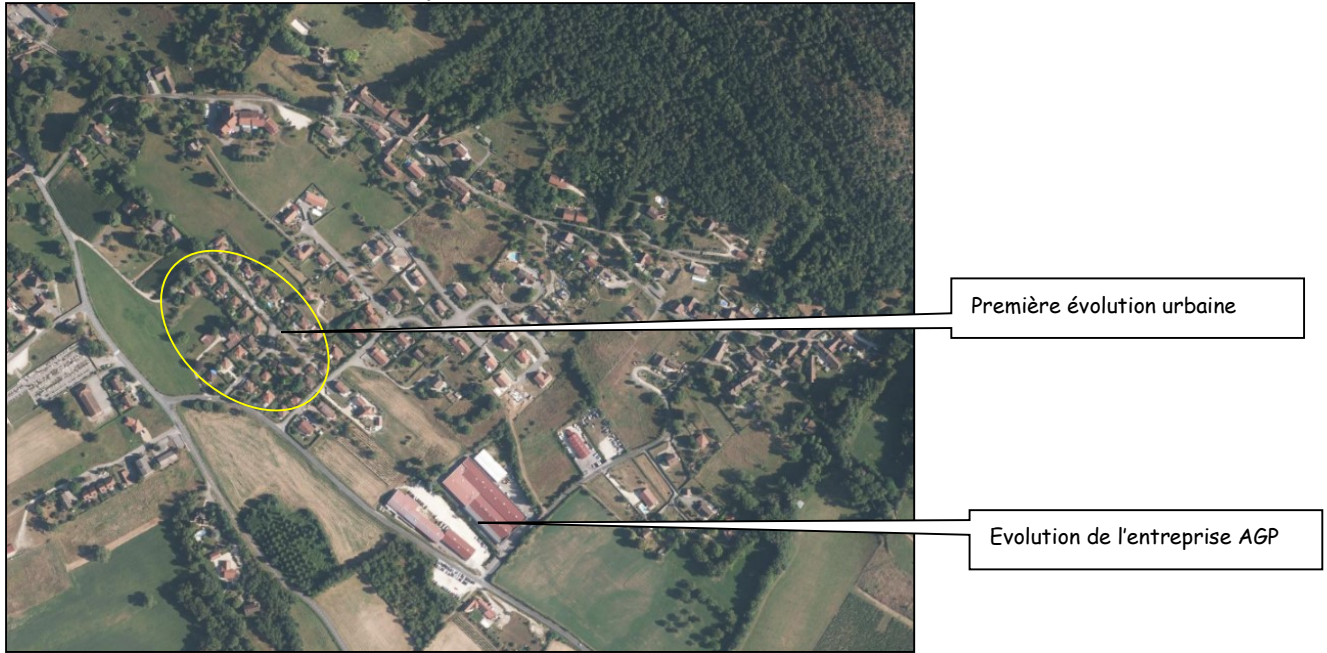
Le PLU de 2020 a démontré la volonté de poursuivre l'étoffement de cette centralité bourg-Certelles.

Photo aérienne des années 1970

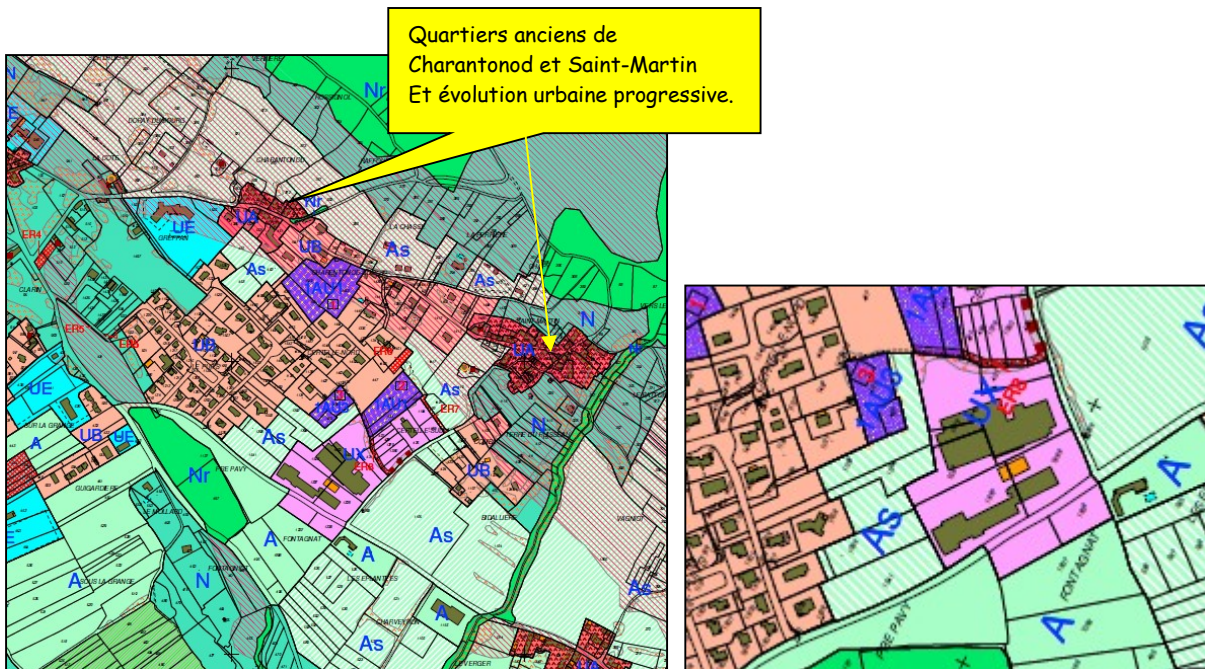


Premiers bâtiments existants

Photo aérienne actuelle Géoportail



PLU approuvé le 4/03/2020 (secteur Certelles et zoom autour de l'entreprise)



Les quartiers d'habitation se sont développés. Le PLU de 2020 cible ce secteur pour le développement urbain et la zone d'activités économiques, dans la même logique que le POS de 2001 mais en maîtrisant les opérations par des OAP, et dans le respect du SCOT BUCOPA.

Des opérations d'habitat sont possibles en zones UB, 1AU1 et 1AU3 avec des OAP pour les zones à urbaniser (OAP2 et 3), en limite de la zone UX et donc de l'entreprise AGP.

➤ **La cohabitation et le traitement des franges sont donc des enjeux importants à traiter dans l'extension de la zone d'activité en direction de ces zones d'habitat. Voir le SCOT ci-dessous.**

III.3 – Le SCOT BUCOPA

✓ Le DOO du SCOT approuvé le 26/01/17 :

Dans l'armature territoriale, Lhuis est positionné dans la catégorie « bourg-relais ».

« Les bourgs relais sont les communes dont le rôle de diffusion des services et des équipements aux populations doit être renforcé à l'horizon 2030 afin de soutenir les bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement de ces bassins de vie. Il s'agit des communes de Jujurieux en appui de Pont-d'Ain et de Tenay en lien avec St Rambert-en-Bugey et de Lhuis. »

« Dans les pôles « bourgs relais » et « bourgs centres », la politique de l'habitat visera la diversification et le renforcement du parc résidentiel de qualité et diversifié, pour conforter le développement du tissu commercial, de services et d'équipements. »

« 3.I.5 Améliorer la qualité des parcs d'activités économiques

L'insertion paysagère et environnementale

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- organiser et aménager les transitions en continuité avec les espaces urbains existants auxquels ils s'accrochent,
- permettre une intégration paysagère de qualité définissant (sans consommation d'espace excessive) une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité,
- (...) »

➤ **Le PLU de 2020 a été élaboré dans un respect de compatibilité avec ces principes.**

✓ Le PAS du SCOT en cours de révision, débattu le 17/12/25 :

Dans l'armature territoriale, Lhuis n'est plus un « bourg-relais ».

Mais le PAS développe les points suivants :

« PERENNISER LES FILIERES PHARES, LES SITES VITRINES ET LES SAVOIR-FAIRE LOCAUX

L'identité du BUCOPA repose sur une réalité économique forte, en appui de filières industrielles, artisanales, primaires et de services à haute valeur ajoutée et reconnues. S'il s'agit d'une part de pérenniser cette unicité dans un objectif de différenciation, notre ambition est également de sécuriser les conditions d'accueil des activités, d'ancrer les filières dans le territoire pour renforcer notre capacité à proposer localement l'emploi et limiter la dépendance au cœur de métropole.

Cet objectif nécessite en outre une vision prospective de l'offre de formation pour renforcer nos entreprises et l'employabilité de nos populations.

Renforcer l'offre et l'attractivité des espaces et des sites économiques

Le territoire dispose d'un socle d'activités puissantes, du PIPA aux pôles industriels et artisanaux, en passant par les zones économiques. Il doit les conforter tout en organisant l'accueil des nouvelles activités liées tant aux grands projets énergétiques et de transition écologique qu'au projet de pérennisation des filières locales en rapprochant grands donneurs d'ordre et tissu local des sous-traitants, ce de manière structurée en appui des infrastructures préexistantes.

Poursuivre le développement de l'offre économique

L'ambition est bien de poursuivre l'accompagnement et le développement endogène comme exogène du tissu économique du BUCOPA en appui de modalités renouvelées de réponse à la diversité des besoins des entreprises. Il s'agit en effet de privilégier des modalités plus innovantes, plus sobres et plus prospectives, visant à :

- **Organiser la programmation économique à l'échelle du BUCOPA**, en articulant les stratégies économiques intercommunales avec les orientations du SCoT, en ciblant fléchant les grandes zones et les sites vitrines sur des vocations en cohérence avec les filières d'avenir telles que l'aérotechnique, l'injection plastique la chimie (etc.) et en proposant la diversité des offres nécessaires au parcours résidentiels des entreprises à l'échelle du BUCOPA (de l'atelier artisanal au site industriel majeur).
- **Optimiser et diversifier les formes d'occupation des zones d'activités**, en privilégiant la requalification, la densification et la mixité fonctionnelle des zones existantes et en mobilisant les friches industrielles et commerciales (*séquence Éviter* pour la sobriété foncière).
- **Sécuriser les conditions de développement des activités économiques par :**
 - Un foncier économique et des conditions d'accès à ce foncier (mise en place des stratégies foncières proactives) ;
 - Une desserte multimodale et collective des zones d'activités ;
 - Une démarche prospective de l'offre de formation initiale et continue pour accompagner les emplois actuels et futurs ;
 - Une consolidation du tissu artisanal et de sous-traitants par des conditions d'occupation adaptées (foncier, immobilier, localisation par rapport aux grands donneurs d'ordre).
- **Assurer la pérennité et le développement de l'emploi présentiel** (lié à la consommation locale – population, salariés, visiteurs), en lien avec la dynamique démographique à venir, par la mixité fonctionnelle des tissus urbains, l'adéquation des offres immobilières et commerciales aux besoins des activités artisanales et de services.

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE RESILIENT FACE AUX RISQUES ET AUX CHANGEMENTS GLOBAUX

(...)

Intégrer les effets potentiels des projets pour limiter leurs impacts sur la qualité de vie des populations

(...) Enfin, la maîtrise des nuisances sonores, lumineuses, atmosphériques ou liées aux activités économiques comme aux grandes infrastructures de transport et des nouvelles plateformes logistiques traversant le BUCOPA contribue à cette approche résiliente de l'organisation territoriale future. Les projets d'aménagement devront composer avec leurs effets, en traitant les franges urbanisées et en réservant si nécessaire des espaces tampons. »

➤ **Le PLU de 2020 peut être révisé dans le respect de ces principes.**

IV – LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE RETENUE

Au vu de l'objectif des élus, il a été convenu d'engager une procédure de **Révision avec examen conjoint** telle que prévue par l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Article L153-34 :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

➤ La procédure de Révision avec examen conjoint est retenue dans le respect de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme car :

- il y a réduction d'une zone agricole, de surcroît protégée (zone As)
- l'objet est unique : il ne concerne que cette entreprise.

➤ Cette procédure est retenue car le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) défini en 2020.

Rappel des orientations qui pourraient être concernées par le projet :

C'est ici l'orientation n°7 du PADD qui est visée : la protection de l'activité agricole, et précisément, la protection des espaces agricoles, et « Le respect des parcelles protégées en AOC-AOP ».

Les parcelles F 1392 et F 1394 sont concernées par cette protection.

Le PADD a prévu deux situations différentes, dont celle des parcelles susvisées : « Pour la partie centrale urbaine qui s'urbanise depuis les années 1990, la vocation viticole est perdue de fait puisque bon nombre des parcelles concernées sont déjà urbanisées et que les autres sont entourées de bâti et non plantées en vigne ».

La modification du PLU par la *Révision avec examen conjoint* n'a a priori pas d'impact sur la protection des espaces en AOC-AOP puisque les parcelles concernées correspondent à ce contexte. Le PADD ne sera pas impacté.

V - LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT ET L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 - Au vu de l'article R 104-11 du code de l'urbanisme :

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° (...)

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) **Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.**

II.- **Par dérogation** aux dispositions du c du 2° du I, **les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **lorsque :**

- 1° **L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;**
- 2° (...).

= Surface de la commune : 2 443 ha, 1 millième = 2,44 ha. 6 853 m² impactés par la révision avec examen conjoint en zones UB et As. Donc surface impactée inférieure à un millième.

2 - Au vu des impacts significatifs potentiels :

La procédure de Révision avec examen conjoint engagée vise à permettre l'extension d'une entreprise existante sur deux parcelles adjacentes vierges de constructions actuellement classées en zones UB et As en raison du contexte :

- dents creuses côté Montée du Haut des Certelles
- et périmètre de protection AOC (sans être plantées en vigne). Les parcelles sont cultivées (céréales).

Au-delà de la protection du potentiel viticole, aucune protection environnementale n'est concernée.

La procédure de Révision avec examen conjoint engagée n'a donc aucun effet potentiel sur la biodiversité et les milieux naturels.

Les impacts en termes de paysage, bruit et qualité de l'air sont pris en considération par l'OAP avec laquelle le projet devra être compatible.

➤ **Il est nécessaire de vérifier si la procédure est soumise ou non à une évaluation environnementale par le biais d'une demande au cas par cas auprès de la MRAE.**

VI – LES CORRECTIONS A APPORTER AU PLU

Règlement graphique :

Les zones UB (1 793 m²) et As (5 060 m²) sont impactées (total : 6 853 m²).

La zone UB a été retracée en 2020 sur la base du POS de 2001 ; une partie des parcelles F 1392 et F 1394 se trouve dans cette zone, en dents creuses le long de la Montée du Haut des Certelles.

La zone A comprend ici un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions (point fort du PLU qui traduit la volonté de préserver le patrimoine viticole du Bugey).

Voir le Rapport de présentation page 159 :

Urbanisation du coteau des Certelles et aire parcellaire des deux AOP viticoles :

La commune de Lhuis s'est développée dans la période contemporaine par ce coteau. Le POS de 2001 a validé et encouragé la poursuite de ce mouvement d'urbanisation.

L'INAO et Chambre d'Agriculture ne sont pas intervenus durant ces années d'urbanisation progressive.

Aujourd'hui, le secteur des Certelles représente le secteur de développement central, avec des espaces interstitiels à boucher, notamment des parcelles acquises par la commune, et évite de grignoter ailleurs des espaces agricoles et naturels.

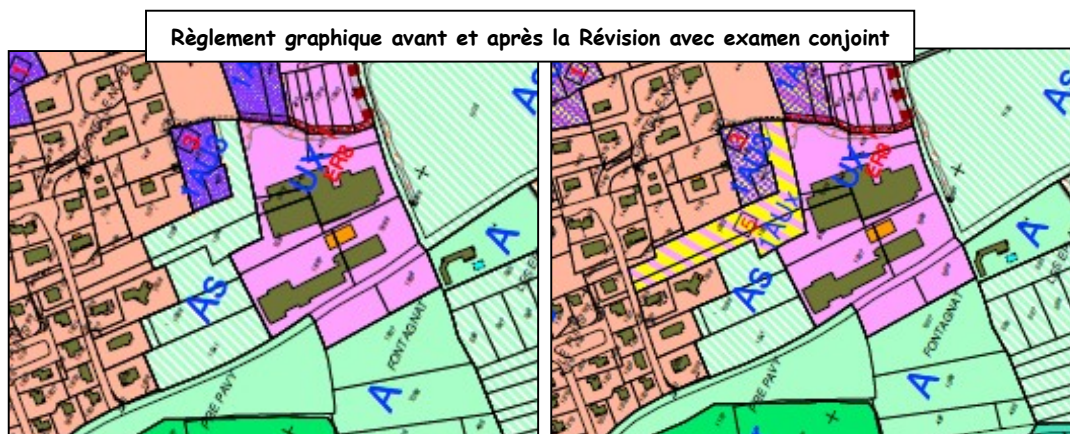
Le PLU de 2020 est donc conçu de la manière suivante, dans le respect du calibrage retenu :

- Protéger les périmètres de préservation au maximum lorsqu'ils sont en dehors de la centralité urbaine dans laquelle le développement urbain est préconisé
- Pour la partie centrale urbaine qui s'urbanise depuis les années 1990, la vocation viticole est perdue de fait puisque bon nombre des parcelles concernées sont déjà urbanisées et que les autres sont entourées de bâti et non plantées en vigne.

Il est cependant noté qu'à l'avenir, l'urbanisation sera à envisager en concertation préalable avec la profession viticole et l'INAO.

➤ **Pour permettre l'extension de l'entreprise AGP, il est donc nécessaire de reclasser ces deux parcelles en zone économique.**

➤ **Pour une meilleure prise en compte des enjeux (qualité de l'aménagement, traitement de la cohabitation avec les quartiers voisins ...), une zone à urbaniser 1AUX avec une OAP est créée.**



Règlement écrit :

La rédaction de prescriptions pour la nouvelle zone 1AUx est nécessaire.

La base du texte est celui de la zone UX, mais les prescriptions sont adaptées aux enjeux de 2026 et au contexte spécifique.

Opération d'aménagement et de programmation (OAP) :

Rappel : les OAP 2 (zone 1AU1) et 3 (zone 1AU3) jouxtent depuis 2020 la zone UX pour une destination d'habitat.

Une nouvelle OAP est déclinée pour la nouvelle zone 1AUx en lien avec la zone UX existante : OAP 5 (zone économique des Certelles).

Elle précise l'insertion de la nouvelle zone 1AUx dans le contexte bâti et naturel existant, et l'organisation au sein de la zone (importance des interfaces avec les quartiers voisins, de la prise en compte des nuisances (bruit par exemple), du paysage).

VII - LE NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

ZONES	Superficie PLU 2020 en ha	Superficie PLU 2026 en ha
UA	25,445	25,445
UB	18,398	18,218
UE	6,952	6,952
UX	3,122	3,122
UXe	0,620	0,620
TOTAL ZONES U	54,536	54,357
1AU1	1,486	1,486
1AU2	0,463	0,463
1AU3	0,250	0,250
1AUx	-	0,68
TOTAL ZONES AU	2,199	2,879
TOTAL zones constructibles	56,735	57,236
A	334,963	334,963
As	176,532	176,032
TOTAL ZONES A	511,495	510,995
N	1 362,809	1 362,809
Ne	1,936	1,936
Nr	526,071	526,071
TOTAL ZONES N	1 890,815	1 890,815
TOTAL	2 459,045	2 459,045

1 793 m² de zone UB et 5 060 m² de zone As sont reclassés dans la nouvelle zone 1AUX. Les modifications apparaissent en gras ci-dessus.

VIII - LA COMPOSITION DU DOSSIER DE REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Le dossier de **Révision avec examen conjoint du PLU** est composé des pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement graphique (plan de zonage) avant/après la modification
- Le règlement écrit avant/après la modification
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avant/après la modification.