

# Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 23 novembre 2017  
PLU arrêté le 20 juin 2019  
PLU approuvé le 19 décembre 2019

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU



Eglise de Ceyzériat



La fontaine des Cygnes



La cascade de la Vallière

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire





Commune de Ceyzériat

# Plan Local d'Urbanisme



**P**rojet d'**A**ménagement

Et de **D**éveloppement **D**urables

## Contenu

<b>AXE 1.</b> Permettre le développement du territoire dans la limite des grands enjeux agricoles et environnementaux qui ceinturent la ville. ....	1
<b>AXE 2.</b> Un développement pour Ceyzériat en accord avec son statut de pôle structurant de rayonnement intercommunal.....	6
<b>AXE 3.</b> De la campagne urbanisée à la ville verger : préserver le cadre de vie et le patrimoine local .....	10
<b>AXE 4.</b> Consolider et poursuivre les activités économiques du territoire .....	14
<b>AXE 5.</b> Un développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques.....	17

## Résumé du projet communal pour la période 2018-2030

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit une stratégie d'urbanisme, d'aménagement et de développement de la commune pour la période 2018-2030.** Les pièces règlementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent être cohérentes avec les orientations et les objectifs fixés dans ce document.

En ce qui concerne la période 2018-2030, la **commune se fixe l'objectif d'un développement qui réponde au rôle de pôle structurant de Ceyzériat** au sein du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de la Vallière. Ce développement sur les plans résidentiels, économiques et d'équipements devra se faire dans un **respect strict des enjeux environnementaux et agricoles** qui ceinturent l'empreinte urbaine de la commune.

Ce développement sera d'abord réalisé **par densification de l'empreinte urbaine de manière à éviter l'étalement de la commune** en dehors de ses grandes limites urbaine actuelles. Cette densification devra néanmoins être réalisée dans le **respect de la qualité du cadre de vie urbain** marqué par l'existence d'un patrimoine et d'espaces verts notamment composés de jardins de qualité, de vergers et de potager.

**Le PLU 2018-2030 alliera le développement de Ceyzériat comme pôle structurant et préservation de Ceyzériat comme ville verger.**

## AXE 1. Permettre le développement du territoire dans la limite des grands enjeux agricoles et environnementaux qui ceinturent la ville.

### 1. Préserver les secteurs agricoles et naturels de la commune en limitant l'étalement et le mitage urbain

La commune de Ceyzériat, située sur un territoire en transition entre la Bresse et le Revermont, présente de nombreuses qualités environnementales, naturelles et paysagères qu'il convient de préserver.

- ▶ Aucune zone d'activités nouvelle ni aucun nouveau hameau ne sera créé.
- ▶ Les terres agricoles, principalement de pâturage, ceinturant la commune ne pourront être affectées de manière substantielle par le développement urbain.
- ▶ Les reliefs marqués du Revermont, de très fort impact paysager et offrant une fonctionnalité environnementale affirmée, seront préservés de toute extension urbaine et de toute nouvelle activité économique. Seules les activités économiques existantes pourront s'y développer.
- ▶ Les bois des Aigrelets et de Cadalles verront leur caractère boisé affirmé et seront préservés de toute urbanisation. Il en sera de même des espaces boisés remarquables situés en dehors de l'empreinte urbaine.
- ▶ Les ruisseaux de la Vallière et de Tréconnas qui marquent le territoire de vallons, parfois profonds, verront leur ripisylve et leur cours protégés.

Le PLU 2018-2030 protégera plus généralement le grand paysage, tel que la crête du Revermont (en particulier les roches de Cuiron) et les caractéristiques bocagères des pâturages et des petits vallons.

### 2. Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue

Les fonctionnalités écologiques du territoire sont essentielles à la biodiversité. Leur protection passe par le maintien des réservoirs de biodiversité et des espaces locaux de jonction ou continuité environnementale (la trame verte et bleue). Au-delà de leur rôle écologique, ces milieux remplissent des multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, support aux déplacements modes-doux, amélioration du cadre de vie...).

#### Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité

- ▶ Protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique : Natura 2000 (directive habitat), ZNIEFF de type I, zones humides (issues de l'inventaire des zones humides de l'Ain). Préserver ces secteurs de la pression foncière en y interdisant en principe les constructions et l'urbanisation.
- ▶ Restreindre très fortement le défrichement des espaces boisés des coteaux du Revermont et des vallons formés par les ruisseaux de la Vallière et de Tréconnas.

## Protéger et remettre en état les corridors terrestres et aquatiques

- ▶ Mise en valeur et protection du corridor paysager, repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, allant du Revermont au plateau de la Dombes et traversant la commune entre son bourg et la zone de la Teppe et des Plans.
- ▶ Protection vis-à-vis de l'urbanisation et remise en état, lorsque cela est possible, des corridors aquatiques formés par les ruisseaux et biefs de la commune. Il s'agira également de participer à la préservation du bon état des cours d'eau.
- ▶ Préservation du corridor en pas japonais reliant les pelouses sèches des coteaux du Revermont.

### 3. Affirmer et consolider l'ensemble urbain existant

Le développement historique de la commune a fait que les hameaux et différents quartiers de Ceyzériat se soient agglomérés. S'il reste évidemment des espaces non bâtis entre ces parties, l'urbanisation de Ceyzériat forme un seul et même ensemble urbain. Le PLU 2018-2030 aura pour objectif d'affirmer et de consolider cet ensemble :



- ▶ Le projet de territoire privilégiera le développement urbain au sein de l'empreinte urbaine afin de limiter la consommation des terres naturelles et agricoles par étalement.

- ▶ Les limites entre parties urbanisées et parties non-urbanisées seront affirmées clairement et de manière cohérente afin d'éviter tout nouveau mitage des terres agricoles et naturelles. L'urbanisation en ruban, le long des routes, sera proscrite.

- ▶ Les entrées de ville sur la route départementale 979, dont la première est située à l'Ouest, au niveau de la zone Domagne, et la seconde au Sud-Est, au niveau du rond-point de la route de Nantua, seront respectivement remises en valeur par des aménagements pour l'une et consolidée du point de vue bâti pour l'autre.

- ▶ L'habitat diffus et les secteurs isolés, en dehors des bâtiments agricoles reconnus, ne pourront connaître aucun développement nouveau.

Certains secteurs d'activité agricoles à proximité des zones urbaines ou présentant des enjeux paysagers forts ne pourront recevoir de construction ou installation afin d'éviter tout conflit d'usage et problématique de cohabitation.

#### 4. Répondre aux besoins démographiques en tant que pôle structurant du secteur de la Vallière

Le développement de la commune pour la période 2018-2030 devra permettre d'accueillir une population nouvelle tout en répondant aux besoins présents et futurs de la population actuelle. En 2018, la population estimée est de 3350 habitants.

- ▶ La commune atteindra une population d'environ entre 3800 et 4000 habitants en 2030 (soit un taux de croissance annuel moyen entre 1,2% et 1,4% entre 2018 et 2030). Le PLU devra répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs liés à ce développement.
- ▶ La commune a besoin de mettre à disposition entre 450 et 525 logements d'ici à 2030 pour répondre à l'augmentation de la population entre 2018 et 2030, au desserrement de la taille moyenne des ménages et au développement démographique récent sur la commune.
- ▶ La commune se donne également l'objectif de limiter les effets de vacance des logements sur son territoire. La réhabilitation de logements vacants pourra en effet compléter la production de nouveaux logements fixés dans le projet de PLU 2018-2030.

Ces objectifs, conformes aux capacités d'accueil de la commune, permettront également de répondre aux obligations en matière de mixité dans l'habitat dans le cadre des nouveaux programmes à réaliser.

#### 5. Une stratégie foncière souple et contenue

Le PLU 2018-2030 favorisera la production de logements au sein de l'empreinte urbaine existante dans un objectif de rationalisation foncière et de limitation de l'étalement urbain. Les opérations de densification et de renouvellement urbain seront encouragées. Cette densification ne doit cependant pas se faire aux dépens de caractéristiques et de la qualité de vie des différents quartiers de la commune et de la fonctionnalité des espaces et équipements publics.

- ▶ Une centaine de logement devra à minima être réalisée au sein des tissus bâtis de la commune par densification de l'existant (rénovation urbaine, division foncière, mise à profit d'espaces interstitiels...).
- ▶ Des opérations d'ensemble seront réalisées en extension urbaine (mais majoritairement à l'intérieur des limites de l'empreinte urbaine) afin d'assurer un aménagement et une insertion fonctionnels et qualitatifs.
- ▶ Pour répondre à ces objectifs de production de logements, pas plus de 20 hectares de terrains ne seront utilisés dans le cadre du PLU 2018-2030. **Au sein de cette enveloppe, pas plus de 13 hectares de terrain ne seront urbanisés en extension urbaine.**
- ▶ Pour atteindre cet objectif maximal de consommation foncière effective, le Plan Local d'Urbanisme fixera un panier foncier de zones à urbaniser de près de 25 hectares dont seulement la moitié pourra être effectivement ouverte à l'urbanisation durant la période 2018-2030.
- ▶ Les secteurs résidentiels à développer sur la période 2018-2030 sont ceux de Moland Sud et Nord en complément de la logique de développement des équipements autour du collège,

de l'entrée de ville Est à affirmer des points de vue urbain et bâti et de l'extension du quartier de Treconnas. Il s'agit enfin de poursuivre l'urbanisation du secteur du Kellet.

- ▶ Les zones à urbaniser et les grandes opportunités foncières dans les zones urbaines seront encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce choix d'un panier foncier élargi permettra d'offrir plusieurs possibilités à la commune pour répondre aux besoins en logements à produire dans une stratégie qui pourra s'adapter aux aléas de la conjoncture foncière et aux opportunités de développement qui se présenteront d'ici à 2030. Les autres terrains ne pourront en conséquence être ouverts à l'urbanisation qu'après 2030.



## AXE 2. Un développement pour Ceyzériat en accord avec son statut de pôle structurant de rayonnement intercommunal

Le PLU 2018-2030 définira pour la commune de Ceyzériat des solutions de développement adaptées à son rôle de pôle structurant de l'ancienne Communauté de Communes de la Vallière et comme relai à la centralité burgienne dans l'armature territoriale de l'agglomération de Bourg-en-Bresse. Ce rôle de pôle structurant doit permettre de répondre de manière accrue aux besoins en logements, en équipements et en services d'un territoire plus large.

### 1. Consolider une offre de logement diversifiée qui soit adaptée au rôle de pôle structurant de Ceyzériat

La diversité de l'offre d'habitat de la commune doit être renforcée afin de répondre à l'évolution des besoins des familles présentes aujourd'hui sur la commune mais également pour les familles de demain.

- ▶ Augmenter significativement la part des petits et moyens logements sur la commune (T2 et T3 principalement) afin de répondre aux besoins liés au phénomène de desserrement des ménages, de vieillissement de la population et de début de parcours résidentiel des jeunes ménages.
- ▶ Le renforcement de l'offre de logements adaptés permettra de répondre aux divers degrés des problématiques de dépendances liées au phénomène de vieillissement de la population. Cette adaptation concerne la taille des logements, les services qui y sont liés et leur localisation en centre-ville ou proche des équipements et services.
- ▶ Maintenir et favoriser la présence d'une offre logement locatif publique et privée sur la commune pour répondre aux différentes étapes des parcours résidentiels de la population actuelle et future.
- ▶ Alors que la commune sera concernée par les obligations de la loi SRU en matière de production de logement social, le PLU 2018-2030 favorisera un effort de production de logement social tendant vers un taux de 20% sur la totalité de son parc de résidences principales. L'offre de logement social à produire comprendra une part significative de logements de taille moyenne (T2 et surtout T3) et assurera une répartition équilibrée de types de conventionnement (augmenter le nombre de PLUS et de PLAI notamment).

### 2. Une localisation des nouveaux logements à la fois fonctionnelle et moins consommatrice de foncier

- ▶ Favoriser l'implantation des nouveaux logements à proximité des services, des offres de transport collectif et des solutions alternatives en matière de déplacements motorisés (co-voiturage, borne de rechargement électrique, auto-partage...).
- ▶ Renforcer la part des logements collectifs dans le parc communal car plus économe en foncier et moins coûteuse en matière d'équipements.

- ▶ Toutefois, maintenir une offre de logements individuels caractéristique de la commune et adaptée à certains besoins à l'échelle de l'agglomération (limiter la pression foncière en matière de logements individuels sur les commune plus rurale).

### 3. Maintenir et permettre le développement des équipements existants de rayonnement local et intercommunal

La fonction de pôle structurant de la commune de Ceyzériat nécessite la préservation des services et équipements qu'elle offre ainsi que leur développement adapté aux besoins actuels et futurs.

- ▶ Affirmer et consolider les trois polarités d'équipement actuelles situées à Domagne autour des installations sportives, à Molland autour du collège et au centre-ville avec les équipements scolaires et administratifs notamment.
- ▶ La polarité du centre-ville sera affirmée et valorisée et les opportunités foncières stratégiques pour son développement seront mises à profit.
- ▶ Maintenir le fonctionnement des écoles élémentaires municipales par le renouvellement de la population.
- ▶ Consolider le pôle socio-culturel existant de rayonnement intercommunal et complémentaire de l'offre culturelle du territoire.
- ▶ le PLU permettra le développement des infrastructures du collège Lucie Aubrac ainsi que l'installation de formations complémentaires pour l'arrivée de nouveaux publics.

### 4. Renforcer la commune comme pôle structurant pour favoriser un contexte propice au développement du transport collectif

La stratégie de développement communal concentrée au cœur et aux limites immédiates du centre-bourg offrira des conditions favorables à la volonté communale d'augmenter le recours au transport collectif ou aux solutions alternatives de déplacements automobiles dans la part des déplacements quotidiens

- ▶ Le développement de la commune, notamment du point de vue résidentiel, justifiera l'amélioration des équipements et services de transports collectifs en connexion avec le reste de l'agglomération de Bourg-en-Bresse. Dans ce contexte, la gare ferroviaire offre un potentiel fort à mettre en valeur.
- ▶ Une aire de covoiturage sera envisagée à Domagne afin de faciliter le recours à cet usage alternatif de la voiture notamment pour les déplacements domicile-travail en dehors de la commune.

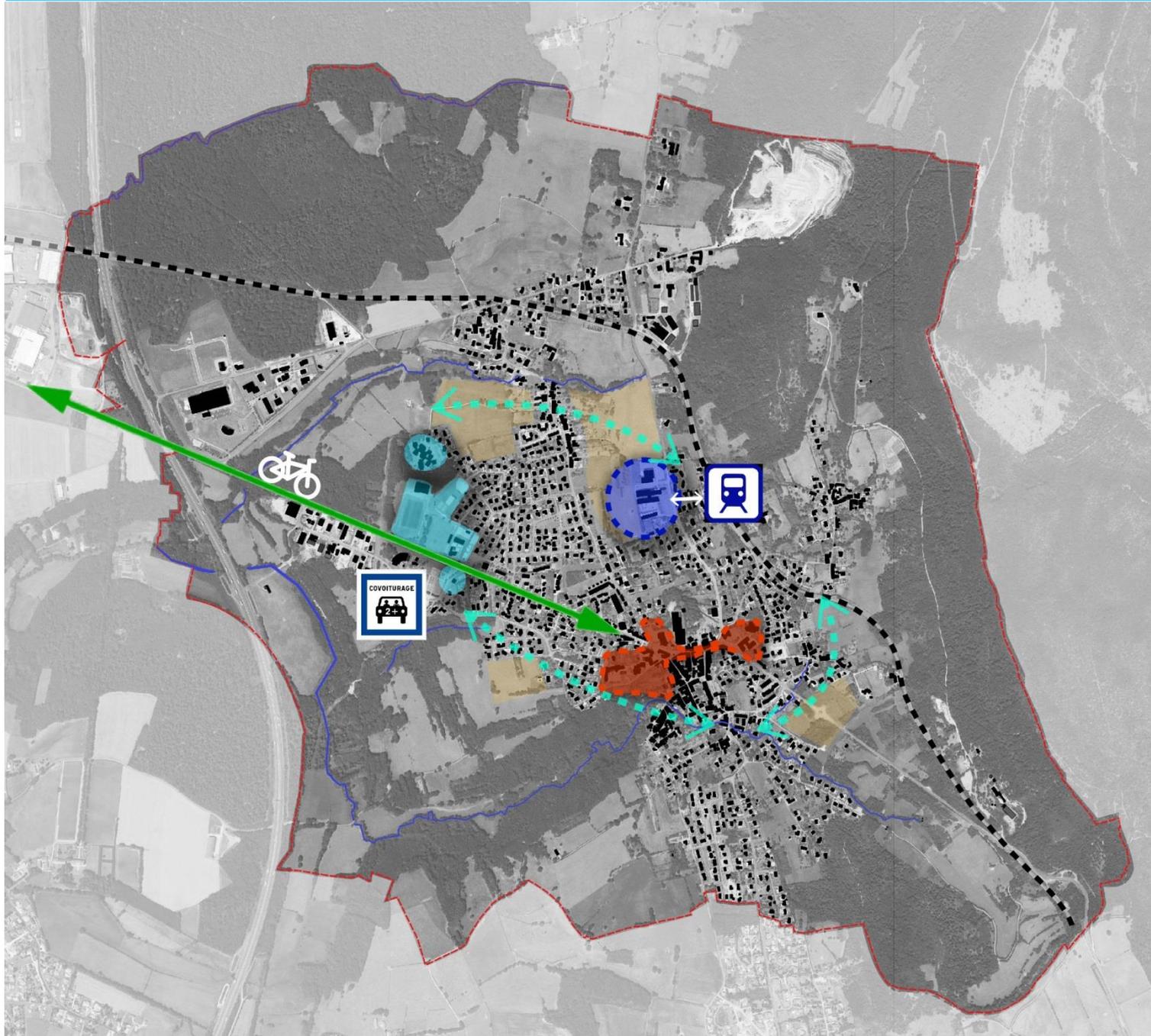
### 5. Renforcer les supports modes-doux et réduire l'usage de la voiture individuelle

Alors que la partie urbaine de Ceyzériat présente un étalement limité et des distances assez réduites, le PLU 2018-2030 permettra la consolidation d'un maillage modes-doux complet reliant les

principales parties du territoire urbain. Le PLU 2018-2030 se donne pour objectif de réduire la part des déplacements motorisés au quotidien, notamment dans les flux domicile-travail.

- ▶ En favorisant l'implantation des nouveaux logements à proximité des offres de transport collectif et aux solutions alternatives en matière de déplacements motorisés (co-voiturage, borne de rechargement électrique, auto-partage...), le PLU offrira un cadre d'urbanisation propice à la réduction des déplacements motorisés individuels générateurs de gaz à effet de serre
- ▶ Le PLU 2018-2030 permettra l'aménagement d'une piste le long de la RD979 permettant la connexion modes-doux entre Ceyzériat et Bourg-en-Bresse.
- ▶ Les outils réglementaires fixeront des conditions d'aménagement et de règles de constructions favorables au recours aux modes-doux dans les nouvelles opérations d'ensemble. En particulier les règlements des secteurs d'activités mais également de logements prévoiront des obligations en matière de stationnements alternatifs à la voiture.
- ▶ Le bouclage d'un circuit modes-doux complet et fonctionnel sera favorisé par le PLU. Ce bouclage sera complété par le réseau de chemins de randonnées existants à préserver.
- ▶ En matière de stationnements publics, une stratégie sera mise en place afin de rendre plus efficace le fonctionnement de l'offre existante, d'un côté, en mettant en valeur les stationnements sous-utilisés grâce à des solutions de gestion comme le fléchage et, d'un autre côté, en complétant l'offre existante sur le secteur particulièrement problématique de la mairie et du centre festif. Cette stratégie sera complétée par la mise en place d'un parking de co-voiturage.
- ▶ Le PLU veillera aux problématiques nouvelles et futures liées aux notions de flux de circulation et de stationnement résidentiel.

## AXE 2. Un développement pour Ceyzériat en accord avec son statut de pôle structurant de rayonnement intercommunal



### Légende

Polarités d'équipements :

- Centre-ville
- Collège-Gare
- Domagne

Valoriser les opportunités foncières stratégiques pour les équipements du centre-ville

Permettre le développement des infrastructures du collège et l'accueil de formations complémentaires

Renforcer un contexte propice au transport collectif et réduire l'usage de la voiture individuelle :

Gare à mettre en valeur en lien avec le développement futur

Possibilité de création d'une aire de covoiturage

Création d'une voie mo-des-doux pour relier le territoire à Bourg-en-Bresse

Bouclage du maillage mo-des-doux

Secteurs de développement résidentiel à proximité des infrastructures de transport

Voie ferrée

## AXE 3. De la campagne urbanisée à la ville verger : préserver le cadre de vie et le patrimoine local

La commune a une volonté forte de permettre le développement de son territoire, notamment par densification, mais en maintenant un cadre de vie de qualité. Il s'agit de densifier la commune de manière raisonnée et rationnelle et ne pas mettre en péril les besoins élémentaires en matière d'urbanisme et les usages existants concernant notamment la fonctionnalité du territoire, la présence du végétal et de respirations urbaines ou encore la consolidation de l'identité du territoire et la préservation de son patrimoine... La présence de nombreux usages et espaces liés aux potagers urbains et aux petits vergers sont notamment une caractéristique saillante du territoire que le PLU 2018-2030 s'attachera à préserver.

### 1. Protection du patrimoine bâti, de la présence végétale en ville et du patrimoine agricole et viticole

#### Affirmer le caractère de ville verger et le patrimoine bâti de Ceyzériat

- ▶ Les valeurs patrimoniales pittoresques du centre ancien et du cœur historique des hameaux (centre-bourg, Treconnas, Mont July, Grande Fontaine...) doivent être préservées dans leurs aspects bâtis et extérieurs ainsi que pour les témoignages du passé agricole dynamique de la commune. Un règlement adapté et des outils de protection du patrimoine remarquable seront mis en place sur ces secteurs.
- ▶ Le petit patrimoine, le plus souvent dispersé, doit également être préservé dans le cadre du PLU. Des mesures de protections seront mises en place.
- ▶ Les nombreux vergers et potagers existants en zone urbaine seront préservés pour leurs fonctions de respiration urbaine et paysagère et pour la mise en valeur des usages qu'ils offrent à la population urbaine.
- ▶ Les espaces verts communs seront maintenus lorsqu'ils sont indispensables pour maintenir des respirations urbaines, lutter contre le phénomène d'ilots de chaleur et lorsqu'ils sont des éléments constitutifs des plans de composition des lotissements.
- ▶ Le développement des infrastructures et équipements publics, notamment autour du collège Lucie Aubrac, sera réalisé en favorisant des formes bâties et une organisation qui permettent leur intégration dans le cadre bâti et paysager existant ainsi que leur bonne intégration fonctionnelle.
- ▶ Le PLU 2018-2030 favorisera, dans le cadre des nouveaux lotissements, la réalisation d'aménagements viaires adaptés aux exigences de sécurité et d'accessibilité sans remettre en cause un caractère champêtre qualitatif et adapté à la maison individuelle.

## **Mettre en valeur les qualités agricoles et paysagères actuelles et remettre en scène le patrimoine viticole**

- ▶ Le PLU 2018-2030 participera à maintenir les fonctions paysagères des terres agricoles, notamment l'image locale portée par les zones de pâturage et bocagères, ainsi que les fonctionnalités environnementales des terres agricoles.
- ▶ Les parcs des grandes propriétés présentant des caractéristiques paysagères et des spécimens d'arbres remarquables seront préservés en tant que composante forte du territoire.
- ▶ Le PLU 2018-2030 participera de la stratégie de promotion et redéveloppement de l'activité viticole caractéristique de l'histoire et de l'identité locale. La réimplantation de vignes, déjà initiée sur le secteur de Mont July (passerelle des vendangeurs), sera facilitée notamment vers le secteur de Schall.

Ce patrimoine physique et spatial est support au patrimoine plus immatériel de la commune fêté notamment lors de la fête de la Grand Margot chaque second dimanche d'octobre.

- ▶ Les secteurs urbains du Mont July, des Billets et de l'Épinet présentant une topographie marquée et des perspectives de qualité vers le Revermont verront leur constructibilité contenue afin de préserver leurs caractéristiques paysagères et éviter des problématiques liées aux mouvements de sols et à la gestion des eaux pluviales.

## **2. Conforter un centre-ville dynamique, qualitatif et support de lien social**

Le centre-ville de Ceyzériat offre une diversité de services publics et de commerces utiles à sa population mais également, en tant que pôle structurant, à une population extérieure à la commune. Ces fonctions doivent être maintenues pour répondre aux besoins actuels et futurs. Pour cela, le PLU 2018-2030 s'appuiera sur la nouvelle dynamique créée par l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Bouvard tout en s'attachant à prendre en compte les problématiques d'usages liés aux flux routier de la RD979.

- ▶ L'opération sur l'îlot Bouvard en cours renforcera la fonction urbaine mixte de la zone autrefois marquée par la présence d'une activité industrielle. Le PLU 2018-2030 s'inscrira en continuité de cette stratégie avec la volonté de renforcer la qualité et la fonctionnalité du centre-ville.
- ▶ La qualité et la fonctionnalité des espaces publics de centre-ville seront renforcées en lien avec les nouvelles opérations en cours et futurs.
- ▶ En particulier, une connexion sera réalisée entre l'îlot Bouvard et la rue Henri Dunant au nord de la mairie participant à la stratégie de prise de recul du centre-ville par rapport à la RD979. Une connexion doit également être envisagée à l'Est de l'îlot.
- ▶ Le projet de PLU 2018-2030 privilégiera la concentration commerciale au cœur du centre-ville afin de renforcer son dynamisme.
- ▶ La sécurisation de la traversée du centre-ville par la RD979 reste un point de vigilance et doit continuer à participer à l'amélioration du cadre de vie en centre-ville en rendant, notamment, plus amènes les déplacements modes doux des usagers et habitants.

### 3. Assurer une meilleure mise en valeur des secteurs dépréciants

Il existe des enjeux d'insertion paysagère et architecturale en dehors des secteurs de patrimoine remarquable. Il s'agit notamment de zones d'activités économiques dont il faut permettre le bon fonctionnement tout en assurant certains principes d'intégration.

- ▶ Remettre en valeur l'entrée de ville Ouest sur le bourg. La mise en place d'une haie bocagère dans le cadre de l'aménagement d'une piste modes-doux le long de la RD979 permettra la réalisation d'un aménagement paysager qualitatif par rapport à la vue actuelle sur les stocks des entreprises de la zone de Domagne.
- ▶ Il s'agit aussi de limiter de manière générale le langage trop routier des voies de circulation.
- ▶ Un règlement adapté en matière d'insertion paysagère et architectural sera défini pour les zones de Domagne et de la Teppe et des Plans.
- ▶ La solution la moins impactante visuellement sera privilégiée pour l'extension potentielle de la carrière.

**AXE 3. De la campagne urbanisée à la ville verger : préserver le cadre de vie et le patrimoine local**



**Légende**

-  Valeurs patrimoniales bâties à préserver
-  Parcs de grandes propriétés à préserver
-  Secteurs à enjeux paysagers et topographiques forts
-  Protection des perspectives paysagères
-  Centre-ville à consolider
-  Opération en cours de requalification du centre-ville (îlot Bouvard)
-  Ouverture de l'îlot Bouvard
-  Donner de la profondeur au centre-ville vis-à-vis de la D979
-  Encadrer les secteurs dépréciés
-  Affirmer les entrées de ville

## AXE 4. Consolider et poursuivre les activités économiques du territoire

Le projet de territoire 2018-2030 aura pour objectif principal de permettre le maintien des activités économiques de la commune. Des dispositions seront fixées pour rendre possible la poursuite des activités existantes, faciliter leur évolution et permettre des nouveaux développements modérés. Environ 3 hectares de terrains pourront être mobilisés pour le développement des activités économiques (hors développements agricoles potentiels).

### 1. Une offre commerciale au cœur du centre-ville à renforcer

- ▶ Préserver et renforcer la fonction commerciale du centre-ville en protégeant la destination de services, de commerces ou d'artisanat des rez-de-chaussée commerciaux et en permettant le développement des nouvelles offres de commerces de proximité dans les nouvelles opérations en centre-ville.
- ▶ Le projet de PLU 2018-2030 privilégiera la concentration commerciale au cœur du centre-ville afin de renforcer la complétude, la qualité de l'offre et sécuriser l'attractivité commerciale des enseignes existantes. Cette stratégie permettra également de renforcer le dynamisme du centre-ville.
- ▶ Assurer la complémentarité entre commerces de proximité et la future moyenne surface de centre-ville pour renforcer l'offre commerciale.

### 2. Préserver l'activité agricole et le retour de l'activité viticole

- ▶ Le PLU 2018-2030 préservera les terres agricoles actuelles ceinturant l'empreinte urbaine afin notamment de permettre la poursuite des activités de pâturage et de culture :
  - En réduisant la superficie des surfaces à urbaniser concernée par des activités agricoles par rapport au PLU antérieur.
  - En limitant strictement dans ces zones les possibilités de construction lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou aux nécessités liées aux services publics et d'intérêt collectif.
  - En affirmant les limites entre les zones urbaines et agricoles et en évitant tout mitage des terres naturelles et agricoles.
  - En interdisant notamment les fermes solaires en zone agricole.
- ▶ Le développement et l'évolution des bâtiments agricoles seront autorisés afin de pérenniser les activités et projets des exploitants.
- ▶ Préserver les activités agricoles d'un fonctionnement urbain qui viendrait contraindre leur fonctionnement, et inversement, par le respect d'un principe de protection réciproque concernant les bâtiments, les terres les déplacements de personnes, machines et matériels.

- ▶ Le PLU 2018-2030 participera de la stratégie de promotion et redéveloppement de l'activité viticole sur la commune laquelle est protégée et valorisée par plusieurs appellations d'origine et caractéristiques de l'histoire et de l'identité locale.

### 3. Zones d'activités

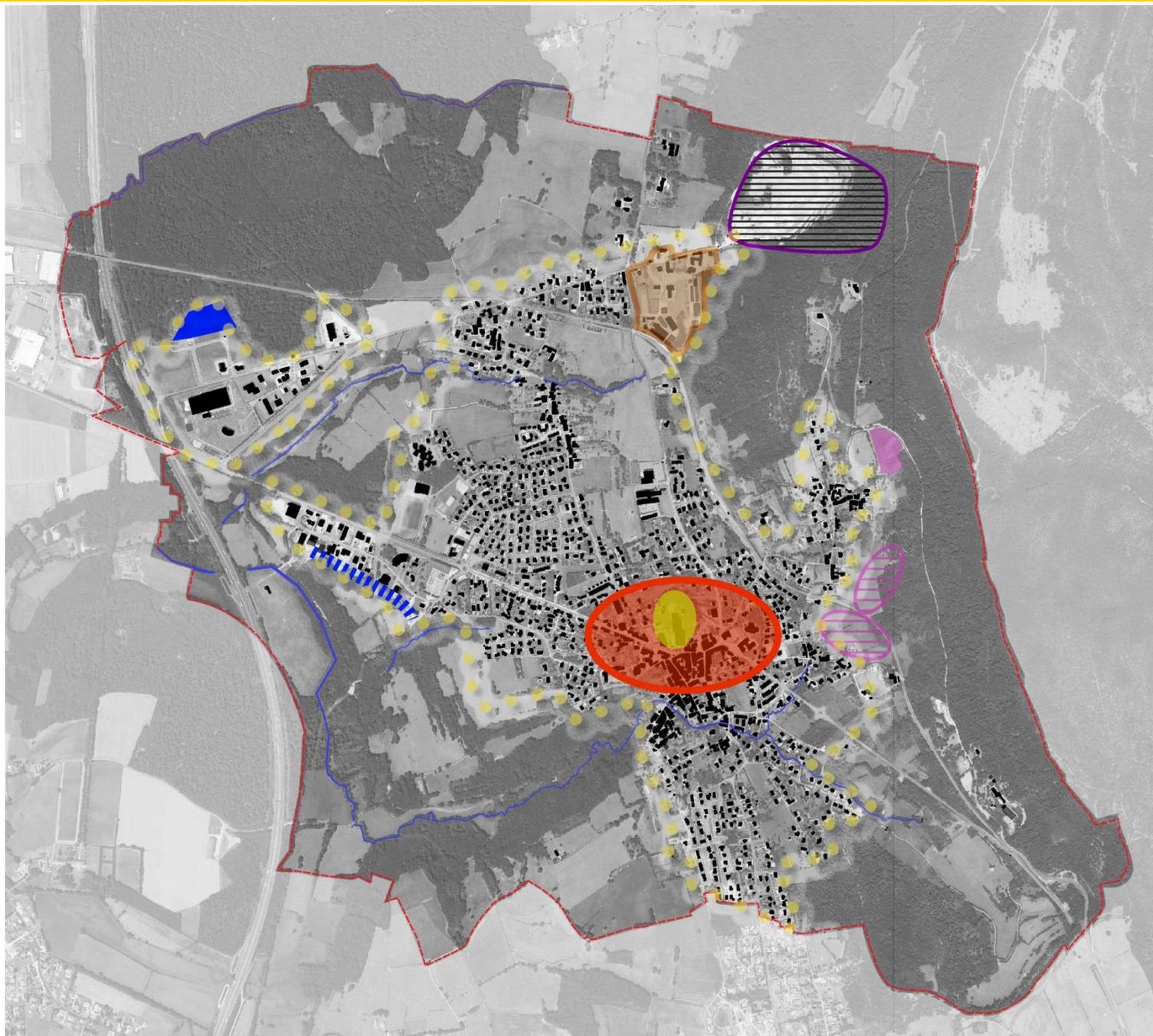
La commune compte sur son territoire la présence d'une zone artisanale communale et d'une zone d'activités de gestion intercommunale. Le PLU a pour premier objectif de maintenir ces activités existantes. Le PLU 2018-2030 offrira des conditions favorables à la pérennisation des activités existantes et des possibilités de développement modérées.

- ▶ Consolider la zone de Domagne et affirmer sa destination économique. Y permettre les aménagements et constructions complémentaires aux activités existantes du secteur sans prévoir d'extension de la zone.
- ▶ Prévoir une possibilité d'extension très mesurée au Nord du secteur de la Teppe et des Plans pour permettre d'éventuels agrandissements des activités voisines. Cette extension n'affectera pas les limites des boisements de Cadalles. Ce parti pris permettra de consolider le secteur et son fonctionnement tout en assurant une intégration paysagère discrète des futurs bâtiments et installations.

### 4. Autoriser un développement nécessaire pour la poursuite des activités économique aux Soudanières

- ▶ Le site des Soudanières accueille la SORELVA, un regroupement de sociétés liées à l'élevage ayant un rayonnement au-delà de l'agglomération et comptant plus d'une centaine d'emplois sur la commune. Le PLU 2018-2030 permettra le développement du site de la coopérative afin que celle-ci puisse s'adapter aux nouvelles opportunités du secteur. Ce développement sera réalisé en assurant une cohérence avec les habitations existantes voisines du site et en limitant l'impact paysager des futures constructions.
- ▶ Le PLU 2018-2030 mettra en place les dispositions nécessaires pour permettre, à long terme, la poursuite de l'exploitation de la carrière communale. Pour cela, il favorisera les solutions les moins impactantes notamment d'un point de vue paysager. Des dispositions de réhabilitation de la carrière à l'issue de son exploitation devront être prévues.

## AXE 4. Consolider et poursuivre les activités économiques du territoire



### Légende

 Renforcer l'offre commerciale au centre-ville

 Requalification du centre-ville  
Opération de l'îlot Bouvard

 Extension des zones d'activités existantes

 Mise à profit des fonds de terrains en zone artisanale

 Réimplantation de vignes

 Vignes existantes

 Poursuite à long terme de l'exploitation de carrière

 Permettre le développement du site tertiaire des Soudanières

## AXE 5. Un développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques

Les principes centraux du PLU 2018-2030 en matière d'environnement se basent sur la stratégie de limitation de l'étalement urbain. Cela se traduit par la consolidation de l'empreinte urbaine actuelle. Cela se traduit également par le fait de donner un rôle de pôle structurant à la commune et ainsi mettre ses équipements et services au profit du développement démographique des communes de la Vallière. Par le biais de la concentration spatiale du développement, le projet communal préserve les grands enjeux des terres agricoles et naturelles, notamment de la trame verte et bleue, dont les fonctionnalités écologiques sont primordiales.

Cette protection environnementale doit également être prise en compte dans la manière d'accompagner le développement au sein de l'empreinte urbaine et dans la façon de répondre aux différents besoins du territoire et de sa population.

### 1. Protection et gestion de l'eau

La qualité de l'eau est une question de santé publique. Sa préservation en quantité et en qualité est par ailleurs indispensable au maintien d'un environnement équilibré et diversifié. Le PLU 2018-2030 s'attachera à être cohérent avec les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et avec le Contrat de Rivière de la Reyssouze dont le ruisseau de la Vallière est l'un des affluents.

#### En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU :

- ▶ Limitera au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- ▶ Pourra prévoir lorsque les sols s'y prêtent, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des dispositifs de rétention et gestion pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou dans les réseaux de collecte. Les eaux pluviales seront principalement non collectées.
- ▶ Les cours d'eau de la Vallière et de Tréconnas seront préservés ainsi que leur ripisylve par zonage de protection stricte de part et d'autre de leurs rives.
- ▶ Le projet préservera les zones humides.

#### En matière d'assainissement :

Le projet d'urbanisme communal se concentrera sur l'adaptation des équipements collectifs (assainissement, eau potable, défense incendie) aux évolutions démographiques. En particulier :

- ▶ L'alimentation de la commune est réalisée par les puits de Conflans situés sur la commune de Corveissiat (aquifère du Revermont). Cette alimentation présente les caractéristiques quantitatives et qualitatives pour accompagner le développement de la commune.
- ▶ Le PLU 2018-2030 s'inscrit dans une stratégie de réduction des eaux claires parasites de certains réseaux unitaires de la commune. Cette réduction passe, entre autres, par la poursuite de la mise en séparatif du réseau qui permettra d'accroître les capacités du système d'assainissement actuel.

- ▶ Le développement de la commune devra être accompagné de la résolution des problématiques des déversoirs d'orage induisant des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- ▶ Le système d'assainissement sera amélioré afin de répondre au développement de la commune, notamment par la mise en place d'une station de relevage. Elle permettra d'améliorer le renvoi des eaux usées vers la station de traitement intercommunale de Bourgen-Bresse.

## 2. Climat et énergies

Le PLU 2018-2030 participera aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre.

- ▶ Le développement de la commune, sans étalement urbain sur un territoire bien doté en équipements permettra de limiter le recours aux déplacements motorisés et donc la production de gaz à effet de serre. Pour cette même raison, la commune est un lieu propice pour accueillir une population nouvelle.
- ▶ Le renforcement du maillage modes-doux et des solutions alternatives au recours à la voiture individuelle sont une réponse forte du projet communal en matière de réduction des gaz à effet de serre. Cet effort devra être complété par le développement du transport collectif notamment pour les déplacements domicile-travail.
- ▶ La promotion de typologies d'habitat plus compact et plus dense (réalisation de logements collectifs ou d'individuel groupé/intermédiaire) participeront à la réduction des consommations d'énergie en limitant l'étalement urbain et permettant des solutions de construction plus efficaces sur le plan bioclimatique.
- ▶ Le PLU pourra fixer des exigences en matière de qualité énergétique du futur parc d'habitat. Il favorisera le recours aux solutions solaires actives et passives notamment. Le bois énergie ou la géothermie pourront également offrir des solutions intéressantes en matière d'énergie.
- ▶ Le PLU 2018-2030 protégera les espaces naturels, dont les éléments végétaux dans ses parties urbaines. Ces espaces participent à la lutte contre le phénomène des îlots de chaleur.

## 3. Risques et nuisances

Une politique de maîtrise des risques sur le long terme implique une bonne gestion de l'usage des sols. Cela passe notamment par une intégration des risques naturels et des nuisances dans la planification de l'aménagement du territoire, le maintien des activités (agriculture, forêts de pentes...) et milieux (zones humides, espaces de liberté des cours d'eau) contribuant à limiter les risques.

- ▶ Le PLU 2018-2030 privilégiera le développement urbain sur ses parties les moins exposées aux risques naturels. La proximité des nouveaux projets avec les ruisseaux de la Vallière et de Treconnas et dans leurs valons ne seront pas permis ainsi que dans toutes les zones présentant des sensibilités élevées et fortes de remontée de nappe.

- ▶ Le projet communal privilégiera pour son développement résidentiel des parties du territoire à distance des activités ou installations impliquant des risques technologiques pour les personnes, l'environnement et les biens. Cela concerne notamment la canalisation de transport d'hydrocarbure traversant la commune du Nord au Sud.
- ▶ Seront pris en compte les nuisances générées par certains équipements notamment les infrastructures routières et ferroviaires classées sur le plan sonore (autoroute A 42, ligne ferroviaire, RD979...).
- ▶ Le PLU 2018-2030 sera conforme aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bourg-Ceyzériat impactant une frange réduite du territoire communal.
- ▶ Le cas échéant, les nouveaux aménagements urbains ne pourront être réalisés qu'après dépollution systématique des anciens sites et sols pollués.

#### 4. Développement numérique

Les réseaux de télécommunication numérique et électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La commune a la volonté de couvrir l'ensemble de son territoire d'une offre numérique haut débit en lien avec les institutions responsables de ce développement.