

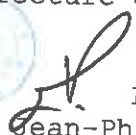
ZBR, S.C.P. BOUILLHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste

**582, allée de la Sauvegarde - Bât B - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33**

Révision du **P.L.U.** **Plan Local d'Urbanisme**

Vu pour rester annexé à la délibération
du 6 février 2008.

Reçu en sous-préfecture de Belley
le 3 mars 2008.


Le Maire,
Jean-Philippe RAVASSEAU

COMMUNE DE
BLYES

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

JANVIER 2008

DOSSIER POUR APPROBATION

2

Plan sommaire approuvé le 15/06/1971
POS approuvé le 03/04/1987
Révisé le 28/09/1988
Modifié le 12/07/2002
Mise en révision le 13 mars 2003



SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE

**I – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN
RENFORCANT LA CENTRALITE DU BOURG**

**II – ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN
ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE**

**III – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ARTISANALE
ET INDUSTRIELLE**

**IV – AFFIRMER ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LA
COMMUNE**

**V – PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET PAYSAGE
NATUREL ET BATI**

PRESENTATION GENERALE

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

ART. L110

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

ART. L121-1

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'Urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ont été définis de la manière suivante.

LE TERRITOIRE DE BLYES

Le territoire de BLYES, d'une superficie de 937 hectares, se situe dans la région naturelle de la plaine de l'Ain, à moins de 40 km de Lyon et 45 km de BOURG-EN-BRESSE.

La commune, accueillant 908 habitants est traversée par la RD 124, la RD 62 et 62A et se situe à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A40 à Pérouges.

La commune se caractérise par :

- ▶ un centre bourg organisé le long de la RD 62,
- ▶ des extensions urbaines dans le prolongement de ce centre
- ▶ la vallée de l'Ain et des boisements intéressants
- ▶ une agriculture fortement présente
- ▶ la zone d'activités du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain

Au vu des éléments de diagnostic, la commune de BLYES a décidé d'orienter son développement territorial pour les 20 années à venir, selon cinq orientations générales :

I – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN RENFORCANT LA CENTRALITE DU BOURG

II – ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

III – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN

IV – AFFIRMER ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE

V – PRESERVATION ET MAINTIEN D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

Chaque orientation découle d'un constat établi sur la commune, qui se décline ensuite en différents éléments de projet.

I – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN RENFORCANT LA CENTRALITE DU BOURG

I.I. LES CONSTATS

• Depuis les années 1970, la commune de BLYES connait un développement démographique fort et continu.

En 2005, le recensement complémentaire effectué sur la commune par l'INSEE comptabilisait 908 habitants, attestant de son attractivité importante (217 nouveaux habitants entre 1999 et 2005).

• Ce dynamisme démographique s'accompagne en revanche, d'un vieillissement de la population. Cette tendance est importante à prendre en compte, car elle devra s'accompagner d'une offre de logements et services adéquates.

• L'attractivité importante s'est traduite par le développement de l'habitat, sur l'ensemble de la commune, et de type majoritairement pavillonnaire avec un parc locatif social quasiment inexistant (1 logement).

I.II. LES CONSTATS ET ENJEUX DU SCOT BUCOPA

Le SCOT BUCOPA a été approuvé en novembre 2002. Le scénario, à échéance 2020 prône un développement maîtrisé et structuré du territoire.

BLYES appartient au secteur Plaine de l'Ain et s'articule autour d'équipements majeurs :

- une zone d'intérêt régional pour l'accueil d'activités (PIPA)
- Un échangeur pour l'accès à la future autoroute A48 à hauteur du PIPA

Dans ce contexte, le territoire :

- A une vocation agricole dominante dans la plaine
- Doit garder cette ouverture sur le paysage et ressentir l'effet de coupure
- L'accueil d'habitants et de petites activités se fera dans le village existant
- Les activités plus importantes pourront être accueillies dans les ZA intercommunales telles que celle du PIPA

Les caractéristiques du développement à venir à BLYES sont **« de ralentir la croissance démographique et diversifier le type de produits logements offerts ».**

Le taux de croissance demandé entre 2000 et 2020, se situe donc entre 40% et 50%, soit un taux annuel compris entre 1,61% et 1,95%/an.

Le SCOT BUCOPA fixe comme objectif d'atteindre 10% de logements sociaux dans toutes les communes d'ici 2020.

I.III. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Maitriser cet accroissement démographique. L'objectif de la commune est d'atteindre une population d'environ 1213 habitants en 2020 soit 305 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation de 33% (soit environ 20 nouveaux habitants par an).

- Affirmer la centralité du bourg en créant de nouveaux logements dans la continuité de l'existant et en valorisant les commerces de proximité, afin de maintenir une vie et une animation de village.

- Contenir l'urbanisation du Termin.

- Proposer une offre mixte en matière de logement. Dans un souci d'équilibre des territoires et de mixité sociale et urbaine, les opérations de logements privilégieront plutôt l'habitat intermédiaire et le petit collectif, et de type locatif et notamment social. La commune a souhaité intégrer du logement aidé dans les secteurs AU afin de répondre aux exigences du BUCOPA et offrir des logements sociaux pour les jeunes et les personnes âgées en complétant la mise en place de logements pavillonnaires afin de créer une mixité sociale dans la philosophie de la loi SRU.

I.IV. LES ELEMENTS DU PROJET

- Une hiérarchisation des nouvelles zones d'urbanisation est prévue. Pour permettre la maîtrise de l'accroissement démographique, la volonté est d'urbaniser les secteurs inscrits au POS pour l'urbanisation à court ou long terme. Ainsi pour accueillir les 305 habitants supplémentaires, environ 140 logements sont nécessaires. Les capacités foncières du PLU sont estimées à 12 hectares¹ et permettent d'accueillir :

Sur les 140 logements nouveaux prévus, il faut prévoir :

- 98 (70%) logements individuels (consommation 1000m²/lot) ≈ 9,8 ha
- 42 (30%) pavillonnaires groupés / petits collectifs / collectifs (400M²/lot) ≈ 1,7 ha

- Le nouveau développement communal se fera en périphérie du centre bourg en favorisant une mixité des programmes. Ces secteurs, classés au POS en zone future d'urbanisation à plus ou moins long terme permettront un « épaissement » urbain du centre. Ils suivront un schéma d'organisation établi pour permettre un développement cohérent et durable de ces zones.

Ainsi, le règlement du PLU impose 15 % de logement locatifs aidés dans les programmes des opérations d'aménagements des zones futures d'urbanisation. Cette volonté se traduit dès aujourd'hui par deux opérations de logements locatifs aidés.

- Les espaces interstitiels du centre bourg déjà urbanisables dans le POS, permettront également d'accueillir cette nouvelle population. Le centre fait l'objet d'un véritable projet urbain à proximité de la Mairie et face au prieuré avec un projet mixte qui propose 10 logements aidés, un espace commercial pour l'implantation d'une

¹La commune n'ayant pas la maîtrise du foncier, une rétention foncière de 2 est appliquée
Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Révision du Plan Local d'Urbanisme - BLYES

boulangerie. Cet aménagement permet de conforter le centre tout en assurant une mixité et une densification de l'habitat. Un second secteur sera aménagé pour développer une offre locative sociale dans le centre sur un tènement situé derrière l'église.

● **Contenir l'urbanisation du Termin.** Le hameau existant sera maintenu, mais ne sera pas développé tant que la déviation du Termin ne sera pas réalisée et la RD 124 déclassée. Eviter l'extension urbaine linéaire et éloignée du centre est l'objectif poursuivi.

II – ASSURER UN NIVEAU D’EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

II.I. LES CONSTATS

- La présence de la majorité des équipements collectifs sont situés dans le centre bourg. Ils permettent ainsi de maintenir une animation importante et un bon fonctionnement pour la commune.
- Un secteur d’équipement sportif à l’échelle de la commune existe dans le centre de la commune avec un plan d’eau.
- La station d’épuration au lieu-dit les Brotteaux arrive à saturation.
- Le réseau viaire est important et converge surtout vers le centre bourg. Ses impacts sont non négligeables sur la commune. On notera ici que l’ouverture à l’urbanisation aux abords de la RN 79 ne pourra se faire que si elle est accompagnée d’une étude urbaine.

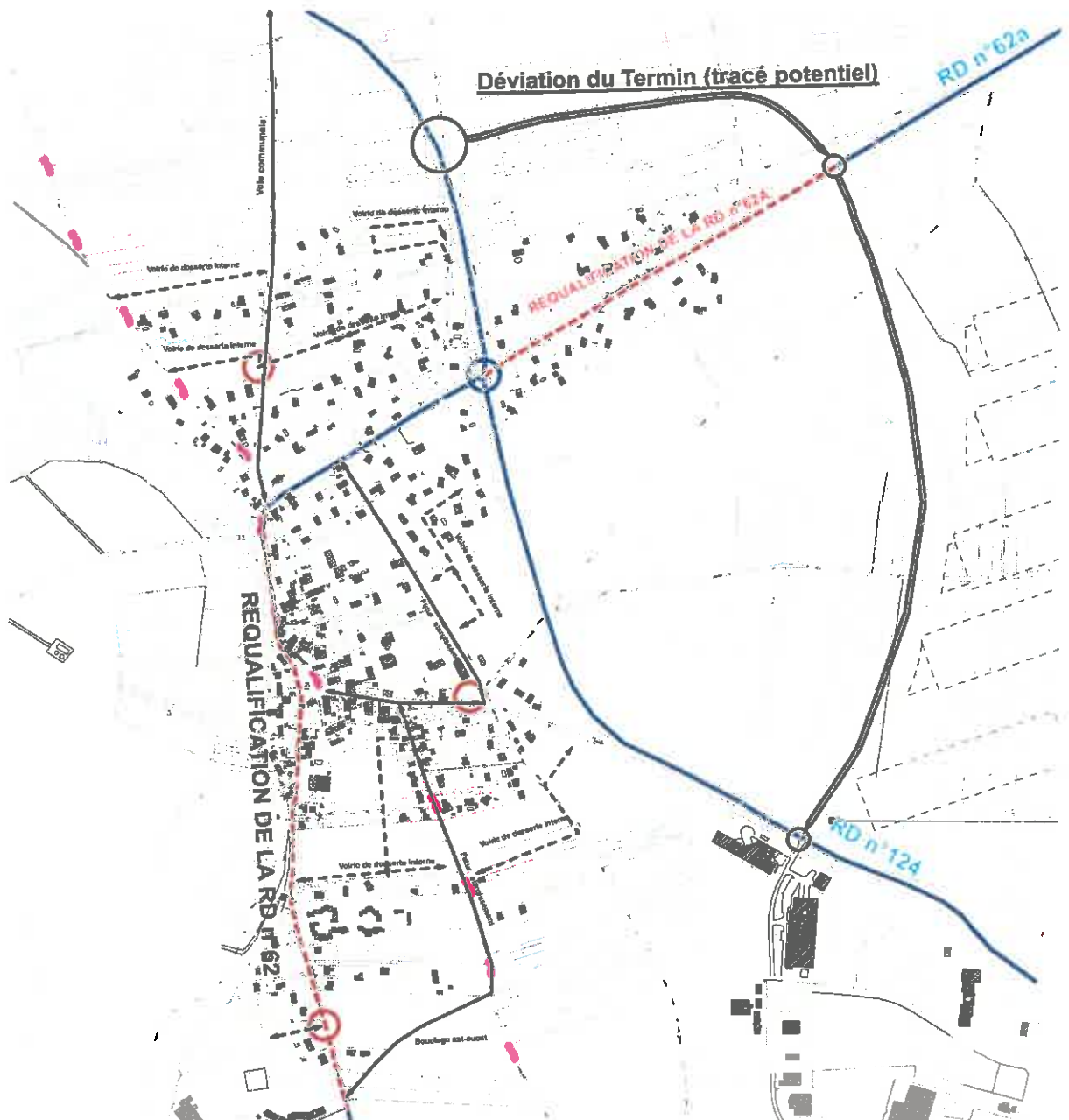
II.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Permettre l’extension de l’école et la création d’un multi-accueil
- Maintenir, et développer les équipements à proximité du centre, en prenant en compte les éventuelles nuisances qui peuvent en découler.
- Développer un réseau viaire efficace et cohérent pour répondre aux besoins en déplacements qui puisse permettre une desserte présente et future.
- Prendre en compte le zonage d’assainissement en limitant proscrivant une nouvelle urbanisation dans les secteurs non desservis par l’égout et permettre la création ou l’extension de la station d’épuration.

II.III. LES ELEMENTS DU PROJET

- Un projet de déviation du quartier du Termin permettra de dévier les flux de poids lourds et raccrocher ce quartier qui est séparé du centre par la RD 124. Le tracé de la future déviation constituera un véritable contournement est pour la commune et permettra de desservir et de structurer le parc d’activités du PIPA. Le tracé de la déviation s’inscrit dans un fuseau naturel où toute construction est interdite.

● Schéma de voirie à l'échelle du centre pour assurer une liaison est-ouest et hiérarchiser les voies. Ainsi les voies de liaisons principales seront élargit pour accueillir le trafic issu des futures zones d'habitations et les principaux carrefours seront également sécurisés. Des emplacements réservés sont mis en place pour l'élargissement, la mise en sécurité des voiries, la création de nouvelles voiries pour desservir les futures zones d'urbanisation. Ces emplacements réservés permettront de mailler les nouveaux quartiers d'habitation.



Enjeux de voirie

- Conforter le pôle scolaire existant. En effet, à long terme, les aménagements pour de futurs besoins concernant les équipements scolaires, devront conforter le pôle scolaire déjà existant. Un emplacement réservé pour le compte de la commune a été créée pour permettre l'extension de l'école et prévoir la création d'un multi-accueil.

- La commune prévoit dans son zonage d'assainissement de créer une nouvelle station d'épuration.

- La commune conserve la zone UBc destinée les équipements de formation, les services publics, les hôtels-restaurants, les installations de sports et loisirs.

III – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

III.I. LES CONSTATS

● Les activités économiques sont importantes sur la commune, avec la présence sur la commune d'une partie du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain qui est un pôle d'intérêt régional et reconnu à ce titre comme la zone d'activité de niveau 1 au SCOT du BUCOPA. Cette zone d'activités comprend plusieurs entreprises classées à risques SEVESO. La commune de Blyes est caractérisée par la présence du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, pôle d'activité d'ampleur régionale (voire nationale) qui occupe environ 800 hectares (dont 400 urbanisés). La commune souhaite permettre à ce pôle de continuer à se développer, à moyen terme, à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. et prévoir, à long terme, son éventuelle extension... Toutefois, ce développement doit aussi prendre en compte les enjeux de risques lié à la présence, à l'intérieur du Parc, d'établissements classés « Seveso ».

● On note dans le centre la présence de commerces, services, et artisanat de proximité, sources de dynamisme économique local et d'animation pour la commune. L'ensemble de ces activités existantes se localise dans le centre bourg.

● L'agriculture, est une activité économique importante pour BLYES, mais qui subit cependant des difficultés. Notons qu'il s'agit pour la plupart de terres irriguées.

● L'absence de structure d'accueil touristique fait défaut sur ce secteur

III.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

● Orientations pour le PIPA

- Accompagner le développement du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.

- Prévoir son développement éventuel à long terme.

- Prendre en compte les établissements à risque existant à l'intérieur du Parc.

● Maintenir une animation commerciale dans le village en pérennisant et protégeant les commerces situés dans le cœur du village.

● Permettre le développement de l'accueil touristique

● Soutenir et préserver l'activité agricole

III.III. LES ELEMENTS DU PROJET

● Le développement de la zone d'activités du PIPA, en classant des terrains pour l'extension du PIPA en zone d'activités future. Le PLU intègre les limites de la ZAC du PIPA et prévoit son développement à long pour permettre d'accueillir les entreprises industrielles, logistiques et tertiaires à la recherche de grand terrains, par un classement spécifique de ces zones dans le PLU.

- Le développement du PIPA est pris en compte en créant une coupure avec la zone urbaine. Cette coupure a pour but d'éviter les conflits d'usage entre les activités et les habitations. Dans le même temps le projet de déviation du Termin permettra d'écarter les flux de poids lourds du centre de Blyes et améliorer l'accessibilité du PIPA.

- Une petite zone d'activité hôtelière et de restauration est créée pour permettre d'accueillir d'un établissement hôtelier.

- Pour accompagner l'activité agricole, le nord de la Commune est classé en zone agricole A. Tout le secteur nord est classé en zone N naturelle ainsi que les secteurs Nord-Est, Est et Sud où la culture et l'élevage sont autorisés mais où les constructions agricoles sont interdites.

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : CARTE DES ENJEUX ZOOM DU CENTRE

