

Plan Local d'Urbanisme CONDEISSIAT (Ain - 01)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



2

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

“Vu pour être annexé
à la délibération du
21 janvier 2014”

Le Maire, M. DUPRE

Prescription de la révision du PLU : 16 décembre 2008

Arrêt du PLU : 16 avril 2013

Approbation du PLU : 21 janvier 2014

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr

Département de l'AIN
COMMUNE DE CONDEISSIAT

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

JANVIER 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CONJUGUANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	5
GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE	10
ENCOURAGER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL	13
PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES ET CONFORTER L'IDENTITE COMMUNALE.....	15
PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES.....	20
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	22

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU, comme auparavant le POS, prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir.

C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- ✓ L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages,
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale de l'habitat,
- ✓ L'utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement : gestion économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales, la prévention des risques.

Enfin, de récentes évolutions législatives ont toute leur importance. Ces lois sont notamment les lois « Engagement National pour l'Environnement (ENE ou loi Grenelle I et II.). Ces dernières visent à prendre des décisions à long terme en matière de développement durable, d'environnement, en particulier pour respecter la biodiversité, la diminution des gaz à effet de serre, etc.

Le PLU a obligation de respecter ces différentes orientations. C'est pourquoi, il est nécessaire de préciser ces différents éléments au sein du PADD.

Le présent PADD est rédigé conformément aux prescriptions contenues dans la Loi portant Engagement National pour l'environnement du 12 juillet 2010.

La loi Urbanisme et Habitat* a précisé le contenu du PADD, défini dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.**

Le PADD n'est pas opposable, il a pour fonction de présenter le projet communal dans ses grandes lignes.

La loi ENE*, vient préciser une nouvelle fois le contenu du PADD.**

Des « orientations d'aménagement » permettent cependant de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs susceptibles de connaître un développement ou une restructuration particulière. Devenues obligatoires avec la loi ENE, elles seront présentées séparément du PADD.

*** Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi UH.**

**** Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU.**

***** Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement**

PREAMBULE

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application de l'article L 110 * du code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

La mise en place du PLU de Condeissiat doit ainsi être réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette démarche de dépassement du cadre communal, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est d'autant plus nécessaire que Condeissiat est adhérente au Schéma de Cohérence Territorial Bourg Bresse Revermont, lequel définit 3 grands objectifs :

- ✓ Développer le territoire en organisant sa croissance démographique et économique
- ✓ Structurer le territoire autour d'une armature territoriale hiérarchisée sur plusieurs niveaux :
 - Pôles locaux et communes rurales
 - Pôles locaux équipés
 - Pôles structurants
 - Unité urbaine
- ✓ Maîtriser la consommation de l'espace et préserver les milieux naturels et les paysages

** « 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

PREAMBULE

LES ENJEUX

La commune de Condeissiat (Département de l'Ain) est située à environ 10 km au Sud Ouest de l'agglomération de Bourg en Bresse. Elle se trouve au sud de la départementale 926, axe reliant Bourg en Bresse et Villefranche sur Saône.

Le paysage communal est un paysage de la Dombes composé de plaines à bocages, de collines et de nombreux étangs sur une superficie de 2 164 ha. Les altitudes n'excèdent pas 268 mètres, et le secteur est relativement plat. La commune qui s'étend sur une superficie de 2659 hectares, recensait 757 habitants en 2009 (chiffre INSEE), soit une densité de population de 35 hab/km².

Les enjeux environnementaux sont nombreux concernant le territoire communal avec des paysages et un patrimoine qui participent de l'identité du territoire ; des milieux naturels variés et fonctionnels ; des espaces agricoles, naturels et forestiers très représentés qui contribuent à la qualité du cadre de vie ; des ressources en eau qu'il convient de protéger ; une nécessité de promouvoir un développement économe en énergie à travers un urbanisme de proximité ; prendre en compte les risques afin de ne pas exposer de nouvelles populations

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour les années à venir au travers de 6 grandes orientations :

1. Accompagner l'évolution démographique conjuguant le renouvellement urbain et le développement de l'habitat
2. Garantir la qualité du cadre de vie
3. Encourager le dynamisme économique local
4. Protéger les richesses naturelles et conforter l'identité communale
5. Prendre en compte les nuisances et les risques
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Le ScoT Bourg Bresse Revermont, approuvé en 2007 engage chacune des communes à organiser leur développement urbain dans le souci d'économiser de l'espace et de rechercher une qualité du cadre de vie.

L'urbanisation future doit se faire prioritairement à l'intérieur des zones urbaines, et les extensions urbaines devront être maîtrisées au maximum en vue de limiter la consommation d'espace par logement.

CONDEISSIAT 2028

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CONJUGUANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Les objectifs de croissance démographique fixés pour la commune de Condeissiat, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg Bresse Revermont, sont basés sur une consommation d'espace « de 8 Ha (valeur-cible) avec un taux de rétention foncière de 2, soit un potentiel d'inscription au PLU de 16 Ha en extension urbaine. Soit pour le phasage, 2 tranches de 4 Ha : avec le taux de rétention de 2, la commune peut inscrire 8 Ha urbanisables immédiatement (à compter du 1^{er} janvier 2008) et jusqu'à 8 Ha en 2AU. »

Désireuse de définir un projet cohérent avec le développement qu'elle a connu depuis 2008 (environ 2.88 Ha urbanisés) et répondant aux enjeux de consommation raisonnée du foncier rural, la commune décide, au regard de ses possibilités d'extension dans le tissu urbain existant (environ 1.45 Ha) et d'un mode de développement inférieur au maximum (16 ha) proposé par le SCOT d'urbaniser :

- 4.37 Ha de zones à urbaniser à court terme (zones 1AU)
- 3.68 Ha de zones à urbaniser à long terme (zone 2AU)

En admettant une urbanisation dans le tissu urbain existant (zones urbaines : 1.45 Ha) et en extension du tissu urbain (zones à urbaniser : 8.05 Ha) avec un minimum de 10 logements à l'hectare et 2.2 personnes par ménage, la commune pourrait connaître une croissance démographique de l'ordre de 200 nouveaux habitants d'ici 2028. La croissance moyenne annuelle serait dans ce cas là de 2.11 % entre 2009 et 2028 (+ 1.53 % entre 2013 et 2028). Il convient de signaler que, dans la mesure d'une bonne intégration avec le bâti existant, la commune souhaiterait que le nombre de logements à l'hectare sur les zones urbanisables soit situé entre 10 et 13 – dans ce cas la croissance démographique maximum serait d'environ + 270 nouveaux habitants d'ici 2028 (+ 1.93 % entre 2013 et 2028).

Le projet de PLU pourrait donc prévoir entre + 200 et + 270 nouveaux habitants d'ici 2028.

Le P.L.U. doit s'attacher à répondre aux besoins en logements générés par l'arrivée de quelques 200 nouveaux habitants et par le desserrement des ménages.

Pour réussir le pari, il reste à construire entre 95 et 123 logements d'ici 2028 (2013-2028), soit entre 6 et 8 logements par an tout en :

- Contenant le processus d'extension et en instaurant de nouvelles limites urbaines

- Anticipant l'organisation de nouveaux quartiers
- Renouvelant l'habitat (réhabilitations) et valorisant les constructions de qualité
- Préservant le patrimoine architectural agricole

Ces mesures s'inscrivent dans une volonté d'économie de l'espace, de préservation des paysages et de l'identité de Condeissiat.

Eléments du diagnostic

Population (recensement officiel 2009) : 757 habitants

Population estimée fin 2012 : environ 851

Evolution de la population entre 1999 et 2009 : +1.66% de croissance annuelle moyenne

Nombre de résidences principales en 2009 : 335

Nombre de logements vacants en 2007 : 16 soit 4.8 %

Nombre de personnes par ménage en 2009 : 2,4

Taux de propriétaires en 2009 : 67.4%

Nombre de logements sociaux en 2012: 60

Part des maisons individuelles dans le parc de logements en 2009 : 83.3%

Création de 97 nouveaux logements entre 2001 et 2012, soit 8 logements/an

Création de 45 nouveaux logements entre janvier 2008 et fin 2012, soit 9 logements/an

CONDEISSIAT 2028

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CONJUGUANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

CONTENIR LE PROCESSUS D'EXTENSION URBAINE SUR LE BOURG

Le développement de l'urbanisation doit permettre de solidariser la zone urbaine principale autour d'un centre conforté, en privilégiant le remplissage des dents creuses et les opérations de réhabilitation.

Les zones d'extension de l'urbanisation en épaisseur, inscrites au POS sont conservées en partie dans le PLU et connaissent une hiérarchisation différente.

Le SCOT préconise que l'urbanisation en extension du tissu urbain s'effectue en deux tranches (2 tranches de 4 Ha ou 2 tranches de 8 Ha avec la rétention foncières. Le PLU qui décide un développement en extension du tissu urbain moins important que celui donné par le SCOT propose :

- 1^{er} tranche : secteur « Champ de la Croix » à l'Ouest et « Maison Blanche » au Nord : 4.37 Ha.
- 2^{ème} tranche : secteur « Coirond » à l'Est : 3.68 Ha. Cette tranche ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des zones 1AU. L'ouverture de cette zone se fera par le biais d'une modification du PLU. Dans un souci de cohérence, la commune a toutefois mené une réflexion globale pour l'aménagement de la zone.

Le projet de PLU s'attache à faire évoluer de manière raisonnée le périmètre de la tâche urbaine existante. Il s'inscrit dans le concept de « village densifié » avec un développement de l'urbanisation permettant de recentrer la zone urbaine principale autour d'un centre conforté. Le projet de PLU va à l'encontre d'un scénario qui serait au fil de l'eau. Notons que le projet de PLU propose un développement moins important que celui du POS : en effet en respectant le seuil de 10 logts/ha, le POS aurait généré une cinquantaine de logements en plus (pour environ 100 habitants) sur une surface d'environ 5 Ha.

Par ailleurs, le PLU, au sein des zones à urbaniser, mettra l'accent sur la diversification des typologies de logements. Ainsi, les zones comprendront, en moyenne 70% d'habitat individuel et 30% d'habitat collectif et/ou groupé. La densité sera comprise entre 10 et 13 logements à l'hectare ce qui permettra de contrer les phénomènes d'étalement urbain et de consommation des espaces agricoles et naturels.

MIXITE SOCIALE

Afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire et de répondre aux attentes du SCOT BBR (15 % de logements sociaux), la commune se fixe l'objectif de 15 % minimum de logements aidés sur les logements à produire.

Il à noter qu'en 2012 la commune disposait de 17.29 % de logements aidés sur le total des résidences principales (soit 60 logements aidés).

En 2012, on dénombre environ 347 logements. Avec les objectifs fixés en matière de croissance démographique, la commune affichera entre 442 et 470 logements en 2028.

Pour répondre aux objectifs du SCoT BBR, la commune devra permettre la construction d'environ 8 logements aidés (entre 6 et 10 selon l'augmentation du nombre de logements) d'ici 2028. Le taux de 15 % de logements sociaux sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU permettra de répondre très largement au seuil fixé par le SCOT BBR.

Notons que le Code de l'Urbanisme offre plusieurs dispositifs à mettre en place :

- L'article L.123-1-5 16° dispose : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : ... 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

- L'article L.123-2 b) dispose : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : ... A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.* »

PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

Dans un principe de développement durable, le PLU est l'occasion de promouvoir de nouvelles formes d'habitat en conciliant le besoin d'individualité, l'accessibilité aux équipements et services et un lien privilégié à l'environnement et aux paysages.

Pour répondre au mieux à la demande, il apparait nécessaire de rechercher d'autres formes d'habitat que le pavillon traditionnel, généralement peu dense : petits collectifs, individuels groupés, habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire permet, par exemple, d'avoir plusieurs logements dans un même bâtiment, dans le volume d'un petit immeuble collectif en ville, en offrant les qualités d'une maison individuelle : accès individualisés à chaque logement, petits espaces dédiés aux jardins, larges terrasses pour les logements en étage, etc.

Ces formes seront mixées au sein des opérations d'aménagement grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation décidées sur les différents secteurs en développement.

Par ailleurs, dans un contexte de gestion économe des sols et de limitation des émissions de gaz à effet de serre le PLU s'attachera à :

- Recentrer l'habitat, par des encouragements à l'émergence d'un habitat plus diversifié, notamment au centre bourg ou en extension immédiate de celui-ci, en développant la mixité sociale et la mixité des formes dans ces futurs projets. Dans les zones à urbaniser les OAP permettront d'imposer 30 % minimum de logements collectifs et/ou intermédiaires avec une densité minimum de 10 logements minimum à l'hectare.

CONDEISSIAT 2028

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE CONJUGUANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- Densifier l'habitat dans les secteurs de développement stratégique et dans les dents creuses, près des équipements et des services afin de réduire les déplacements automobiles ainsi que l'imperméabilisation du sol.
- Identifier sur les secteurs d'urbanisation future la part des logements aidés à réaliser, de façon à répondre aux besoins en logement des jeunes ménages, des anciens et des ménages modestes dans un urbanisme inter-générationnel. Dernièrement un petit collectif a produit 14 logements (10 T2 et 4 T3)
- Rendre possible la rénovation et la réhabilitation du bâti vernaculaire pour permettre leur changement de destination et ainsi offrir de nouvelles possibilités de logements dans des constructions existantes,
- Rendre possible les extensions mesurées pour le bâti diffus pour permettre aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune

PRIVILEGIER DES FORMES BATIES MOINS CONSOMMATRICES DE FONCIER ET A CARACTERE «BIOCLIMATIQUE»

Les formes bâties privilégieront des formes moins consommatrices d'espace, économes en ressource et en énergie. Pour cela, l'habitat intermédiaire permettra à la fois de densifier tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel. Cette diversification de l'offre devra aussi être complétée par la réalisation de petits collectifs et d'habitat individuel dense.

La conception et la construction du bâti s'effectueront dans une démarche bioclimatique qui optimise entre autre l'orientation, les apports solaires, l'éclairage naturel, le niveau d'isolation, l'inertie, la compacité et la mitoyenneté. L'utilisation de matériaux plus écologiques pour la construction sera recommandée.

Ces nouvelles techniques de constructions devront s'intégrer dans l'environnement et notamment dans les secteurs d'habitat traditionnel. Pour les constructions nouvelles, localisés notamment dans les secteurs urbanisés, il est préconisé de respecter des performances énergétiques et environnementales.

Pour le bâti existant, l'amélioration de la performance énergétique et l'isolation contre les nuisances constituent une priorité. Le PLU permettra donc des travaux d'amélioration (l'isolation extérieure par exemple) et la mise en place d'installations pour les énergies renouvelables, dans la mesure où ces améliorations ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine architectural communal.

Il convient de souligner qu'il est préférable de valoriser des systèmes d'énergies renouvelables situés sur les toitures, pour éviter une consommation foncière liée à ces énergies. A ce titre, les fermes solaires seront interdites sur le territoire communal, quelle que soit la nature de la zone.

Enfin, la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les différentes zones à urbaniser permettra également de définir des formes urbaines conciliant densité et maintien de surfaces végétales au sein de l'espace urbain.

MAINTENIR LA COHERENCE ENTRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET LA CAPACITE DES RESEAUX

La commune dispose d'une STEP de type lagunage naturel conçue pour traiter une charge hydraulique de 105 m³/j. La capacité nominale de la station est de 700 Eq/H depuis 2005. L'exutoire est le bief de le Voux. Notons que les charges de pollutions collectées en 2011 correspondaient à environ 250 Eq/H ce qui laisse une marge très importante pour le recueil d'effluents supplémentaires. Les constructions raccordées à la station sont celles situées dans l'enveloppe urbaine constituée par le centre-bourg. Les futures constructions situées dans les zones urbaines et à urbaniser seront raccordées à la station d'épuration – rappelons qu'elles représenteront un traitement supplémentaire d'environ 220 habitants (la station a été dimensionnée pour prendre en compte l'augmentation prévue dans le zonage de 2000 soit entre 400 et 650 Eq/H.)

Au vu de la capacité disponible de la station d'épuration et de l'ensemble des raccordements envisagés il n'y aura pas de dysfonctionnement

Concernant l'assainissement non collectif, la commune, en 2011, possédait 140 logements dans ce zonage (notons qu'une majorité d'installations étaient non conformes à cette date). Les zones d'assainissement non collectif relèvent du SPANC et sont déléguées à la Communauté de Communes Chalaronne Centre. Un règlement de l'assainissement non collectif a été voté en 2002 et modifié en 2011 par la Communauté de Communes. Il détaille les dispositions générales et les obligations.

Pour s'assurer de l'approvisionnement en eau potable, la commune fait partie du Syndicat des Eaux Veyle-Reyssouze-Vieux Jonc. Le délégataire est ALTEAU. En 2010, la commune comptait 386 abonnés pour une consommation de 66 653 m³. La production d'eau se fait sur les sites de captage de Saint-Rémy et sur le site de Vial (traitement au CAG). L'approvisionnement en eau potable pour le développement urbain contenu dans le PLU ne semble pas poser de difficulté.

Le PLU devra également tout mettre en œuvre pour préserver la qualité des ressources en eau d'autant que la masse d'eau affleurante est dans un état chimique médiocre (pollution diffuses agricoles – nitrates et produits phytosanitaires- domestiques et industrielles. Prélèvement agricoles souvent excessif en période d'étiage – source : ddaf.ain). La principale ressource aquifère sur la commune de Condeissiat est constituée par la nappe des alluvions de l'Irance et du Vieux-Jonc, ainsi que par les nappes des formations glacières sablo-graveleuses. Les nappes d'accompagnement des cours d'eau présentent une bonne productivité en matière d'alimentation en eau potable, ce qui n'est pas toujours le cas des formations glaciaires.

Le secteur de la commune est classé en zones sensibles à l'eutrophisation.

Le projet communal qui entend développer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et en continuité immédiate et qui propose une protection maximale de la TVB et des espaces associés participera grandement à la préservation de la qualité des eaux (potables ou pas). L'accroissement démographique raisonné et équilibré ne met pas en péril l'alimentation en eau d'un point de vue quantitatif.

Par ailleurs, le projet communal tend à inciter et à favoriser l'ensemble des pratiques qui conduiront à des économies d'eau afin de préserver durablement les ressources. Notons que la commune s'est engagé dans un programme de sectorisation du réseau afin de limiter par exemple les fuites sur le réseau. Des débitmètres ont également été installés pour contrôler l'état des consommations en eau.

CONDEISSIAT 2028

GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Le cadre de vie est largement conditionné par le niveau d'animation du centre bourg (lequel dépend du nombre de commerces et services), et les équipements (écoles, bibliothèque, complexe sportif...).

Le cadre de vie dépend également de la qualité des paysages, et de la qualité des espaces publics et des déplacements doux.

La majeure partie des équipements, aires de loisirs, détente se concentrent dans la partie Ouest de la commune, excepté le golf qui se situe en limite Sud Est du territoire communal.

Le PLU entend donc favoriser le maintien de ces équipements, services et commerces sur sa commune afin de maintenir une dynamique.

Le P.A.D.D. entend préserver les éléments structurants du paysage (bâti, lavoir ...), en valorisant les entrées de ville, et en affirmant des cheminements piétons permettant de relier les nouveaux quartiers entre eux, au centre bourg et aux différents équipements, services et commerces.

Éléments du diagnostic

Équipements et services publics :

Mairie

Bibliothèque municipale

Ecole maternelle et primaire

Cantine scolaire

Équipements sportifs (plateau sportif avec terrain de basket, football, tennis...)

Locaux services techniques

Eglise

Cimetière

Commerces et services de proximité

1 boulangerie

1 épicerie

1 bar-restaurant

1 agence postale

ACCENTUER LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Dans nos politiques actuelles, le piéton tend à être revalorisé. Il se réapproprie de plus en plus l'espace urbain. Toutefois des mesures doivent être prises pour encourager l'essor de la marche à pied et du vélo sur la commune.

Le Plan Local d'urbanisme peut prévoir la requalification des espaces publics existants, ainsi que la réalisation d'espaces publics qualitatifs. Les sentiers pédestres existants doivent être mis en valeur et des liens doivent être créés pour connecter tous les secteurs du territoire

L'accessibilité de la zone scolaire et sportive doit être encouragée par un mode de déplacement doux. L'objectif étant de limiter l'utilisation des voitures et des motocyclettes dans l'accès à la zone urbaine. Plus généralement, la commune souhaite que l'ensemble des équipements et services communaux connaissent des cheminements sécurisés dans un périmètre de 500 mètres. Notons à ce titre que la commune a déjà réalisé des cheminements doux pour relier le plateau sportif et la salle des fêtes à l'école primaire et au centre village.

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est un enjeu fort que la commune souhaite voir de plus en plus appliqué dans les aménagements publics ou privés. Par ailleurs, le processus d'urbanisation doit permettre de restructurer l'espace urbain, par une meilleure organisation et une meilleure diversification des déplacements.

Les OAP prévoiront des itinéraires spécifiques pour les piétons et les vélos qui permettront de lier les différentes opérations entre elles et avec le centre bourg, d'accompagner les espaces collectifs, de mailler les quartiers etc.

Par ailleurs, les lignes de transport en commun (ligne 119 – Villefranche-sur-Saône - Bourg-en-Bresse ou service de ramassage scolaire) doivent être maintenues et améliorées et les nouvelles encouragées.

IMPULSER DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre des déplacements alternatifs doit être confortée. L'augmentation des trajets domicile-travail en direction de l'agglomération de Bourg-en-Bresse ou de l'agglomération lyonnaise démontre la nécessité de mettre en œuvre les principes de l'éco-mobilité.

Cela passe par la mise en place de stationnements mutualisés notamment au sein de la zone d'activités ou encore en centre-village. Dans la mesure du possible ces stationnements devraient être sur la ligne de transport en commun.

Mettre en œuvre l'éco-mobilité, c'est-à-dire développer des modes de transports durables, nécessite également de penser différemment l'usage de la voiture en ville. Il ne s'agit pas de faire disparaître la voiture, mais de faire en sorte de diversifier ou de mutualiser son utilisation afin de limiter un usage individuel de la voiture.

Par ailleurs, le Conseil Général de l'Ain a mis en place un système de navette qui relie les différentes communes à la gare de Villars-les-Dombes.

Notons que la mise en place de cheminements doux, une pratique repensée pour les déplacements et la préservation d'une trame verte et bleue intégrant surfaces prairies, boisées et aquatique contribue à atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre et participe à une meilleure qualité de l'air.

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sur la commune, les réseaux de télécommunication numérique, électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La commune est favorable à cette mesure qui participe à l'égalité des territoires (Rappelons cependant que cette compétence a été transférée au Syndicat Intercommunal d'Énergie et de E-Communication de l'Ain)

Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprise, activités exercées à domicile, etc) mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont de deux ordres :

- infrastructure de réseau ; il s'agit pour la commune en lien avec le Syndicat d'Électricité de l'Ain de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaire pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.
- Services numériques : il s'agit pour la commune de développer ses services au travers notamment de son site internet mais plus largement de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques. On peut citer comme exemples de service à la population : les formalités en ligne, la dématérialisation des marchés, les forums de covoiturage, les forums d'échange de services, de mise en lien des personnes âgées, le développement de la démocratie locale, informations touristiques en ligne en flux RSS...

CONSERVER LA RICHESSE DU TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITE

Le commerce de proximité a un effet reconnu d'animation des villes et villages. Il permet de conserver un lien social et est un des remparts à la désertification des centres urbains

La commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans le centre bourg, lesquels bénéficient d'aires de stationnement à proximité.

Le projet de PLU s'attachera à maintenir ces activités économiques afin d'éviter, par exemple, une mutation des commerces en logements.

CONDEISSIAT 2028

ENCOURAGER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL

Eléments du diagnostic

**Nombre d'actifs en 2009: 472
soit 81.4%**

**76.5% des actifs ont un
emploi en 2009**

**Un taux de chômage de 4.9% en
2009**

**1 agenceur Installateur
(cuisines, maisons)
1 transporteur routier
1 zinguerie
1 pépinière
2 menuiseries
1 tailleur de pierre
1 bureau d'études thermique et
électricité
1 entreprise de vente et
réparation de machines
agricoles et motoculture
1 entreprise de travaux
agricoles et
forestiers/terrassements
1 entreprise de travaux publics
/curage de fosses/
terrassements**

MAINTIEN DE LA ZONE D'ACTIVITES

La commune accueille sur son territoire, 1 zone d'activités : cette zone artisanale n'est pas occupée dans sa totalité.

Afin de pouvoir aménager les terrains disponibles, une orientation d'aménagement s'attachera à organiser le maillage voirie de ce secteur de plus de 2 hectares. Une attention particulière sera portée quant aux implantations afin de limiter les nuisances, notamment acoustiques.

Conscient de la nécessité de permettre aux entreprises locales de pérenniser leur activité, et face à leurs éventuels besoins de développement et des nouvelles demandes d'implantation, le PLU de Condeissiat entend conserver celle-ci, sans aucune extension. Le règlement s'attachera à encourager une optimisation du foncier à travers par exemple un C.E.S (Coefficient d'Emprise au Sol) et un C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) adapté ou à inciter à la mutualisation des stationnements sur un seul endroit. La municipalité souhaite également que les maîtres d'ouvrage collaborent pour permettre d'avoir des zones d'activités en accord avec les principes d'efficacité environnementale.

De plus, le règlement des zones urbaines continuera à permettre l'implantation d'activités artisanales ou commerciales, non nuisantes, dans le tissu urbain actuel, tout en respectant les règles données par la Communauté de Communes de Chalaronne Centre dans le cadre de sa compétence économique.

AFFIRMATION DU GOLF

La Bresse et la Dombes comptent parmi les zones les plus touristiques du département de l'Ain. La commune de Condeissiat possède un Golf (Golf de la Bresse) qui offre un parcours de 18 trous ou de 9 trous, au milieu d'un paysage naturel verdoyant.

Cet équipement de sport et loisir représente un atout touristique indéniable pour la commune, il sera donc préservé et affirmé par un zonage approprié aussi bien pour le parcours que pour les infrastructures bâties.

PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

En 2009, le nombre d'exploitants sur la commune : 23

Nombre d'exploitations initiant un périmètre de réciprocité : 20

4 exploitations classées ICPE

Elevage bovin et culture céréalière dominants

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire qui fait partie intégrante de la vie de la commune, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

L'objectif du PLU est donc de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou d'installations agricoles abritant des animaux en application du principe de réciprocité instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi SRU du 13/12/2000.

La politique communale relative à l'activité agricole devra :

- Affirmer la présence des exploitations agricoles et notamment pour les exploitations d'élevage ;
- Respecter les périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles et garantir la cohérence entre bâtiments et espaces agricole stratégiques ;
- Permettre une circulation facilitée pour les animaux et les engins agricoles à travers notamment le maintien des continuités agricoles et la mise en place d'emplacements réservés si nécessaire.
- Encourager une agriculture respectueuse de l'environnement.
- Encourager la production de produits biologiques à usage local et permettre l'adaptation et la diversification de l'activité en permettant les constructions de locaux commerciaux pour la vente directe
- Permettre une économie agricole soutenable et durable pour favoriser le tourisme vert

Malgré le respect des principes de gestion économe des sols et le développement durable, cette consommation irréversible du foncier agricole devra être contrebalancée systématiquement, par un effort en faveur des espaces qui resteront agricoles. Tous les outils devront être mobilisés pour limiter le plus possible le mitage des zones agricoles tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects. En effet, il génère des tensions liées à la cohabitation d'usages difficilement compatibles.

Concernant les activités piscicoles, l'histoire de la Dombes est étroitement liée avec la culture des étangs qui alternent entre des périodes d'assec et d'évolage. Avec plus de 1000 étangs, la Dombes est une zone humide remarquable. Le paysage dombiste résulte de l'étroite relation entre la pêche, l'agriculture et la chasse, et ce depuis le Moyen-âge. Cette pratique traditionnelle est fortement identitaire de la Dombes. C'est pourquoi, il est utile de préserver cette activité économique. C'est l'ensemble de ce système qui permet à la Dombes d'affirmer sa qualité paysagère, et par là ses traits culturels.

CONDEISSIAT 2028

PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES ET CONFORTER L'IDENTITE COMMUNALE

Le territoire de Condeissiat est concerné par un site d'importance communautaire et une zone de protection spéciale du réseau Natura 2000 : la Dombes.

D'autre part, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de premier ordre et une ZNIEFF de deuxième ordre sont recensées sur le territoire communal. La sensibilité de ces périmètres de protection est très importante. Il est primordial de maintenir l'alimentation en eau des habitats d'intérêt communautaire, la préservation de la qualité de l'eau à l'échelle des étangs et du bassin versant, la préservation de la qualité générale du site et des équilibres écologiques afin de s'assurer de leur bon fonctionnement.

Notons que le principe de confortement de la tâche urbaine existante évite de s'approcher des pièces d'eau et limite l'artificialisation des sols et la fragmentation de l'espace à proximité des étangs.

La commune ne manque pas d'éléments paysagers intéressants, que ce soit par les valeurs pittoresques dégagées par l'architecture du centre ancien avec ses habitations à colombage, des bâtiments anciens isolés, son église, son lavoir, et par les valeurs paysagères de terroir (corridor naturel traversant la partie Est du village le long du bief, surfaces boisées, étangs, golf).

Les Espaces Boisés Classés (EBC), les haies et les arbres remarquables, recensés sur la commune seront préservés.

La commune souhaiterait dans la mesure du possible que les extensions des réseaux dans les zones N et A soient réalisées en souterrain pour éviter de dégrader l'aspect paysager de la commune.

La commune souhaite préserver la qualité et la quantité des ressources en eau, tant superficielles que souterraines par un zonage adapté et un assainissement adapté et de qualité.

Le projet s'attachera donc à protéger et valoriser les éléments patrimoniaux caractéristiques de l'identité locale.

Eléments du diagnostic

ZNIEFF de Type 1 *Etangs de la Dombes*

ZNIEFF de type 2 *Ensemble formé par la Dombes des Etangs et sa bordure orientale forestière*

ZICO (Zones importantes pour la conservation des oiseaux) *Inventaire de la Dombes*

NATURA 2000 *ZPS (Zones de Protection Spéciale) pour la conservation des oiseaux sauvages – La Dombes* *SIC (Sites d'Importance Communautaire) dédiés à la conservation des habitats naturels – La Dombes*

CONTRAT DE RIVIERE VEYLE - VIVANTE

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE - PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Le projet s'attache à mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager et architectural, boisements, haies, étangs, mares, patrimoine bâti...

Sur la commune sont recensées plusieurs zones représentant un intérêt écologique important. La protection et la conservation de ce patrimoine constituent un enjeu très important dans le PLU.

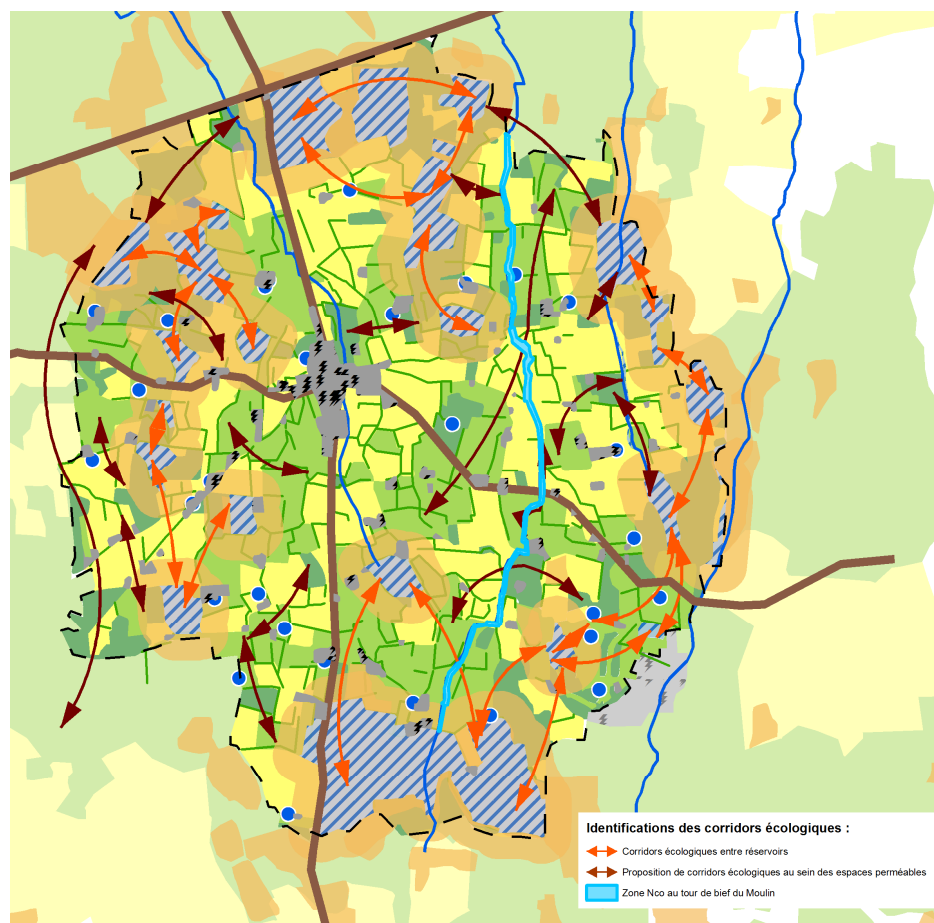
Le territoire communal est concerné par le réseau Natura 2000 impactant la commune à hauteur d'environ 55 %. Les ZNIEFF de type I recouvrent une vingtaine de secteurs occupés par la présence des étangs (17.44 % du territoire) quand la ZNIEFF de type II couvre la totalité de la commune.

Ces zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères, sont essentiellement associées aux étangs et à leur périphérie. Ce sont des secteurs d'une richesse écologique majeure sur le territoire de la Dombes. Leur préservation est inscrite au sein des prérogatives du SCOT BBR. Il s'agit d'un enjeu liminaire pour la préservation de ces espaces naturels.

Par là, la commune intégrera ces éléments au sein du PLU en préservant d'une part les étangs et un espace tampon de 200 mètres autour des pièces d'eau et d'autre part en instituant un classement spécifique des secteurs inclus dans le site Natura 2000. L'urbanisation concentrée dans la tache urbaine existante et à ses abords immédiats permet également, d'une manière indirecte la préservation des zones naturelles protégées (Natura 2000, étangs...) puisqu'elle évite de s'approcher de ces périmètres, préserve le cadre de vie et limite les déplacements.

Plus globalement le projet politique de la commune, à travers l'élaboration de son document d'urbanisme, vise à permettre la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB). La fonctionnalité de cette dernière est primordiale pour appréhender notamment les modèles de dispersion des espèces. La TVB est constituée de trois éléments définis par la loi : les réservoirs de biodiversité, les corridors biologiques et les cours d'eau. Préserver la TVB permettra dans le temps de préserver les connexions entre les réservoirs de biodiversité par le biais de corridors écologiques en s'appuyant sur les éléments structurant du paysage comme les fonds de vallée, les haies, les fossés...

Le PLU s'attache à préserver les boisements et les espaces agricoles (notamment les surfaces en herbe), très présents sur la commune, et qui constituent des milieux favorables à la circulation de la faune. Les surfaces de cultures sont également préservées car elles constituent des milieux intéressants pour le déplacement ou l'alimentation des espèces (même si elles sont plus difficiles à franchir). Les étangs, avec leur dimension aquatique et les milieux humides associés, qui participent de la diversité des habitats offerts à la faune et à la flore communales et de la biodiversité sont également pris en compte et protégés grâce à un zonage et des prescriptions spécifiques. Notons qu'un recensement des mares a été fait : un zonage approprié permettra leur pérennité et leur rôle de réservoirs de biodiversité



Les corridors écologiques repérés assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie. Sont intégrés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue les espaces suivants :

- les couvertures végétales permanentes le long des biefs du Moulin et de Le Voux (ripisylves) ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

A l'échelle de la commune ont été identifiés 2 types de corridors :

- des connexions reliant les réservoirs de biodiversité
- des connexions au sein des espaces perméables.

Figure : Représentation des corridors écologiques – Source : Mosaïque Environnement

Le mode de développement communal choisi, avec notamment une densification du centre, sera favorable à la fonctionnalité écologique du territoire. Par exemple les développements linéaires que l'on peut constater localement ne seront plus autorisés par le zonage.

Le projet prévoit également le soutien de l'activité agricole et le maintien de larges surfaces pour celle-ci : il convient toutefois de signaler que le PLU, s'il peut imposer la destination agricole des sols, n'a aucun moyen de réglementer le mode de mise en valeur agricole des surfaces en zones A : la principale menace concernant ces espaces consiste en la conversion de prairies permanentes en surfaces plus intensives et cultivées, moins perméables pour la circulation des populations.

CONDEISSIAT 2028

PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES ET CONFORTER L'IDENTITE COMMUNALE

La volonté de protection des éléments structurants (boisements, haies ...) participera également à la préservation des principales continuités écologiques. La dimension sociale de la TVB sera préservée, voire confortée, par le développement d'un maillage de modes doux. Des cheminements piétons de liaison entre les quartiers peuvent ainsi s'appuyer sur une continuité écologique le long d'un ruisseau, d'un boisement ... Réciproquement, la préservation des sous-trames écologiques permettra d'améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Enfin, le projet, à travers certaines orientations contenues dans les OAP ou la préservation d'un vaste espace « vert » au cœur de l'enveloppe urbaine, participera à la qualité du cadre de vie et au développement du lien social au sein de la trame urbaine, comme de la régulation des températures en période estivale.

Le projet de PLU, en vue de la préservation de la TVB et de son fonctionnement proposera à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP des prescriptions:

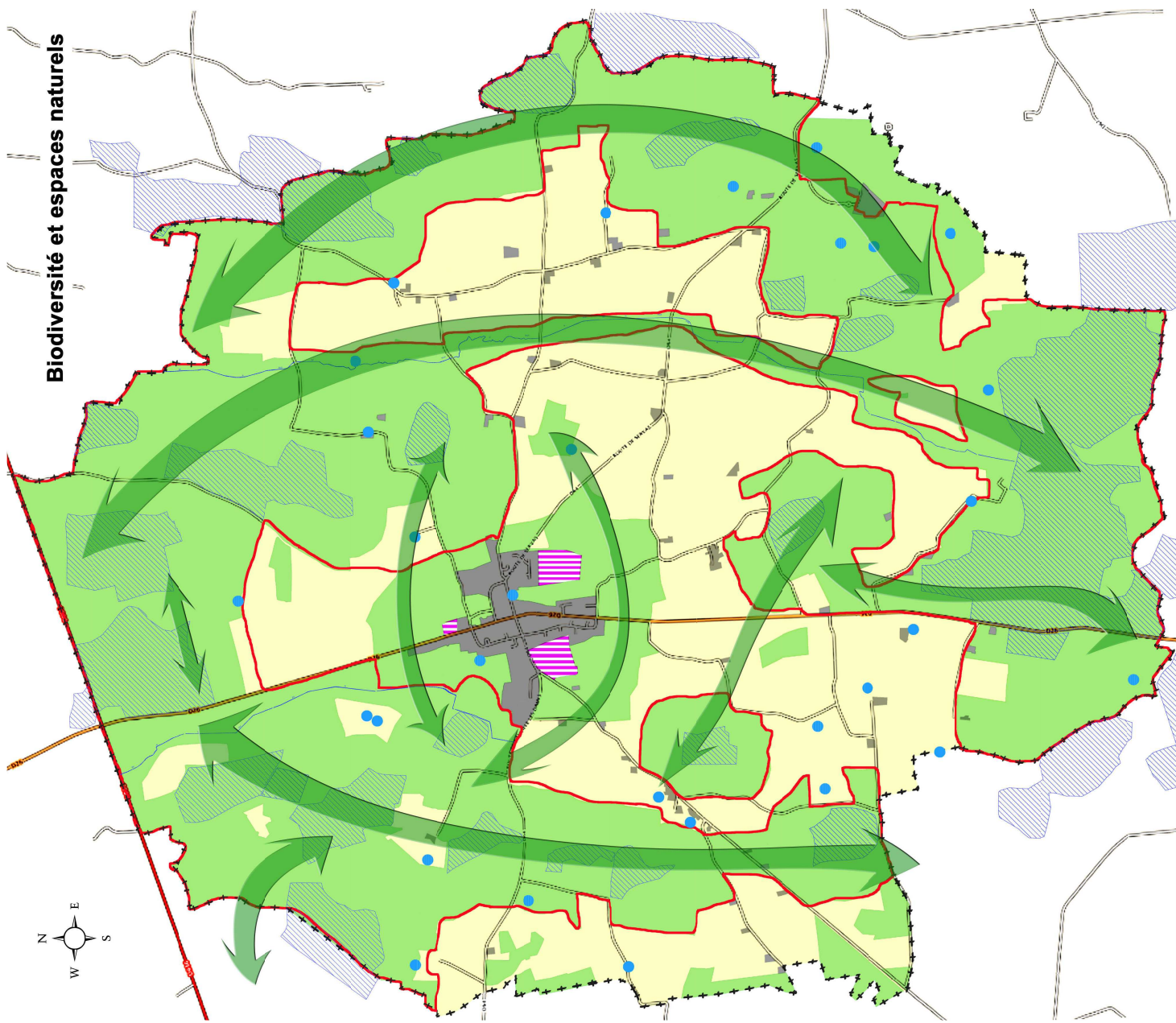
- préservation des étangs avec un périmètre de protection de 200 mètres autour en tenant compte des impératifs de développement des exploitations agricoles,
- prise en compte du reste des sites Natura 2000 en les considérant comme des espaces tampons,
- prise en compte des espaces à perméabilité forte (boisements, feuillus, étangs et milieux associés, prairies permanentes) et moyenne (bassins, boisement de robiniers, îlots à dominante de prairies temporaires, pelouse du Golf)
- identification des cours d'eau et mares,
- densification de l'enveloppe urbaine existante et réduction de l'étalement urbain par rapport au document d'urbanisme précédent,
- protection des boisements, de certaines haies et des ripisylves,
- développement des modes doux,
- dispositions dans les OAP concernant les principes de tracés de voiries nouvelles, orientations sur les plantations à conserver ou à créer, conserver des espaces « naturels » au sein d'un secteur....
- Prescriptions en lien avec l'article L. 123-1-5 7° du CU ; demande déclaration préalable pour tous travaux portant sur un élément identifié, perméabilité des clôtures pour la faune, maintien des ripisylves...
- Maintien de certains boisements via la mise en place d'Espace Boisé Classé
- ...

METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU BATI

L'histoire de Condeissiat l'a dotée d'un patrimoine bâti qu'il est nécessaire de préserver. Cette histoire se traduit au travers d'un petit patrimoine vernaculaire édifié au fil des années.

Ces éléments sont à protéger et à valoriser afin d'assurer leur conservation. Plus généralement ils sont importants car ils constituent un marqueur de l'identité communale.

Biodiversité et espaces naturels



	Préservation des grandes coulées vertes (corridors biologiques)		Espace agro-naturel
	Préservation des espaces d'intérêts écologiques (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Etangs et leurs espaces tampon (200 mètres))		Espaces naturels (étangs, espaces tampons, corridors trame bleue, Espaces Boisés Classés)
	Espaces urbains		Mares
	Secteurs de développement résidentiels - Prise en compte des enjeux écologiques		Etangs

CONDEISSIAT 2028

PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES

DIMINUER LES NUISANCES VIS-A-VIS DE LA POPULATION

La Commune accueille sur son territoire une infrastructure de transport terrestre bruyante : la route départementale 936, dont les secteurs affectés par le bruit sont de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Cela implique une lutte à différents niveaux : la réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, réduction de la largeur des voies, pose de revêtements spécifiques...), l'éloignement de la source bruyante et polluante (en construisant à distance des sources d'émissions) et l'isolation phonique (prise en compte de normes de construction). Ces actions ne sont pas toutes du ressort de la commune. Une utilisation plus rationnelle de l'énergie est prévue afin de lutter contre l'accroissement de l'effet de serre.

Dans la Dombes, de nombreuses espèces invasives ont été recensées, qu'elles soient végétales ou animales. Les espèces végétales peuvent entraîner de nombreuses allergies comme par exemple l'ambrosie. Il serait utile d'établir des programmes afin de lutter contre leur prolifération.

Enfin, la réduction des déchets est un enjeu majeur pour ce XXI^{ème} siècle. Certes, il est nécessaire d'agir à grande échelle mais les actions locales ne sont pas à négliger. La commune souhaite poursuivre son action dans sa politique de réduction et de tri des déchets. Une politique volontariste est engagée sur le territoire de la Communauté de Communes de Chalaronne Centre exerçant la compétence Déchets ménagers et assimilés pour la collecte des ordures ménagères et la redevance incitative, l'utilisation de composteur... Par ailleurs, les OAP énonceront que les futurs projets d'aménagement prévoiront la mise en place de locaux pour le tri des déchets (les trame viaires desservant les opérations devront garantir le passage et les manœuvres des engins de collecte.)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales a longtemps été assurée par des réseaux de canalisation. Aujourd'hui, le transport et le rejet des eaux pluviales urbaines via les réseaux d'assainissement traditionnels montrent de nombreuses limites : risque d'inondations de plus en plus importantes, dégradation de la qualité des milieux aquatiques, coûts d'investissement élevés. Pour être efficace et durable, la gestion des eaux pluviales doit être intégrée aux aménagements. C'est pourquoi, l'imperméabilisation liée au développement de nouvelles zones d'urbanisation et d'activités devra s'accompagner de mesures et de dispositifs adaptés pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.

La commune a fait réaliser en janvier 2012 une étude pluviale à l'échelle de la commune : elle a permis notamment de mettre en évidence des dysfonctionnements et de proposer des solutions et de proposer des prescriptions pour les zones d'urbanisation futures. :

- Concernant les dysfonctionnements, ils concernent deux zones d'inondation en temps de pluie qui interceptent un bassin versant en eau de pluie. Ils correspondent à trois ouvrages pluviaux de traversée de voirie – traversée du centre-village Route de Servas (point 1) et Sortie Nord du Village sur la D26 (point 2).

Concernant le point 1, une proposition de 3 aménagements a été faite : la commune retiendra la solution d'un bassin de rétention pluviale d'une capacité d'environ 3 800 m³ sur les parcelles 826 et 884 (coefficient de rejet surfacique de l'ordre de 5l/s/ha pour une occurrence décennale). Le projet de PLU mettra en place en zonage naturel et prévoira un emplacement réservé pour permettre la création de ce bassin.

Concernant le point 2, 2 propositions ont été faite. : La commune retiendra la solution d'un bassin de stockage et restitution d'une capacité

CONDEISSIAT 2028

PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES

d'environ 3 500 m³ en amont de la Rd 26 avec reprise du fossé dans le champ (coefficient de rejet surfacique de l'ordre de 6 l/s/ha pour une occurrence décennale). Le projet de PLU mettra un zonage approprié (zone naturelle) et prévoira un emplacement réservé pour la création du bassin.

- Concernant les prescriptions de rejet surfacique pour les zones urbanisables : Les eaux pluviales des toitures, et plus généralement, les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres sont convenablement recueillies et canalisées sur les terrains du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : ruisseau, caniveau, réseau pluvial public etc. tant du point de vue qualitatif que quantitatif. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet (autrement dit il n'y a pas d'aggravation de la situation).

Vues les contraintes techniques liées à la capacité des ouvrages pluviaux de Condeissiat, il est proposé d'instaurer une prescription de rejet surfacique pour les zones urbanisables raccordées au système de collecte pluvial de la commune, ou dans le bassin versant collecté par celui-ci. Les débits de fuite seront de 5 l/s/ha et les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU), seront prévus des bassins de rétention qui devront respecter le débit de fuite de 5 l/s/ha.

Le projet a également pour objectifs :

- De limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux non imperméabilisés et des places de stationnement;
- De prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou les débits de rejet dans les réseaux de collecte. Les bassins de rétention devront, de préférence être enherbés sur toute leur surface, bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte, avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur maximum de 1.5 m et ne pas être fermés par une clôture. Les dispositifs collectifs de rétention à ciel ouvert seront privilégiés. Ils devront être traités de manière paysagère et écologique et pourront être utilisés comme des espaces collectifs de promenade ou d'agrément des zones urbaines.
- De favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires)

COMPOSER AVEC LES RISQUES

Le territoire de Condeissiat ne connaît que très peu de risque. Néanmoins l'ensemble de la commune est classée en zone 2 de sismicité faible, toute nouvelle construction sera soumise au respect des normes parasismiques en rapport avec cette zone.

Par ailleurs, une canalisation souterraine de transport de matières dangereuses (gaz) traverse la commune, au Sud du bourg. Le projet de PLU prend en compte cette canalisation (localisation sur le plan de zonage et prescriptions réglementaires) et ne permettra pas de nouvelles constructions à proximité.

Face à ces aléas, la commune souhaite appliquer le principe de précaution, et dans la mesure du possible ne pas exposer ses administrés.

CONDEISSIAT 2028

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



UTILISATION DES ESPACES INTERSTITIELS ET A URBANISER

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain d'environ 1.45 ha. L'analyse de l'utilisation du tissu au cours de la période précédente (2001- 2012) a fait apparaître un taux de rétention d'environ 50%, sur une masse « brute » d'espaces interstitiels ou urbanisables alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendant plus difficile son utilisation, pourraient accentuer le taux de rétention.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires, voire légèrement supérieure.

Environ 1.45 ha d'espaces interstitiels (dents creuses) pourront être utilisés pour la construction de logements, équipements ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine. De plus, 8.05 ha pourront être urbanisé d'ici l'échéance 2028, sous la forme d'opération d'ensemble (zones à urbanisé 1AU et 2AU). Ce sont donc près de 9.5 ha qui pourront être urbanisé sous l'égide du présent PLU. Cette proportion bien qu'importante constitue une nette régression au vue des 21.54 Ha qui étaient offerts à l'urbanisation sous le POS. L'effort de modération de consommation de l'espace dans le PLU par rapport au POS est donc important.

POS			PLU		
Urbanisation possible sous le POS	Espaces interstitiels	3,00	Urbanisation possible sous le PLU	Espaces interstitiels	1,45
	Zones 1NA	6,86		Zone1AU "Champ de la Croix"	3,84
	Zones 2NA	11,68		Zone 1AU "Maison Blanche"	0,53
Total		21,54	Total		9,5

LA CONSOMMATION D'ESPACE HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le présent projet de PADD prévoit, malgré un projet de développement ambitieux, que l'urbanisation future reste cantonnée dans les limites de l'enveloppe urbaine existante et des zones d'extensions prévues dans le POS (en partie seulement). En effet, le présent projet qui s'établit jusqu'à l'échéance de 2028 prévoit urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine à travers ces zones 1AU et 2AU.

Pour l'échéance post 2028, le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente 8.05 hectares.

- entre 2001 et 2012, ce sont près de 7.65 ha qui ont été consommés en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel. 1.55 Ha ont été consommés au cœur de l'enveloppe urbaine.

MOINS D'ESPACE CONSOMME ET UN ESPACE MIEUX CONSOMME



Entre 2001 et 2012, le rapport entre la construction de logements (97 logements commencés) et le nombre d'hectares consommés (9.20 Ha) a conduit à la réalisation d'environ 10.5 logements par hectare en moyenne (la réalisation des logements collectifs a permis de faire augmenter sensiblement la proportion de logts/ha).

La densité de logements dans les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait être aux alentours de 13 logements à l'hectare dans l'ensemble des zones urbanisables (U et AU).

Ainsi, ce sont :

- environ 105 logements qui pourront être réalisés dans le cadre des zones AU,
- environ 19 logements dans le tissu urbain. Notons que les 1.45 ha potentiellement urbanisable et constitués par les dents creuses ne seront pas entièrement urbanisés du fait de la rétention foncière. Si l'on affecte 50 % de rétention (taux qu'a connu la commune entre 2001 et fin 2011), ce sont environ 10 nouvelles constructions qui pourraient être créés dans le tissu urbain existant.








Comme présenté dans l'objectif démographique ce sont donc environ 115 logements qui pourront être construits jusqu'en 2028. Cette politique pourrait permettre d'accueillir environ 250 nouveaux habitants dans la commune.

Le projet de PLU permettra donc d'accueillir, toute proportion gardée, les 15 prochaines années, une population plus nombreuse que celle du POS en consommant moins de surface. En ce sens, il apparait que le projet de PLU mène une politique efficace contre l'étalement urbain.

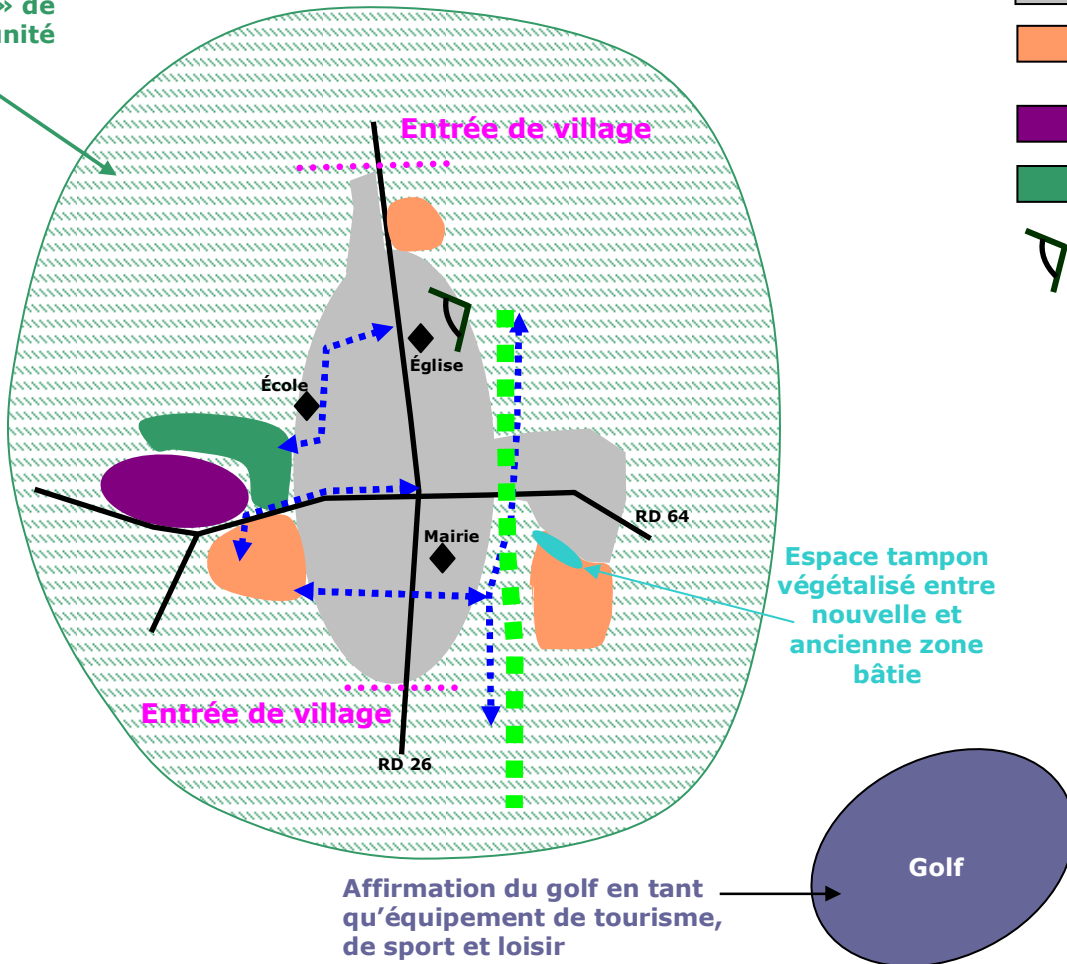
Commune de Condeissiat – Photo aérienne 1944 – Source IGN

CONDEISSIAT 2028

SCHEMA DE PRINCIPE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

-  Liaisons piétonnes à préserver ou créer
-  Corridor naturel à préserver
-  Le bourg
-  Secteur de développement (habitat)
-  Maintien de la zone artisanale
-  Maintien de la zone de sport et loisirs
-  Cône de vue

« Couronne verte » de préservation de l'unité villageoise



Espace tampon végétalisé entre nouvelle et ancienne zone bâtie

