

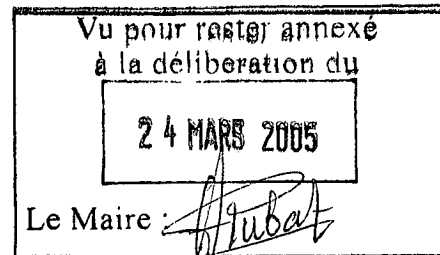
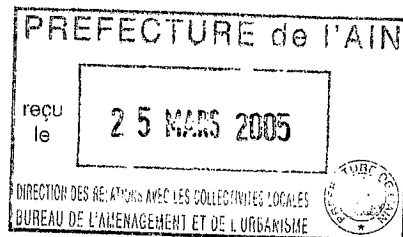
DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de FARAMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2



Approuvé le 23 décembre 1988

Révisé le



Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappels :

Article L 110 : « *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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace* ».

Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ◆ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ◆ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ◆ principe de respect de l'environnement.

Rappels (voir Rapport de présentation)

Diagnostic de la commune :

- ◆ Faramans est une commune qui doit aujourd'hui réorienter sa politique d'urbanisme en tenant compte :
 - des principes développés au cours des années 90,
 - des législations qui ont entériné ces idées et philosophies nouvelles, notamment la loi SRU,
 - des orientations du SCOT BUCOPA largement inspiré de ces idées.

Il n'est plus question d'urbanisation de part et d'autre des voies de communication, mais il faut étoffer les pôles bâtis, et notamment le village qui regroupe les équipements publics.

Les contraintes du village sont à intégrer dans les choix du parti d'urbanisme retenu.

- ◆ La commune définit un parti d'urbanisme en intégrant l'analyse réalisée en 2002 :
 - * Les éléments physiques ont un impact sur le paysage qui lui-même oriente les choix de zonage
 - * L'activité économique exercée sur place, c'est à dire l'agriculture
 - * L'essor démographique, par le solde migratoire, reporte au développement de la construction (essentiellement des pétitionnaires qui ont déjà des attaches à Faramans). La jeunesse de la population, notamment des moins de 20 ans, a une incidence sur l'organisation scolaire. Les nouveaux ménages travaillent de plus en plus à l'extérieur, la voiture est de plus en plus utilisée, les voies de communication aussi.
 - * Les structures paysagères repérées, notamment le vallon du Cotey, sont des richesses à préserver car elles créent le cadre de vie.
 - * Etc ...

Reformulation des objectifs (voir page 40 du Rapport de présentation) :

Les objectifs initiaux (délibération du **11 janvier 2001**) sont réévalués et enrichis des conclusions du diagnostic. Ces objectifs sont autant qualitatifs que quantitatifs.

◆ Objectifs qualitatifs :

- * maintenir le caractère rural de la commune dans le cadre de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain
- * préserver la nature et de la qualité de vie
- * encourager à long terme la création d'un cœur de village accueillant
- * encourager l'activité économique au sein des parties bâties : petits artisans ou entreprises du tertiaire, café - restaurant au centre du village, etc ... sans créer une zone spécifique.

◆ Objectifs quantitatifs :

- * pouvoir accueillir une population maximum de 750 habitants (environ 600 en 1999) sans création d'équipements publics supplémentaires : école en RPI, extension du réseau d'assainissement collectif actuel limité à la capacité du lagunage (700 équivalents-habitants) ...
- * rendre donc possible un certain nombre de constructions individuelles et maintenir le regroupement pédagogique avec St-Eloi et Joyeux. Les perspectives de population et de constructions nouvelles sont envisagées avec des ménages composés de 4 personnes

Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Ces orientations sont présentées en deux parties : pour les secteurs bâtis, et pour le reste du territoire communal.

Pour répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs rappelés ci-dessus, les élus énoncent quelques orientations générales présentées **en préambule** :

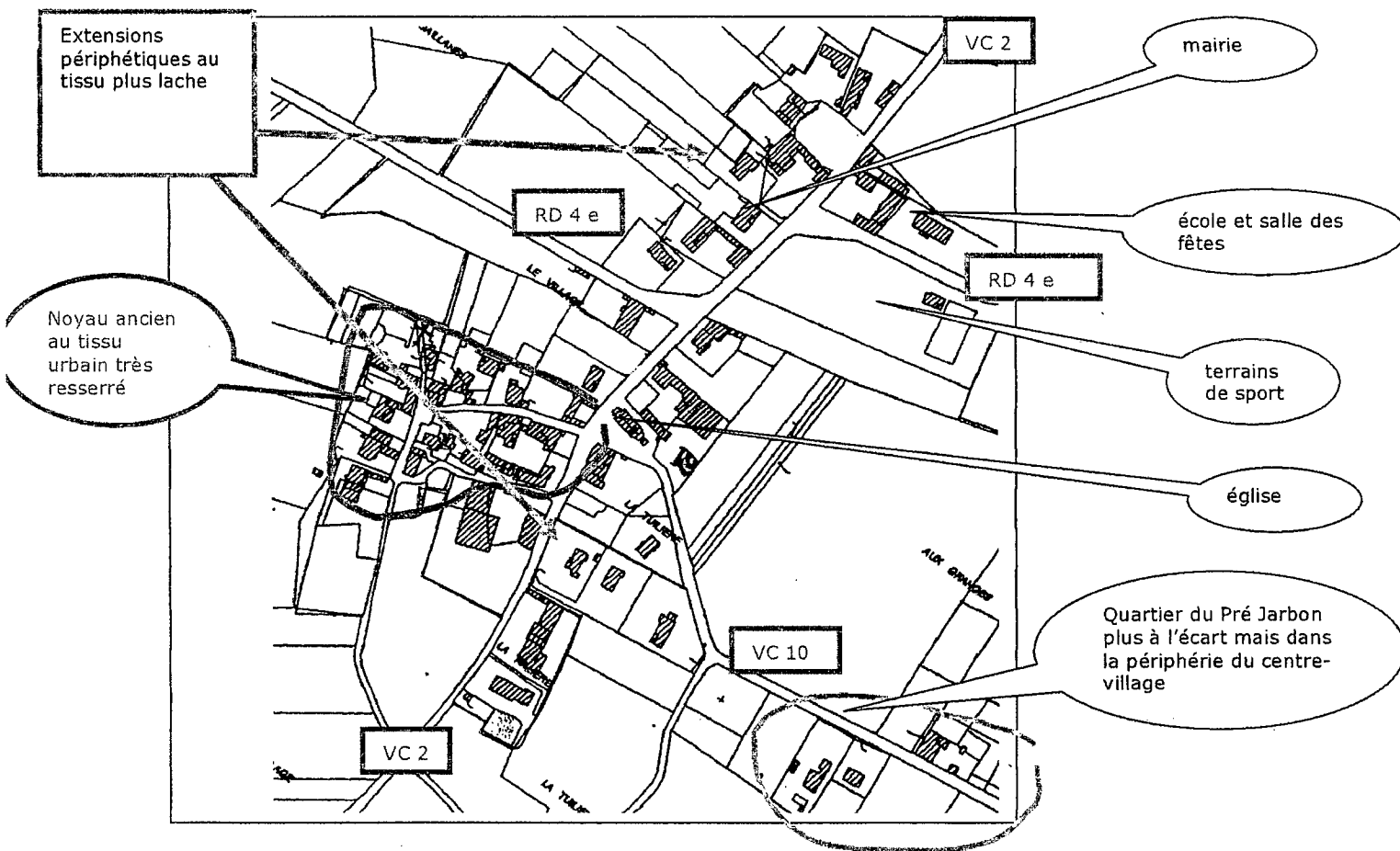
- ◆ Définir des orientations qui tiennent compte des réflexions et obligations de 2003 : respecter le principe de gestion économe de l'espace, être en cohérence avec le zonage assainissement élaboré pendant l'étude du PLU.
- ◆ **Recentrer l'urbanisation sur la partie la plus centrale** de Faramans équipée d'un réseau d'assainissement des eaux usées collectif
- ◆ **Ne pas développer les hameaux équipés d'assainissements autonomes**
- ◆ **Ne procéder qu'à des ajustements des limites du zonage précédent** de manière à prendre en compte les enjeux de 2003 mais sans remettre en cause les limites précédentes dans leur globalité (toiletage du zonage).

❖ Orientations pour les secteurs bâtis :

▪ le centre-village :

- 1. Le bâti existant :** Contrairement au POS précédent, le PLU veut traduire la distinction des formes et tissus bâtis entre le noyau ancien dense et les quartiers périphériques au tissu urbain plus lâche (périphérie du bourg et hameaux).

Schéma consacré au village : il montre l'étoffement du centre-village et ses extensions dans sa périphérie Nord avec le regroupement progressif des équipements publics.



Traduction de cette orientation dans le zonage :

Une zone accompagnée d'un règlement adéquat poursuit une forme urbaine dense : zone UA pour le noyau ancien.

En revanche, une zone UB circonscrit les secteurs périphériques au tissu urbain plus aéré.

Mais, en plus, le PLU crée un secteur UB indicé « a » pour marquer une couronne périphérique autour du noyau ancien, intermédiaire en terme de densité entre la zone UA, et la zone UB qui circonscrit les quartiers plus lointains.

Cette distinction permet dans le règlement d'entériner des caractéristiques différentes : la densité est recherchée en zone UA, alors qu'en zone UBa, le COS, l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites parcellaires, etc ..., permettent un tissu plus lâche. Ceci est encore plus accentué en zone UB.

2. Les extensions possibles du centre-village :

Pour un développement futur du centre-village, le PLU met en évidence et utilise la position stratégique du carré délimité par les RD 4e, VC 2 et le Pré Jarbon, au centre-village : zone rose ci-dessous.

Ce secteur est stratégique car il est central, limitrophe des équipements publics de superstructure, et entouré d'une trame de rues existantes. Il est aujourd'hui vierge de toute construction et représente donc des potentialités pour la création, **à terme**, d'un centre-village.

Important : Cette création de cœur de village est un jalon posé (les terrains sont actuellement cultivés) mais non une priorité de la révision du PLU. C'est la raison pour laquelle les élus ne sont pas prêts à décrire aujourd'hui un projet urbain.

➤ Il en découle deux idées dans le PLU :

- ◇ Planifier ici le développement du centre-village avec une zone d'urbanisation future (ouverte à l'urbanisation qu'avec l'intervention de la collectivité) pour une urbanisation progressive sur une partie de ce secteur. **Le zonage choisi est une zone 2 AU.**
- ◇ Etoffer le Pré Jarbon, quartier limitrophe du centre-village, partie intégrante à cette réflexion sur le centre. Sachant en même temps, qu'en terme de réseau d'assainissement collectif, le secteur est programmé mais n'est pas aujourd'hui équipé (4^e tranche des travaux d'assainissement).

La zone 2 AU a deux objectifs :

✱ permettre une organisation en profondeur du centre-village en arrêtant l'urbanisation linéaire qui présente le défaut de ne créer que des « rubans urbains » le long des voies publiques de Faramans.

Lorsque la zone 2 AU sera ouverte à l'urbanisation, elle le sera par le biais d'une zone à urbaniser en opérations d'ensemble (1 AU) en recherchant la densité repérée dans le secteur central du village.

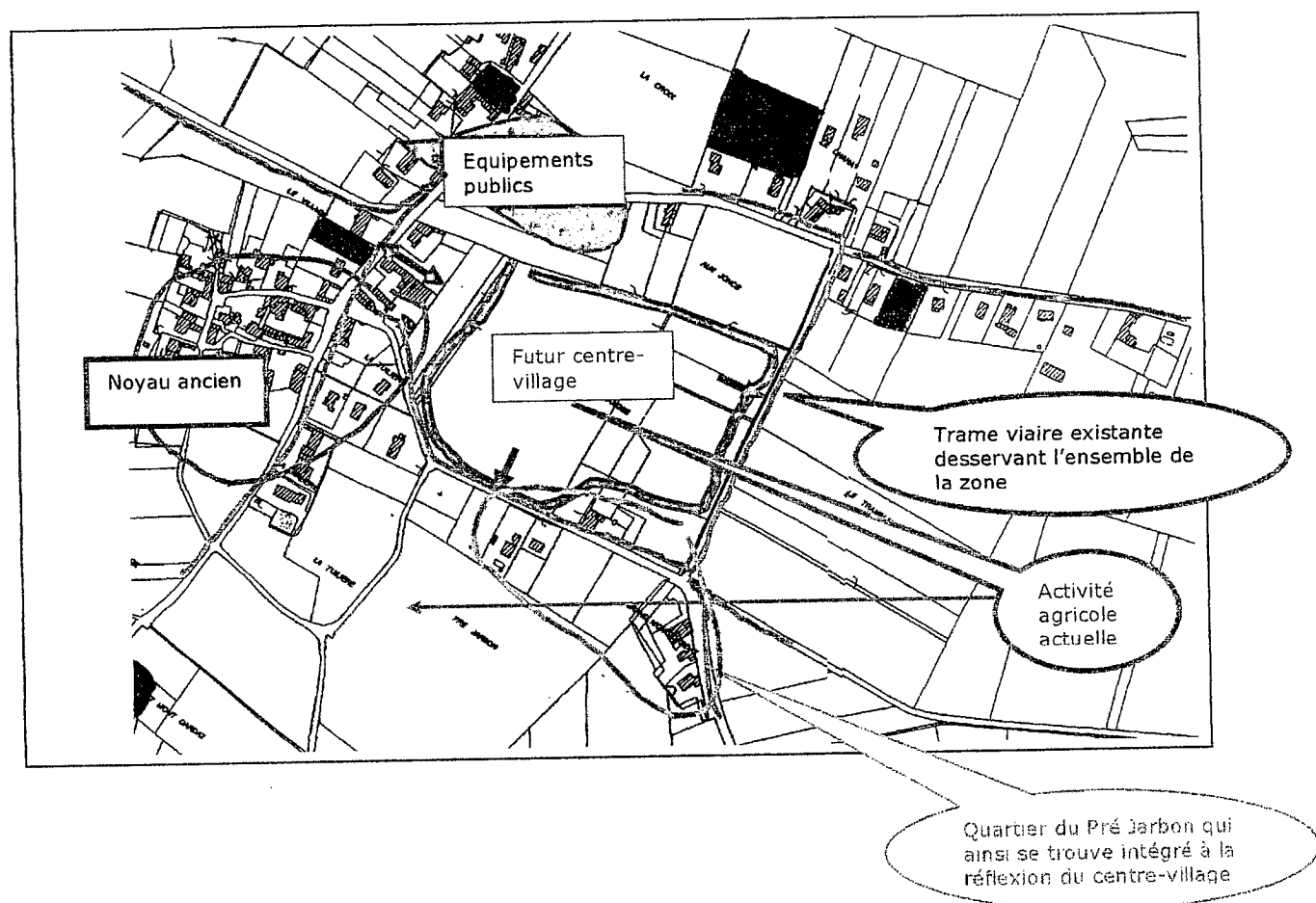
✱ permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale développé par le SCOT du BUCOPA : tendre à 10 % de logements locatifs aidés d'ici 2020.
Ceci est prévu dans la zone 2 AU qui correspond à la volonté d'étoffer le centre-village à proximité du centre ancien et des équipements publics.

L'analyse a montré qu'aujourd'hui, à Faramans, 4 logements sont des logements locatifs aidés. Dans le respect du SCOT, les élus devraient en envisager, d'ici 2020, une quinzaine.

Il y a donc une volonté d'afficher cette prise en compte de la part des élus.

Voir les principes posés dans le document « Orientations d'aménagement ».

Un raisonnement hiérarchique incite à dire que cet enjeu d'intérêt général est prioritaire sur l'activité agricole actuelle concernant les parcelles exploitées les plus proches des parties urbanisées. Le bourg ne peut s'étoffer que sur des parcelles agricoles. Faramans entend encourager son activité agricole (le PLU s'en fait l'écho), mais ici, il y a consensus pour privilégier le développement du village de manière rationnelle. Objectifs du classement en zone 2 AU : il prévoit l'avenir en annonçant une future urbanisation, mais l'activité actuelle est poursuivie tant que la collectivité n'ouvre pas à l'urbanisation par modification du PLU.



Pour organiser au mieux cet avenir, il a été jugé opportun de réserver au PLU un accès pour cette zone 2 AU coté Ouest c'est-à-dire centre-village (emplacement réservé matérialisé ci-dessus par la flèche rouge). Ailleurs, les flèches roses posent le principe d'une ouverture sur le maillage viaire existant (voir les détails dans les Orientations d'aménagement).

Le PADD met donc l'accent sur cette zone d'urbanisation future 2 AU.

En revanche, pour répondre aux différentes orientations générales, les zones 2 NA (2 AU) précédentes sont supprimées :

- ❖ La volonté de recentrer l'urbanisation au centre-village en évitant le développement des écarts incitent les élus à supprimer la zone 2 NA des Bruyères qui, inscrite en 1988, n'a plus lieu d'être avec les objectifs de 2003.
- ❖ La volonté d'éviter les urbanisations linéaires incitent les élus à supprimer les zones 2 NA inscrites en 1988 entre le village et la Ternière. Ceci découle également de la volonté de protéger le vallon du Cotey.

La zone 2 NA située près de la salle des fêtes est également supprimée : bien que proche du secteur stratégique de développement du centre-village, il semble inopportun de concentrer une population nouvelle à proximité d'un équipement générant régulièrement des nuisances de bruit.

3. Ne pas encourager d'opérations d'urbanisation importantes

Outre cette urbanisation future à plus ou moins long terme qu'il faudra organiser en temps utile par des opérations d'ensemble, le PLU affiche le désir de ne pas encourager ailleurs aujourd'hui d'opérations importantes générant un apport ponctuel et massif de population (il ne prévoit donc pas de zones 1 AU) ; ces opérations d'ensemble demeurent de toute manière possibles en zones UB selon la taille des tènements.

▪ les hameaux :

Pour répondre aux objectifs de maîtrise de population et de préservation de l'activité agricole, le PLU est établi en respectant également des principes de base :

- ◇ Ne procéder qu'à des ajustements des limites précédentes de la zone U sans modifications importantes pour « digérer » les potentialités de constructions encore réelles au sein des zones constructibles existantes (voir carte des potentialités de constructions),
- ◇ Laisser les coupures que l'on peut encore préserver entre les différents pôles bâtis afin de structurer ces derniers et de ne pas créer de continuités enlevant toute identité à un quartier (voir suppression des zones 2 NA),
- ◇ Supprimer néanmoins les coupures illusoires du PLU de 1988 : certains bâtiments (notamment des sièges d'exploitation en activité lors du premier PLU mais qui ne le sont plus) sont désormais intégrés à la zone constructible adjacente.
- ◇ Intégrer dans la zone constructible les constructions réalisées en limite de zone U et non agricoles,
- ◇ Sortir les sièges d'exploitation de la zone UB lorsqu'il y a des bâtiments d'élevage ; les repositionner en zone agricole,
- ◇ Créer deux zones différentes, avec un règlement spécifique à chacune, pour distinguer les hameaux équipés d'un réseau collectif d'assainissement (zone UB) et les autres qui demeurent en assainissement autonome (zone UC). Les conditions d'urbanisations sont différentes (voir les prescriptions du règlement).

Les hameaux qui constituent des écarts par rapport à la partie la plus centrale de la commune, ne sont pas encouragés à prospérer pour des raisons de gestion économe du territoire communal et de développement rationnel.

❖ Orientations pour le reste du territoire communal :

- Dans le but de rester une commune rurale, le PLU entend protéger et encourager l'activité agricole :

Les sièges d'exploitations agricoles avec les terres exploitées environnantes sont intégrés aux zones agricoles désormais conçues comme des zones de protection de l'activité agricole. Ceci équivaut à instaurer des espaces tampons autour des sièges de manière à ce que les exploitations puissent vivre et se développer. Ces zones agricoles sont donc constructibles pour les bâtiments liés à l'activité de l'exploitation.

- En revanche, à proximité de la zone destinée à l'urbanisation future (même à long terme) du centre-village, la zone agricole ne doit pas contrecarrer les futurs projets urbains : ainsi les terrains sont exploités (cultures, prairie) mais ne peuvent faire l'objet d'une construction par l'un des exploitants agricoles concernés. Le zonage du PLU distingue donc cette zone de l'ensemble des zones agricoles.
- Parallèlement, le PLU souhaite protéger le patrimoine tant naturel que bâti : dans les espaces naturels, il veut empêcher le mitage par des constructions éparses et encourager la réhabilitation du bâti ancien non agricole (avec changements de destinations éventuels).

Le bâti ancien, identité de la commune, doit pouvoir être réhabilité (anciennes granges, etc ...).

- Le PLU de 2003 met l'accent sur la qualité du site du Cotey et sur l'importance de préserver des coupures « vertes » ou d'espaces naturels entre les hameaux.

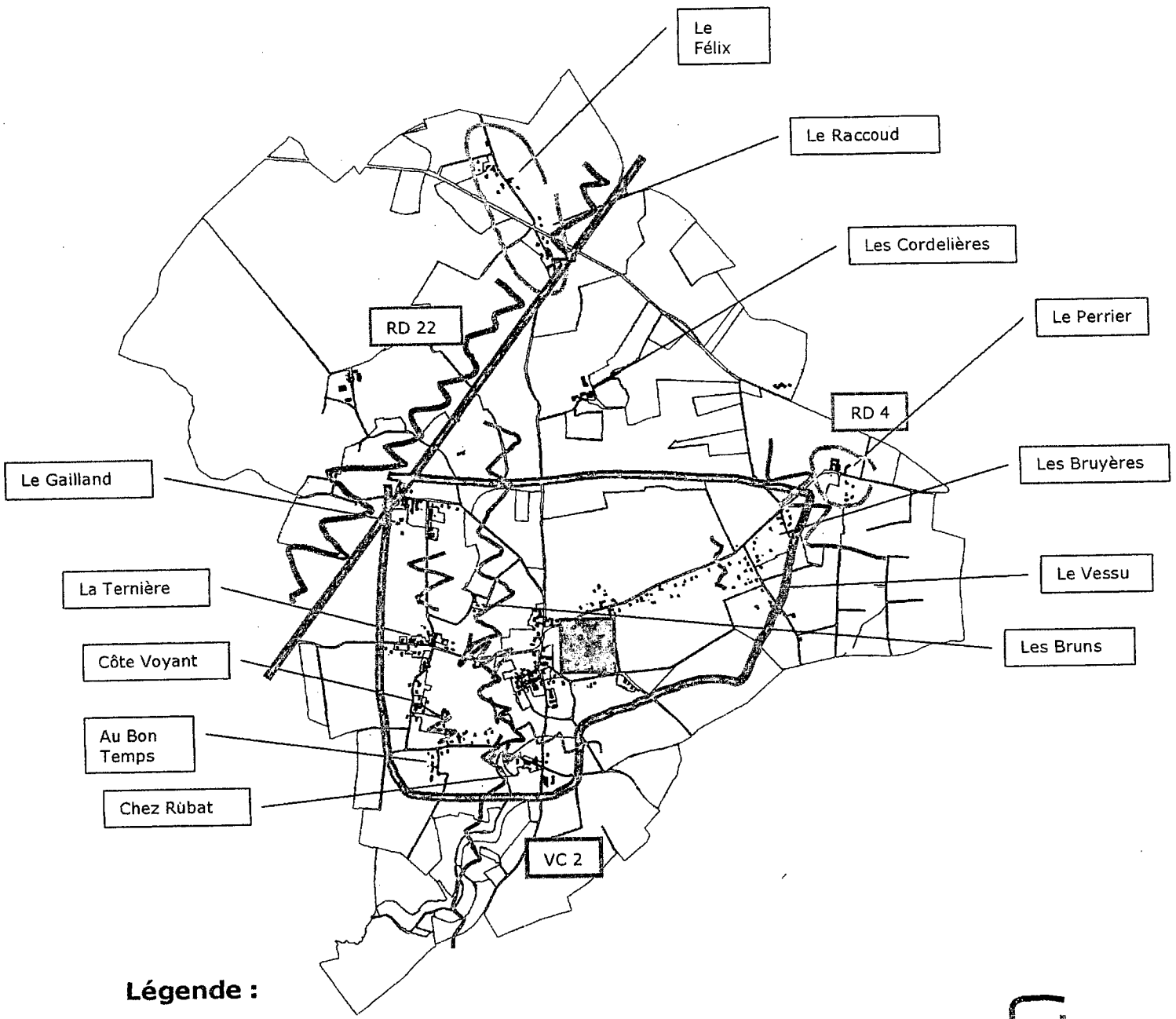
➤ **L'utilisation de la zone N (naturelle et forestière) tend à répondre à cette politique** pour favoriser l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, mais en interdisant les nouvelles constructions autres que les simples annexes.

- Par ailleurs, l'axe que représente la RD 22 ne doit pas devenir le support d'une urbanisation : il n'y a donc pas de développements de zones urbaines à proximité. Les constructions existantes sont gardées en l'état sans possibilités de les étendre.
- En matière de boisements, les élus ont désiré maintenir et ajuster le système de protection du PLU de 1988 (espaces boisés classés : article L 130-1 du code de l'urbanisme).






Le zonage et le règlement qui découlent de ce PADD sont présentés dans le Rapport de présentation.

Ces orientations générales sont illustrées par le schéma page suivante :

Schématisation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



Légende :

- Recentrer la réflexion communale sur la zone centrale assainie de manière collective 
- Réfléchir au devenir du carré stratégique au sein du village 
- Ne pas développer les hameaux trop éloignés 
- Conserver des coupures vertes et des espaces naturels proches des secteurs bâtis 
- Préserver le Vallon du Cotey de toute construction 
- Ne pas traverser la RD 22 