



COMMUNE DE POLLIAT (AIN) PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION GÉNÉRALE DOSSIER D'APPROBATION

RÉVISION PRESCRITE LE 18 FÉVRIER 2021
PLU APPROUVÉ LE 5 MARS 2026



2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DÉBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 27/03/2025

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04 78 83 61 87 - FAX : 04 78 83 61 87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR

RÉSUMÉ DU PROJET COMMUNAL POUR LA PÉRIODE 2023-2035	2
ORIENTATION 1. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE POLLIAT	3
1. DÉVELOPPER LE BOURG EN VEILLANT À LIMITER LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	3
2. RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PROXIMITÉ DE LA GARE ET REPENSER NOS FAÇONS DE SE DÉPLACER POUR DÉVELOPPER DES ALTERNATIVES AUX DÉPLACEMENTS MOTORISÉS.....	5
3. VEILLER AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE	5
ORIENTATION 2. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE NOTRE TERRITOIRE.....	6
1. MAINTENIR L'ANIMATION COMMERCIALE DU CENTRE-BOURG.....	6
2. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE PRESLE.....	6
3. MAINTENIR ET ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE BOURG.....	6
4. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES	7
5. ENCADRER L'ACTIVITÉ D'EXTRACTION DE MATÉRIAUX PRÉSENTE SUR LA COMMUNE	7
ORIENTATION 3. TRANSMETTRE UN ENVIRONNEMENT OÙ IL FAIT BON VIVRE	8
1. PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES DE NOTRE PAYS BRESSAN : SON PATRIMOINE BÂTI ET SES PAYSAGES.....	8
2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET VERDOYANT	8
3. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE NOTRE COMMUNE ET LA BIODIVERSITÉ.....	9

RÉSUMÉ DU PROJET COMMUNAL POUR LA PÉRIODE 2023-2035

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit une stratégie d'urbanisme, d'aménagement de développement de la commune pour la période 2023-2035. Le PADD est la clef de voûte du PLU. Dans le respect et les principes énoncés à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Il s'agit d'un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs et le développement économique et commercial retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe également les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de Polliat pour la période 2023-2035 au travers de 3 grandes orientations :

- 1. Assurer le développement durable de Polliat**
- 2. Soutenir le développement économique de notre territoire**
- 3. Transmettre un environnement où il fait bon vivre**

ORIENTATION I. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE POLLIAT

I. DÉVELOPPER LE BOURG EN VEILLANT À LIMITER LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

➔ Encadrer une croissance démographique communale et une production de logements soutenable pour les 12 ans à venir

- S'inscrire dans la dynamique actuelle de développement et dans les orientations du SCOT BBR en matière de développement démographique et d'objectifs de production de logements :
 - ➔ Viser de l'ordre de 3000 habitants d'ici 2035 (soit une croissance annuelle moyenne d'environ 0,8%) ;
 - ➔ Permettre la production de 260 logements sur 12 ans.

➔ Reconsidérer la façon dont la commune se développe : réduire et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles ...

- Centraliser l'offre de nouveaux logements dans le bourg, ne plus admettre de développement urbain diffus des hameaux et secteurs isolés en zone agricole, limiter aux hameaux desservis par le réseau d'assainissement collectif un potentiel restreint de densification.
- Favoriser la reconversion des friches économiques présentes sur la commune.
- Viser une réduction par deux des surfaces dédiées au développement urbain du bourg et localisées en dehors de l'enveloppe urbaine :
 - ➔ Le PLU approuvé en 2008 offre en 2023 environ 31 hectares de secteurs à urbaniser en extension urbaine pour le développement économique et résidentiel. Afin d'inscrire la commune dans le nouveau contexte réglementaire qui impose une limitation en matière d'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet de PLU 2023-2035 vise à réduire ces surfaces pour tendre vers 12 hectares de secteurs à urbaniser en extension urbaine dédié au développement économique et résidentiel.

➔ ... tout en permettant de poursuivre la mise en œuvre de projets urbains structurants et stratégiques

- Maintenir des capacités de développement en extension urbaine de façon ciblée pour la finalisation et la poursuite de projets urbains structurants et stratégiques :
 - ➔ Finaliser la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pré-Vulin ;
 - ➔ Permettre un développement résidentiel à proximité de la gare ;

➔ Poursuivre le développement de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Presle (compétence Grand Bourg Agglomération)

➔ **Poursuivre la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain et densifier le bourg de façon différenciée et stratégique**

- Cibler les secteurs à enjeux urbains sur lesquels il est opportun d'accueillir des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire dans l'enveloppe urbaine du bourg, en optimisant des fonciers libres de construction ou déjà bâtis.
- Encadrer la densification spontanée dans les secteurs d'habitat pavillonnaire en veillant à la préservation des caractéristiques de ces quartiers et au maintien d'une trame arborée.

➔ **Pour un développement urbain respectueux des enjeux environnementaux**

- Préserver les ressources en eau potable (puits de captage) et la qualité des eaux des nappes phréatiques en les protégeant de pollutions domestiques, agricoles ou industrielles.
- Veiller à ce que les ressources en eau puissent répondre aux besoins futurs.
- Maintenir des installations de traitement des eaux usées performantes pour ne pas impacter la qualité de l'eau.
- Apporter des réponses au risque de saturation du réseau collecteur des eaux usées qui impacte aujourd'hui la capacité de traitement des effluents et incidemment limite les capacités de développement de la commune.
- Développer le recours aux énergies renouvelables (solaire notamment).
- Encourager l'isolation des constructions existantes et sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie et au climat dans le secteur de l'habitat : consommer moins d'énergie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Adapter les réseaux d'énergie au développement urbain de la commune.
- Tenir compte des risques naturels et technologiques et des nuisances sonores dans les choix d'urbanisation.
- Renforcer la gestion des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols en vue de limiter les risques de ruissellement et de ne pas aggraver le risque inondation en aval.
- Favoriser la reconversion des friches économiques présentes sur la commune.

2. RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITÉ DE LA GARE ET REPENSER NOS FAÇONS DE SE DÉPLACER POUR DÉVELOPPER DES ALTERNATIVES AUX DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

➔ Densifier des secteurs proches de la gare pour favoriser l'intensification de l'usage du train

- Profiter des gisements fonciers situés entre la gare, la ZAC du Pré-Vulin et le centre-bourg pour permettre la réalisation d'opérations de logements et densifier un secteur stratégique de la commune en vue de favoriser l'intensification de l'usage du train pour se rendre à Bourg-en-Bresse et Mâcon.

➔ Encourager à se déplacer autrement

- Mailler la commune d'un réseau viaire adapté pour les modes actifs permettant de rejoindre le centre-bourg et la gare en toute sécurité.
- Améliorer l'aménagement des abords de la gare et renforcer l'offre de service pour ses usagers, notamment en terme de stationnement voiture.

3. VEILLER AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

➔ Pour un développement urbain au service du lien social

- Poursuivre la diversification des formes urbaines, types d'habitat et statuts d'occupation afin de proposer un parcours résidentiel adapté aux besoins variés des ménages.
- Renforcer le nombre de petits et moyens logements (T2 et T3) pour répondre au phénomène de réduction de la taille des ménages (séparation de couple avec enfants en garde alternée ou sans enfants, décohabitation parentale, ...).
- Maintenir la production de logements sociaux en location et accession pour s'inscrire dans les objectifs fixés par le SCOT (15 % de logements sociaux à l'horizon 2035).
- Améliorer l'offre d'hébergement à destination des personnes retraitées et/ou âgées.
- Maintenir l'offre d'équipements et de services dans le centre bourg. Etudier le devenir de la salle des fêtes dans le bourg tout en veillant à ne pas générer de nuisances sonores.
- Re-questionner l'aménagement de la place du bourg pour valoriser son positionnement central et fédérateur dans la vie de tous les jours des habitants.
- Renforcer le niveau d'équipements des aires de jeux pour les plus jeunes.
- Permettre un accès de bonne qualité aux réseaux de communications numérique.

ORIENTATION 2. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE NOTRE TERRITOIRE

1. MAINTENIR L'ANIMATION COMMERCIALE DU CENTRE-BOURG

➔ Préserver et diversifier le tissu commercial

- Veiller au maintien du linéaire commercial du centre-bourg.
- Valoriser la traversée du bourg et augmenter les capacités de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services en accordant une attention particulière à l'optimisation et la mise en valeur des espaces publics.
- Permettre l'implantation de nouveaux commerces en entrées de bourg dans le quartier nouveau du Pré-Vulin et sur le site de reconversion BOB dans une logique de complémentarité avec l'offre existante dans le centre-bourg.

2. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE PRESLE

➔ Maintenir et accueillir des activités économiques à proximité du bourg

- Offrir des capacités foncières dans la zone d'activités de Presle pour permettre le développement des entreprises en place et l'accueil de nouveaux acteurs économiques à la recherche d'emprises répondant à leurs besoins.
- Préserver le potentiel de développement de la zone d'activités de Presle à long terme et permettre la mise en œuvre d'une politique d'anticipation foncière et de recomposition des tissus bâtis existants (densification, rationalisation foncière).
- Mieux connecter la ZAE au bourg par une trame viaire adaptée à tous les modes de déplacements.

3. MAINTENIR ET ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE BOURG

➔ Permettre et encadrer la mixité fonctionnelle dans le bourg

- Assurer le maintien et le développement de petites activités industrielles, artisanales ou agricoles dans le bourg qui soient compatibles avec sa vocation résidentielle. Veiller à leur intégration architecturale et paysagère.
- Permettre l'implantation de bureaux dans le bourg.

4. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

➔ Affirmer la vocation agricole du territoire

- Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles en évitant leur fragmentation par l'urbanisation.
- Eviter tout développement urbain à proximité directe des bâtiments d'élevage pour ne pas faire obstacle aux besoins de développement à venir des exploitations.
- Assurer le développement de l'activité par le maintien et l'agrandissement des exploitations agricoles.
- Permettre la diversification des activités agricoles en lien avec l'agro-tourisme (transformation, vente à la ferme...).
- Veiller aux qualités d'insertion architecturale et paysagère des exploitations agricoles.

5. ENCADRER L'ACTIVITÉ D'EXTRACTION DE MATÉRIAUX PRÉSENTE SUR LA COMMUNE

➔ Permettre l'extraction d'alluvions au Petit Vernay dans les limites de l'autorisation d'exploitation actuelle tout en garantissant à terme la remise en état du site

- Répondre à l'enjeu d'un approvisionnement local en granulats pour l'agglomération de Bourg-en-Bresse et ses environs.

ORIENTATION 3. TRANSMETTRE UN ENVIRONNEMENT OÙ IL FAIT BON VIVRE

I. PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES DE NOTRE PAYS BRESSAN : SON PATRIMOINE BÂTI ET SES PAYSAGES

➔ Maintenir les éléments identitaires du territoire

- Veiller à la préservation des caractéristiques architecturales de l'habitat traditionnel bressan et au maintien de la morphologie du tissu bâti ancien du bourg.
- Protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine présents sur la commune.
- Maintenir un paysage rural de bocage caractéristique de la Bresse en protégeant les haies et alignement d'arbres qui maillent l'espace agricole et qui remplissent de nombreuses fonctions (délimiter la propriété, limiter le ruissellement et l'érosion des sols, protéger du vent, habitat pour la faune...).
- Valoriser les panoramas sur le bourg - qui offrent des perspectives paysagères sur la silhouette du village – et depuis le bourg - qui offrent des perspectives paysagères sur la vallée de la Veyle.

2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET VERDOYANT

➔ Conforter les qualités d'une « petite ville à la campagne »

- Préserver et renforcer la présence du végétal dans la traversée du bourg et les principaux espaces publics.
- Accompagner le développement urbain du bourg - dans ses limites actuelles et au-delà – en vue de préserver et conforter le caractère verdoyant de nos espaces de vie :
 - ➔ en prenant en compte la spécificité du tissu urbain constitué en grande partie de maisons individuelles agrémentées de jardins arborés formant **une trame verte qualitative à protéger et à renforcer dans les opérations nouvelles** ;
 - ➔ en veillant au traitement paysager des voies nouvelles et en poursuivant la **création d'espaces verts de proximité** permettant une gestion en surface des eaux pluviales dans les opérations nouvelles ;

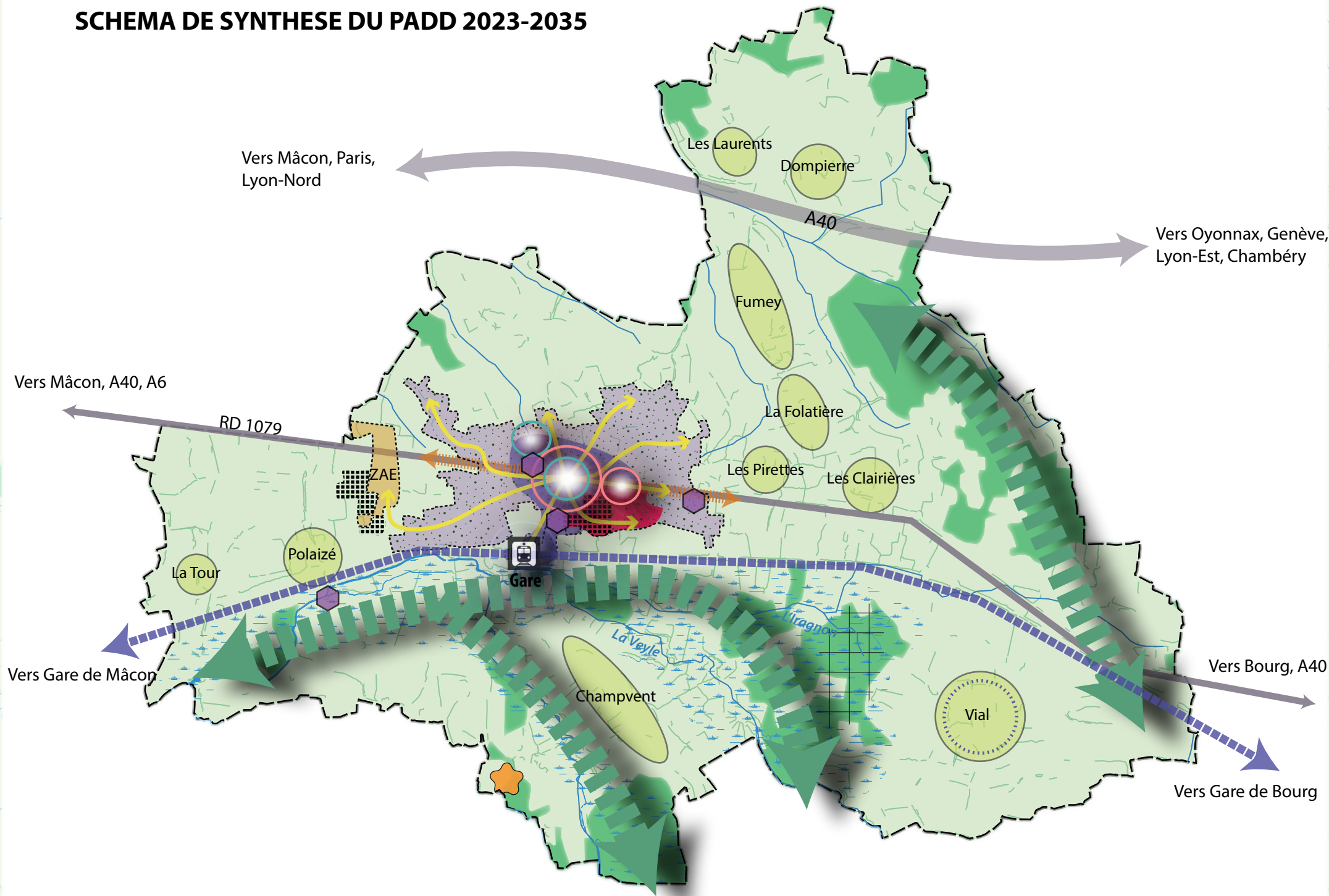
- ➔ en préservant et renforçant les qualités paysagères des entrées du bourg et en veillant au traitement paysager des limites des zones urbaines avec l'espace agricole.

3. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE NOTRE COMMUNE ET LA BIODIVERSITÉ

➔ Ne pas porter atteinte aux milieux sensibles et à leurs connexions

- Préserver les zones humides et les milieux remarquables de la commune : ruisseau de l'Etre et marais de Vial.
- Mettre en évidence les corridors écologiques et leur intérêt pour le maintien de la biodiversité :
 - ➔ Protéger la trame bocagère et les grands boisements (Rippe du Loup) qui offrent, dans un espace à dominante agricole, une trame verte fonctionnelle permettant la circulation de la faune sur la commune et au-delà ;
 - ➔ Protéger le réseau de cours d'eau qui maille la commune et leurs rives arborées ;
 - ➔ Restaurer le lit naturel de la Veyle en amont du Moulin de Polaizé.

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD 2023-2035



LEGENDE

ORIENTATION 1 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DE POLLIAT



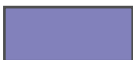
Centraliser l’offre de nouveaux logements dans le bourg au sein de l’enveloppe urbaine



Finaliser la Zone d’Aménagement Concerté du Pré-Vulin



Poursuivre le développement de la Zone d’Activités Economique (ZAE) de Presle



Cibler les secteurs urbains centraux et proches de la gare comme propices à l’accueil d’opérations d’habitat collectif ou intermédiaire



Favoriser la reconversion de friches économiques



Ne plus admettre de développement urbain diffus des hameaux et secteurs isolés en zone agricole



Limiter aux seuls hameaux desservis par le réseau d’assainissement collectif un potentiel restreint de densification



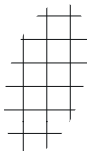
Renforcer le développement urbain à proximité de la gare tout en renforçant l’offre de service pour ses usagers, notamment en terme de stationnement



Mailler la commune d’un réseau viaire adapté pour les modes actifs (piétons, cyclistes) permettant de rejoindre le centre-bourg et la gare en toute sécurité



Tendre vers 12 hectares potentiels de secteurs à urbaniser en extension urbaine dédié au développement économique et résidentiel



Protéger les périmètres de captages en eau potable

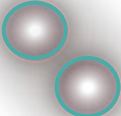
ORIENTATION 2 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE NOTRE TERRITOIRE



Valoriser la traversée du bourg en accordant une attention particulière à l’optimisation du stationnement et la mise en valeur des espaces publics et des entrées de bourg



Préserver et diversifier le tissu commercial dans une logique de complémentarité entre l’offre du centre-bourg et le quartier Pré-Vulin



Maintenir et conforter l’offre d’équipements publics et de services dans le centre bourg



Préserver le potentiel de développement de la zone d’activités de Presle à long terme et permettre la mise en oeuvre d’une politique d’anticipation foncière et de recomposition des tissus bâtis existants (densification, rationalisation foncière)



Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles en évitant leur fragmentation par l’urbanisation



Permettre l’extraction d’alluvions au Petit Vernay dans les limites de l’autorisation d’exploitation actuelle tout en garantissant à terme la remise en état du site

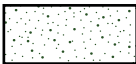
ORIENTATION 3 : TRANSMETTRE UN ENVIRONNEMENT OÙ IL FAIT BON VIVRE



Maintenir un paysage rural de bocage caractéristique de la Bresse en protégeant les haies et alignement d’arbres qui maillent l’espace agricole



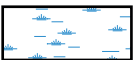
Préserver les grands boisements structurants



Trame verte qualitative à protéger et à renforcer dans les opérations nouvelles



Corridors écologiques à mettre en évidence



Préserver les zones humides et les milieux remarquables de la commune : ruisseau de l’Etre et marais de Vial