

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation*

### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ST ETIENNE-SUR-CHALARONNE



Vu pour être annexé à notre délibération / Approuvé le :

en date de ce jour

LE MAIRE,

04 MAI 2016

PRÉFECTURE DE L'AIN

Reçu  
le

13 MAI 2013

DIRECTION DES RELATIONS  
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

BERTHET LIOGIER CAU

41, boulevard Voltaire - 01000 Bourg-en-Bresse - Tel : 04.74.21.99.80 - Fax : 04.74.21.87.58

Email : contact.bourg@blc-ge.com

# SOMMAIRE

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....</b>                                                               | <b>5</b>  |
| 1.1 ASSURER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET UNE MIXITE SOCIALE ET URBAINE .....                      | 5         |
| 1.2 MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN .....                                                                     | 7         |
| 1.3 ACCORDER DES ESPACES DE RESPIRATION A L'INTERIEUR DU TISSU URBAIN .....                                | 8         |
| 1.4 CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PREVOIR LEUR POTENTIEL D'EXTENSION .....                        | 8         |
| 1.5 ENCOURAGER LA VALORISATION DES ABORDS DES COURS D'EAU.....                                             | 9         |
| <b>2. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE .....</b>                                                         | <b>11</b> |
| 2.1 ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....                                                      | 11        |
| 2.2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCE DE PROXIMITE.....                                              | 11        |
| 2.3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES LOCALES .....                                                | 12        |
| 2.4 DYNAMISER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME, AUX LOISIRS ET PLUS LARGEMENT A LA CULTURE.....             | 12        |
| <b>3. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>                                                       | <b>14</b> |
| 3.1 ORGANISER LES DEPLACEMENTS .....                                                                       | 14        |
| 3.2 PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES, LES RESSOURCES, ET PRESERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES..... | 14        |
| 3.3 REPERER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE PATRIMONIALE.....                                              | 15        |
| 3.4 PRESERVER LES CONES DE VUES SUR LE PAYSAGE ET LES COUPURES VERTES EXISTANTES .....                     | 15        |
| 3.5 PREVENIR DES RISQUES .....                                                                             | 16        |
| 3.6 LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....                                                            | 16        |
| <b>SYNTHESE .....</b>                                                                                      | <b>18</b> |

## INTRODUCTION

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

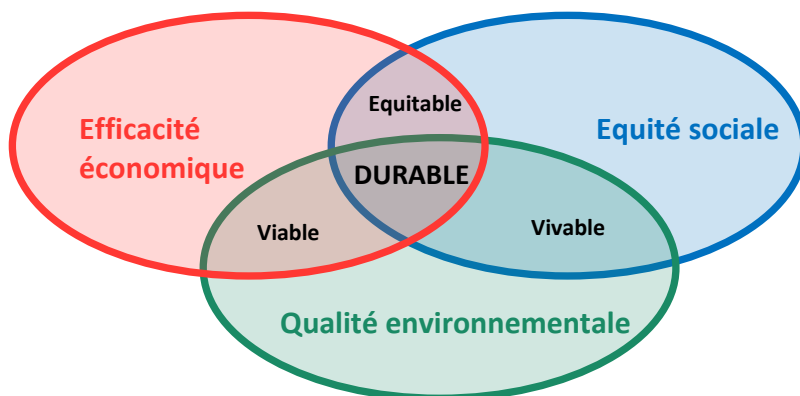
*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

#### LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de Saint-Etienne-sur-Chalaronne aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ECONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**.

## 1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

### 1.1 ASSURER UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET UNE MIXITE SOCIALE ET URBAINE

---

L'évolution démographique de Saint Etienne sur Chalaronne a connu, à partir de 1982, une croissance importante. Elle enregistre, en effet, des taux de croissance élevés, allant de **1,4% à plus de 3,0%**, lui permettant d'atteindre en 2009, **une population des ménages de 1457 habitants** (INSEE 2009).

La commune de Saint Etienne sur Chalaronne est identifiée, par le SCoT Val de Saône Dombes, comme « un pôle relais », c'est-à-dire qu'elle propose une offre d'équipements et d'activités économiques de proximité. Le parti d'aménagement du SCoT ambitionne entre autre, de maîtriser le rythme de l'accroissement démographique, autour de trois exigences qui sont la qualité, l'équilibre et l'attractivité.

A ce titre, la commune de St Etienne sur Chalaronne, accueille une croissance plus importante que les communes rurales, mais elle se doit, toutefois, de limiter son accroissement démographique. Ainsi, le SCoT autorise la commune à prévoir un taux de croissance annuel de **0,8 % entre 2009 et l'échéance du SCoT**, c'est-à-dire en 2016, et projette un taux de croissance de **0,9% après l'échéance du SCoT** et jusqu'à l'échéance du PLU (2016-2030).

Dans ce cadre, l'application de ce taux de croissance porterait la population des ménages à **1746 personnes**, à l'horizon estimé du PLU en **2030**.

Ce gain démographique espéré entraîne un besoin théorique en logements de l'ordre de **163 unités**, et un besoin effectif de l'ordre **de 121 unités en 2030** ( $1746/2,50$  personnes par logement<sup>1</sup> estimé à l'échéance du PLU = 698 logts (parc résidences principales en 2030) – 535 (résidences principales en 2009) – 42 logements commencés ou prévus<sub>2009-2014</sub><sup>2</sup> = 121 unités).

L'offre de logements devra permettre de **répondre aux demandes les plus variées**, et être apte à satisfaire tous les types de population. Il s'agit, sur l'ensemble du territoire, de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en évitant la concentration d'une même catégorie de personnes sur un secteur.

L'offre en logements devra offrir un parcours résidentiel complet, favorisant la production de logements aidés, en locatif ou en accession. Celle-ci est essentielle pour l'équilibre social du territoire, favorise le renouvellement de la population et contribue au bon fonctionnement des équipements. L'objectif est donc, en conformité avec le SCoT, de produire au **minimum 20% des nouveaux logements sous forme de logement locatif aidé**, ainsi que de tendre à **l'horizon 2030, vers 20% de logements locatifs aidés sur l'ensemble du parc et du territoire**. Toutefois, avec un taux actuel estimé à 3.8% de logements sociaux, il sera impossible de tendre vers 20% de logements sociaux dans le parc total de résidences principales à l'horizon 2030. La municipalité fait donc le choix d'imposer à minima 20% de logements locatifs aidés sur les zones à urbaniser.

Le conseil municipal de Saint-Etienne-sur-Chalaronne souhaite accueillir des logements seniors, de tailles variées, destinés à des seniors autonomes et valides, à court terme et à proximité immédiate du bourg. Cette orientation présente une cohérence avec les besoins et l'offre existants sur le canton de Thoissey, voire du territoire de la Dombes. En effet, les projections démographiques du schéma en faveur des personnes âgées de l'Ain (2013-2018) prévoient un fort accroissement de la population des plus de 60 ans pour ce territoire.

---

<sup>1</sup> Il est envisagé un taux global d'occupation de 2.50 qui intègre :

- une légère décohabitation estimée à 2.60 au regard du diagnostic territorial établi : taux d'occupation par logement de 2.72 personnes en 2009, calculé d'après la population des ménages (1457 habitants) et le nombre de résidences principales (535) (données INSEE 2009)
- un taux d'occupation des futurs logements seniors relativement faible estimé à environ 1.5 personne par logement.

<sup>2</sup> L'estimation du nombre de logements commencés ou prévus entre l'état 0 (2009) et l'état actuel (2014) est fondée sur la base de données SITADEL (37 logements commencés) et sur le nombre de logements prévisibles encore non construits ou non accordés au Clos des Lys et Domaine des Lys (5 logements).

Une résidence d'une capacité d'une cinquantaine de logements est envisagée, réalisable d'un seul bloc, avec un pouvoir d'attraction d'une clientèle ciblée seniors correspondant à un bassin de vie de l'ordre de 20 000 habitants.

Néanmoins, le rayonnement de cette future résidence seniors correspond au bassin de vie du Val de Saône élargi, soit 120 000 habitants. Le projet envisagé est donc, sans nul doute, viable en terme de remplissage.

## 1.2 MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN

---

Une gestion de l'espace de manière « économe » et progressive est favorisée. Celle-ci passe par la reconstruction de la ville sur elle-même, avant d'envisager l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation. Ainsi, la construction dans les friches et dents creuses, la réhabilitation de logements vétustes, la démolition-reconstruction, les divisions parcellaires, sont privilégiées. Le SCoT fixe un objectif de création de logements par renouvellement urbain s'élevant à **25% minimum des logements créés**.

L'objectif de densité minimale, fixé par le SCoT, s'applique à chaque nouvelle opération et s'élève à **25 logements/hectare** en moyenne pour les « pôles relais », dont fait partie rappelons-le, la commune de Saint Etienne sur Chalaronne.

Cette densité permettra, dans le respect des objectifs de la loi portant engagement national pour l'environnement, de réduire de manière significative les surfaces consommées. La commune s'engage donc, résolument, dans un processus de densification, et donc d'économie d'espace conformément aux objectifs de la loi dite Grenelle II.

Comme évoqué en supra, le taux de croissance retenu par les élus induit un nombre de logements à créer de l'ordre de 121 unités. Le PLU doit donc être dimensionné de façon à être en capacité de recevoir ces futures habitations. Néanmoins et d'une manière générale, l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation sera progressive et phasée dans le temps, hormis pour la résidence seniors qui nécessite une réalisation en bloc. La construction dans le centre bourg est confortée par rapport au développement des hameaux.

Le diagnostic a mis en évidence une consommation foncière de l'ordre de 12.3 ha pour la vocation de logements sur le territoire communal de Saint-Etienne-sur-Chalaronne, depuis 2000.

Pour la vocation d'activités, une surface de l'ordre d'un hectare a été consommée (zone artisanale et activité agricole).

Il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités. Le PLU se fixe donc exclusivement des objectifs liés aux logements, qui restent par ailleurs les plus consommateurs d'espace à Saint-Etienne-sur-Chalaronne. Avec le potentiel en renouvellement urbain identifié et une densité de 25 logements/ha à minima sur les zones AU, il est possible d'affirmer que le PLU visera une modération de la consommation d'espace, par une division par deux des surfaces consommées à minima.

Au-delà de la mixité sociale générée par le PLU, une mixité urbaine est prévue. Celle-ci s'organise autour d'opérations d'habitats plus denses tels que l'habitat intermédiaire, le logement collectif, des maisons individuelles accolées... Pour cela, le SCoT cadre la construction en imposant des proportions de construction. Ainsi, l'objectif de la commune est de proposer **moins de 50% de logements individuels purs, plus de 30% de logements collectifs, et en résiduel, de l'individuel groupé.**

### 1.3 ACCORDER DES ESPACES DE RESPIRATION A L'INTERIEUR DU TISSU URBAIN

---

Le caractère diffus des constructions sur le territoire, ainsi que le caractère agricole de l'espace communal, permettent, par endroit de dégager des coupures d'urbanisation. Celles-ci, repérées au sein du PADD, seront préservées. Ainsi, aucune construction ne sera implantée dans ces espaces.

### 1.4 CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PREVOIR LEUR POTENTIEL D'EXTENSION

---

Saint Etienne présente une offre en équipements adaptée à ses besoins (déchetterie, station d'épuration, école, crèche, espace de loisirs...). La commune souhaite maintenir son niveau d'équipement.



En terme de communications numériques, les objectifs sont ceux du schéma directeur territorial d'aménagement numérique, réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Energie et d'e-communication de l'Ain en février 2011.

## **1.5 ENCOURAGER LA VALORISATION DES ABORDS DES COURS D'EAU**

---

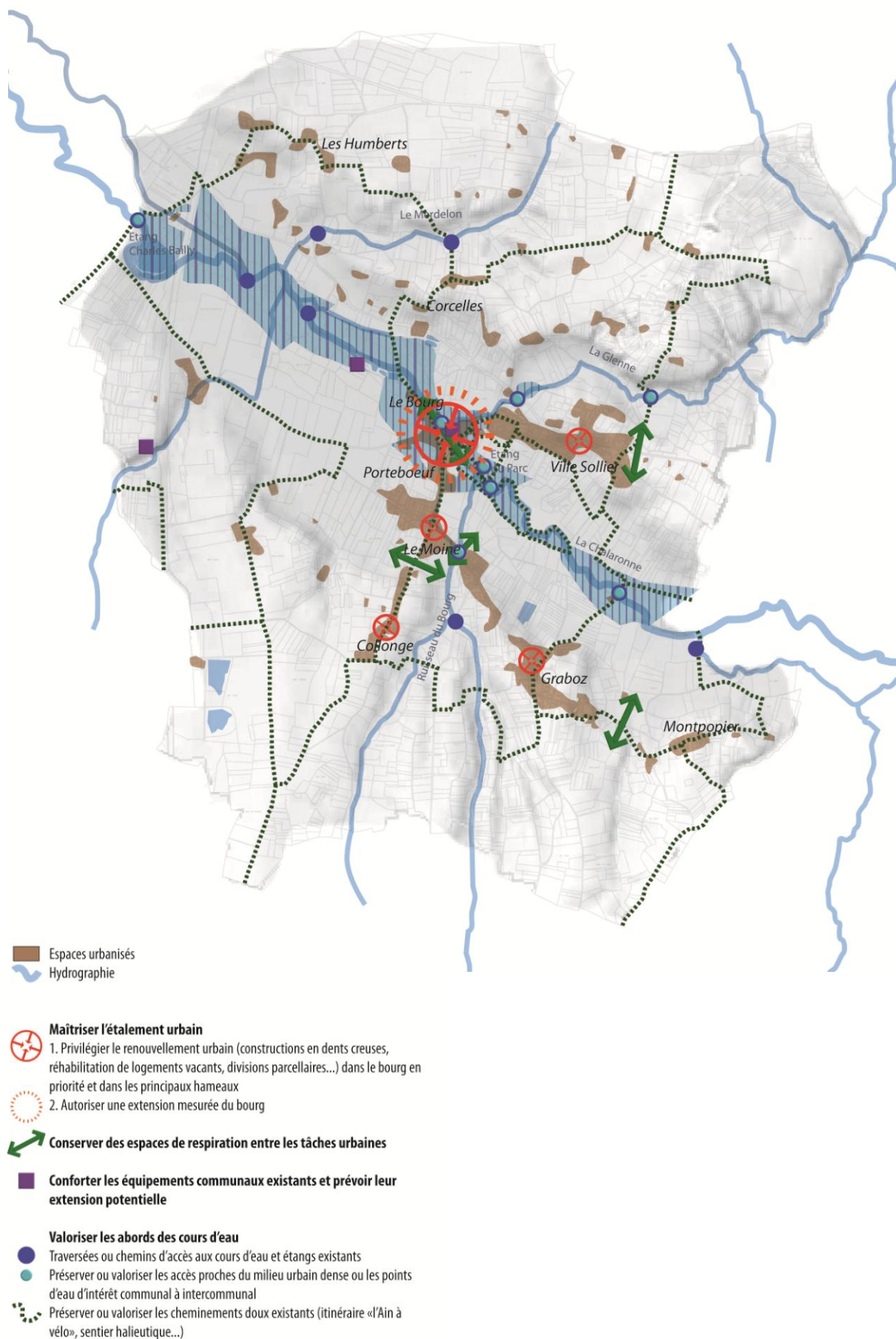
L'omniprésence de l'eau sur le territoire avec la rivière la Chalaronne, les cours d'eau le Merdelon, la Glenne, le ruisseau du bourg et les étangs Charles Bailly et du parc municipal, doit être valorisée comme support d'activités de loisirs pour les résidents.

Pour cela, une étude avait été menée pour assurer une valorisation touristique et paysagère des abords de la Chalaronne.

La valorisation des abords des cours d'eau permettrait de compléter le réseau de cheminements doux repérés par l'office de tourisme de la Communauté de Communes du Val de Saône Chalaronne (sentier halieutique, itinéraire l'Ain à vélo, itinéraires pédestres, VTT, itinéraires équestres...).

De plus, la valorisation d'espaces publics le long de la Chalaronne et à proximité du bourg pourrait définir un support pour des manifestations festives, ou des activités récréatives...

## Cartographie de synthèse de l'axe social du PADD



## 2. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

### 2.1 ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

---

D'après le recensement agricole de 2010, le territoire communal compte 24 sièges d'exploitation agricoles, ayant leur siège dans la commune. La surface agricole utile associée est de 1390 ha.

La préservation des activités agricoles, localisées sur le territoire communal, constitue un des piliers du projet de la commune.

Assurer leur pérennité passe par la définition et la préservation des milieux agricoles. Les espaces agricoles seront donc identifiés dans le PLU et protégés via un zonage adapté.

De plus, les exploitations seront coupées de toute urbanisation future (nouvelles constructions) dans un périmètre de protection.

Afin d'assurer le développement futur d'exploitations agricoles, des terrains seront identifiés au PLU, où les constructions seront autorisées.

### 2.2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCE DE PROXIMITE

---

Les commerces de proximité se développent principalement le long des rues du village. Il est important de les préserver.

Des liaisons douces (cheminements piétons et cycles) seront préservées, voire mises en œuvre vers le centre bourg qui concentre les commerces de proximité, afin de limiter l'usage de l'automobile sur des trajets courts.

## **2.3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES LOCALES**

---

Les entreprises (activités artisanales, industrielles ou de services...) sont réparties sur tout le territoire communal. La municipalité souhaite les maintenir et favoriser leur pérennité.

Le PLU favorise l'implantation des activités non nuisantes, au sein des secteurs d'habitat du bourg et des principaux hameaux, pour assurer une mixité de fonctions.

Il existe également une zone artisanale située au Nord-Est de la commune, la zone « du Pré du Bourg », légèrement excentrée du centre bourg, le long de la RD75c. Elle sera le site privilégié pour le développement économique futur de la commune. Ainsi, un aménagement adéquat de cette zone d'activités permettra de marquer l'entrée de la commune, et de faire ralentir le trafic routier.

## **2.4 DYNAMISER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME, AUX LOISIRS ET PLUS LARGEMENT A LA CULTURE**

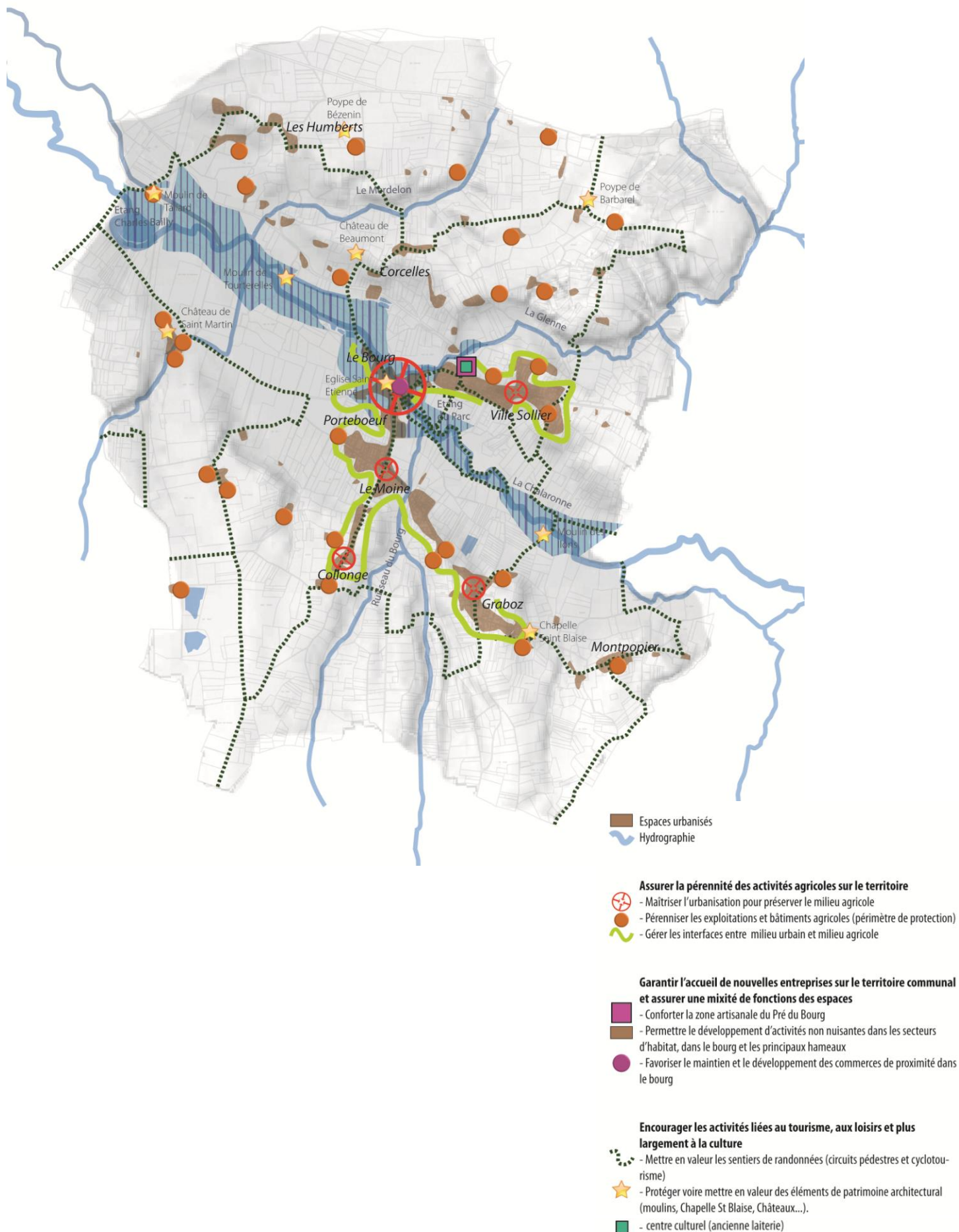
---

Les axes de déploiement du tourisme s'articulent principalement autour de la promotion de la richesse patrimoniale de la région. Le développement de l'offre en hébergement et restauration, en lien avec les autres communes de la communauté de communes, la mise en valeur des éléments de patrimoine (châteaux, chapelle, moulins, poypes, site industriel...) et de paysage, ainsi que la valorisation, voire le développement du réseau de sentiers de randonnées (pédestres et cycles) sont autant d'actions qui renforcent l'attractivité touristique locale.

La valorisation de certains accès à l'eau participera de la redynamisation des activités touristiques.

Enfin, le centre culturel « La Ruche » dans l'ancienne laiterie sera préservé.

## Cartographie de synthèse de l'axe économique du PADD



## 3. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 3.1 ORGANISER LES DEPLACEMENTS

---

Les voiries communales qui sont le support d'un faible trafic seront identifiées au sein du PLU, comme propices aux cheminements doux (mixité d'usage). L'établissement d'un schéma d'organisation de ces cheminements doux permettra de vérifier que l'accès au centre bourg est aisé. Notamment, outre le réseau de promenade et d'accès à l'eau, il est important de prévoir des liaisons entre le centre bourg et les hameaux, mais aussi avec les espaces dédiés aux entreprises et aux équipements, qui permettent ainsi de limiter l'usage de l'automobile sur des trajets courts.

Le PLU favorise l'usage des Transports en Commun vers Belleville et Bourg-en-Bresse, ainsi que le principe de rabattement vers la gare de Belleville.

### 3.2 PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES, LES RESSOURCES, ET PRESERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES

---

La richesse environnementale de St Etienne sur Chalaronne n'est pas marquée par des dispositifs de protection.

Toutefois, à petite échelle, le territoire communal s'inscrit comme un territoire de contact entre le plateau de la Dombes et la vallée de la Saône, entités qui sont elles soumises à plusieurs protections (Natura 2000, ZICO et ZNIEFF). De plus, la rivière de la Chalaronne a été identifiée dans l'inventaire des zones humides du département de l'Ain, réalisé par le Conseil Général de l'Ain et l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse. Des espèces protégées typiques des zones humides ont été observées.

Les trames vertes et bleues du territoire communal ont été identifiées. Le PLU s'engage, via un zonage adapté bénéficiant d'une inconstructibilité, à protéger les espaces à forts enjeux qui représentent des habitats terrestres et aquatiques et/ou des espaces de circulation pour la faune, tels que les boisements, les haies, les ripisylves, les zones humides, les plans d'eau... Les éléments

présentant un potentiel écologique et/ou paysager important seront identifiés et protégés par le PLU.

Concernant les zones d'urbanisation future, la consommation d'espace sera limitée aux stricts besoins fonciers nécessaires pour le développement de la commune, définis après une étude préalable des potentiels d'urbanisation en renouvellement urbain, comme le préconise le SCoT. De plus, le PLU s'engage à ne pas créer de nouveaux obstacles de type routier, ferré ou barrages et seuils, qui ne permettent pas le franchissement par la faune.

Avec la valorisation des accès aux abords des cours d'eau, la commune favorise la connaissance et la protection des milieux par le public, en continuité avec les efforts déjà menés (sentier de découverte piscicole).

Enfin, le PLU s'attache à économiser et protéger les ressources naturelles (eau, air, sol...).

### **3.3 REPERER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE PATRIMONIALE**

---

La diversité architecturale des hameaux et du centre-bourg sera valorisée au sein du PLU par le repérage et la mise en valeur de certains bâtiments, comme notamment certaines fermes traditionnelles ou encore les châteaux (château de St Martin, château de Beaumont), des éléments du petit patrimoine vernaculaire, comme la Chapelle Ste Blaise et les moulins, ainsi que les poypes.

### **3.4 PRESERVER LES CONES DE VUES SUR LE PAYSAGE ET LES COUPURES VERTES EXISTANTES**

---

Comme souligné auparavant, le maintien ou la création de coupures vertes, inconstructibles, entre espaces urbains, participe de la qualité de vie des habitants. Ces coupures garantissent également la préservation environnementale, en limitant les continuums artificialisés.

Les cônes de vue identifiés devront être préservés de toute urbanisation.

### 3.5 PREVENIR DES RISQUES

---

La prise en compte du risque d'inondation est un axe majeur du PLU de Saint Etienne sur Chalaronne, du fait de la présence de la rivière de la Chalaronne et de nombreux cours d'eau, et du risque lié aux eaux de ruissellement.

La commune a commandité un schéma directeur de gestion des eaux pluviales qu'il convient d'intégrer au PLU.

De plus, le PLU s'attache également à prévenir le risque d'instabilité des sols. Ainsi, le PLU limite toute nouvelle construction dans ces zones de risques.

Les risques technologiques et les nuisances, avec par exemple la présence d'un oléoduc, d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, de lignes électriques ou encore de la voie ferrée, seront également pris en considération.

### 3.6 LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

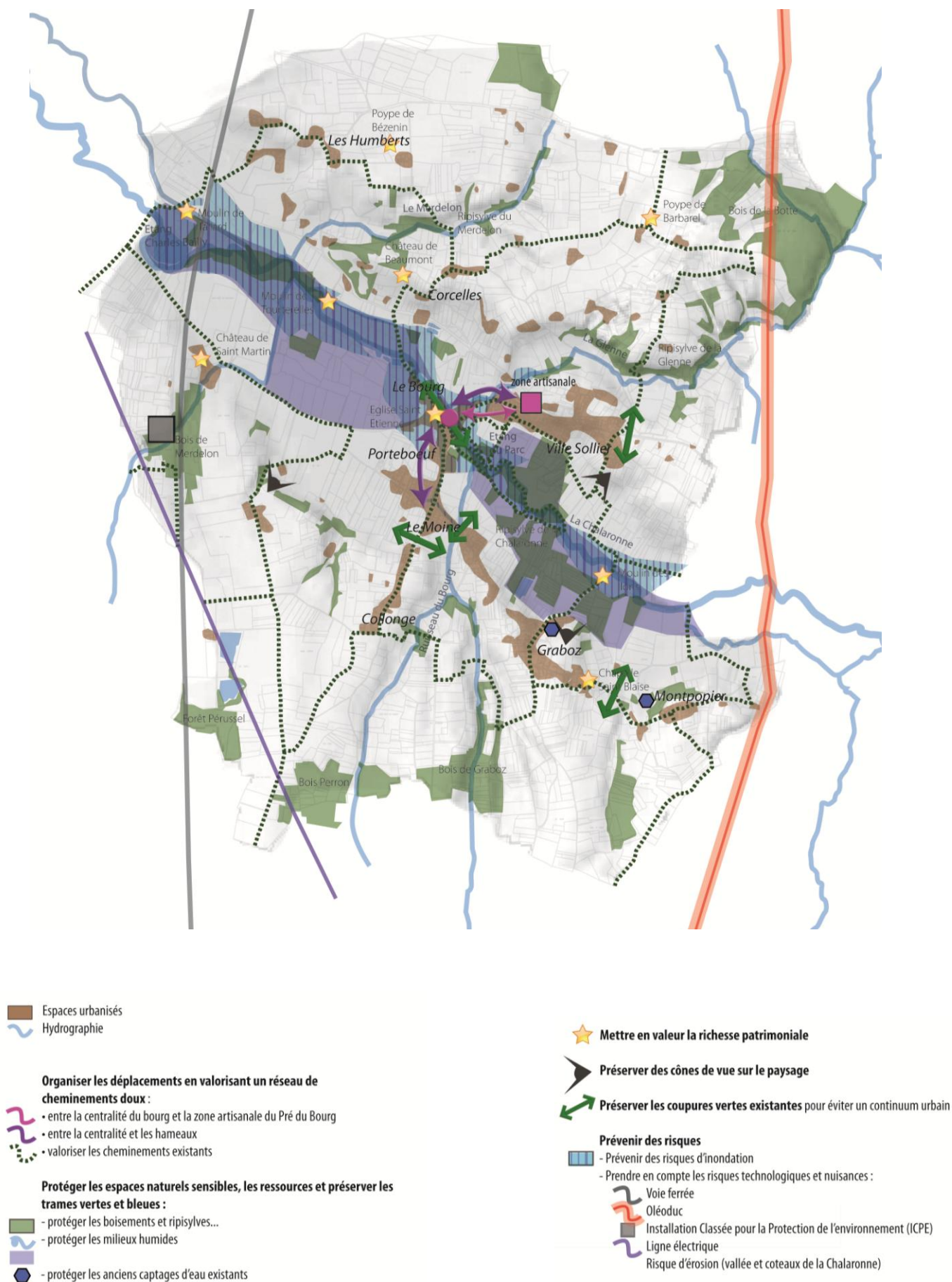
---

A l'échelle du territoire communal, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements par la maîtrise de l'étalement urbain, le choix des formes urbaines plus denses, la mixité fonctionnelle...

Il est également nécessaire de maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments. Pour cela, le PLU mettra en œuvre certaines mesures pour favoriser les constructions bioclimatiques, et/ou utilisant des énergies renouvelables.



## Cartographie de synthèse de l'axe environnemental du PADD



## SYNTHESE

