

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de SAINT-JULIEN-SUR-REYSSOUZE

PREFECTURE DE L'AIN
Reçu
le - 5 OCT. 2011
DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

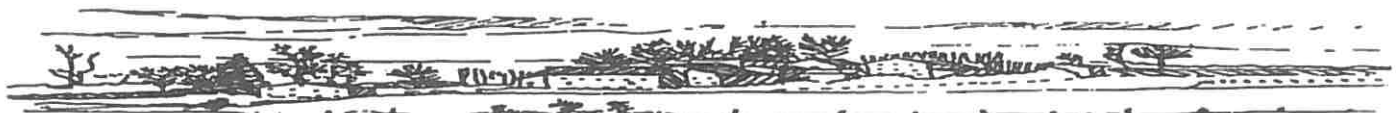
2

Vu pour rester annexé
à la délibération du 8.9.2011.
A St Julien / R. le 9.9.2011.

Le Maire,
JC BASSET



Approuvé le 8 sept 2011



PREAMBULE

Article L 123-1 du code de l'urbanisme :

« 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 :

« 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L 121-1 :

Il réunit les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ♦ principe d'équilibre entre 3 notions : renouvellement et développement urbains maîtrisés, restructuration urbaine / utilisation économe de l'espace, préservation des espaces naturels / sauvegarde des ensembles urbains et patrimoine bâti remarquable.
- ♦ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ♦ principe de respect de l'environnement : réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de l'air, de l'eau ..., de la biodiversité, prévention des risques ...

Le PADD explique donc le projet stratégique des élus, le projet politique que les élus élaborent et suivent au fil de leur mandat.

Le PADD fixe des principes, des orientations. Il est établi après avoir réfléchi au **diagnostic** de la commune (analyse qui est synthétisée dans les premières parties du Rapport de présentation) et aux **objectifs** que la commune se fixe (voir 3^e partie du Rapport : Etablissement du PADD).

Il est ensuite traduit en terme de zonage et de règlement du PLU. Il est présenté sous forme de fiches.

Rappel des objectifs fixés par la commune (voir le Rapport de présentation) :

- le respect du caractère champêtre et agricole de la commune,
- la préservation de ses paysages, des abords de la Reyssouze et du Reyssouzet, et de leurs zones inondables,
- la maîtrise du développement urbain, avec priorité à l'extension du village par rapport aux hameaux, dans le cadre d'une évolution démographique limitée à 1,5 % ou 2% par an, soit une population de l'ordre de 675 à 725 habitants à l'horizon 2020
- la recherche d'une ou plusieurs localisations pour le développement économique,
- la mise en place d'un droit de préemption urbain, d'emplacements réservés, notamment pour dynamiser les implantations commerciales et les services.

Objectif n° 1 : Respecter le caractère champêtre et agricole de la commune

Ce premier point renvoie aux volets Agriculture, Occupation du sol, Paysage du Diagnostic de la commune.

Deux axes :

- Préserver le cadre agricole : les exploitations et les terres agricoles. Préserver les moyens de travailler : cohabitations difficiles à éviter, circulations d'engins et des bêtes à faciliter, terres agricoles à ne pas émietter ...
- Préserver le cadre paysager, rural.
 - Donc objectif en lien avec le paysage et l'activité économique (voir ci-après).

ORIENTATIONS GENERALES CORRESPONDANT A CE 1^{ER} OBJECTIF

Comment tendre à cet objectif ?

- Encourager l'activité de chaque exploitation agricole existante : Ne pas rapprocher l'urbanisation de ces exploitations et conserver de larges espaces agricoles à proximité
- Rendre possible l'installation d'un ou plusieurs autres sièges agricoles sur le territoire communal
- Préserver l'unité des vastes espaces agricoles : Ne pas rendre possible l'urbanisation diffuse qui constituerait un mitage de ces espaces
- Laisser à l'agriculture toute sa place : Réserver le développement urbain pour le bourg. Ailleurs : Remplir les dents creuses des hameaux (remplissage au sein de l'enveloppe bâtie) et pérenniser le bâti diffus (écarts). Voir le 3^e point du PADD.
- Préserver les terres participant à la production de produits sous Appellations d'Origine Contrôlées (AOC)
- Intégrer dans la réflexion sur la détermination des zones constructibles les distances de protection entre les exploitations avec bâtiments d'élevage et les constructions occupées par des tiers.
C'est un enjeu important pour toutes les exploitations proches des habitations existantes dans les écarts, et plus encore pour ce qui est du village qui à terme sera le pôle qui se développera.
- Spécificité de la zone appelée le Charret : 4,26 ha sont aujourd'hui exploités mais intégrés à la partie actuellement urbanisée du village. Ce secteur sera donc amené à plus ou moins long terme à être urbanisé.
- Intégrer les enjeux liés au paysage et au cadre de vie (voir le 2^e point du PADD) : maintenir un nombre significatif de haies et bosquets existants, conserver certains chemins ...

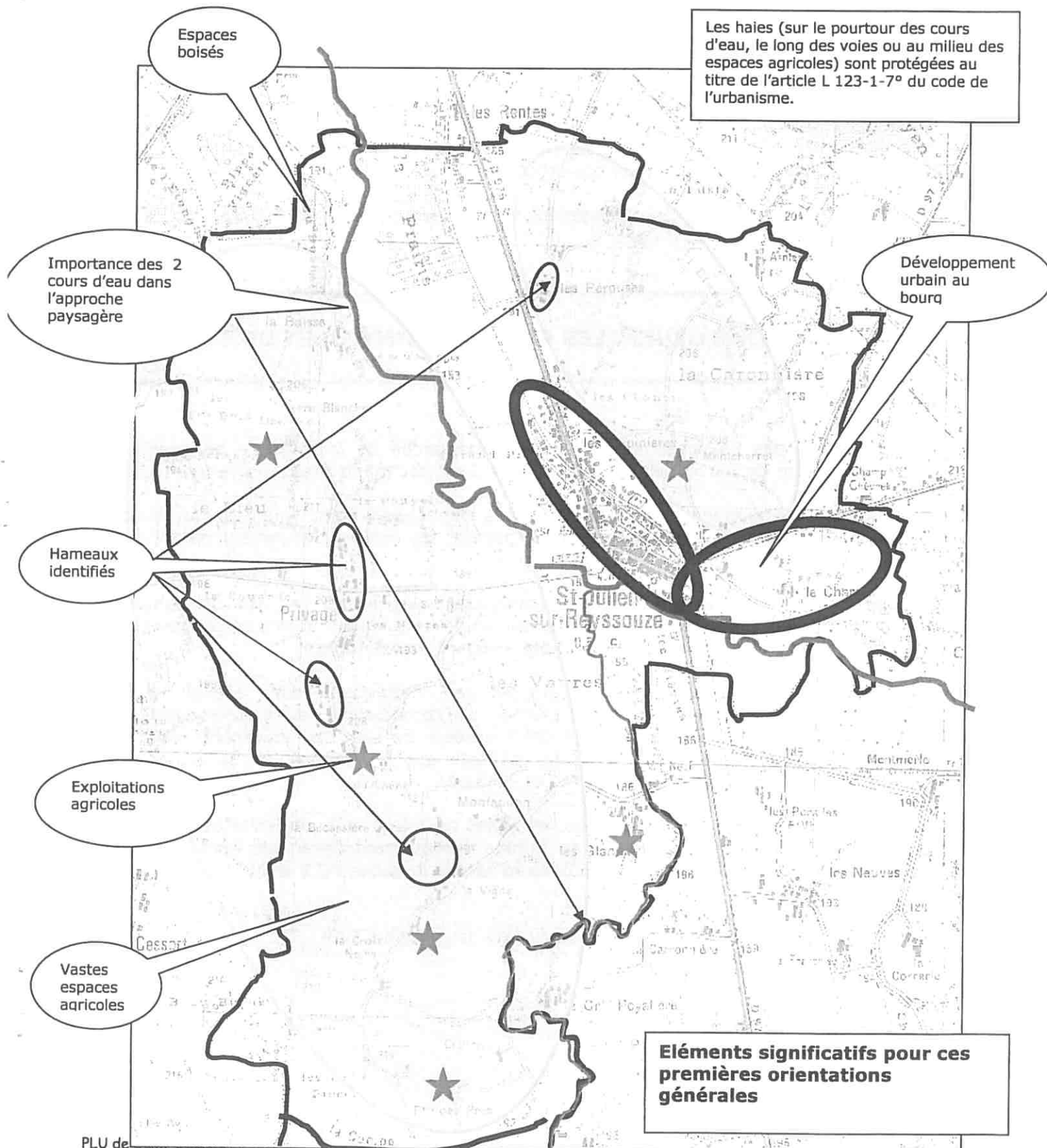
➤ **Traduction en termes de PLU (zonage, règlement, emplacements réservés) :**

➤ Un zonage et un règlement adéquats : une zone agricole, une zone naturelle (selon les usages et les enjeux de paysage et environnementaux) et des zones concernant le bâti (U, AU, Nd, Nh ...).

➤ Sur le plan de zonage : repérage des haies et bosquets comme éléments de paysage à protéger.

Les haies les plus significatives (sur le pourtour des cours d'eau, le long des voies ou au milieu des espaces agricoles) sont protégées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

**ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1 correspondant à l'objectif 1
"Respecter le caractère champêtre et agricole de la commune"**



Objectif n° 2 : Préserver les paysages, les abords de la Reyssouse et du Reyssouzet, et leurs zones inondables

Ce 2^e objectif renvoie aux volets Etat initial de l'environnement (géographie, risques naturels, occupation du sol, patrimoines bâti et naturel, paysage) et Risques naturels.

Notions de paysage, de biodiversité et de risques naturels.

➤ Paysage : l'objectif englobe les divers éléments qui composent les paysages de la commune : vallons (importance du relief), lignes de crêtes, rives des cours d'eau (dans la campagne et au village), paysage bâti (fermes anciennes, moulins, centre-village), vues, végétation (maillage du bocage car pas de grands espaces boisés) ...

➤ Risques naturels : dues aux inondations de la Reyssouse et du Reyssouzet. Surtout prégnants au village et aux Rentes.

ORIENTATIONS GENERALES POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF

- La préservation des paysages s'inscrit dans la démarche de la « Charte de qualité du paysage et du cadre de vie » mise en place par le Syndicat mixte Bresse-Revermont-Val de Saône.

Les sept articles correspondent à des préoccupations identifiées à Saint-Julien-sur-Reyssouze : les villages et les bourgs, le patrimoine bâti, le bocage, les rivières, les milieux naturels, les routes et chemins, la qualité. Voir ci-dessous.

- Les constructions non agricoles diffuses constituant des écarts (et non de véritables hameaux), voient leur avenir pérennisé sans qu'aucun développement urbain ne soit possible : seuls les aménagements et les extensions du bâti existant sont autorisés.

- Problématique des hameaux (véritables groupes de constructions) dans lesquels une ou plusieurs parcelles interstitielles permettent une nouvelle construction : ces cas demeurent des exceptions. Il s'agit ici de remplir des « dents creuses » au sein de l'enveloppe bâtie, les quelques interstices vides (voir l'Orientation suivante sur la maîtrise du développement urbain). Ceci concerne Privage, Pommeret et Les Pérouses.

L'insertion dans le paysage est sensible sur les lignes de crêtes et à proximité de bâtiments aux intérêts patrimoniaux* : les lignes de faitage seront majoritairement Nord-Sud pour conserver la structure actuelle des constructions édifiées le long des VC 1 et 2.

* voir le repérage de certaines vieilles fermes au titre de l'article L 123-1-7°.



Ligne de crête de Privage

- Le PLU repère au titre du paysage et du patrimoine les constructions importantes du point de vue architectural et historique (application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme). Un soin particulier devra être apporté à la construction et à ses abords en cas de travaux pour ne pas faire perdre à cet élément ses caractéristiques initiales.

- Les espaces boisés (très limités) et haies constitutifs du bocage bressan sont identifiés. Les plus significatifs sont protégés par le biais du PLU parce qu'ils participent au dessin du paysage, à la structuration des espaces, ou ont un rôle environnemental (application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme).

- Les cours d'eau font l'objet d'une attention particulière dans le PLU au titre du paysage et de l'environnement.

En matière de protection de l'environnement, les zones humides sont identifiées mais elles sont intégrées au périmètre de ZNIEFF de la Basse Vallée de la Reyssouze (de type 2). Les bords des cours d'eau sont protégés par le biais d'une zone naturelle. Les constructions sont interdites.

Se surajoutent à cela, en matière de risques naturels, les zones d'aléas repérés par le Syndicat de la Reyssouze ou pour le Reyssouzet, du fait de la connaissance des élus. Ces zones de risques sont identifiées. Les constructions sont interdites.

- Les espaces naturels, ou agricoles mais participant à la qualité du paysage, sont protégés de toute nouvelle construction, pour conserver leur intégrité actuelle (plateaux, coteaux, vallées de part et d'autre des cours d'eau). Les cônes de vue sont à préserver. Ils demeurent vierges de constructions.

➤ Traduction par le zonage et le règlement du PLU :

- Un zonage et un règlement adéquats : zone naturelle avec des secteurs qui prennent en compte l'espace naturel et le bâti ancien à pérenniser (Np, Nd et Nh), une zone agricole stricte (s). Dans cette zone agricole stricte, l'activité agricole est reconnue mais la construction est interdite pour éviter une atteinte au paysage.

Les secteurs Np (paysage) circonscrivent les espaces naturels faisant l'objet ou pas d'une protection de type ZNIEFF.

Les secteurs Nd (diffus) concernent les constructions diffuses pour lesquelles seuls des aménagements et des extensions sous conditions sont possibles.

Les secteurs Nh (habitations) concernent les 3 hameaux repérés où les « dents creuses » peuvent être comblées.

- Une trame positionnée sur le plan de zonage qui informe la population du risque naturel d'inondation selon l'article R 123-11 b du CU.
- Un graphisme particulier sur le plan de zonage pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du CU :

Cette identification est utilisée pour les boisements, et les bâtiments repérés car ayant un intérêt patrimonial et paysager (vieille ferme, moulin ...).

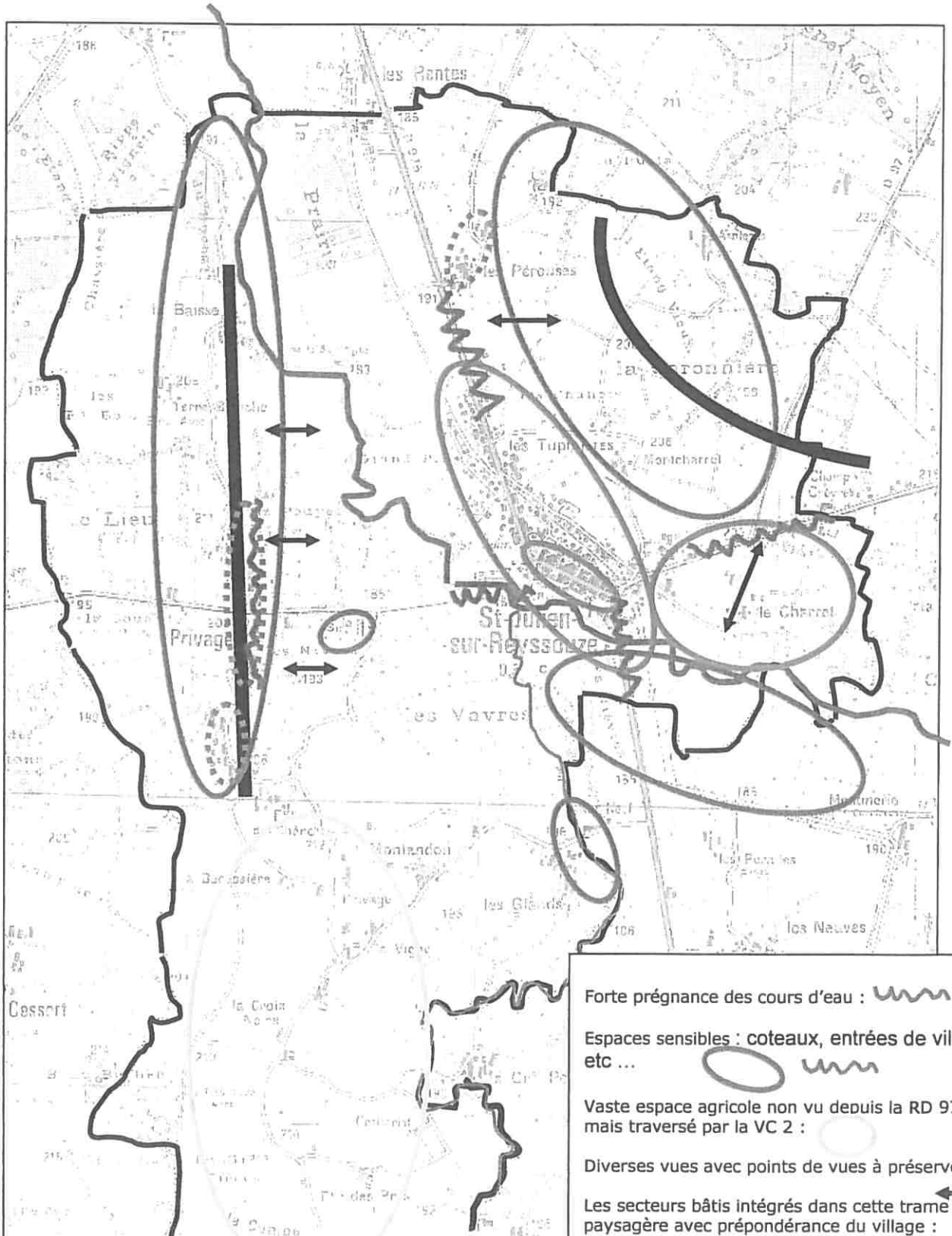
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable.





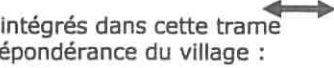

Pour le bâti, un certain nombre d'éléments patrimoniaux sont à sauvegarder : auvents, escaliers en bois sur la façade principale, façades en pierre, en brique ou à pans de bois, proportions des ouvertures (portes et fenêtres) ...

Il est indiqué dans le Règlement que ces éléments encore existants devront être conservés lors de travaux.

Pour les boisements : Si les besoins d'un projet de construction, d'aménagement d'un chemin ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation.

**ILLUSTRATION ORIENTATIONS correspondant à l'objectif 2
"Préserver les paysages, les abords de la Reyssouze et du
Reyssouzet, et leurs zones inondables »**



- Forte prégnance des cours d'eau : 
- Espaces sensibles : coteaux, entrées de village etc ... 
- Vaste espace agricole non vu depuis la RD 975 mais traversé par la VC 2 : 
- Diverses vues avec points de vues à préserver : 
- Les secteurs bâtis intégrés dans cette trame paysagère avec prépondérance du village : 
- Lignes de crête : 

Objectif n° 3 : Maîtriser le développement urbain (lieux et quantité)

Maîtriser le développement urbain : objectif dans la logique des deux premiers.
Ces trois premiers objectifs sont cohérents avec les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Maîtriser : en quantité et en qualité (maîtrise des produits et des formes urbaines, répartition de l'habitat sur le territoire ...)

ORIENTATIONS GENERALES POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF

- Le PLU privilégie le **développement du bourg** qui rassemble les commerces et les services. Cette première idée est conforme à l'esprit de la loi SRU (renouvellement urbain, non étalement urbain) et des économies d'énergies en évitant des déplacements trop longs par rapport à cette centralité.

Toujours selon les prérogatives de la loi SRU, les **hameaux** (groupes de constructions) **ne se développent pas**. Seuls les interstices entre les constructions les plus proches peuvent être comblés (à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante). Cela ne concerne que Privage, Pommeret, et Les Pérouses.

Le **bâti diffus** (anciennes fermes ou villas plus récentes isolées) **n'est que pris en compte**. Ces constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, d'extensions et de dépendances sous conditions.

- Au bourg, pour atteindre l'objectif d'évolution démographique souhaitée, et pour respecter la loi SRU, la densité devra être de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare pour garantir l'économie de l'espace et optimiser le foncier. Dans cette hypothèse, la croissance annuelle de 1,5 à 2% est cohérente.

Les potentialités de constructions dans la partie actuellement urbanisée du bourg (parcelles interstitielles et zones plus vastes du Charret) permettront dans ces conditions plus d'une centaine de constructions (une cinquantaine avec une rétention de 2), ce qui à plus ou moins long terme permettra de répondre à la croissance démographique espérée pour Saint-Julien-sur-Reyssouze. Le PLU ne prévoit donc pas d'extensions urbaines significatives autour du bourg.

Cette première orientation tient compte également des considérations suivantes :

- Le développement urbain doit être en adéquation avec les capacités des équipements (eau potable et assainissement) et les préoccupations environnementales (protection des milieux naturels).
- La priorité du développement urbain au village répond à cet enjeu.

Le développement urbain est aujourd'hui contraint par la problématique « assainissement des eaux usées ».

*Conclusions du Zonage d'Assainissement : En raison des anomalies constatées, des progrès accomplis dans le domaine des unités de traitement, et des besoins de la commune, et bien que du point de vue théorique la capacité de la station soit suffisante pour accueillir les effluents du centre-bourg et ceux des projets en cours, il paraît **judicieux d'envisager, à terme, le renouvellement du système de traitement par un procédé adapté aux besoins réels, tenant compte de la sensibilité du milieu naturel et d'une filière d'élimination des boues fiable.***

Le diagnostic de la commune en 2009 entérine ce raisonnement.

Le développement de l'urbanisation de la commune est étroitement lié à l'amélioration du système d'assainissement par l'élaboration et l'exécution d'un programme de travaux pluriannuel de :

- ✓ Limitation des eaux claires parasites
- ✓ Augmentation de la qualité du traitement des effluents.

- **Les formes urbaines des quartiers anciens et contemporains** sont identifiées pour prendre en compte leurs besoins, et pour poursuivre des formes structurées et identifiées pour les nouveaux quartiers.
- Les nouveaux quartiers seront **structurés par le biais d'opérations d'ensemble** et d'une réflexion sur les déplacements : les nouveaux quartiers, essentiellement situés au Charret, doivent être pensés dans la cohérence par rapport au bourg existant. Ils ne doivent pas se juxtaposer mais se greffer. Pour cela les liaisons motorisées et piétonnes par les accès et les cheminements doivent être réelles.
L'aménagement d'ensemble permettra de poursuivre une urbanisation globale et d'éviter le « coup par coup » sans cohérence. Ceci ramène à l'article 1 de la « Charte de qualité du paysage et du cadre de vie » qui se soucie des extensions urbaines.
- Le PLU s'attache à **diversifier le parc de logements** en termes de produits et de formes. Il s'agit de ne pas laisser faire qu'une forme de logements ne répondant aux besoins que d'une catégorie de personnes, mais d'offrir une possibilité de parcours d'habitat. Autrement dit, au-delà de l'accession à la propriété en individuel pur, les autres formes doivent être diverses principalement au bourg : logements locatifs aidés, petits logements, petites parcelles, habitat intermédiaire et collectif.

Le quartier potentiel est celui du Charret pour pouvoir créer cette diversité de bâti. *Voir les Orientations d'aménagement.*

Il sera l'illustration des orientations définies ci-dessus, par un mixage à la fois :

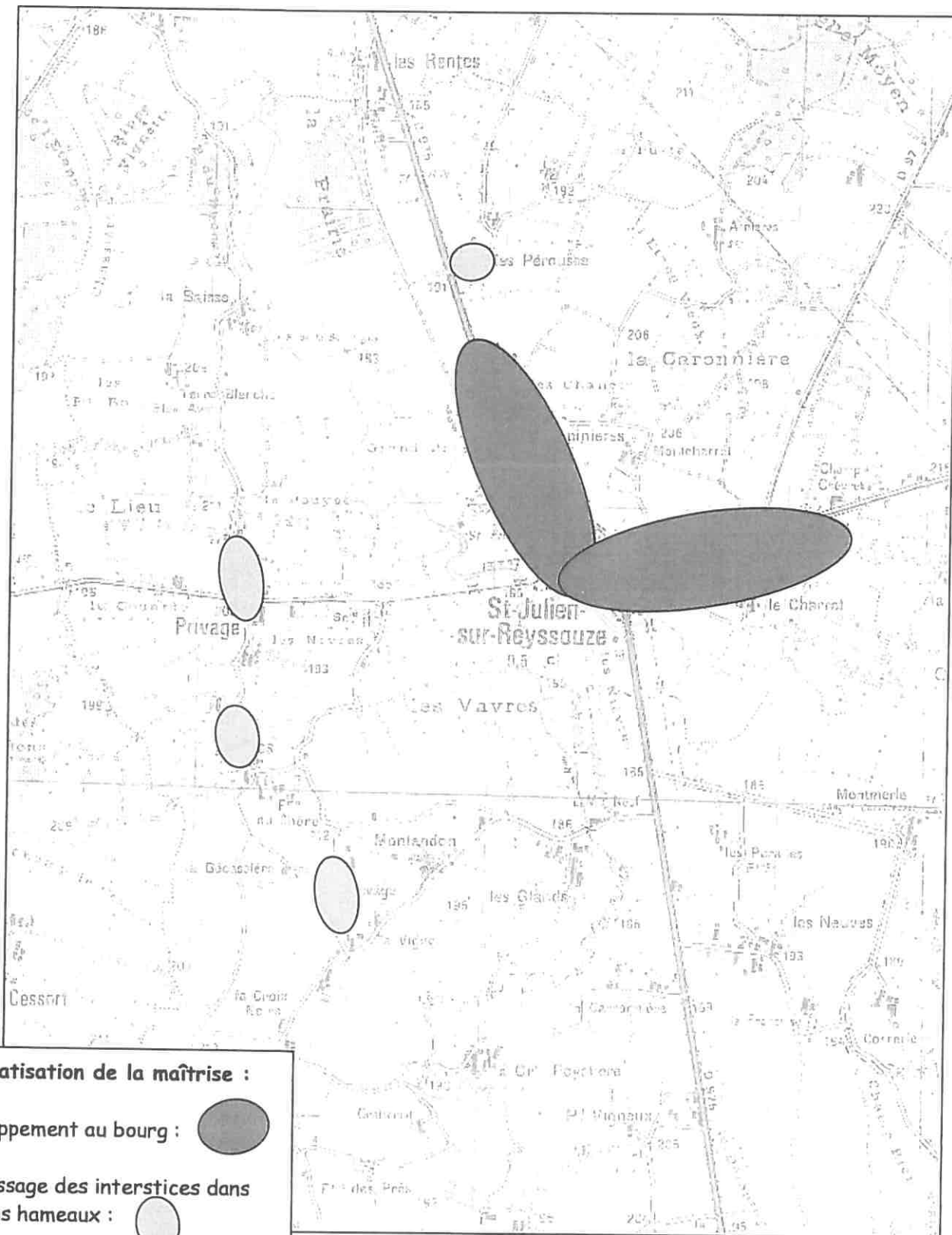
- ✓ des densités de constructions
- ✓ du type de logements (notamment 10 % de logements locatifs aidés par rapport au nombre total de logements créés)
- ✓ des besoins en équipements publics

tout en veillant à la qualité de l'insertion dans le paysage et le bâti environnant, et au maintien des cônes de vues significatifs.

➤ Traduction par le PLU :

- Au bourg un zonage en cohérence avec la problématique « assainissement »
 - ✦ Des zones U qui permettent la poursuite de l'urbanisation sans incidences majeures sur la station : remplissage des « dents creuses » au sein de la partie actuellement urbanisée.
 - ✦ Des zones 2 AU pour les secteurs d'extension future que sont Le Charret, Les Combes, et un secteur près du cimetière. Les insuffisances en termes d'assainissement dans l'ensemble de la zone raccordée au réseau public d'assainissement sont telles que la commune devra se livrer aux améliorations du réseau et de la station avant de pouvoir envisager un apport important de population.
- Pour les hameaux, un zonage Nh permettant le remplissage des interstices.
- Pour le bâti diffus non agricole, un zonage Nd (diffus) ne permettant que la pérennisation du bâti existant : extensions limitées et dépendances.
- Règlement : des prescriptions répondant aux spécificités de ces diverses zones, avec incitation à une maîtrise des consommations d'énergies en termes de constructions.
- Orientations d'aménagement : des principes qui vont s'imposer aux aménageurs dans un rapport de compatibilité.
Des Orientations d'aménagement globales sont prévues pour les zones 2 AU même si l'ouverture à l'urbanisation ne sera que plus tard. Elles seront alors complétées mais elles fixent dès à présent des idées directrices à respecter lors de cette ouverture à l'urbanisation.
- Emplacements réservés : pour recréer des cheminements piétons au sein des zones urbaines (dans le tissu existant), envisager une nouvelle station d'épuration, et pour créer des équipements publics notamment pour les scolaires.

ILLUSTRATION ORIENTATIONS correspondant à l'objectif 3 "Maîtriser le développement urbain »



Potentialités de constructions au sein des parties actuellement urbanisées (au village)



Objectif n° 4 : Mener une politique économique dynamique

ORIENTATION POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF

- Les 5 sites économiques du village sont validés comme des petites zones d'activités acceptant :
 - ✓ les extensions et constructions utiles aux activités déjà en place
 - ✓ et les constructions nouvelles pour de nouvelles activités économiques.

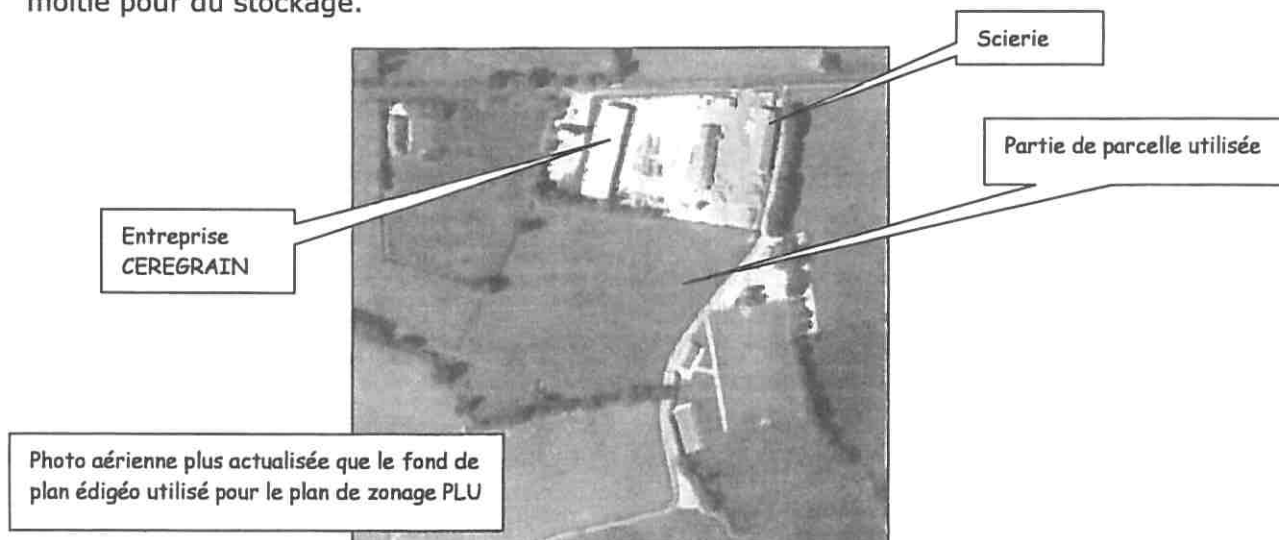
Ils sont tous raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées sauf la station service située de l'autre côté de la Reyssouze.

- La zone d'activités située au bord de la RD 1 côté Saint-Jean-sur-Reyssouze est un secteur traité spécifiquement car seules les extensions et constructions utiles aux activités déjà en place sont possibles.

La zone existante n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif et ne peut supporter un développement avec de multiples entreprises. C'est pour cette raison que l'extension de la zone est limitée.

Précisions (car sur le plan de zonage de 2011 ne figurent pas tous les bâtiments existants) : Un bâtiment existe au bord de la RD (entreprise CEREGRAIN).

En outre, la scierie a déjà obtenu un CU sur la parcelle située à l'arrière, et elle en occupe la moitié pour du stockage.



- Le PLU permet de poursuivre une politique de commerces et de services de proximité au centre-bourg.

Le règlement favorise la diversité des fonctions au sein des zones U et AU : des petits commerces, services et activités artisanales non nuisantes participant à la vie du village

doivent pouvoir trouver leur place. Elles participent à la vie sociale et à la dynamique des emplois locaux.

Au-delà du PLU, la commune pourra utiliser le Droit de préemption urbain lorsque cela semble utile pour développer une activité (possibles en zones U et AU).

Au cours de l'élaboration du PLU, la commune mène le projet d'une construction regroupant une épicerie et une maison médicale.

Le site choisi est au centre-village, à l'angle de la place du Marché et de la rue de la Gare. Elle sera donc à proximité de l'école, du centre aéré et de la mairie.

- Le PLU autorise, dans la zone naturelle, l'aménagement des bâtiments existants et leur extension (sous conditions), avec changement de destination éventuel, pour une activité économique.

- Préserver une agriculture dynamique. Voir le premier point de ce PADD.

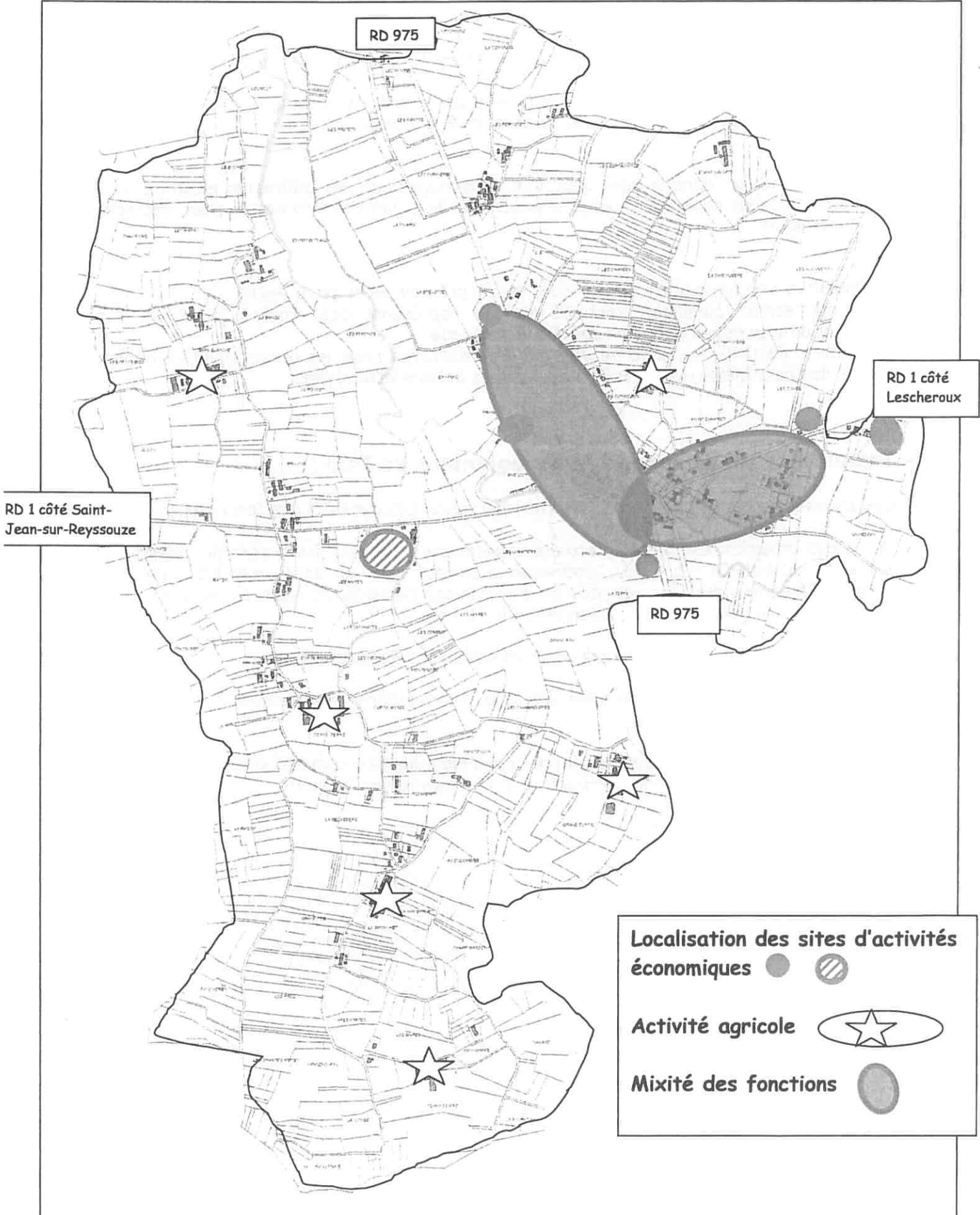
Au-delà de l'aspect paysager, l'activité agricole représente des emplois locaux qu'il faut défendre et dont le développement doit être encouragé.

Pour ce faire, l'activité en place ne doit pas être entravée (voir les orientations déclinées ci-avant) et des possibilités de nouvelles installations doivent être réelles.

➤ **Traduction par le zonage et le règlement du PLU :**

- Des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) permettant la diversité des fonctions au bourg,
- Des zones urbaines réservées à l'activité économique (UX) pour les 5 sites du village. Cette zone UX est indicée « a » pour distinguer le secteur situé au bord de la RD1 côté Saint-Jean-sur-Reyssouze où les activités en place seront pérennisées mais où aucune nouvelle activité sans lien avec ces premières ne sera admise.
- Une zone agricole pour les bâtiments et terres des exploitations agricoles.
- Des articles 1 et 2 permettant cette diversité des fonctions et indiquent la spécificité des zones UX.
- L'article N2 permettant l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec un changement de destination éventuel pour une activité économique.

ILLUSTRATION ORIENTATION 4 correspondant à l'objectif 4 "Mener une politique économique dynamique"



Détails sur les six sites économiques :

Les 5 sites dans lesquels sont possibles :

- ✓ les extensions et constructions utiles aux activités déjà en place
- ✓ et les constructions nouvelles pour de nouvelles activités.

Le site route de Saint-Jean-sur-Reyssouze :



