

Révision P.L.U.

# Plan Local d'Urbanisme

## COMMUNE DE SAINT SORLIN EN BUGEY

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Avril 2010

#### DOSSIER POUR APPROBATION

Vu, pour rester annexé à la délibération du  
10 mai 2010

Le Maire,  
Patrick MILLET



Publié le :	12/07/83
Approuvé le :	30/03/84
Mis à jour le :	24/02/89
Modifié le :	30/11/90
Mise en révision le :	27/06/02
Approuvé le :	



2



**S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste**  
582, Allée de la Sauvergarde - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62  
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

## **SOMMAIRE**

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>2</b>
<b>I. LIMITER L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>II. DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES A LA POPULATION.....</b>	<b>5</b>
<b>III. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BATIMENTS D'ACTIVITES ARTISANALES.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. PROTEGER L'ESPACE NATUREL.....</b>	<b>6</b>
<b>V. PRESERVER LA QUALITE DU PAYSAGE.....</b>	<b>7</b>
<b>VI. MAINTENIR LE DYNAMISE DE L'AGRICULTURE.....</b>	<b>8</b>

## PRESENTATION GENERALE

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

### ART. L110

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

### ART. L121-1

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'Urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ont été définis de la manière suivante.

## LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Le territoire de Saint-Sorlin-en-Bugey présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles et zones urbanisées.

En plus des espaces boisés situés à l'est de la commune, le fleuve du Rhône à l'ouest, plusieurs ruisseaux (Compierre, les Tournes, Chassieu...) sont répartis sur l'ensemble du territoire communal créant des espaces de richesse environnementale.

**Pour ce qui est de l'agriculture**, le dynamisme de l'activité céréalière, bovins et caprins contribue à entretenir l'image paysagère générale de la commune.

**Pour ce qui concerne le développement urbain**, il est surtout localisé autour du centre ancien de la commune positionnée en pied de coteau le long de la route départementale et qui s'est développé à partir du château le « Molard ». Deux secteurs éloignés du centre accueillent de l'urbanisation ; il s'agit du hameau de la Corbatière et du hameau du Moulin. Le château de la Durandière au sud-ouest marque l'identité de grande propriété identifié comme élément structurant du paysage.

Au vu de la qualité de son site et surtout de la proximité de l'agglomération de LYON, Bourg-en-Bresse, Saint-Sorlin-en-Bugey est une commune attractive qui connaît une forte pression en termes de demande foncière pour l'habitat. Entre les années 1990 et 1999, la commune a ainsi accueilli 107 habitants ce qui représente 39 logements supplémentaires soit 1,20% d'évolution de la population.

Le projet de la commune de Saint-Sorlin-en-Bugey est basé sur l'idée de conserver les équilibres existants, tout en se limitant aux poches de l'urbanisation existante des hameaux et de maîtrise du développement urbain du centre tout en valorisant le paysage existant.

Le développement urbain maîtrisé de la commune pourrait donc se situer autour du centre dans la continuité de l'urbanisation existante au sud-ouest et au nord-est en conservant le paysage de la plaine et des coteaux par la mise en place de coupures vertes.

A l'intérieur de cet espace, les zones de développement devront être prévues, de sorte qu'elles ne compromettent pas la valeur paysagère et architecturale local du centre bourg.

En effet, l'image du centre bourg doit rester homogène et non confondue avec le développement parcimonieux futur ou récent.

Pour ce qui est du reste du territoire, les orientations du projet d'urbanisme du PLU, veillera à assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels.

## I – LIMITER L'ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Sorlin-en-Bugey croît de près de 1,20% par an entre les années 1990 et 1999 et 1,6% par an entre les années 1999 et 2004.

L'urbanisation s'est effectuée durant cette période sur les aires définies pour cette utilisation par l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Elle aboutit, aujourd'hui à une tache urbaine relativement concentrée avec un fort développement pavillonnaire autour du centre ancien en direction de l'ouest.

La pression foncière tend à combler progressivement au fil des ans ces espaces urbanisés. Aujourd'hui, sur la base du Plan d'Occupation des Sols, on peut estimer qu'il reste environ 10,50 hectares de terrains libres à l'intérieur de ces espaces. Cette offre foncière semble répondre à un objectif de « maîtrise » de l'accroissement démographique à l'échelle du PLU (une quinzaine d'années). Toutefois la localisation de ces zones n'est pas toujours opportune.

Ainsi, l'objectif énoncé se décline selon les orientations suivantes :

- Limiter le développement des deux hameaux.
- Définir un secteur de développement davantage dans la continuité du centre ancien.

Sur cette base, peu de possibilités sont envisageables si l'on considère les risques naturels à l'Est et le secteur agricole à l'Ouest du bourg comme frontières naturelles qu'il convient de ne pas transgresser pour des raisons paysagères. Il convient aussi de prendre en compte la sensibilité du centre de Saint-Sorlin-en-Bugey qui pourrait être considérablement affecté si des développements urbains importants venaient se confondre avec lui, lui faisant perdre sa forme.

Le PLU propose de réorganiser le développement en le recentrant autour du bourg avec la création de deux petites zones AU, au sud du centre en « dent creuse » du tissu bâti existant. Il est également proposé de supprimer la zone 2AU située dans la continuité de la zone d'activité afin de limiter les nuisances et préférer une zone 2AU à l'entrée du village dans la continuité du bâti existant.

Pour ces différentes raisons et pour tenir un objectif de maintien de l'accroissement démographique à un niveau compris entre 1,3% et 1,95%, les zones urbanisables ont été modifiées afin de favoriser un développement plus en épaisseur.

Ces 6,5 hectares de zones potentiellement urbanisables limitent de manière assez forte les possibilités de construire sur la commune, d'autant plus que l'offre de terrain résulte de personnes privées qui n'ont certainement pas tous les mêmes objectifs au niveau du foncier.

De plus, une réflexion sur les logements collectifs est menée dans le cadre du PLU. Ainsi, une dizaine de logements locatifs aidés sont envisagés sur des terrains proches du centre ancien de Saint-Sorlin-en-Bugey, afin qu'ils participent véritablement à la vie du village. De plus la collectivité prévoit également un emplacement réservé pour créer des logements locatifs aidés dans le cadre de la restructuration du centre avec le transfert de la mairie et la construction d'une salle des fêtes.

Cette première orientation en faveur d'une limitation du développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L-110 et L-121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant l'équilibre entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance maîtrisée autour des secteurs centraux)
- assurant une utilisant économe et équilibrée des espaces naturels.

## II - DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES A LA POPULATION

Cet objectif découle d'une certaine manière du précédent. Vouloir un accroissement démographique doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer ce développement dans de bonnes conditions.

Ces équipements à prévoir peuvent être la résultante directe de la croissance de la population envisagée. Ainsi, l'organisation du développement urbain de la commune suppose de définir une trame viaire adaptée à la desserte des secteurs existants et futurs et assurant la liaison entre les différents équipements communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme envisage **un maillage** des voies actuelles avec des voies « à créer » de manière à éviter le cloisonnement des nouveaux quartiers d'une part et, d'autre part pour éviter que les RD restent les seuls éléments structurants de l'organisation du bourg. Cela se traduit par l'inscription d'axes structurants à respecter dans le cadre de l'urbanisation des zones « AU ». Ainsi, il est proposé de prévoir une nouvelle voie de maillage sur le secteur nord du centre bourg afin de rejoindre les RD en évitant le carrefour de centre bourg.

L'aménagement de l'ancienne voie ferrée en liaison piétonne et vélo servira d'axe structurant entre le centre et les futurs quartiers d'habitats et de liaison verte entre les communes.

Toutefois, au-delà du simple effet mécanique (le développement impose de nouveaux équipements, comme, par exemple, au niveau des réseaux ou des infrastructures), le projet d'aménagement propose de réfléchir aux positionnements des équipements collectifs généraux en fonction du rôle qu'ils ont à jouer dans la vie communale et des effets de synergie qu'ils peuvent créer en combinaison avec d'autres équipements.

Cette réflexion a été menée en fonction à la fois des souhaits de la collectivité et des différentes catégories d'équipements existants :

- Equipement participant à la vie du centre mais consommateur d'espace et apportant des nuisances pour l'habitat ; salle des fêtes, équipements sportifs.  
Il est prévu de revoir le positionnement de la mairie en la délocalisant afin de la rendre accessible à tous et de l'associer à une nouvelle salle polyvalente.  
Il est prévu de permettre l'extension du lycée professionnel installé dans les bâtiments de l'ancien château et la création d'un internat dans la partie haute du centre ancien.  
L'extension du stade de football est également prévue.

### III – PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS ARTISANALES

La commune accueille quelques activités sur le secteur du Crapier, et notamment les entrepôts de Badin-Defforey, qui représente un pôle d'emplois important. Néanmoins, la commune de Saint-Sorlin-en-Bugey est caractérisée par une tendance de plus en plus forte à devenir une commune résidentielle : de moins en moins d'actifs travaillent sur la commune alors que la population croît. De plus les enjeux en termes de développement de l'activité sont limités en raison de la proximité de zones disponibles sur Lagnieu et du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

Afin de remédier à cette tendance et de permettre le maintien d'une certaine activité en rapport avec l'échelle de la commune, le Plan Local d'Urbanisme conserve un secteur d'implantation de bâtiments à usage d'activités artisanales.

Cette zone a pour vocation de conserver les artisanats ou petites entreprises du tertiaire qui se trouvent en place.

Elle permet d'éviter la transformation en une commune exclusivement résidentielle en permettant la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint-Sorlin-en-Bugey.

La localisation de ce secteur s'est faite en fonction des critères suivants :

- Sur la structure existante des activités au Nord,
- Ne pas apporter de nuisances aux secteurs d'habitat.

Il convient pourtant de rappeler qu'un travail devra être effectué pour limiter les nuisances (zone tampon...) et qu'il ne s'agit dans tous les cas que d'activités artisanales qui génèrent très peu de nuisances.

Ces critères, pour permettre le développement de l'activité, permettent de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :

Assurant la prévention des pollutions et nuisances de toute nature, mais sans empêcher la diversité des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes en matière d'activités économiques, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat existant.

#### IV - PROTÉGER L'ESPACE NATUREL

Le territoire appartient aux entités naturelles de la plaine de l'Ain et du Bugey. Les enjeux environnementaux résultent de la présence de la plaine et d'une articulation entre les éléments structurants que sont les cours d'eaux dont le Rhône, le massif boisé en arrière plan, qui contribuent à la richesse du territoire.

Les objectifs et principes de gestion concernent donc notamment :

- La préservation des bois, des parcs et propriétés (la Durandière).
- Du Rhône et des milieux humides
- Du front rocheux et l'ensemble boisé à l'est
- Les haies et les ripisylves

L'ensemble de ces éléments, garant de l'identité de la commune sont des **éléments naturels de qualité** que le PLU a pris en compte par un classement en zone naturelle. Certains de ces éléments font également l'objet d'un classement ZNIEFF, Natura 2000.

Le dessin de cette zone permet de répondre également à un autre objectif :

La préservation de **la ressource en eau**, ce qui passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs proche des cours d'eau. Les cours d'eau sont en grande partie classés en zone naturelle, interdisant tout développement de l'urbanisation à leur proximité renforcés par le plan d'inondation de la crue de 1944.

Le PLU prend également en compte la protection des puits de captage ainsi que les risques de mouvements de terrain qui couvrent la partie est du territoire. Cela se traduit par une trame spécifique sur le plan de zonage.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :  
Assurant la préservation de la qualité (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

## V – PRÉSERVER LA QUALITÉ DU PAYSAGE

La commune possède un territoire qui jouit d'une **image paysagère forte liée au fait que le village s'est développé en pied de versant** et qu'il est visible dans son ensemble au niveau des vues lointaines. La forme « linéaire et dense » contribue également fortement à la qualité du paysage.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- Préserver l'image du bourg ancien dominé par l'église
- Permettre la préservation de la forme urbaine actuelle.
- Préserver la valeur paysagère sur l'entrée Sud du bourg.
- Préserver et aménager les entrées Est et Ouest du Bourg.
- Préserver la forme du bourg en marquant des coupures vertes avec les hameaux et les communes limitrophes.

Pour répondre à ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme souhaite mettre en place différentes mesures :

**Au niveau de l'enjeu de préservation des valeurs panoramique liées à la position à mi-pente du centre de Saint-Sorlin-en-Bugey et du jeu entre espaces boisés et espaces cultivés :**

Protection du centre ancien de Saint-Sorlin-en-Bugey : cela passe par la préservation des ouvertures visuelles en conservant les vides urbains et les ouvertures visuelles depuis le centre.

Protection de l'ensemble boisé et des falaises à l'est : Cela passe par la mise en place de zone N sur le territoire.

Préserver le cône paysager depuis la plaine sur le village.

**L'architecture locale de type « Bugiste »** est un élément important du paysage de Saint-Sorlin-en-Bugey et représente un objectif fort pour la commune qui souhaite conserver les identités remarquées de l'architecture locale. De ce fait, le règlement du PLU et notamment l'article 11 permettront de conserver ce patrimoine.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L.121.1 du code de l'Urbanisme en :  
Assurant la préservation de la qualité (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

## VI – MAINTENIR LE DYNAMISME DE L'AGRICULTURE

Les enjeux relatifs au maintien d'une agriculture dynamique sont d'autant plus forts sur le territoire que :

- Cette activité contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages et, par ce biais, à la préservation de l'identité de la commune :
- Le nombre d'agriculteur ne cesse de décroître à l'instar de la situation observable à l'échelle nationale.

En conséquence, les enjeux consistent à **protéger l'activité agricole** sur la commune de Saint-Sorlin-en-Bugey ce qui passe par :

La préservation et la confirmation de la vocation agricole affirmée sur les terrains actuellement exploités :

Les bâtiments, sièges d'exploitations agricoles actuels sont inscrits dans une zone A ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations.

Un secteur constructible **A** a été défini autour de chaque site d'exploitation afin de ne pas gêner le développement de ceux-ci (l'ensemble des exploitants a été consulté par courrier à ce propos).

Le secteur **As**, zone agricole protégée, correspond à des terrains où seule la culture est possible. Ces secteurs où la vocation agricole est affirmée mais où toute construction est interdite permettent d'une part de marquer les coupures vertes entre les villages et de préserver la vue depuis la RD 40a sur le bourg.

Cet objectif pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'Urbanisme en :

- Assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autres part, en respectant les objectifs du développement durable.

**LAGNIEU**

**VOIE VERTE**  
Ancienne voie  
ferrée désaffectée

Développement en épaisseur du centre

secteur d'extention du centre existant

Centre ancien à préserver

Zone d'activités conservée

**PRESERVATION DE LA ZONE  
NATURELLE**

Hameau existant conservé

Coupure  
verte

**Coupure verte**

Zones à risques  
géologiques

Limites communales

Zones de  
valorisation  
agricole

**ZONE NATURELLE  
INONDABLE**

Coupure verte  
entre les communes

Zone de  
valorisation  
agricole

**VOIE VERTE**  
Ancienne voie  
ferrée désaffectée

**VERTRIEU**

Hameau existant conservé

**SAULT BRENAZ**

