

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de SAULT-BRENAZ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**2**

Vu pour rester annexé à la délibération du 20/12/2022

Le maire,

Nazarello Alonso

POS approuvé le 30 janvier 1987

Modifié le 3 mars 1989

Modifié le 8 mars 1996

Caduc le 27 mars 2017

**PLU approuvé le 20 décembre 2022**



Article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD explique donc le projet politique que les élus élaborent et inscrivent dans leur PLU.

Il fixe des principes, il décrit des orientations.

C'est le socle du PLU : il est ensuite traduit dans les autres pièces du PLU en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de programmation, de règlement, etc ....

Les grands axes retenus dans le PADD par les élus émanent du respect du cadre supra-communal, des objectifs des élus, de la synthèse de l'analyse, et des enjeux mis en évidence.

### **Les sept thématiques des orientations générales du PADD de Sault-Brénaz :**

1. Maîtriser le développement urbain, modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain
2. Préserver et valoriser les continuités écologiques
3. Préserver les ressources naturelles et participer à la lutte contre l'effet de serre
4. Prendre en compte les risques naturels et limiter les nuisances
5. Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)
6. Poursuivre une politique de diversité de l'habitat dans le contexte de Sault-Brénaz
7. Encourager l'activité économique locale.

## 1 - Maitriser le développement urbain, modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain

Orientations déclinées pour répondre à cet objectif :

### ✓ Respecter un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace

Le PLU est « calibré » en fonction d'objectifs chiffrés pour répondre au principe de maîtrise du développement urbain.

Trois niveaux de réflexions sont à prendre en compte pour définir le parti d'urbanisme retenu :

**1** - Fixer les objectifs théoriques au vu du taux de croissance annuel moyen assigné par le SCOT BUCOPA : perspectives démographiques, besoins en logements, besoins fonciers pour la période 2020-2030

Projections démographiques en 2030 (taux de croissance annuel moyen de 0,81%) :  
**+ 85 habitants (1 010 en 2014 et 1 095 en 2030)**

Besoin de logements à échéance 2030 : + 39 logements pour les 85 habitants supplémentaires à raison de 2,18 occupants par logements + 7 logements pour prendre en compte le desserrement des ménages\* = 46 logements utiles.

Prise en compte de 15 « mutations possibles » dans le bâti existant (logements vacants mutables à échéance 2030) au vu du diagnostic.

**Donc 46 - 15 = 31 logements neufs nécessaires pour la période 2020-2030.**

Besoin fonciers : **1,94 ha est nécessaire pour ces logements neufs avec la densité de 16 log/ha.**

**2** - Intégrer dans le calibrage les constructions admises et réalisées sous le régime du POS (devenu caduc en mars 2017) par la commune, et sous le régime du RNU avec avis conforme du préfet :

**48 logements construits**

**30 logements Dynacité démolis**

➤ **Solde : 18 logements.**

**3** - Prendre en compte le potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine :

Avec les plus grands espaces vides (3,56 ha) et la densité minimale de 16 logements/hectare, un total d'au moins 57 logements pourrait être envisagé.

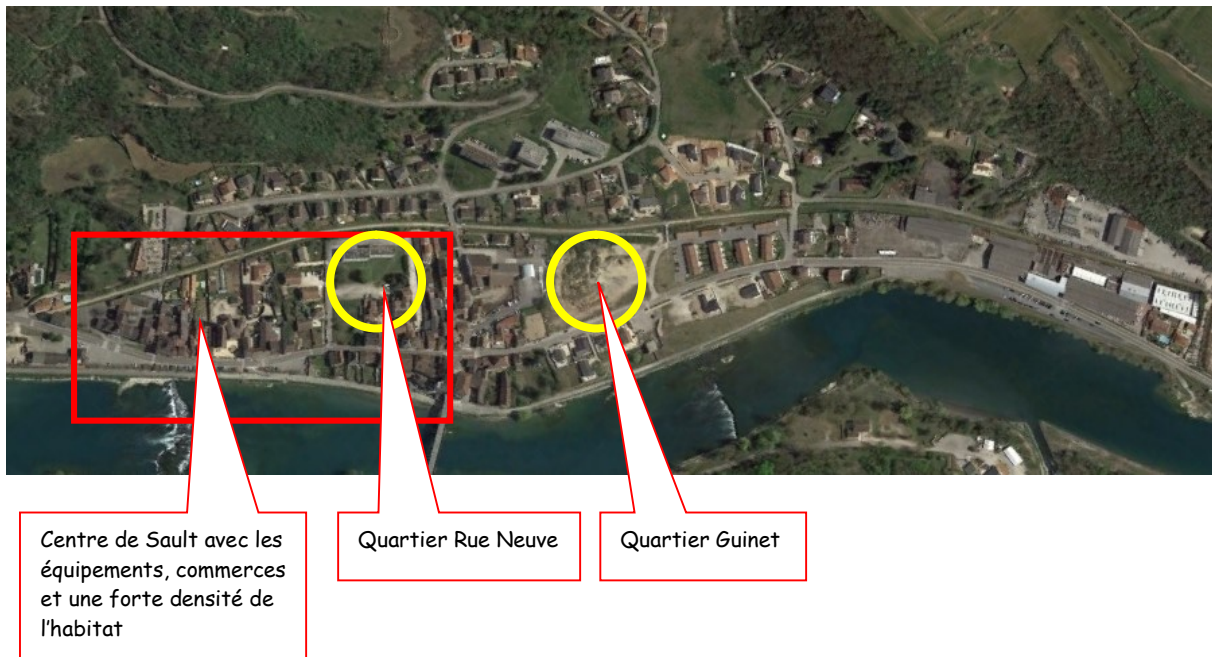
Ne sont pas comptés ici les m2 diffus en dents creuses qui s'ajoutent à ce potentiel.

### Parti d'urbanisme retenu :

Dans le contexte communal - évolution urbaine pendant l'élaboration du PLU, objectifs théoriques émanant du SCOT BUCOPA, capacités importantes de renforcement du tissu urbain - les tènements les plus stratégiques pouvant participer en premier lieu au projet communal pour la période 2020-2030 sont priorisés. Il s'agit des secteurs communaux ou en partie communaux appelés « Quartier Rue Neuve » et « Quartier Guinet ».

Les deux secteurs, d'une superficie totale de 2,12 ha, répondent aux besoins quantitatifs et qualitatifs pour les 10 prochaines années. Ils pourront renforcer le noyau central de Sault (équipements, commerces) dans des espaces compris entre le bâti ancien dense et les quartiers récents.

**Avec la densité minimale de 16 logements/hectare, un total d'au moins 33 logements peut être ainsi envisagé.**



Le « remplissage » des dents creuses participera également à la densification du tissu urbain, sans étalement urbain.

### **✓ Penser l'urbanisation en tenant compte du contexte linéaire du village**

*Constat :*

- *Linéarité urbaine imposée par le site physique (espaces plats limités entre le Rhône et le coteau marqué par des falaises), mais des évolutions en profondeur dans le courant du XXe siècle par un certain nombre d'opérations. Donc une longueur de traversée urbaine de 3 km mais des structurations sur le bas des pentes.*
- *Potentiel avec la situation centrale des équipements publics et des commerces, et avec les délaissés suite aux démolitions d'usines.*

Même si l'enveloppe urbaine est susceptible de se densifier progressivement, le principe retenu dans ce PLU est de ne pas l'étirer.

Le PLU prend acte des contraintes imposant un village très linéaire, mais tend à une urbanisation sans allonger le linéaire urbanisé, pour répondre à trois objectifs :

- faciliter les déplacements de la population en direction du centre (qui regroupe les équipements et commerces)
- limiter la longueur traversée et les difficultés inhérentes de maîtrise des vitesses et déplacements (seule l'opération considérée comme un « coup parti » est intégrée),
- marquer clairement les entrées de Sault-Brénaz et les coupures d'urbanisation nettes avec les villages limitrophes.

**Pour cela, les secteurs d'étoffement du village sont choisis dans l'enveloppe du tissu urbain, sans étirer le village côté Saint-Sorlin et côté Villebois (une dernière opération autorisée correspondant à un « coup parti »).**

## ✓ Penser l'urbanisation nouvelle en optimisant les potentialités de constructions

- La greffe entre le tissu urbain existant et les parcelles interstitielles ou en fond de tènement, ou avec les plus grandes zones permettant des opérations, doit être un objectif fort. Pour cela, les futurs aménagements doivent réfléchir à la desserte, prendre en compte le contexte comme les éléments identitaires (boisements ...), réfléchir à leur organisation interne, leur type d'habitat et son implantation possible ...
- Dans le tissu urbain résiduel ou dans les plus grands tènements, il s'agit de veiller à ne pas gaspiller le sol et à introduire la densité indiquée par le SCOT (moyenne de 16 logements à l'hectare).

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

## ✓ Réfléchir à la pérennité du bâti diffus existant

*Diagnostic : bâti essentiellement groupé au village mais 3 cas différents (une ancienne exploitation agricole dans la montagne, l'ancienne maison du garde barrière côté Villebois, une maison des années 1980 en limite de Villebois-gare et desservie par celle commune).*

Les trois constructions ou groupes de constructions diffuses sont prise en compte différemment selon leur vocation, leur contexte et les possibilités offertes par les législations :



Ferme de Grattet sur le coteau et deux habitations éparées situées au Sud du territoire communal



- La « ferme » de Grattet située en zone agricole (coteau) : sa vocation agricole est conservée. Ces bâtiments sont contraints par l'alimentation en eau potable (pas plus que les deux logements existants, voir la convention avec la commune de Souclin) **Zone A.**
- Un bâtiment d'habitation (ancienne maison du garde barrière côté Villebois) situé en zone naturelle (pas de possibilité d'évolution vu le contexte : exiguïté de la parcelle), **Zone N pour cette parcelle très limitée en surface.**
- Une villa tellement proche de Villebois-gare qu'elle peut « presque » être considérée comme intégrée à cette commune, desservie par les réseaux de Villebois. Elle est classée en **zone UB.**

## 2 - Préserver et valoriser les continuités écologiques

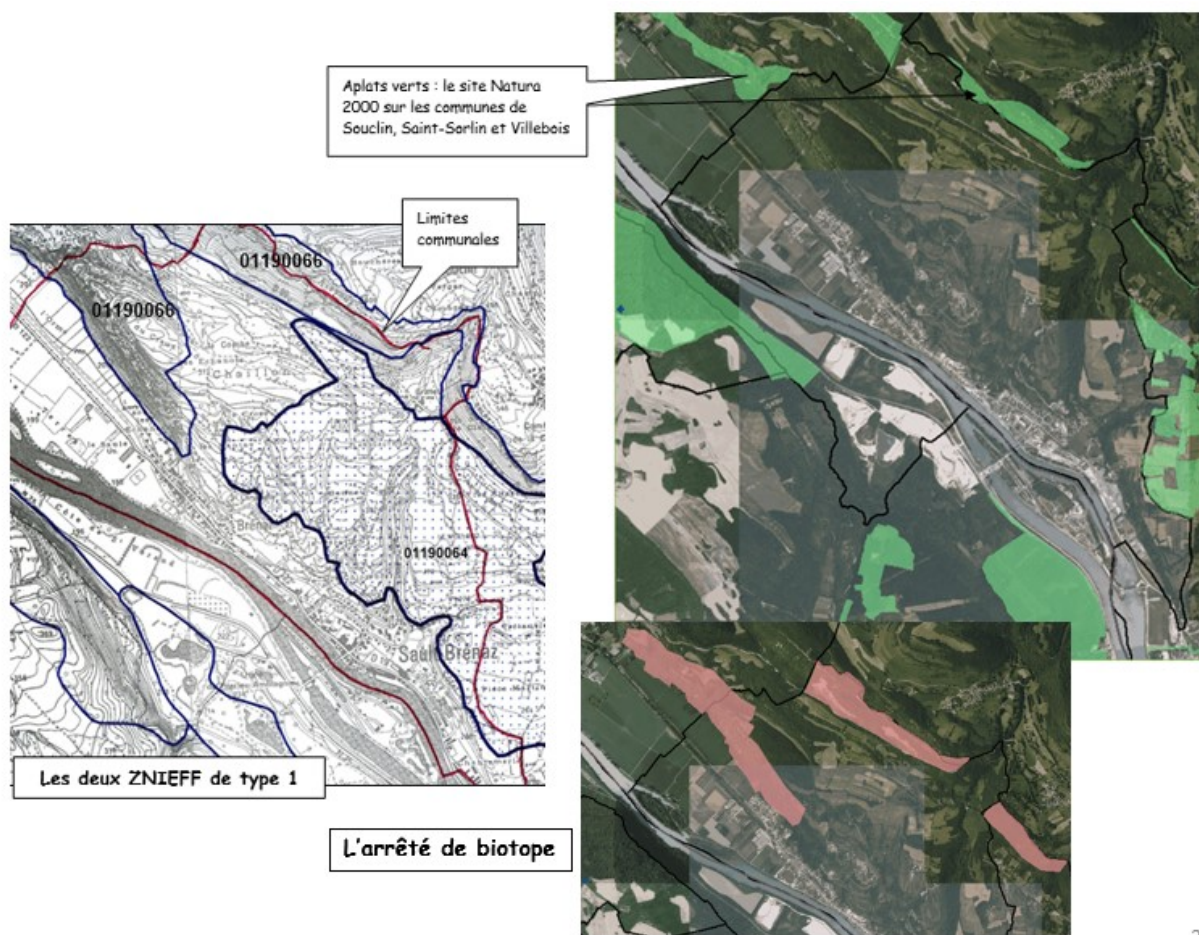
### Diagnostic :

- ♣ *Un réservoir de biodiversité sur le coteau à préserver,*
- ♣ *Une trame bleue à préserver du fait de la présence du Rhône et du Nérivent (cours d'eau, zones humides)*
- ♣ *Des grands espaces agricoles*
- ♣ *Et entre ces éléments, une perméabilité à préserver malgré la linéarité du village (connexions à laisser possibles)*
- ♣ *En limite du territoire communal (Saint-Sorlin et Villebois) : le site « Milieux remarquables du Bas Bugey » proposé par la France pour être désigné au titre de la directive européenne 92/43/CEE Habitats faune-flore.*

Partant de ce constat, les élus ont la volonté de préserver ces espaces qui sont, pour certains, identifiés par des périmètres ou inventaires (arrêté de biotope, ZNIEFF).

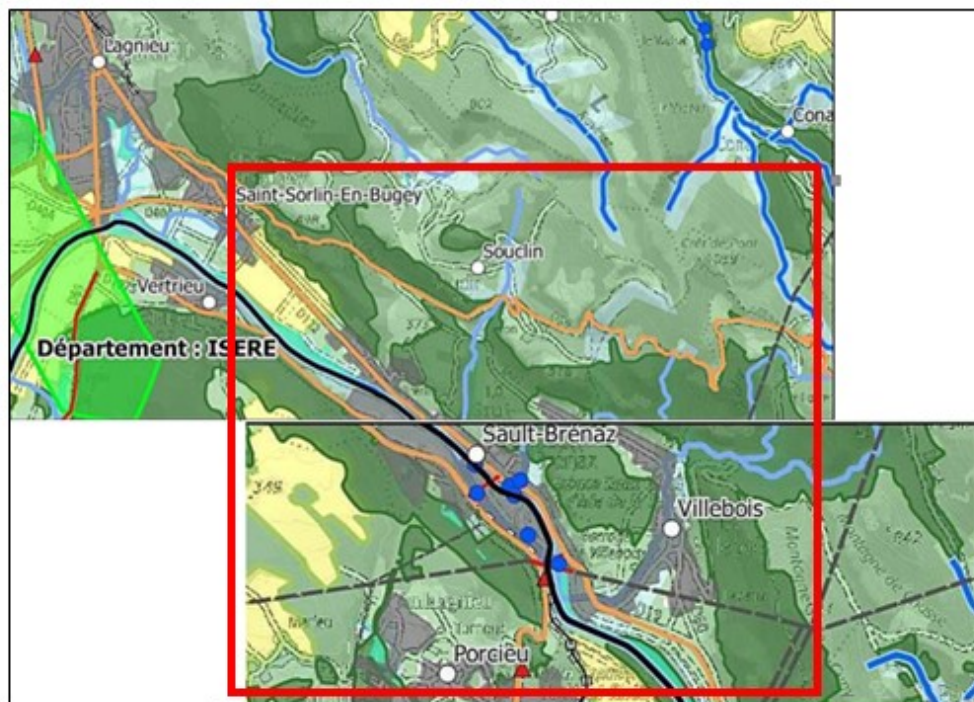
### Pour ce faire :

- L'espace « artificialisable » au village demeure dans les contours de l'enveloppe bâtie en utilisant les espaces non construits aujourd'hui sans s'étendre sur les espaces à protéger. *Voir en parallèle la maîtrise du développement urbain explicitée ci-avant.*
- L'espace construit intègre l'idée de connexion, notamment au niveau du Nérivent, au moins sur son tracé non canalisé ; dans les espaces bâtis en mutation, des espaces verts et des cheminements seront conservés.
- Les espaces marquant les limites de communes côté Saint-Sorlin et Villebois demeurent naturels ou agricoles, même si certains correspondent à d'anciens espaces industriels devenus friches. Côté Saint-Sorlin où la vocation agricole est reconnue, la commune ne souhaite pas d'implantations de bâtiments pour conserver l'unité des espaces (choix d'une zone agricole stricte).
- La trame verte et bleue des cours d'eau (Rhône et Nérivent et leurs zones humides) est intégrée à une zone naturelle (pour le Nérivent voir les espaces non canalisés).
- Le coteau est un espace à préserver avec ses diverses facettes (falaise, boisements, terres agricoles ...) :
  - Les secteurs concernés par des inventaires ou des mesures de protection en termes environnementaux sont identifiés et préservés (espaces multiples, à vocation agricole notamment),
  - Les secteurs agricoles où les enjeux environnementaux sont moindres peuvent demeurer à usage agricole,
  - L'urbanisation ne grignote pas le coteau (voir ci-dessus)
  - Aucune utilisation impactant le site Natura 2000 voisin n'est rendue possible par le PLU.
- Participant à la conservation de la trame verte, les boisements sont protégés (boisements au sein du village et à l'extérieur).



2

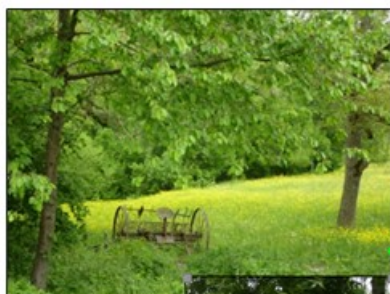
Plan d'assemblage du SRADDET pour le secteur de Sault-Brénaz :



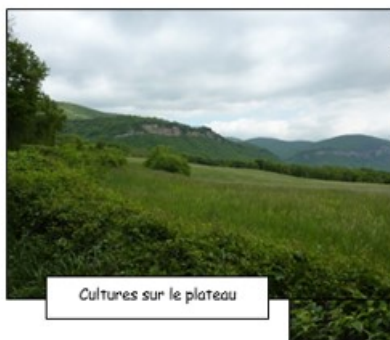
## Les espaces agricoles



Vignes au-dessus de Brénaz



Autour de la ferme  
de Grattet.



Cultures sur le plateau



La plaine agricole entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz



## Les boisements (Rhône et coteau)



PLU Sault-Brénaz - Rapport de présentation - Agnès Dal



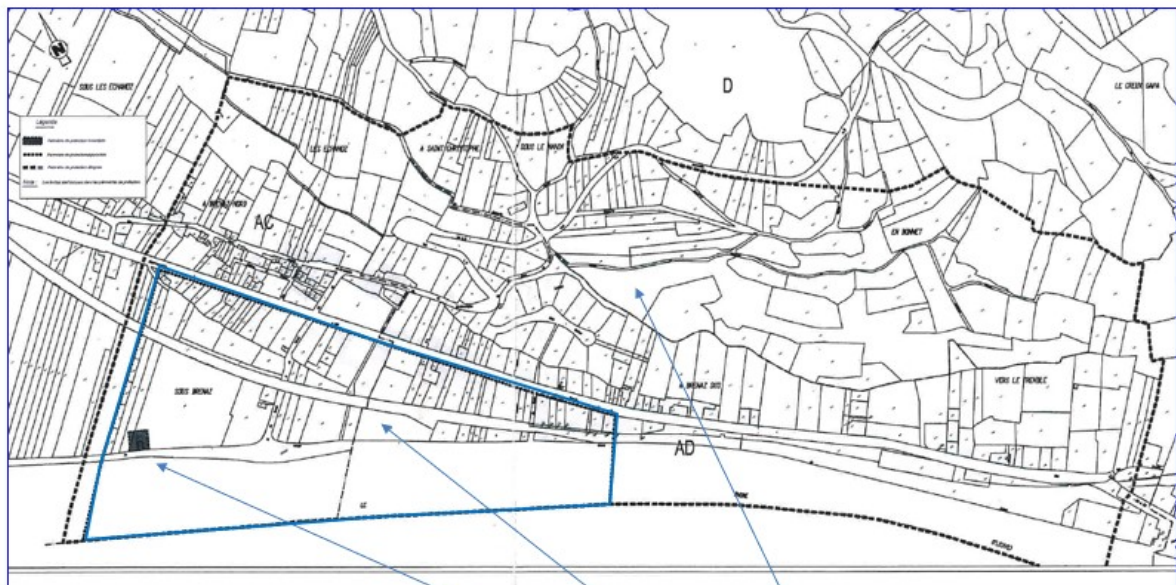
### 3 - Préserver les ressources naturelles et participer à la lutte contre l'effet de serre

Cet objectif se décline avec les trois points suivants :

#### ✓ Préserver la ressource en eau potable

Le PLU intègre les 3 périmètres de protection du puits de captage de Sault-Brénaz situé au village (immédiat, rapproché, éloigné) en prenant en compte les impacts pour le développement urbain au sein de Brénaz et dans les espaces vierges limitrophes.

Le captage de Sault-Brénaz a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Sault-Brénaz est daté du 8/01/2016. Cette DUP s'impose comme une servitude d'utilité publique au PLU.



Les 3 périmètres de protection : immédiat rapproché et éloigné

#### ✓ Prendre en compte la problématique assainissement dans le PLU (en lien également avec la ressource en eau potable)

*Voir le zonage d'assainissement approuvé le 13/06/2016 en parallèle*

Le PLU est établi en vigilance avec :

- ♣ La capacité du système d'assainissement réseau-station et les obligations de prise en compte de l'environnement, en particulier le bon état écologique des masses d'eau :

La STEP est conçue pour 1 500 équivalents-habitants. Avec une estimation d'environ 1 115 habitants en 2030 (pas tous raccordés), on peut estimer la station capable d'accueillir l'ensemble des effluents.

- ♣ La nécessité d'assainissement collectif au vu de la protection du puits de captage d'eau potable.

La commune doit respecter la DUP.

### ✓ **Réduire les consommations d'énergie, limiter les gaz à effet de serre**

En prenant conscience de la notion de changements climatiques, le PLU est réfléchi avec les deux orientations suivantes :

- Limiter les déplacements en :
  - ♣ Circonscrivant le développement urbain dans l'enveloppe bâtie du village pour limiter l'urbanisation linéaire (tout en étant conscient du contexte spécifique),
  - ♣ Maillant le village avec les modes doux pour dissuader l'utilisation systématique de la voiture (potentiel avec l'ancienne voie ferrée, la via-Rhône). Toute la commune peut être traversée par des couloirs réservés aux modes doux.
  - ♣ Facilitant l'utilisation des transports en commun avec les arrêts de cars au village et les espaces de stationnement suffisants (grands espaces de stationnements à proximité des commerces et équipements).
- Ne pas être un frein à l'utilisation des énergies renouvelables, aux performances énergétiques (éco-construction ...), être vigilants à l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation et la création de cheminements piétons et pistes cyclables....

\* La prise en compte des risques concerne les « **inondations du Rhône** » (risques

Le PPR s'impose au PLU (prescriptions réglementaires).

Mais deux remarques :

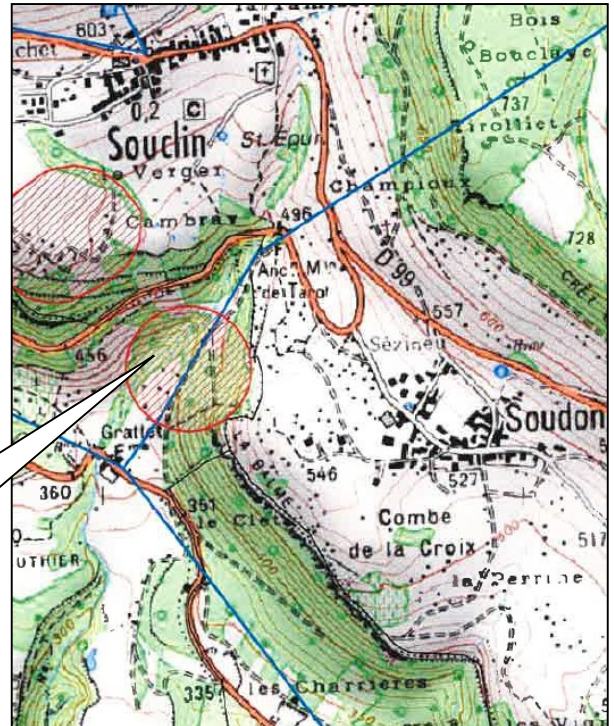
- Ces voies doivent donc jouer leur rôle de voies urbaines au cœur du village.

Le diagnostic communal a mis en évidence ces risques émanant de deux anciennes concessions de mines de fer du XIX<sup>e</sup> siècle (dites « de Souclin » et « de Soudon »).

La DREAL note que « la cessation d'activité n'a pas pour autant induit la disparition complète des dangers et des nuisances pouvant affecter les terrains. Même si les exploitations minières ont cessé depuis plusieurs décennies, des mouvements de terrains sont encore susceptibles d'occasionner des dégâts en surface. »

C'est pourquoi le PLU affiche une certaine vigilance dans ces secteurs bien qu'ils soient situés en zone naturelle, éloignés des parties bâties. Des prescriptions réglementaires permettent une protection efficace

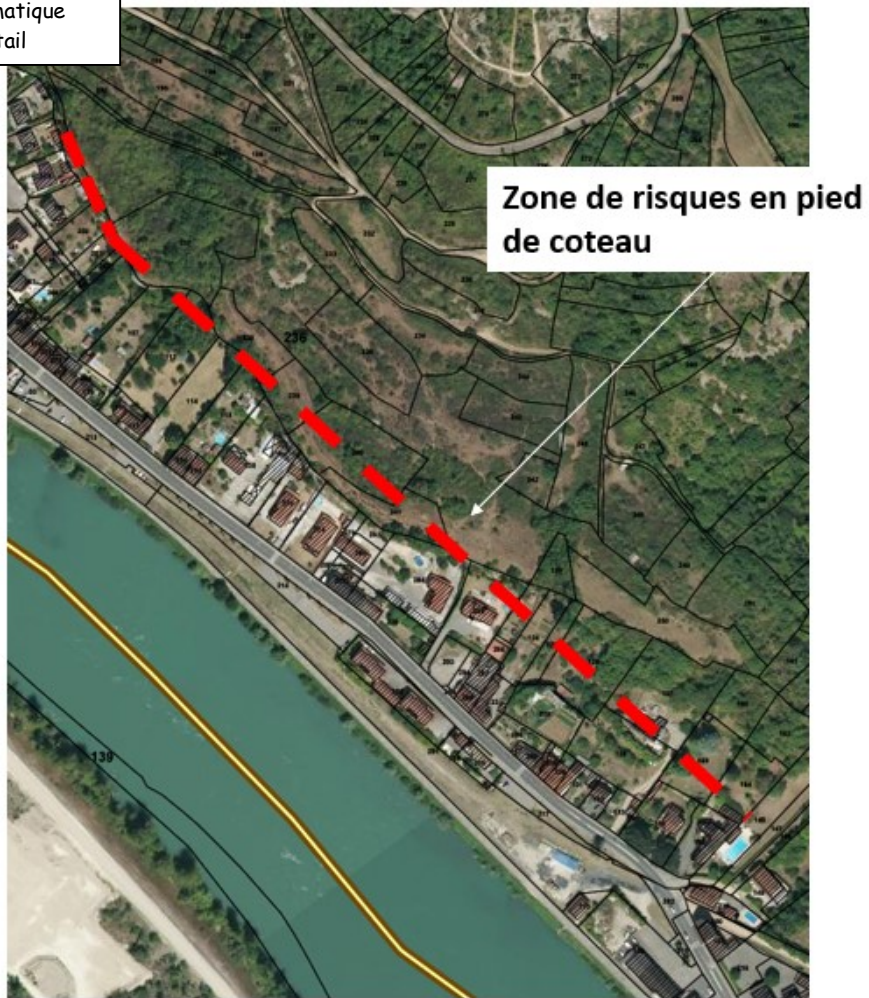
Secteur concerné sur le territoire de Sault-Brénaz



\* Au-delà de ces risques, la commune souhaite mettre en évidence, sur une largeur de 10 mètres, les espaces dans lesquels elle a connaissance de résurgences et d'éboulis réguliers (besoin de nettoyer régulièrement le **pied de la falaise**). Aucune étude scientifique n'a été réalisée mais la commune souhaite prendre en compte la connaissance de risques potentiels du fait de la paroi verticale et donc de chutes de cailloux.

Cette bande qui concerne la zone UB doit demeurer non construite, être seulement végétalisée. Les annexes sont également interdites. L'objectif est de conserver une zone vierge au pied du coteau ou de la falaise sans présence de population : seuls les jardins et parcs des constructions sont autorisés.

Indication schématique  
Source : Géoportail



## 5 – Préserver et valoriser le paysage (naturel et bâti)

Le diagnostic a montré la richesse du paysage naturel et urbain du territoire communal.

Sault-Brénaz occupe une place spécifique dans l'entité paysagère « L'échappée du Rhône » en étant presque située « les pieds dans l'eau ». Pour le village, il s'agit réellement « d'un ruban de terre en pied de montagne léché par le grand fleuve » comme l'exprime la Charte du Paysage et d'Architecture du SCOT BUCOPA.

Les orientations suivantes visent à préserver et à mettre en valeur ce paysage :

### ➤ **Préserver les deux espaces Rhône et coteau, en lien avec les éléments environnementaux évoqués ci-avant :**

♣ **Le coteau** est conservé en l'état avec ses multiples facettes (voir le diagnostic), le corridor boisé du Nérivent est pris en compte (connexion entre le coteau et le fleuve). La ligne bâtie actuelle du village marque la fin d'urbanisation.

♣ **Le Rhône** est pris en compte par le traitement des berges sur toute sa longueur (village, espace naturel, espace agricole) : traitement paysager par des espaces pelusés, importance des ouvertures visuelles, tracé de la Via-Rhône qui apporte une valeur ajoutée au paysage et permet sa découverte ...

### ➤ **Mettre en évidence les intérêts architecturaux sur l'ensemble du territoire :**

- Les quartiers aux morphologies différentes sont distingués : noyaux anciens et extensions contemporaines. Cette distinction n'existait pas dans le POS, celle qui avait été retenue était relative à la notion d'assainissement collectif ou non. Des nuances sont apportées dans le Règlement pour respecter cette identité urbaine et architecturale.

- Le PLU exprime la volonté de préserver le bâti intéressant (unité des quartiers anciens, bâtisses ponctuelles spécifiques, grangeons sur le coteau), et le petit patrimoine qui participent à l'identité communale.

Les éléments les plus significatifs sont identifiés par le biais de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, avec les prescriptions réglementaires nécessaires.

### ➤ **Marquer les deux entrées de village côté Saint-Sorlin et côté Villebois :**

L'objectif est d'en avoir une lecture claire et de valoriser l'approche dans le territoire communal (en lien avec le Rhône, en lien avec les coupures d'urbanisation, en lien avec le volet économique ci-dessous).

Les deux entrées de village ne présentent pas les mêmes contextes et enjeux :

- Entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz, les élus affirment la vocation agricole des espaces cultivés mais ils souhaitent préserver une coupure franche sans construction. La zone agricole ne sera donc pas constructible (agricole stricte). A noter le classement en zone N pour la partie sujette aux risques d'inondation, zone rouge du PPR). A noter également la vue lointaine sur la silhouette du village de Saint-Sorlin-en-Bugey qui confère à ce paysage une grande qualité.

- Côté Villebois, le Rhône et le coteau sont prégnants et les ouvertures visuelles sont larges. En pied de coteau, les anciens espaces industriels demeurent vides et se reboisent sporadiquement. La coupure d'urbanisation peut donc être signifiée par une zone naturelle. Les espaces proches du fleuve sont agréablement aménagés.
- De part et d'autre (entrée Nord et entrée Sud), les espaces bordant la Via-Rhône sont agréables (ancien chemin de halage).

### ➤ **Protéger les boisements, les espaces de respiration en termes de trame verte :**

- A l'échelle du territoire, certains boisements sont protégés au titre des continuités écologiques et/ou du paysage. Par exemple, le Nérivent, ou, en lien avec le point précédent, l'alignement d'arbres le long de la RD 122. Cette ligne boisée crée un paysage fort, une zone d'ombrage, le long de l'axe de circulation.

La ligne boisée existante au-dessus de certains secteurs urbanisés et urbanisables est à protéger car elle présente l'intérêt de maintenir le couvert forestier retenant le sol et de freiner les chutes de blocs. La protection par des espaces boisés classés est choisie. Cette précaution corrobore la bande des 15 m fixée sous la falaise à l'aplomb destinée à demeurer végétalisée.

- Et au sein du village, certains boisements sont préservés pour leur intérêt comme éléments structurants, comme points identitaires, comme espaces de respiration. Certains jardins sont intégrés à la zone naturelle, d'autres le sont dans une zone spécifique Nj (comme jardins) pour marquer l'intérêt de leur préservation. La ligne de l'ancienne voie ferrée, enherbée, apparaît en zone urbaine d'équipements (UE) permettant de marquer cet espace commun participant aux liens entre les quartiers.



Quelques vues du Rhône à hauteur du village



Les panoramas



L'île de Saint-Véran en aval du village

### Le paysage bâti (exemples)



9, 10, 11, 12



8



## 6 – Poursuivre une politique de diversité de l’habitat dans le contexte de Sault-Brénaz

Dans le respect du SCOT, le PLU doit pérenniser la diversité du parc de logements même si la commune contribue depuis de nombreuses années à cette diversité (elle occupait une place particulière dans le 1<sup>er</sup> Programme Local de l’Habitat).

Le deuxième PLH a été approuvé le 14 novembre 2019 pour la période 2019-2024 (6 ans).

Au vu de son contexte spécifique, la commune souhaite ré-équilibrer le rapport accession à la propriété / locatif.

Par ailleurs, le parc de logement social est en pleine mutation avec des opérations de démolitions-reconstructions menées par le bailleur social Dynacité.

### \* Poursuivre la diversité des formes bâties

Ce mouvement est en cours avec des opérations nouvelles offrant des logements groupés sociaux et de l’individuel pur en accession à la propriété.

La diversité de l’offre présente au moins trois intérêts :

- ♣ Multiplier l’offre de logements pour aller au-delà des deux principales typologies existantes actuellement : l’accession à la propriété en villas et le locatif en appartements.

La diversité permet d’introduire des petits programmes de logements en accession à la propriété présentant des espaces de vie communs plus vastes que les maisons de village actuelles, avec des RDC pouvant intéresser certaines populations, etc ....

- ♣ Offrir un parc utile à des jeunes, célibataires ou en couple, ou des personnes âgées dans un parc plus adapté,

- ♣ Permettre de structurer le village dans sa première couronne limitrophe du bâti dense, côté Villebois (importance des Orientations d’Aménagement et de Programmation).

Voir l’orientation ci-dessus relative à l’optimisation et l’organisation des nouvelles opérations qui doivent être pensées en lien avec le village : OAP, cheminements, qualité de la structuration des opérations avec des espaces communs ....

### \* Poursuivre la mixité sociale

La diversité des formes bâties permet d’intégrer la densité souhaitée et la mixité sociale (SCOT et PLH).

Déjà fortement pourvue d’un parc locatif privé et social, la commune souhaite néanmoins conserver un volant de logements sociaux dans les futurs aménagements.

Pour cela, elle cible les quartiers en mutation (Quartier Rue Neuve avec l’opération de démolition-reconstruction de Dynacité et Quartier Guinet). Les futures opérations permettront une réflexion globale pour ces quartiers : diversité de l’habitat, morphologie urbaine, déplacements, revalorisation ...

## 7 – Encourager l'activité économique locale

Le PLU a un rôle à jouer dans ce domaine pour préserver et encourager l'activité économique nécessaire à la population en place et incitant à l'arrivée de nouveaux habitants.

### \* Le commerce du village

*Importance du diagnostic qui a permis de voir la diversité des activités et le regroupement des commerces dans la partie centrale du village (importance de l'enveloppe urbaine autour de la centralité commerciale).*

Les élus souhaitent conserver au village le tissu commercial et de services de première nécessité. Un certain nombre de locaux commerciaux sont déjà propriété communale.

Pour poursuivre une politique cohérente dans ce domaine, la commune a mis en place le droit de préemption commercial avec délimitation d'un périmètre (délibération du 8/10/2008).

### \* La mixité des fonctions avec les activités artisanales et industrielles, les professions libérales ... :

Dans le village, le PLU poursuit une politique de diversité et de mixité des fonctions à condition qu'elles ne soient pas nuisantes pour les zones d'habitat environnantes. Le tissu urbain, circonscrit par des zones urbaines et à urbaniser, peut donc accueillir des activités de petites tailles et non nuisantes.

### \* Les zones d'activités :

Les activités qui ne trouvent pas leur place au sein du tissu urbain peuvent le faire dans le dispositif suivant :

✓ La commune possède aujourd'hui deux zones d'activités situées aux deux entrées du village. Les activités en place en 2022 sont pérennes.

Côté Villebois, l'espace conservé permettra le développement de l'entreprise en place ou l'installation d'éventuelles entreprises nouvelles.

Côté Saint-Sorlin, la zone, gérée par la CCPA, est conçue différemment depuis l'approbation du PPR de juillet 2017 puisque les tènements vides sont classés en zone rouge en raison du risque d'inondation. Les élus souhaitant néanmoins offrir quelques possibilités de nouvelles installations, le PLU prévoit une zone UX d'1,5 ha en continuité des entreprises, mais non classée en zone rouge.

✓ Au-delà, la commune s'inscrit dans la politique retenue par la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain, compétente en matière économique, et dans le respect des prescriptions du SCOT.

### **\* Le tourisme lié au site, et essentiellement au Rhône :**

Les élus souhaitent encourager les actions communales ou intercommunales tournées sur le Rhône et le Bugey, et permettant des retombées sur le commerce, la restauration, l'hébergement, la découverte des sentiers ...

Les élus misent sur le tourisme vert au vu de la qualité du cadre urbain et naturel de la commune. Le PLU ne prévoit pas de projet particulier d'envergure, mais le Règlement graphique ou écrit ne les empêche pas.

Pour cela, sont préservés :

- les cheminements modes doux dans la ville, sur le coteau ou le long du Rhône avec la ViaRhona et les boucles voisines
- les éléments boisés participant au paysage et à la qualité du cadre de vie
- les ouvertures visuelles sur le Rhône depuis les quais
- les possibilités de créer des hébergements supplémentaires et de développer les activités économiques (restauration, loisirs ...)
- etc ....

### **\* L'agriculture :**

Les orientations des élus tiennent compte du contexte communal particulier :

- ♣ plus de sièges professionnels dans la commune mais des terres travaillées par des exploitants extérieurs
- ♣ des éléments environnementaux et des coupures d'urbanisation à conserver.

La volonté est de préserver les espaces agricoles dans les deux situations différentes que sont la plaine et le coteau (le site de la Ferme de Grattet présente un potentiel de réinstallation d'une exploitation agricole).

➤ Sur le coteau, hors des zonages et inventaires liés à la biodiversité à prendre en compte, les espaces à vocation agricole sont circonscrits en tant que tels, mais en l'absence de réseau d'eau potable et de défense incendie, aucune construction agricole ne peut être envisagée.

➤ Dans l'espace agricole entre Saint-Sorlin et Sault-Brénaz, la vocation agricole est affirmée, mais les élus souhaitent préserver une coupure franche sans construction. La zone agricole n'est donc pas constructible. En outre, la zone est en partie inondable (zone naturelle).