

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de TOSSIAT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

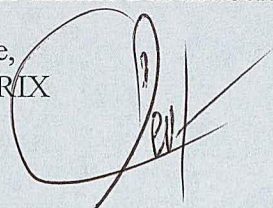
**2**

Approuvé le 5 mai 2000

**Révisé le 4 septembre 2008**

Vu pour rester annexé à la délibération du 04/09/2008.

Le Maire,  
Alain PERDRIX



## Préambule

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

### Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ◆ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ◆ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ◆ principe de respect de l'environnement.

### Articulation des différentes pièces du dossier de PLU :

- L'analyse de la commune a permis de dégager le diagnostic de la commune et les objectifs des élus dans une perspective de développement durable.
- **La politique communale d'urbanisme est formalisée dans ce PADD** (projet d'aménagement et de développement durable).
- Elle est traduite dans le zonage et le règlement du PLU.

---

### Rappel des objectifs initiaux des élus :

- ❖ rendre possible la création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier de Bourg-Sud puisqu'elle est désormais prévue dans le schéma directeur du BUCOPA (valant SCOT) – **Voir depuis l'adhésion au SCOT Bourg Bresse Revermont.**
- ❖ revoir les points du règlement qui ont posé problème depuis sa mise en application
- ❖ revoir à la marge le zonage si besoin mais en aucun cas le remettre à plat
- ❖ revoir quelques emplacements réservés
- ❖ revoir les espaces boisés, penser à des plantations de haies
- ❖ intégrer l'étude du zonage assainissement qui répondra aux obligations de la loi sur l'Eau.

Chacun de ces objectifs a été affiné, et a fait l'objet d'une réflexion sur les orientations qui permettent de les mettre en œuvre.

Les Orientations générales présentées ci-dessous concernent les 6 points suivants :

- **La population et la constructibilité**
- **Les activités économiques**
- **Le cadre de vie, la protection de l'environnement**
- **Le bâti ancien**
- **Le village**
- **Le bilan de l'application du POS de 2000.**

**sachant que la compatibilité du PLU par rapport au SCOT Bourg Bresse Revermont (BBR) est un axe transversal.**

*Pour une meilleure compréhension de ce document, les fiches suivantes présentent l'objectif et le groupe d'orientations qui lui correspond.*

### **Objectif n° 1 : Cohérence population/constructibilité**

#### **Les élus veulent :**

- ◆ **Absorber le flux nouveau de population qui est encore possible du fait du zonage du PLU de 2000**
- ◆ **Maîtriser le développement futur (notamment au vu des orientations du SCOT BBR)**
- ◆ **Suivre une politique de diversification de l'offre d'habitat.**

#### **➤ Orientations générales correspondant à cet objectif :**

- ◆ Orientation d'ordre quantitative :

Volonté communale / prescriptions du SCOT BBR :

La volonté communale en 2008 est le statu quo. L'esprit global du PLU est de reprendre les limites du document précédent.

La volonté actuelle, donc traduite par ce PLU, ne peut aller au-delà de la "digestion" des populations nouvelles depuis les dernières années. Il faut garder à l'esprit qu'un grand nombre de possibilités de constructions peut être comptabilisé dans les "dents creuses" (une 50<sup>e</sup>).

- Le PLU n'ouvre donc pas de nouvelles zones constructibles par rapport au POS précédent.
- Pour prendre en compte les évolutions intrinsèques ou extrinsèques au POS de 2000, il est seulement procédé à des ajustements, mais avec une ligne de conduite stricte : corriger des erreurs, des illogismes, des éléments contraires aux lois SRU et UH.

#### **Parallèlement, le PLU est établi dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.**

Il est donc conçu dans le respect du "Pôle local équipé" comme le prévoit le SCOT BBR.

- L'amorce d'une évolution urbaine comme l'envisage le SCOT est concrétisée par une zone 2 AU de plus de 2,5 ha située au Nord du bourg en continuité du tissu urbain (Saint-Roch).

= Les surfaces 1 AU à vocation d'habitat correspondent à 4,24 ha et la zone 2 AU représente 2,66 ha.

- ◆ Diversité de l'habitat et mixité de la population :

Pour répondre aux prescriptions du code de l'urbanisme et du SCOT, la commune met en oeuvre par le PLU la possibilité de créer des programmes de logements aidés.

Ces programmes doivent pouvoir être envisagés dans les tènements constructibles encore importants, c'est-à-dire dans les zones prévues pour des opérations d'ensemble (1 AU).

Parmi elles, au Moulin route de Journans, est délimité un secteur spécifique permettant une densité un peu plus forte.

Toutes ces zones sont prévues au bourg, conformément à la politique de regroupement, mais en même temps dans un esprit de cohérence sociale (proximité des équipements et commerces).

### ➤ Traduction en termes de zonage du PLU :

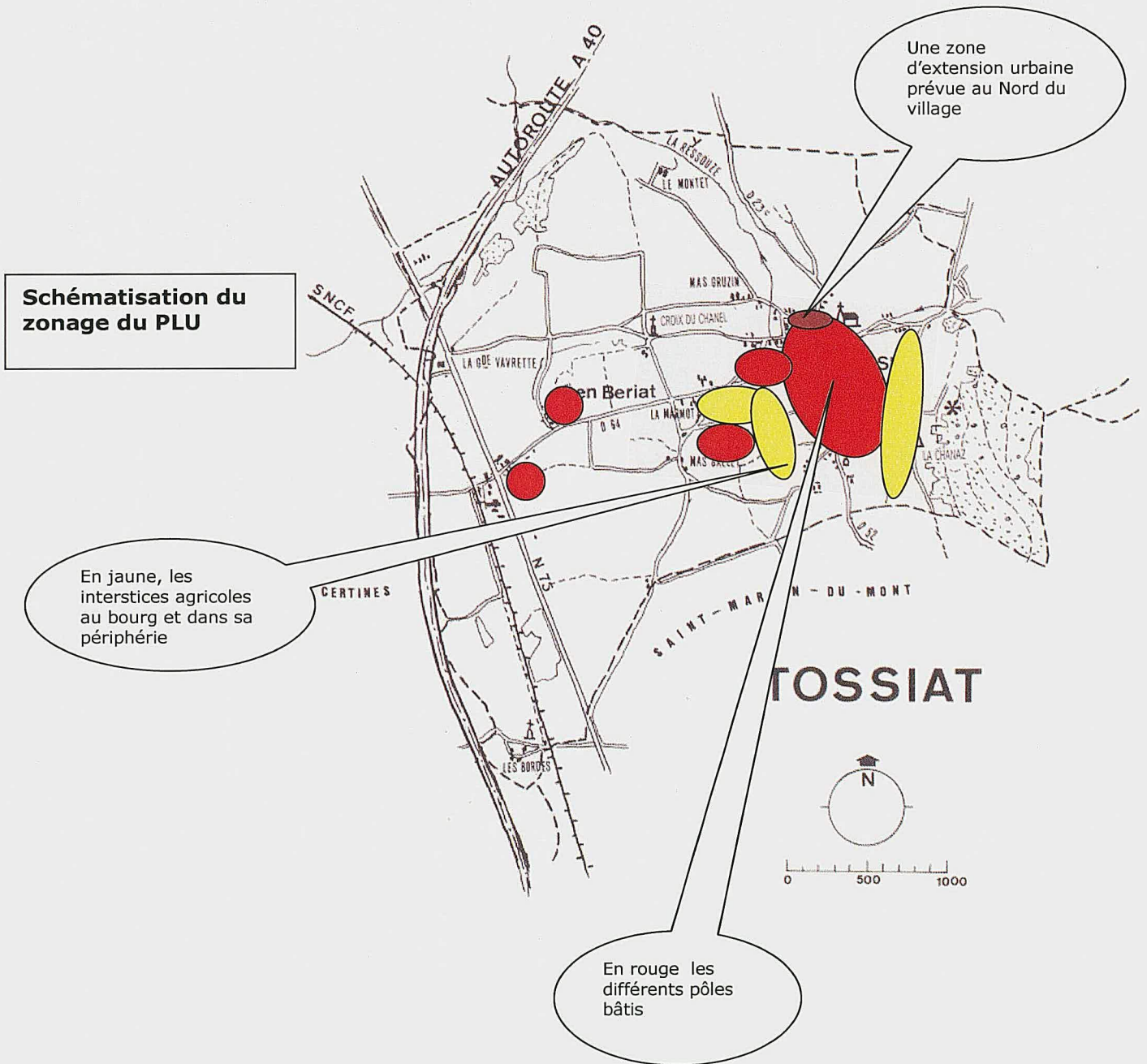
- Les zones U et à urbaniser encore vierges (1 AU) précédemment appelées 1 NA sont maintenues en l'état.
- Des ajustements sont réalisés pour corriger les anomalies constatées dans le zonage précédent et caler le PLU de 2008 aux objectifs fixés aujourd'hui :
  - \* sortir une parcelle de la zone UBI qui correspond à une habitation,
  - \* respecter les distances d'éloignement autour des bâtiments d'élevage,
  - \* revoir la vocation de la petite zone agricole au centre du bourg et classer les parcelles en zone urbaine,
  - \* reclasser en zone 1 AU des tenements de zones UB nécessitant une organisation cohérente (par exemple au Mas Gruzin).
- Certaines zones 1 NA se sont remplies ; elles deviennent des zones UB, et inversement des zones UB deviennent des zones 1 AU pour une meilleure organisation.
- Une zone 2 AU à vocation d'habitat (mixité des fonctions à envisager) est prévue.
- Les poches de zones agricoles sont maintenues au bourg (mais voir la protection souhaitée page 9).
- Dans le domaine de la mixité sociale, le PLU utilise les possibilités offertes par l'article L 123-2 du code de l'urbanisme :
  - \* Article L 123-2 b : Au Moulin, route de Journans, un emplacement réservé est prévu pour réaliser des logements locatifs et diversifiés. Il concerne 7 200 m<sup>2</sup>. Cette superficie sera répartie en 3 programmes de tailles identiques (2 400 m<sup>2</sup>) : logements locatifs, logements locatifs en accession sociale et logements en accession à la propriété.  
Cet emplacement réservé recouvre le secteur 1 AU 1 prévu avec un COS plus élevé que dans les autres zones 1 AU : 0,50.
  - \* Article L 123-2 d : Le PLU délimite des secteurs destinés à des programmes de logements dans lesquels 15 % de logements locatifs aidés devront être intégrés. Ce pourcentage permet une mixité de l'habitat dans ces secteurs : accession à la propriété et locatifs aidés.  
Ces secteurs correspondent aux trois zones 1 AU.

➤ **Traduction en termes de règlement du PLU :**

- Les minimums de surfaces de parcelles sont supprimés conformément à la loi SRU : les zones UBa et UBb sont restructurées. Elles ne forment plus qu'une zone UB, périphérie de la zone UA centrale, avec des règles menant à une forme urbaine différente que celle de la zone UA.
- Les règles prévues, notamment en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, de hauteur et de COS, donnent une certaine souplesse pour des formes urbaines diverses et des logements locatifs.

Au-delà du PLU, la commune peut également utiliser le droit de préemption urbain pour acquérir peu à peu du foncier et lancer des programmes de logements ou d'équipements (acquisition de bâtiments ou de parcelles vierges).

**ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1 correspondant à l'objectif 1 " Population/constructibilité "**



## **Objectif n° 2 : Activités économiques**

**La municipalité souhaite encourager l'activité économique : les activités existantes et de nouveaux projets (zone d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier Bourg-Sud puisqu'elle est prévue dans le SCOT BBR, zone de La Vavrette).**

### ➤ **Orientations générales correspondant à cet objectif :**

- La commune a entamé une réflexion sur la zone à vocation départementale (niveau 2) située à l'échangeur de Bourg-Sud dans le cadre du SCOT BUCOPA auquel elle a adhéré jusqu'en 2007. L'idée d'une zone économique régionale est développée également par le SCOT BBR : Echangeur Sud = zone de niveau régional (60 ha avec Montagnat et Certines). Le PLU de Tossiat intègre donc les périmètres souhaités.

Les études de faisabilité sont lancées (respect des lois sur l'Eau, relatives au Paysage, à la Protection de l'Environnement ...).

Ce PLU ne peut encore intégrer leur résultat, mais il conserve l'objectif inscrit dans le SCOT.

- Dans le cadre des zones de niveau local prévu par le SCOT BBR, le périmètre de la zone de La Vavrette est étendu, en cohérence avec le projet urbain qui avait été établi en 2000 pour la zone existante (+ 3 ha en 2008).

- Le PLU encourage la présence de petits commerces au village, l'activité artisanale non nuisante, les activités de services, professions libérales, etc ... au sein des zones urbaines et à urbaniser (diversité des fonctions).

- Voir ci-dessous les orientations pour l'activité agricole : conservation des exploitations existantes et des espaces utiles.

### ➤ **Traduction en termes de zonage du PLU :**

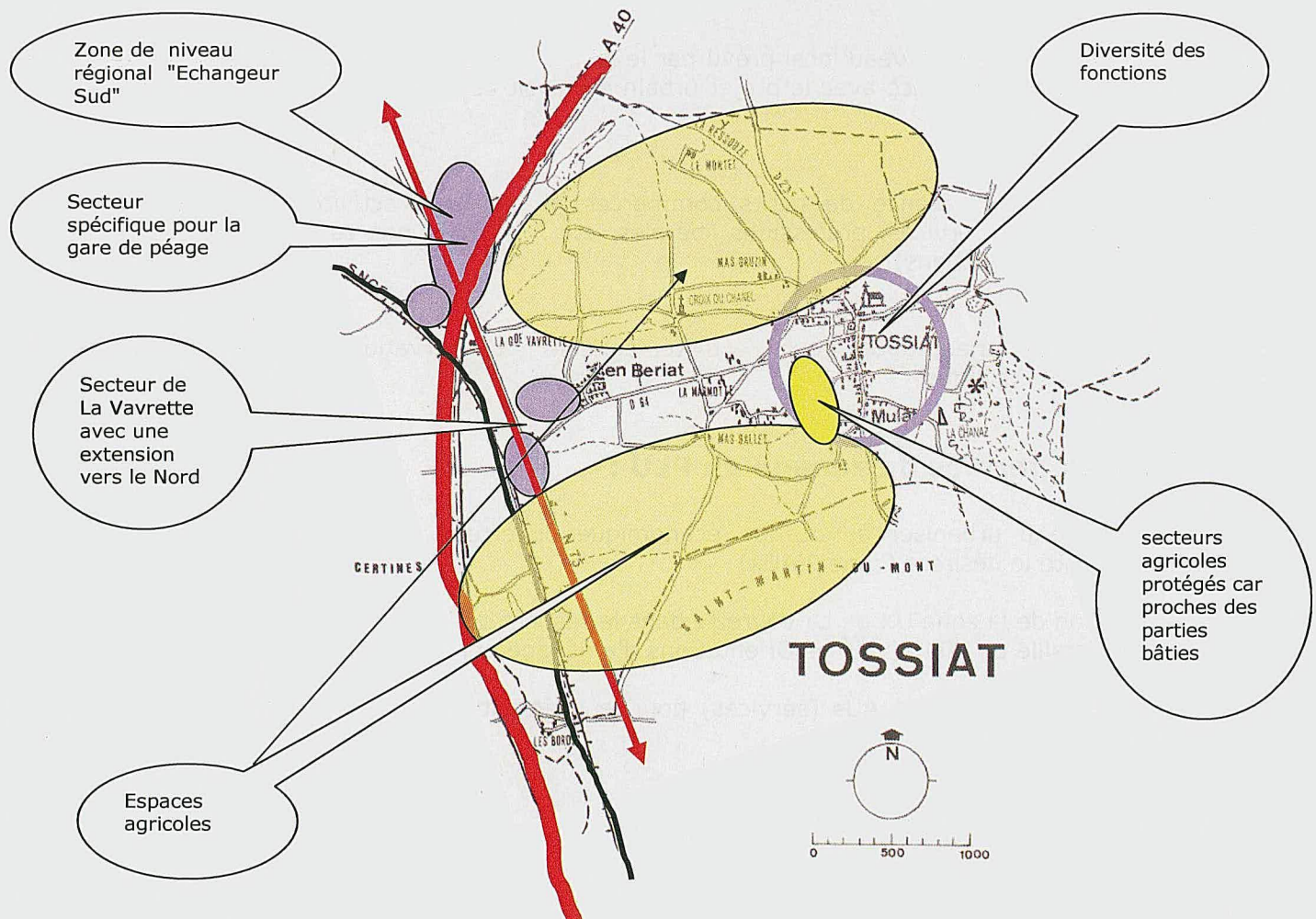
- ◆ Une zone à urbaniser à vocation économique ouverte à l'urbanisation lorsque la Collectivité le désirera (zone 2 AUx)
- ◆ Extension de la zone UX de La Vavrette dans le respect du Projet urbain conçu en 2000 et re-détaillé en 2008 (voir les Orientations d'aménagement)
- ◆ Maintien d'une zone 1 AU (services) pour la spécificité des activités de la gare de péage de l'A 40

- ◆ Des zones UA, UB, 1 AU multi-fonctionnelles
- ◆ Des zones A, U ou 1 AU délimitées en respectant les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage (100 mètres).
- ◆ La zone A est indiquée "p" (protégée) lorsqu'elle est entourée de quartiers bâtis créant désormais l'agglomération du bourg de Tossiat. Elle constitue ici des "poches" que l'on souhaite conserver agricoles. Mais il n'est pas opportun de laisser construire de nouveaux bâtiments agricoles, gelant à long terme ces espaces et rapprochant à court terme les nuisances.

### ➤ Traduction en termes de règlement du PLU :

- La multifonctionnalité dans les zones urbaines et à urbaniser se retrouve dans les prescriptions des premiers articles (interdictions et conditions) et dans les possibilités offertes par les autres règles (implantation, hauteur, COS ...).
- Le règlement de la zone A liste les occupations interdites et les conditions. Ceci est important notamment pour les espaces limitrophes des zones urbaines et à urbaniser.

## ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 2 correspondant à l'objectif 2 " Activités économiques "



### **Objectif n° 3 : Cadre de vie, protection de l'environnement**

- ◆ **Intégrer l'étude du zonage d'assainissement qui permettra à la commune de répondre aux obligations de la loi sur l'Eau**
- ◆ **Protéger l'activité agricole**
- ◆ **Protéger les espaces naturels (biefs (zones humides), ripisylves, captages d'eau)**

#### **➤ Orientations générales correspondant à cet objectif :**

- Le PLU se cale sur le zonage d'assainissement (sachant que 95% des habitations sont reliées au réseau d'assainissement).

Principe d'adéquation du système d'assainissement avec les perspectives de développement de l'urbanisation :

Les équipements prévus en matière d'assainissement sont dimensionnés pour réduire au maximum les impacts sur l'environnement.

Ils sont suffisamment dimensionnés pour l'ensemble des habitants projetés (voir l'étude du Zonage d'assainissement). Le niveau de rejets sera conforme au bon état écologique des eaux superficielles et souterraines pour 2015.

Les élus, par la réalisation parallèle du zonage d'assainissement avec l'étude du PLU, affichent l'engagement d'assurer une collecte optimale des effluents.

- Il réaffirme la protection de la ressource en eau potable (puits de captage) affichée en 2000 même si la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas encore finalisée.

- Le PLU entérine les distances de protection autour des sites agricoles avec bâtiments d'élevage déjà respectées en 2000 et introduit la notion de réciprocité.

- Le PLU repense les distinctions du document de 2000 entre l'espace agricole (intérêt agronomique) et l'espace naturel (protection à divers titres) pour prendre en compte : les définitions des deux zones entendues différemment depuis la loi SRU (la zone NC n'existe plus), les éléments qui ont un intérêt paysager ou écologique (zones humides ...) ...

- Le PLU prend en compte les zones de vigilance mises en évidence de part et d'autre des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés (risques technologiques).

- Il entérine la protection des boisements (haies et bosquets) situés dans la plaine amorcée par le POS de 2000, et valide une politique de replantation de haies. Cette dernière orientation répond à l'objectif de recréer des coupures boisées dans la plaine qui, de Pont d'Ain à Montagnat, a connu, à l'époque des remembrements, un arrachage important des haies existantes.
- Il intègre la protection désirée par le Conseil Général dans le domaine des zones humides : il intègre d'ores et déjà la Léchère et ses abords dans la protection des zones, comme la Reyssouze, dont l'intérêt fonctionnel et/ou patrimonial est considéré "fort à très fort".
- ♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PLU encourage la conception des bâtiments bioclimatiques.

### ➤ Traduction en termes de zonage du PLU :

- La zone N (naturelle) intègre comme en 2000 les pourtours des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage.  
Pour éviter tout risque de nuisances, la zone Ap (agricole protégée) circonscrit les espaces agricoles vierges de construction compris dans le périmètre éloigné.
- La zone N (naturelle) est toujours utilisée pour circonscrire le coteau boisé et concerné par les ZNIEFF de type 1 et 2. Elle est indiquée "p" (paysage).
- Mais elle est diversifiée par rapport à 2000 dans la mesure où elle circonscrit en plus le bâti épars non agricole (ancien ou contemporain) pour permettre sa pérennité. Elle est alors indiquée "h" (habitations).
- Parallèlement, la zone A circonscrit les sièges agricoles et les parcelles vierges comprises dans les distances de protection. Des modifications sont ainsi apportées dans quelques cas aux zones urbaines.
- Les espaces boisés classés du POS de 2000 sont repris dans la plaine agricole. Il s'agit d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Ces derniers sont utilisés dans des secteurs où les élus souhaitent la replantation de haies.
- Assainissement des eaux pluviales : Des emplacements réservés sont indiqués au PLU.

### ➤ Traduction en termes de règlement du PLU :

- La différence entre les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel se retrouve aux articles 4 et 5 du règlement du PLU.
- Notion de "Routes vertes" pour éviter leur urbanisation : pas de constructions sur 100 mètres de part et d'autre de ces voies, restrictions par rapport à l'article L 111-1-4 qui prévoit des exceptions pour les bâtiments agricoles.
- Prise en compte du passage des deux canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés entre le lotissement En Bériat et les quartiers Ouest du bourg :

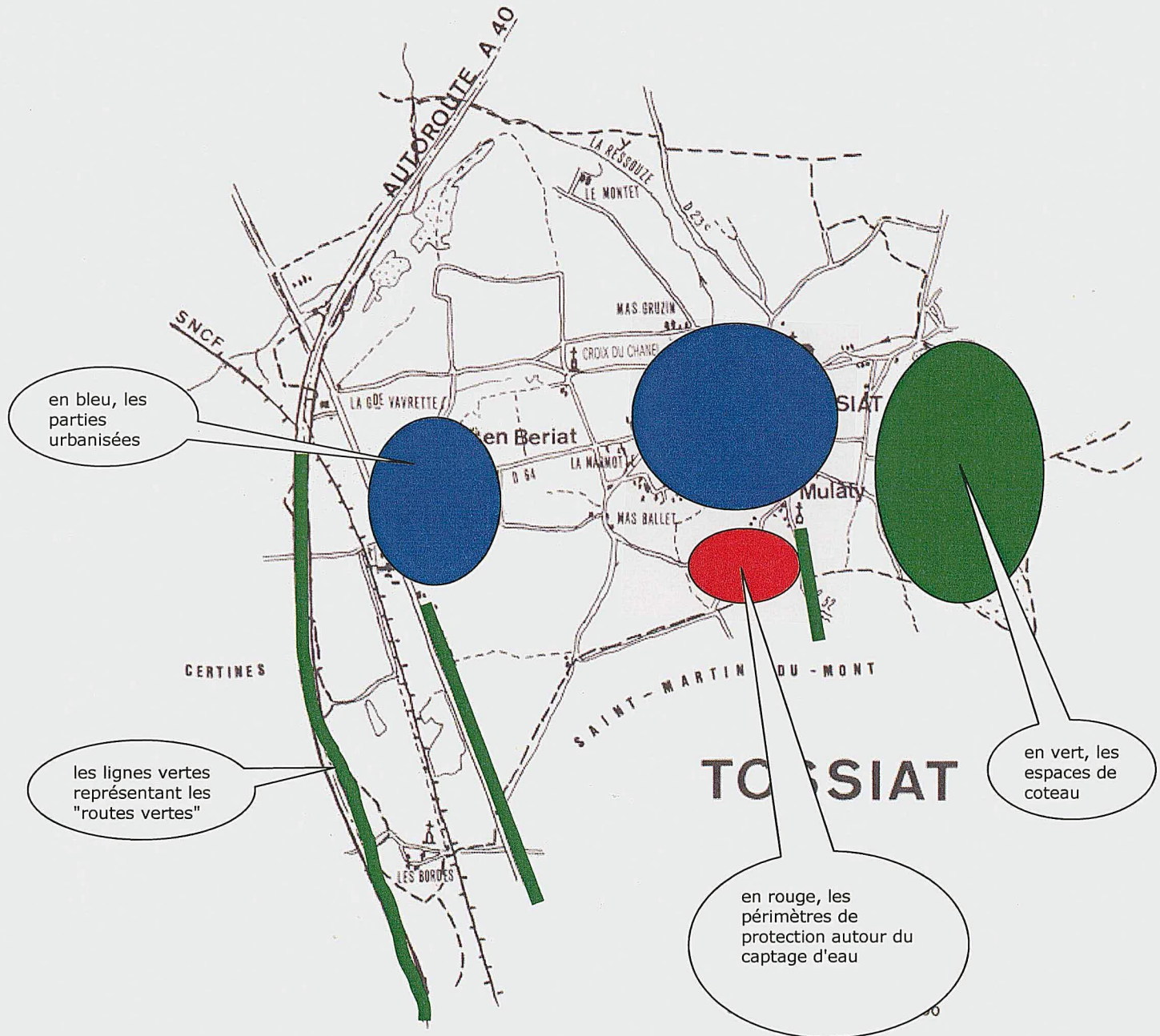
Articles UB 1 et A 1 : dans la zone correspondant aux effets mortels (140 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 et les établissements de plein air de la 5<sup>ème</sup> catégorie est proscrite.

- Possibilité de concevoir des bâtiments bioclimatiques :

Les règles d'implantation (articles 6 à 8), de hauteur (articles 10) et concernant l'aspect et les abords des constructions (articles 11) définies peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Les constructions doivent veiller néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

**ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 3 correspondant à l'objectif 3  
" Cadre de vie, protection de l'environnement "**



#### **Objectif n° 4 : Bâti ancien**

- ◆ **Revoir certaines prescriptions du règlement dans les zones centrales du bourg puisque les réhabilitations s'accélèrent. Réfléchir à des règles architecturales dans la restauration.**
- ◆ **Intégrer la réflexion sur le stationnement au sein du centre-bourg puisque l'apport de population par les réhabilitations crée des difficultés en raison de l'étroitesse des rues.**

#### **➤ Orientations générales correspondant à cet objectif :**

Le village doit être un élément patrimonial fort dans le territoire communal (identité, architecture, structure urbaine, lieu de vie ...) et également sur le parcours de la RD 52 (voir la Charte du Revermont et le Plan Paysage).

Simultanément, il faut lui donner les moyens de l'être par une organisation de ces espaces : publics ou privés.

#### **➤ Traduction en termes de zonage du PLU :**

- Le zonage du village ne fait pas l'objet de changement : conservation de la zone UA.
- Autre bâti ancien : la zone N est utilisée pour le bâti épars non agricole.
- La réflexion sur le besoin d'espaces de stationnement conduit à créer un emplacement réservé dans le centre-village devant la mairie.

#### **➤ Traduction en termes de règlement du PLU :**

- Les articles UA et UB 11 sont re-rédigés avec plus de détails pour conserver les caractéristiques des quartiers de Tossiat, et différemment pour rechercher une homogénéité entre les communes limitrophes (précisément les centres anciens aux caractéristiques similaires).
- Le règlement de la zone N prévoit, pour le bâti épars non agricole, les aménagements et les extensions de ce bâti sous conditions, et avec changements de destinations éventuels.
- La réflexion sur la nécessité de stationnement est lancée tout en tenant compte de l'exiguïté des lieux au centre-village (même au-delà de l'outil PLU). Contrairement au POS de 2000, les exigences sont affirmées au cœur de village pour essayer d'organiser et de gérer au mieux l'espace.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, mais la condition de réalisation de 2 places par logement est différente selon la taille du logement (studios / autres logements).

### **Objectif n° 5 : Village**

**Continuer à prendre en compte les aspects sécuritaires dans la traversée du village pour tous les modes de déplacements.**

#### **➤ Orientation générale correspondant à ce premier objectif :**

Le 1<sup>er</sup> PLU avait amorcé une politique en la matière : cheminements piétons le long des routes départementales, aménagements à prévoir pour faciliter la visibilité à certains carrefours.

Cette révision poursuit cette politique. Les élus veulent sécuriser tous les modes de déplacement : voir les orientations d'aménagement dans les zones 1 AU par exemple.

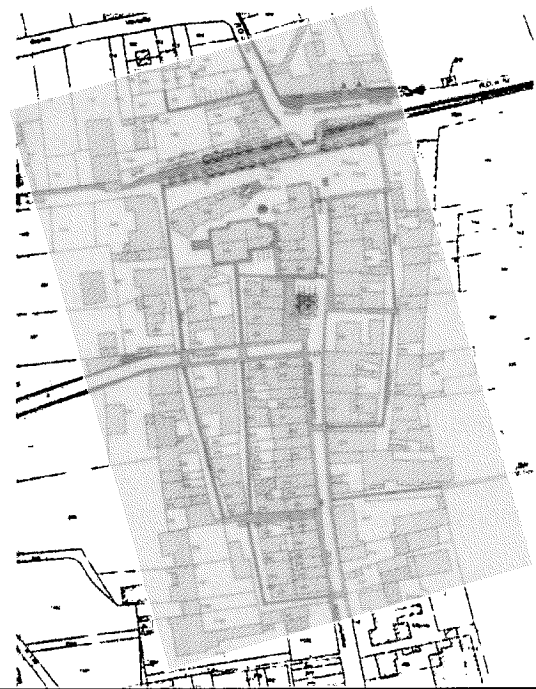
Le dossier « Aménagement du cœur de village et des entrées » réalisé en 2003 par le CAUE de l'Ain a été mené dans ce cadre-là.

Validé par le Conseil municipal, les actions vont progressivement se mettre en place. Il s'agit de revoir le traitement de certains espaces publics : rues, places ...

#### **➤ Traduction en termes de zonage du PLU :**

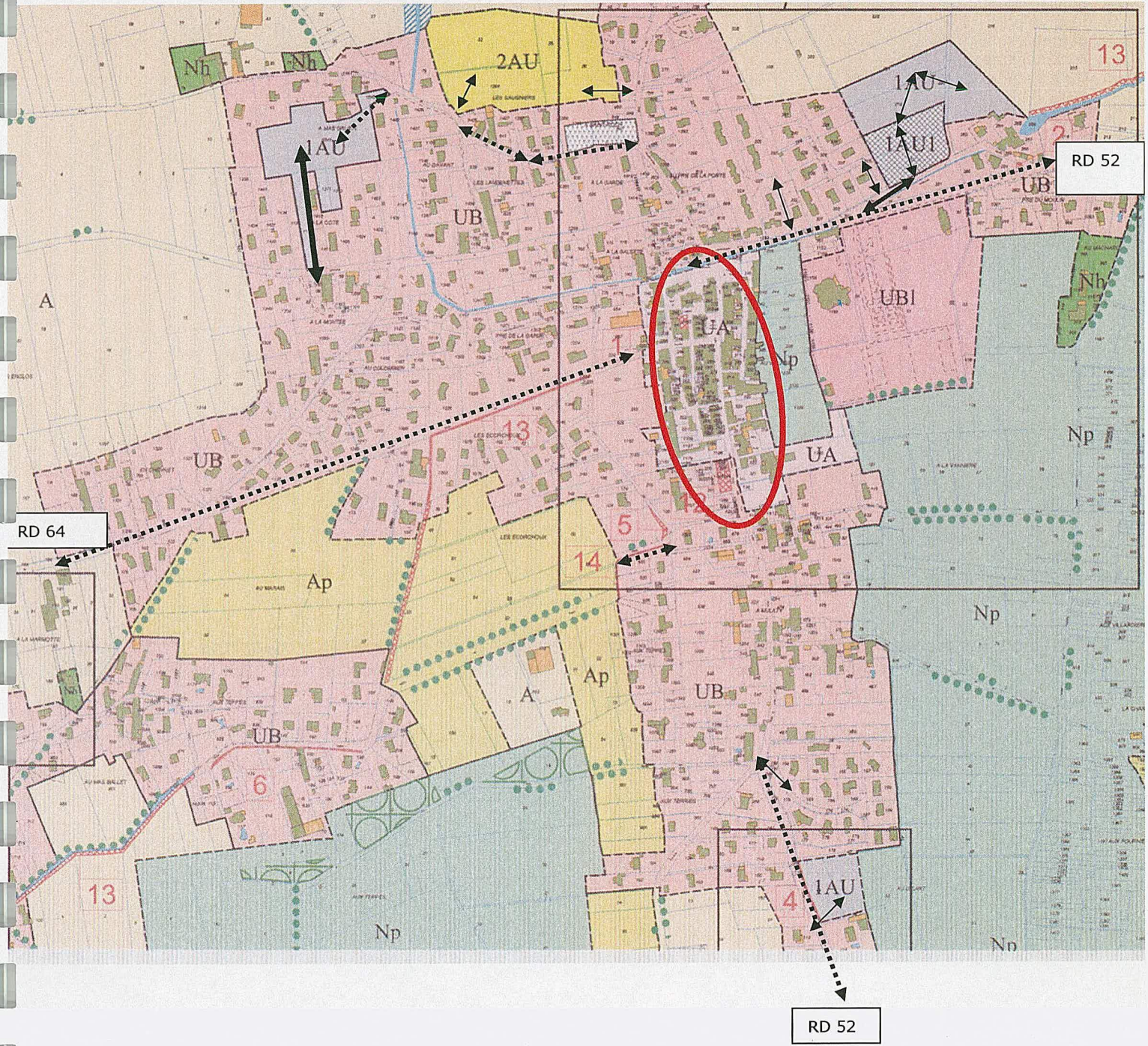
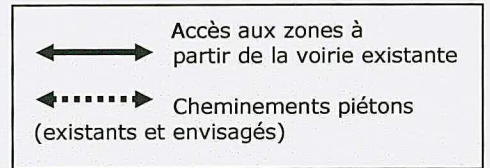
Pour mener à bien cette politique, le PLU choisit dans certains cas de recourir aux emplacements réservés : maintien de quelques emplacements précédents et création de nouveaux pour des pans coupés, des cheminements piétons.

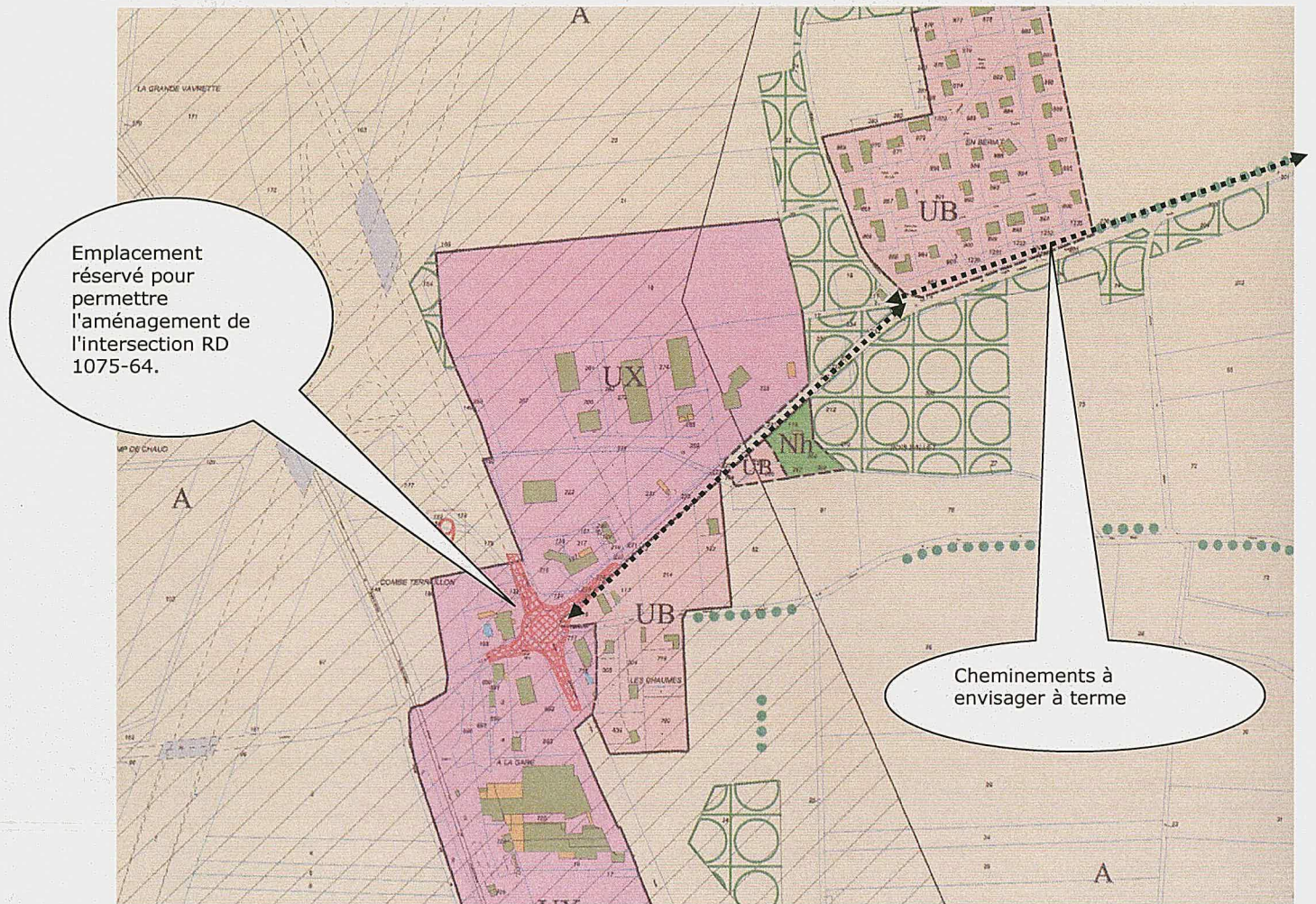
Pour certains aménagements à envisager, le système de l'emplacement réservé n'est pas utile.



**Plan d'ensemble du projet, CAUE 2003**

**Localisation des liaisons "modes doux" avec insertion des projets**





Emplacement réservé pour permettre l'aménagement de l'intersection RD 1075-64.

Cheminements à envisager à terme

Liaisons « modes doux » entre la zone d'activités de la Vavrette et les quartiers d'habitation avoisinants ; la réflexion devra être lancée pour aménager les accotements de la RD 64 en cheminements piétons et pistes cyclables.

Les cheminements piétons sont possibles entre "En Bériat" et la Zone d'activité en bordure des boisements existants à étoffer classés en espaces boisés.

### **Objectif n° 6 : Bilan de l'application du PLU de 2000**

- ◆ **Revoir les points du règlement qui posent problèmes depuis sa mise en application**
- ◆ **Revoir à la marge le zonage si besoin mais en aucun cas le remettre à plat**
- ◆ **Revoir quelques emplacements réservés**
- ◆ **Revoir quelques espaces boisés classés**

### **➤ Orientations générales correspondant à cet objectif :**

**Les orientations précédentes ont déjà largement évoqué ces points.**

Le PLU de 2008 modifie certains aspects du zonage et du règlement pour s'inscrire dans le respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Il prend en compte les différentes études sectorielles réalisées depuis quelques années (études CAUE rappelées ci-dessus ou pour la zone de La Vavrette, étude du zonage d'assainissement ...).

D'une manière générale, les élus ont souhaité actualiser le plan de zonage : boisements à protéger ou à créer, emplacements réservés ...

### **➤ Traduction en termes de zonage du PLU :**

- Nouvelles appellations des zones en s'appuyant sur le PLU de 2000
- Ajustements du zonage
- Modification des emplacements réservés
- Compléments des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

### **➤ Traduction en termes de règlement du PLU :**

Nouvelle rédaction du règlement en conservant comme base de réflexion le PLU de 2000.