

Le 10 juin 2022

217 rue Marcoz,
73000 Chambery
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A

REVISION DU PLU

Réunion n°12 - réflexions sur le PADD - 09 juin 2022

Participants : Mme GODET (Maire) - M BOLON - M REYNAUD - Mme CHATRON - Mme BIDEF - M LEJEUNE - M MARTINE - Mme GARIN (adjointe).

Madame Godet demande de faire un tableau récapitulatif des bâtis mutables en les classant par hameaux pour avoir une idée spatialisée du potentiel de création de logements et des conséquences sur les besoins en assainissement notamment.

La problématique du stationnement pour les bâtis qui vont changer de destination doit être prise en considération dans la réflexion réglementaire du PLU. Quelles actions publiques faut-il mettre en place pour résoudre la carence en parkings publics dans les hameaux. Prévoir des emplacements réservés ?

Madame Godet demande faire un tableau comparatif avec une approche multicritères entre les 2 sites envisagés pour la création d'une zone d'activités : aux Mélines et à Pont.

Il est convenu de reprendre ponctuellement le périmètre de l'enveloppe urbaine en fonction de la méthode du SCOT qui est un peu plus souple que celle proposée par VB. A partir de cette nouvelle enveloppe il faut recalculer les gisements foncier urbanisable.

Il est prévu de rencontrer assez rapidement la famille Nicolas qui est concernée par plusieurs propositions stratégiques pour le PLU dans le secteur de Belmont.

Prochaines réunions :

- 11 juillet : 13h30 réunion sur le PADD + 16h inventaire des bâtis mutables (fin du secteur Belmont)
- 14 septembre : 18h30 réunion publique n°2 - présentation du PADD.
- 29 septembre : 14h réunion présentation du PADD aux PPA



DOCUMENT DE TRAVAIL
10 JUIN 2022
NE PAS DIFFUSER



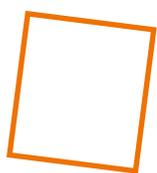
VALROMEY-SUR-SERAN

Plan Local d'Urbanisme

PROJET ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION
en date du :

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION
en date du :

**2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**



SOMMAIRE

1 - Rappel du contexte communal..... 3

2 - Le projet politique 5

3 - Orientations relatives à la démographie, à l'urbanisation, à la modération de la consommation d'espace 7

4 - Habitat - Logement - Mixité sociale ... 11

5 - Équipements publics 12

6 - Mobilités 13

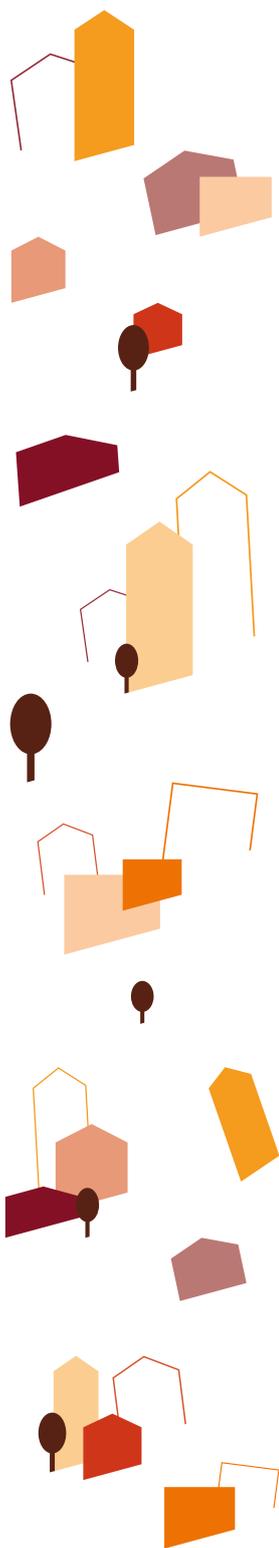
7 - Transition énergétique - Continuités écologiques - Patrimoine - Paysage 14

8 - Activités économiques : agriculture ... 15

9 - Activités économiques : entreprises, commerce, tourisme 16

10 - Synthèse 17

11 - Détail secteur Belmont 18





1 - Rappel du contexte communal

La commune de Valromey-sur-Séran bénéficie d'une position centrale, au cœur du Sud du Bugey. Elle se trouve à équidistance du pôle régional de Belley et des deux pôles d'appui de Culoz et Hauteville.

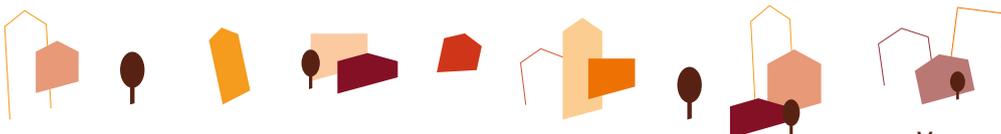
La commune est également limitrophe des pôles relais d'Artemare, Virieu et Champagne.

La commune jouit de la proximité des gares de Virieu (5 kms) et Culoz (12 kms).

Une analyse comparative de quelques indicateurs clés démontre que le profil socio-économique communal est assez différent de celui de l'ensemble du territoire «Bugey Sud».

- Une commune attractive : une croissance démographique, un solde migratoire, une part des résidences secondaires et une part des actifs supérieurs à celui du territoire. Une part des logements vacants inférieure au territoire.
- Une commune avec un niveau de vie plus élevé : un niveau de formation , une part de propriétaires et des revenus médians supérieurs au territoire.
- Une commune dont l'économie est largement dépendante de l'extérieur: indicateur de concentration d'emploi et part des actifs travaillant dans la commune nettement inférieur au territoire.
- Un indice de jeunesse inférieur au territoire mais supérieur aux communes voisines du Valromey.

INDICATEUR	COMMUNE DE VALROMEY-SUR-SERAN	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BUGEY SUD
Croissance de population 2013-2018 (en % annuel)	1.2	0.5
Indice de jeunesse (1)	71	99
Solde migratoire	1.5	0.5
Part des résidences secondaire (%)	29.4	11.9
Part des logements vacants (%)	8.3	9.8
Part du parc immobilier construit après 1990 (%)	48	53.5
Part des propriétaires (%)	80.7	66.4
Niveau de formation supérieur à BAC+2 (%)	30.2	23.6
Part des actifs (%)	76.8	73
Indicateur de concentration d'emploi (2)	21.1	87.2
Part des actifs travaillant dans la commune de résidence (%)	15.8	30.9
Médiane des revenus disponibles par unité de consommation (en €) (3)	23.190	21.770

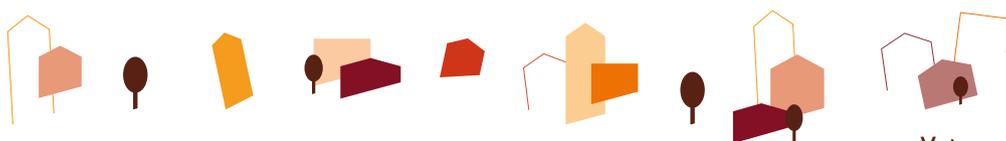


Définitions :

(1) L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 29 ans et celle âgée de plus de 60 ans. Un indice autour de 100 indique que les plus de 60 ans et les moins de 29 ans sont présents dans les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux personnes âgées, plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes.

(2) L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

(3) Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.





2 - Le projet politique

Le projet communal, développé dans le PADD à travers différentes thématiques, cherche à répondre à plusieurs objectifs majeurs :

Axe stratégique de développement n°1 : conserver le caractère rural de la commune.

L'activité agricole n'est aujourd'hui plus dominante dans la vie communale mais des siècles de société rurale ont durablement façonné les paysages et l'identité sociologique locale.

L'évolution des modes de vie et l'arrivée de populations extérieures, parfois d'origine urbaine ou péri-urbaine, a commencé à transformer cette société rurale.

Ainsi a-t-on vu apparaître un développement de type péri-urbain, en rupture avec les modes historiques d'habitat. Les nouveaux lotissements sont un catalogue du mode de vie péri-urbain : implantation discontinue des constructions, architecture hétérogène ...

La commune souhaite préserver et valoriser l'identité rurale pour ne pas sombrer dans une image de «commune péri-urbaine». Ce choix a été conforté par les habitants dans le cadre de la concertation préalable à l'élaboration du PADD. Lors des enquêtes réalisées à l'automne 2021, les participants ont cité comme priorité la sauvegarde du caractère rural de la commune : soutenir largement l'activité agricole, préserver le cadre de vie, l'environnement et les paysages, protéger le patrimoine architectural et urbain, préserver la tranquillité...

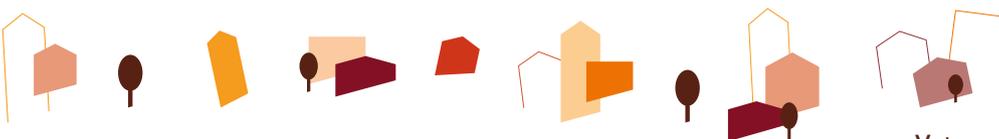
En conséquence, le PLU va mettre en œuvre une palette d'outils destinés à l'objectif de conservation du caractère rural de la commune : préservation absolue des terres agricoles, protection des espaces paysagers remarquables à l'intérieur et en périphérie des villages et hameaux, développement de typologies architecturales plus en lien avec l'identité locale par l'imposition des modes d'implantation et de proportion dans les volumes, obligation d'espaces verts de taille suffisante dans les opérations structurantes (OAP) mais aussi dans les opérations isolées, dispositions pour la préservation du patrimoine architectural ...

Axe stratégique de développement n°2 : conforter Belmont comme bourg-centre de la nouvelle commune.

La commune actuelle résulte de la fusion de 4 communes historiques.

De ce fait la commune nouvelle est composée de plusieurs villages et de nombreux hameaux. Plusieurs noyaux villageois sont assez importants et denses mais aucun n'a véritablement ce rôle de centralité communal. Lors de la fusion, le choix de consacrer Belmont comme bourg-centre (administratif) a été entériné.

En raison des contraintes réglementaires (SCOT notamment), le PLU acte la volonté de retenir Belmont comme le secteur de la commune pour lequel une extension urbaine sera possible et en renforçant le pôle d'équipements publics.





3 - Orientations relatives à la démographie, à l'urbanisation, à la modération de la consommation d'espace

Constat

- La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran présente un territoire très étendu, occupé par de nombreux noyaux urbains : villages (bourg-centre et pôles de centralité), hameaux principaux et secondaires, groupes d'habitations, habitat dispersé.

Le développement urbain des dernières décennies s'est polarisé sur «les balcons de Valromey», sous la forme de lotissements. Ce secteur de bas de versant concerne principalement les hameaux de Champdossin, Belmont, Grand Chassin et Don.

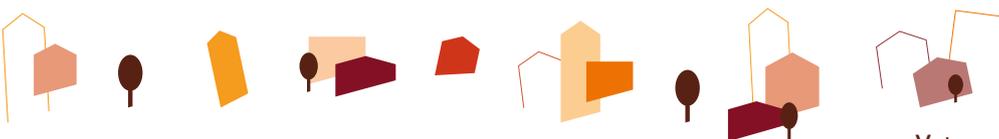
Paradoxalement les chefs-lieux des communes historiques n'ont connu qu'un faible développement urbain.

- La commune connaît une croissance démographique assez régulière et plutôt soutenue (supérieure à 1% par an), passant de 1.026 habitant en 1999 à 1.320 habitants en 2018.

Toutefois cette croissance cache une situation démographique fragile avec une baisse continue la proportion des tranches d'âges les plus jeunes et une forte augmentation des populations des tranches d'âges supérieures.

Malgré une baisse de la proportion des jeunes tranches d'âges, les effectifs restent stables grâce à la croissance globale de la population (les moins de 30 ans représentaient 30% de la population en 2008, ils ne représentent que 27.6% en 2018 ... par contre l'effectif est inchangé à 364 personnes).

- Au cours de la décennie 2011-2020, 39 logements ont été créés dont :
 - 24 logements neufs pour une consommation de 38.000 m² soit une densité moyenne de 6.3 logements/ha.
 - 15 logements ont été créés par renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants et changement de destination de constructions existantes dont la destination initiale n'était pas le logement).
- La commune compte 80 logements vacants en 2018 (donnée à peu près stable depuis 20 ans).
- La commune dispose d'un parc important de bâtiments mutables. Il s'agit de bâtiments qui n'ont jamais eu une destination de logement (anciennes granges par exemple) mais qui pourraient être transformés en logements.



Objectifs

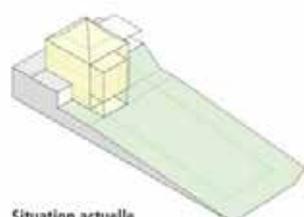
- // Retenir une croissance démographique de l'ordre de 0.6% par an , conforme au SCOT, soit environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2028. A cette échéance la projection démographique serait de l'ordre 1.400 habitants.
- // Anticiper le vieillissement de la population et créer les conditions favorables à l'installation de jeunes ménages.
- // Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en s'inscrivant dans la démarche initiée par la loi Climat : les surfaces constructibles du PLU sont limitées à + ou - 2 hectares.

Moyens

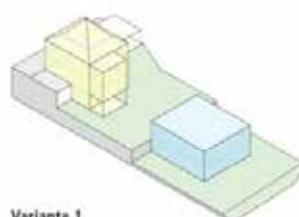
- // L'axe prioritaire de développement est orienté vers le renouvellement urbain: remise sur le marché des logements vacants et incitation au changement de destination des bâtis mutables.



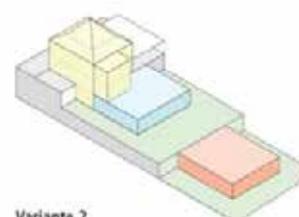
- // Faciliter et encadrer la densification douce des tissus pavillonnaires.



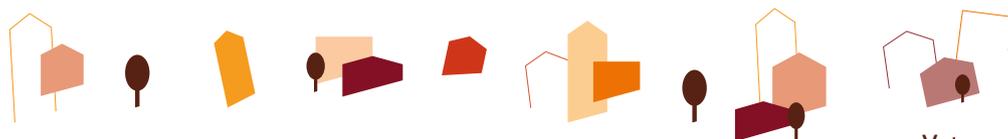
Situation actuelle
■ 1 habitation familiale sur 3 niveaux



Variante 1
■ 1 habitation familiale existante
■ 1 nouvelle habitation familiale dans le jardin inférieur



Variante 2
■ 1 habitation familiale existante
■ 1 habitation de plain-pied
■ 1 habitation de plain-pied



// Le développement urbain est organisé en fonction de la hiérarchie de l'armature urbaine:

- Le Bourg-centre.

Objectifs : renouvellement urbain plus une possibilité d'extension urbaine mesurée (environ 0.5 ha).



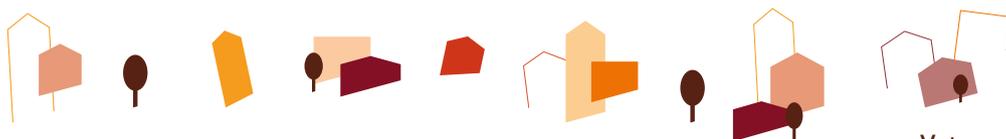
- Les pôles de centralité et les hameaux principaux.

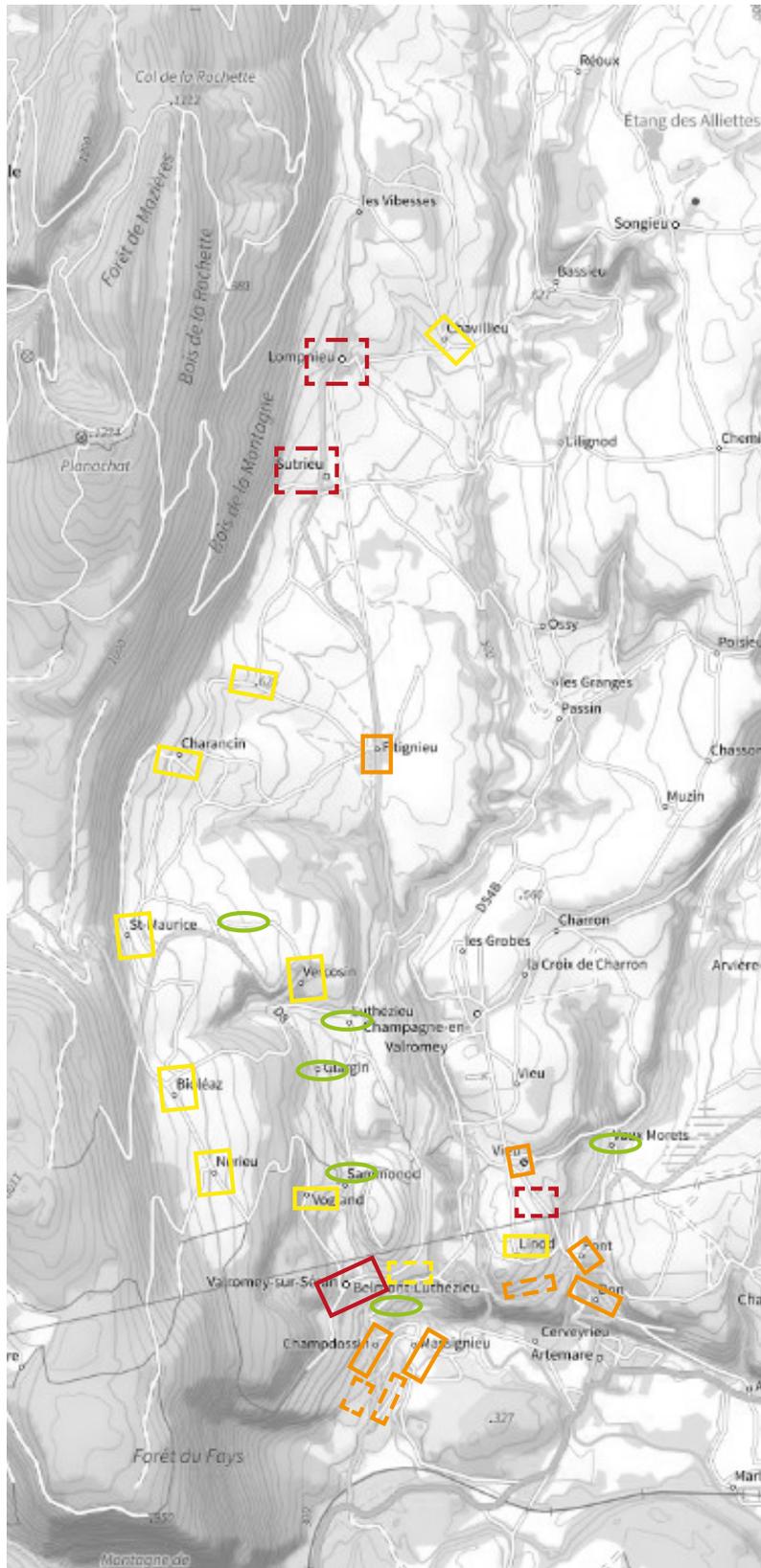
Objectifs : renouvellement urbain et densification dans les enveloppes urbaines mais pas d'extension urbaine.

- Les hameaux secondaires et les groupes d'habitation.

Objectifs : ni densification, ni extension urbaine. Seul le renouvellement urbain est autorisé.

// La densité recherchée pour l'unique secteur en extension (Belmont) sera d'environ 20 logements à l'hectare.

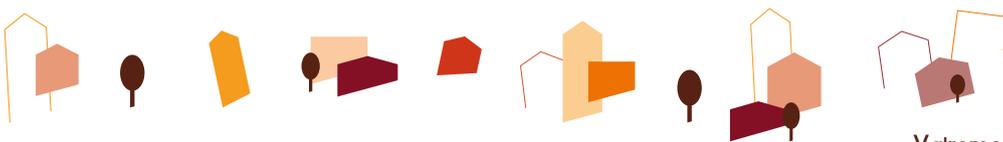




Légende armature urbaine

- Bourg-centre
- Pole de centralité
- Hameau principal
- Hameau secondaire
- Hameau traditionnel
- Hameau contemporain
- Groupe d'habitations
- Habitat diffus

Schéma de l'armature urbaine de Valromey-sur-Séran





4 - Habitat - Logement - Mixité sociale

Constat

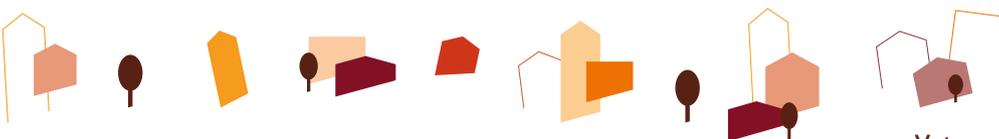
- // La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran compte 57 logement locatifs publics gérés par la commune et la SEMCODA dont 13 logements locatifs sociaux (LLS).
- // Le parc de résidences secondaires est très important puisqu'il représente presque 30% du parc immobilier communal.
- // Un besoin identifié d'accession à la propriété à des prix abordables.
- // Une offre de logement peu diversifiée, largement dominée par la typologie individuelle classique.

Objectifs

- // Retenir un programme de construction de l'ordre de 60 logements, conforme au SCOT.
- // Diversifier l'offre de logements et créer une offre de logements abordables.

Moyens

- // Développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et de nouveaux modes d'habitat de type «habitat partagé».
- // Adapter le programme de logements à l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols :
 - 30/35 logements par le renouvellement urbain (au minimum 50% de l'objectif de production de logements).
 - 8/10 logements dans l'extension urbaine de Belmont.
 - 12/15 logements dans les dents creuses des enveloppes urbaines.





5 - Équipements publics

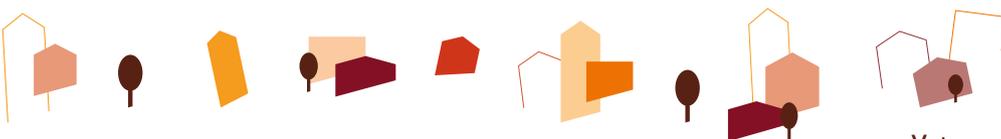
Constat

- // Une offre d'équipements publics modeste mais assez cohérente et adaptée aux besoins de la population.
- // Un éclatement des équipements liés à l'historique de la commune.
- // Un déficit, qui pourrait se faire sentir à terme, pour un équipement de grande capacité.

Objectifs

- // Adapter l'offre d'équipements publics à la situation de la commune nouvelle et à l'augmentation de la population.

Moyens





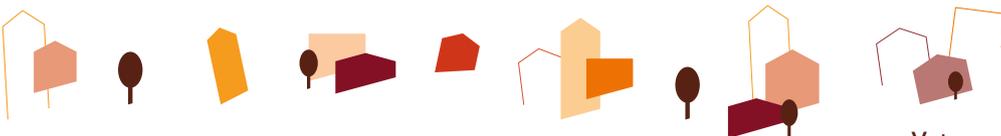
6 - Mobilités

Constat

- // La commune est traversée par plusieurs routes départementales (RD 8 - RD 69 - RD 31) qui sont des axes de déplacement d'importance secondaire dans les mobilités locales mais structurant du point de vue économique et touristique (desserte du plateau d'Hauteville ...).
 - // Le recours presque systématique à la voiture individuelle s'explique par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins et par la faiblesse du réseau de transport collectif.
 - // Une offre de stationnements publics globalement satisfaisante sauf dans certains hameaux.
 - // La proximité des gares de Virieu et Culoz permettent à la commune de bénéficier d'une desserte correcte vers les métropoles régionales par les transports publics.
 - // La commune est desservie par le système de transport à la demande géré par la CCBS.
 - // La commune dispose d'un réseau dense de chemins de randonnée dont le GR de pays «Balcon du Valromey» mais ne présente aucun aménagement cyclable.
-

Objectifs

Moyens





7 - Transition énergétique - Continuités écologiques - Patrimoine - Paysage

Constat

- // Valromez bénéficie d'un réseau écologique riche et diversifié en raison de la diversité des milieux et habitats : plaine, coteaux, plateaux, bois, zones humides, pelouses sèches ...
- // Un potentiel d'énergies renouvelables qui pourrait être développé (hydraulique, géothermie, biomasse, biogaz, solaire ...).
- // Un territoire peu exposé aux risques naturels.
- // Un territoire composé de paysages ordinaires et de paysages remarquables (le bocage du plateau entre Lompnieu et Neyrieu, le coteau viticole entre Machuraz et Champdossin, les gorges du Séran et du Groin, les cascades de Ceyrveyrieu et du Puits des Tines ...).
- // La commune possède de nombreux sites archéologiques (91) allant de la période gallo-romaine au moyen âge. Elle dispose de trois monuments classés: la chapelle de Luthézieu, l'aqueduc romain de Vieu, le château de Machuraz.
- // Valromez présente un riche patrimoine architectural vernaculaire et de nombreux ensembles urbains remarquables par leur homogénéité architecturale.

Objectifs

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.

Conserver les qualités paysagères liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.

Protéger les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.

Renforcer le volume des énergies renouvelables produites sur le territoire communal.

Moyens

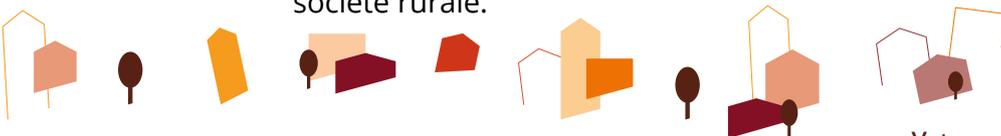
Généraliser l'utilisation des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

Préserver les espaces verts significatifs (vergers, jardins ..) au cœur des secteurs urbanisés pour conserver l'identité rurale de la commune caractérisée par la combinaison d'espaces bâtis et d'espaces libres de constructions.

Conserver les ouvertures paysagères autour des noyaux urbains et les coupures agricoles entre les hameaux. Protéger les paysages remarquables de toute urbanisation.

Protéger et valoriser les zones humides, les pelouses sèches et les corridors écologiques.

Créer une zone spécifique pour protéger les ensembles urbains remarquables. Prendre les mesures réglementaires qui assurent la qualité architecturale des projets et garantissent une insertion dans un environnement bâti hérité d'une société rurale.





8 - Activités économiques : agriculture

Constat

- // La commune compte 29 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune avec une surface agricole utilisée de 1.739 hectares en 2010.
- // Le potentiel agricole est important et diversifié : zones de plaine et de coteaux ... mais le foncier très morcelé est un handicap au maintien et au développement de l'activité agricole.
- // La commune est comprise dans l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) laitière « Comté » et partiellement dans celle des AOP viticoles « Bugey » et « Roussette du Bugey » (périmètre des anciennes communes de Belmont-Luthézieu et Vieu). Elle est également comprise dans l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Bois du Jura ». Elle est également située dans les zones de production des IGP (Indication Géographique Protégée) agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Gruyère » et « Volailles de l'Ain », de l'IGP viticole « Coteaux de l'Ain » et des IG spiritueux « Eau-de-vie de vin originaire du Bugey » et « Marc du Bugey ».

Objectifs

Assurer la pérennité de l'activité agricole et diversifier les productions

Créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations agricoles

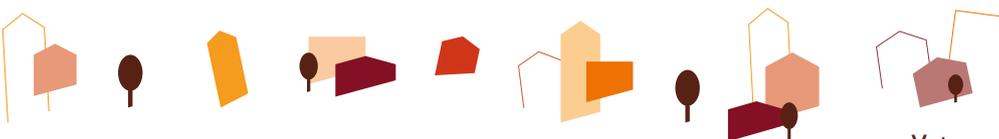
Moyens

Consolider l'activité agricole en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en préservant les parcelles de proximité autour des bâtiments d'élevage, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme, en maintenant les accès aux terres agricoles.

Mettre en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).

Favoriser la reconquête agricole des secteurs qui se reboisent.

Exclure les terrains délimités en AOP des secteurs constructibles.





9 - Activités économiques : entreprises, commerce, tourisme

Constat

- // La commune ne possède pas de zones d'activités économique.
- // Quelques entreprises artisanales sont présentes de façon diffuse.
- // La commune compte une activité de carrière.
- // Un modeste parc d'hébergements touristiques : 5 gîtes référencés dans les «gîtes de France» et 3 logements référencés dans le catalogue Airbnb.

Objectifs

La commune n'a pas vocation à devenir un pôle de développement économique majeur mais il est nécessaire de maintenir et développer une petite activité économique locale.

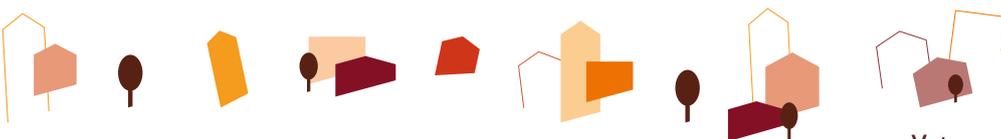
Moyens

Le PLU prévoit toutefois un secteur à destination économique d'un peu plus d'1ha pour recevoir des projets économiques locaux : artisans ...

Promouvoir, valoriser et développer un espace de travail partagé à l'étage de la mairie.

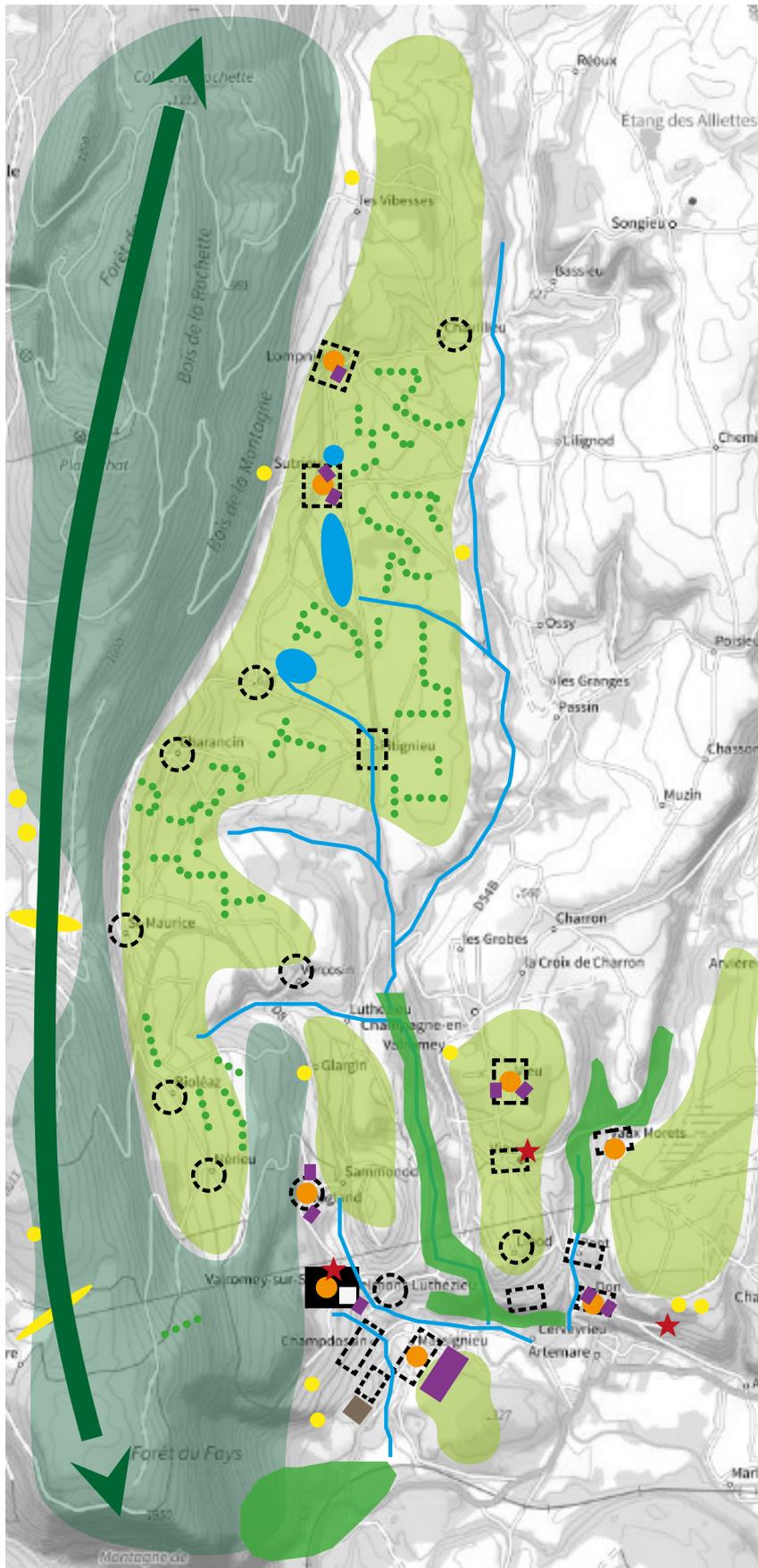
Permettre les activités tertiaires et le petit artisanats dans les enveloppes urbaines.

Créer un tiers-lieu, auquel on pourrait associer un café associatif et un point de vente des produits locaux.

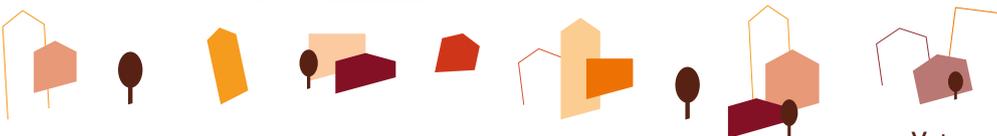




10 - Synthèse

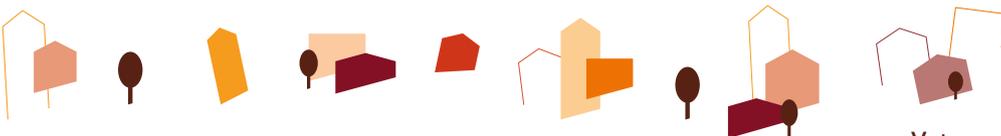
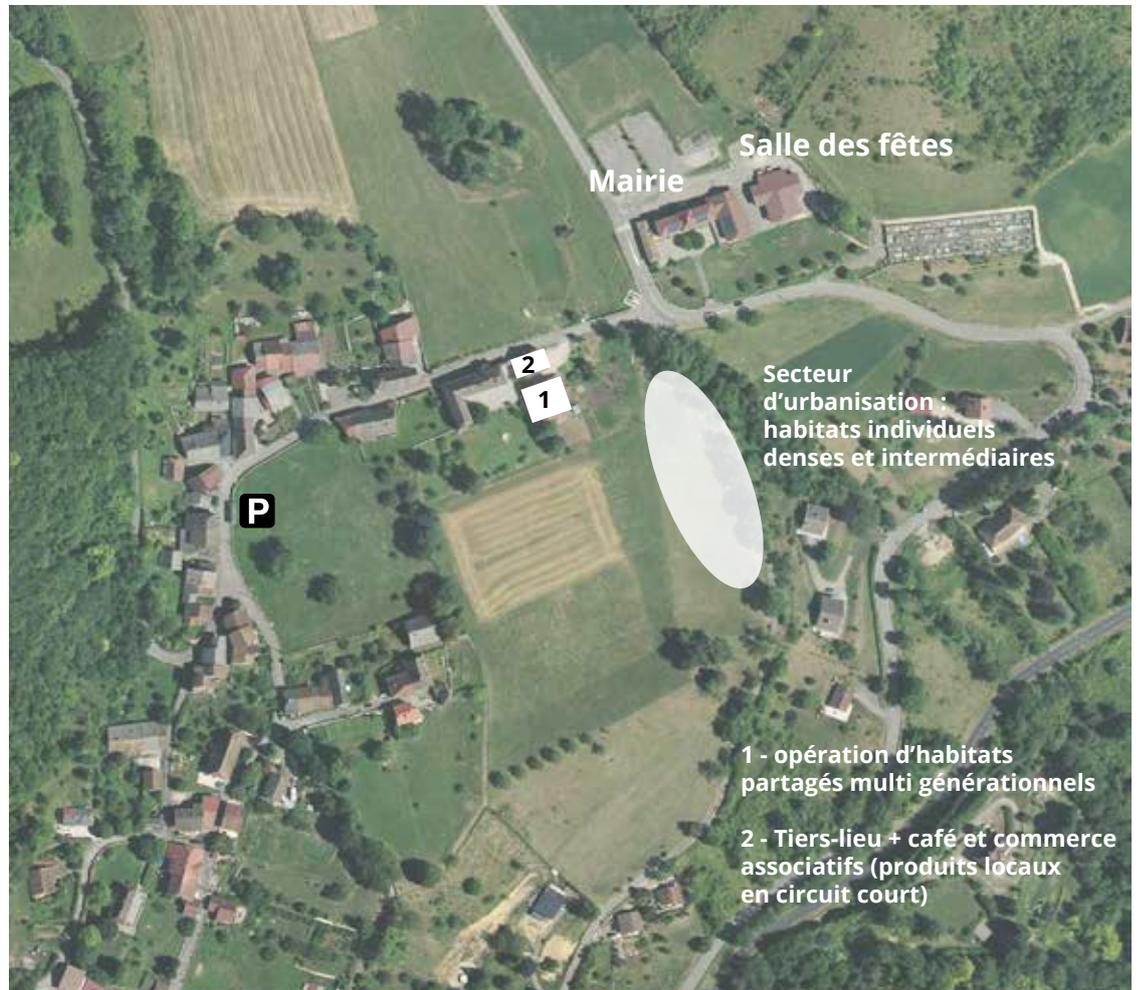


- espaces agricoles stratégiques
- espaces boisés
- milieux naturels sensibles
- zones humides et cours d'eau
- pelouses sèches
- haies bocagères
- corridor écologique
- bourg-centre dans lequel le renouvellement urbain et l'extension urbaine sont autorisés
- hameaux principaux dans lesquels la densification de l'enveloppe urbaine est possible
- hameaux secondaires dans lesquels l'urbanisation nouvelle est gelée
- secteurs patrimoniaux
- monuments historiques
- espaces paysagers remarquables
- secteur de projet
- zone artisanale





11 - Détail secteur Belmont





Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A