

# Ville de St Maurice de Rémens

---



Rapport de présentation

2

**PADD**

OAP

Règlement

Zonage

Annexes



## Table des matières

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
B. Rappel des invariants.....	5
C. Les orientations générales du PADD.....	6
D. Objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière .....	12

## A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 14 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

### → Le contexte législatif

C'est principalement l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il 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**.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

## B. Rappel des invariants

Le territoire est caractérisé par des enjeux et contraintes dont la prise en compte constitue une nécessité dans l'élaboration du PADD.

Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de St Maurice de Rémens, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Le positionnement du village au regard des dynamiques sociodémographiques sur le territoire de la Plaine de l'Ain
- La réflexion communale sur le devenir du cœur de ville
- Les réseaux en particulier d'assainissement, dont la capacité conditionne le développement de l'urbanisation
- Les contraintes en matière de voiries, parfois peu adaptées aux déplacements
- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCOT
- L'émergence de projets dépassant l'échelle communale : Transpolis, Projet du Château St Exupéry, ACMUTEP,...
- L'espace agricole qui constitue une surface importante du territoire
- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou réglementaires :
  - Natura 2000
  - ZNIEFF
  - Corridor identifié au SRCE
  - Zones humides
- Le paysage naturel et urbain (centre historique, perspective depuis la côtière, espaces ouverts de la Plaine,...)
- Le réseau hydrographique particulièrement développé et source d'enjeux naturels (zones humides) mais également de risques (PPRI Ain Albarine et Affluents)
- Des périmètres de captage dont un en cœur de ville

## C. Les orientations générales du PADD

Plusieurs orientations qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal ont été déclinées.

Ces objectifs s'articulent autour de grands axes :

- **Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé**
- **Préserver un cadre de vie qualitatif**

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelle, Loi ALUR) et les documents supra-communaux (ScoT).

## AXE 1 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

---

La définition d'une stratégie d'aménagement repose sur plusieurs éléments forts :

- Le cadrage du SCOT en cours de révision
- La nécessité d'une intensification de la trame urbaine qui suppose une analyse fine de sa capacité. L'objectif de limitation de la consommation foncière étant indissociable de cette orientation.
- La volonté communale de mener une réflexion sur le devenir de son cœur de village
- Les contraintes fortes du territoire qui conditionnent fortement son développement (captage, PPRI, Natura 2000 ; exploitation agricole,...).

### **Objectifs**

Au regard des différentes prescriptions et orientations, les objectifs suivants ont pu être définis :

- Un objectif de production de logement de 80 à 90 logements entre 2016 et 2030.
- **Une population d'environ 850 habitants en 2030 (+0,81%/an).**

Au regard des enjeux territoriaux, il a été défini un scénario d'aménagement caractérisé par les actions suivantes :

- une mobilisation du foncier disponible et maîtrisable à court et moyen terme en zones U (dents creuses, renouvellement urbain).
- La redéfinition des limites de zones urbaines initialement grevées par une servitude devenue caduque
- La définition d'une zone d'extension de superficie adaptée.
- Une réflexion sur le développement de cœur de ville

## **Orientations**

### **Aménagement général et logements**

- Définir un espace préférentiel de développement s'appuyant sur le tissu urbain et les équipements existants
- S'appuyer sur les opportunités de la trame urbaine et mener une veille à plus long terme
- Intégrer le projet du Château et ses possibles interactions avec la trame urbaine
- Engager une réflexion urbaine sur le devenir du cœur de village
- Redéfinir les limites des zones d'urbanisation au regard de l'évolution des enjeux communaux (suppression des anciennes servitudes liées au camp militaire)
- Redéfinir les limites de l'urbanisation sur les secteurs excentrés et adapter le cadre réglementaire
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population
- Intégrer les risques et nuisances dans l'ensemble des projets d'aménagement

### **Economie**

- Permettre la réalisation du projet lié au Château de Saint Exupéry tout en réfléchissant aux connexions avec la trame urbaine et à sa valorisation touristique
- Permettre la réalisation des projets de reconversion du site militaire (Transpolis, Acmutep,...)
- Maintenir, voire renforcer l'offre commerciale de proximité
- Profiter des opportunités de renouvellement pour introduire une mixité des occupations, cohérentes avec le tissu bâti dans lequel le projet s'insérera
- Préserver et pérenniser l'activité agricole, permettre sa diversification et veiller à la cohérence avec l'aménagement

### **Equipements / déplacements**

- Adapter les réseaux d'assainissement au regard du développement choisi
- Profiter des nouveaux projets pour améliorer l'offre de déplacements modes doux et faciliter les rapprochements lieux de vies/équipements (notamment le projet de cœur de village)
- Intégrer et anticiper les enjeux de la RD dans le développement : bruit, trafic, sécurisation des traversées, limitation des accès directs,...
- Profiter du projet du château pour mener une réflexion sur la desserte viaire et piétonne (sécurisation, dévoiement,...).
- Anticiper les éventuels besoins futurs en matière de desserte au regard des projets à venir et principalement le Parc du Château (vocation touristique) et Acmutep
- Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique et envisager un développer des réseaux d'énergie.



## **AXE 2 : Préserver un cadre de vie qualitatif**

---

La question environnementale se décline en de multiples enjeux pour le territoire :

- Enjeux de préservation de son cadre de vie, notamment paysager, agricole, naturel et écologique
- Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques présentes : boisements, zones humides, zones Natura 2000, rivière, corridors potentiels
- Enjeux d'intégration des risques : qu'ils soient naturels ou industriels ils concernent tout autant les secteurs urbanisés que les espaces agricoles et naturels
- Enjeux de prise en compte des captages
- Enjeux de prise en compte des spécificités architecturales

Le projet doit donc obligatoirement intégrer ces enjeux. Les orientations déclinées sont garantes à la fois d'une préservation du cadre de vie mais également de la sécurité des biens et des personnes.

### **Préserver la diversité naturelle des milieux**

- Prendre en compte les périmètres environnementaux réglementaires et informatifs : ZNIEFF, N2000 et garantir le maintien des continuités écologiques
- Préserver les zones humides identifiées et intégrer leur rôle dans les projets d'aménagement
- Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine notamment dans la logique de mobilisation des espaces libres de cœur de ville

### **Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale**

- Maintenir et valoriser la diversité des entités paysagères et patrimoniales sur la commune, notamment par la préservation de bosquets ou de haies
- Gérer les perspectives visuelles depuis les axes de transport notamment dans une logique de valorisation du territoire (entrée de ville, traversée par la RD, perspective sur la Côtière)
- Maintenir les perspectives paysagères vers le Château depuis l'entrée de ville Sud-Est
- Etablir au besoin des règles qualitatives pour l'insertion des projets de reconversion du site militaire

### **Maintenir une activité agricole**

- Préserver et valoriser des espaces agricoles





### **Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain**

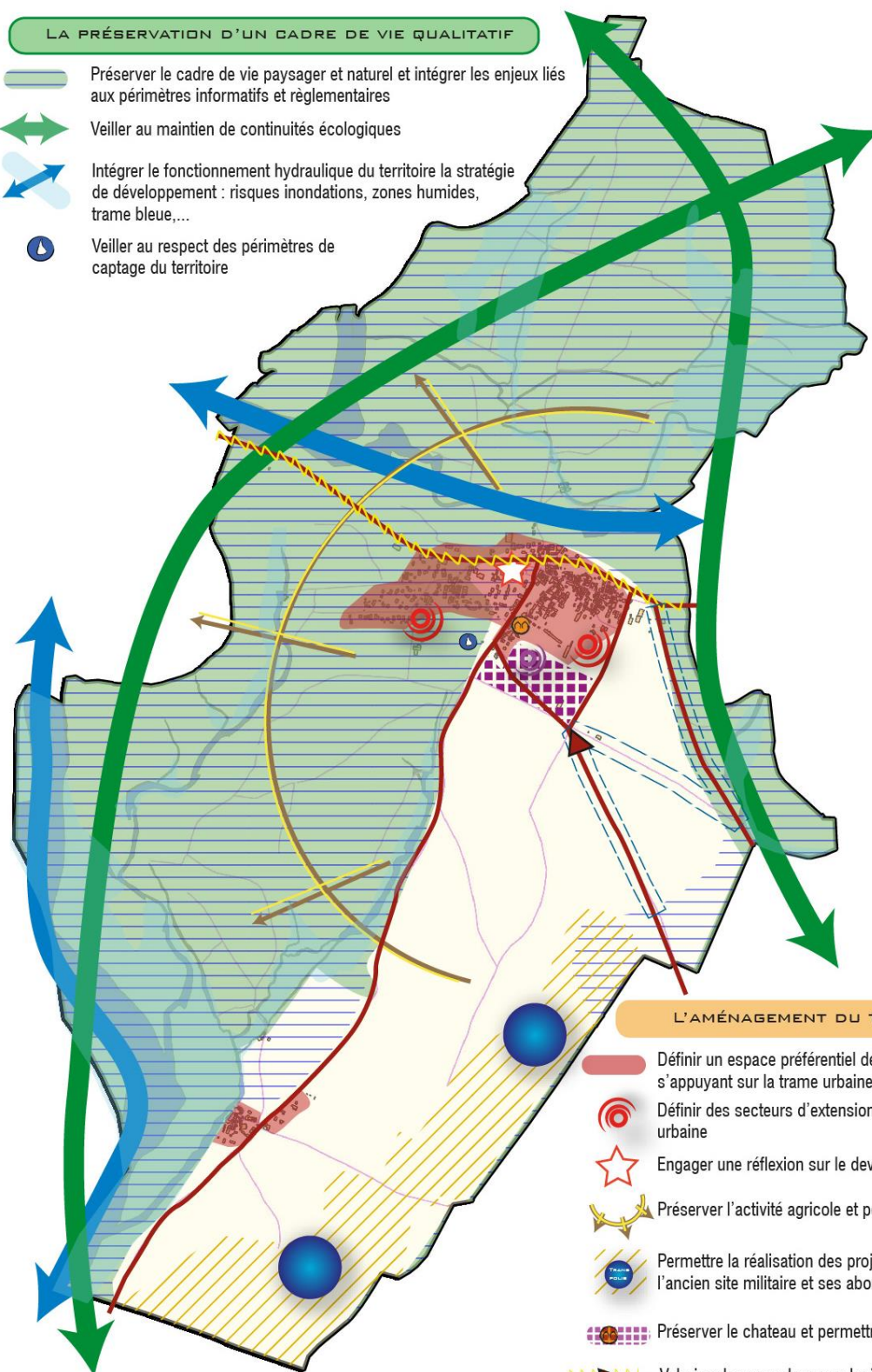
- Définir des règles garantes d'une architecture de qualité et respectant l'identité des quartiers de St Maurice (centre historique, extensions, hameau)
- Identifier les éléments patrimoniaux identitaires ou remarquables

### **Préserver la ressource en eau**

- Préserver et valoriser la ressource en eau tant dans son aspect qualitatif que quantitatif (captage, Albarine, Ain...)
- Poursuivre la prise en compte des risques dans l'aménagement

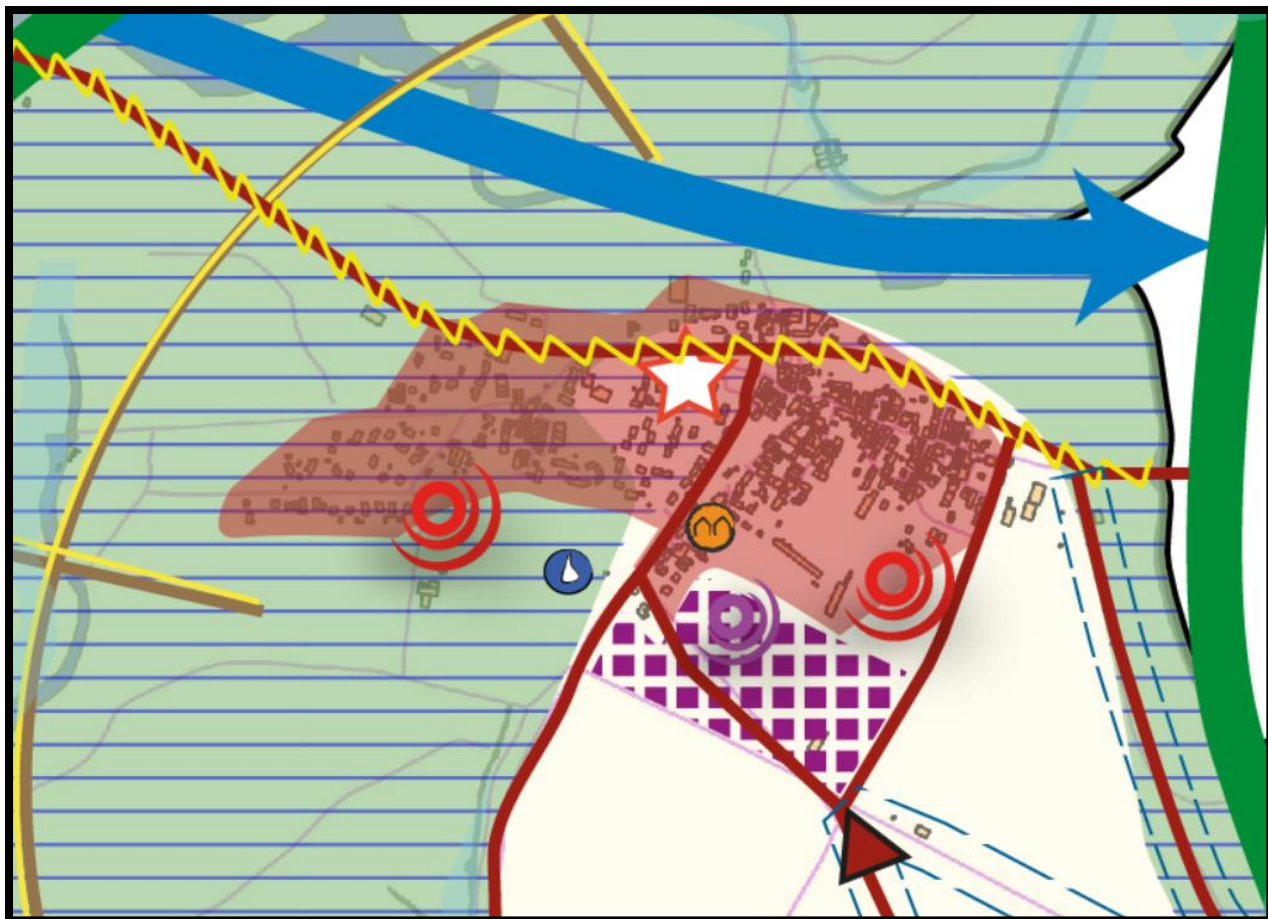
## LA PRÉSERVATION D'UN CADRE DE VIE QUALITATIF

-  Préserver le cadre de vie paysager et naturel et intégrer les enjeux liés aux périmètres informatifs et réglementaires
-  Veiller au maintien de continuités écologiques
-  Intégrer le fonctionnement hydraulique du territoire la stratégie de développement : risques inondations, zones humides, trame bleue,...
-  Veiller au respect des périmètres de captage du territoire



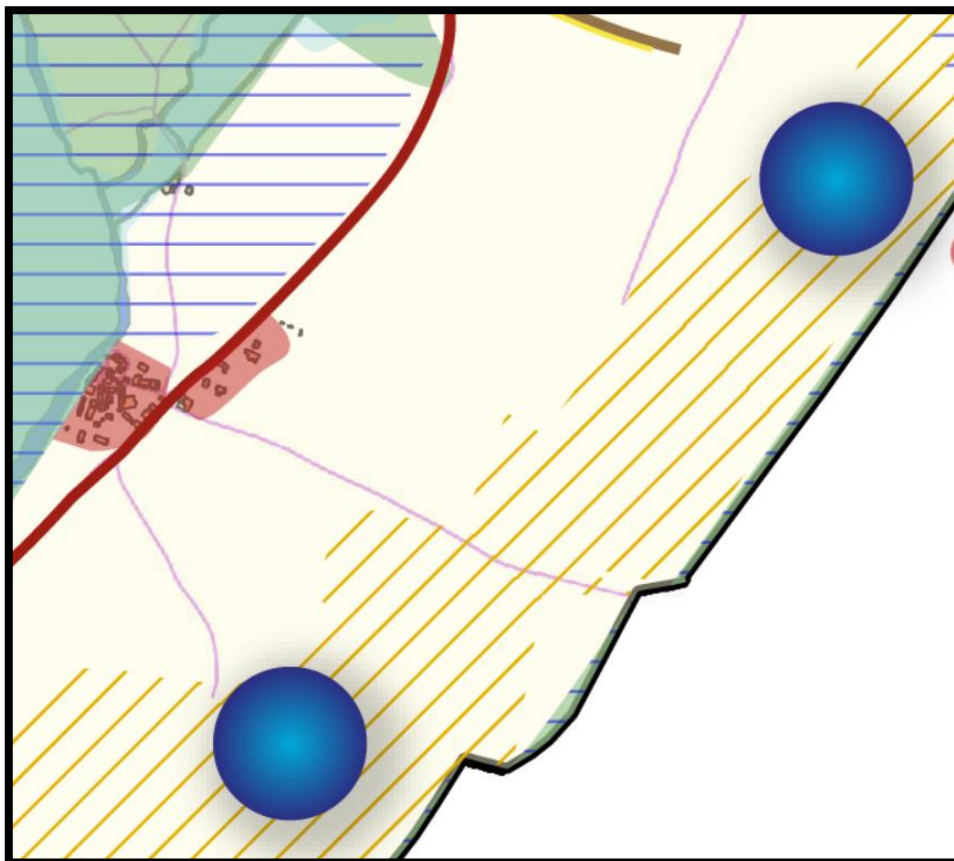
## L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

-  Définir un espace préférentiel de développement s'appuyant sur la trame urbaine existante et ses potentialités
-  Définir des secteurs d'extension au contact de la trame urbaine
-  Engager une réflexion sur le devenir du coeur de ville
-  Préserver l'activité agricole et permettre sa diversification
-  Permettre la réalisation des projets de reconversion de l'ancien site militaire et ses abords
-  Préserver le château et permettre le projet de valorisation
-  Valoriser les axes dans une logique sécuritaire et paysagère
-  Anticiper les besoins futurs en matière de desserte



Extrait de la carte de synthèse – Zoom centre village

Extrait de la carte de synthèse – Zoom hameau et ancien camp militaire



## D. Objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière

### → La consommation à vocation résidentielle

Le projet décliné dans le présent document repose sur un besoin théorique de 5 hectares (densité moyenne de 16 logements / hectare).

Au regard de choix de densités plus importants dans la trame, la consommation inscrite au PLU se répartit comme suit :

- Environ 2,2 hectares en zone urbaines existantes (trame urbaine, fond de jardin)
- Environ 1,9 hectare en extension, soit 0,15 hectares par an sur la durée d'application du PLU

La consommation des 10 dernières années en extension (terres agricoles et naturelles) était de 0,24 hectares par an.

### → La consommation à vocation économique

Le projet de PLU inscrit un foncier à long terme en lien avec les souhaits de développement intercommunaux.

Sont prévus au PLU 15,7 hectares de zones 2Aux, dans la continuité du développement du camp des Fromentaux.

Aucune consommation à vocation économique n'a été engagée sur les dernières années.

### → Autre consommations foncière envisagée

La commune a positionné plusieurs emplacements réservés dont 2 sur des secteurs à vocation agricole, pour une surface totale de 354 m<sup>2</sup>.

### → Consommation totale

**La mise en œuvre du PLU, pourrait conduire à une consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de l'ordre de 17,6 hectares, soit 1,5 hectares par an.**

**Cette consommation repose néanmoins sur la mobilisation du foncier économique souhaité par l'intercommunalité et qui représente à lui seul 90% de la consommation totale.**