

COMMUNE DE TOSSIAT (01)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRÉSENTATION DU 27 JUIN 2024



Objets de la réunion

- Rappel du diagnostic territorial et du questionnaire précédemment réalisés ;
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Synthèse des enjeux socio-démographiques

FORCES

- Une population aujourd'hui dynamique, diplômée et plutôt aisée ;
- Proximité de la commune avec les agglomérations burgienne et lyonnaise vecteur d'attractivité et de développement.

FAIBLESSES

- Stagnation de la population depuis une dizaine d'années avec des soldes migratoire et naturel proches de zéro ;
- Population de plus de 60 ans relativement importante ;
- Une majorité des habitants travaillant hors de la commune et ayant recourt à la voiture individuelle pour se déplacer.

OPPORTUNITES

- Reprise de la croissance démographique en raison de l'attractivité de la commune.

MENACES

- Vieillesse accélérée de la population et départ de la jeune population active affectant le rapport entre les besoins de la population et les capacités du territoire (logements, équipements, services...) ;
- Baisse prégnante de la taille des ménages.

Synthèse des enjeux de logements

FORCES

- Important parc de logements qui correspond actuellement aux besoins socio-démographiques de la commune ;
- Une proportion de logements vacants assez faible, malgré les chiffres avancés par l'INSEE ;
- Efforts pour développer des formes d'habitat alternatives (maisons seniors, logements collectifs...) ;
- Stabilité des habitants dans leurs logements, impliquant une adaptation de ceux-ci au parcours résidentiel.

FAIBLESSES

- Une grande majorité des logements qui sont des maisons individuelles de grande surface, donc typologies de logements peu diversifiées, pouvant ne plus correspondre aux réalités socio-démographiques ;
- Logements pavillonnaires impliquant un étalement urbain massif et les différents problèmes urbanistiques que cela implique (multiplication des réseaux et des pertes, surutilisation de la voiture individuelle, consommation foncière...) ;
- Faible proportion des logements sociaux dans le parc.

OPPORTUNITES

- Progression constante du nombre de logements dans le parc, qui se modernise petit à petit ;
- Implantation de bailleurs sociaux sur la commune (Alfa 3A, Dynacité, SEMCODA) susceptibles de développer de nouveaux projets.

MENACES

- Progression du nombre de logements liée à la réduction de la taille des ménages mais stagnation de la population impliquant une importante vacance de ces logements ;
- Parc vieillissant (la moitié des maisons ont été construites il y a plus de 40 ans) qui peut ne plus correspondre aux exigences en termes de confort et de performance énergétique ;
- Une multiplication des petites opérations immobilières peu qualitatives.

Synthèse des enjeux économiques

FORCES

- Commune économiquement dynamique en raison de sa proximité avec Bourg-en-Bresse ;
- Présence d'un grand nombre d'entreprises sur le sol tossiat et aux secteurs d'activités plutôt variés ;
- Existence d'un nombre honorable d'emplois par rapport à la taille de la commune et d'un faible taux de chômage ;
- Existence d'un centre-bourg commerçant ;
- Présence de secteurs en AOP liés à l'identité de la commune.

FAIBLESSES

- Entreprises qui dépendent majoritairement de la sphère productive, plus sensible aux fluctuations économiques extérieures que les activités présentes ;
- Baisse du nombre d'agriculteurs dans le total des actifs et du nombre d'exploitations en activité ;
- Zones d'activités, certes développées, mais qui ne profitent que très peu aux actifs de la commune.

OPPORTUNITES

- Proximité de la commune avec l'agglomération burgienne qui lui a valu d'être choisie pour l'implantation d'une grande zone d'activité de rayonnement régionale (ZAC CADRAN) ;
- Localisation géographique offrant l'opportunité à la commune de développer les activités touristiques et d'hébergement sur son territoire ;
- Forte représentation de l'agriculture dans la santé économique de la commune à préserver et permettant le développement de pratiques alternatives (bio, circuits courts...).

MENACES

- Dépréciation du centre-bourg et fermeture de certains commerces de proximité faisant pourtant la valeur de celui-ci ;
- Conflits d'usages entre activités agricoles et industrielles / artisanales.

Synthèse des enjeux d'équipements

FORCES

- Niveau satisfaisant en matière d'équipements publics, concentrés dans le centre-bourg affirmant sa fonction fédératrice ;
- Proximité des polarités d'équipements avec tous les secteurs communaux ;
- Bonne dynamique associative ;
- Accès rapide à l'A40 depuis le centre-bourg avec la présence d'une bretelle sur le territoire.

FAIBLESSES

- Commune fortement marquée par les réseaux routiers maillant son territoire (notamment dans le centre-bourg avec le carrefour des D23C, D52 et D64), impliquant des nuisances de bruits, odeurs, trafics et sécurité ;
- Manque de transports alternatifs à l'automobile ;
- STEU reliée à Certines sous-dimensionnée et qui déverse des eaux usées non-traitées dans le milieu naturel ;
- Espaces de stationnement non-adaptés aux évènements ponctuels.

OPPORTUNITES

- Liaisons cyclables intercommunales en cours de développement le long des axes de communication majeurs ;
- Présence d'une gare, aujourd'hui abandonnée, qui en étant réouverte permettrait une liaison ferroviaire rapide vers Bourg-en-Bresse et Lyon ;
- Implantation d'une crèche pouvant attirer les actifs.

MENACES

- Une déconnexion des équipements avec les évolutions socio-démographiques (équipements inadaptés au vieillissement de la population ou n'attirant pas d'habitants plus jeunes) ;
- Accroissement souhaité de la population, mais équipements qui doivent suivre cette dynamique ;
- Projet de mise à niveau de la STEP qui risque de prendre beaucoup de temps et de bloquer les programmes de développement communal ;
- Espaces de stationnements qui ne suivraient pas la progression démographique.

Synthèse des enjeux fonciers, urbains et naturels

FORCES

- Coût de l'immobilier et du foncier relativement peu cher en comparaison des communes alentours ;
- Développement urbain sobre car majoritairement prévu en densification du bâti existant ;
- Enveloppe urbaine compacte et sans mitage urbain.
- Existence d'un patrimoine bâti, naturel, agricole et forestier de qualité faisant l'attrait de la commune, présence d'espaces de respiration en centre-bourg ;
- Forte présence du réseau hydrographique dans le territoire et son organisation.

FAIBLESSES

- Marchés des terrains à construire et de l'immobilier neuf à l'arrêt en raison de la situation économique actuelle ;
- Commune fragmentée entre ces espaces centraux, périphériques pavillonnaires et économiques et d'activités excentrés ;
- Faible qualité perçue et d'usage de ces espaces périphériques ;
- Peu d'espaces en extension urbaine, limitant les projets.

OPPORTUNITES

- Grandes espaces libres dans les zones d'activités permettant l'implantation de nouvelles entreprises et de projets d'équipements (centrale photovoltaïque, parking de covoiturage...) ;
- Nombreuses dents creuses disponibles dans l'enveloppe urbaine permettant d'y développer des programmes immobiliers ;
- S'appuyer sur la trame végétale et naturelle de la commune pour affirmer son identité « rurale » et son attractivité.

MENACES

- Conflits d'usage entre le développement urbain et économique ;
- Densification mal encadrée et « subie », générant des nuisances (circulation, sécurité, stationnements...) et de faibles qualités d'usages (parcelles en « drapeau » déconnectées du reste de la commune, divisions parcellaires et consommation des jardins...)
- Confinement des projets à la tâche urbaine sans plan d'ensemble et de cohérence urbaine ;

RETOUR SUR LE QUESTIONNAIRE



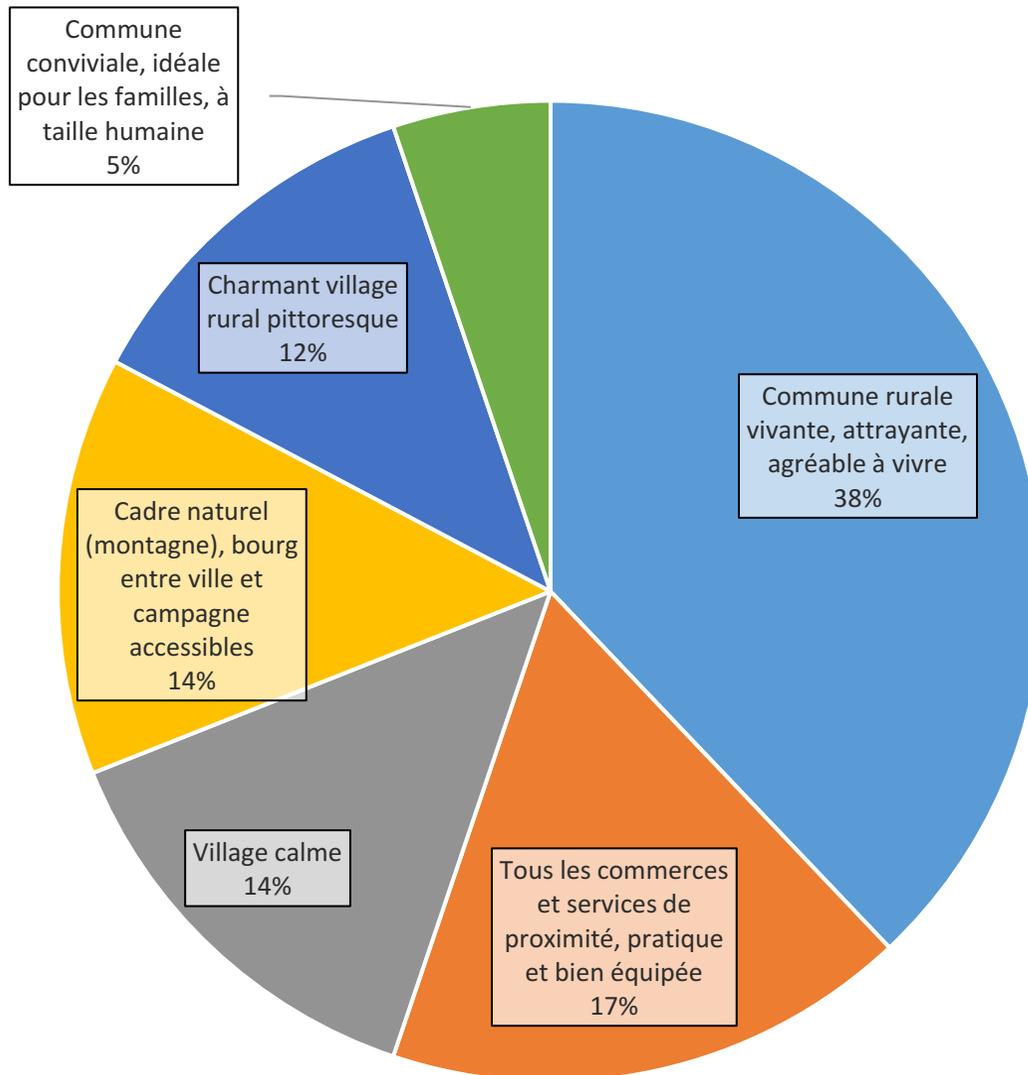
Rappel des enjeux du questionnaire

- Recueillir vos perceptions quant à l'aspect de la commune, son fonctionnement et vos envies vis-à-vis de son développement futur
- Appréhender vos besoins et vos préoccupations
- 34 réponses reçues via le questionnaire en ligne entre le 23 février et le 16 mars 2023

Questions posées aux habitants

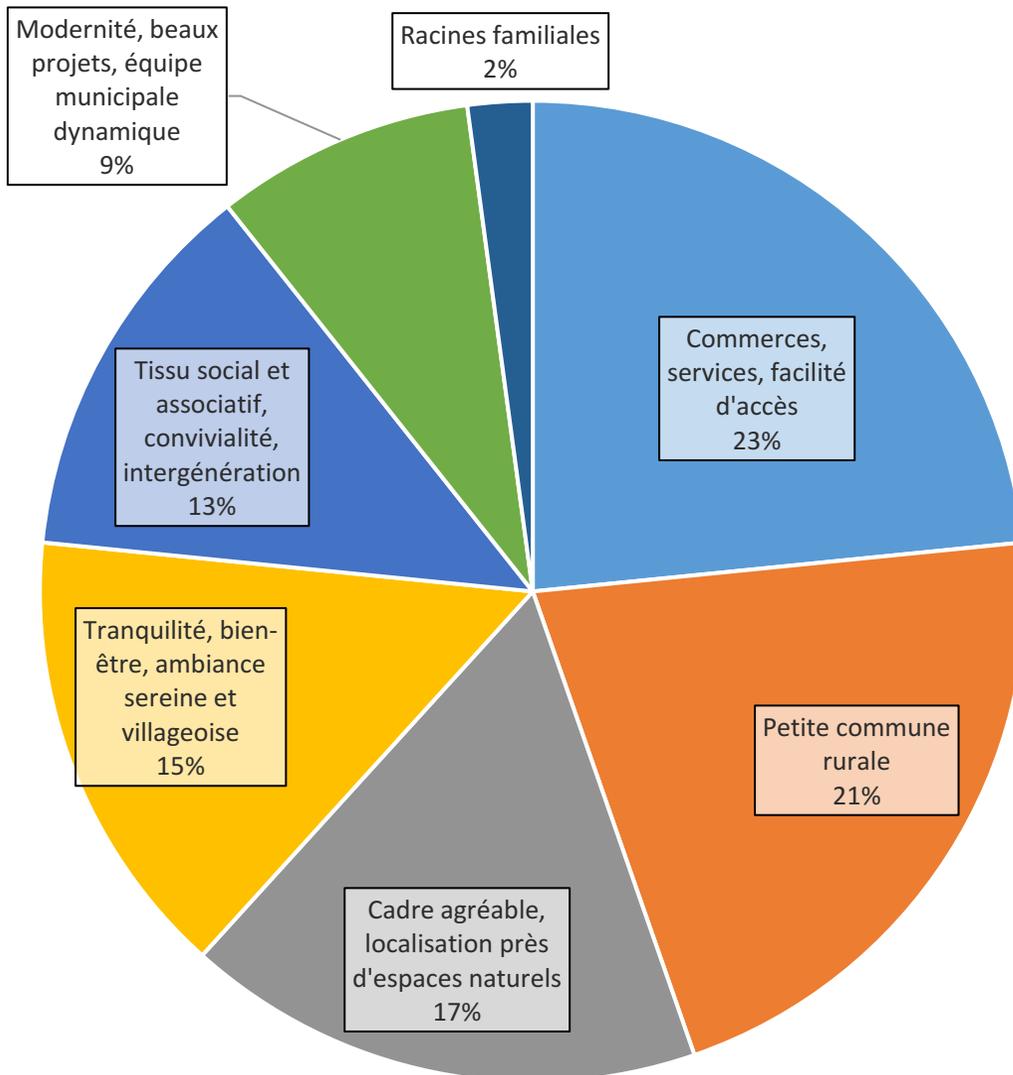
- Si vous deviez définir la commune de Tossiat en quelques mots...
- A quoi êtes-vous attachés sur votre commune ?
- Quels sont les principaux atouts de la commune ?
- Quels sont les principaux points faibles de la commune ?
- Quels sont les principaux changements que vous avez pu constater depuis 10 ans ?
- Comment voyez-vous la commune dans les années à venir ? Quels sont les sujets ou les sites qui vous préoccupent ?
- Avez-vous des propositions pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers en matière...
 - D'offre de logement ?
 - D'équipements et de services ?
 - De développement économique ?
 - D'environnement ?

Si vous deviez définir la commune de Tossiat en quelques mots...



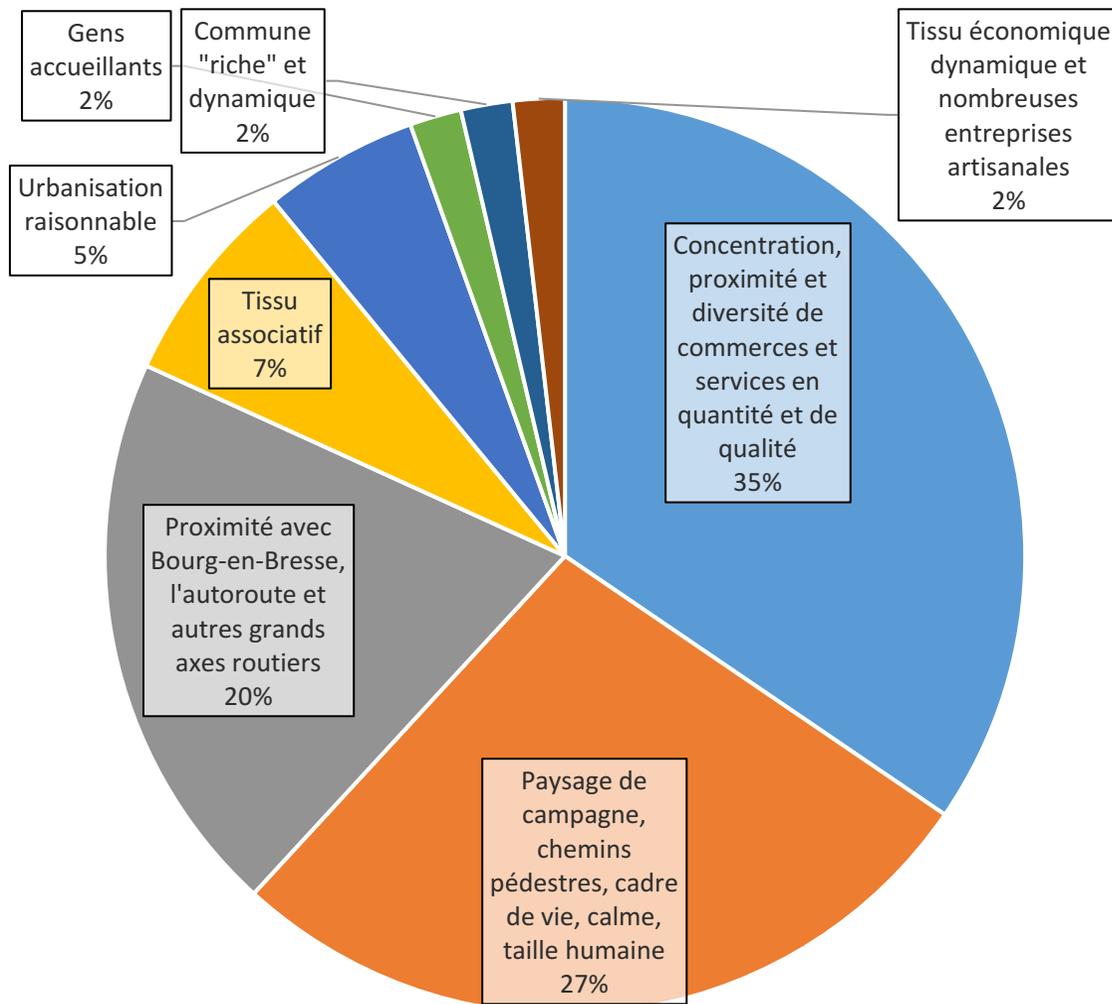
- Réponse dominante (38%) : « Commune rurale, vivante, attrayante, agréable à vivre »
- Plus de $\frac{3}{4}$ des répondants définissent d'abord Tossiat par le prisme de son cadre rural, naturel et pittoresque
- Exemples de réponses évocatrices obtenues :
 - « Beau village »
 - « Commune mignonne »
 - « Paradis »

A quoi êtes-vous attachés sur votre commune ?



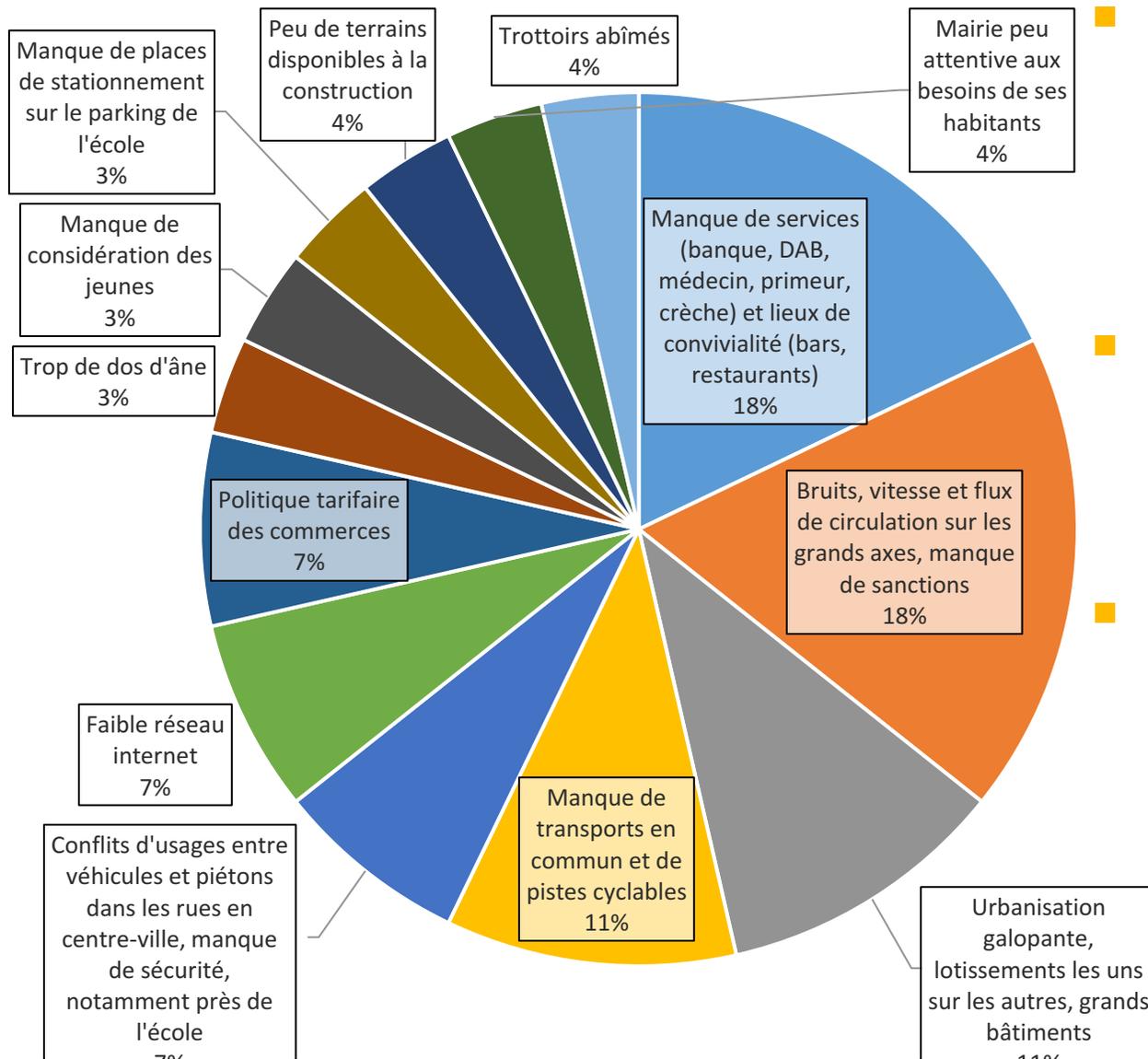
- Réponse dominante (23%) : « Commerces, services, facilité d'accès », suivi de près par l'aspect « rural » du village (21%)
- 2/3 des répondants sont attachés à Tossiat pour son ambiance de village, sa tranquillité et sa convivialité, près d'espaces naturels

Quels sont les principaux atouts de la commune ?



- Réponse dominante (35%) :
« Concentration, proximité et diversité de commerces et services »
- Près de ¼ des répondants voient le « paysage de campagne » et 1/5 la « proximité avec Bourg-en-Bresse » comme les atouts majeurs de la commune
- Exemples de réponses évocatrices obtenues :
 - « Commune petite mais complète »
 - « Beaucoup d'associations et pratiquement tout sur place »

Quels sont les principaux points faibles de la commune ?



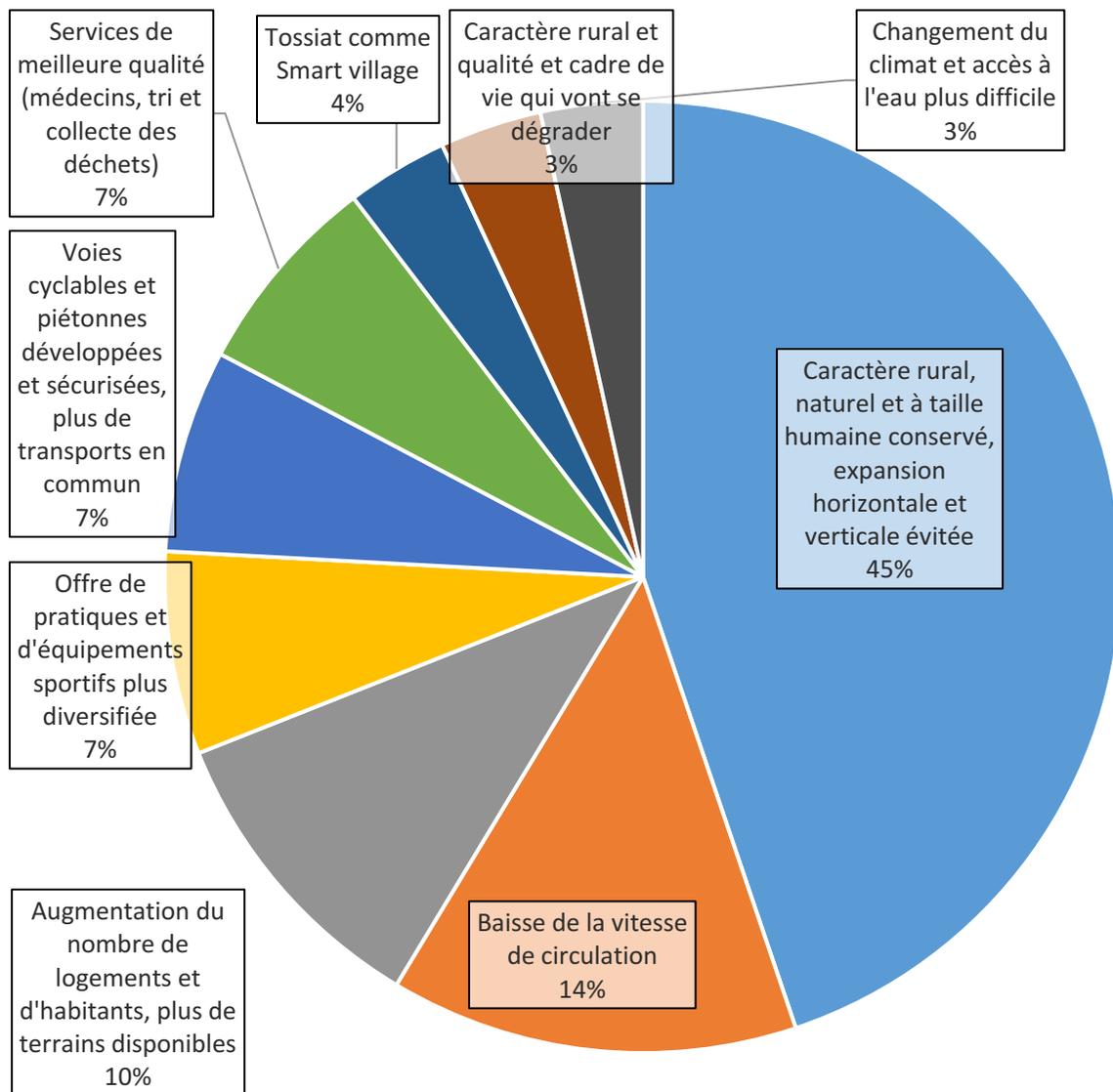
- Réponses dominantes (18%) :
« Manque de services et de lieux de convivialité » et
« Nuisances liées à la circulation automobile »
- Réponses secondaires (11%) :
« Urbanisation galopante » et
« Manque de TC et voies cyclables »
- Autres réponses intéressantes :
 - « Conflits d'usages modes doux / voitures »
 - « Faible réseau internet »
 - « Politique tarifaire des commerces »
 - Etc...

Quels sont les principaux changements que vous avez pu constater depuis 10 ans ?

- Plus de $\frac{1}{4}$ des répondants estiment que le principal changement est la « Construction de nombreux logements et l'arrivée de nouveaux habitants poussant à l'augmentation du prix de l'immobilier et de l'individualisme », tout en faisant prendre le risque à la commune de perdre son « caractère rural »
- 17% des répondants constatent « Plus d'aménagements publics et paysagers de qualité » et 12% estiment que « Le cœur de village s'affirme et se dynamise plus »
- 10% des répondants s'inquiètent en parallèle de la « Fermeture progressive des commerces » malgré leur attrait
- Autres réponses (< 3 réponses par catégories) :
 - « Meilleure sécurisation des piétons »
 - « Hausse de la circulation automobile »
 - « Nouvelles décorations paysagères et à thème du centre-ville »
 - « Meilleure communication de la mairie »
 - « Nouvelles animations estivales »
 - « Manque de renouvellement dans le tissu associatif »
 - « Equipe municipale dynamique et ambitieuse »
 - « Arrivée de nouveaux services »
 - « Dégradation de la qualité de l'eau »
 - « Plus de jeunes qui errent dans les rues »

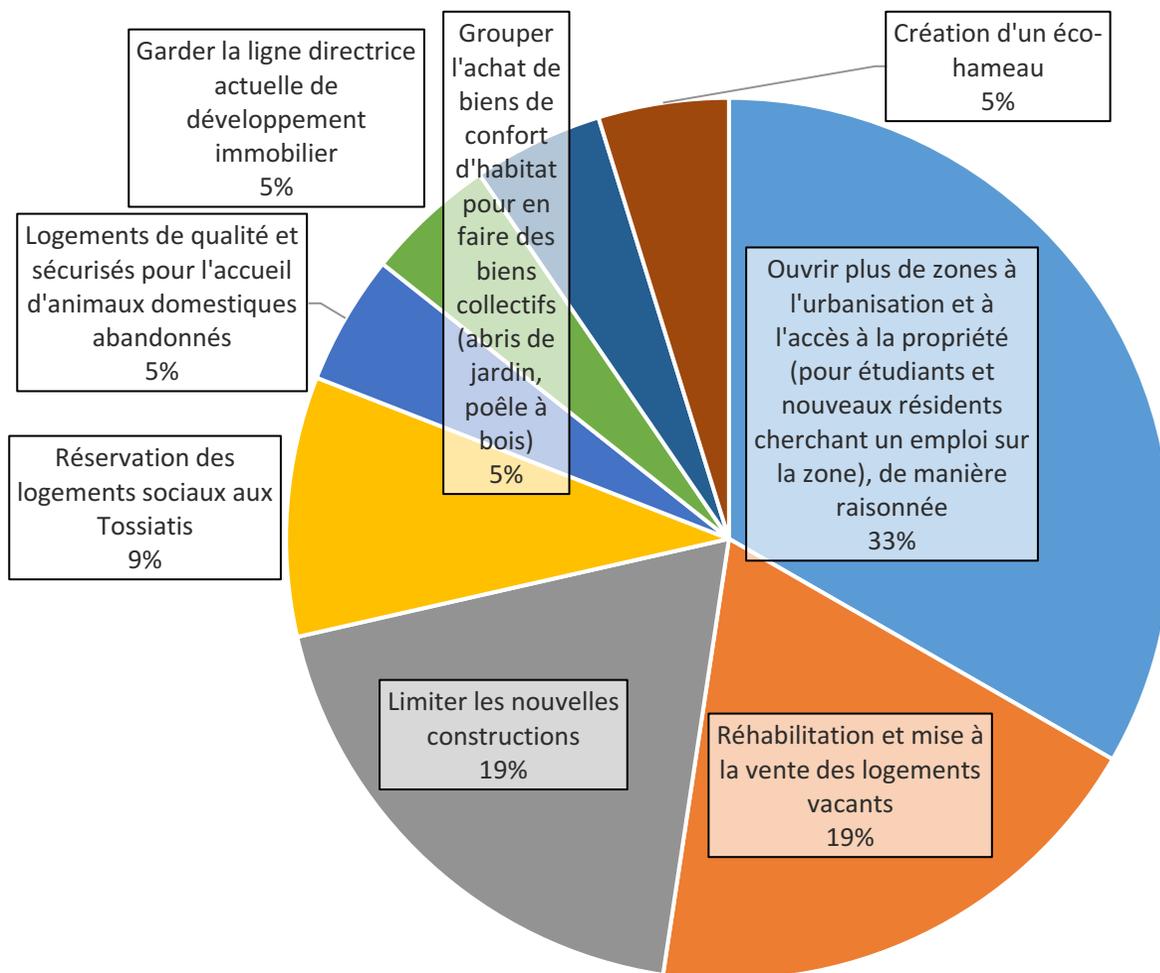
Comment voyez-vous la commune dans les années à venir ?

Quels sont les sujets ou les sites qui vous préoccupent ?



- Réponse dominante (45%) : « **Caractère rural et naturel conservé** »
- **A noter** : volonté d'un cadre rural conservé accueillant encore plus de services, commerces et offre de transport de qualité
- Autres réponses intéressantes :
 - « Bel avenir »
 - « Je souhaite que la commune de Tossiat ne se densifie pas »
 - « Verdure remplacée par des habitations »

Avez-vous des propositions pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers en matière... D'offre de logement ?

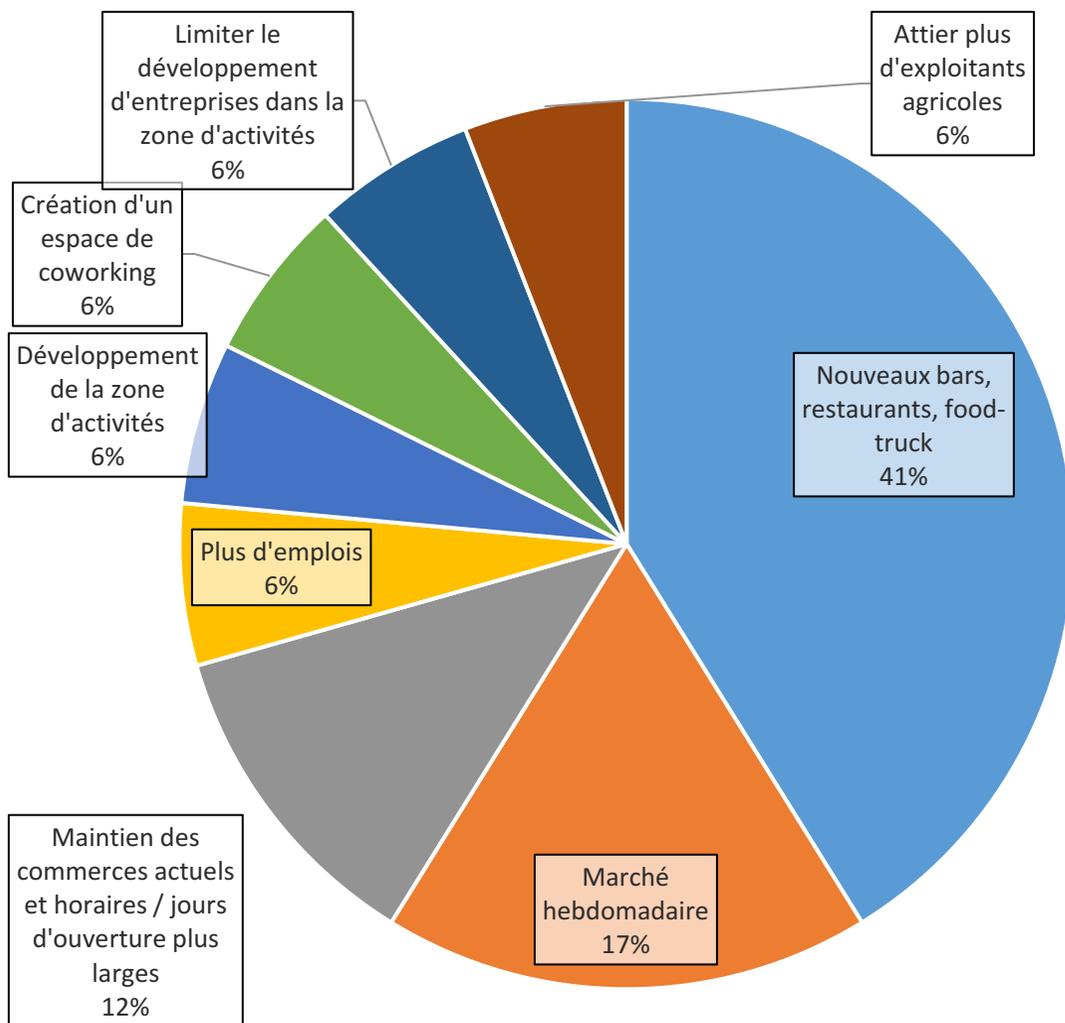


- Réponse dominante (33%) : « Ouvrir plus de zones à l'urbanisation » MAIS « Réhabilitations des logements vacants » (19%) et « Nouvelles constructions limitées » (19%) souhaitées

Avez-vous des propositions pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers en matière... D'équipements et de services ?

- Habitants qui souhaitent majoritairement :
 - Une banque et un distributeur de billets (5 réponses)
 - Un agrandissement et meilleur aménagement des parkings (5 réponses)
 - Une réouverture de la gare et des transports facilités vers Bourg-en-Bresse (5 réponses)
 - De meilleurs aménagements routiers (5 réponses)
 - Une crèche (3 réponses)
 - Un système de tri des déchets à domicile (3 réponses)
 - Un raccordement à la fibre optique (3 réponses)
 - Plus d'animations villageoises (2 réponses)
 - Le maintien des services actuels (exemple de la poste) (2 réponses)
 - Etc...

Avez-vous des propositions pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers en matière... De développement économique ?



- Réponse dominante (45%) : accueil de **nouvelles activités de bouche** (restaurant, bar, marché...)
- **A noter** : la parité entre la volonté ou non de développer la zone d'activités et du souhait d'accueillir plus d'emploi sur la commune

Avez-vous des propositions pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers en matière... D'environnement ?

- Habitants qui souhaitent majoritairement :
 - Conserver les espaces naturels en l'état (6 réponses)
 - Aménager plus d'espaces verts et planter des haies et arbres fruitiers (5 réponses)
 - Mettre en place un service efficace de collecte et tri des déchets (4 réponses)
 - Réduire les émissions de GES en facilitant l'utilisation des TC, du covoiturage, du vélo (3 réponses)
 - Recenser et réduire l'utilisation des pesticides (2 réponses)
 - Mettre en œuvre et appliquer la gestion différenciée pour l'entretien des espaces verts et naturels (2 réponses)
 - Etc...

Conclusion

- Attachement des habitants à cette commune rurale et ses aménités (cadre naturel, accès facile à des commerces et services de qualité, proximité avec Bourg-en-Bresse)
- Parité entre souhait de développer la commune avec la construction de plus de logements et la volonté de préserver le plus possible d'espaces verts et de freiner l'urbanisation

LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE



Qu'est-ce que le PADD ?

- Le PADD est un document de **politique générale** à suivre pour la dizaine d'années à venir.
- Il a une fonction technique et doit répondre à différentes exigences du code de l'urbanisme (Article L.151-5) :
 - Aborder l'ensemble des **thématiques** fixées par les objectifs nationaux des politiques d'urbanisme ;
 - Fixer des objectifs chiffrés de **modération des consommations** de terres agricoles et naturelles ;
 - Seules les dispositions opposables pouvant être rattachées aux PADD pourront être autorisées ;
 - Il ne peut prévoir **l'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si cela est justifié, au moyen d'une **étude de densification** ;
 - Il a une **portée juridique** lors de la révision du PLU et durant toutes les années suivantes.

Points de détail sur le PADD

- Modifier le PADD après l'approbation du PLU nécessite une nouvelle révision générale du PLU (article L.153-31 du CU)
- Quelle durée retenir ?
 - Aucune disposition légale n'impose une limite temporelle à respecter ;
 - Temporalité retenue : 2023-2033 (10 ans).

Les enjeux du PADD

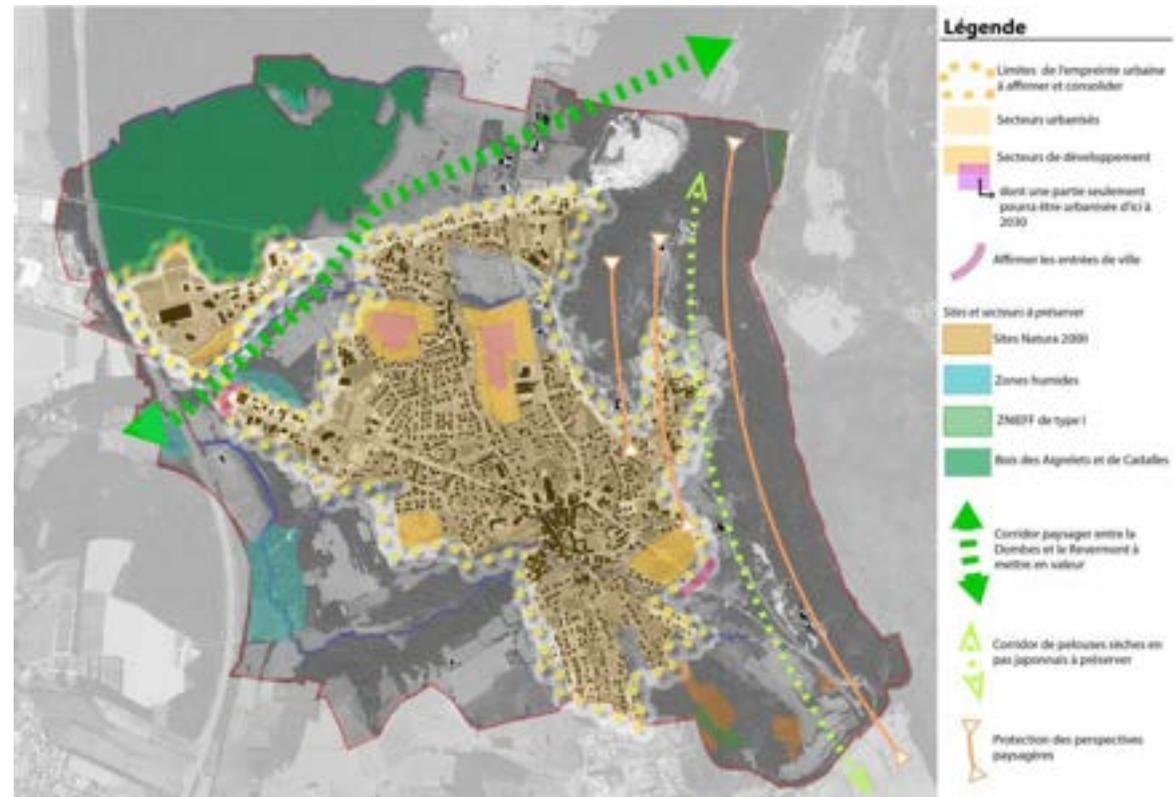
- **Clé de voûte** du document d'urbanisme, il constitue le **projet communal** ;
- Fort des éléments du diagnostic, il définit les **orientations de développement** pour l'habitat, pour l'activité, les zones à préserver, etc... ;
- Les pièces opposables du PLU devront respecter le PADD selon un critère de **cohérence** (article L.151-8 du CU) ;
- Le PADD **n'est pas un document opposable** aux demandes de permis de construire (à la différence des orientations d'aménagement) ;
- Il dicte les grandes lignes du projet et est en général accompagné d'une **carte schématique** illustrant le projet.

La forme du PADD

- Le PADD se doit d'être **accessible, simple et clair**. Il prend généralement la forme suivante :

Constats >>> Axes >>> Orientations >>> Objectifs

- La carte schématique du PADD se doit d'être **synthétique** : pas de localisation trop fine des enjeux.



Rappel du PADD du PLU en vigueur

5 orientations générales

- Viser la cohérence entre population et constructibilité
- Encourager l'activité économique
- Préserver le cadre de vie et protéger l'environnement agricole et naturel
- Protéger le bâti ancien face aux réhabilitations croissante et aux difficultés de stationnement dans le centre-bourg
- Continuer à prendre en compte les aspects sécuritaires dans la traversée du village pour tous les modes de déplacements

Motivations de l'équipe municipale pour procéder à la révision générale du PLU

- Assurer une croissance urbaine en cohérence avec le rôle de la commune au sein du bassin de vie de l'agglomération de Bourg-en-Bresse avec le souci d'assurer le renouvellement de la population et de pérenniser le bon niveau d'équipements et de services ;
- Favoriser le développement urbain sur le bourg, en épaisseur du tissu urbain et par réappropriation de logements vacants, maîtriser le volume des extensions ;
- Mettre en œuvre des liaisons modes doux attractives en accompagnement (liaison inter-quartiers et accessibilité du bourg) ;
- Pérenniser le tissu commercial et les services du centre-bourg ;

Motivations de l'équipe municipale pour procéder à la révision générale du PLU

- Permettre la diversification et l'accessibilité du parc de logements communal en anticipant les besoins de la population (vieillesse, réduction de la taille des ménages), favoriser le parcours résidentiel ;
- Prendre en compte et préserver les spécificités environnementales du territoire et assurer la perméabilité des espaces naturels et agricoles utiles pour le nourrissage et le déplacement des espèces ;
- Veiller à la protection de la population face aux risques naturels, technologiques et face aux nuisances ;
- Préserver la silhouette du village en limitant la constructibilité des zones agricoles et naturelles de forte sensibilité paysagère, protéger les éléments écopaysagers identitaires, conserver la qualité paysagère des friches urbaines du village et des entrées de ville ;

Motivations de l'équipe municipale pour procéder à la révision générale du PLU

- Permettre le développement des entreprises existantes dans les secteurs urbanisés de la commune, maintenir une capacité foncière suffisante du parc d'activités du CADRAN, et dans une moindre mesure de la ZA de la Vavrette ;
- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation et éviter le morcellement, permettre possible le développement d'activités complémentaires (points de vente, hébergement...), ainsi que le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ;
- Participer à la transition énergétique notamment en matière de performance énergétique des constructions et de production d'énergie renouvelable (dont méthanisation).

Trois grandes orientations proposées

- **ORIENTATION 1** - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois
- **ORIENTATION 2** - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont
- **ORIENTATION 3** - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération burgienne

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

I. ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENABLE TOUT EN TEMPÉRANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

➔ **Veiller à maintenir la population actuelle avant de la faire augmenter progressivement en suivant les tendances actuelles observées**

- Permettre une croissance démographique raisonnée ne mettant pas à mal le fonctionnement des équipements municipaux et impactant peu le cadre de vie :
 - ➔ Considérer une évolution moyenne annuelle de la population d'environ 0,8% par an ;
 - ➔ Tendre vers une population communale d'environ 1 500 habitants d'ici 2033 ;
- Attirer plus de jeunes afin de la pérenniser, permettant ainsi un renouvellement de la population.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

➔ **Modérer la production de logements tout en modernisant le parc existant**

- Réduire au mieux la production de logements consommatrice d'espaces et génératrice de gaz à effet de serre, tant qu'il y a des logements vacants réhabilitables sur la commune :
 - ➔ Réhabiliter en priorité la quinzaine de logements déclarés vacants dans le centre-bourg.
- Poursuivre une production cohérente de logements vis-à-vis des tendances annuelles observées et de la progression du nombre d'habitants en allant dans le sens d'une production d'environ 115 logements sur 10 ans à raison d'une densité de 20 logements à l'hectare ;
- Encourager la rénovation énergétique des bâtiments existants afin de moderniser le parc actuel en ayant recourt aux solutions solaires et en isolant les habitations afin de répondre aux envies et besoins des habitants en termes de confort ;
- Favoriser les formes urbaines sobres en énergie et plus compactes pour limiter la consommation énergétique des constructions.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

2. INSÉRER LES FUTURS LOGEMENTS DANS LE CONTEXTE ARCHITECTURAL ET SOCIAL DE LA COMMUNE

- ➔ **Encourager de nouvelles typologies de logements pour faire face à des situations socio-démographiques inédites**
 - Développer une offre nécessairement plus petite de logements, de types T2 ou T3, aujourd'hui faiblement représentés sur la commune pour pallier au desserrement des ménages ;
 - Adapter les logements au vieillissement actuellement observé de la population tout en préparant son rajeunissement futur ;
 - Veiller à maintenir l'offre existante de logements aidés et à en développer une nouvelle en s'efforçant à augmenter leur nombre dans la production globale de logements neufs.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

- ➔ Favoriser la diversité du type d'habitat en s'assurant de ses qualités architecturales et paysagères
 - Générer une diversification des formes bâties en renforçant l'offre de logements en petits collectifs ou intermédiaire ;
 - Insérer les nouveaux logements dans le tissu bâti existant en respectant sa cohérence architecturale, notamment du centre-bourg, à la valeur pittoresque et paysagère à protéger et à insuffler dans les futures opérations de construction.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

3. ANIMER LE CENTRE-BOURG EN PROTÉGEANT SA DESTINATION COMMERCIALE

➔ Préserver les pieds d'immeubles commerciaux du centre-bourg pour conforter leur activité

- Intégrer au PLU un périmètre de protection des espaces commerciaux et artisanaux présents dans le cœur du village en rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels ;
- Encourager et pérenniser l'implantation de commerces de proximité et de services au cœur du village, en interdisant en parallèle toute nouvelle implantation en dehors de celui-ci et particulièrement au sein des zones d'activités, trop excentrées ;
- Accompagner la redynamisation du centre-bourg en modifiant le PLU réglementant un certain nombre de places de stationnement pour chaque commerce, via une mutualisation plus souple de l'offre de parking, par ce biais bénéficiaire aux nouveaux commerçants souhaitant s'y implanter.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

- ➔ **Imaginer plus d'espaces publics et de meilleure qualité, vecteurs d'attractivité pour l'animation commerciale et socio-culturelle du village**
 - Dynamiser le centre-bourg comme souhaité par la population en pérennisant l'offre existante d'espaces publics et la renforcer en améliorant leur qualité perçue, notamment paysagère ;
 - Permettre des solutions alternatives aux locaux commerciaux traditionnels (distributeur automatique de denrées alimentaires, vendeurs itinérants ...) en s'assurant d'une bonne intégration urbaine sur les espaces publics ;
 - Anticiper les besoins fonciers nécessaires à l'adaptation et au développement potentiel des équipements et espaces publics et les adapter aux évolutions socio-démographiques à prévoir.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

4. CONCEVOIR LE FUTUR DE TOSSIAT EN APPUI DE SA TRAME VERTE ET BLEUE EXISTANTE

➤ Identifier les espaces périphériques présentant des enjeux environnementaux et les préserver de l'urbanisation

- Favoriser la densification en dent creuse en réduisant les possibilités d'extension offertes par l'ancien PLU et les documents d'urbanisme supérieurs :
 - ➔ Limiter les extensions dédiées à l'habitat en bordure de ville à 1,5 ha, préservant ainsi les réservoirs de biodiversité stratégiques entourant l'enveloppe urbaine.
- Préserver les continuités éco-paysagères et les corridors aquatiques et terrestres associés, identifiés comme d'intérêt départemental et intercommunal et favoriser leur valorisation ou leur restauration ;
- Autoriser de manière raisonnée les extensions et les annexes des bâtiments existants dans les secteurs d'habitat situés en dehors de l'unité urbaine principale ;
- Préserver les étendues naturelles couvertes par la ZNIEFF II du Revermont située à la lisière de la tache urbaine.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

➔ Protéger les linéaires d'arbres et de haies et les développer en centre-bourg

- Planter plus d'arbres en centre-bourg, notamment fruitiers, afin de créer des espaces d'ombrage et de respiration tout en rappelant les anciens vergers ayant fait la réputation de Tossiat ;
- Préserver de l'urbanisation les espaces de petits jardins, potagers, vergers et vignes appréciés par les habitants pour leurs qualités paysagères et participant de l'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain et favorisant le maintien de la biodiversité au cœur des secteurs bâtis ;
- Assurer et définir une dimension végétale minimale dans les opérations de constructions, les espaces communs et les espaces publics en privilégiant les essences locales et résistantes à la sécheresse dans un contexte de changement climatique.

ORIENTATION 1 - Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

→ Protéger et mieux gérer la ressource en eau

- Identifier les zones humides et les rives des cours d'eau classés comme réservoirs de biodiversité, ainsi que les secteurs inondables associés, afin de protéger le tissu urbain existant des aléas recensés :
 - Réglementer la constructibilité des terrains situés à moins de 20 mètres du tracé des cours d'eau en dehors de la tache urbaine principale et à moins de 10 mètres au sein de celle-ci, afin de préserver les habitations et leurs occupants d'éventuelles crues.
- Permettre une cohérence entre le développement du village (résidentiel, économique et agricole) et les capacités d'approvisionnement en eau potable dans un contexte de changement climatique ;
- Protéger les périmètres de captage de toute atteinte générée par l'urbanisation et les risques de pollution ;
- Permettre une cohérence entre le développement du village et l'amélioration du système d'assainissement (collectif et non collectif) pour épargner le milieu naturel de rejets d'eaux usées non traitées ;
- Identifier les besoins et les possibilités techniques de la commune (récupération, stockage temporaire, puits perdus, bassins d'infiltration paysagers, noues paysagères, ...) en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Favoriser l'infiltration directe des eaux de pluie non polluées à l'échelle de la parcelle et éviter la surcharge du réseau en cas de fortes pluies (synonyme de disfonctionnement et de surcoût de traitement de masses d'eau non polluées) ;
- Conserver des espaces non imperméabilisés au sein de l'enveloppe urbaine et favoriser la désartificialisation des sols lorsque cela est envisageable.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

I. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS ENCOURAGEANT DE NOUVELLES FAÇONS DE SE DÉPLACER ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE

- ➔ **Aider à l'implantation d'une offre de transports en commun et à la demande plus développée et répondant aux besoins du plus grand nombre**
 - Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, prédominante à Tossiat et représentant plus de 92% des moyens de transports quotidiens utilisés en 2023 ;
 - Réactiver la gare comme force motrice des nouvelles pratiques de mobilité en préservant son emprise et celle de ses espaces de bon fonctionnement afin de faciliter sa réouverture et l'accès des tossiatifs aux bassins d'emploi et économique polarisant (Bourg-en-Bresse, Lyon, Genève...) ;
 - Autoriser la réalisation d'une aire de covoiturage.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

➔ **Aménager des espaces sécurisés encourageant les mobilités actives**

- Relier les espaces périphériques stratégiques, comme la gare et les communes alentour, au centre-bourg par un maillage de voies favorisant les cheminements actifs ;
- Intégrer Tossiat au schéma cyclable communautaire, porté par l'intercommunalité et support d'un réseau d'armature, de liaison et de desserte locale à vélo.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

2. PRÉVOIR LES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS AUX ÉVOLUTIONS SOCIOLOGIQUES ET DE MODES DE VIE

- ➔ **Rendre le quotidien des habitants actuels plus pratique en développant les services publics**
 - Poursuivre les efforts engagés en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse afin de proposer un service de collecte des déchets permettant de répondre au manque aujourd'hui décrié d'une offre efficace de proximité favorisant leur tri ;
 - Attirer une population plus jeune et faciliter le quotidien de la part des plus âgés en leur proposant des équipements adaptés à leur situation (maison de retraite, crèche, commerces et autres services de proximité...).

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

2. PRÉVOIR LES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS AUX ÉVOLUTIONS SOCIOLOGIQUES ET DE MODES DE VIE

➔ **Rendre le quotidien des habitants actuels plus pratique en développant les services publics**

- Attirer une population plus jeune et faciliter le quotidien de la part des plus âgés en leur proposant des équipements adaptés à leur situation (maison de retraite, crèche, commerces et autres services de proximité...).
- Renforcer l'accès à un réseau numérique de qualité en déployant la fibre optique au sein du village ;
- Poursuivre les efforts engagés en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse afin de proposer un service de collecte des déchets permettant de répondre au manque aujourd'hui décrié d'une offre efficace de proximité favorisant leur tri.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

- ➔ **Prévoir la transition énergétique en autorisant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables**
 - Permettre l'aménagement d'une centrale solaire sur la commune ;
 - Autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'habitation existants et l'encourager sur les nouvelles constructions à prévoir au sein des zones d'activités.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

3. INTÉGRER TOSSIAT DANS UN RÉSEAU D'INSTALLATIONS À FORTS ENJEUX ET ADAPTER CES INFRASTRUCTURES AU CONTEXTE LOCAL

- **Prendre en compte les diverses servitudes traversant le paysage dans le fonctionnement quotidien de la commune et les projets d'aménagement futurs**
 - Adapter la voirie existante pour la sécuriser tout en lui assurant un bon niveau de service et les espaces nécessaires à leur amélioration ;
 - Considérer l'autoroute, la ligne ferroviaire, la ligne haute tension et la colonne de transport d'hydrocarbure à la fois comme des opportunités et des enjeux structurants du développement de la commune, tout en intégrant les contraintes liées à ces infrastructures.

ORIENTATION 2 - Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revermont

- ➔ **Prévoir les éléments contribuant à l'insertion urbaine des infrastructures ferroviaires et routières**
 - Limiter la dégradation paysagère et les nuisances visuelles et auditives générées par ces infrastructures et leur permettre de mieux s'intégrer dans le territoire en imposant des linéaires d'arbres et de haies à leurs abords ;
 - Mutualiser les espaces de stationnement, notamment pour les équipements, trop consommateurs de foncier et sous-utilisés et les concevoir de manière plus qualitative ;
 - Réduire le caractère routier de la route départementale traversant le centre-bourg afin de rendre l'espace public plus sécurisé et apaisé.

ORIENTATION 3 - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération burgienne

I. CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE COMME MOTEUR ÉCONOMIQUE FORGEANT L'IDENTITÉ DE TOSSIAT

- **Sanctuariser les terres actuellement cultivées et exploitées afin de pérenniser l'activité agricole et lui permettre de se développer dans de bonnes conditions**
 - Créer une ceinture agricole en limite du tissu urbain existant afin de protéger de l'urbanisation l'activité et son rôle au regard des fonctionnalités naturelles ;
 - Développer les activités agricoles complémentaires et renforcer l'agriculture de proximité tout en promouvant les circuits-courts ;
 - Sauvegarder et redévelopper la viticulture en piémont du Revermont dans le respect des enjeux liés aux milieux naturels.

ORIENTATION 3 - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération burgienne

- ➔ **Préserver les secteurs agricoles en intégrant les besoins des exploitants dans le projet communal**
 - Interdire la création de nouvelles zones d'activités consommatrices de terres agricoles à forte valeur agronomique ;
 - Veiller à ce que l'extension de la zone d'activité communale ne soit pas engagée, tant que la ZAC « CADRAN » n'est pas arrivée à son terme ;
 - Limiter dans ce périmètre et à proximité des zones d'habitation l'implantation de nouvelles exploitations et de leurs bâtiments associés.

ORIENTATION 3 - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération burgienne

2. METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES PATRIMONIALES

- ➔ **Mettre en avant les activités agricoles dont la production présente une qualité d'exception**
 - Considérer la production agricole comme une richesse du terroir tossiat et valoriser les labels de protection (AOP, AOC, IGP) dont elle jouit.

- ➔ **Pérenniser la découverte du territoire communal et valoriser le patrimoine bâti local**
 - Affirmer la richesse patrimoniale de la commune en protégeant les lavoirs, le château, l'église et les canaux, marqueurs forts de l'identité de Tossiat.
 - Développer les chemins de randonnée traversant le village et permettant de découvrir le patrimoine bâti et naturel unique de Tossiat ;
 - Etoffer l'offre de logements touristiques.

ORIENTATION 3 - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération bourgienne

3. S'APPUYER SUR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITÉS EN EXIGEANT UNE CERTAINE QUALITÉ DES PRESTATIONS ET AMÉNAGEMENTS PROPOSÉS

- **Anticiper les changements dans les aménagements routiers permettant des accès sécurisés et facilités aux zones d'activités**
 - Prévoir l'accroissement d'activité et de flux de circulation dans les futures zones aménagées pour les zones d'activités à l'Ouest de la commune, en adaptant la voirie à la circulation des piétons et des poids-lourds ;
 - Introduire un cadre réglementaire spécifique aux équipements et aux logements de fonctions de la société APRR pour anticiper un probable changement de domanialité.

ORIENTATION 3 - Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération bourgienne

- ➔ **Maintenir le niveau d'activité présent sur ces zones et le développer pour assurer la bonne santé économique de la commune tout en limitant leur consommation foncière**
 - Favoriser l'implantation de nouveaux établissements employant des actifs habitant la commune pour rapprocher les emplois des lieux d'habitation tout en enrayant le phénomène de migration pendulaire ;
 - Prioriser la poursuite et la finalisation de l'aménagement de la ZAC « CADRAN » avant de considérer de nouveaux projets d'extension des zones d'activités :
 - ➔ S'assurer des engagements pris pour la qualité paysagère et la sobriété foncière de l'opération (15 ha au maximum) ;
 - ➔ Limiter les extensions des zones d'activités existantes à 4 ha.
 - Prioriser l'implantation de nouveaux établissements sur des terrains déjà aménagés et aujourd'hui en friche au lieu d'envisager de nouvelles extensions.

Les objectifs du PADD de Tossiat pour la période 2023-2033



Schéma de synthèse du PADD 2023-2033

Orientation 1 : Concentrer l'essentiel du développement en centre-bourg tout en préservant le cadre de vie villageois

- Contrôler l'offre de nouveaux logements dans le bourg, favoriser les réhabilitations des logements vacants et leur production en dents creues
- Centre-bourg historique dont la valeur pittoresque et paysagère est à préserver
- Redynamiser le centre-bourg commercial et y mutualiser les stationnements, préserver les pieds d'immeubles commerciaux, s'autoriser l'implantation de nouveaux commerces que dans ce secteur
- Accueillir plus d'espaces publics, protéger les espaces verts et les petits jardins
- Limiter les extensions urbaines destinées à accueillir de nouveaux logements
- Préserver les continuités éco-paysagères du « bocage fleuri » et des « prairies sèches » d'intérêt départemental
- Préserver les cours d'eau et leurs rives en tant que réservoirs de biodiversité et axes de déplacement
- Préserver les étendues naturelles couvertes par le ZNIEFF de type II du Revonnas
- Ne plus admettre d'extension des hameaux sans pour autant interdire leur développement interne
- Préserver et développer le trame verte présente dans et autour de l'unité urbaine
- Zones d'éventuelles crues des cours d'eau à ségréger du reste des espaces habités
- Protéger les périmètres de captage d'eau potable de l'urbanisation
- Préserver les continuités éco-paysagères des zones humides et favoriser leur restauration
- Préserver les corridors écologiques d'intérêt régional

Orientation 2 : Assumer le statut de Tossiat comme pôle local équipé à cheval entre Dombes et Revonnas

- Réactiver la gare en préservant son emprise et celles de ses espaces de bon fonctionnement
- Autoriser la réalisation d'une aire de covoiturage à proximité des axes routiers fréquentés
- Intégrer la commune au schéma cyclable intercommunautaire qui relie les espaces stratégiques périphériques à l'unité urbaine
- Développer les services publics et équipement en implantant une « résidence seniors »
- Permettre l'aménagement d'une centrale solaire sur la commune
- Profiter des vastes surfaces offertes par les toitures des bâtiments des zones d'activités pour développer les énergies renouvelables
- Grands axes routiers à sécuriser et à végétaliser en repensant leurs abords et leur intégration urbaine et paysagère

Orientation 3 : Affirmer le tissu économique faisant la force de la commune dans son contexte de proximité avec l'agglomération burgienne

- Créer une ceinture agricole en limite du tissu urbain existant protégée de toute nouvelle construction
- Sauvegarder et redévelopper la viticulture en périmètre du Revonnas en valorisant leur labellisation, dans le respect des sensibilités de milieu naturel
- Affirmer la richesse patrimoniale de la commune en protégeant ses bâtiments emblématiques
- Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles en évitant leur fragmentation par l'urbanisation
- Anticiper la réintégration du bâti existant et des équipements existants après leur changement de destination
- Soigner l'aspect architectural et paysager des entrées de ville dans les zones d'activités
- Poursuivre l'aménagement de la ZAC « CADRAN »
- Limiter les extensions urbaines destinées au développement économique

LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE
PROGRAMMATION



Qu'est-ce que sont les OAP ?

- Après le PADD, l'objectif des OAP est de constituer un **cadre de cohérence** dans lequel doivent s'insérer les futurs projets d'aménagement et de construction pour que soient assurées en phase opérationnelle :
 - Une bonne intégration des **orientations définies au PADD**, notamment en matière de production de logements, de mixité sociale, d'optimisation foncière, de gestion des eaux pluviales, etc... ;
 - La prise en compte des contraintes et l'optimisation des potentialités du site ;
 - La mise en place des conditions d'insertion du projet dans son environnement ;
 - L'identification des enjeux de chaque site et notamment des enjeux environnementaux.
- Les OAP ont pour finalités (articles L.151-6 et R.151-6 à 8 du CU) :
 - D'aboutir à des plans de composition urbaine et paysagère qui préciseront les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - De préciser l'état de desserte actuelle par les équipements publics de proximité ainsi que les équipements publics induits (voiries, autres équipements publics) ;
 - De préciser le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture de l'urbanisation.

Exemples de schémas d'OAP



Bilan des secteurs potentiellement urbanisables

Repérage des parcelles de jardins susceptibles de faire l'objet de divisions parcellaires et d'être investies (fin 2022) :

- 16,2 ha de jardins identifiés > 500 m²
- Construction de 324 logements potentiels (à raison de 20 logts/ha)
- MAIS, nécessité de prendre en compte la trame verte



Bilan des secteurs potentiellement urbanisables

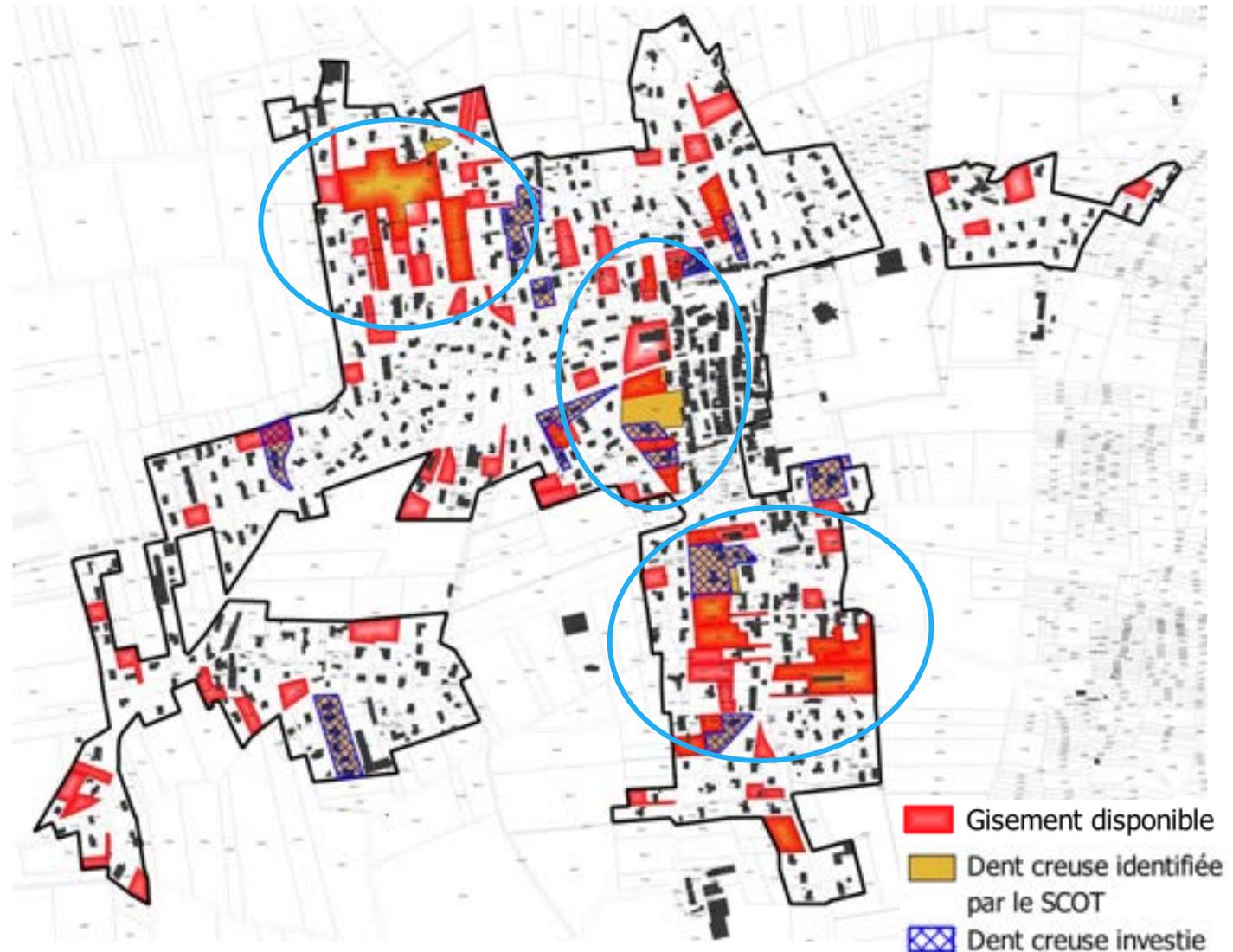
Dents creuses identifiées par le SCOT en 2008 et parties investies (chiffres de fin 2022) :

- 8,6 ha identifiés en dent creuse dont 3 ha déjà investis
- Gisement restant de 5,6 ha constructibles
- Construction de 112 logements potentiels (à raison de 20 logts/ha), à ajuster avec le coefficient de rétention foncière retenu (0,5), soit 56 logements potentiels



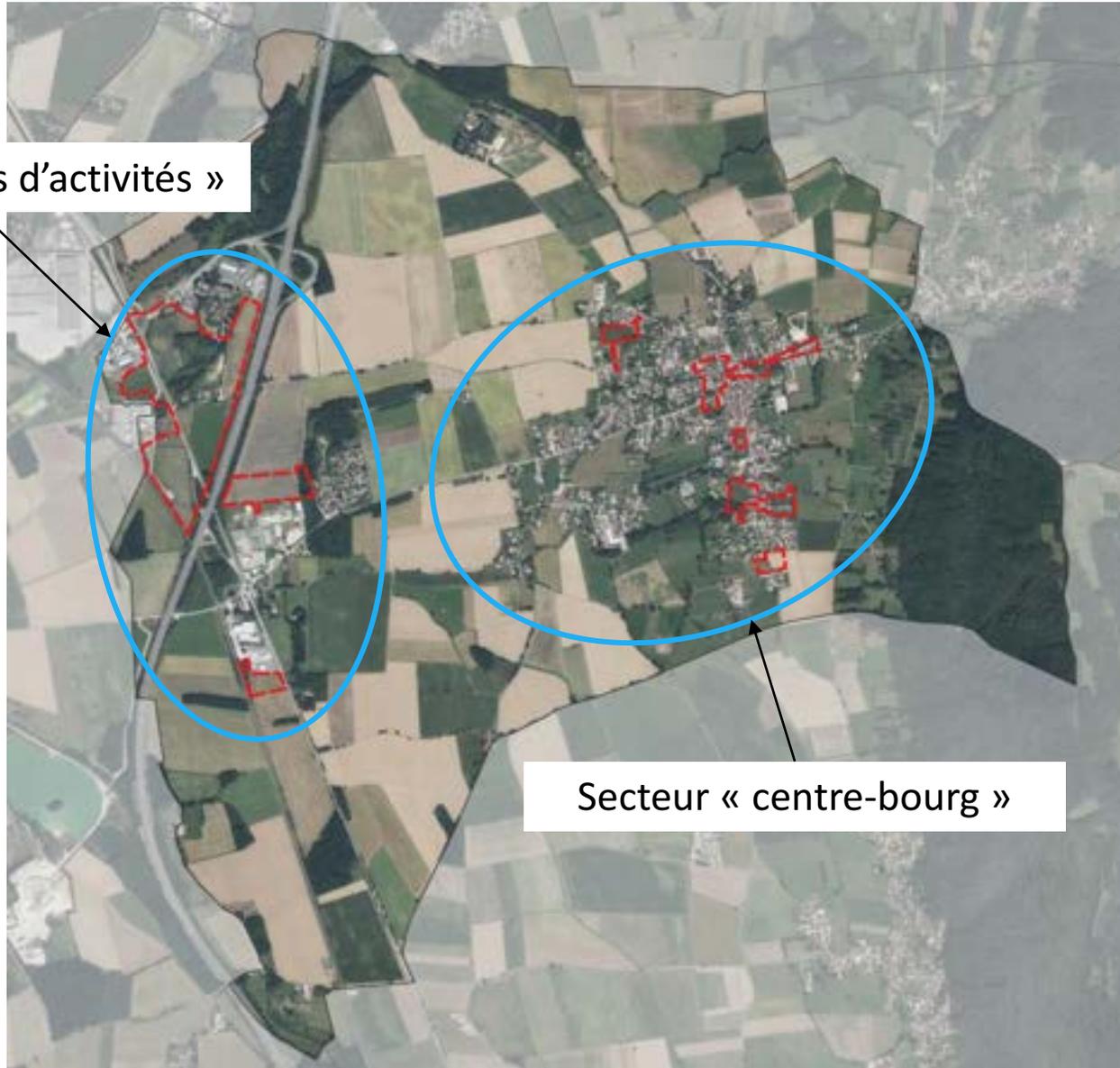
Bilan des secteurs potentiellement urbanisables

Concentration de parcelles en dent creuse et de grands tènements (> 1.000 m²) pouvant former des OAP intéressantes



Secteurs retenus pour les OAP

Secteur « zones d'activités »



Secteur « centre-bourg »

Secteurs retenus pour les OAP



Secteur « zones d'activités »

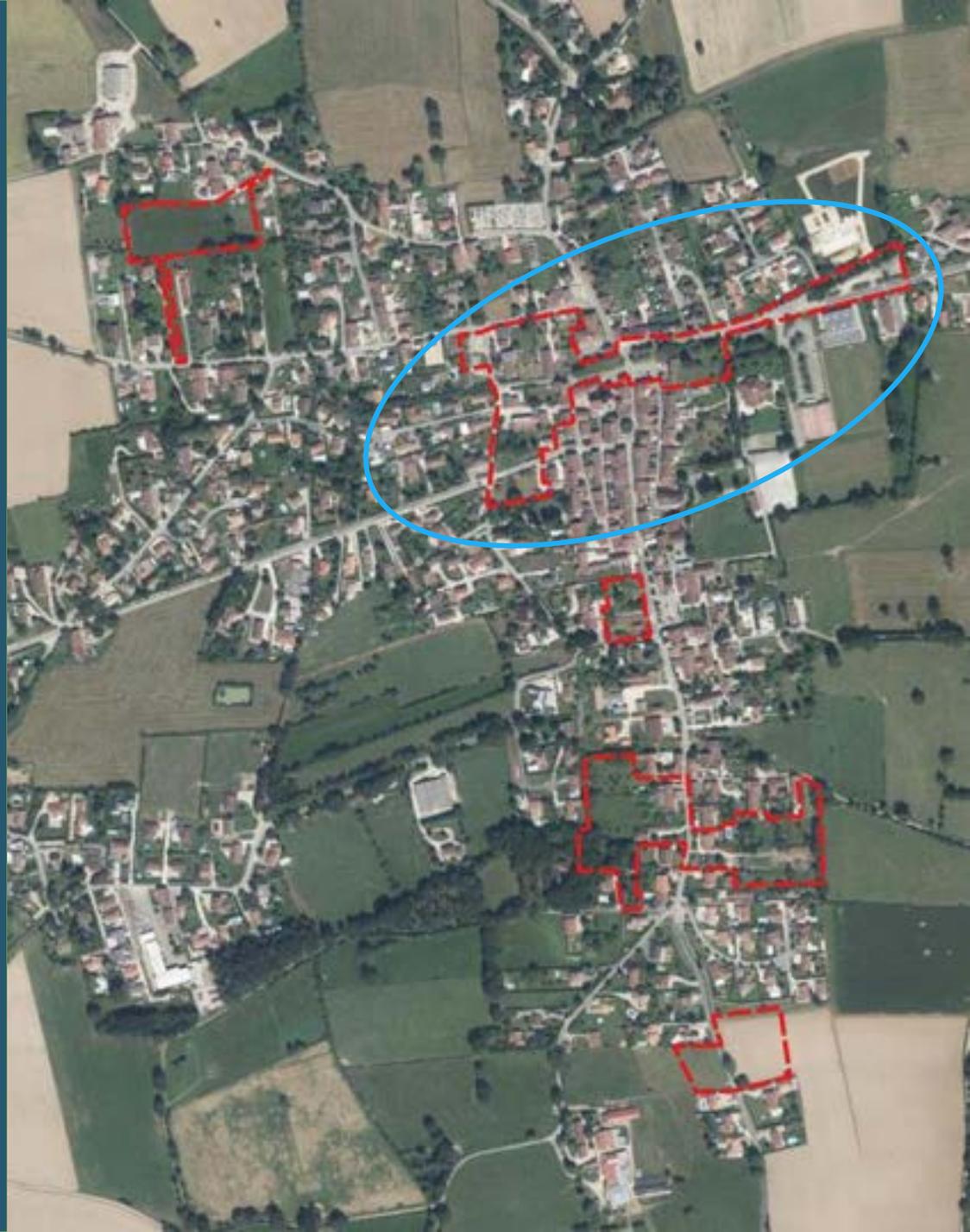


Secteur « centre-bourg »

Précisions sur les OAP

- En raison du déficit en logements aidés sur l'ensemble de la commune (**seulement 5,6% du parc** en 2023) et de l'exigence de production fixée (**15% minimum du parc**) par le Plan Local de l'Habitat (PLH), les nouveaux programmes devront prévoir la construction d'une part significative de logements aidés ;
- Les futurs logements devront proposer plus de **typologies différentes** ;
- Le SCOT BBR fixe une densité minimale de production logement de **20 logements à l'hectare**. Ce seuil est une moyenne à respecter sur la commune, pouvant être à hauteur de **15 log/ha dans les secteurs périphériques et 25 log/ha dans les secteurs centraux**.

OAP "CEINTURE DU BOURG"



Secteur central – Ceinture du bourg

Objectifs :

- Intégration des enjeux généraux de la TVB :
 - Protection des jardins, potagers, vergers et parcs pour leur qualité paysagère et de d'adaptation au réchauffement climatique ;
 - Intégration de la Reyssouze et de son projet d'ouverture
- Améliorer la qualité et l'usage de l'espace public
- Cadrer une production de logements dense mais cohérente avec l'interface du centre-bourg
- Sécurisation piétonne en limite Ouest (chemins de la Balette et sous la Ville)
- Protection des linéaires bâtis historiques (murets, alignements de maisons en pierre)

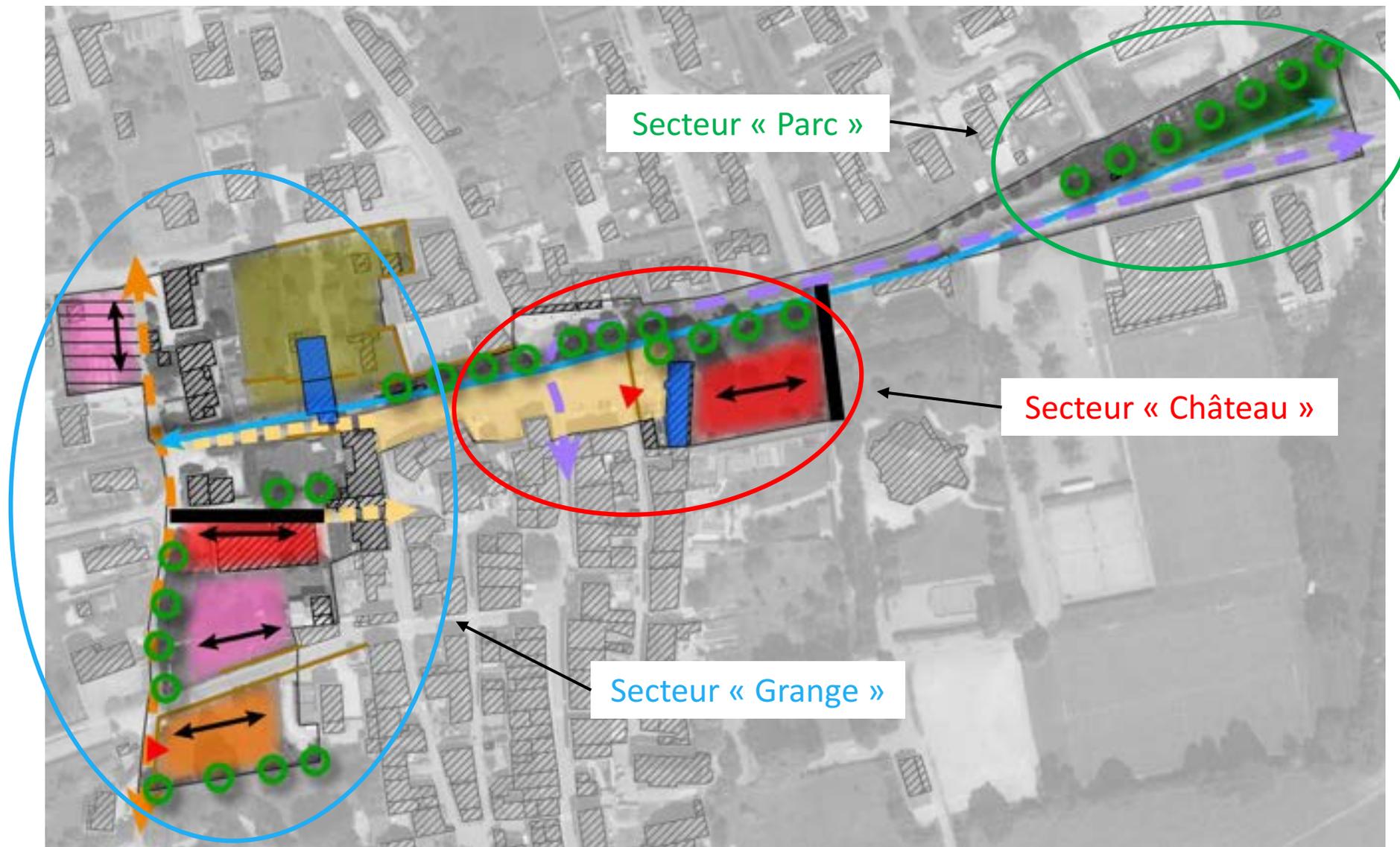


Secteur central – Scénario retenu

- Logement collectif en R+2 maximum
- Logement collectif en R+1 maximum
- Logement en R+1 maximum
- RDC commercial / serviciel
- Zone de parc à aménager
- Espace de potagers à préserver
- Bâtiment patrimonial à préserver dans son volume
- Espace public à requalifier
- Sens de faîtege principal
- Voie principale à double sens à créer
- Rue existante à fermer à la circulation
- Piste cyclable à aménager et cheminements piétons à sécuriser
- Voie à élargir et cheminements piétons à sécuriser
- Cours de la Reyssouze à réouvrir et abords à réaménager
- Muret empierré à préserver
- Arbre et alignement d'arbres à préserver
- Perçée autorisée dans les murets pour garantir l'accès au tènement



Secteur central – Scénario retenu

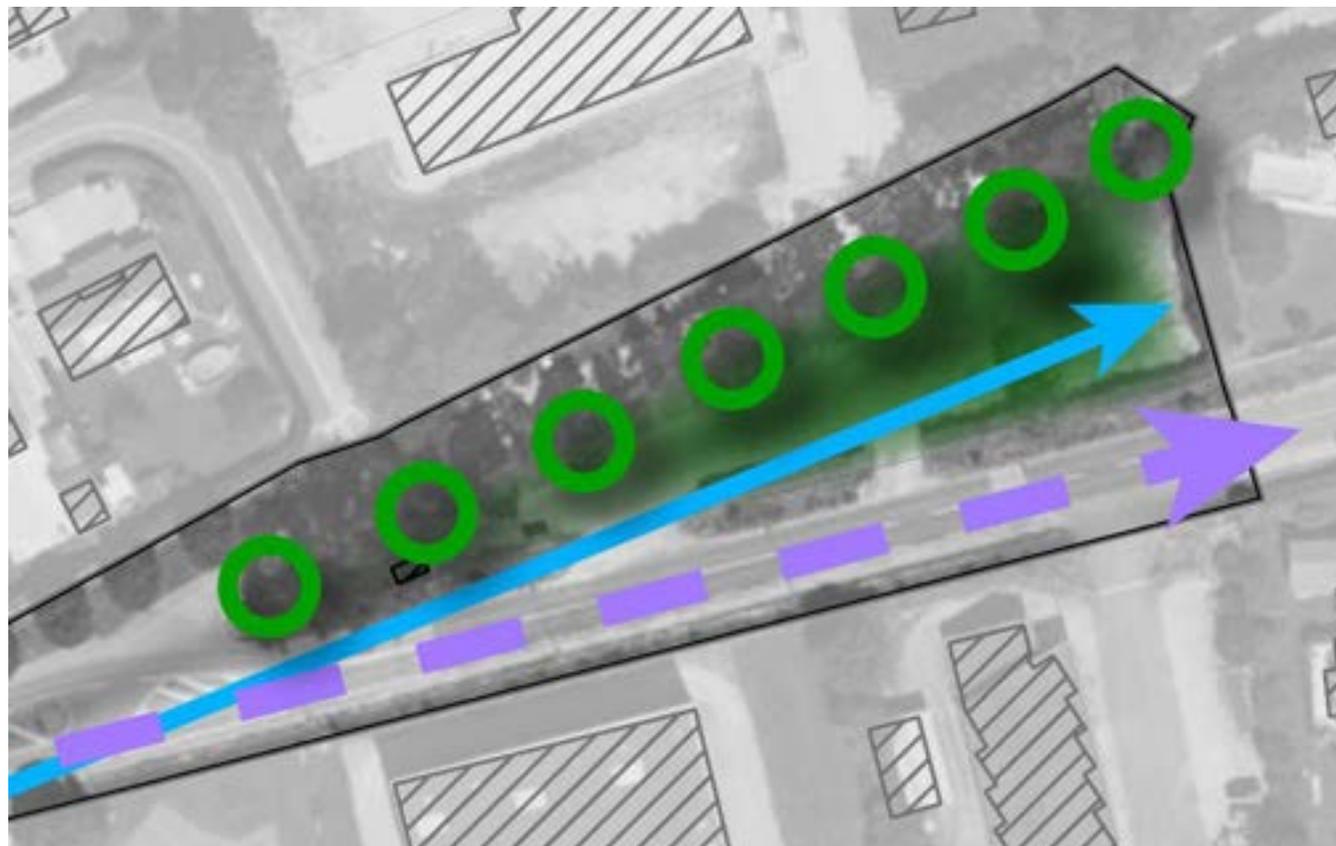


Secteur central « Parc »

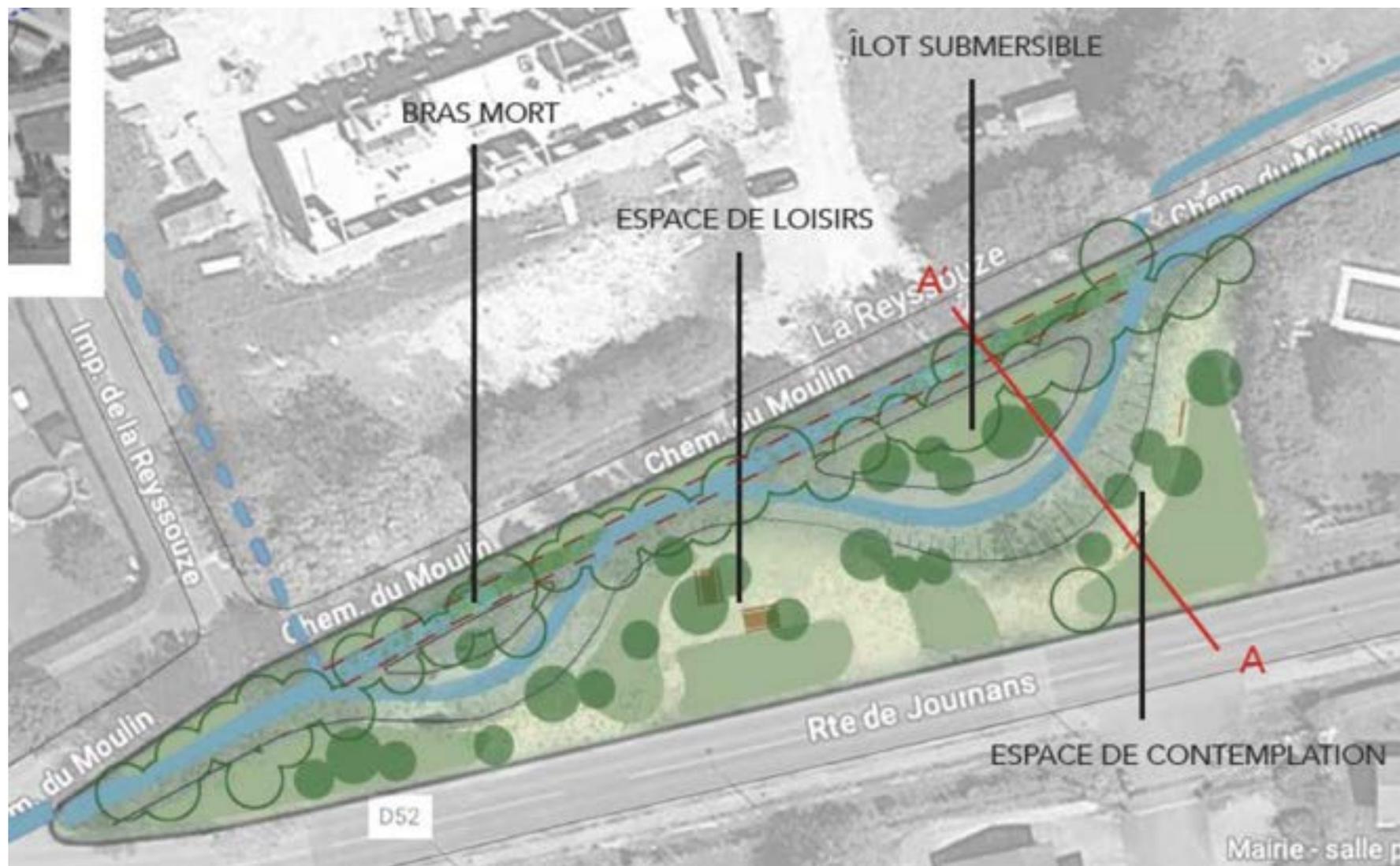


Secteur central « Parc » – Scénario retenu

- Logement collectif en R+2 maximum
- Logement collectif en R+1 maximum
- Logement en R+1 maximum
- RDC commercial / serviciel
- Zone de parc à aménager
- Espace de potagers à préserver
- Bâtiment patrimonial à préserver dans son volume
- Espace public à requalifier
- Sens de faîtege principal
- Voie principale à double sens à créer
- Rue existante à fermer à la circulation
- Piste cyclable à aménager et cheminements piétons à sécuriser
- Voie à élargir et cheminements piétons à sécuriser
- Cours de la Reyssouze à réouvrir et abords à réaménager
- Muret empierré à préserver
- Arbre et alignement d'arbres à préserver
- Perçée autorisée dans les murets pour garantir l'accès au tènement



Secteur central « Parc » – Scénario retenu



Secteur central « Château »



Secteur central « Château » – Scénario retenu

Logement collectif en R+2 maximum

Logement collectif en R+1 maximum

Logement en R+1 maximum

RDC commercial / serviciel

Zone de parc à aménager

Espace de potagers à préserver

Bâtiment patrimonial à préserver dans son volume

Espace public à requalifier

Sens de faîtege principal

Voirie principale à double sens à créer

Rue existante à fermer à la circulation

Piste cyclable à aménager et cheminements piétons à sécuriser

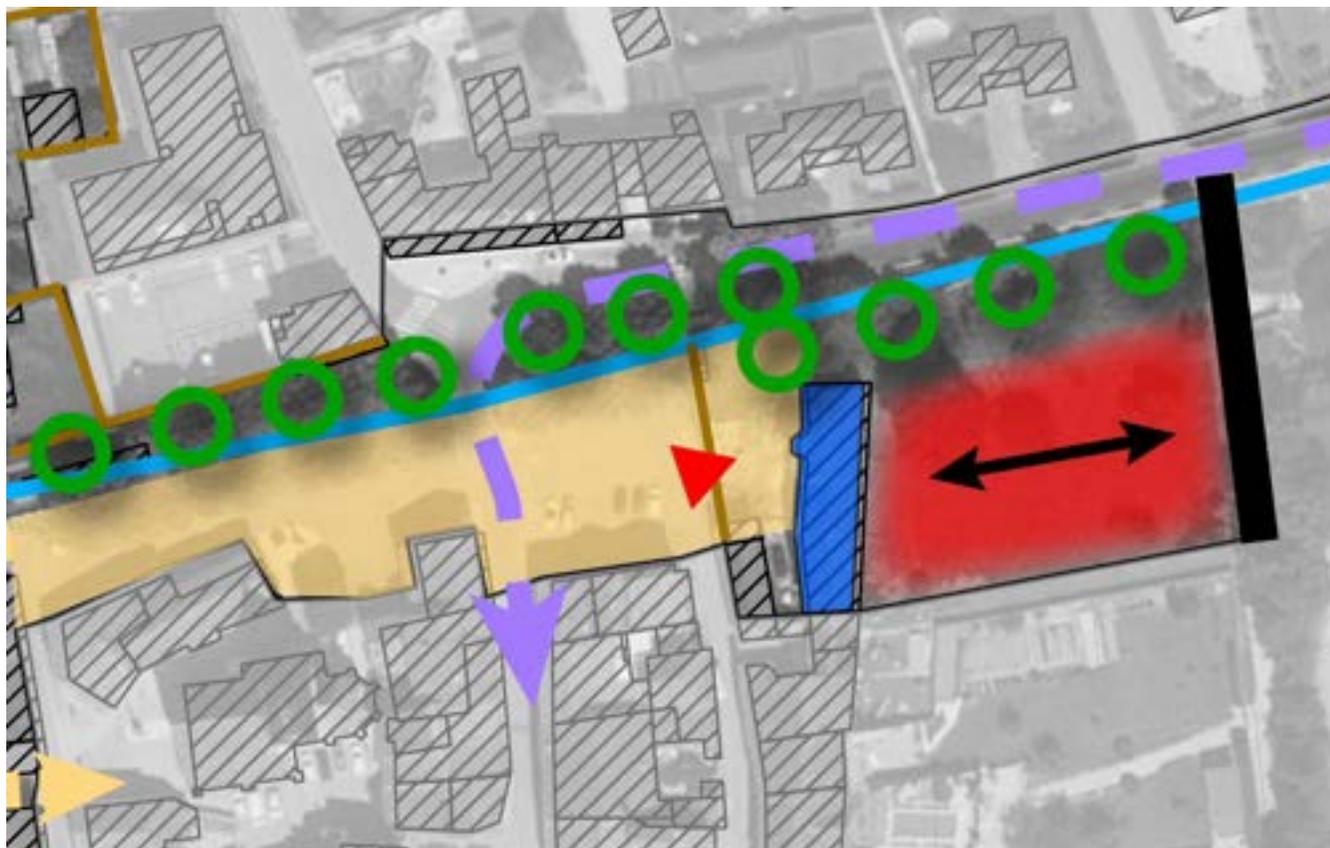
Voirie à élargir et cheminements piétons à sécuriser

Cours de la Reyssouze à réouvrir et abords à réaménager

Muret empierré à préserver

Arbre et alignement d'arbres à préserver

Perçee autorisée dans les murets pour garantir l'accès au tènement



9 logements potentiels (environ 700 m² de SP)

Secteur central « Grange »



Secteur central « Grange »



Secteur central « Grange » – Scénario retenu

- Logement collectif en R+2 maximum
- Logement collectif en R+1 maximum
- Logement en R+1 maximum
- RDC commercial / serviciel
- Zone de parc à aménager
- Espace de potagers à préserver
- Bâtiment patrimonial à préserver dans son volume
- Espace public à requalifier
- Sens de faitage principal
- Voirie principale à double sens à créer
- Rue existante à fermer à la circulation
- Piste cyclable à aménager et cheminements piétons à sécuriser
- Voirie à élargir et cheminements piétons à sécuriser
- Cours de la Reyssouze à recouvrir et abords à réaménager
- Muret empierré à préserver
- Arbres et alignement d'arbres à préserver
- Perçée autorisée dans les murets pour garantir l'accès au tènement



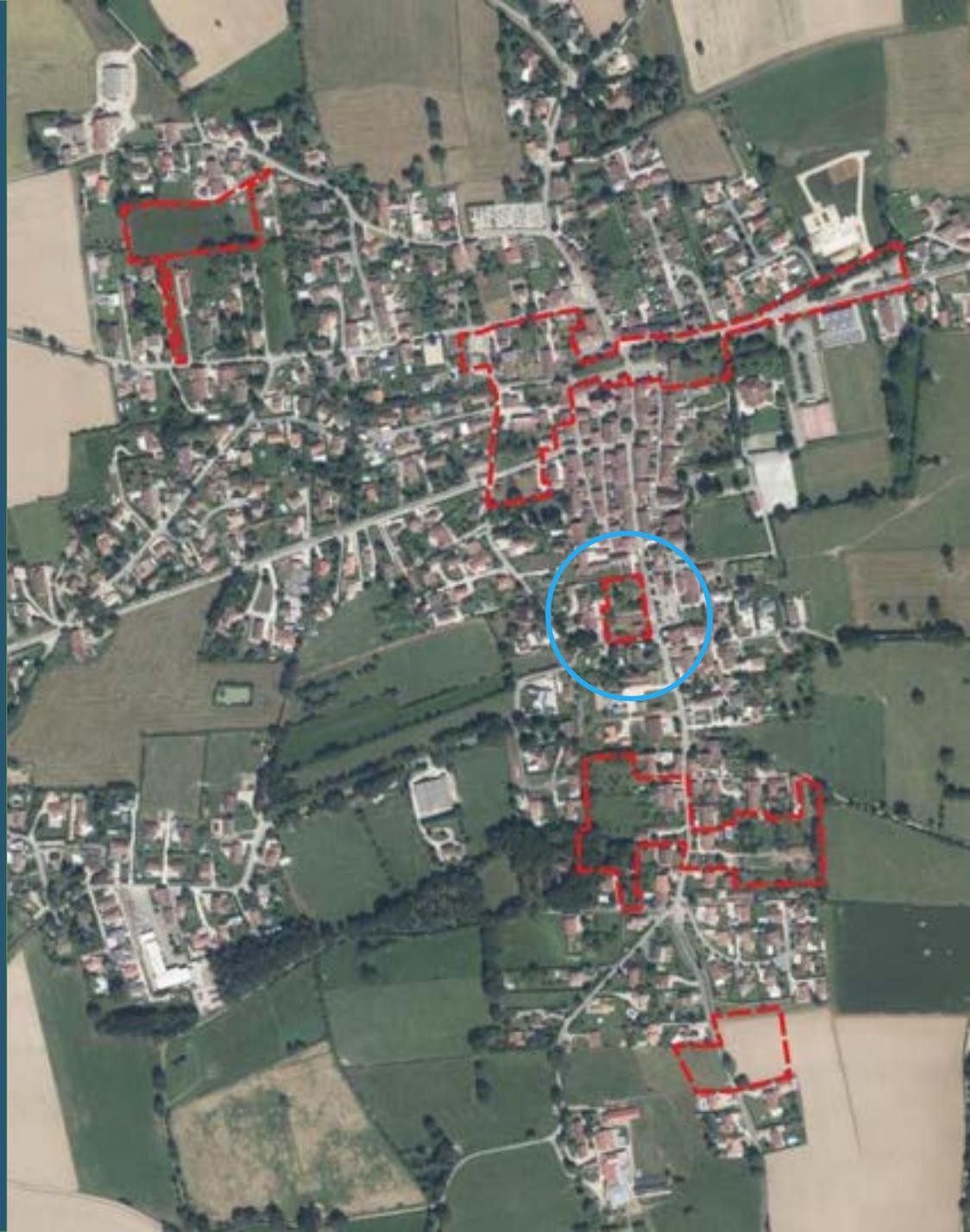
5 lgts (400 m² de SP)

9 lgts (700 m² de SP)

9 lgts (900 m² de SP)

5 lgts (350 m² de SP)

OAP "MAIRIE"



Secteur Mairie

Objectifs :

- Protection des jardins, potagers, vergers et parcs pour leur qualité paysagère et de d'adaptation au réchauffement climatique
- Améliorer la qualité et l'usage de l'espace public
- Permettre l'implantation d'un équipement

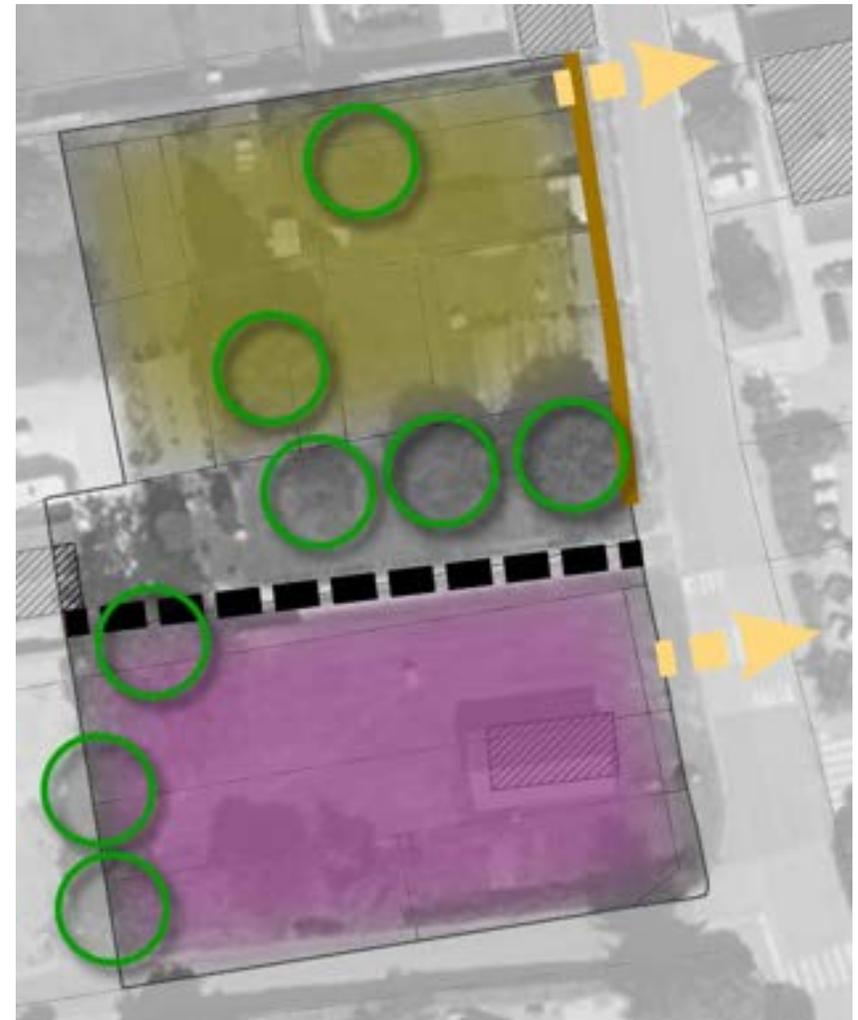


Secteur Mairie

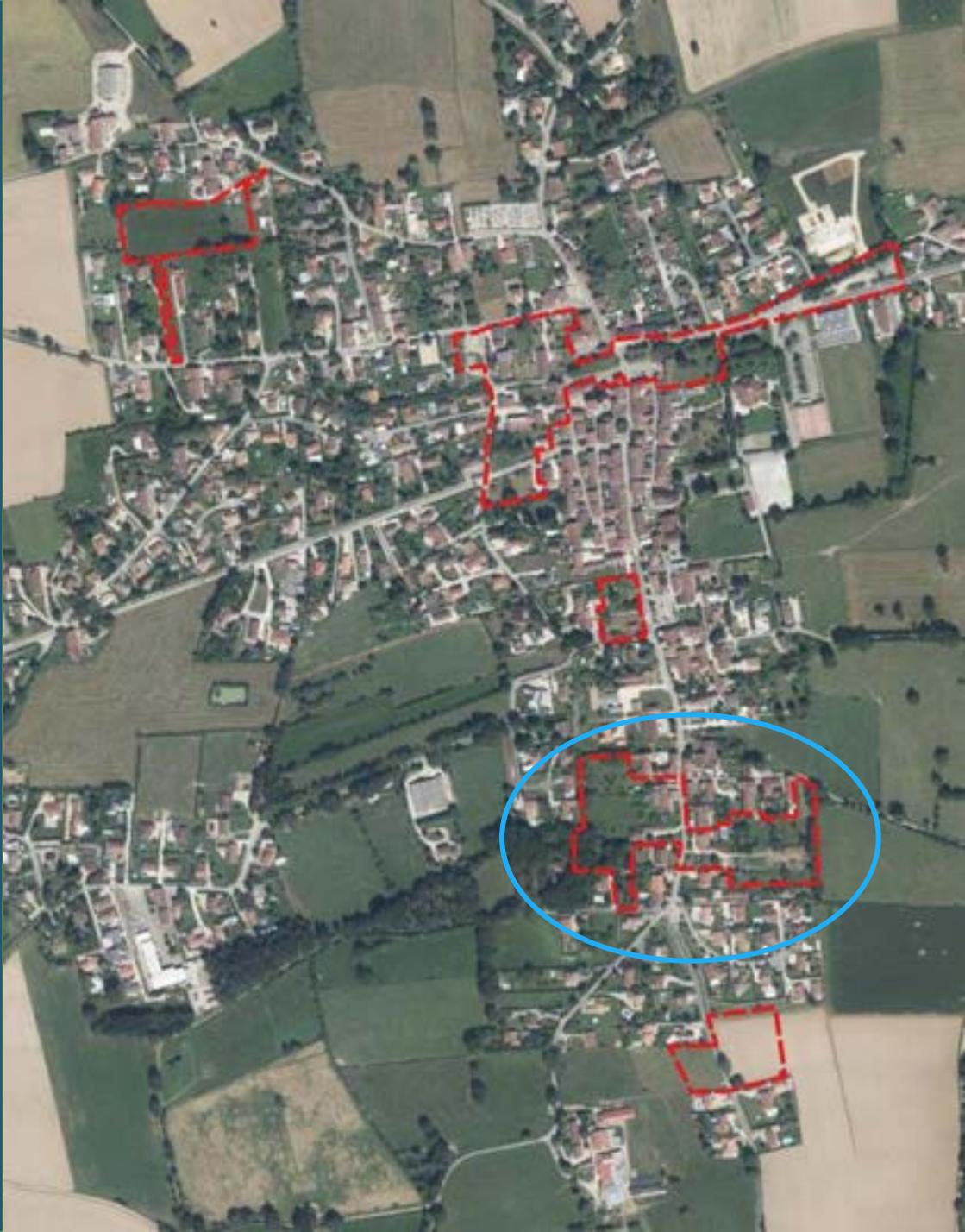


Secteur Mairie - Scénario retenu

-  Espace de potagers à préserver
-  Zone d'équipement (type parking et/ou espace public)
-  Connexion piétonne à sécuriser
-  Accès circulé à préserver
-  Muret empierré à préserver
-  Arbre et alignement d'arbres à préserver



OAP "MULATY"



Secteur Mulaty

Objectifs :

- Intégration des enjeux généraux de la TVB :
 - Protection des jardins, potagers, vergers et parcs pour leur qualité paysagère et de d'adaptation au réchauffement climatique
- Apaiser les mobilités
- Cadrer une production de logements dense mais cohérente avec l'interface du centre-bourg
- Briser la logique d'aménagement Nord/Sud

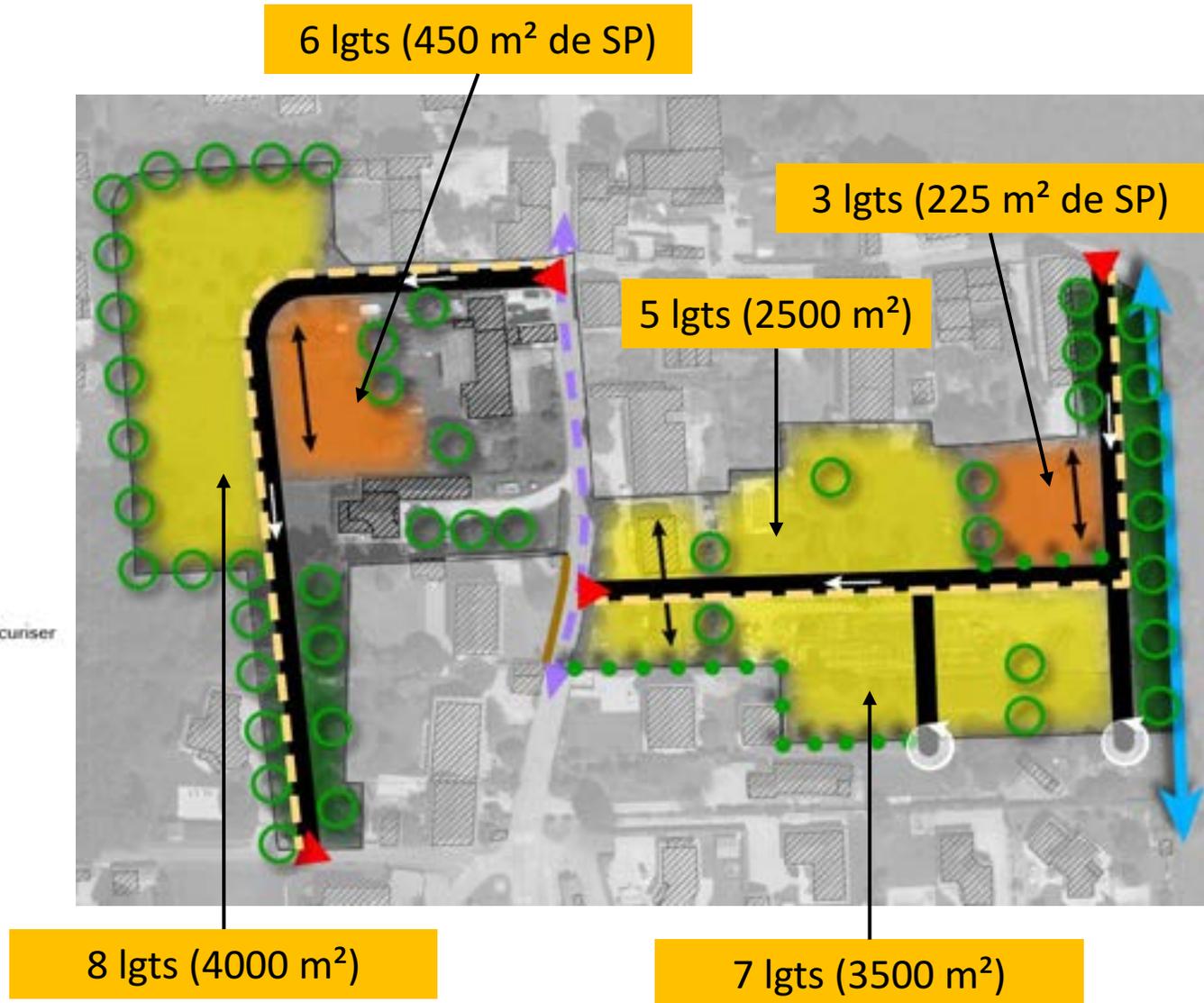


Secteur Mulaty

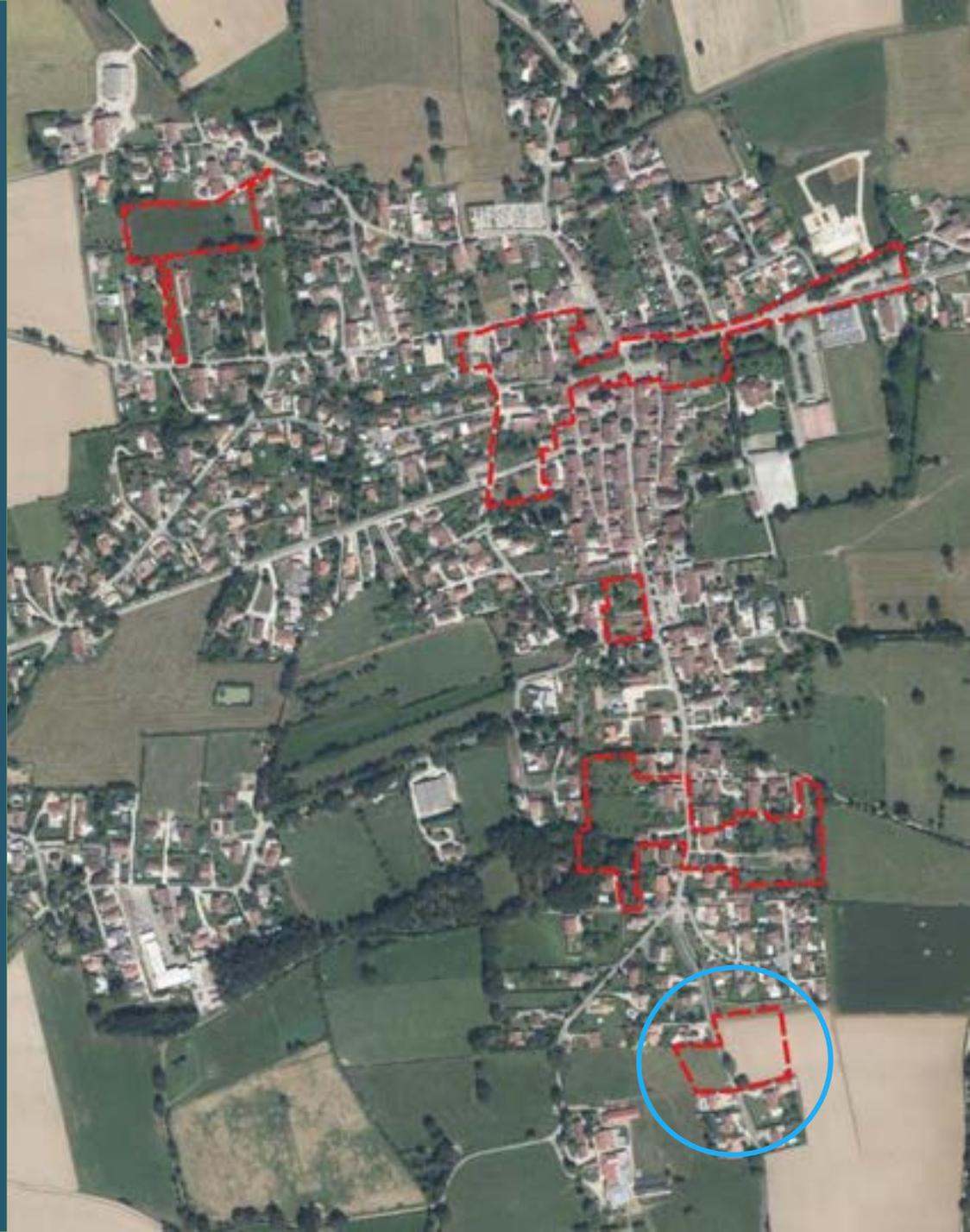


Secteur Mulaty – Scénario retenu

- Logement groupé en R+1 maximum
- Logement individuel en R+1 maximum
- Zone de parc à aménager
- Sens de faitage principal
- Voie principale à sens unique à créer
- Voie secondaire à double sens à créer
- Système de retournement à créer
- Cheminement piéton en long de voirie à créer
- Piste cyclable à aménager et cheminement piéton à sécuriser
- Fossé à réouvrir et abords à réaménager
- Muret empierré à préserver
- Arbre et alignement d'arbres à préserver
- Alignement d'arbres et/ou haie vive à créer
- Accès au tènement



OAP "ENTRÉE SUD"



Secteur Entrée Sud

Objectifs :

- Donner à cet espace d'entrée de ville la qualité urbaine et paysagère qu'elle mérite
- Repenser l'OAP de la zone AU
- Intégrer le projet de permis d'aménager et le mettre à jour avec le diagnostic Reflex

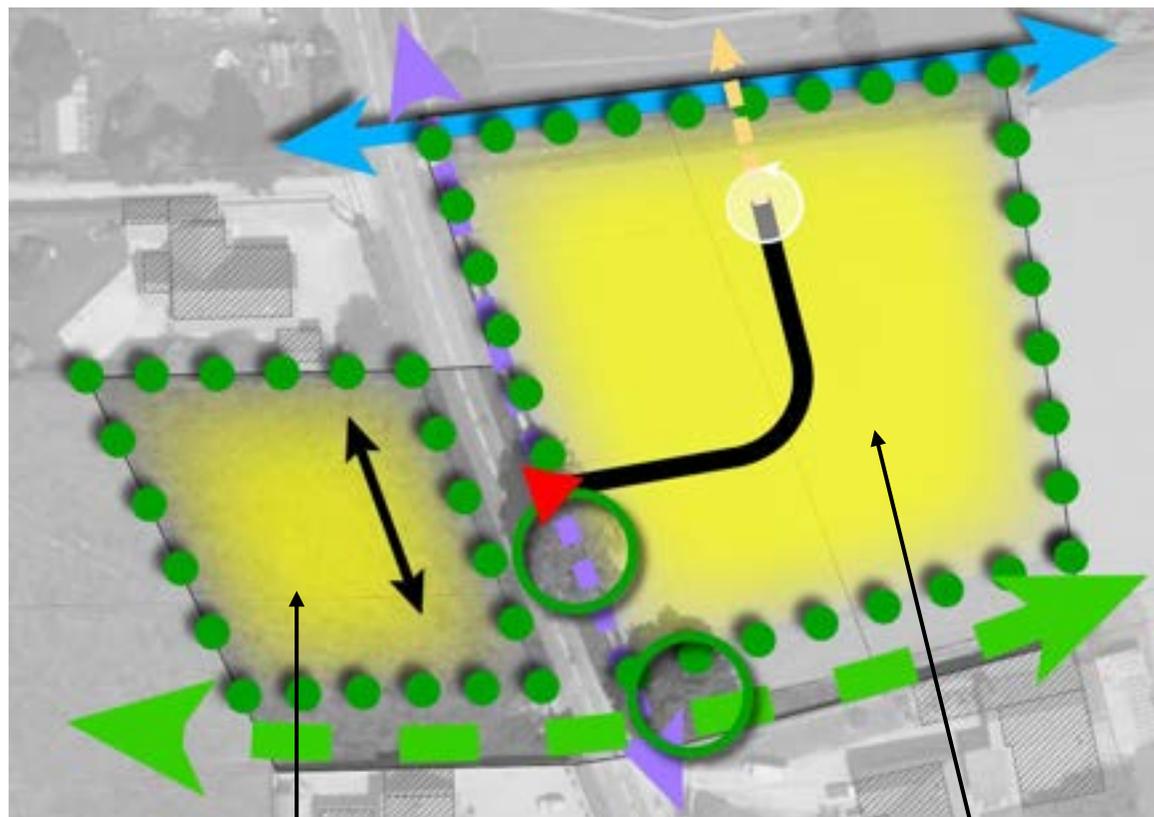


Secteur Entrée Sud



Secteur Entrée Sud – Scénario retenu

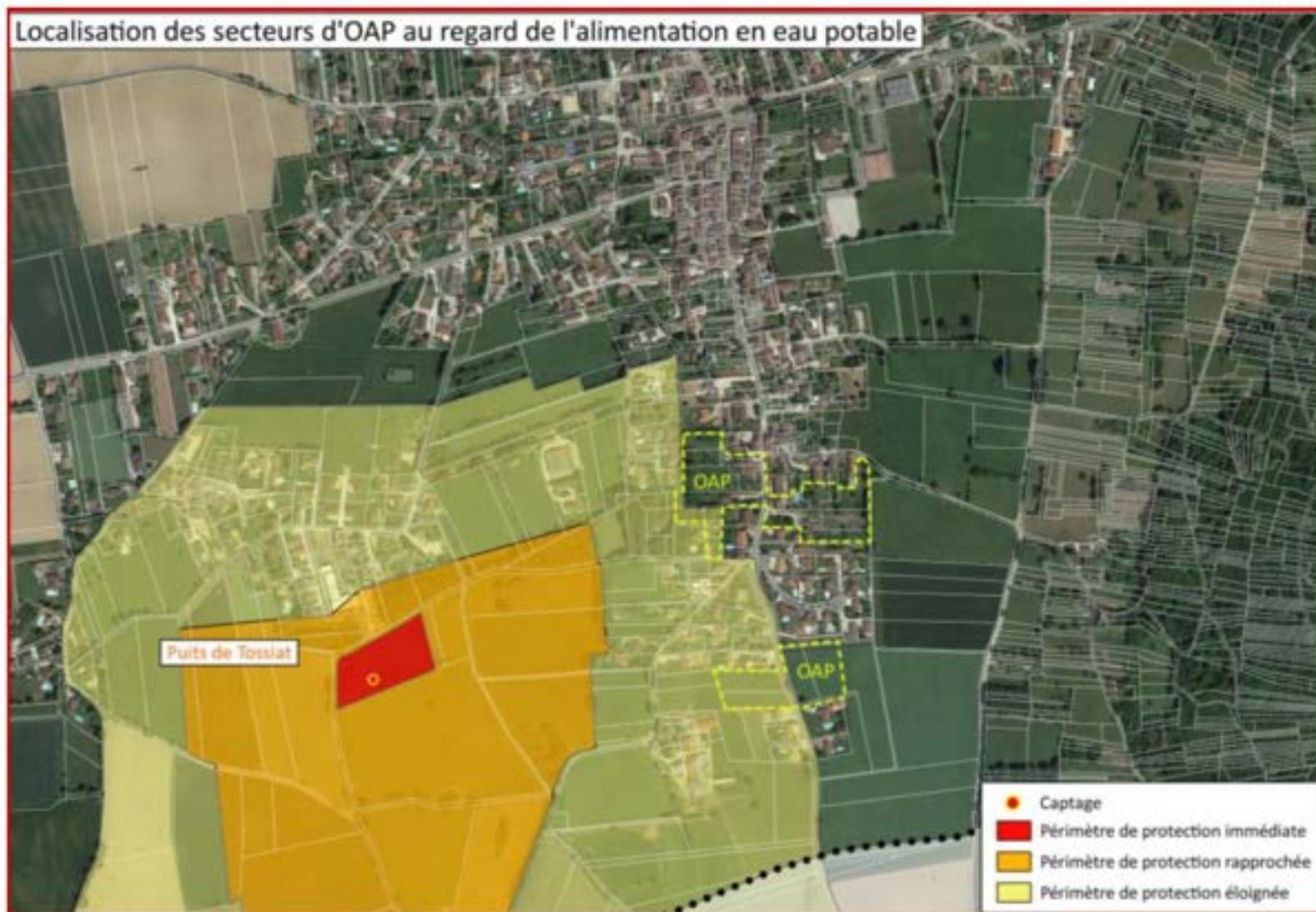
-  Logement individuel en R+1 maximum
-  Sens de faitage principal
-  Voirie principale à double sens à créer
-  Système de retournement à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Piste cyclable à aménager et cheminement piéton à sécuriser
-  Fossé à réouvrir et abords à réaménager
-  Corridor écologique à préserver et à restaurer
-  Arbre et alignement d'arbres à préserver
-  Alignement d'arbres et/ou haie vive à créer
-  Accès au tènement



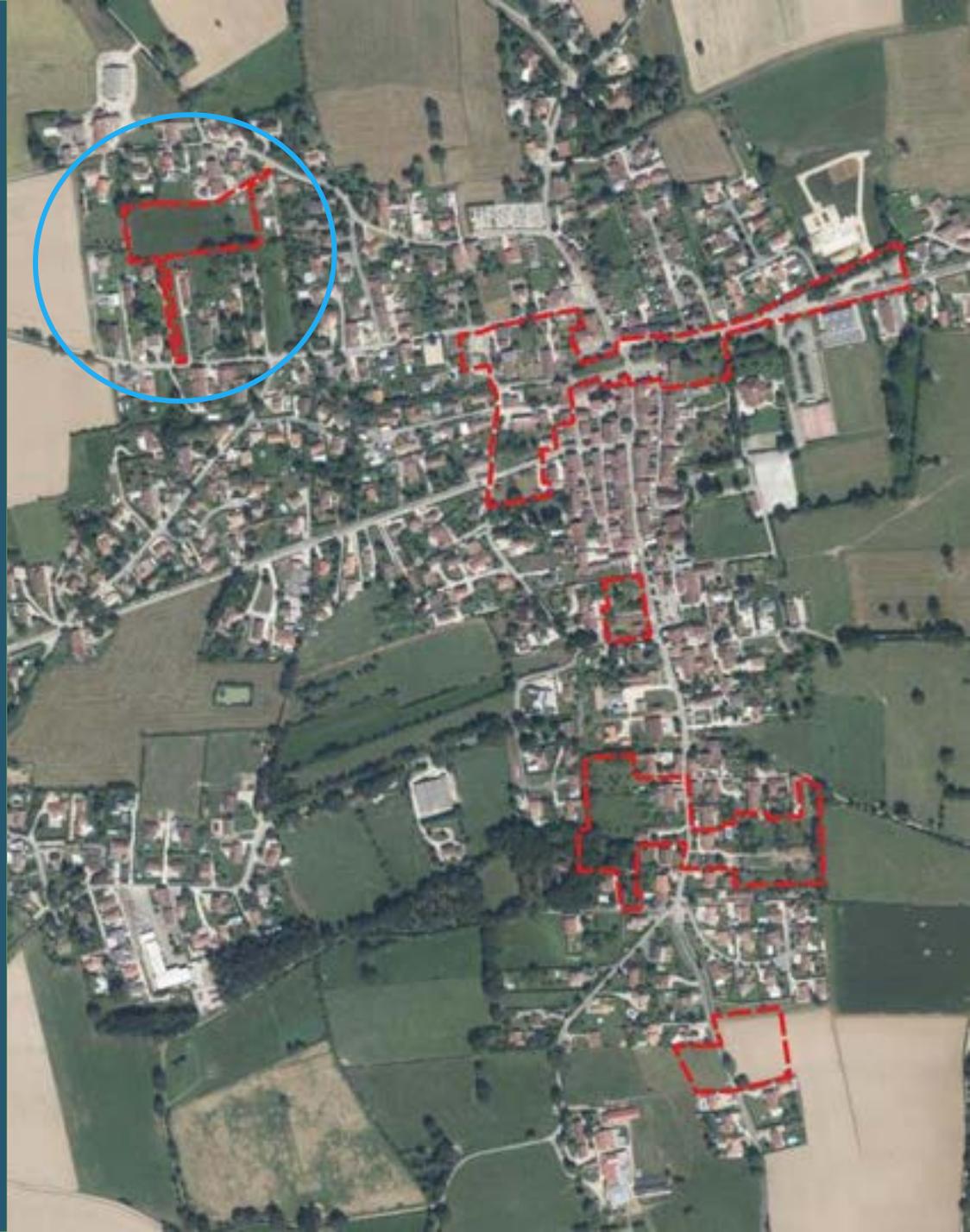
2 lgts (150 m² de SP)

7 lgts (3500 m²)

Secteur Entrée Sud – Scénario retenu



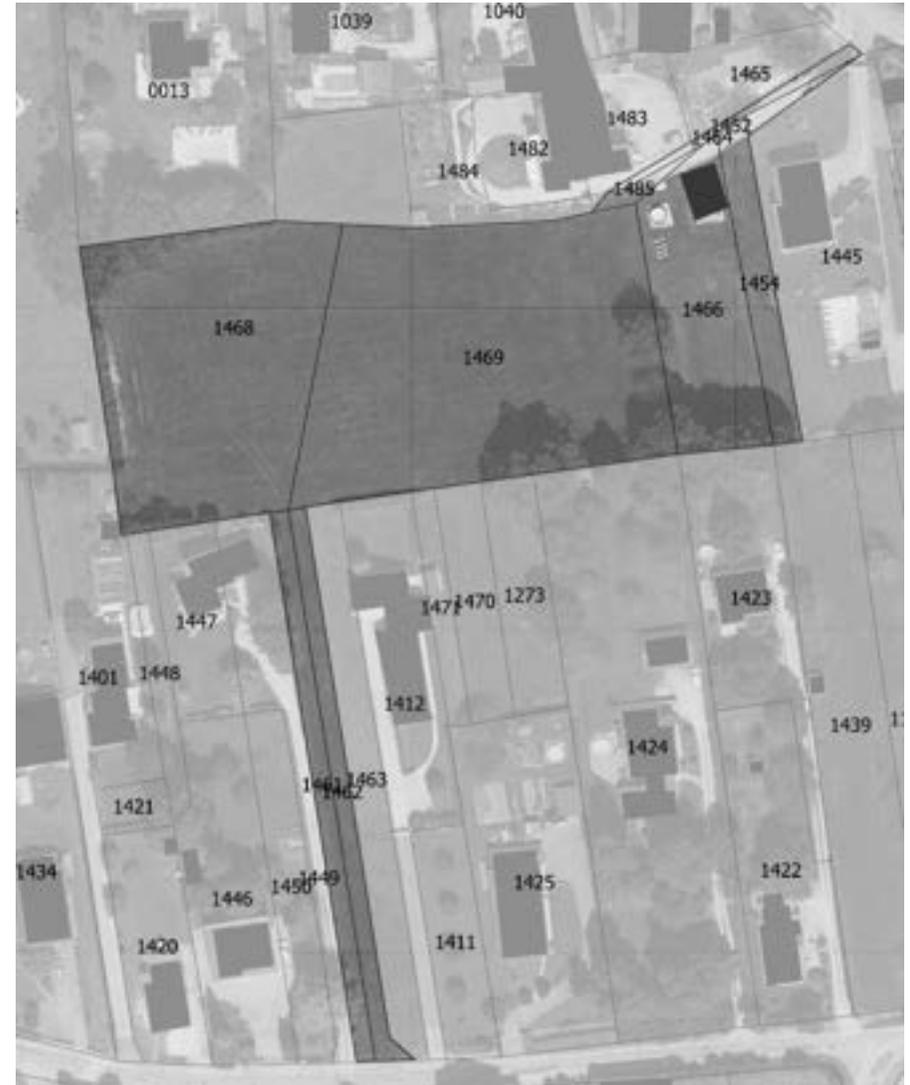
OAP "MAS GRUZIN"



Secteur Mas Gruzin

Objectifs :

- Investissement d'un grand tènement en zone urbaine pour développer l'offre de logements ;
- Mettre à jour une zone 1AU et son OAP associée pour permettre l'aménagement avec les nouveaux enjeux identifiés (cf. diagnostic Reflex).



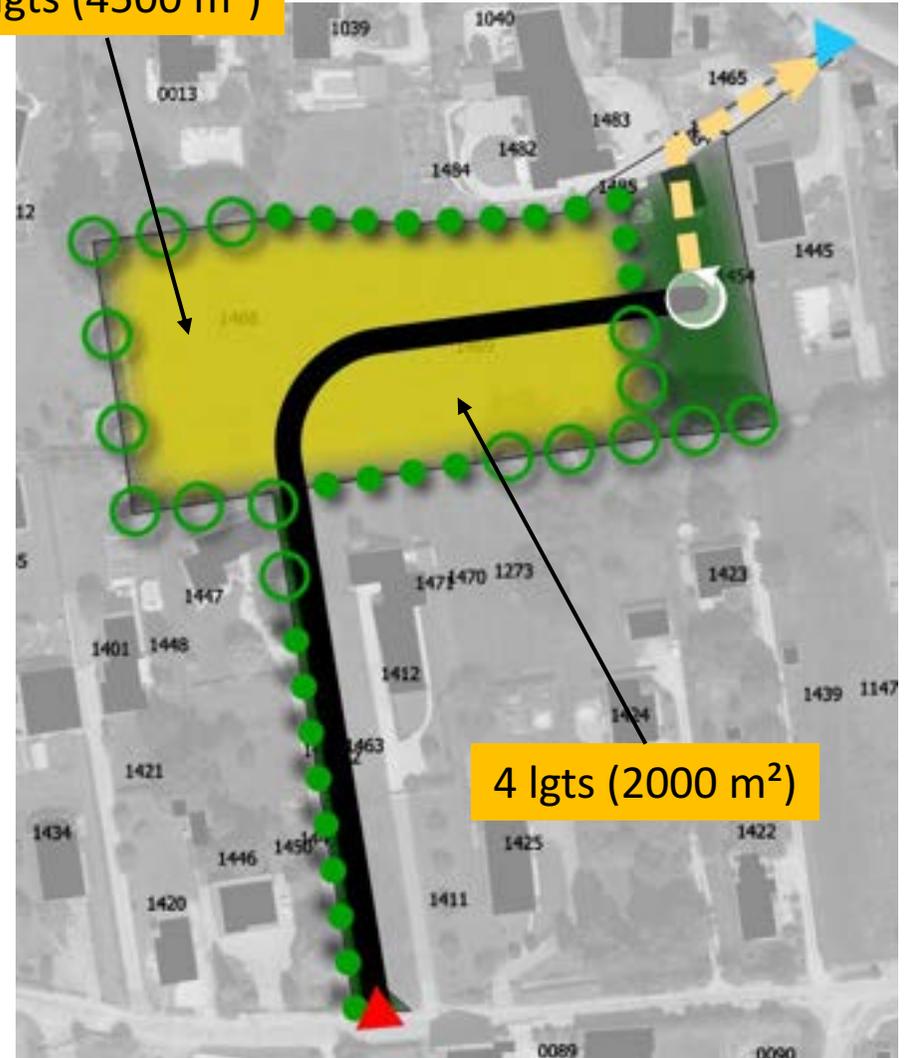
Secteur Mas Gruzin



Secteur Mas Gruzin – Scénario retenu

-  Logement individuel en R+1 maximum
-  Zone de parc à créer
-  Voirie principale à double sens à créer
-  Système de retournement à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Arbre et alignement d'arbres à préserver
-  Alignement d'arbres et/ou haie vive à créer
-  Accès principal
-  Accès secondaire

9 lgts (4500 m²)



OAP "VAVRETTE NORD" ET
"VAVRETTE SUD"



Secteur Vavrette – D1075

35000 m² en extension : 15 étab.

Objectifs :

- Permettre un développement raisonné de la zone d'activité ;
- Permettre l'implantation de nouveaux artisans sur la commune, n'ayant pas besoin de très grandes parcelles (**sous réserve d'acceptation du projet par GBA**) ;
- Améliorer la qualité globale du lieu : empaysagement, espaces publics, mobilités douces et apaisées.

5000 m² en extension : 1 étab.

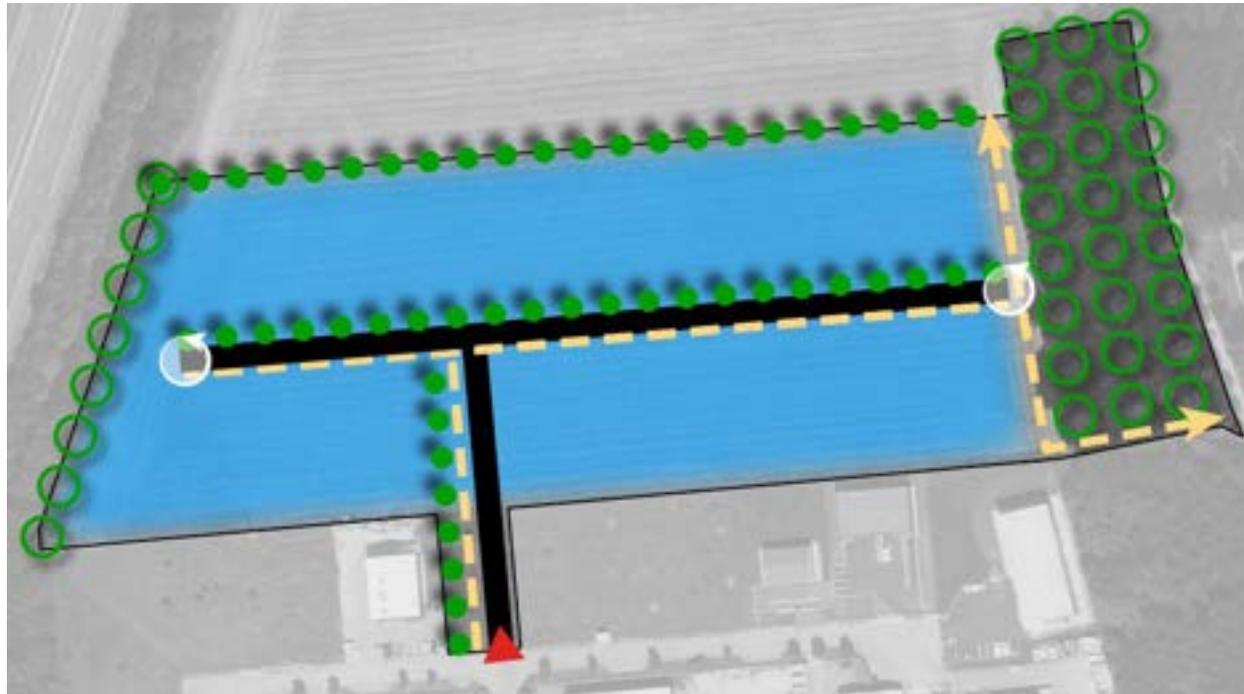


Secteur Petite Vavrette – D1075



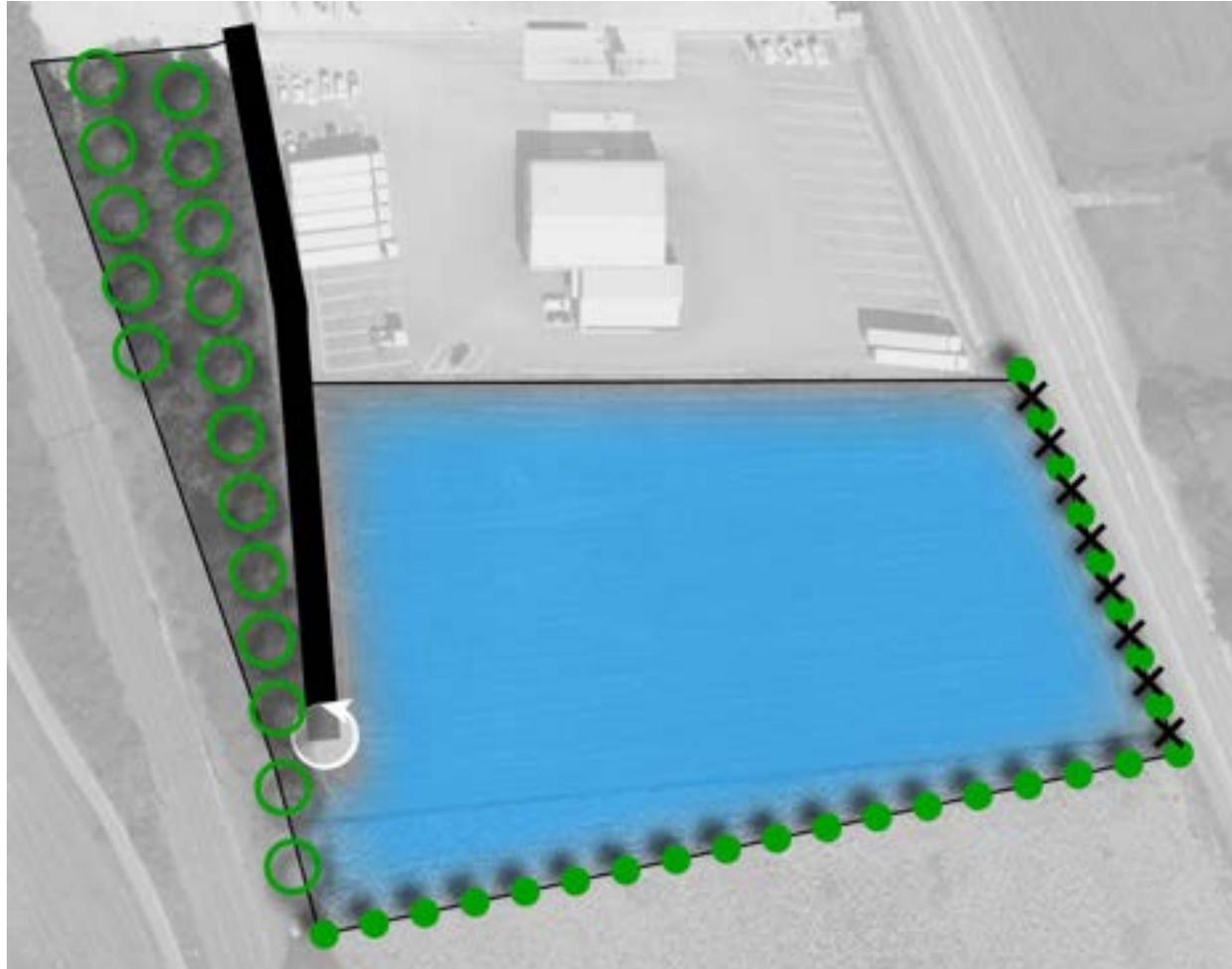
Secteur Vavrette Nord – Scénario retenu

-  Local artisanal en R+1 maximum
-  Zone de parc à aménager
-  Voirie principale à créer
-  Système de retournement à créer
-  Cheminement piéton en long de voirie à créer
-  Interdiction d'accès sur la route départementale
-  Arbre et alignement d'arbres à préserver
-  Alignement d'arbres et/ou haie vive à créer
-  Accès au tènement

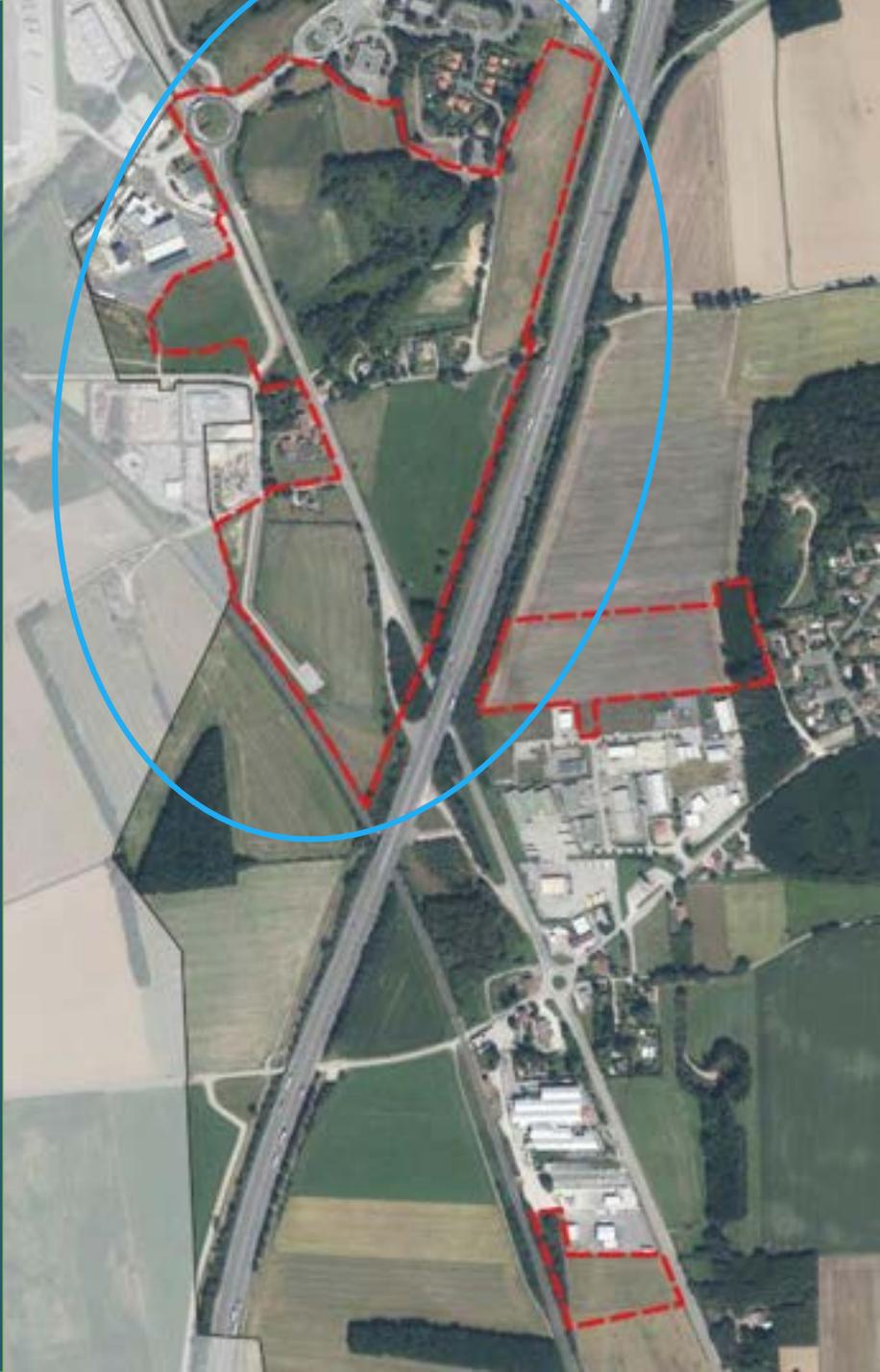


Secteur Vavrette Sud – Scénario retenu

-  Local artisanal en R+1 maximum
-  Zone de parc à aménager
-  Voirie principale à créer
-  Système de retournement à créer
-  Cheminement piéton en long de voirie à créer
-  Interdiction d'accès sur la route départementale
-  Arbre et alignement d'arbres à préserver
-  Alignement d'arbres et/ou haie vive à créer
-  Accès au tènement



OAP "GRANDE VAVRETTE"

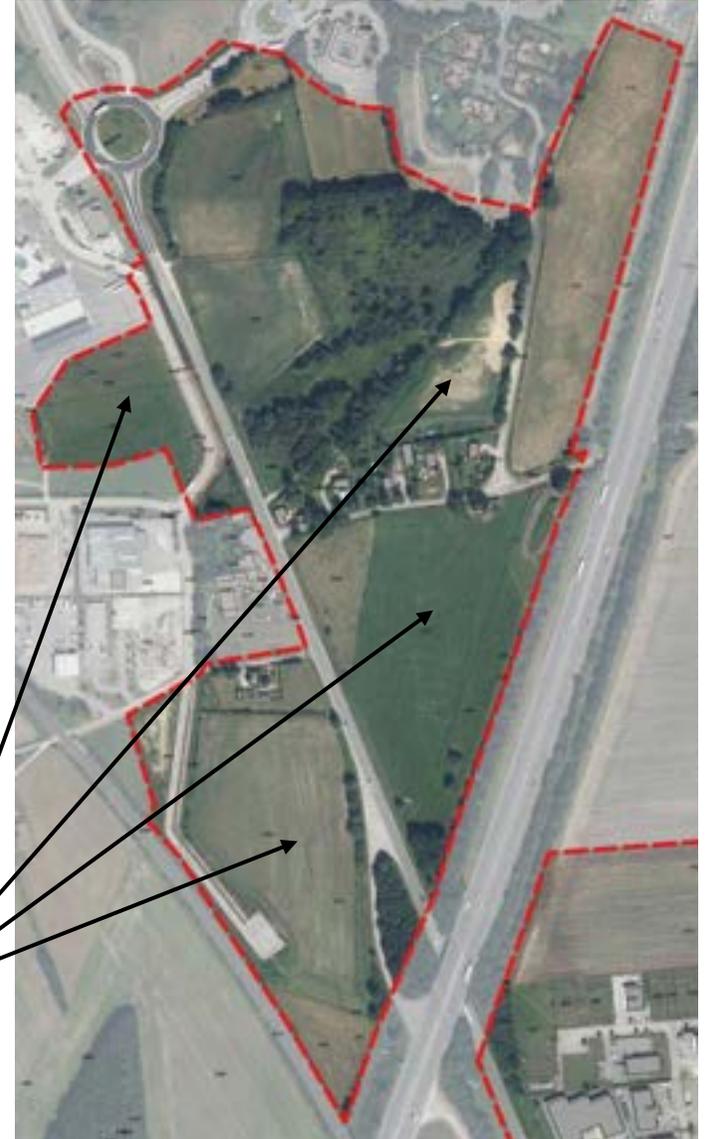


Secteur Grande Vavrette – Echangeur Sud

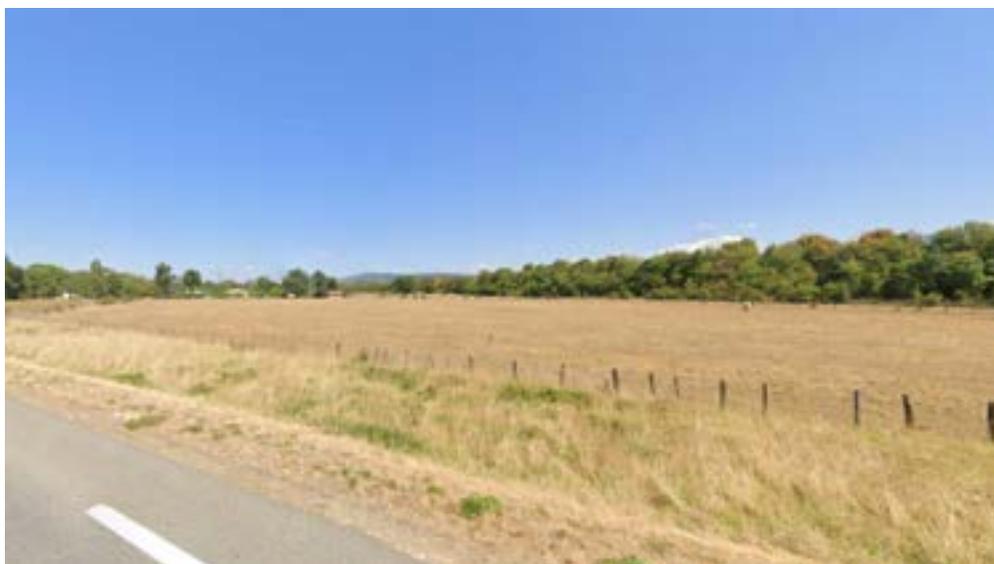
Objectifs :

- Intégrer les préconisations d'aménagements formulés dans le dossier de ZAC CADRAN en adéquation avec les objectifs de l'équipe municipale ;
- Intégrer les projets en cours dans le secteur : parc photovoltaïque, piste cyclable, parking de covoiturage ;
- Préserver la TVB aux forts enjeux ;
- Traiter l'entrée de l'autoroute Bourg – Sud ;
- Développer les activités économiques tout en modérant la consommation foncière.

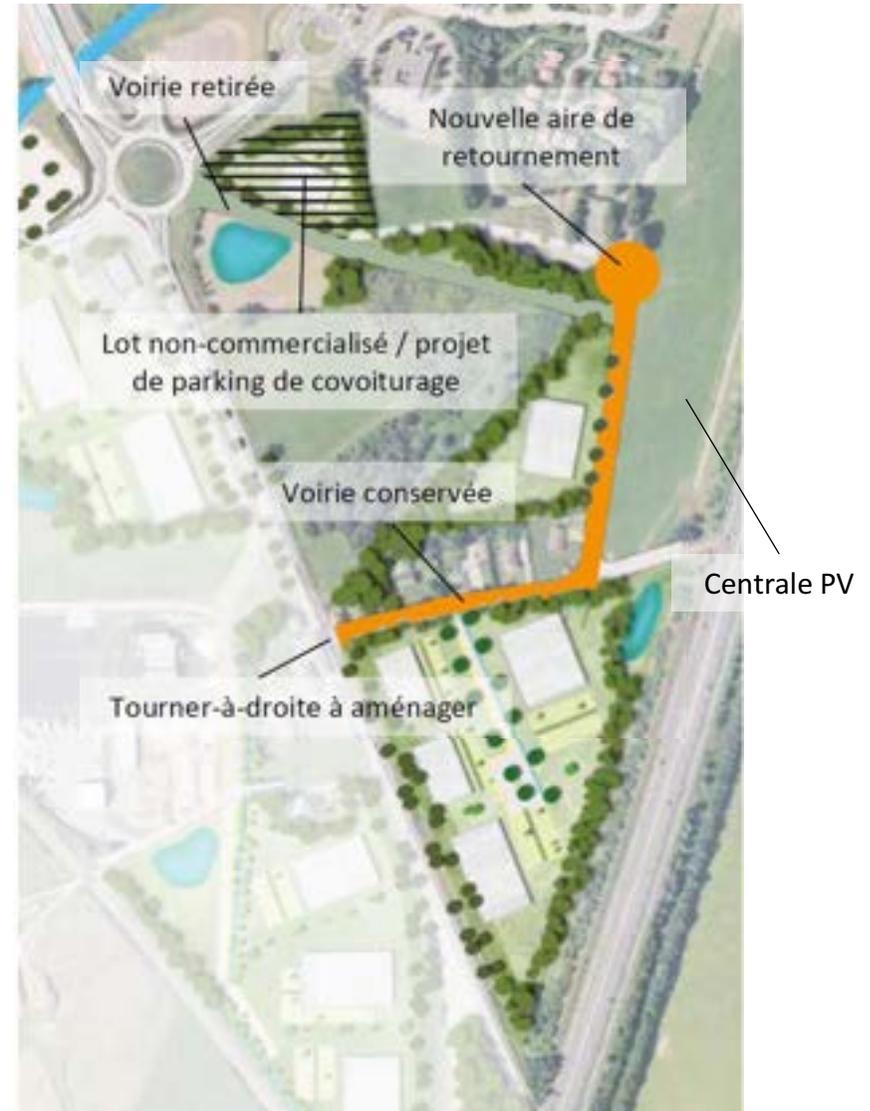
12,5 ha en extension : 10-15 étab.



Secteur Grande Vavrette – Echangeur Sud



Secteur Grande Vavrette – Echangeur Sud



OAP THÉMATIQUE
“TRAME VERTE ET
BLEUE”



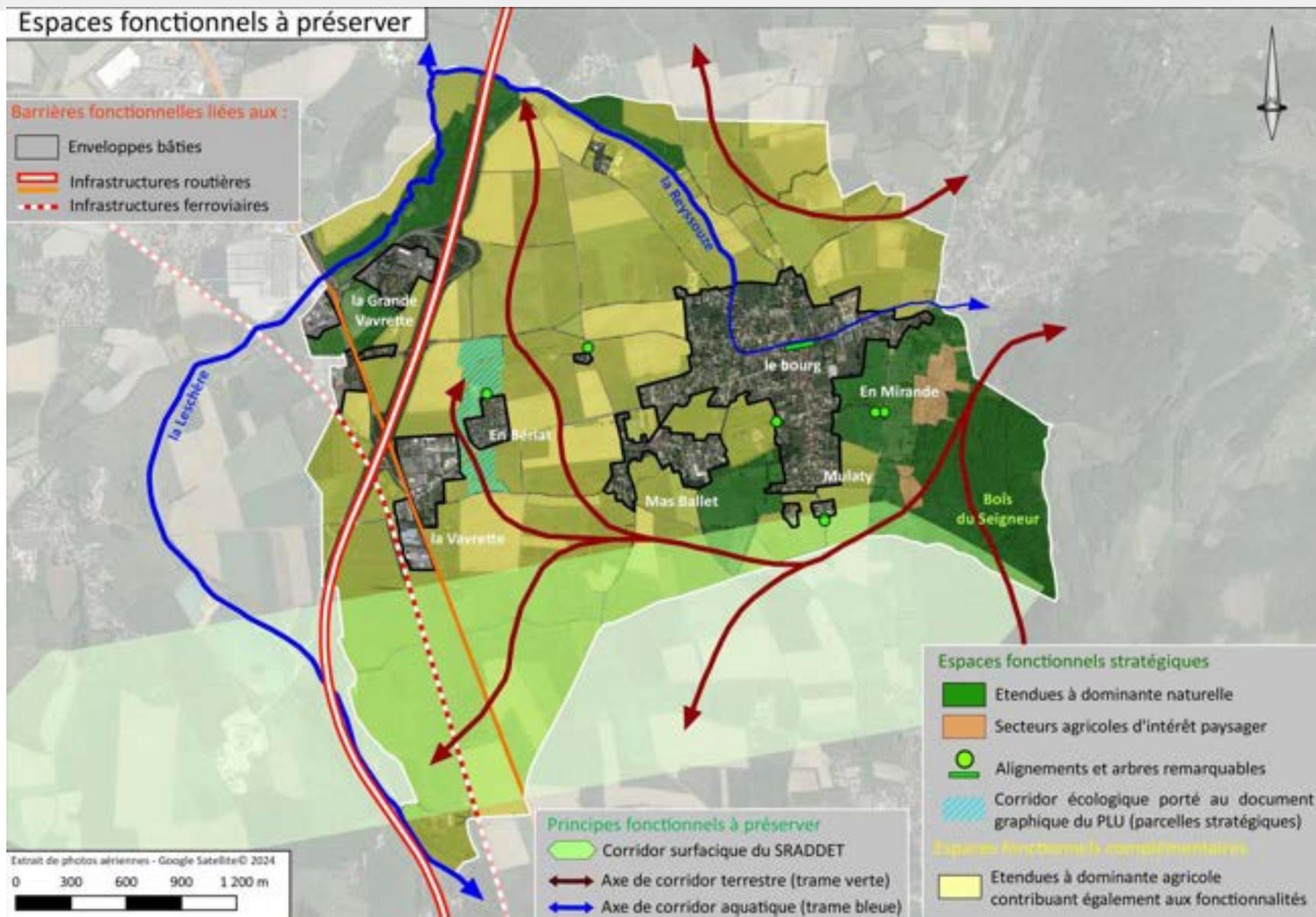
OAP thématique – Ensemble de la commune

Objectif :

- Protéger la Trame Verte et Bleue (TVB) sur l'ensemble de la commune



OAP thématique – Ensemble de la commune



MERCI POUR VOTRE ATTENTION