



## **S**TRUCTURATION DU DÉVELOPPEMENT

*Organiser le développement  
multipolaire du territoire*





Le SCoT souhaite accueillir le développement résidentiel prioritairement dans les pôles urbains du territoire : Trévoux-Reyrieux, Jassans-Riottier, Thoissey/St-Didier-sur-Chalaronne, Montmerle-sur-Saône.

## OBJECTIF 1

# Conforter le développement des pôles urbains

### POURQUOI ?

Une croissance soutenue des villages ruraux, généralement dépourvus des services et équipements répondant aux besoins quotidiens de la population, génère des besoins de déplacements plus lointains, donc motorisés, une consommation importante d'espace et des coûts d'infrastructure et de réseau plus importants.

Renforcer le développement des pôles urbains limite ces effets, participe à la lutte contre l'étalement urbain et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

#### Maîtriser le développement communal

Chaque commune dispose, pour les 10 ans à venir, d'un objectif de croissance démographique (et de production de logements correspondant) avec lequel le PLU doit être compatible.

#### Phaser l'urbanisation

A partir de cet objectif et des possibilités foncières en renouvellement urbain\*, la commune ouvre à l'urbanisation les espaces strictement nécessaires aux besoins en logements à court et moyen terme ; elle prévoit un dimensionnement des zones d'extension urbaine et un phasage dans le temps adaptés au niveau d'équipement de la commune.

### D'AUTRES LEVIERS ET ACTIONS ?

**Mener des politiques de réserve foncière** : acquisition amiable, droit de préemption urbain, Zone d'Aménagement Différé (ZAD)... ; solliciter, le cas échéant, l'Etablissement public foncier (EPF) de l'Ain pour aider la commune dans ses acquisitions foncières, immobilières.



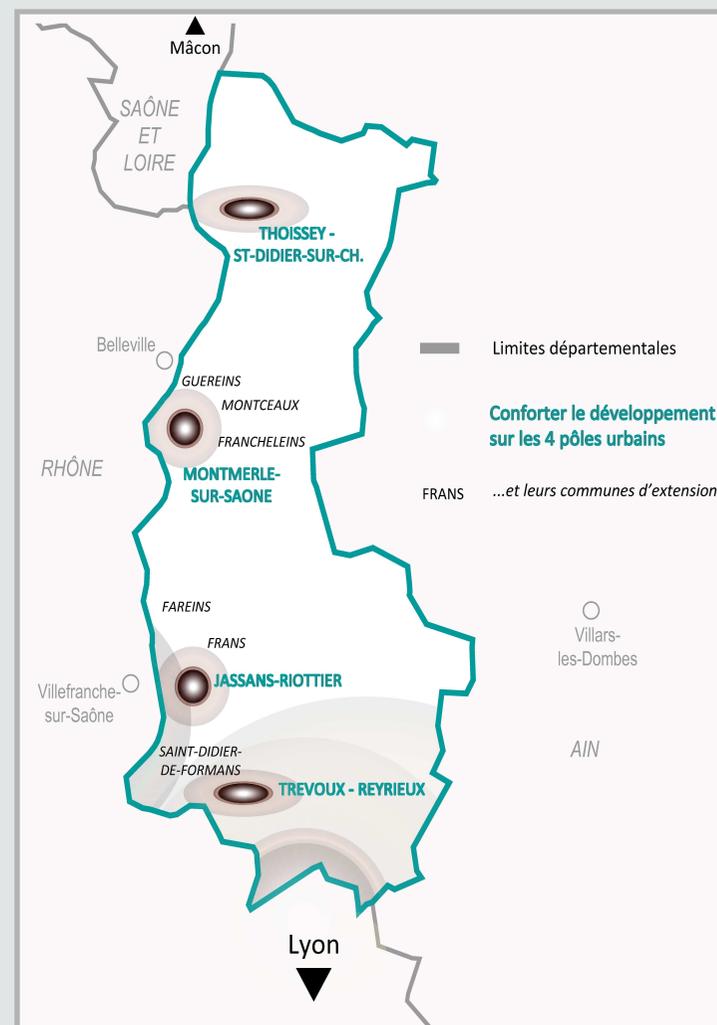
Pôle urbain de Montmerle-sur-S.

### DANS LE PLU

Le PADD indique l'objectif de croissance démographique et les besoins en logement correspondants, dans le respect des objectifs du SCoT.

Les documents graphiques du règlement délimitent les secteurs constructibles immédiatement (zones U, 1AU) ou à plus long terme (2AU).

Le Rapport de Présentation et les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)\* peuvent contenir un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser et les principaux éléments de programmes.





Chaque bassin de vie est doté d'un ou plusieurs sites d'implantation économique de rang intercommunal, que le SCoT souhaite à l'avenir conforter.

## OBJECTIF 2 Structurer l'offre économique dans les bassins de vie

### POURQUOI ?

- Une trop grande dispersion des espaces d'activité sur le territoire altère la lisibilité de l'offre en foncier économique et participe au mitage\* du territoire.
- Conforter le développement économique sur des sites d'une taille suffisante facilite le développement de services aux entreprises et à leurs salariés : haut débit, transport collectif, restauration...
- La logique intercommunale permet aussi de mieux gérer les localisation/délocalisations en fonction des contraintes et besoins des entreprises ; elle favorise la qualité des aménagements et la maîtrise des coûts liés.

### QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

#### Conforter et qualifier les zones d'activités de rang intercommunal

En lien avec les intercommunalités, les communes y prévoient les conditions nécessaires au développement des activités : surfaces d'extension, qualité des aménagements, densité, raccordement au réseau...

#### Permettre une mixité des fonctions dans les bourgs

Dans les autres communes, l'accueil d'activités commerciales, artisanales et tertiaires est favorisé au cœur des bourgs. A ce titre, la création/extension de zones d'activités de rang communal n'est pas permise ; seule l'extension des zones « secondaires ou sectorielles » existantes est possible et limitée à 5 ha (cf. carte).

#### Limiter l'implantation d'activités logistiques

Dans la mesure où elles génèrent un fort trafic et des nuisances pour les riverains, seront seules autorisées les activités logistiques dites « locales » nécessaires à l'activité des entreprises du territoire.



Entreprise en Saône-Vallée

### DANS LE PLU

Le PADD rappelle les grands objectifs en matière économique : mixité fonctionnelle, qualité environnementale, intégration paysagère et urbaine, accessibilité tout mode...

...que le règlement décline en zones UX, AUX ainsi qu'en zone U et AU.

Le Plan de zonage garantit un dimensionnement des zones économiques compatible avec le SCoT.

Les O.A.P.\* affichent des principes d'aménagement et de préservation porteurs de qualité : zones tampon entre zones d'habitat et zones d'activité, cônes de vue, paysagements, orientations des bâtiments etc.





Le SCoT veille à rapprocher les lieux de consommation des populations et des emplois en confortant le développement commercial des polarités urbaines.

Il favorise également la qualité des aménagements et l'insertion urbaine, environnementale et paysagère des implantations commerciales.

## OBJECTIF 3

## Favoriser une offre commerciale équilibrée, de quali-

### POURQUOI ?

Face à une forte évasion commerciale principalement vers le Rhône, le SCoT doit répondre aux besoins des populations par **une complémentarité harmonieuse entre commerces de proximité et moyennes surfaces**. Cette offre commerciale, structurée et localisée au plus proche des centres urbains ou villageois, limite les flux de déplacement motorisés, s'intègre davantage dans l'espace urbain et renforce l'attractivité et l'animation urbaine.

### QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

Localiser l'offre commerciale de manière cohérente au niveau du bassin de vie et adaptée au type de commune

### DANS LE PLU

Le PADD rappelle la stratégie commerciale communale.

Exemple : préserver le commerce de proximité, limiter le développement de pôles commerciaux périphériques isolés, assurer l'équilibre, la complémentarité des formes de commerce, assurer des conditions de desserte et de stationnement satisfaisantes, prévoir une qualité des aménagements commerciaux...

Le règlement et son plan zonage localisent les espaces commerciaux et définissent les conditions d'implantation afférentes (surface, gabarit et aspect extérieur des constructions, aménagements internes à la zone, règles de stationnement...). Ils favorisent une mixité des fonctions urbaines, en particulier dans les centres.



### Communes rurales

#### Dans les centres-villages

- Commerces et services de proximité



### Pôle relais

#### Dans les centres-villages

- Commerces et services de proximité
- petites surfaces alimentaires de type superette

### Pôles urbains

#### Dans les centres-villes

- Commerces et services de proximité
- surfaces alimentaires de type superette



#### Dans les centres-villes ou à proximité directe

- grandes et moyennes surfaces alimentaires ou spécialisées



## QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

### Favoriser des implantations commerciales au plus proche des lieux de vie et d'emploi

Il s'agit de limiter l'implantation de surfaces commerciales périphériques déconnectées des centres-villes, le long des axes routiers, et de privilégier le commerce dans les centres-villes ou en continuité urbaine.



Commerces en centre-ville, participant à l'animation urbaine

## DANS LE PLU

Le plan de zonage, par ailleurs, peut délimiter :

- des « linéaires commerciaux », pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit  
- les quartiers, voies dans lesquels la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions assurant cet objectif (L123-1-5-7bis du C.U.)

Les O.A.P.\* affichent des principes d'aménagement porteurs de qualité : zone de transition entre secteur d'habitat et d'activités, cheminements modes doux, stationnement, orientations des constructions, qualité des matériaux, paysagements... Elles peuvent notamment favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeuble.



Exemple d'entrée de ville dégradée

### Préserver les entrées de ville et garantir la qualité des projets commerciaux...

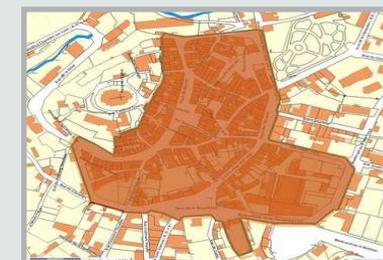
... sur le plan de l'insertion architecturale et paysagère, de la qualité environnementale et énergétique, de la consommation foncière, de l'accessibilité (transport en commun, mode doux, poids lourd, voiture), le stationnement, etc.

Enfin, les PLU des communes intègrent les dispositions du **Document d'Aménagement Commercial (DAC)**, volet commercial du SCoT « Val de Saône-Dombes ».

Les communes peuvent :

- par délibération, délimiter un **périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce** à l'intérieur duquel la commune peut user d'un droit de préemption sur les fonds de commerce ou artisanaux et les baux commerciaux.
- mobiliser le **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (F.I.S.A.C.)** pour la création, le maintien, la modernisation de commerces, services, artisans de proximité dans les communes de moins de 3000 habitants.
- Arrêter un **règlement communal de publicité** sur toute ou partie de la commune.
- **Instaurer la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE)** pour lutter contre la pollution visuelle, notamment en entrée de ville, et fournir de nouvelles ressources aux collectivités.

## D'AUTRES LEVIERS ET ACTIONS ?



Exemple de périmètre de sauvegarde à Sant Symphorien s/ C.



Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel et bâti de qualité, que le SCoT souhaite valoriser. Les gisements actuels, dont les pôles d'excellence touristique d'Ars et Trévoux, doivent être confortés et les opportunités nouvelles étudiées.

## DANS LE PLU

Le règlement et ses documents graphiques identifient :

- les zones N à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
- les espaces boisés classés, EBC
- les éléments de paysage, quartiers, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (L.123-1-5-7 du C.U).
- dans les zones A, les bâtiments agricoles pouvant changer de destination en raison de leur intérêt architectural, patrimonial
- les secteurs de protection des sites, monuments historiques et naturels (plan des servitudes)
- Les emplacements à réserver notamment aux équipements d'intérêt général (notamment touristiques)..

## OBJECTIF 4

# Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement touristique

### POURQUOI ?

Les aménagements et le développement touristiques contribuent à l'**attractivité résidentielle et économique** des territoires ; ils bénéficient tout autant aux habitants du territoire, en améliorant leur cadre de vie, qu'aux touristes de la Région lyonnaise et d'ailleurs, comme lieu d'agrément.

### QUELLES DISPOSITIONS POUR LA COMMUNE DANS SON PLU ?

#### Valoriser le patrimoine local, naturel et bâti, et développer l'hébergement touristique



Camping de Montmerle s/ Saône

Ce patrimoine - monuments historiques, fermes traditionnelles, pigeonniers, arbres remarquables etc. - doit être identifié et protégé dans les documents d'urbanisme.

L'amélioration de l'offre en hébergement demeure, par ailleurs, indispensable pour accompagner ce développement touristique : en centre-ville (hôtels), en périphérie (campings) et en milieu rural (ferme auberge, chambre d'hôte, gîtes ruraux).

#### Développer le tourisme fluvial et valoriser la Saône et ses abords

- Préserver et valoriser la Saône et ses abords
- Aménager une « voie verte » naturelle le long de la Saône, comme axe de loisirs adapté à la circulation des modes doux.



Port de Trévoux

#### Développer l'offre de circuits pédestres-VTT

Plus particulièrement, les communes veilleront à inscrire, dans les PLU, un nouveau « cheminement vert » (piéton, cycliste, cavaliers) sur un axe parallèle en coteau ou sur le plateau et bénéficiant de perspectives majeures sur la Saône et le Beaujolais.

### D'AUTRES LEVIERS ET ACTIONS ?

Les collectivités peuvent aussi :

- Engager une réflexion sur le développement touristique du territoire, en général, et plus particulièrement sur celui des ports de plaisance et haltes nautiques, cheminements pédestres et cyclables de « loisir » etc.
- Créer, dans des secteurs dotés d'une identité patrimoniale marquée, des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP, anciennes ZPPAUP);