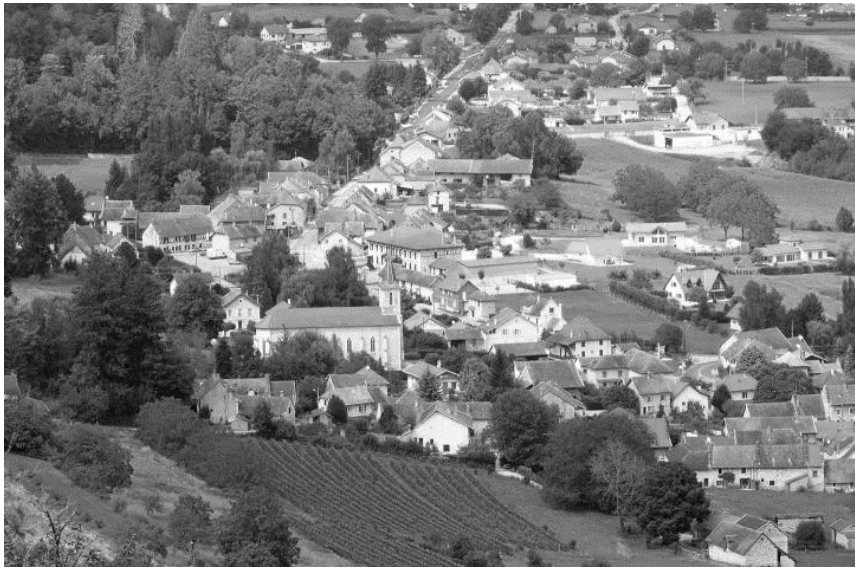


Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Version débattue en Conseil Municipal
le 29 novembre 2019*

Sommaire

Preambule	4
Les principaux enjeux de l'élaboration du PLU.....	4
Cadrage réglementaire	4
Le projet communal.....	5
Orientation n°1 / Reconsidérer le développement urbain à vocation résidentielle, tout en répondant aux besoins des ménages	7
Orientation n°2 / Soutenir et promouvoir une économie locale dynamique et diversifiée.....	13
Orientation n°3 / Valoriser et préserver durablement un cadre de vie rural.....	17
Carte de synthèse des grandes orientations du PADD	22
Annexe	25

Préambule

La commune de Peyrieu a décidé - par délibération du 2 juillet 2015 - d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme en remplacement d'une carte communale approuvée le 14 décembre 2006 et toujours en vigueur à ce jour.

Elle a engagé dans ce but une réflexion destinée à définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 ans à venir.

Cette réflexion a permis la rédaction du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui constitue une pièce fondamentale du PLU tel qu'il a été défini par la loi.

Les principaux enjeux de l'élaboration du PLU

- * **Un cadre législatif qui a fortement évolué depuis 2006** avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR, dont il faut tenir compte pour élaborer le PLU. La problématique de la réduction des consommations foncières est notamment devenue un sujet prioritaire en planification urbaine.
- * **Un contexte territorial à apprécier à sa juste mesure** : l'élaboration du PLU doit intégrer les dynamiques territoriales existantes à différentes échelles d'analyse pour bien évaluer et apprécier le contexte dans lequel la commune s'inscrit. L'enjeu consiste également à partager avec les élus, les partenaires institutionnels et les habitants cette analyse afin de s'appuyer sur une vision collective pour construire un projet partagé.
- * **Des besoins de développement en termes d'accueil d'habitants et d'activités économiques à mesurer de façon réaliste** afin de répondre aux besoins tout en reconsidérant la logique de développement urbain à l'œuvre sur la commune depuis très longtemps.
- * **Des moyens réglementaires offerts par le PLU plus diversifiés que ceux mobilisables dans une carte communale**, à mobiliser pour assurer notamment l'intégration architecturale des nouvelles constructions, protéger et valoriser les éléments identitaires du territoire...

Cadrage réglementaire

Le présent document respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Pièce fondamentale du PLU, le PADD expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il servira de base à l'élaboration des pièces réglementaires qui seront nécessairement en cohérence avec lui.

A l'usage, le PADD est un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Cependant, conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, **la commune peut décider de surseoir à statuer**, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, **sur les demandes** d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations **qui seraient de nature à compromettre** ou à rendre plus onéreuse **l'exécution du futur plan** dès

lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le PADD arrête 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 » (art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourront venir compléter le PADD en précisant les conditions d'aménagement de certains lieux de projet.

Elles peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune* » (Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme). Les OAP sont directement opposables aux autorisations d'occupation du sol selon un rapport de compatibilité.

Le projet communal

Localisée dans le département de l'Ain, au bord du Rhône qui marque la limite avec le département voisin de la Savoie, la commune de Peyrieu bénéficie d'une situation géographique qui la positionne **au carrefour des grandes aires urbaines** de la métropole lyonnaise (qui est à une centaine de km à l'Ouest de Peyrieu) et de Chambéry (quarante kilomètres au Sud-Est de Peyrieu) et du pôle urbain de taille moyenne qu'est Belley, capitale du Bugey située à 10 km au nord de la commune.

Multipolarisée par ces espaces urbains, au moins 40 % de la population active de la commune travaillent dans une de ces trois aires urbaines. Au total, 83 % de la population active travaille à l'extérieur de la commune. L'usage de la voiture est ici incontournable pour se rendre sur son lieu de travail ou pour accéder à des commerces et services de proximité ou à des loisirs, la commune ne disposant que d'une épicerie/dépôt de pain/presse, d'un hôtel/restaurant et d'un salon de coiffure.

Porte d'entrée sud du Bugey située en rive droite du Rhône, le territoire communal est réparti entre :

- des noyaux bâtis anciens (village de Peyrieu, hameaux de Nanthuy, de Chêne, de Chantemerle, de Bovinel et de Fay) qui se sont développés pour la plupart le long des routes, sous la forme d'un tissu bâti peu dense de maisons individuelles, au

point que le bourg de Peyrieu forme aujourd'hui avec Nanthuy et Chêne un espace urbain continu ;

- une vaste plaine agricole en partie inondable dans laquelle s'écoule le Rhône ;
- deux reliefs boisés, la montagne d'Izieu et le Mont Gela, correspondant aux limites sud du massif du Jura ;
- des infrastructures viaires, dont la principale, la RD 992 qui traverse le bourg (moyenne journalière annuelle tous véhicules de 2258) et qui assure la liaison entre l'A43 et Belley.

Avec une superficie de 1 400 hectares et 862 habitants en 2016, le territoire communal présente un caractère rural et agricole marqué.

Par la mise en œuvre de son PLU, la collectivité veut aujourd'hui s'inscrire dans une démarche de développement durable. Il s'agit de renforcer l'attractivité communale tout en proposant un nouveau mode de développement agissant en faveur de la qualité environnementale et paysagère, du renforcement du lien social et d'un dynamisme économique adapté à l'échelle du territoire.

La collectivité souhaite ainsi définir une stratégie d'aménagement permettant de soutenir la dynamique démographique de la commune tout en :

- préservant un environnement et un cadre de vie de qualité ;
- affirmant l'identité rurale du territoire ;
- tenant compte des contraintes techniques et financières qui s'imposent à la commune, notamment en termes de gestion des réseaux et d'assainissement.

Pour répondre à cette ambition la commune de Peyrieu a retenu 3 orientations prioritaires :

Orientation 1 / Reconsidérer le développement urbain, tout en répondant aux besoins des ménages

Orientation 2 / Soutenir et promouvoir une économie locale dynamique et diversifiée

Orientation 3 / Valoriser et préserver durablement un cadre de vie rural

Orientation n°1 /

Reconsidérer le développement urbain à vocation résidentielle, tout en répondant aux besoins des ménages

Traversé par la RD 992 reliant notamment Belley à l'autoroute A 43, le village de Peyrieu s'est développé au fil du temps le long de cet axe de circulation qui sert d'artère principale à des échanges dépassant largement les limites de la commune. Il en résulte aujourd'hui un espace bâti s'étalant sur près d'1,7 km le long de la route départementale regroupant deux noyaux bâtis anciens autrefois distincts (le centre-bourg de Peyrieu et le hameau de Nanthuy) et des extensions pavillonnaires égrenées le long de la route. Les récentes autorisations d'urbanisme viennent ajouter le hameau de Chêne à cette continuité urbaine.

La configuration de village-rue, au fil du temps, a pris des dimensions telles que la traversée de Peyrieu, pour un automobiliste de passage, peut sembler longue...

Il s'agit aujourd'hui de composer avec cet héritage, dans un contexte où la carte communale en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU offre encore près de 20 ha de surfaces constructibles. En plus du bourg qui s'est développé le long de la route, le territoire communal compte également quatre hameaux aux situations différentes :

- Chêne : situé au nord du bourg, à proximité de la route départementale, ce hameau de taille importante est aujourd'hui quasiment connecté aux extensions pavillonnaires du bourg de Peyrieu ;
- Bovinel et Chantemerle : localisés dans la plaine alluviale du Rhône, ces deux hameaux ont une vocation agricole marquée du fait de la présence de plusieurs exploitations. Le hameau de Bovinel présente une taille importante, celui de Chantemerle est plus petit ;
- Fay : composé de deux petits noyaux bâtis, le hameau de Fay est isolé dans un petit val dominé par la montagne d'Izieu et le Mont-Gela.

Les objectifs poursuivis

- * **Accueillir de nouveaux ménages, selon un rythme de croissance qui permette de maintenir l'identité rurale de la commune**
 - * **Ajuster les surfaces constructibles aux besoins identifiés pour les 10 ans à venir**
 - * **Evaluer les ressources foncières disponibles dans les secteurs déjà bâtis**
 - * **Hiérarchiser les secteurs de développement et contenir le développement de l'urbanisation pour préserver à l'avenir les espaces agricoles et naturels de la commune**
 - * **Diversifier l'offre de logements**
-

*** Accueillir de nouveaux ménages, selon un rythme de croissance qui permette de maintenir l'identité rurale de la commune**

Depuis les années 1990, la commune bénéficie d'une croissance démographique positive (tendance récente : + 8,3 habitants/an entre 2006 et 2016). Il est capital de garder cette dynamique par la définition de secteurs constructibles permettant à de nouveaux ménages de s'installer. Cette dynamique permet en effet à la collectivité de maintenir et développer des services de qualité, telle que la récente modernisation et extension de l'école.

Considérant les orientations fixées par le SCOT du Bugey (croissance annuelle moyenne de + 1,1 %), **la commune vise d'ici 10 ans l'accueil de 100 habitants supplémentaires.**

En effet, la commune de Peyrieu est identifiée comme « pôle relais » dans l'échelle des polarités définies par SCOT du Bugey qui vise à organiser à l'échelle du Bas-Bugey le développement territorial. D'après le SCOT : « Les « pôles relais » accompagnent les « pôles d'appui » dans l'équilibre de leurs espaces de vie respectifs qu'ils ne peuvent assumer seuls. Ils ont vocation à organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques ».

Ainsi, le PLU de Peyrieu doit permettre de maintenir une dynamique démographique afin de conforter les équipements, les services et les commerces existants qui bénéficient aux habitants de la commune et de ses alentours.

Pour atteindre cet objectif de 100 habitants supplémentaires, il faut pouvoir répondre à un **besoin de l'ordre de 60 logements supplémentaires**, soit un rythme de construction de 6 PC/an proche de la dynamique constatée ces 10 dernières années (8 PC/an entre 2005 et 2015).

*** Ajuster les surfaces constructibles aux besoins identifiés pour les 10 ans à venir**

Le PLU doit prévoir des capacités foncières permettant de réaliser 60 logements supplémentaires.

Pour définir d'un point de vue quantitatif ces besoins, la commune a souhaité :

- **prendre en compte le potentiel que représentent les logements vacants.** Avec un taux de logements vacants élevé (8,2 % au 1er janvier 2016), représentant 33 logements inoccupés d'après les données de l'INSEE, les besoins en logement peuvent trouver une réponse dans le parc existant. Le territoire communautaire ne portant pas de Programme Local de l'Habitat, il est cependant difficile d'anticiper quelle sera la part de logements rénovés et remis sur le marché d'ici 10 ans en l'absence d'une politique locale de l'habitat. Pour autant, la commune souhaite fixer un objectif de remise sur le marché de logements aujourd'hui vides de l'ordre de 10 %, soit l'équivalent de 3 logements ;
- **prendre en compte les droits à construire récemment délivrés dans le cadre de la carte communale**, à travers des Permis d'Aménager et des Déclarations Préalables pour divisions parcellaires en vue de construire : à la fin de l'année 2019, cela représente 27 nouveaux logements pour une surface totale de 3,1 ha, soit une densité moyenne de 9 logements/ha.

Aussi, le projet de PLU veillera à définir :

- 3,1 ha de surfaces constructibles correspondant aux terrains bénéficiant de droits à construire récemment délivrés ;
- des surfaces constructibles supplémentaires permettant la réalisation de 30 nouveaux logements. Considérant la surface moyenne des autorisations d'urbanisme récemment délivrées (9 logements/ha), les besoins en foncier constructible pour ces 30 logements sont estimés à 3,3 ha.

Au total, les besoins en foncier constructible sont évalués à 6,4 ha pour les 10 ans à venir.

* **Evaluer les ressources foncières disponibles dans les secteurs déjà bâtis**

La carte communale en vigueur offre encore à ce jour près de 20 ha de surfaces constructibles, se décomposant en 17 ha en extension urbaine et 3,4 ha dans le tissu urbain. Cette analyse considère uniquement les parcelles non bâties classées en zone constructible et ne correspondant pas à des jardins liés aux habitations. Elle ne tient pas non plus compte des terrains bénéficiant de droits à construire délivrés récemment.

Ces surfaces constructibles apparaissent ainsi totalement disproportionnées au regard des besoins évalués pour les 10 prochaines années à 3,3 ha (en ne tenant pas compte des terrains bénéficiant de droits à construire).

De plus, il apparaît que les secteurs bâtis de la commune offrent de nombreux jardins de taille importante qui pourraient permettre de densifier le tissu existant et ainsi préserver les espaces à vocation agricole ou les espaces naturels de l'étalement de l'urbanisation. D'ailleurs, ces dernières années, un certain nombre de grands jardins ont fait l'objet de divisions parcellaires pour permettre la construction de nouvelles habitations, confirmant qu'un processus de densification spontanée est à l'œuvre.

La commune souhaite encourager cette densification, tout en veillant à ce qu'elle s'opère dans de bonnes conditions, tant techniques (veiller à ce que les réseaux existants puissent répondre aux besoins à venir), que sociales (éviter que des réflexes Nimby « Not in my backyard » ne se développent en opposition à des projets de construction au sein du tissu bâti existant par intolérance au processus de densification).

L'analyse des grands jardins contenus dans le tissu bâti existant du bourg et des principaux hameaux (Chêne, Bovinel, Chantemerle) amène à considérer une surface de 2,6 ha comme potentiellement densifiable. L'analyse des dents creuses disponibles dans ce même tissu révèle un gisement foncier de 3,4 ha. Ainsi, **les secteurs déjà construits offrent un potentiel foncier de 6 ha** (sont exclus de cette analyse les terrains ayant faits l'objet récemment de droits à construire).

Il apparaît que ces surfaces sont suffisantes, même en considérant le phénomène de rétention foncière, pour permettre la réalisation de l'objectif visé de 30 logements supplémentaires.

En effet, si l'on considère que 70 % des dents creuses seront construites d'ici 10 ans (soit une surface de 2,38 ha) et que 50 % des grands jardins seront construits sur la même période (soit une surface de 1,3 ha), on obtient une surface mobilisable de 3,68 ha qui est suffisante pour répondre aux besoins en logement définis pour les 10 ans à venir.

*** Hiérarchiser les secteurs de développement et contenir le développement de l'urbanisation pour préserver à l'avenir les espaces agricoles et naturels de la commune**

Considérant que les secteurs déjà bâtis offrent suffisamment de ressources foncières pour répondre aux besoins des 10 prochaines années, **il s'agit donc de ne plus admettre de développement urbain qui repousse sans cesse les limites des secteurs bâtis au détriment des terres agricoles ou des espaces naturels.**

Cependant, compte tenu que la commune élabore un PLU en ayant en parallèle une carte communale offrant beaucoup de surfaces constructibles, la transition de la carte communale au PLU n'est pas simple à gérer dans la mesure où la commune a délivré des droits à construire avant la mise en débat du PADD (dont certains cas en extension urbaine) dont il faudra tenir compte au PLU par souci de cohérence.

Afin de définir des règles du jeu claires en matière de développement résidentiel, la commune se fixe les objectifs suivants :

- **tenir compte des droits à construire récemment délivrés** dans la définition des secteurs constructibles qui seront inscrits au PLU ;
- **privilégier l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg** de Peyrieu et le hameau de Chêne aujourd'hui connectés ;
- **préserver le caractère agricole et rural des hameaux de Bovinel et de Chantemerle**, tout en admettant de façon limitée de nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine existante ;
- ne pas densifier :
 - les secteurs d'habitat diffus isolés (lieux-dit En Chanus), proches du bourg de Peyrieu (lieu-dit Sur Plagmien), ou situés aux abords des hameaux de Bovinel et de Chantemerle, afin de préserver les terres à vocation agricole et les espaces naturels ;
 - le hameau de Fay, afin de préserver son caractère agricole et rural.
- **interdire à l'avenir tout développement urbain qui induirait une extension de l'enveloppe urbaine existante** du bourg de Peyrieu et des hameaux les plus importants (Chêne, Bovinel, Chantemerle) qui ont vocation à accueillir de nouveaux habitants. La définition spatiale de cette enveloppe urbaine s'appuie sur les éléments suivants, repris du SCOT du Bugey :

« L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres bourgs ainsi qu'exceptionnellement les hameaux importants ou constituants une deuxième centralité au sein d'une même commune. Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en considération des espaces non urbanisés, éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux du maintien d'une agriculture péri-urbaine. »

Exemple illustratif des enveloppes urbaines

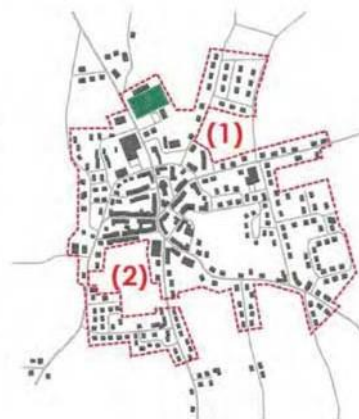
Enveloppe urbaine « optimale »
si pas d'impact sur les
exploitations agricoles



Enveloppe urbaine
« optimale » si espace agricole
productif (1)



Enveloppe urbaine « optimale »
si espaces agricoles productifs
(1) et (2)



Définition : Un espace agricole productif correspond à un espace exploité intégré au cycle de l'exploitation d'un agriculteur.

Il est proposé en annexe du PADD un plan délimitant les contours de l'enveloppe urbaine sur la commune.

Le projet communal vise ainsi :

- à éviter toute densification des secteurs d'habitat diffus et du hameau de Fay ;
- à optimiser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Peyrieu et des hameaux les plus importants (Chêne, Bovinel et Chantemerle) évalué à 6 ha qui se compose de dents creuses et de grands jardins densifiables ;
- à privilégier le développement du bourg de Peyrieu et du hameau de Chêne qui regroupent 84 % des ressources foncières constructibles¹ (69 % pour Peyrieu et 15 % pour Chêne), contre 9,5 % pour le hameau de Bovinel et 6,5 % pour le hameau de Chantemerle.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se traduisent à la fois :

- par la définition d'un objectif de remise sur le marché de logements vacants de 10 % ;
- par la prise en compte du potentiel de densification offerte par les grands jardins mobilisables dans l'enveloppe urbaine ;
- par le fait qu'à l'avenir aucune nouvelle construction ne sera admise en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg et des principaux hameaux de la commune, se traduisant par la suppression de 17 ha de surfaces constructibles en extension par rapport à la carte communale.

¹ Les ressources foncières en question regroupent les terrains bénéficiant de droits à construire, les dents creuses et les grands jardins densifiables.

* Diversifier l'offre de logements

La commune souhaite permettre à tous les ménages habitant déjà le territoire ou souhaitant s'y installer de se loger facilement.

Au-delà de la mise à disposition d'une offre en foncier constructible, le PLU prévoit des dispositions visant à soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages (jeunes ménages, primo-accédant, familles monoparentales, personnes âgées...). Le développement d'une offre de logements répondant au parcours résidentiel des ménages passera notamment par :

- **une reconquête du parc de logements vacants** en centre-bourg, dans une perspective de renforcement de l'offre locative privée ou aidée. Pour rappel, la commune se fixe un objectif de 10% de sortie de vacance ;
- **une diversification des typologies bâties** (maisons groupées, habitat intermédiaire, petit collectif) permettant d'offrir des tailles de logements et des statuts d'occupation plus diversifiés. L'offre de logements locatifs aidés sera renforcée pour répondre aux besoins des ménages ne souhaitant pas ou ne pouvant pas accéder à la propriété. Dans cet objectif, un site appartenant à la commune est identifié en centre-bourg à proximité directe des équipements publics (et notamment de l'école) pour permettre la réalisation d'un programme de logements mixtes dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés par le SCOT du Bugey (12 % de logements locatifs sociaux dans les pôles relais).

Orientation n°2 /

Soutenir et promouvoir une économie locale dynamique et diversifiée

Avec 212 emplois, 43 entreprises ou établissements en 2016, la commune de Peyrieu regroupe des activités économiques diversifiées : secteurs médico-social, agricole, artisanal... Le maintien et le développement de ces activités est primordial pour que la commune ne se limite pas à une simple fonction péri-urbaine et ne se transforme pas, peu à peu, en espace dortoir soumis aux dynamiques des grandes aires urbaines voisines. **Le projet communal vise à soutenir l'image de « campagne active et dynamique » en accueillant de nouvelles activités et en permettant aux activités en place de se développer.** Il s'agit aussi de **limiter les mobilités pendulaires** en direction de Lyon, Chambéry et Belley **en privilégiant une proximité emploi/habitat** plus vertueuse d'un point de vue environnemental et énergétique.

Les objectifs poursuivis

- * **Conforter les activités liées au secteur agricole et les activités artisanales présentes sur la commune, soutenir le développement de commerces et d'activités de service**
- * **Maintenir et développer les activités médico-sociales présentes sur la commune**
- * **Soutenir le projet de centre d'entraînement sportif prévu sur le domaine du Château de Peyrieu**
- * **Assurer le maintien et le développement d'une activité agricole dynamique**
- * **Promouvoir les activités touristiques et de loisirs**

- * **Conforter les activités liées au secteur agricole et les activités artisanales présentes sur la commune, soutenir le développement de commerces et d'activités de service**

La commune bénéficie d'une zone d'activités située à l'écart des secteurs d'habitat. Elle regroupe une dizaine d'entreprises dont notamment une plate-forme logistique de la coopérative agricole Terre d'Alliance (séchage de grains, stockage de céréales, vente d'engrais et de fertilisants) dont certaines installations sont classées ICPE (silos de céréales), une entreprise spécialisée dans l'élaboration de vins (activité d'embouteillage notamment), un atelier de construction mécanique, une entreprise spécialisée en câblage électrique, un local technique de la Compagnie Nationale du Rhône, une société d'ambulance, une entreprise de plomberie... Cette zone bénéficie d'un accès ferroviaire, qui n'est cependant plus utilisé depuis 2017.

La commune souhaite - dans le respect des dispositions prévues au SCOT du Bugey en matière de hiérarchisation des zones d'activités économiques - permettre aux activités en place de s'agrandir si besoin, ou permettre l'installation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités du Camp. **L'objectif est de conforter cette zone dans son enveloppe existante et d'optimiser l'usage du foncier pour ne pas porter atteinte à l'activité**

agricole. Les ressources foncières encore mobilisables dans la zone ne dépassent pas 3 ha (à préciser en fonction des contraintes liées au risque technologique).

Au-delà de cette zone à vocation économique, la commune compte un certain nombre d'activités artisanales essentiellement liées au secteur du BTP (plomberie, chauffage, charpente, couverture, zinguerie, peinture, maçonnerie, travaux publics, métallerie) ou plus originales (brasserie artisanale) disséminées dans le bourg et les hameaux. Afin de privilégier la mixité fonctionnelle des espaces habités, la commune souhaite assurer le maintien et permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales sous réserve de rester compatibles avec la proximité d'habitations.

Enfin, même si la commune est peu pourvue aujourd'hui en commerces et services à la population (une épicerie/dépôt de pain/presse, un hôtel-restaurant, un coiffeur, un taxi), il s'agit de soutenir le développement de ces activités prioritairement dans le bourg de Peyrieu pour renforcer l'attractivité du territoire et répondre aux besoins du quotidien des habitants de la commune et des alentours dans une logique de proximité.

*** Maintenir et développer les activités médico-sociales présentes sur la commune**

Le site du Château de Peyrieu abrite aujourd'hui les locaux de l'ADAPT (Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans les nombreuses dépendances du Château. Il s'agit d'un centre de rééducation professionnelle de 105 places en internat ou semi-internat proposant des stages de rééducation professionnelle permettant aux personnes handicapées de suivre une formation qualifiante avec la possibilité d'être rémunérées. L'objectif d'un CRP est d'entraîner ou de ré-entraîner la personne au travail, en vue d'une insertion ou d'une réinsertion professionnelle. Le CRP de Peyrieu propose des formations très diverses en travaux paysagers, en production horticole, en comptabilité et secrétariat...

Implantée depuis 1951 sur la commune, et employant près d'une trentaine de personnes, **il s'agit à l'avenir de répondre aux besoins liés à cette activité médico-sociale qui participe pleinement à l'économie locale pour en assurer le maintien et le développement.**

*** Soutenir le projet de centre d'entraînement sportif prévu sur le domaine du Château de Peyrieu**

Inhabité aujourd'hui, le château de Peyrieu est le support d'un projet de haut-standing visant la création d'un centre d'entraînement sportif dédié au football en vue d'accueillir notamment des équipes professionnelles espagnoles pour des stages de préparation et de remise en forme.

Ce projet d'envergure prévoit à la fois de réaménager le Château pour permettre l'accueil et l'hébergement de sportifs de hauts niveaux (salles de réception, de restauration, salle de jeux et de cinéma, infirmerie, cuisines, chambres/suites...), tout en préservant les qualités architecturales de cette construction datant du XV^{ème} siècle et remaniée à plusieurs reprises. La construction de bâtiments annexes autour du château (espaces de détente regroupant une piscine couverte et des saunas, logements des familles, des sportifs, des journalistes et des employés du site, maison de gardien...), et l'aménagement d'équipements sportifs et d'annexes liées (terrain de football, vestiaires, local d'accueil

des visiteurs, bureau des entraîneurs, site d'entraînement de golf semi-couvert) sont également nécessaires pour répondre aux besoins du projet. Ce dernier vise toutefois, pour des raisons qualitatives, à maintenir une grande partie d'espaces verts sur le site afin d'offrir un écrin naturel à la hauteur du standing des lieux. En vue de participer à la dynamisation du centre-village, il est également envisagé la création de commerces de proximité le long de la RD 992. **La commune soutient ce projet qui représente à la fois une opportunité économique en termes de création d'emplois et une opportunité en termes d'image et de renommée pour Peyrieu et plus globalement pour le territoire du Bugey. Elle veillera également à la préservation du caractère patrimonial et historique du château et de son parc.**

*** Assurer le maintien et le développement d'une activité agricole dynamique**

L'agriculture constitue une activité majeure pour le territoire et fait partie intégrante de la vie et de l'identité communale. On dénombre aujourd'hui 10 exploitations professionnelles localisées majoritairement dans les hameaux de Bovinel et de Fay, et orientées principalement vers la grande culture (soja, maïs, blé). On note la présence d'une activité maraîchère bio à Bovinel. Deux élevages sont également présents sur la commune : un élevage de vaches à lait à Bovinel de plus de 100 UGB (classé ICPE) et un élevage caprin à Fay. D'après le RGA de 2010, les terres labourables représentent 78 % de la Surface Agricole Utile, contre 21 % pour les surfaces toujours en herbe. Le reste des surfaces agricoles correspond à des parcelles de vergers ou de vignes. Si la commune est comprise dans l'aire de production de produits bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP Bugey et AOP Roussette du Bugey), la part des vignes dans la Surface Agricole Utile déclarée en 2010 reste extrêmement faible (0,3 %) et elles ne sont pas cultivées sous AOP.

Le projet communal vise à assurer le maintien et le développement d'une activité agricole dynamique. Les orientations suivantes sont définies en vue d'atteindre cet objectif :

- veiller à la fonctionnalité des espaces agricoles en évitant leur fragmentation par l'urbanisation :
 - contenir le développement urbain à venir pour éviter tout conflit d'usage avec l'agriculture ;
 - stopper tout développement urbain diffus pour préserver le foncier à vocation agricole et ne pas impacter le fonctionnement des exploitations ;
- permettre aux exploitations agricoles existantes de se développer (mise aux normes ou agrandissement) ;
- permettre l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation tout en :
 - veillant pour les activités d'élevage au respect des règles de réciprocité entre bâtiments agricoles et habitations ;
 - limitant la constructibilité dans les secteurs les plus exposés au risque inondation.
- interdire l'implantation de constructions isolées dans l'espace agricole non liées à l'activité agricole ou aux habitations déjà existantes ;
- préserver la vocation agricole des parcelles incluses dans les aires de production géographique des AOP Bugey et Roussette du Bugey, tout en tenant compte, dans de rares cas, de leur caractère déjà urbanisé.

- préserver la fonctionnalité des chemins agricoles ;
- soutenir la diversification de l'activité agricole (transformation, vente à la ferme, hébergement...);
- veiller aux qualités d'insertion architecturale et paysagère des exploitations agricoles.

Aussi, le projet communal vise en premier lieu à préserver les terres à vocation agricole. Il permet d'optimiser le fonctionnement des exploitations par le maintien d'espaces agricoles homogènes et fonctionnels. Il vise à conforter les sièges d'exploitations existants, et rendre possible l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sur la commune. Parallèlement à cela, une maîtrise de l'implantation des bâtiments agricoles est nécessaire, afin de les intégrer au mieux dans leur environnement : intégration paysagère et architecturale et prise en compte des secteurs inondables.

*** Promouvoir les activités touristiques et de loisirs**

L'environnement rural du territoire, la présence d'espaces naturels, d'un itinéraire de grande randonnée entre Rhône et reliefs du Bugey, d'un aérodrome, d'un club de jet-ski... à deux pas de grandes agglomérations urbaines, représente un cadre propice au développement d'un tourisme vert multi-saison. Ce potentiel est à considérer, non pas comme un nouveau secteur économique à part entière, mais plutôt comme une activité complémentaire à celles déjà existantes sur la commune.

La diversification touristique ne peut cependant être envisagée sans prendre soin des atouts du territoire. Aussi, il s'agit de valoriser les paysages, le patrimoine bâti et naturel de la commune aussi bien pour la qualité du cadre de vie des habitants que comme supports d'une attractivité touristique. Il convient également de promouvoir une offre d'hébergement diversifiée et de qualité en permettant le maintien et le développement d'hébergements touristiques dans le bourg et les hameaux (hôtel/restaurant, gîtes et chambre d'hôtes).

La commune souhaiterait également valoriser un terrain communal présentant l'opportunité d'être au bord du Rhône sans être inondable, en vue d'aménager un camping municipal et de permettre la pratique d'activités sportives et de loisirs. Il s'agira sur ce site de veiller également à la prise en compte de la sensibilité environnementale des lieux concernés par une ZNIEFF de type 1.

La présence de nombreuses exploitations agricoles sur la commune est également propice au développement de l'agritourisme (vente directe à la ferme, camping ou gîte à la ferme, ferme pédagogique...).

Enfin, d'une façon générale, la commune souhaite veiller au maintien des activités de loisirs présentes sur son territoire (aviation, jet-ski, randonnée, cyclotourisme...).

Orientation n°3 /

Valoriser et préserver durablement un cadre de vie rural

L'approche environnementale est au cœur de la réflexion qui guide l'élaboration du PLU. La préservation des ressources et des espaces naturels, remarquables où plus communs, est un enjeu majeur pour les territoires ruraux, alors que la biodiversité ne cesse de reculer. Il s'agit également de considérer l'espace de vie des habitants, pour améliorer son fonctionnement et identifier ce qui fait le charme d'habiter ici - notamment grâce au patrimoine bâti et paysager – pour le transmettre aux générations à venir et préserver l'identité rurale de la commune.

Les objectifs poursuivis

- * **Protéger les espaces naturels, conforter leurs connexions pour maintenir la biodiversité**
- * **Assurer une gestion durable des ressources naturelles, réduire les consommations énergétiques et la production de Gaz à Effet de Serre**
- * **Offrir un cadre de vie agréable**
- * **Préserver les atouts paysagers et le patrimoine architectural de la commune**

- * **Protéger les espaces naturels, conforter leurs connexions pour maintenir la biodiversité**

Afin de préserver le bon état écologique du territoire, tous les espaces naturels protégés et/ou identifiés comme réservoirs de biodiversité seront préservés (zones humides, ZNIEFF de type 1, zones Natura 2000, tourbières, secteurs faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope...).

Concernant les continuités écologiques (les zones de déplacements de la faune), il s'agit :

- de maintenir les grands corridors dont l'échelle dépasse les limites communales : continuité aquatique offerte par le Rhône et continuité terrestre offerte par les reliefs de la montagne d'Izieu et la montagne de Crans recouvertes de forêts. Ces deux grands corridors se situent en limite communale et sont parallèles. Ils sont notamment reliés par le cours d'eau intermittent situé en limite nord de la commune ;
- de maintenir, à l'échelle communale, des espaces agri-naturels permettant d'assurer des connexions entre le Rhône et les reliefs présents sur la commune, notamment par le maintien d'arbres isolés, de haies et de petits boisements qui maillent la plaine agricole.

- * **Assurer une gestion durable des ressources naturelles, réduire les consommations énergétiques et la production de Gaz à Effet de Serre**

Afin d'assurer un développement territorial durable, la commune vise les objectifs suivants :

- protéger les zones de captage d'eau potable et conserver le bon état des masses d'eau souterraines et superficielles ;
- considérer le développement communal au regard de la disponibilité de la ressource en eau (alimentation en eau potable) et de la capacité des systèmes d'épuration ;
- améliorer la performance énergétique des équipements publics et inciter à l'usage d'éco-matériau ;
- promouvoir l'usage d'énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs techniques ;
- soutenir la réduction de la production de déchets et valoriser le recyclage par la pratique du tri sélectif et l'utilisation de la déchetterie communautaire.

* Offrir un cadre de vie agréable

La notion de cadre de vie est très générale et regroupe de nombreuses dimensions. Dans une petite commune rurale, elle passe tout particulièrement par le maintien de lieux de sociabilité participant à l'animation et à la vie du village. Dans cet objectif, la commune souhaite **offrir des équipements communaux répondant aux besoins de la population**. Aussi, elle veille à maintenir et améliorer les équipements existants, comme en témoignent la récente modernisation et extension de l'école (comprenant un service de restauration et une garderie) ou le projet de rénovation de la mairie. Le territoire dispose également d'un centre communal de 1^{ère} intervention (CPNI), d'un jardin public situé en plein centre du village face à la mairie, d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, d'une salle pour pratiquer de la musique, d'une salle dédiée aux jeunes, d'un local pour les chasseurs, d'un terrain de foot avec vestiaires, de terrains de tennis avec un local technique, de terrains de pétanque et de boules avec buvettes. Ces équipements participent pleinement à la qualité du cadre de vie et sont autant de lieux de sociabilité et de rencontre sur la commune.

Un cadre de vie agréable, c'est aussi un lieu où les sources de nuisances sont limitées et à l'abri des risques naturels et technologiques. De ce point de vue, le territoire communal est bien préservé.

La principale source de nuisance à Peyrieu est liée aux flux de circulation traversant la commune (moyenne journalière annuelle tous véhicules de 2 258). Si la RD 992 n'est pas concernée, pour le tronçon traversant la commune, par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières, elle représente tout de même une source de nuisances sonores et **un enjeu fort en termes de sécurisation des circulations piétonnes dans le bourg**. La commune a déjà réalisé des aménagements en vue d'apaiser les circulations traversant le bourg et d'atténuer le langage trop routier de cette route départementale (création de trottoirs, élargissement et végétalisation de trottoirs sur les sections le permettant, installation de ralentisseurs, de radars pédagogiques, instauration des zones 30). **A long terme, la commune souhaite que les flux de circulation soient déviés du bourg et soutient le projet de déviation de la RD 992 inscrit au Plan départemental de prévention du bruit dans l'environnement** – infrastructures routières départementales de 2015. De plus, il s'agira d'éviter au maximum que de nouvelles habitations ne s'implantent directement au bord de la RD 992 pour ne pas exposer plus d'habitants aux nuisances de cette voie.

Si les activités liées à l'aérodrome peuvent être bruyantes, l'éloignement de ce dernier des secteurs habités préserve la population de potentielles nuisances. Il s'agit à l'avenir de maintenir cette situation en veillant à ne pas rapprocher de l'aérodrome des secteurs d'habitations.

Concernant les risques naturels, la commune est exposée au risque inondation. Malgré la canalisation du Rhône suite aux grands travaux de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) et la présence de digues protégeant la plaine alluviale du fleuve, cette dernière reste inondable, notamment, dans le cas de la crue de référence, par l'aval via le déversoir des eaux drainées dans la plaine. Un Plan de Prévention des Risques naturels est en cours d'élaboration. Le projet communal vise à tenir compte des études réalisées pour le PPR en termes de connaissance de l'aléa inondation, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire. Il s'agit d'assurer la sécurité des personnes et de limiter les dommages aux biens. Aujourd'hui, la carte d'aléa portée à la connaissance de la commune en 2013 montre qu'aucun secteur habité n'est impacté par l'aléa inondation, à l'exception du lieu-dit l'Île. **La commune veillera à ne pas admettre de nouvelles constructions ou installations dans la plaine inondable** (sauf exceptions : activité agricole sous conditions ; activités liées à la gestion hydraulique).

Du fait de la présence de silos de céréales classés ICPE soumises à autorisation, les alentours du site de la Coopérative Agricole Terre d'Alliances sont exposés à un **risque technologique**. Les phénomènes dangereux susceptibles de générer des dommages en dehors du site correspondent aux risques d'incendie, d'explosion, de projection et de déversement. Afin de prévenir ces risques, la commune veillera à maîtriser l'urbanisation autour de ce site sensible, conformément aux préconisations formulées par l'Etat suite à la mise à jour de l'étude de dangers en 2016.

A noter également la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz) faisant l'objet de servitudes d'utilité publique. En parallèle, **la commune veillera à encadrer strictement les possibilités de constructions aux alentours de cette canalisation de gaz afin de ne pas exposer la population aux dangers et nuisances qui lui sont liées** (émanations, incendies, explosions).

Enfin, **le cadre de vie est celui dans lequel on peut se promener en sortant de chez soi**. Le territoire communal offre de nombreux chemins agricoles dans la plaine ou pistes forestières dans les montagnes. On note aussi la présence d'une ancienne voie de chemin de fer aujourd'hui désaffectée (propriété du Conseil Départemental de l'Ain) traversant la commune du nord au sud et reconvertie en voie verte. La digue sur le Rhône offre également une ballade plaisante au bord de l'eau... D'une façon générale, il s'agit de valoriser et de préserver ces chemins de promenade permettant de parcourir la commune depuis le village et les hameaux.

*** Préserver les atouts paysagers et le patrimoine architectural de la commune**

L'image de la commune de Peyrieu repose sur un cadre de vie rural, caractérisé par des paysages agricoles et forestiers, par la plaine alluviale du Rhône, mais aussi par un patrimoine architectural spécifique au Bugey. L'objectif général du PLU de Peyrieu, est de préserver la diversité de ces éléments paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

La commune sera tout particulièrement vigilante sur les points suivants :

- **la préservation de l'habitat traditionnel typique de la région du Bugey** (corps de fermes en pierre, pignons à redents et débords de toit marqués), **des bâtiments à colombages qui sont une curiosité architecturale liées à l'histoire de la commune, et du patrimoine bâti remarquable** constitué du Château de Peyrieu et d'une bâtisse bourgeoise à colombages (villa de la Touvière). L'intérêt de ce patrimoine bâti réside aussi dans la présence d'un patrimoine végétal accompagnant les constructions et dégagant des ambiances paysagères faisant le charme du bourg et des hameaux. Il s'agira également de préserver ce patrimoine végétal, notamment celui du parc du château de Peyrieu ainsi que le parc de la villa de la Touvière ;
- la préservation et la valorisation du petit patrimoine (calvaires, lavoirs, monument aux morts, fours, lavoirs, fontaines, puits, murets en pierre...);
- le maintien des caractéristiques de la morphologie urbaine des tissus anciens du bourg et des hameaux (implantations aux voies et aux limites séparatives);
- l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions afin de préserver une harmonie avec l'écriture architecturale locale (volumes, hauteurs, pentes des toitures, couleurs des façades et de toitures, clôtures, végétation...);
- la préservation des points de vue remarquables (Pierre du regardeur et ruines du Château du Tavollet), offrant depuis les hauteurs de la commune de beaux panoramas sur la plaine et les reliefs de la Savoie ;
- le maintien des ambiances paysagères champêtres et bocagères aux abords du hameau de Fay ;
- la protection des cordons et espaces boisés structurant la plaine agricole ;
- la conservation des alignements d'arbres accompagnant la RD 992 (notamment alignement de Platanes à l'entrée nord de la commune).