

# Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Présentation du PADD aux PPA

Commune de MALAFRETAZ



Malafretaz (01)



Etienne POULACHON



Janvier 2025



**MOSAÏQUE**  
**ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

[mosaïque-environnement.com](http://mosaïque-environnement.com)

# Sommaire

1 – Présentation de la démarche

2 – Orientation n°1 – Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné

3 – Orientation n°2 – Forger les conditions de qualité de vie, d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale

4 – Orientation n°3 – Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager





# Présentation de la démarche

1



# Cadre et objectifs du PADD

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2039, soit une dizaine d'années d'application du PLU, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.

## ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

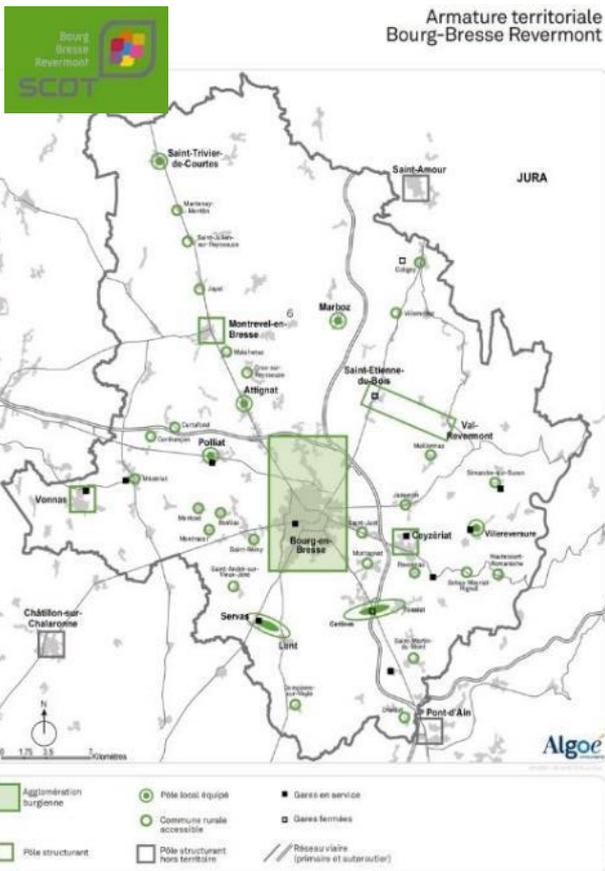
2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), le projet d'aménagement et de développement durable fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

**Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...) »

# Structure générale du PADD

Armature territoriale  
Bourg-Bresse Revermont



## HORIZON DU SCOT – 2035

**Le SCOT est basé sur une croissance moyenne annuelle de 1,1% pour l'ensemble du territoire**

Pour atteindre cet objectif en tenant compte de la structure urbaine et des rôles de chaque commune, il prévoit un développement hiérarchisé à partir des six catégories de communes suivantes :

- Agglomération bourgienne
- Pôle structurant
- Pôle local équipé
- Commune rurale (2 classifications)
  - **Commune rurale équipée accessible**
  - Autre commune rurale

### Nombre de logements à produire

Agglomération bourgienne	14 750
Pôles structurants	2 600
Pôles locaux équipés	2 850
Communes rurales	7 350

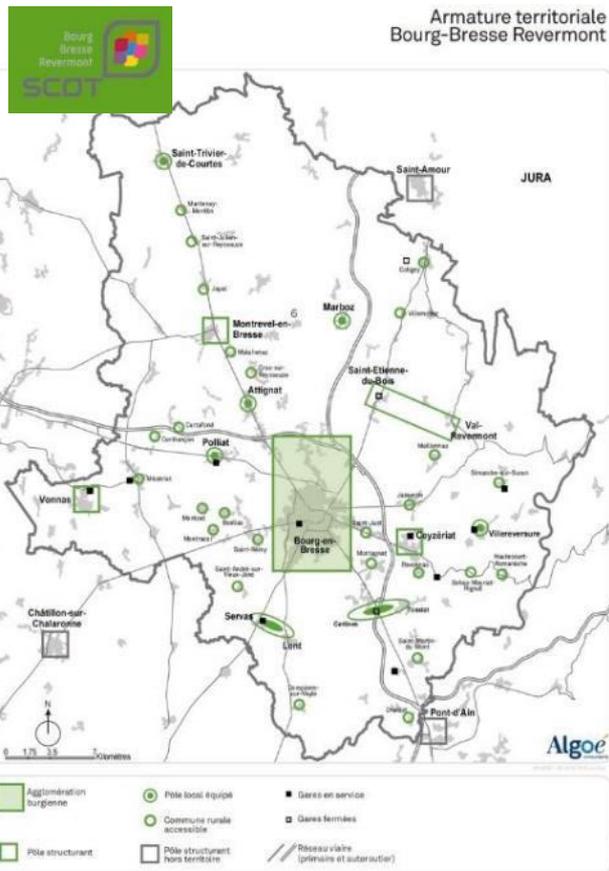
**MALAFRETAZ** appartient à la catégorie « communes rurales équipées accessibles » le poids démographique de Meillonas par rapport aux 25 autres communes rurales équipées accessibles est de 3,94%

**En attente des objectifs du SCOT actuellement en révision.....**



# Structure générale du PADD

Armature territoriale  
Bourg-Bresse Revermont



**MALAFRETAZ** appartient à la catégorie « communes rurales équipées accessibles »

Le poids démographique de Malafretaz par rapport aux 25 autres communes rurales équipées accessibles est de 3,94%

Une **ORIENTATION SOCLE**, qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant :

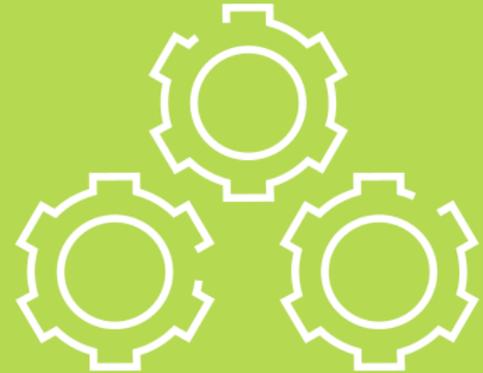
**« Affirmer l'attractivité communale en préservant et en mettant en valeur la qualité du cadre de vie et le patrimoine urbain et paysager tout en développant le lien avec le pôle structurant qu'est Montrevel-en-Bresse »**

## 3 AXES DE DÉVELOPPEMENT

**1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ**

**2 – FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE, D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS, DANS UN CADRE DE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE**

**3 – PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**



# ORIENTATION 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

# 2



# Orientation 1

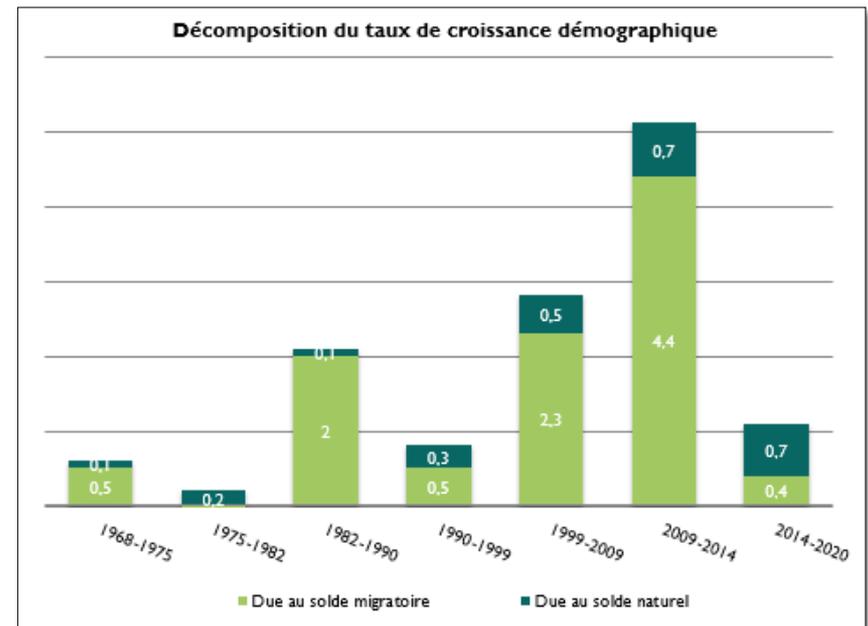
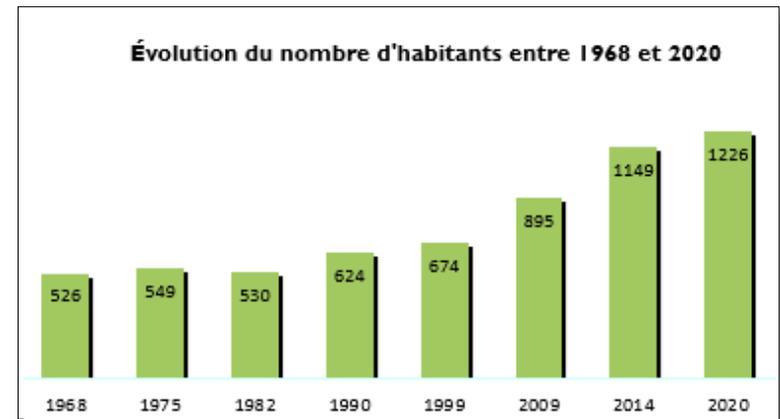
## Objectif n° 1 : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

Depuis 50 ans, la commune a connu une **croissance continue** de sa population avec l'accueil de **700 habitants supplémentaires depuis 1970**. Ce dynamisme s'est opéré sur plusieurs secteurs du territoire.

Cette dynamique très forte doit, aujourd'hui, être maîtrisée, mais sans prendre le risque d'un ralentissement brutal qui fragiliserait les équipements, particulièrement scolaires, et services actuellement offerts aux habitants.

C'est pourquoi la commune envisage une **croissance annuelle** de sa population de **0,5%** :

- Le projet est basé sur l'hypothèse de pouvoir accueillir, en moyenne, **environ 7 habitants supplémentaires par an** (au lieu de 23 dans la décennie 2010-2021).
- Pour accueillir ses habitants, il faut envisager la **création minimum d'environ 77 logements entre 2026 et 2039**, soit en moyenne environ **6 logements par an** pour tenir compte de la baisse de la taille des ménages.



# Orientation 1

## Objectif n° 1 : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

+0,5% par an							
Population estimée en 2026 (avec la croissance de 2010-2021 = 2%)	Résidences principales estimées en 2026 (avec la croissance de 2010-2021 = 2%)	Taille des ménages 2026	Population souhaitée en 2039	Résidences principales estimées en 2039	Taille des ménages en 2039	Résidences principales à produire entre 2026/2039	Résidences principales à produire par an
1340	638	2,1	1430	715	2	77	5,9

# Orientation 1

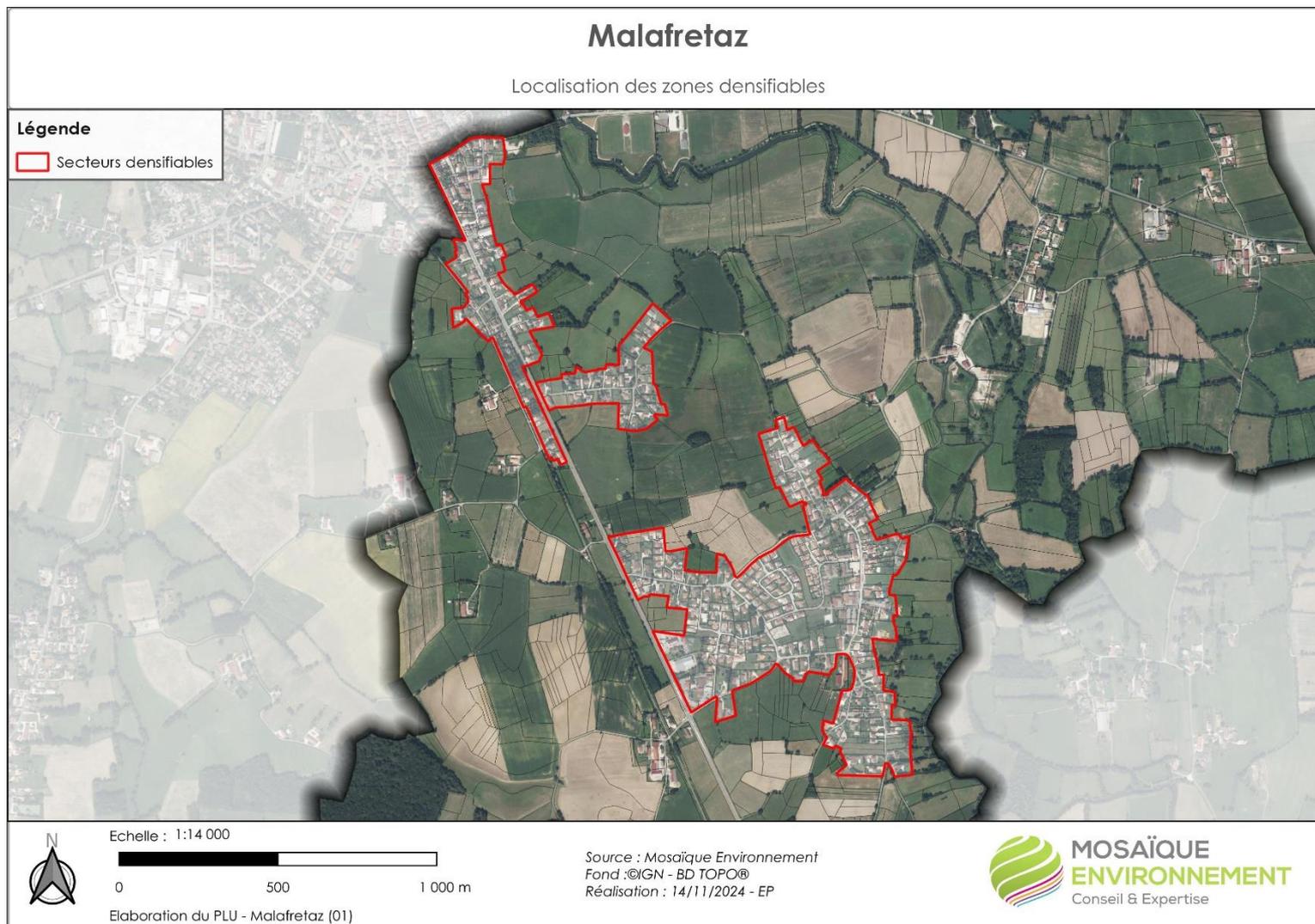
## Objectif n° 2 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Le souhait de la commune est de **limiter la consommation** des espaces naturels et agricoles en extension de l'enveloppe urbaine. En ce sens :

- Le projet privilégie **l'utilisation des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** de la commune
- Le projet prévoit de **densifier seulement quelques secteurs urbains** de la commune, à savoir :
  - **Le centre-bourg**
  - **La continuité urbaine de Montrevel-en-Bresse**
  - **Le hameau de la Petillière**
- Le projet prévoit, en tenant compte d'une part de rétention foncière, de pouvoir **mobiliser l'intégralité du potentiel en renouvellement urbain** dans les secteurs densifiables : les « **dents creuses** » (espaces non aménagés et non liés à une fonction résidentielle) et les **divisions parcellaires** (espaces non aménagés, fonctionnellement liés à une habitation, assez grands pour effectuer une division)
- Le projet prévoit **par renouvellement urbain l'investissement des potentiels bâtis** (démolition/reconstruction et changement de destination)
- Le projet incite à la **remise sur le marché des logements vacants**, en notant que ceux-ci représentent un faible pourcentage (4,5% en 2022, soit 27 logements selon les données de LOVAC de 2022)

# Orientation 1

**Objectif n° 2 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**



# Orientation 1

## Objectif n° 2 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

- **Potentiels non bâtis en renouvellement urbain : 38 logements**

Dents creuses	Avec CRF (0,3)	Divisions parcellaires	Avec CRF (0,5)	TOTAL
2,4 ha	1,68 ha	2,55 ha	1,27 ha	2,95 ha

- **Objectif de remise sur le marché des logements vacants** : un objectif de **20 %**, soit **6 logements**
- **Potentiels bâtis en renouvellement urbain : 4 logements**. Cela concerne particulièrement la mise en place de changements de destination sur d'anciens bâtis agricoles n'ayant plus cette vocation.

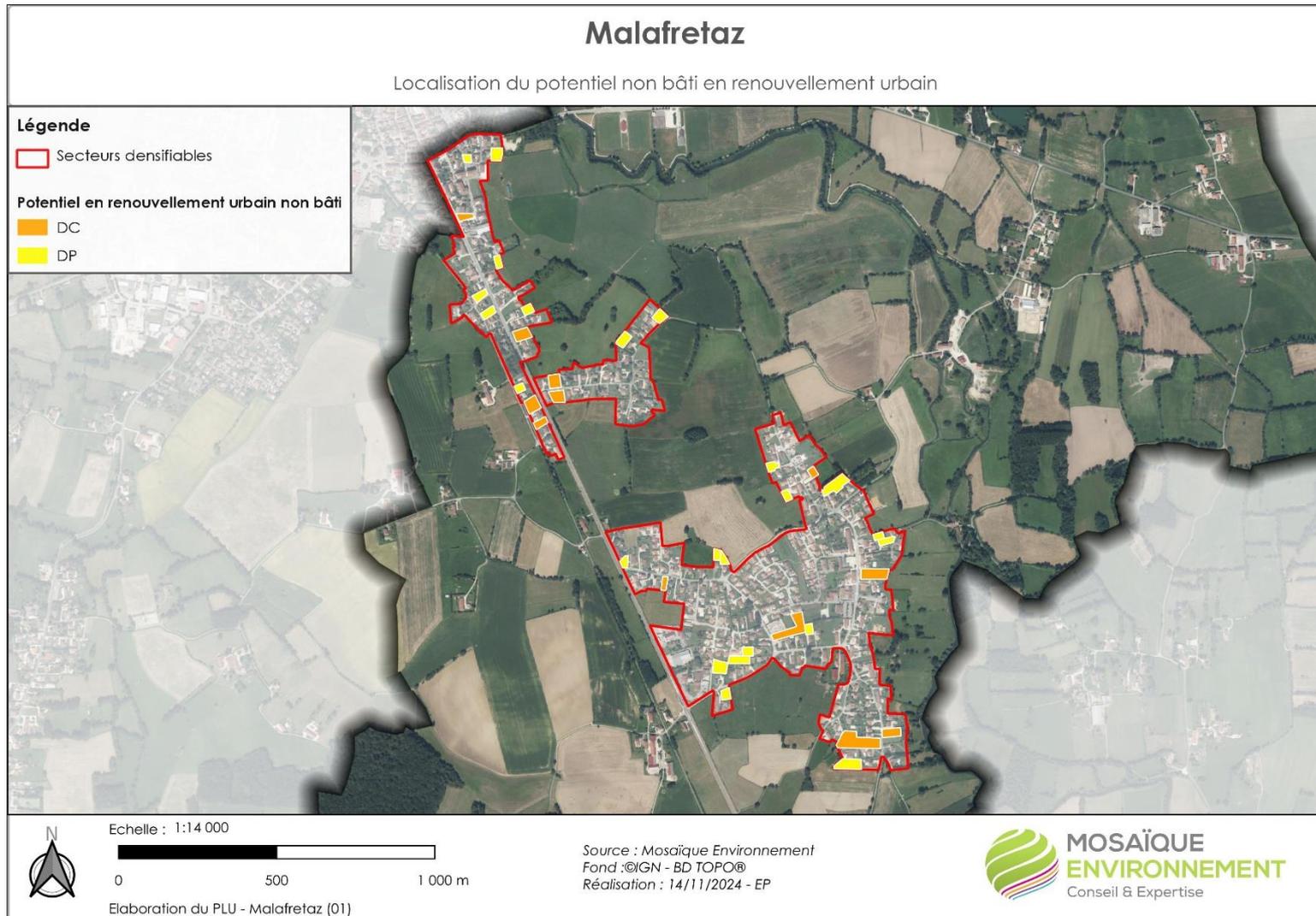
Ainsi, cela implique une **production de 48 logements au sein de l'enveloppe urbaine**.

Afin de pouvoir répondre au besoin de **77 logements**, il est donc **nécessaire d'envisager une part du développement en extension** de l'enveloppe urbaine.

- Selon les prescriptions du SCoT, il est préconisé une **densité** de l'ordre de **13 lgt/ha**
- Selon les prescriptions du SCoT, au moins **35%** de la production de logements doit être effectuée **au sein de l'enveloppe urbaine**, soit un **minimum de 27 logements**

# Orientation 1

**Objectif n° 2 : Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**



# Orientation 1

## Objectif n° 3 : Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace

Le SCoT prévoit une part maximale de **production de logements en extension de l'enveloppe urbaine de 65%**, soit environ **50 logements**.

Ici, en lien avec une production totale de 77 logements et une production en renouvellement urbain de 48 logements, la **production en extension sera de 29 logements**.

De même, il prescrit pour les **aménagements en extension une densité brute minimale de 13 logements/hectare** dans l'optique d'une diversification des opérations d'habitat (mêlant collectif/groupé/individuel).

L'**objectif de consommation d'espaces** en extension de l'enveloppe urbaine sera donc d'environ **2,25 hectares**.

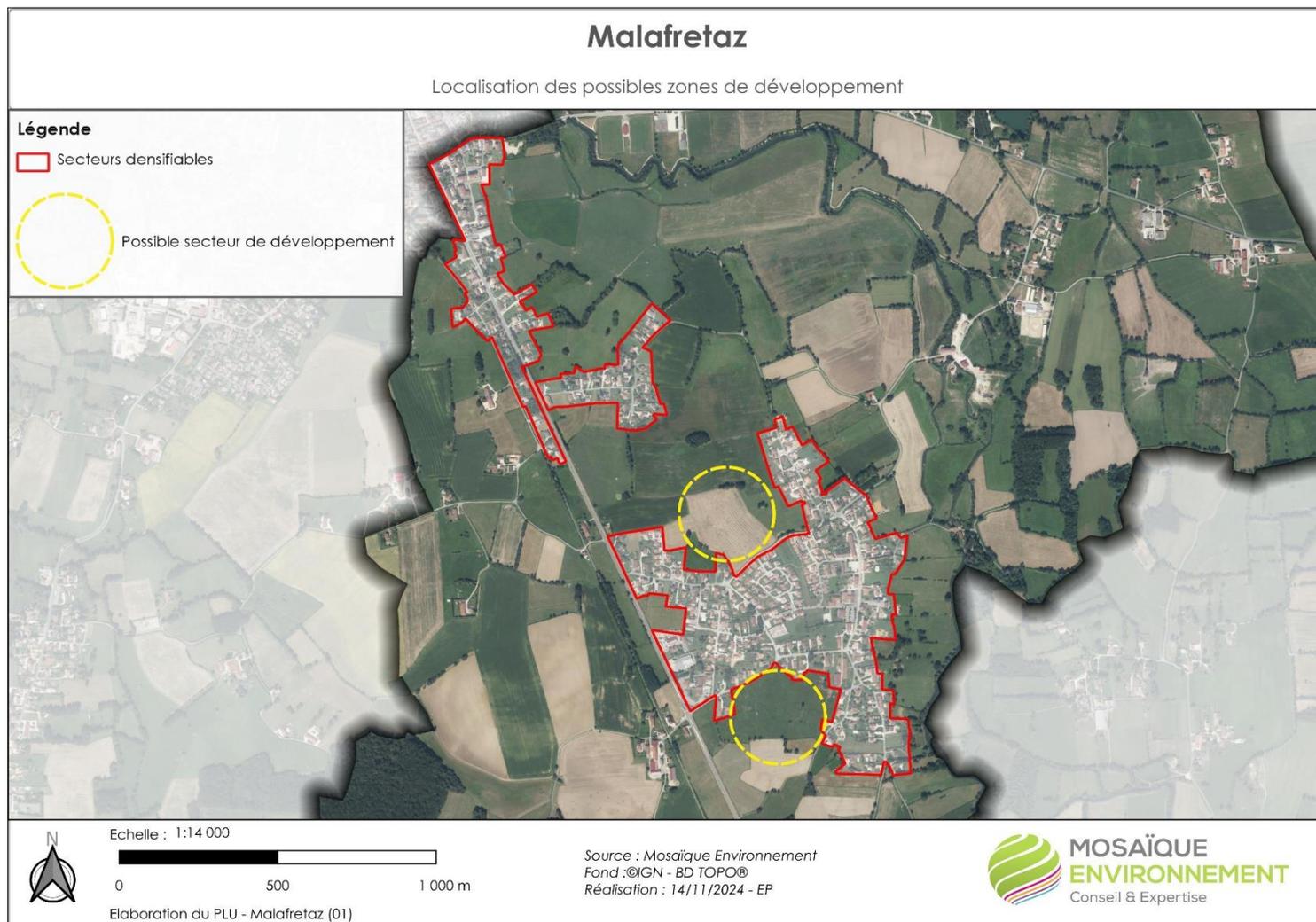
En accord avec le SCoT qui limite à 2 le nombre de secteurs en extension et à 8 ha la surface du secteur de développement sur la période 2015-2035.

Au vu des fortes contraintes topographiques, de risques et paysagères de la commune et des réseaux communaux, le **projet prévoit plusieurs secteurs de développement en extension**, notamment :

- **Sur la façade Nord du bourg**
- **Sur la façade Sud du bourg**

# Orientation 1

**Objectif n° 3 : Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace**



# Orientation 1

## Objectif n° 3 : Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace

Par rapport à l'objectif de division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les 10 prochaines années, lié à la loi « Climat et Résilience », le scénario de développement est en accord.

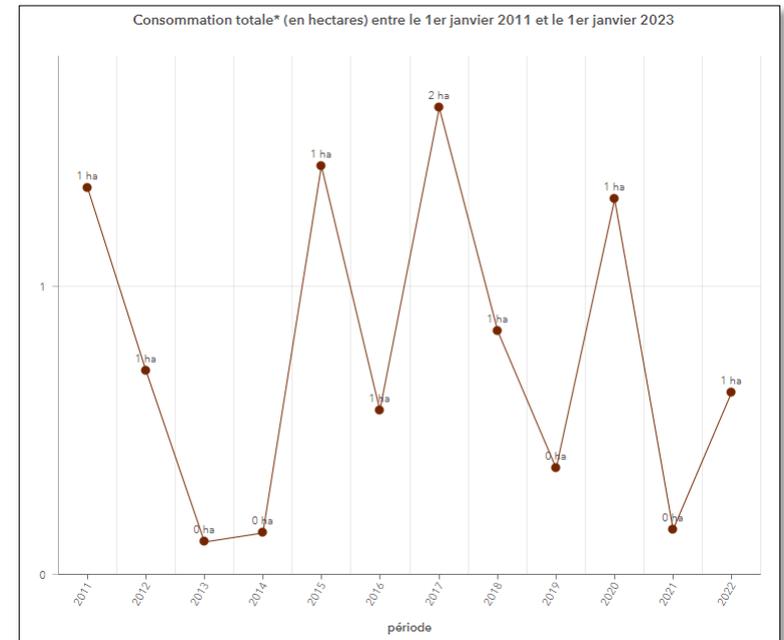
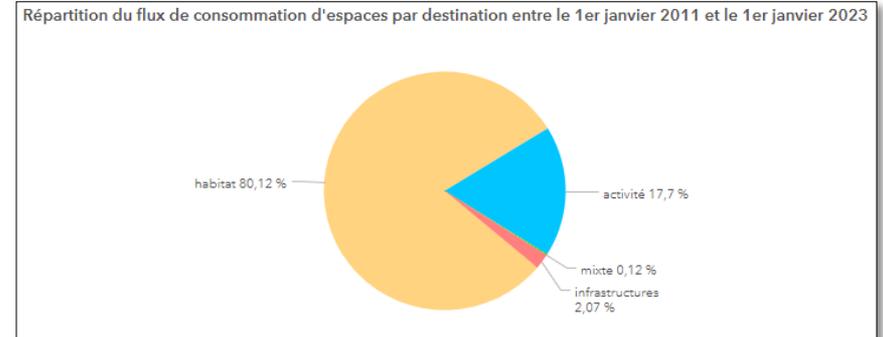
En effet, entre **2011 et 2020**, la consommation s'établissait à **8,4 ha**.

De **2021 à 2023**, ce sont **0,8 ha** qui ont été consommés.

Ainsi, **il resterait, à horizon 2030**, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de **3,4 ha**.

Et à **horizon 2040**, il resterait une consommation de **5,5 ha**.

Nous sommes, ainsi, **en accord** avec la loi Climat et Résilience au vu de la consommation de l'ordre **de 2,3 ha prévue sur la période 2026-2039** (seulement pour la fonction d'habitat).



# Orientation 1

## Objectif n° 4 : Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

La **structure du parc de logement** actuelle apparaît relativement **diversifiée en lien avec une bonne représentation du logement collectif** mais **peine à l'être davantage** : en 2021, 72% de maisons individuelles et 66% de propriétaires.

Il s'agit donc d'aller dans le sens d'une **plus grande mixité sociale et générationnelle** en **diversifiant la typologie** des logements à produire afin d'offrir des réponses à des demandes permettant de dynamiser les jeunes tranches d'âge mais aussi de permettre la mobilité résidentielle au sein même du parc pour les personnes âgées.

Pour les mêmes raisons, on cherchera à **augmenter la part du logement social** sur la commune (5,7% du parc de logements en 2021).

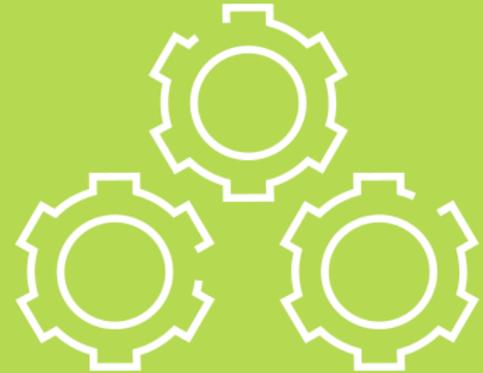
Il s'agit donc de :

- **Diversifier la typologie de l'offre en logement** pour maintenir l'équilibre entre des tranches d'âge et permettre la mobilité résidentielle

- **Tendre vers la production de 10% de logements locatifs sociaux** dans la production totale de logements comme le recommande le SCoT.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	MALAFRETAZ				GBA		AIN	
	Nombre de ménage 2009	%	Nombre de ménage 2020	%	Nombre de ménage 2020	%	Nombre de ménage 2020	%
Propriétaires	271	75%	363	66%	36563	61%	175266	62%
Locataires	85	24%	179	33%	22500	37%	100376	36%
Logé gratuitement	5	1%	4	1%	966	2%	5092	2%
Ensemble	361	100%	546	100%	60029	100%	280734	100%

FORME DES LOGEMENTS	MALAFRETAZ				GBA		AIN	
	Nombre 2009	%	Nombre 2020	%	Nombre 2020	%	Nombre 2020	%
Individuel	323	84%	439	72%	42056	62%	204868	63%
Collectif	63	16%	170	28%	25705	38%	118155	37%
Ensemble	386	100%	609	100%	67761	100%	323023	100%



**ORIENTATION 2 : FORGER LES  
CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE,  
D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS,  
LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS,  
DANS UN CADRE DE MIXITÉ  
GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE**

**3**



# Orientation 2

## Objectif n° 1 : Préserver et développer les équipements, commerces et services sur la centralité

Depuis 50 ans, la commune a connu une **croissance continue de sa population**. Ce dynamisme l'a conduit à transformer, dans les années 70-80, le **secteur urbain en s'étalant progressivement** sur les terres agricoles, tout en s'éloignant progressivement de la centralité initiale, que ce soit pour le centre-bourg ou le faubourg de Montrevel-en-Bresse.

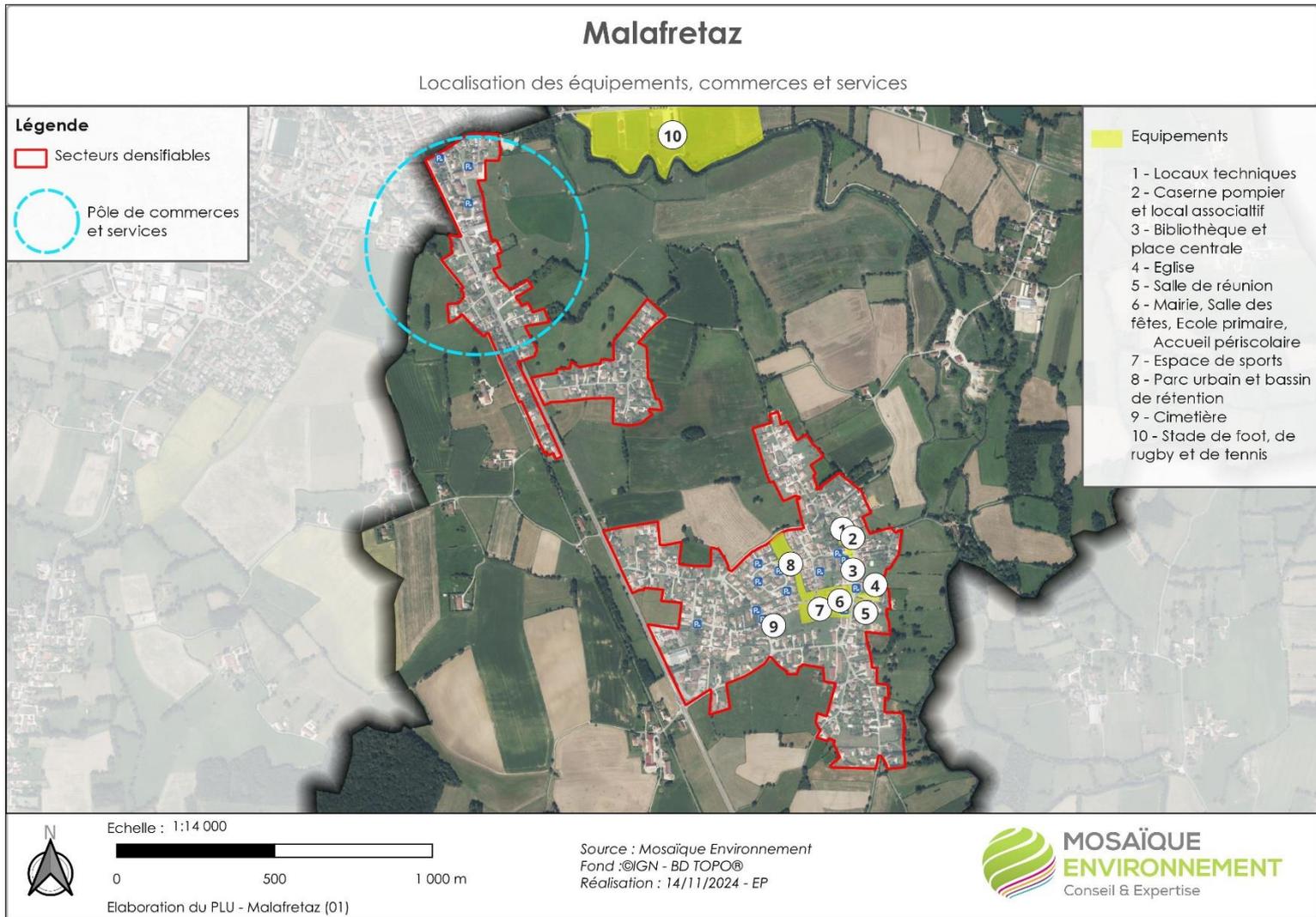
Ce **rôle principal du centre** de Malafretaz (secteur de la mairie, des écoles, de la salle polyvalente, des jeux de loisirs...) mais aussi **du faubourg de Montrevel-en-Bresse** (proximité directe avec un pôle secondaire) **ont** vocation à être **développés, renforcés** d'autant que le dynamisme recherché au niveau de la croissance de la population devrait entraîner des besoins supplémentaires.

- Le projet prévoit de pouvoir **développer les équipements nécessaires** aux habitants actuels et futurs de la commune sur la centralité et le faubourg de Montrevel-en-Bresse.

- Ce projet doit tendre à **créer des espaces de convivialité autour des équipements** comme l'aménagement des berges de la Reyssouze, la requalification de la RD 975, l'aménagement d'une aire de jeux multisports intergénérationnelle derrière la salle d'animation... Il s'agira, ainsi, de poursuivre cette dynamique de **l'investissement de l'espace public** valorisant l'attractivité des commerces/services/équipements et le cadre de vie en général.

# Orientation 2

## Objectif n° 1 : Préserver et développer les équipements, commerces et services sur la centralité



# Orientation 2

## Objectif n° 2 : Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Le diagnostic montre qu'il existe aujourd'hui **173 emplois** (pour 557 actifs). Ce nombre est relativement faible mais s'explique de par le caractère rural de la commune et sa proximité avec Montrevel-en-Bresse drainant, ainsi, les activités.

Par ailleurs, ce nombre d'emploi n'est pas négligeable et il est donc important de chercher à **le maintenir au plus haut**.

On peut penser qu'une bonne part de ces emplois est plutôt liée à la sphère présentielle.

Ainsi, la recherche de la **mixité des fonctions urbaines** ne peut qu'aller dans le sens de la préservation de ces emplois, mais au-delà il faut aussi pouvoir **accueillir de nouvelles activités** dans la mesure où elles **sont compatibles avec l'habitat**.

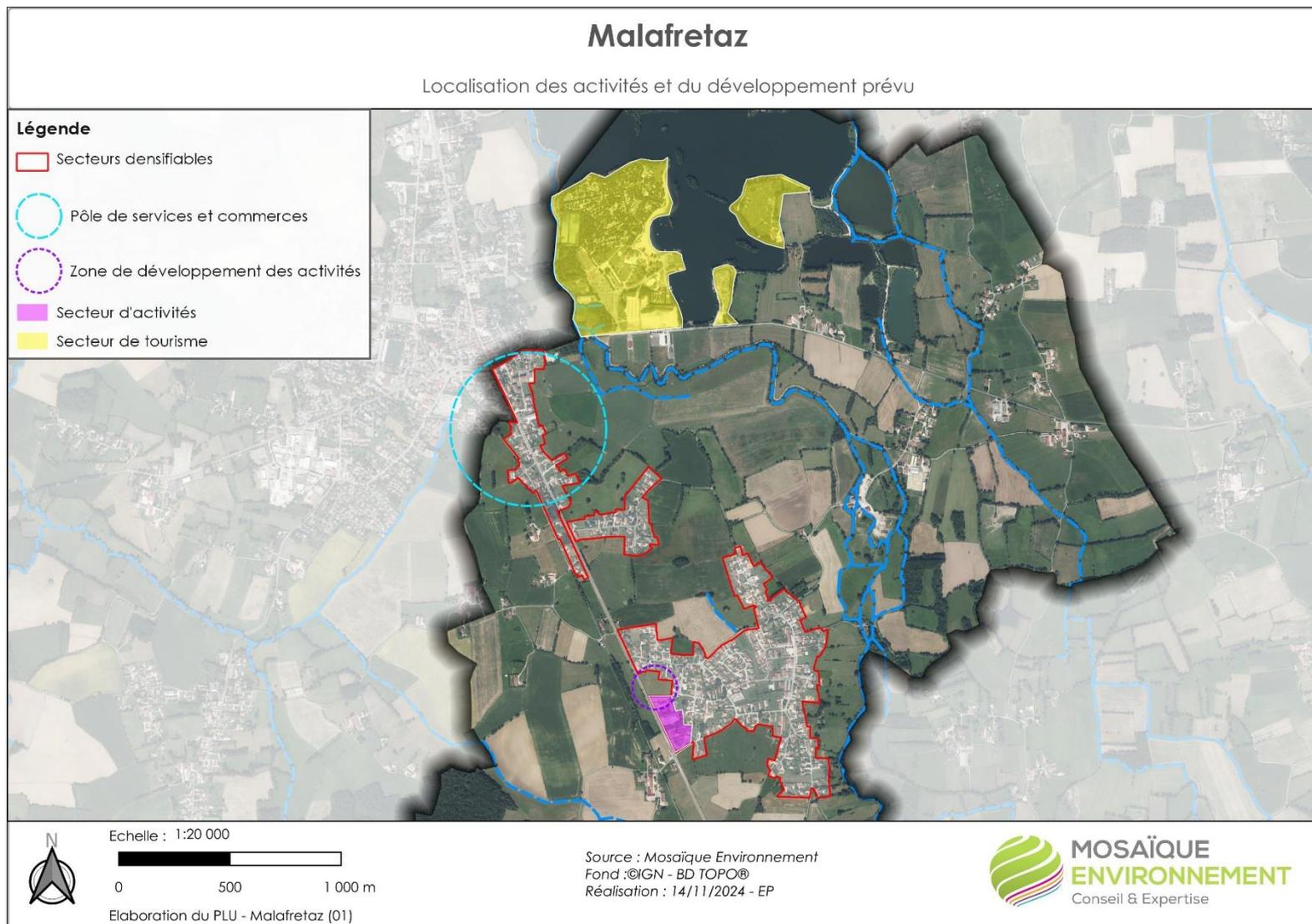
- Le projet prévoit **d'accepter les activités notamment artisanales, de services** dans le tissu urbain en veillant à imposer le respect des autres usages présents sur le secteur. 21

Toutefois, la part de la **sphère productive reste importante** en lien avec **le pôle d'activités et le tourisme de la Plaine Tonique**.

- Le projet prévoit la **possibilité de création de nouvelles activités à proximité directe du pôle d'activités actuel** afin d'avoir un pôle dédié limitant, ainsi, les nuisances de tous types ;
- Le projet prévoit **le développement de la structure touristique** en lien avec la Plaine Tonique, le secteur des lacs, le cours d'eau de la Reyssouze et la voie verte.

# Orientation 2

## Objectif n° 2 : Préserver et développer les emplois existants sur la commune



# Orientation 2

## Objectif n° 3 : Préserver l'activité agricole

Cette activité concerne **69,1% de la commune** en 2018 (Corine Land Cover), ce qui reste **très significatif** mais typique des communes rurales. De même, nous pouvons préciser que cette **surface semble se pérenniser** dans le temps avec une représentation dans les années 90' de l'ordre de 72,6%.

Sur Malafretaz, l'agriculture tourne **essentiellement autour de la polyculture et de l'élevage**. Cependant, l'évolution de la pratique dans le temps montre une activité se tournant davantage vers de la culture.

Nous retrouvons **7 exploitations agricoles** sur le territoire.

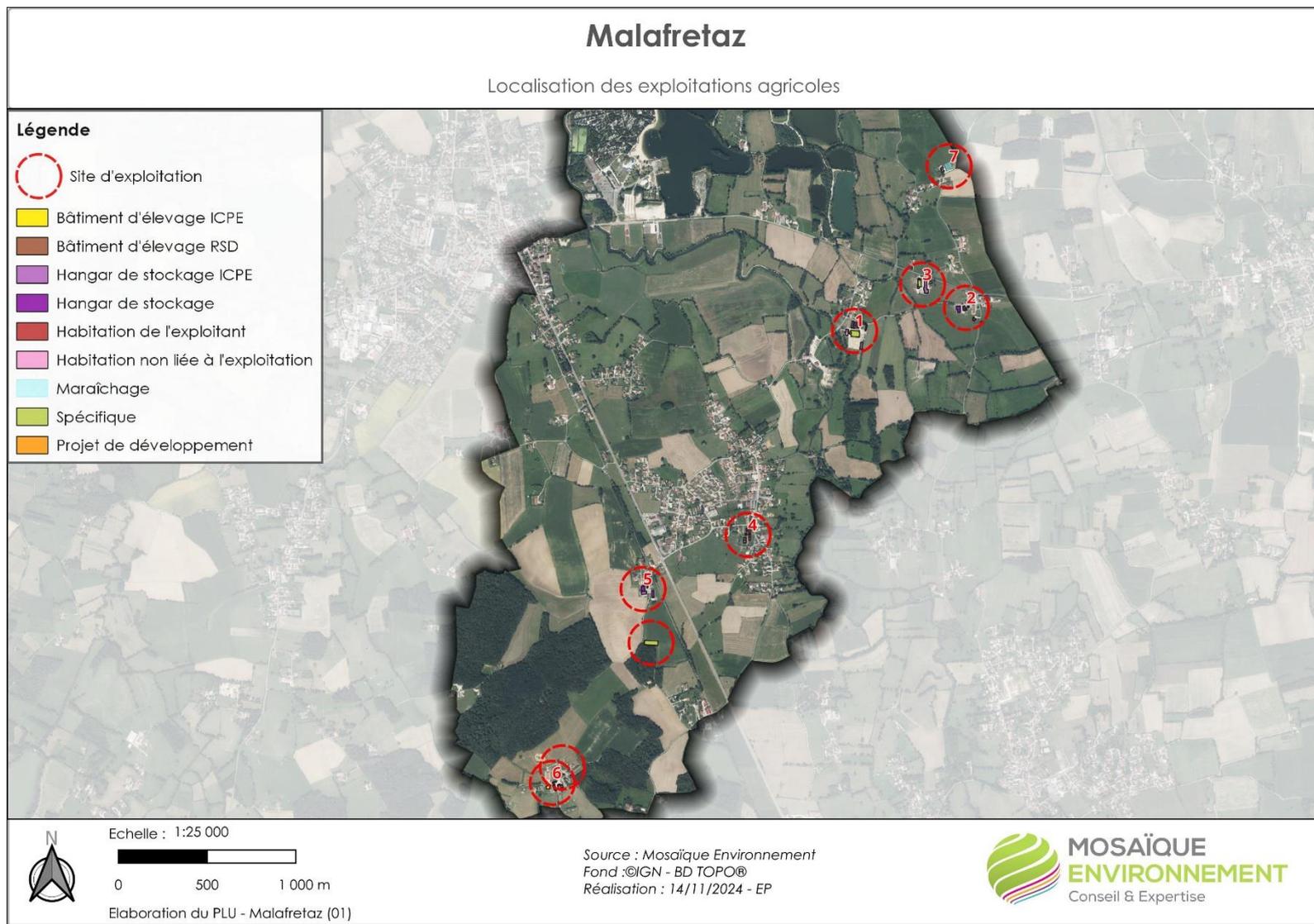
Cette activité **façonne et valorise pleinement le paysage**, tout en entretenant des liens forts, mais contrastés, avec la biodiversité.

L'activité agricole est , ainsi, très prégnante sur la commune.

- Le projet prévoit de **préserver le foncier agricole** et, donc le potentiel de production du territoire en termes de surfaces disponibles.
- Le projet prévoit la **protection des structures agricoles paysagères**.
- Le projet prévoit de **définir des limites franches** entre les espaces agricoles et ceux urbains.
- Le projet prévoit **d'encourager de nouvelles pratiques agricoles** susceptibles de se saisir des opportunités du territoire, notamment :
  - Le développement des circuits courts
  - Le développement de « marchés niches »
  - Le développement de l'agritourisme

# Orientation 2

## Objectif n° 3 : Préserver l'activité agricole



# Orientation 2

## Objectif n° 4 : Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

En premier lieu, **l'attractivité paysagère urbaine** de la commune tient à la **qualité patrimoniale de la centralité ancienne, sa situation en rebord de coteaux, du faubourg, de quelques écarts et de nombreux éléments patrimoniaux plus ponctuels**, qu'elle offre à ses habitants :

**La centralité ancienne**, en **rebord de coteaux** avec son **bâti rural ancien aligné sur rue** de part et d'autre de la voirie étroite du Bourg, s'établit comme le cœur historique de la commune avec une certaine **concentration patrimoniale**.

Par ailleurs, au fur et à mesure du temps, le **développement** de la centralité, sous des formes **d'habitat pavillonnaire**, a directement établi une certaine **rupture architecturale**.

- Le **paysage** urbain de ce secteur doit être pensé autour de la **revalorisation du bâti historique**, **l'accroche entre tissu ancien et tissu pavillonnaire** et en s'appuyant sur **la situation en rebord de coteaux**

**Le faubourg de Montrevel-en-Bresse**, **directement lié à la commune de Montrevel-en-Bresse avec son bâti citadin aligné sur rue**, de part et d'autre de l'axe de déplacement principal du territoire, constitue, de même, un ensemble historique sur la commune, bien que différent et déconnecté de la centralité. Il s'agit du **secteur de développement de l'habitat collectif** sur la commune, en lien avec le caractère urbain du secteur.

- Ici, le paysage urbain doit être pensé autour de **l'accroche entre tissu ancien, habitat collectif et le rapport à la RD qui correspond au principal axe de circulation du territoire**

# Orientation 2

## Objectif n° 4 : Prendre en compte au niveau du paysage urbain, le centre-bourg, le faubourg, les éléments patrimoniaux ponctuels, la situation en rebord de coteaux et la trame verte urbaine

Les écarts liés à des anciens corps de ferme, reflétant l'**architecture traditionnelle bressane** avec des bâtisses en pisé, en colombage en bois , constituent des éléments patrimoniaux à part entière.

Ici le **développement est resté plus modeste** mais celui de l'**habitat pavillonnaire a impacté le paysage bâti** créant ainsi une certaine **dichotomie architecturale**, un certain déséquilibre.

- Le paysage urbain devra être pensé autour de **l'accroche entre tissu ancien et tissu pavillonnaire**

Ainsi, dans la généralité, le projet prévoit de mettre en œuvre les **règles permettant de préserver la qualité patrimoniale** des secteurs anciens et en visant à la **requalification des secteurs en extension**, parfois déconnectés de la trame urbaine historique.

En second temps, l'**attractivité urbaine paysagère** de Malafretaz tient à ses **éléments naturels** à savoir sa **situation en rebord de coteaux et la ceinture verte urbaine** :

- Le projet prévoit une **mise en valeur et la préservation** :
  - ❑ Des **rebords de coteaux végétalisés** qui se constituent comme un élément de paysage éminent où vient directement s'adosser la centralité ancienne et offrant, de même, des ouvertures paysagères sur la façade Est de la commune depuis l'espace urbain ;
  - ❑ La **ceinture verte urbaine** qui se présente comme un espace paysager végétalisé proposant un espace de respiration et faisant office de corridor écologique.

# Orientation 2

## Objectif n° 5 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs

Le choix d'un **développement, en partie, en dehors de la centralité** de Malafretaz et la volonté de créer **centre-bourg fort** entraîne une **réflexion sur l'organisation des déplacements** entre les secteurs et, en particulier, **en termes de déplacements doux** (ou modes actifs) pour encourager à limiter l'utilisation de l'automobile dans le cadre de trajets courts. La commune s'inscrit déjà dans un réseau de déplacement en mode doux relativement élaboré qu'il faudra, ainsi, préserver et développer.

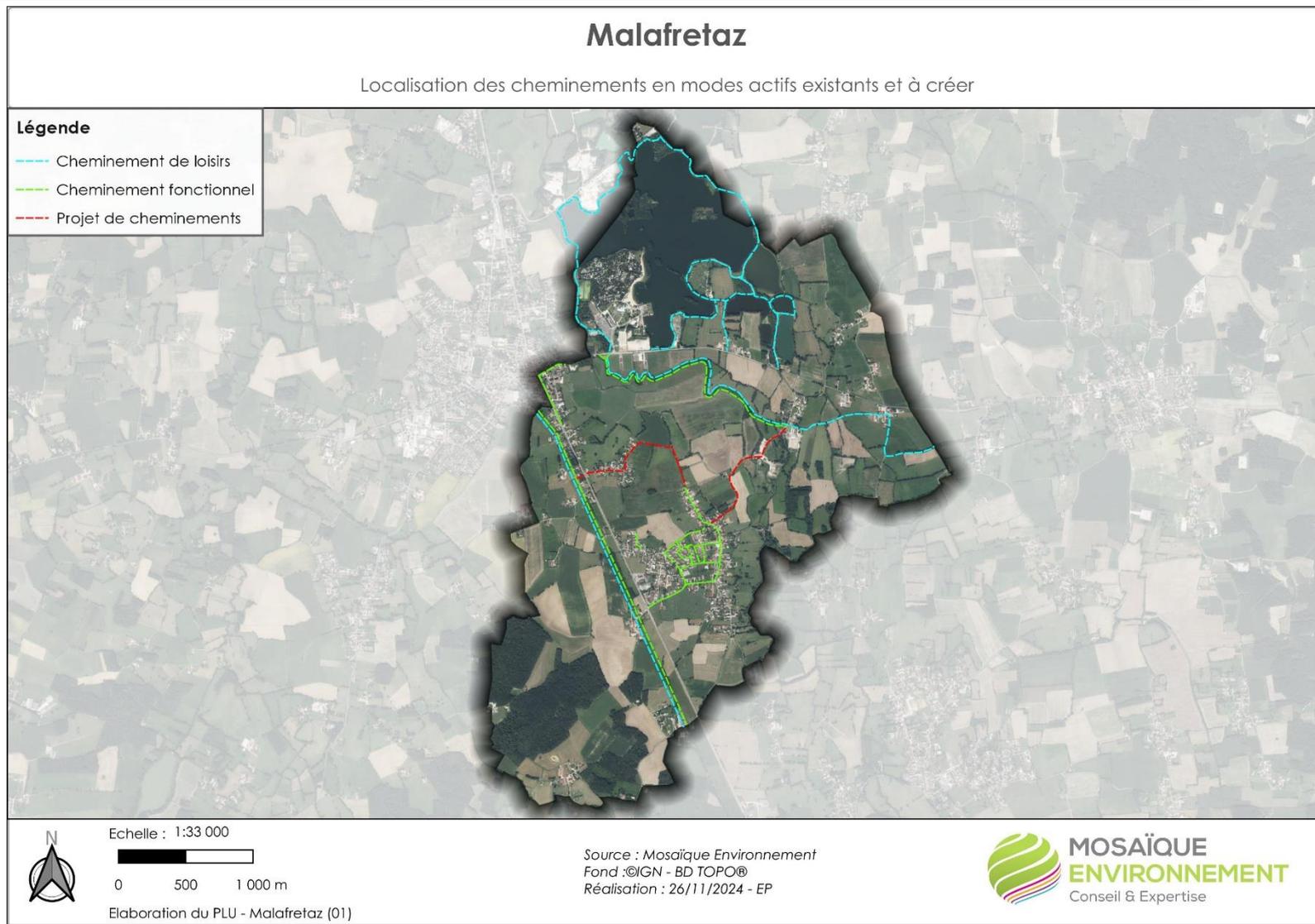
- Le projet prévoit le **développement de cheminements modes actifs** lorsque cela est possible **entre la zone d'extension, les dents creuses stratégiques** (permettant un programme d'aménagement) **et le centre-bourg**.
- Le projet prévoit la **recherche de cheminements en modes actifs alternatifs** dans les **nouvelles opérations** de logements.

- Le projet prévoit le **développement des pistes cyclables**, en particulier sur le tronçon connectant le centre-bourg de Malafretaz à l'aménagement des berges de la Reyssouze s'établissant comme un support aux mobilités actives. De même, cela concerne la création d'une liaison active entre le centre-bourg et le hameau de la Pétillière et la connexion de ce dernier à la voie verte. Cela permettra, ainsi, une connexion efficace, agréable et sécurisée entre Malafretaz et Montrevel-en-Bresse.

A noter qu'un schéma directeur cyclable, concernant la façade Sud de Malafretaz, a été établi par Grand Bourg Agglomération.

# Orientation 2

## Objectif n° 5 : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs



# Orientation 2

## Objectif n° 6 : Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport

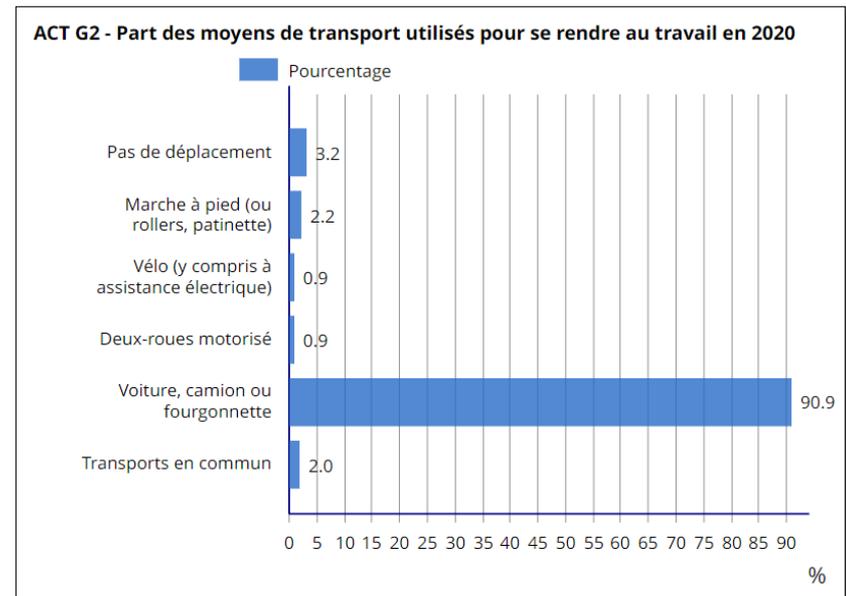
La commune de Malafretaz est fortement **dépendante à la voiture**, c'est pourquoi il convient, tout en tenant compte de la nécessité d'offrir des alternatives et de **développer les possibilités en termes de modes actifs**, de **prendre en compte la dépendance au mode de déplacement automobile**.

De même, la commune est confrontée à une **difficulté à créer du stationnement sur le secteur du faubourg de Montrevel-en-Bresse** entraînant des disfonctionnements (stationnement anarchique, obstacle à la déambulation piétonne...).

Dans ce but le projet prévoit de :

- **Anticiper les besoins fonciers nécessaires** pour améliorer la **desserte en transports en commun ou au covoiturage** mais aussi pour les cheminements doux.
- **Anticiper les besoins fonciers nécessaires** pour permettre la **réalisation de secteurs de stationnement** au sein du faubourg de Montrevel-en-Bresse.

- Prévoir un nombre de **stationnements nécessaires** dans les opérations d'aménagement pour éviter d'encombrer l'espace public.



# Orientation 2

## Objectif n° 7 : S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure

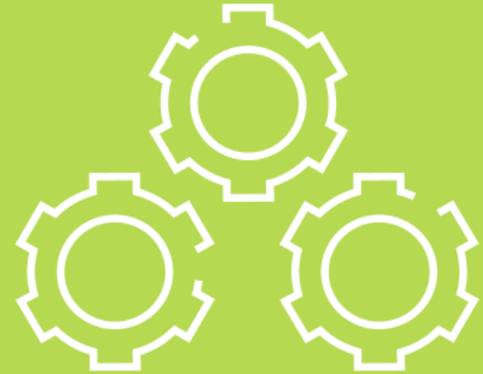
Le choix d'un développement dynamique de la commune en termes de croissance de la population doit être corrélé à une vérification de **l'adéquation des réseaux secs et humides existants et à une anticipation quant aux besoins** sur la période donnée.

- Le projet prévoit **le renforcement des réseaux** si nécessaire .
- Il souligne que la **capacité** résiduelle actuelle de la **station d'épuration** de l'agglomération **permet d'envisager le scénario** de croissance retenu. Par ailleurs, des dysfonctionnements, liés à des eaux parasites, s'opèrent sur cette dernière.

## Objectif n° 8 : S'assurer du développement des équipements pour les communications numériques

L'**accès** facile aux équipements pour les **communications numériques** est très certainement un facteur d'attractivité pour le territoire et permet aussi le **développement de nouvelles formes de travail** (télétravail, coworking...).

- Le projet prévoit, à l'échelle des opérations d'aménagement, la **mise en œuvre des aménagements permettant d'assurer un accès facile aux réseaux de communication numérique** lorsqu'ils existent.



## ORIENTATION 3 : Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager

4



# Orientation 3

## Objectif n° 1 : Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

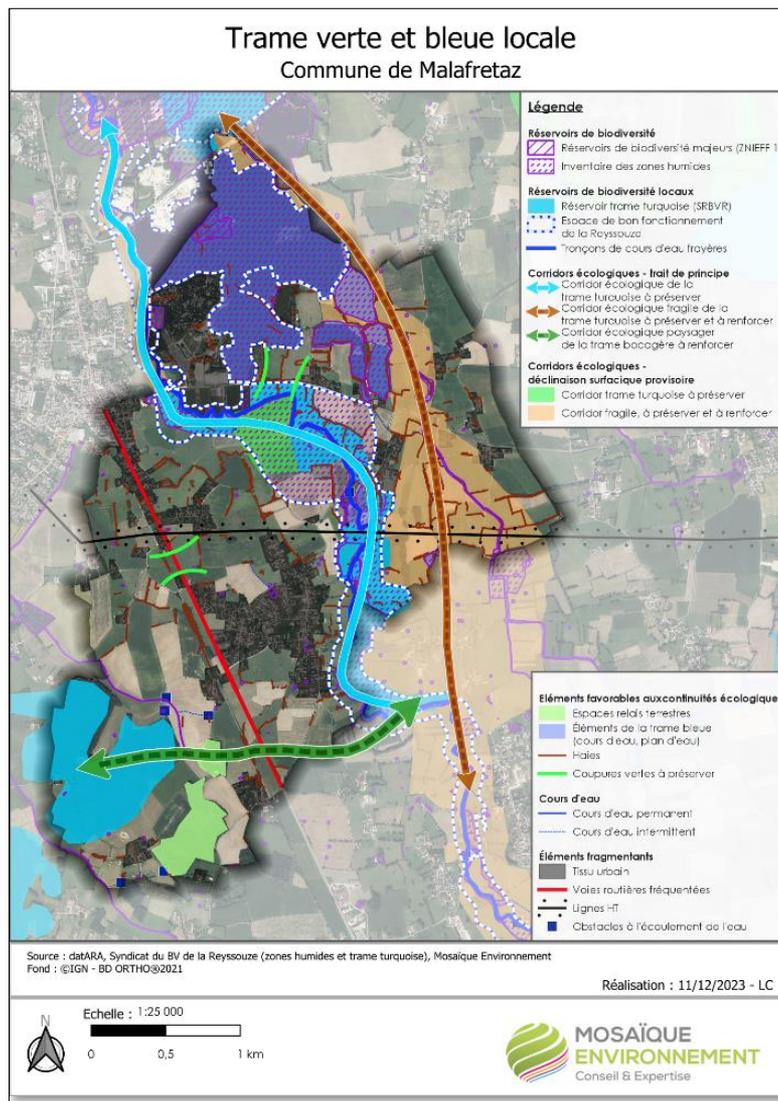
Recouvrant plus de la moitié du territoire communal, les **grandes étendues agro-naturelles et forestières** forment un réseau encore continu, conforté par la **présence de la rivière de la Reyssouze**. Cette constitution en réseau est un atout pour la **préservation de la biodiversité**.

Le PLU s'attache ainsi à :

- **Préserver, mettre en réseau, et valoriser les espaces naturels** supports fondamentaux de la biodiversité (préservation, restauration voire développement des corridors écologiques, maintien de coupures vertes);
- **Protéger les milieux naturels les plus remarquables** qui constituent les réservoirs de biodiversité indispensables au réseau écologique en particulier les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, dont les ripisylves ;
- **Préserver les espaces agricoles** comme support d'une activité créatrice de richesses et fondant une matrice propice à la circulation des espèces ;
- **Préserver, voire recomposer les éléments structurants des espaces agricoles** (haies, talus...)
- **Valoriser les milieux forestiers et garantir la continuité des massifs** particulièrement sur la façade Sud-Ouest ;
- **Fixer les limites d'urbanisation** et composer les lisières entre les espaces de la trame verte et les espaces bâtis ;

# Orientation 3

## Objectif n° 1 : Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles



# Orientation 3

## Objectif n° 2 : Préserver les richesses et les grands équilibres paysagers du territoire

La **qualité du cadre de vie** est un atout majeur pour l'**attractivité** de la commune. Pour répondre aux aspirations des habitants actuels et de demain.

Malafretaz devra **appuyer son évolution sur ce qui fait sa spécificité et son identité**: son histoire, ses valeurs, ses qualités propres (paysages, patrimoine bâti, présence de l'eau...).

Pour cela, le PLU ambitionne de **préserver** :

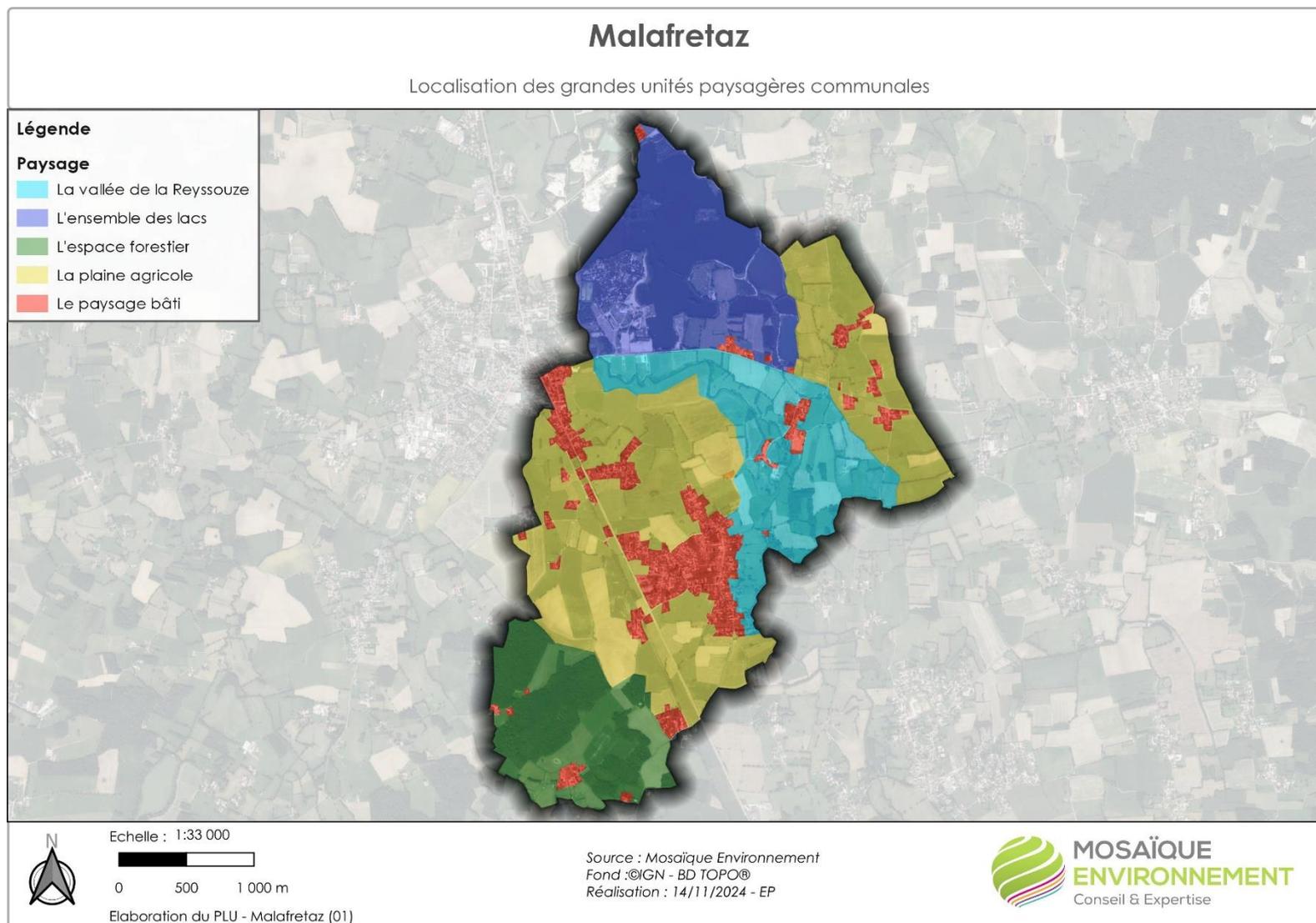
- Le **réseau d'espaces naturels, agricoles** qui constituent **l'écrin du village** ;
- Le **rebord de coteau de toute urbanisation** ;
- **Les visions lointaines**, en particulier depuis la RD 975 et les rebords de coteaux ;
- Les **secteur bocagers et l'intégrité des boisements**, notamment le long de la rivière de la Reyssouze, le long des lacs et sur le secteur agricole Est de la commune ;
- **La rivière de la Reyssouze et les lacs** ;

- **Les secteurs de jardins**, en particulier ceux tournés vers le coteau à l'Est de la centralité.

En ce sens, le projet ambitionne d'**infiltrer la trame verte et bleue jusque dans l'espace urbain** en préservant et confortant le réseau d'espaces verts et jardins qui cumulent des bénéfices sociaux (espace de respiration, espaces de convivialité...) et environnementaux (diminution des îlots de chaleur, prévention des risques, qualité du cadre de vie ...).

# Orientation 3

## Objectif n° 2 : Préserver les richesses et les grands équilibres paysagers du territoire



# Orientation 3

## Objectif n° 3 : Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale et nouvelles formes urbaines

Les **formes urbaines et architecturales** sont, avec la **place du végétal** et la **qualité des espaces publics**, un élément important de la construction d'un **cadre de vie de qualité**.

Dans le contexte actuel, où la **sobriété foncière est un enjeu** fondamental, il est nécessaire de promouvoir des formes du bâti dans **lesquelles la recherche de densité va de pair avec les objectifs de qualité morphologique du bâti**.

Cette recherche de densité doit **ainsi s'appuyer sur les qualités existantes des quartiers, en respectant toute leur diversité et leurs identités** : éléments de patrimoine bâti et paysager, qualités végétales, caractéristiques spécifiques ...

Elle doit également **préserver le patrimoine bâti ancien** de la commune, majoritairement concentré sur la centralité et les hameaux. Pour traduire concrètement l'intégration des qualités de Malafretaz dans le projet, le PLU :

- S'appuie sur les qualités des différents quartiers (centre-bourg et faubourg de Montrevel-en-Bresse) pour **définir le niveau d'évolution souhaitable des tissus urbains et des paysages** et caractériser les nouvelles formes urbaines ;
- **Préserve et valorise les éléments et ensembles les plus caractéristiques**, en permettant les évolutions nécessaires à leur adaptation contemporaine et à la **conciliation avec les enjeux environnementaux** ( mode de vie, rénovation énergétique,..)
- **Préserve et valorise les éléments et ensembles les plus caractéristiques** et remarquables (grand et petit patrimoine) : le centre-bourg et les hameaux anciens, les demeures bourgeoises, l'église, les moulins, les lavoirs, croix, puits...

# Orientation 3

## Objectif n° 4 : Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques

Dans un contexte de raréfaction, qui s'accroît avec les effets du changement climatique, la gestion de la ressource constitue un enjeu majeur.

Le projet doit ainsi **veiller à une adéquation parfaite entre la capacité des ressources et les besoins générés par le développement** de la commune :

- La **capacité et la qualité des ressources en eau potable doivent orienter le calibrage du développement** ;
- La **capacité de traitement des eaux usées**, mais aussi des milieux récepteurs **influencera également les choix de développement** pour garantir le bon état quantitatif et qualitatif des ressources en eau.
- Un **partage de la ressource en eau raisonné** et un développement des pratiques agricoles et de cultures économes en eau, en lien avec l'adaptation au changement climatique.

Une **gestion adaptée des eaux pluviales** contribuera à l'amélioration de la qualité des eaux, à la régulation des débits et à la réduction des risques d'inondation : arrêt de la politique du « tout-tuyau » par une valorisation aérienne des eaux pluviales, infiltration à la parcelle, réduction de l'imperméabilisation des sols, développement des structures paysagères qui permettent de limiter le ruissellement et jouent un rôle de filtre vis-à-vis des polluants, préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et humides ...

En complément, des objectifs d'amélioration des différents dispositifs (de traitement et de collecte des eaux usées, de distribution de l'eau potable , ...) contribueront à **mettre en synergie les ressources avec les besoins** :

- En **améliorant le rendement des réseaux** d'eau potable
- En incitant à une **utilisation économe des ressources** et notamment à la récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique

# Orientation 3

## Objectif n° 5 : Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Le PLU s'inscrit pleinement dans un **développement sobre énergétiquement** pour répondre à la problématique énergétique et climatique par :

- La **maîtrise de la demande énergétique du bâti** en privilégiant la recherche de sobriété énergétique, notamment à travers l'orientation et l'implantation des bâtiments, l'utilisation de matériaux adéquats, des formes urbaines plus denses, le développement du végétal pour lutter contre les îlots de chaleur ...
- La **promotion**, via la réhabilitation et la mutation des tissus bâtis existants, **de la rénovation thermique** des bâtiments existants ;
- Le **renforcement de la centralité et du faubourg de Montrevel-en-Bresse limitant les besoins en déplacement** ;
- Le **développement des mobilités actives**

Il promeut également :

- Le **recours aux énergies renouvelables** et s'attachera à les favoriser, sous réserve de la **non contradiction avec** notamment les **enjeux de architecturaux et paysagers**.

A noter que Grand Bourg Agglomération a un projet de développement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Malafretaz.

# Orientation 3

## Objectif n° 6 : Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations

Le PLU porte le choix d'un **urbanisme « favorable à la santé »** (incitation à des mobilités « durables », préservation de la trame verte et bleue et du végétal au plus près des habitants, aménagement d'un cadre de vie de qualité ...).

Il doit également apporter des solutions spécifiques pour **protéger les habitants contre les risques naturels ou technologiques et moins les exposer aux nuisances et aux pollutions.**

Cela implique de **prendre en compte les risques naturels** (inondations, mouvements de terrain, cavité...) **dans les choix d'urbanisation** en localisation les lieux d'urbanisation et le niveau de leur développement en fonction des aléas et en adoptant des modalités de construction adaptées. Des **mesures de réduction des risques à la source visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, actuels et futurs**, sont intégrées dans le PLU (en évitant les développements nouveaux dans les secteurs d'aléas, en réduisant l'imperméabilisation des

sols, en mettant en œuvre une gestion séparative des eaux pluviales urbaines ...).

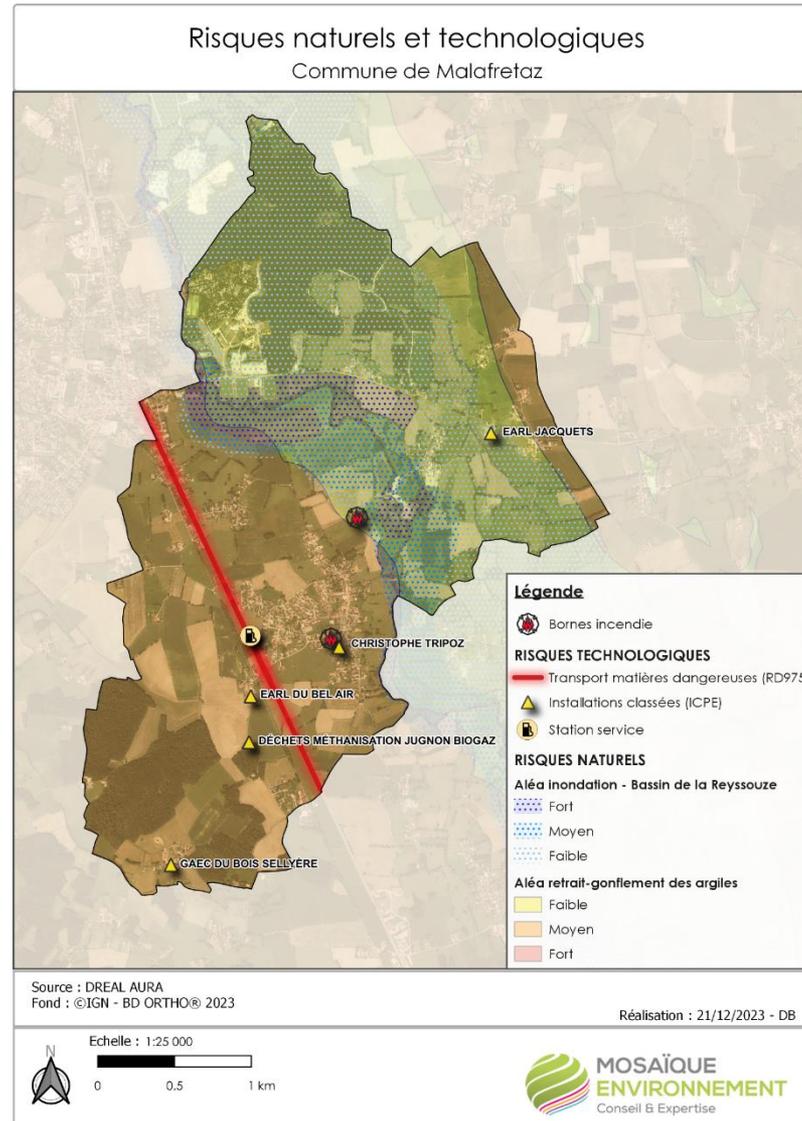
De la même manière, les **choix d'organisation urbaine et de mobilités** favorisés dans le PLU cherchent à **limiter les émissions de polluants.**

Le PLU cherchera également à **favoriser une gestion optimale des déchets :**

- En **favorisant la réduction de leur production à la source** (notamment en rendant possible l'implantation de systèmes de gestion de proximité type composts)
- En **garantissant les conditions de circulation des engins** de collecte.

# Orientation 3

## Objectif n° 6 : Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations



# Merci de votre attention

Agence Mosaïque Environnement  
111, rue du 1er Mars 1943  
69100 Villeurbanne  
Tel : 04 78 03 18 18  
[www.mosaïque-environnement.com](http://www.mosaïque-environnement.com)



**MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise



AGENCE  
**M T D A**  
CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

