

Élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Présentation du diagnostic en réunion publique

Commune de MALAFRETAZ



Malafretaz (01)



Karine GENTAZ et Etienne POULACHON



Mai 2024



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

mosaïque-environnement.com

Sommaire

1 – Présentation de la démarche

2 – Diagnostic territorial

3 – État initial de l'environnement

4 – Suite de la procédure





Présentation de la démarche

1



Les objectifs poursuivis

Le contexte

Suite à la **dissolution** du SIVOM Jayat Malafretaz Montrevel en Bresse qui était compétent en aménagement du territoire, la commune de Malafretaz a décidé d'**élaborer son propre Plan Local d'Urbanisme** par **délibération** en date du **13 Décembre 2022**.

Les objectifs

- Mettre le document d'urbanisme en **compatibilité** avec les **objectifs du SCoT et les récentes lois**, en adéquation avec les réseaux et les équipements publics existants
- **Diversifier l'offre en logements** afin d'offrir toutes les possibilités au cours du cycle de vie
- **Encourager la rénovation** de logement dans la mesure du possible
- **Encourager les modes de transport doux** en sécurisant les tracés et interconnexions avec les communes voisines
- **Maintenir et préserver les zones agricoles**
- **Préserver les réservoirs de biodiversité**, maintenir les haies, bosquets, arbres et forêts existants faisant le lien entre les différents sites bocagers de la commune
- **Intégrer les potentiels d'énergies renouvelables** sur la commune en facilitant l'intégration des projets particuliers ou publics
- **Réfléchir à un développement harmonieux et cohérent** sur la commune en tenant compte des risques existants sur le territoire communal



Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU c'est :

Un document qui **planifie** : qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation de la commune à l'horizon 10-15 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Un document qui **régit les droits à construire** sur chaque parcelle située dans le périmètre de la commune.

Il prend en compte l'ensemble des thématiques qui touchent **l'aménagement du territoire** :

Biodiversité
et continuités
écologiques

Développement
économique

Habitat et
formes
urbaines

Risques et
nuisances

Espaces
naturels,
agricoles et
forestiers

Réseaux
d'énergie

Transports et
déplacements

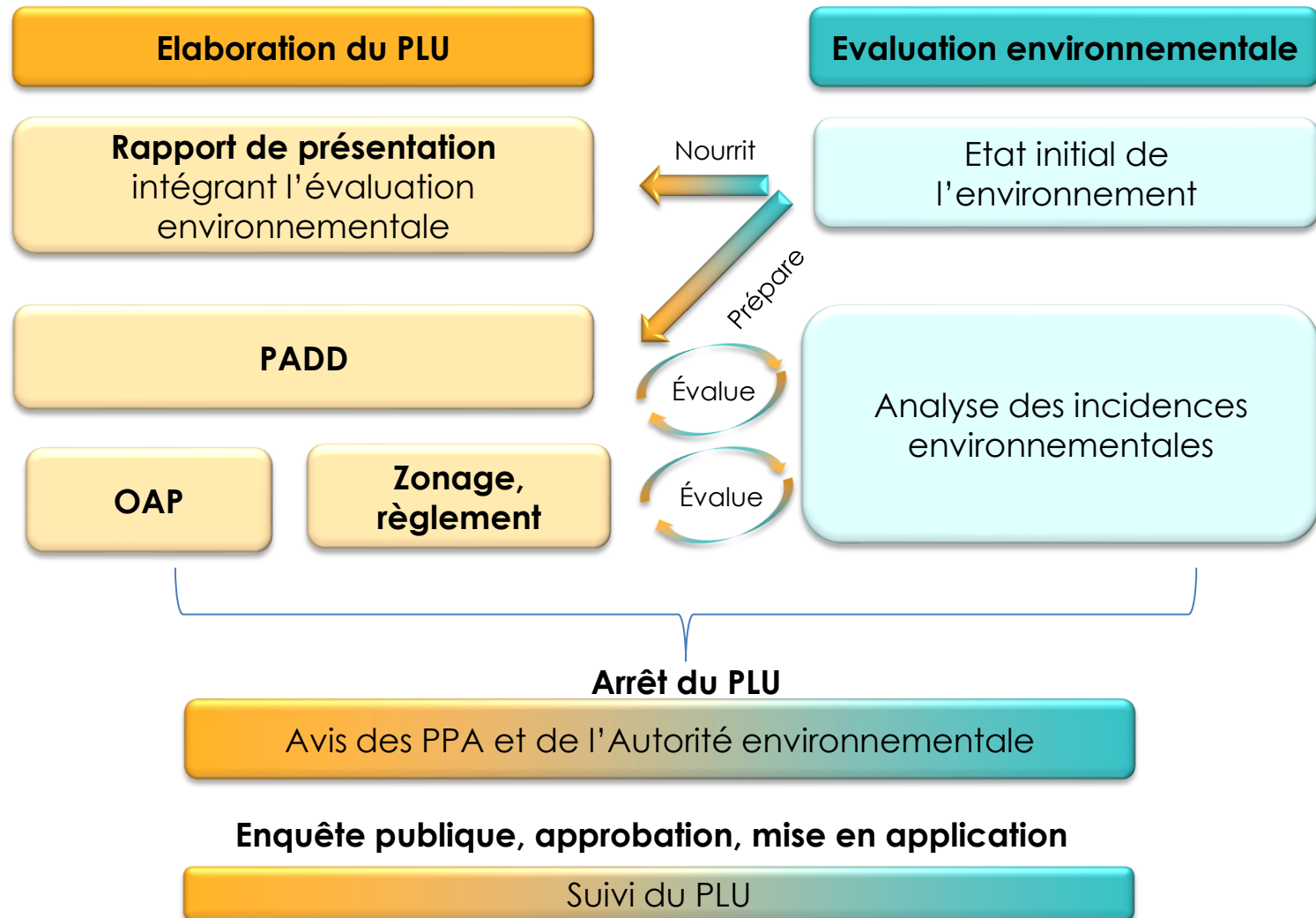
Paysage

Equipement
commercial

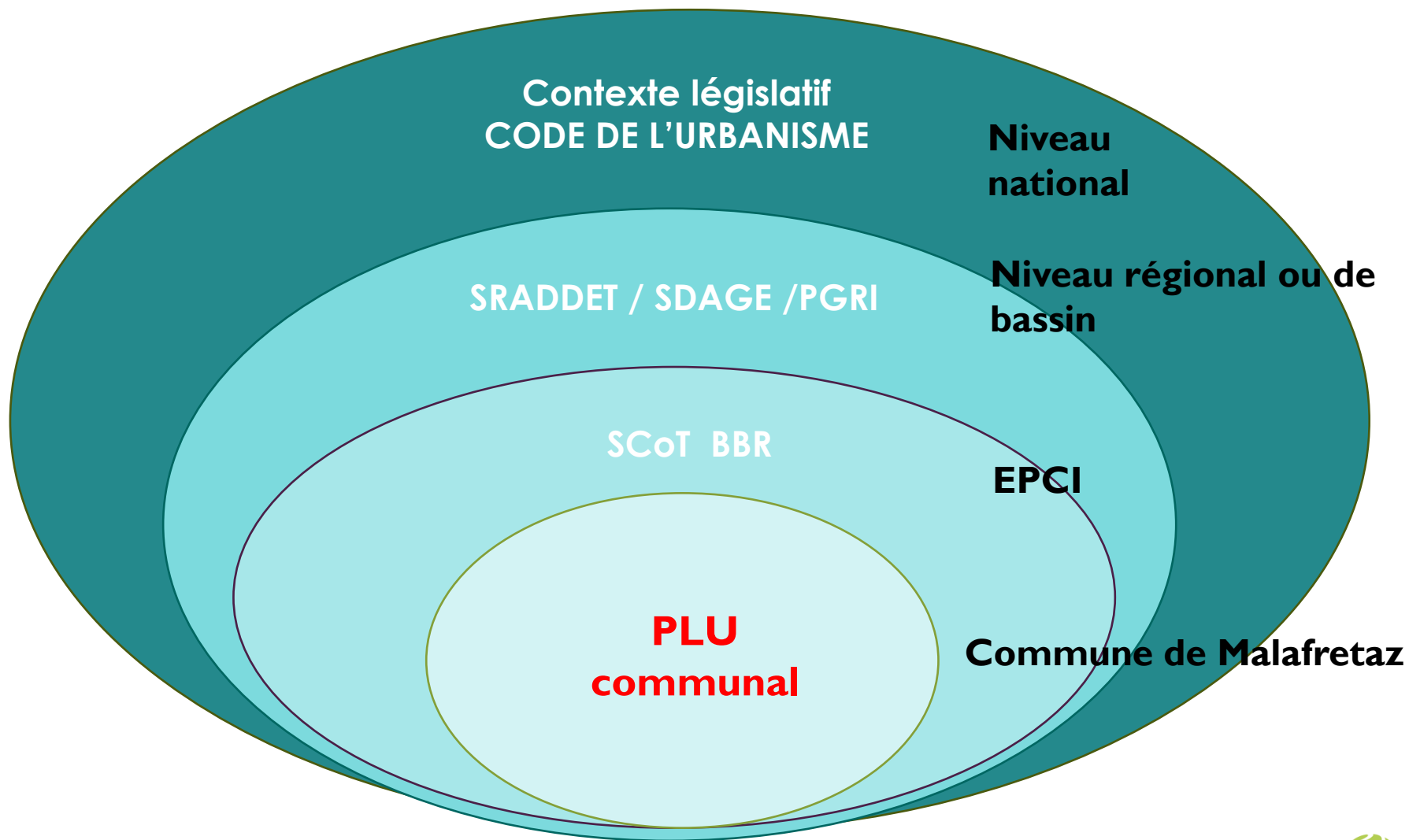
Loisirs



Deux démarches indissociables



La hiérarchie des normes





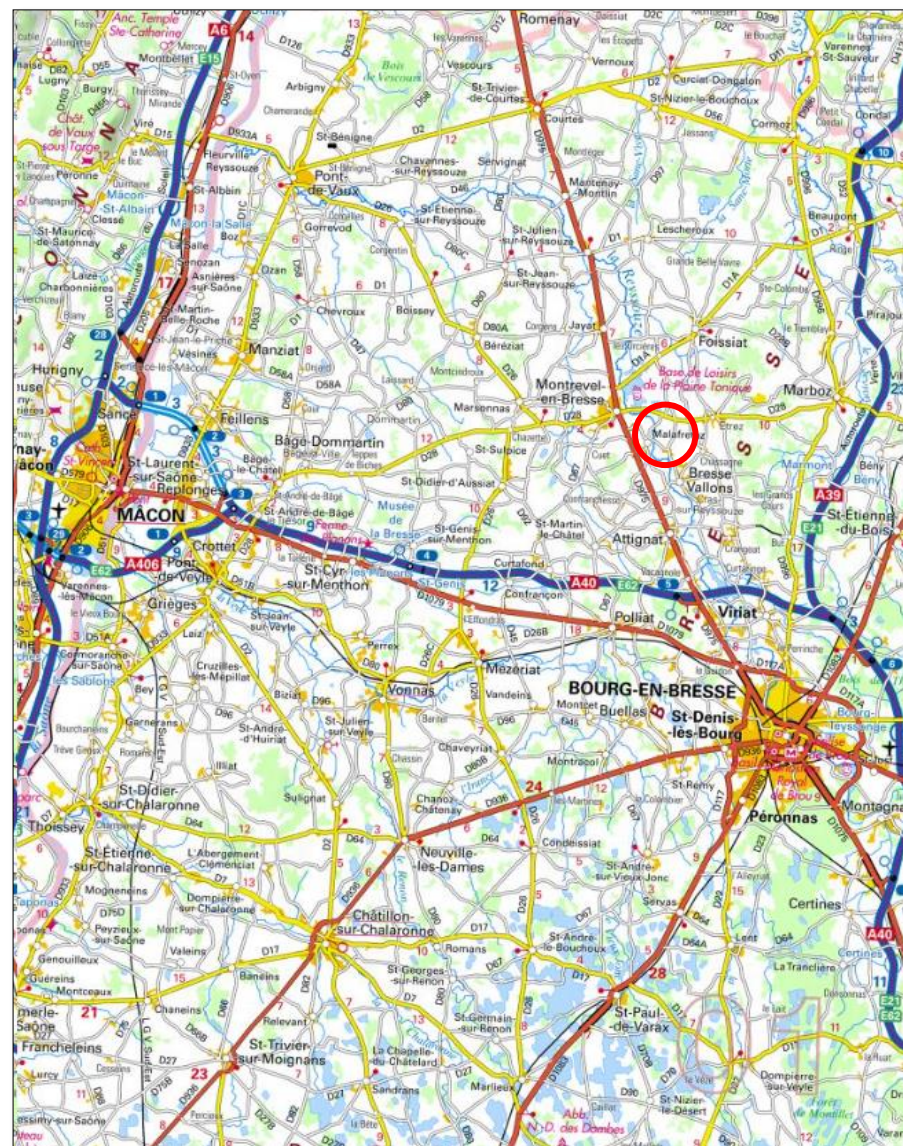
Diagnostic territorial

2



Situation générale

- Dans le département de l'Ain
- Membre de la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse
- Proximité avec Montrevel-en-Bresse, Bourg-en-Bresse et Mâcon
- Dans l'aire d'attraction et la zone d'emploi de Bourg-en-Bresse
- Dans le bassin de vie de Montrevel-en-Bresse
- Cadre de vie rural
- Une population de 1 226 habitants en 2020



Contexte règlementaire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

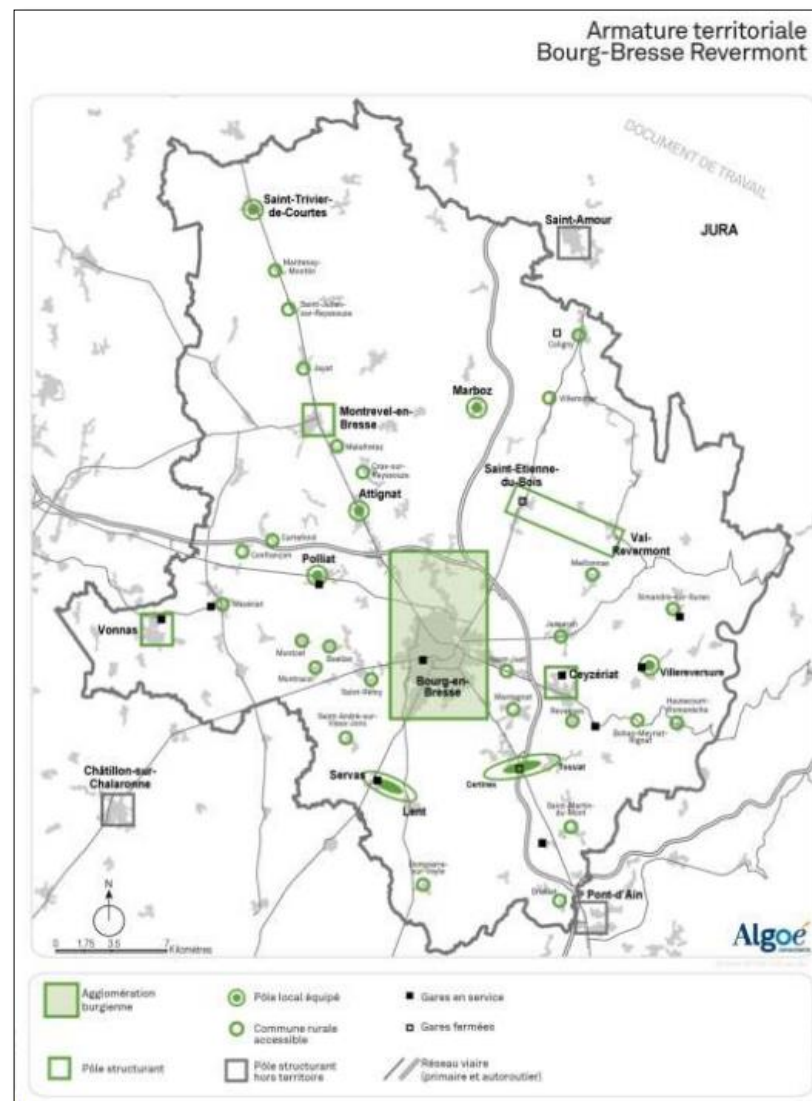
- PLUi approuvé en Mai 2013
- Organisation en syndicat avec Jayat et Montrevel-en-Bresse
- Dissolution du syndicat en Décembre 2020

Le Plan Local de l'Habitat intercommunal

- PLH de GBA approuvé en 2019
- De nombreuses actions de programmation pour l'habitat

Le SCoT

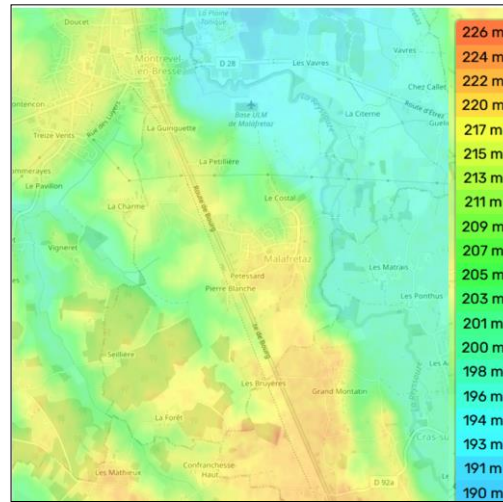
- SCoT Bourg-Bresse-Revermont approuvé en Décembre 2016
- Une « Commune rurale accessible »
- Un SCoT en cours de révision



Paysage

Les unités paysagères

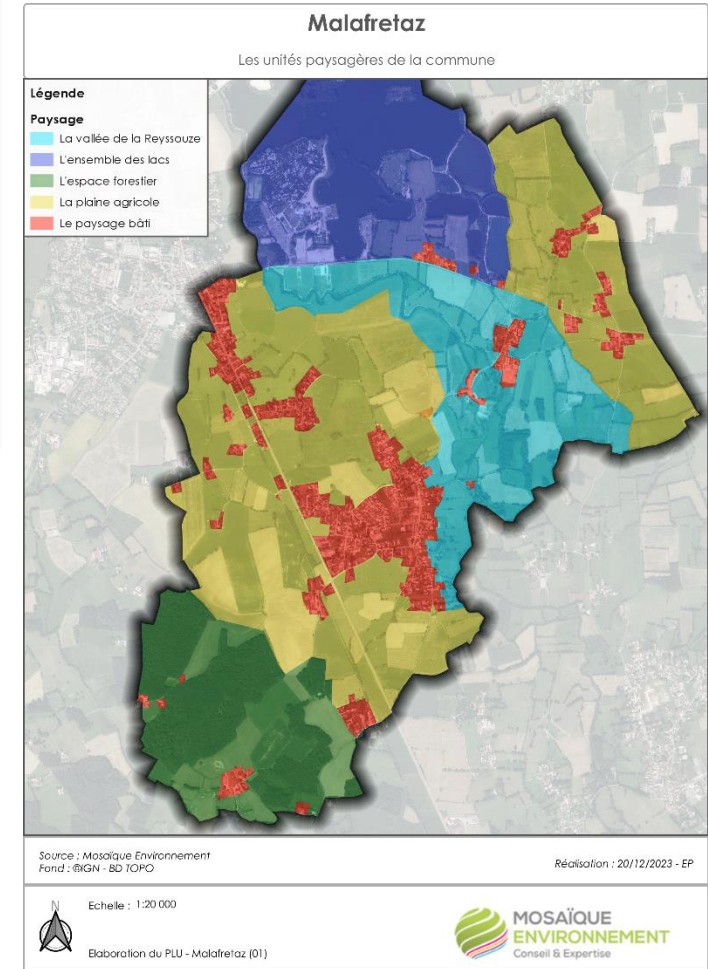
- La plaine agricole
- L'espace forestier
- La vallée de la Reyssouze
- L'ensemble des lacs
- La paysage bâti



Forces	Faiblesses
• Un paysage diversifié et préservé • Une structure urbaine ancienne préservée en rebord de coteau • Une topographie relativement plane propice au développement	• Une articulation mal maitrisée entre le bâti ancien et le développement • Un développement urbain pavillonnaire conséquent dans la plaine agricole

Enjeux

- Préserver les ouvertures paysagères de la plaine agricole depuis la RD
- Préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre-bourg
- Préserver les structures bocagères sur les espaces plus plats
- Poursuivre la valorisation des espaces naturels
- Permettre une meilleure intégration du développement pavillonnaire
- Éviter le développement urbain dans la pente du coteau



Paysage

Les valeurs paysagères

- Valeurs pittoresques
- Valeurs locales
- Valeurs panoramiques
- Valeurs dépréciantes



Forces

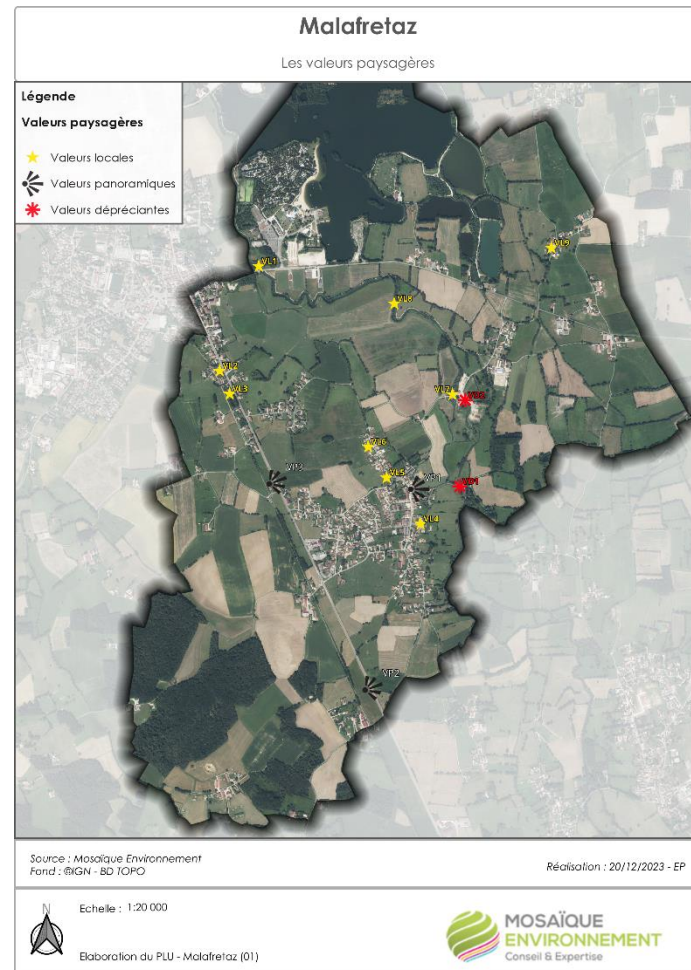
- De nombreuses valeurs locales naturelles et bâties
- De nombreuses valeurs panoramiques

Faiblesses

- Quelques valeurs dépréciantes

Enjeux

- Préserver et valoriser les nombreuses valeurs locales
- Préserver les ouvertures paysagères depuis le rebord du coteau et la RD975



Croissance démographique

- Augmentation régulière de la population
- Croissance moyenne annuelle supérieure à celle des autres échelles
- Solde migratoire conséquent

Forces

- Augmentation croissante de la population

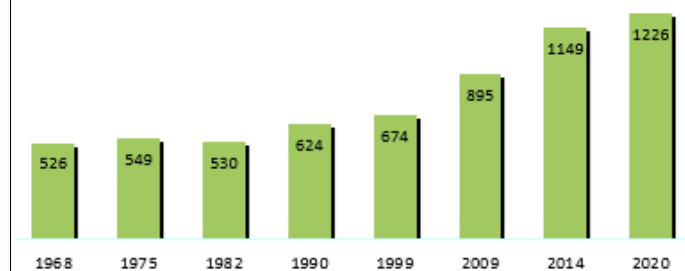
Faiblesses

- Un solde migratoire conséquent sur les périodes précédentes

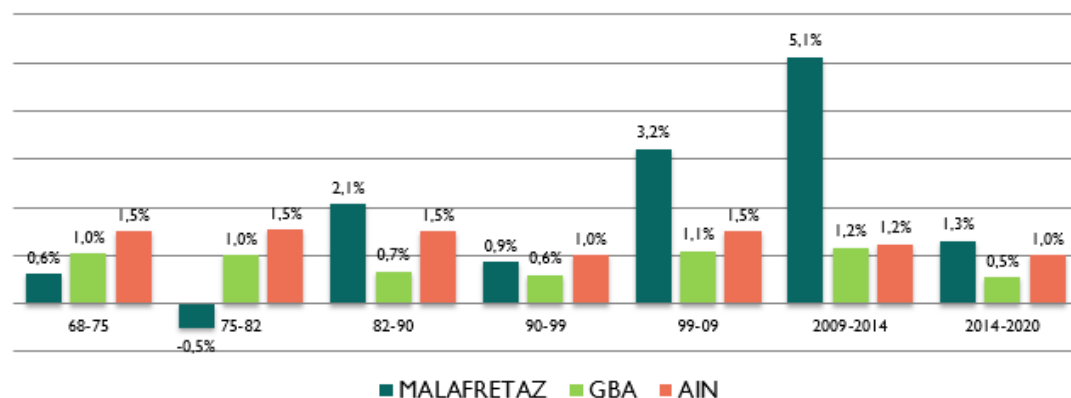
Enjeux

- Préserver une croissance démographique positive

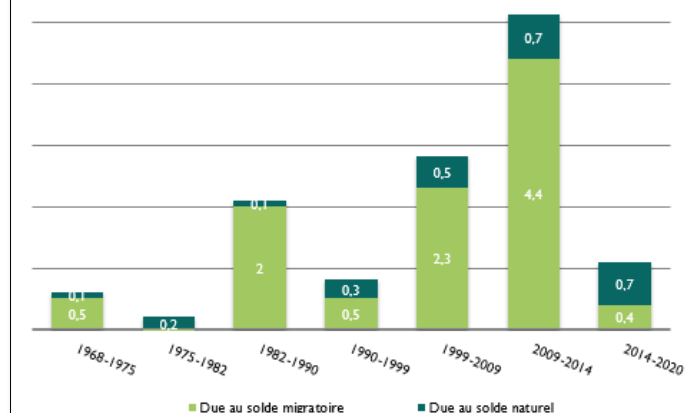
Évolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2020



Évolution comparée de la croissance démographique annuelle moyenne

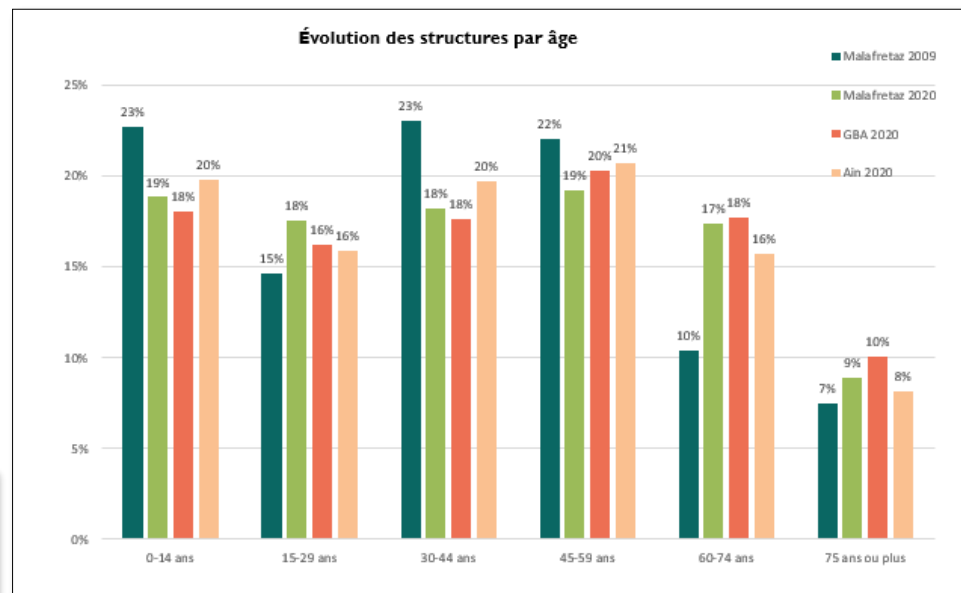


Décomposition du taux de croissance démographique



Structure de la population

- Une structure en équilibre avec les différentes échelles
- Une population qui tend au vieillissement
- Un phénomène de géronto-croissance
- Une population qui reste relativement jeune



Indice de jeunesse	MALAFRETAZ 2009	MALAFRETAZ 2020	GBA 2020	AIN 2020
Moins de 20 ans	248	309	32823	169566
Plus de 60 ans	160	322	37194	156357
Indice de jeunesse 2019	1,55	0,96	0,88	1,08

Forces

- Une structure en équilibre avec les différentes échelles
- Une population qui reste jeune

Faiblesses

- Un vieillissement de la population
- Une géronto-croissance

Enjeux

- Attirer des populations plus jeunes sur le territoire

Développement urbain (1945-2011)

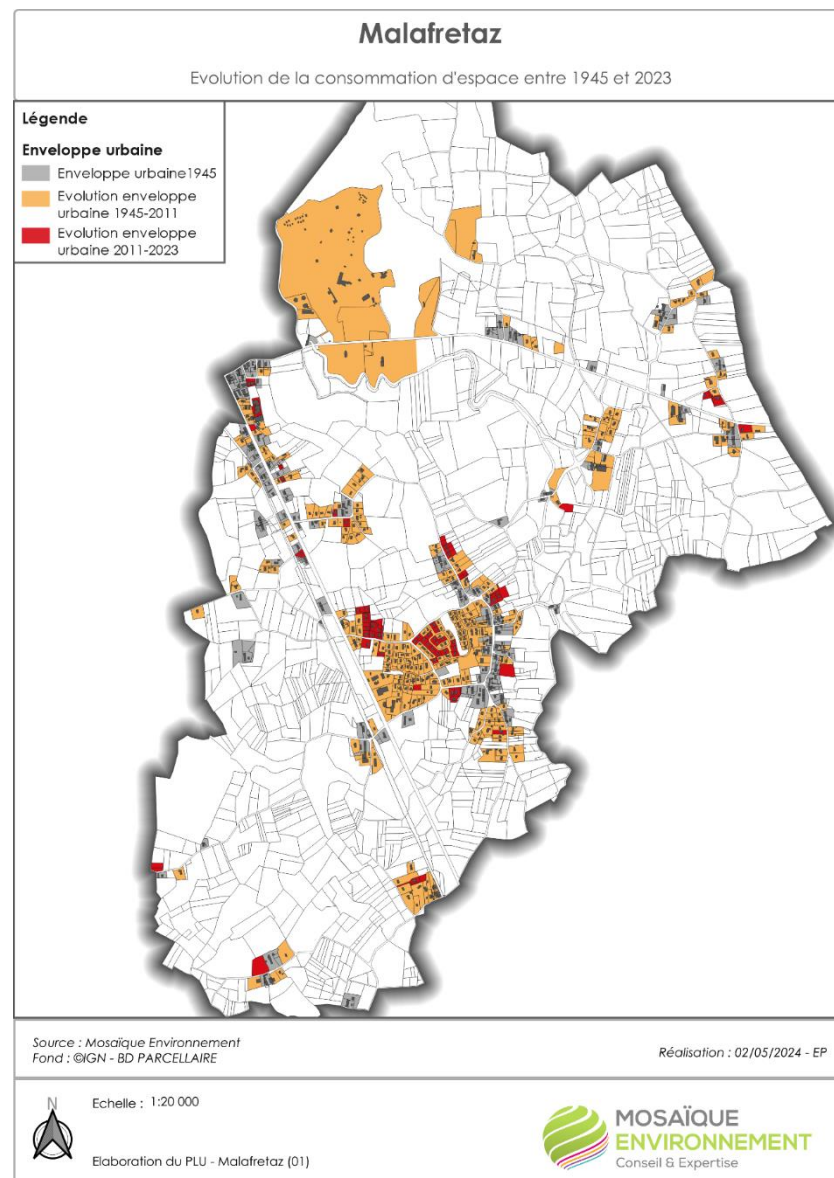
- Un fort développement monospécifique
- Une logique de développement au plus près des axes de communication, la RD 975
- Une densification et un étalement des écarts
- Une consommation de l'espace relativement forte

Forces

- Une certaine concentration au niveau du centre-bourg

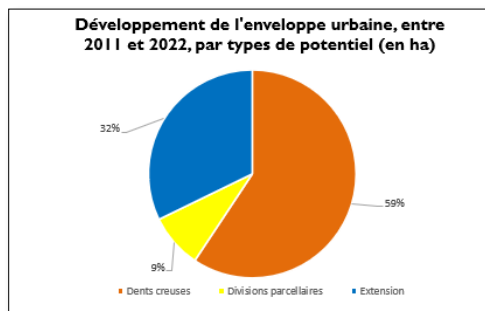
Faiblesses

- Un étalement urbain dans les écarts et un mitage



Développement urbain (2011-2023)

- Un renforcement de la centralité
- Un développement effectué principalement dans l'enveloppe urbaine
- Un développement en extension peu conséquent
- Une consommation de l'espace relativement forte



Forces

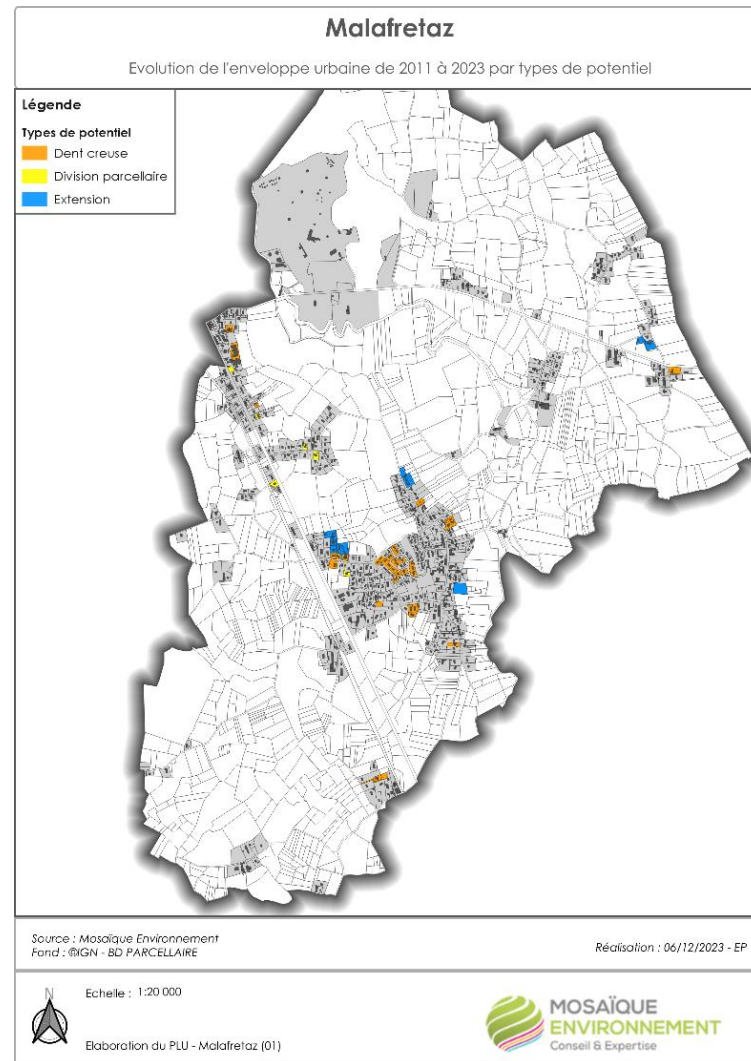
- Un développement renforçant la centralité
- Un développement majoritairement dans l'enveloppe urbaine

Faiblesses

- Une consommation relativement forte

Enjeux

- Continuer la dynamique d'une structure urbaine plus concentrée et moins consommatrice d'espace



Parc de logement

- Une croissance rythmée par l'évolution de la population
- Un faible phénomène de périurbanisation
- Une augmentation forte en lien avec la bulle immobilière
- Une stabilité de la population en lien avec une forte part de résidences principales et une faible part des résidences secondaires
- Une augmentation forte de la part des logements vacants

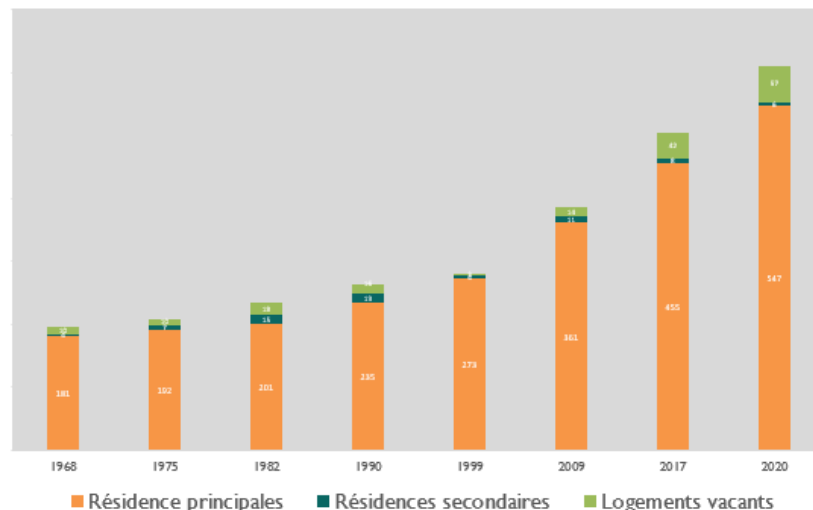
Forces	Faiblesses
• Une production suivant la dynamique démographique • Une stabilité de la population	• Une évolution forte des logements vacants

Enjeux

- Réduire le nombre de logements vacants en les remettant sur le marché
- Préserver la stabilité de la population sur le territoire

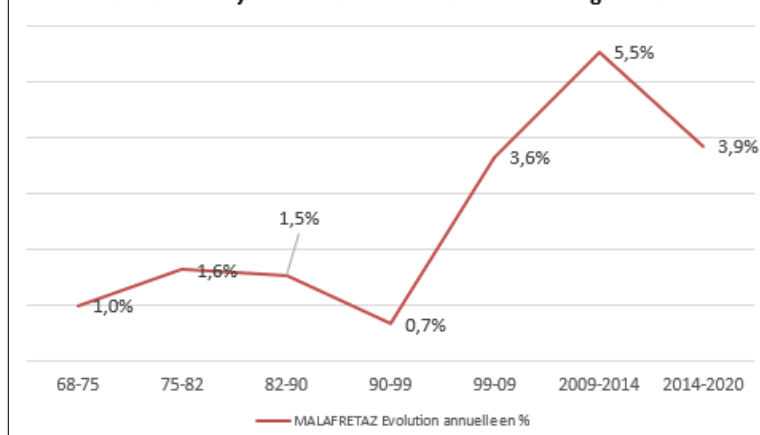
17

Évolution du nombre de logements par type entre 1968 et 2020



	1999		2014		2020		Evolution 2014-2020 en %
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
Résidences principales	273	98%	455	90%	547	90%	20%
Résidences secondaires	4	1%	8	2%	6	1%	-25%
Logements vacants	3	1%	42	8%	57	9%	36%
Ensemble	280	100%	505	100%	610	100%	21%

Evolution moyenne annuelle en % du nombre de logements



Parc de logement

- Une augmentation de la part des logements locatifs
- Une évolution des formes de logements avec une augmentation de la part des collectifs
- Une baisse de la taille des résidences principales
- Des opérations de collectif davantage effectuées sur le faubourg dans la continuité de Montrevel-en-Bresse

Forces

- Une diversification du parc de logement

Faiblesses

Enjeux

- Poursuivre la dynamique de diversification du parc de logement pour faciliter les différents parcours résidentiels et l'accueil de nouvelles populations
- Veiller à trouver un équilibre entre densification des opérations de logement et la qualité de vie en milieu rural
- Réfléchir à la répartition de la typologie de logements entre centre-bourg et faubourg de Montrevel

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%

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES	MALAFRETAZ			
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	0	0%	2	0%
2 pièces	15	4%	47	9%
3 pièces	48	13%	86	16%
4 pièces	93	26%	147	27%
5 pièces ou plus	205	57%	264	48%
Ensemble	361	100%	546	100%

Parc de logement

- Une faible mobilité du parc de logement
- Une pression foncière qui semble s'installer

Forces	Faiblesses
• Une stabilité de la population	• Une faible mobilité du parc de logement • Une pression foncière présente

	MALAFRETAZ		GBA		AIN	
ANCIENNETÉ D'EMMENAGEMENT 2020	Nombre de ménage	Part des ménages	Part des ménages	Part des ménages	Part des ménages	Part des ménages
Depuis - de 2 ans	71	13%	7271	12%	34696	12%
de 2 ans à 4 ans	117	21%	11883	20%	58946	21%
de 5 ans à 9 ans	119	22%	10425	17%	49526	18%
plus de 10 ans	239	44%	30450	51%	137566	49%
Ensemble	546	100%	60029	100%	280734	100%

Structure de l'emploi

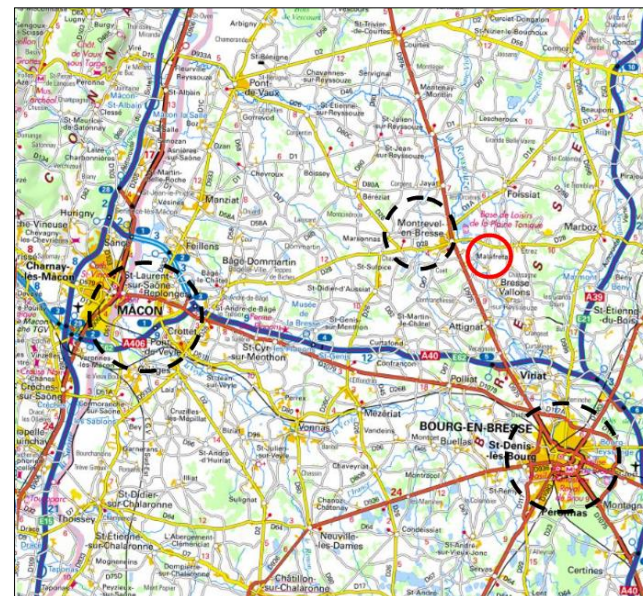
- Zone d'emploi de Bourg-en-Bresse, Montrevel-en-Bresse et Mâcon
- Un nombre d'emploi sur la commune non négligeable
- Une forte baisse de la concentration d'emploi
- Une économie présenteielle diversifiée
- Une faible part des actifs résidant et travaillant sur la commune

Emploi et activité	2009	2020
Nombre d'emplois	161	158
Nombre d'actifs ayant un emploi	442	563
Concentration de l'emploi	36%	28%

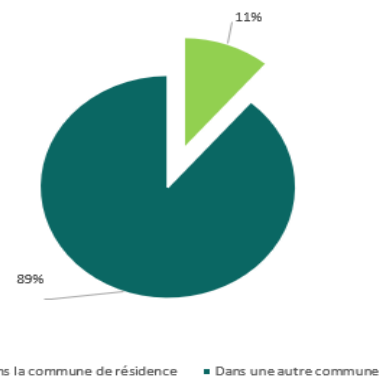
Forces	Faiblesses
• Une position stratégique entre plusieurs bassins d'emploi • Une diversification de l'emploi • Un nombre d'emploi conséquent	• Une dépendance aux zones d'emploi • Une concentration de l'emploi en baisse

Enjeux

- Conserver et développer l'emploi présentiel
- Laisser la possibilité d'implantation de petites entreprises indépendantes

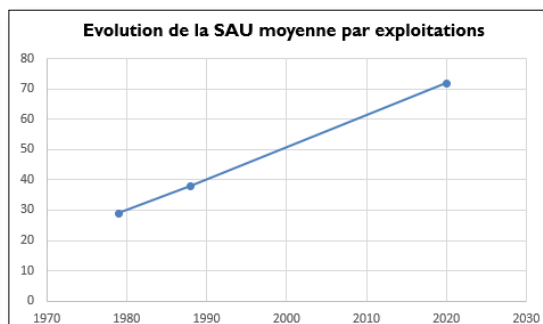
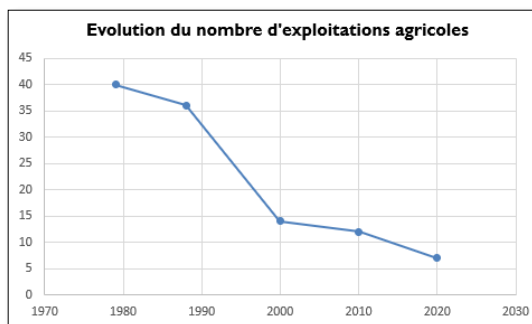


Lieu de travail des actifs résidant sur la commune en 2020



Activité agricole

- Une activité prégnante sur le territoire orientée vers la polyculture et l'élevage
- Une perte conséquente du nombre d'exploitation depuis les années 1990 compensée par une SAU moyenne par exploitation toujours plus conséquente



Forces

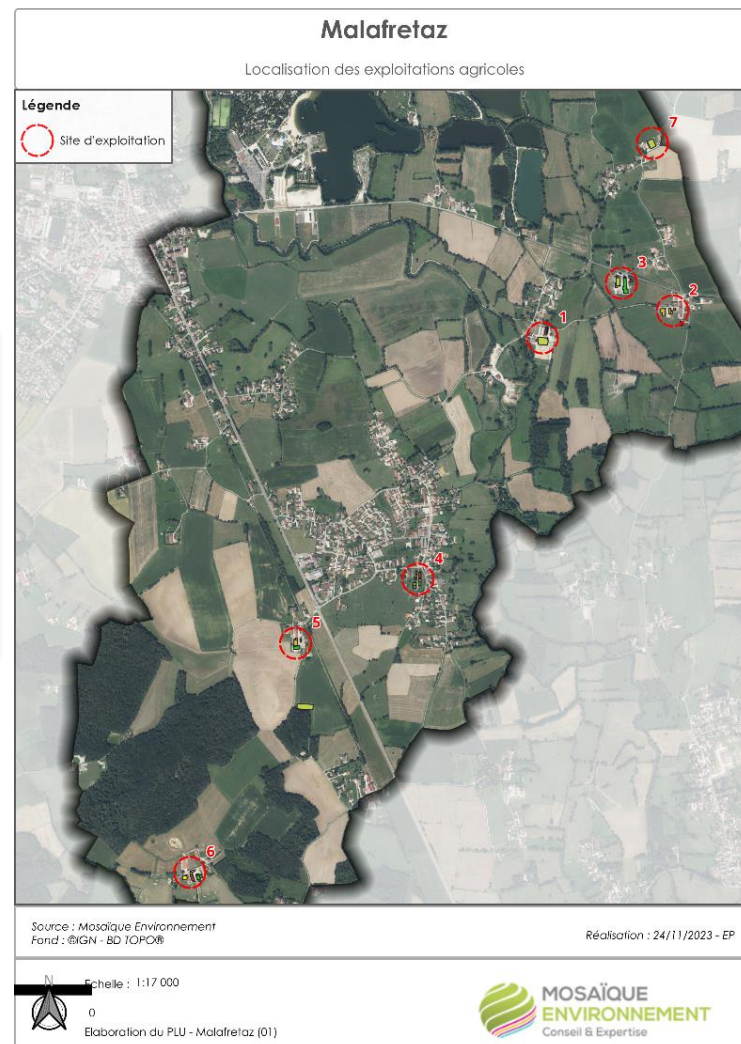
- Une activité dynamique

Faiblesses

- Une baisse progressive du nombre d'exploitations

Enjeux

- Préserver et soutenir la structure agricole
- Favoriser une diversification de l'activité
- Voir l'avenir de l'exploitation dans le cœur urbain



Activité de tourisme et de loisirs

- Une activité pourvoyeuse d'emplois
- Une diversité des activités de loisirs
- Une grande capacité d'accueil du camping

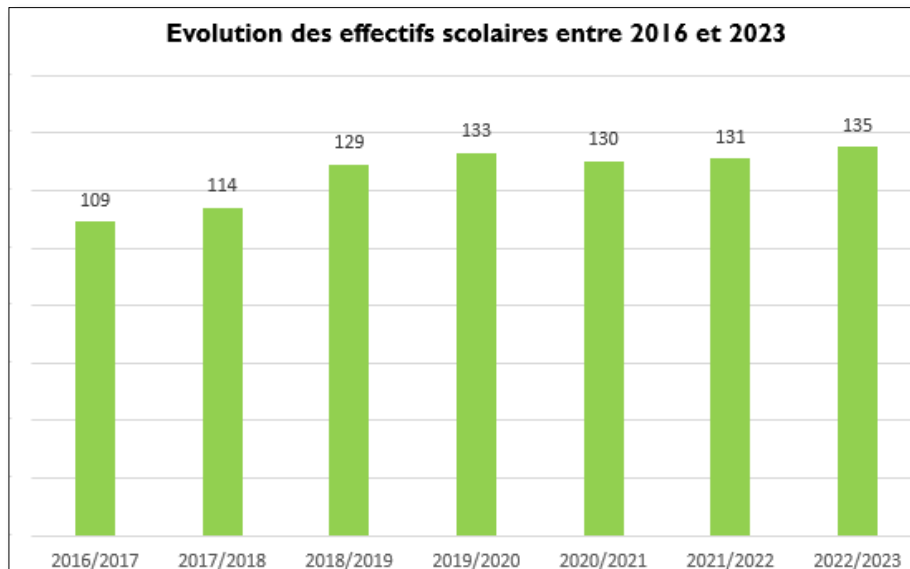


Forces	Faiblesses
• Une activité attractive développée de manière intercommunale • Une activité pourvoyeuse d'emplois	• Un fonctionnement propre déconnecté de celui de la commune
Enjeux	
• Préserver, voir développer l'activité de tourisme et de loisirs • Articuler le développement de l'activité avec l'intercommunalité	

Équipements communaux

ECOLE ET EFFECTIFS SCOLAIRES

- Un élément de cohésion sociale
- Une structure pérenne
- Une augmentation du nombre d'élèves inscrits



Forces	Faiblesses
• Une structure scolaire pérenne et dynamique	
Enjeux	
• Préserver la structure scolaire	

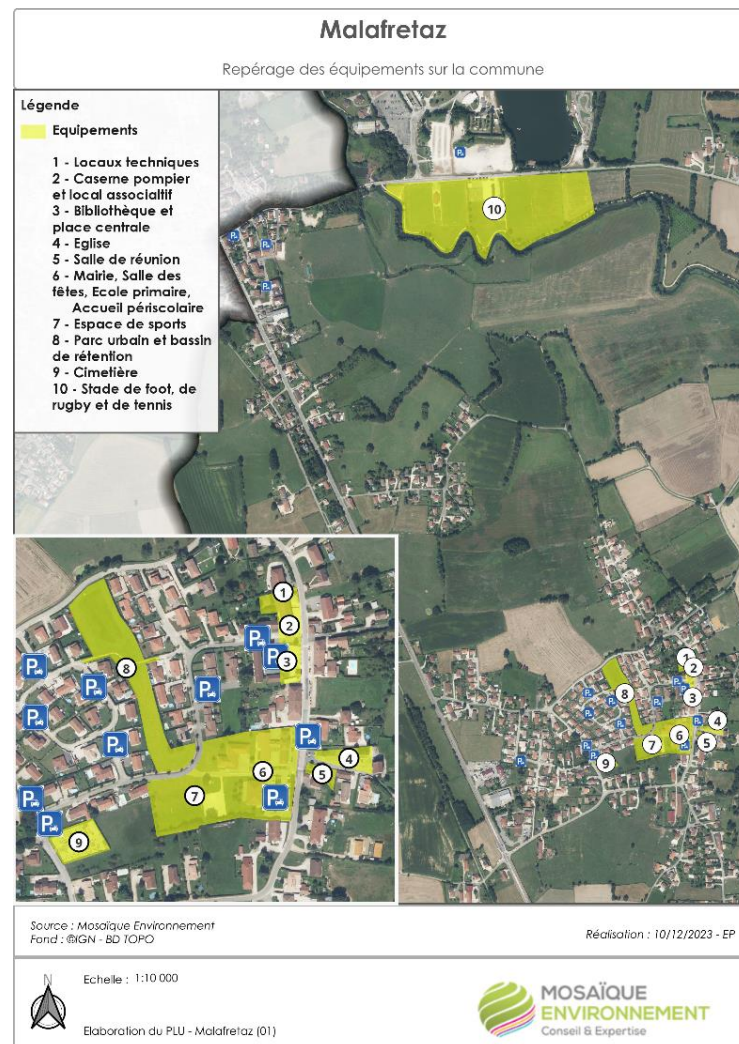
Équipements communaux

- Une grande offre en équipement
- Des équipements communaux localisés sur la centralité
- Une bonne desserte des équipements
- Une offre en service commerce très faible sur la centralité mais davantage concentrée sur la faubourg connecté à Montrevel-en-Bresse

Forces	Faiblesses
• Une grande offre en équipement localisée sur la centralité • Une très bonne desserte des équipements communaux • Une offre en stationnement conséquente et localisée au centre	• Une offre en commerce et service quasi-inexistante sur la centralité • Une offre en stationnement faible pour le commerce sur le faubourg en continuité de Montrevel

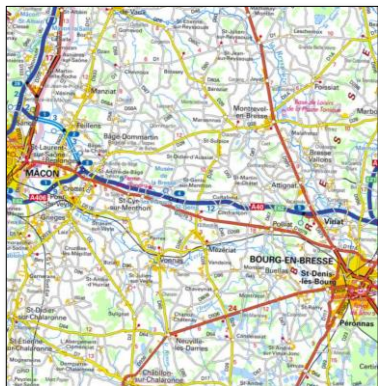
Enjeux

- Préserver l'offre en équipement sur la centralité
- Maintenir les dessertes en modes doux vers les équipements
- Prévoir une offre en stationnement sur le faubourg de Montrevel



Déplacements

- Un réseau de déplacement très efficace en lien avec les routes départementales
- Une proximité avec les grandes infrastructures de déplacement, les autoroutes
- Des voies locales desservant les secteurs isolés propices au développement des modes actifs



Forces

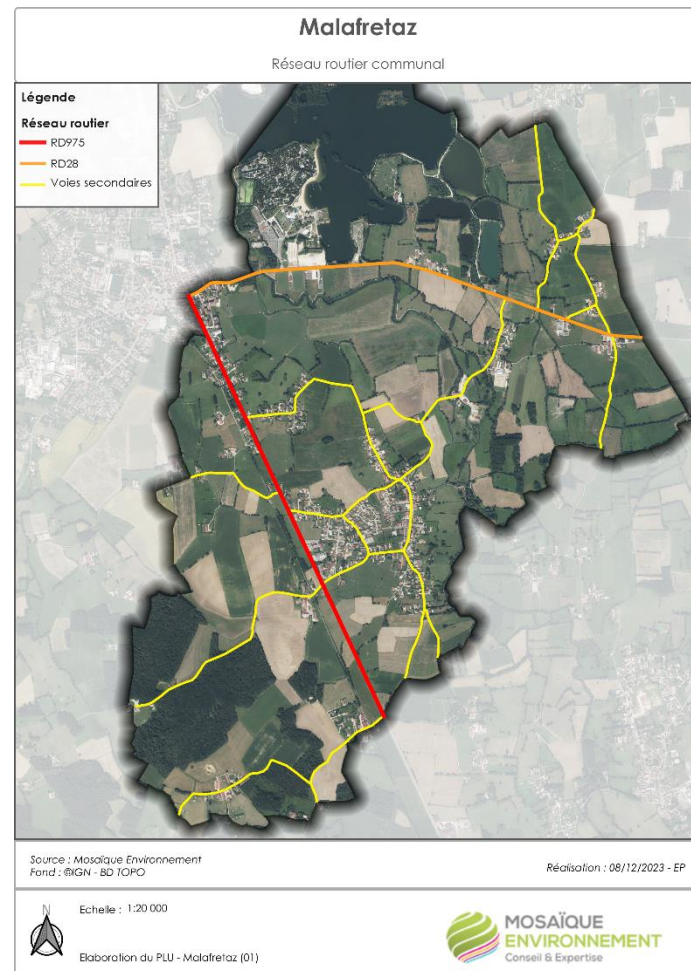
- Au cœur d'un réseau de déplacement efficace
- Des voies secondaires comme support aux modes doux

Faiblesses

- Des nuisances engendrées par l'axe de circulation majeur, la RD975

Enjeux

- Éviter l'urbanisation au plus proche de la RD975



Déplacements

- Des déplacements quasi-exclusivement motorisés
- Des continuités en modes doux bien développées sur la centralité
- Une voie verte à proximité directe connectant la commune à Montrevel
- Une ligne de bus desservant Bourg-en-Bresse
- De nombreux itinéraires de balades et de randonnées

Forces

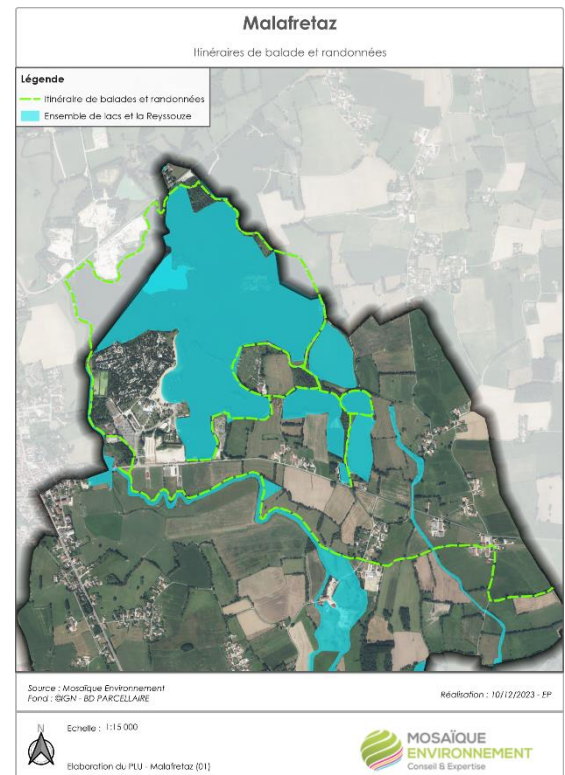
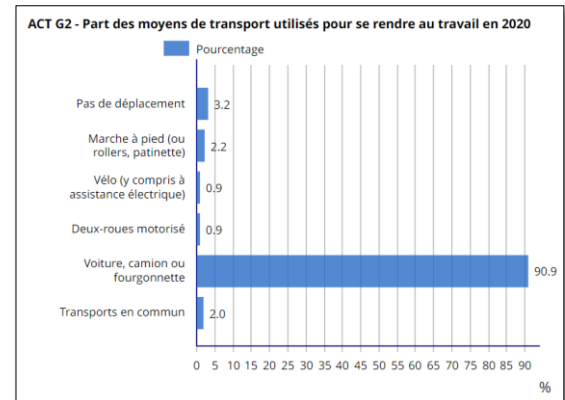
- Un bon réseau piéton sur la centralité
- La présence de la voie verte connectant le centre équipé de Montrevel
- De nombreux sentiers de balades et de randonnées

Faiblesses

- Faciliter l'usage de la voiture et difficulté d'accès aux modes doux
- Une faible utilisation des transports en commun

Enjeux

- Favoriser la pratique des modes doux
- Accompagner un éventuel développement des transports en commun en lien avec l'intercommunalité
- Préserver le maillage des sentiers de balade



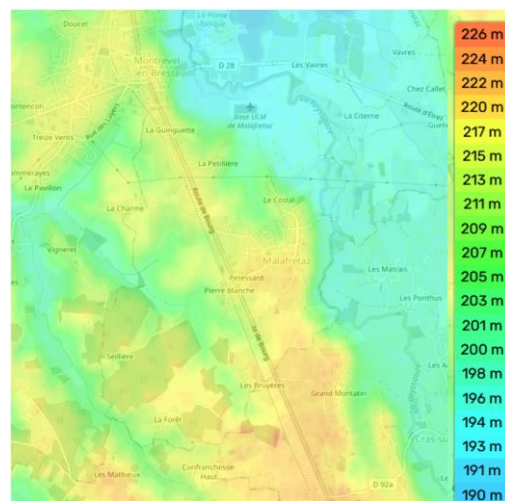
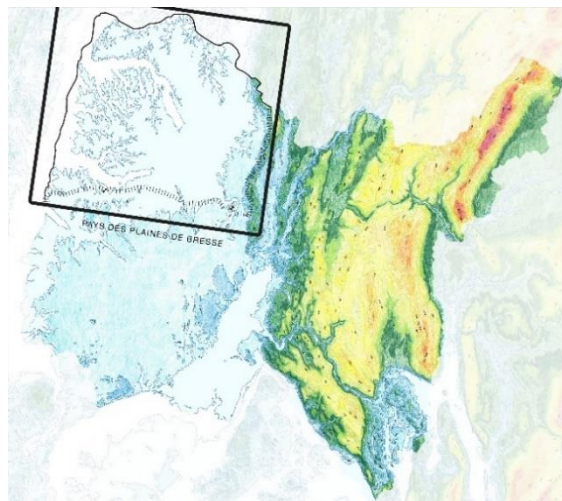


État initial de l'environnement

3



Cadre physique

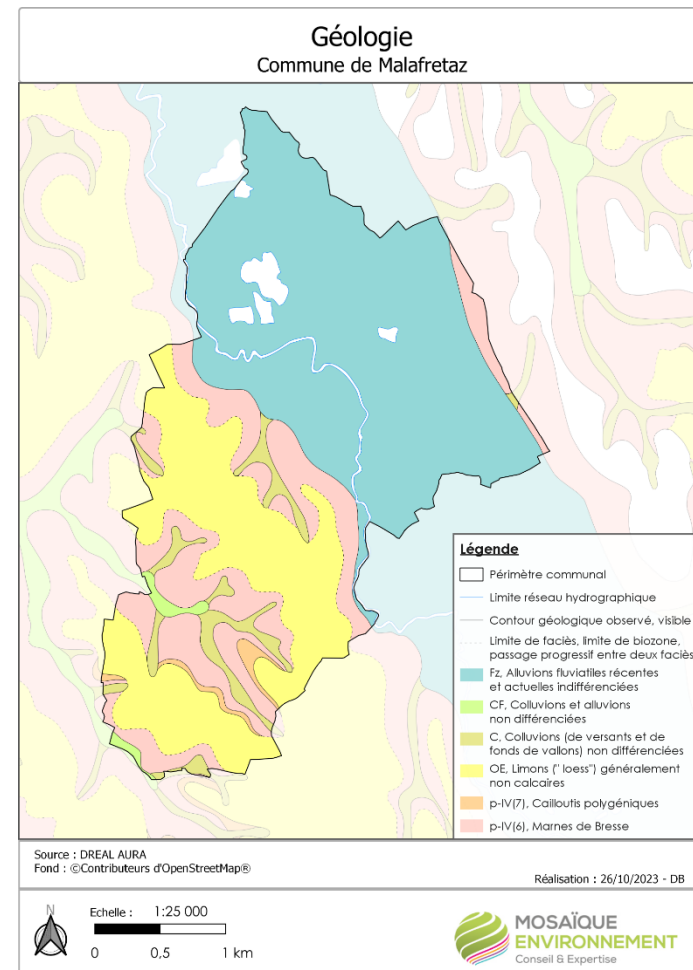


Forces

- Un relief peu contraignant pour l'aménagement
- Une zone alluviale avec des sols argileux et des marnes peu perméables à l'eau ce qui rend le sol fertile, adapté aux prairies, aux pâturages
- Des terrains à dominante argileuse ou marneuse ayant favorisé la constitution de nappes aquifères

Faiblesses

- Des sols parfois difficiles à travailler
- Des terrains, à dominante argileuse ou marneuse *a priori* peu favorables à l'infiltration



Ressources en eau

Forces

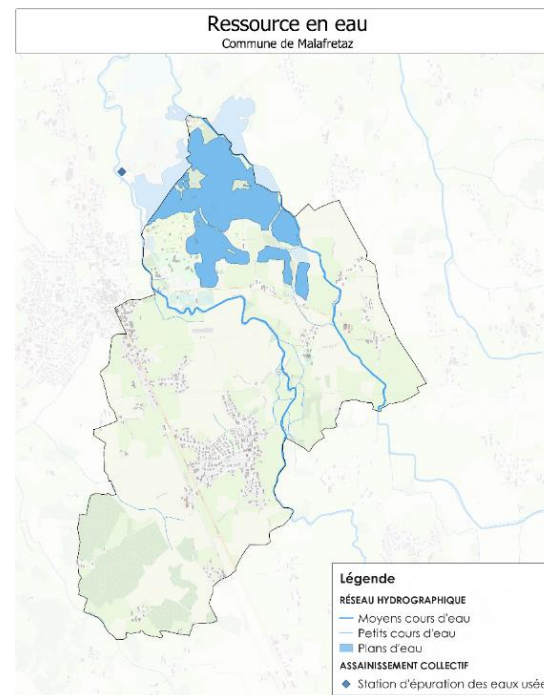
- Un bon état chimique du Valençon
- Un bon état chimique de la gravière de Montrevel (Plaine Tonique)
- Un bon état quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraines.
- Une bonne qualité de l'eau potable.
- Un rendement de réseau AEP de 75,6% (> seuil réglementaire)
- Un schéma directeur d'assainissement en cours
- Un réseau majoritairement en séparatif dans les secteurs denses.

Faiblesses

- Un état écologique dégradé de la Reyssouze et du Salençon et des risques de non atteinte du bon état pour 2027 (morphologie et continuité écologique)
- Un mauvais état chimique de la Reyssouze (pollutions domestiques et agricoles)
- Territoire intégralement classé en zone vulnérable aux nitrates, au phosphore et à l'azote.
- Absence de captage sur le territoire : dépendance aux ressources du Syndicat des Eaux Veyle Reyssouze Vieux Jonc
- Consommation moyenne 177 l/hab/j influencée par la base de loisirs
- Traitement des Eaux Usées à la STEP de Cezille (Montrevel) non conforme en 2021 et 2022
- 120 habitations en Assainissement Non Collectif : taux de conformité de 32%

Code et libellé des masses d'eau		État écologique et date d'atteinte de l'objectif	État chimique et date d'atteinte de l'objectif
Cours d'eau			
FRDR593a	Le Jugnon, La Reyssouze de Bourg-en-Bresse à la confluence avec le Reyssouzet et le bief de la Gravière	Mauvais - 2027	Mauvais - 2033
FRDR11565	Ruisseau le Salençon	Médiocre - 2027	Bon - 2015
Plans d'eau			
FRDL40	Gravière de Montrevel n°1	Bon - 2021	Bon - 2015

Code et libellé des masses d'eau		État quantitatif et date d'atteinte de l'objectif	État qualitatif et date d'atteinte de l'objectif
FRDG535	Domaine marneux de la Bresse et du Val de Saône	Bon - 2021	Bon - 2021
FRDG212	Miocène de Bresse	Bon - 2015	Bon - 2015



Ressources en eau

Enjeux

- La sécurisation de l'alimentation en eau potable (économie, fiabilisation de la distribution, recharge des nappes)
- Un développement urbain prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, amélioration des performances des systèmes d'assainissement, renouvellement des réseaux...)
- La préservation et la restauration des milieux aquatiques (maîtrise des pollutions, protection des berges, valorisation ...)

Légende

Ouvrages

- Exutoire
- DO
- PR
- STEP
- Bassin d'orage

Regards [1320]

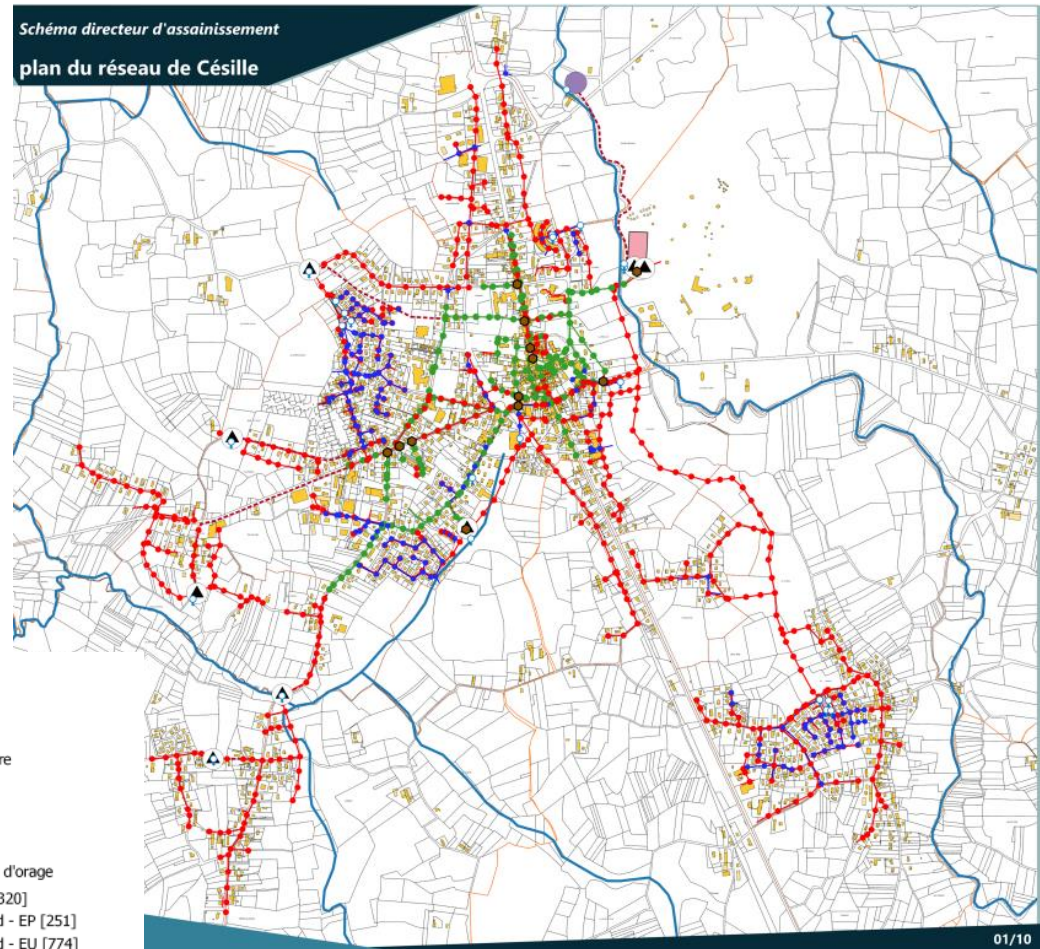
- Regard - EP [251]
- Regard - EU [774]
- Regard - UN [288]

Canalisation

- Eau Pluviale
- Eau usée
- Unitaire
- conduite de refoulement

zones sensibles

- Cours d'eau



Biodiversité

Forces

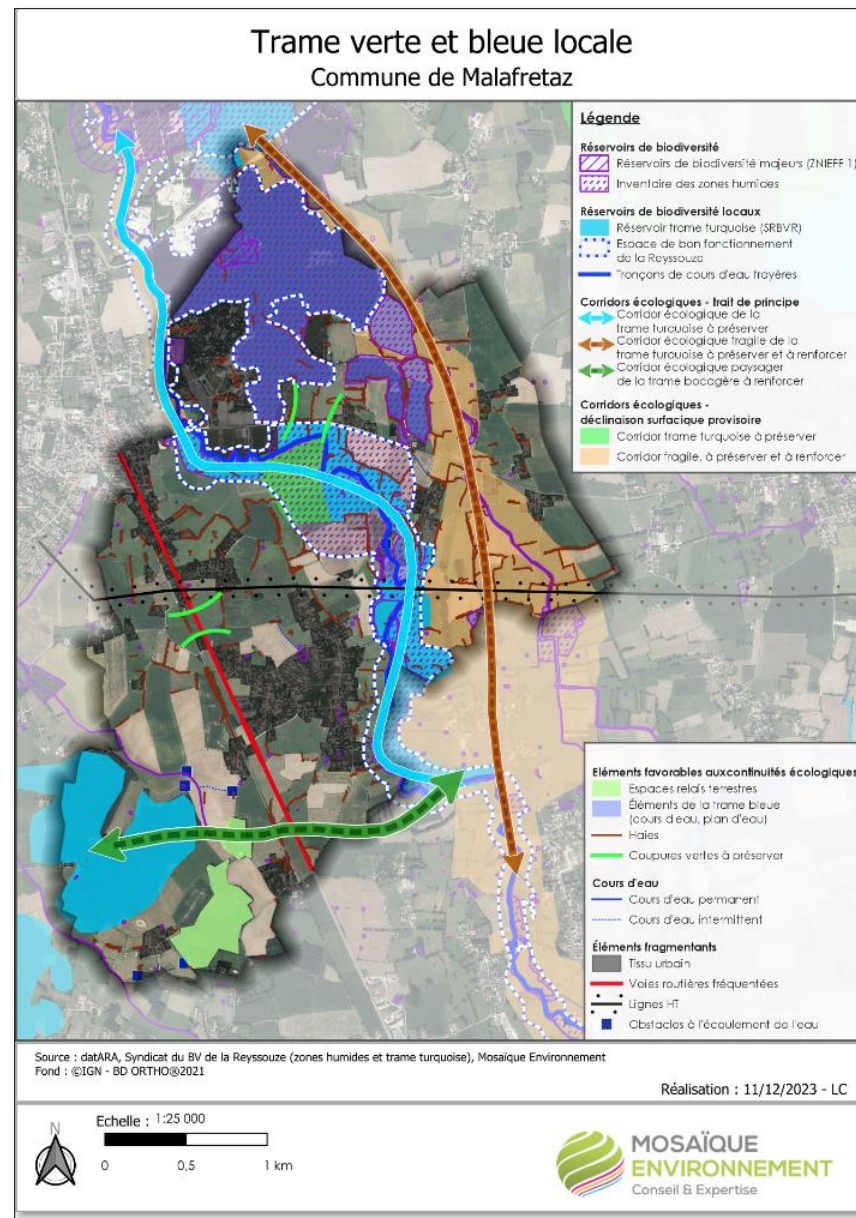
- Des milieux naturels assez variés (boisements, dominance des prairies, surfaces en eau)
- Une ZNIEFF de type I : l'île de Malafretaz
- 6 zones humides
- Des réservoirs de biodiversité forestiers et une trame turquoise préservés
- Des espaces perméables
- Quelques secteurs de haies constituant des espaces relais
- Des actions du Syndicat du bassin versant de la Reyssouze. (zones humides, restauration de la continuité écologique au droit du moulin neuf)

Faiblesses

- Une fragmentation liée aux infrastructures de transport et à l'urbanisation linéaire
- Une trame verte peu présente dans l'espace bâti
- Plusieurs obstacles à l'écoulement le long des cours d'eau

Enjeux

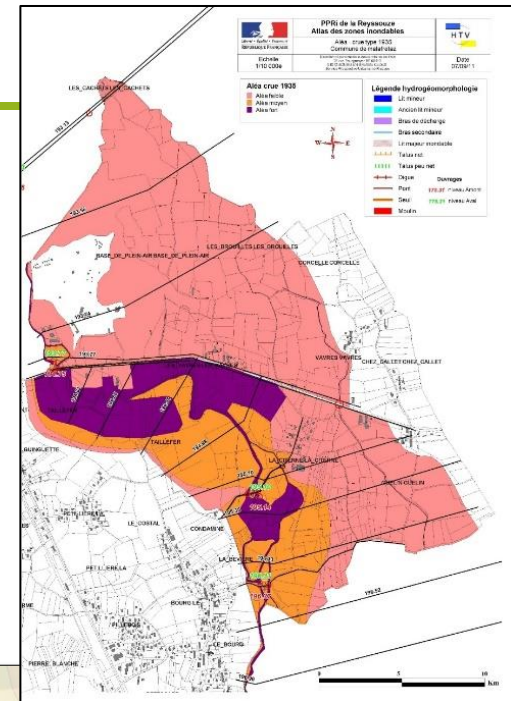
- La protection du patrimoine naturel remarquable
- La préservation des éléments de nature ordinaire
- La préservation et la restauration des continuités écologiques jusque dans l'espace bâti pour concilier densification et biodiversité



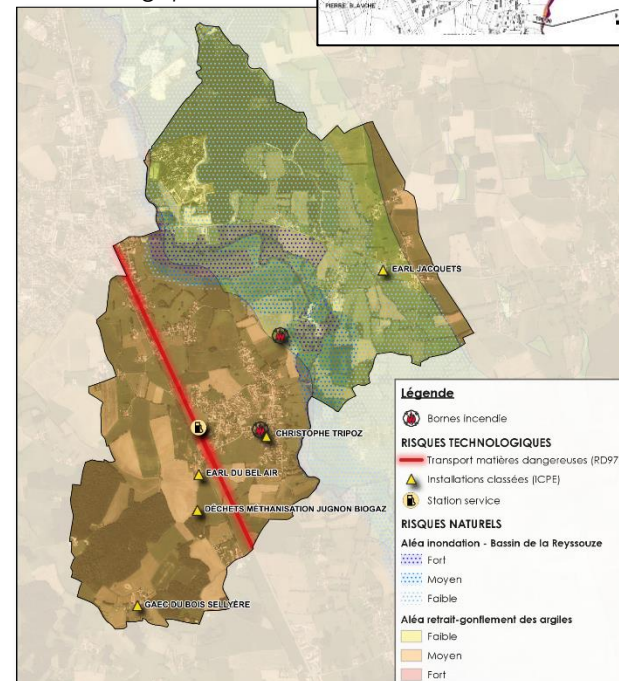
Forces	Faiblesses
- Des risques naturels peu nombreux et avec des enjeux modérés - Des risques technologiques localisés	3 arrêtés reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour cause de sécheresse ces 3 dernières années - Une potentielle accentuation des risques du fait du changement climatique (retrait gonflement des argiles, inondations)

Enjeux

- La réduction de la vulnérabilité du territoire (maîtrise de l'occupation des sols, préservation des zones d'expansion des crues, protection de la trame turquoise)
- L'intégration du risque comme composante de l'aménagement (dispositions constructives, limitation de l'imperméabilisation).



Risques naturels et technologiques



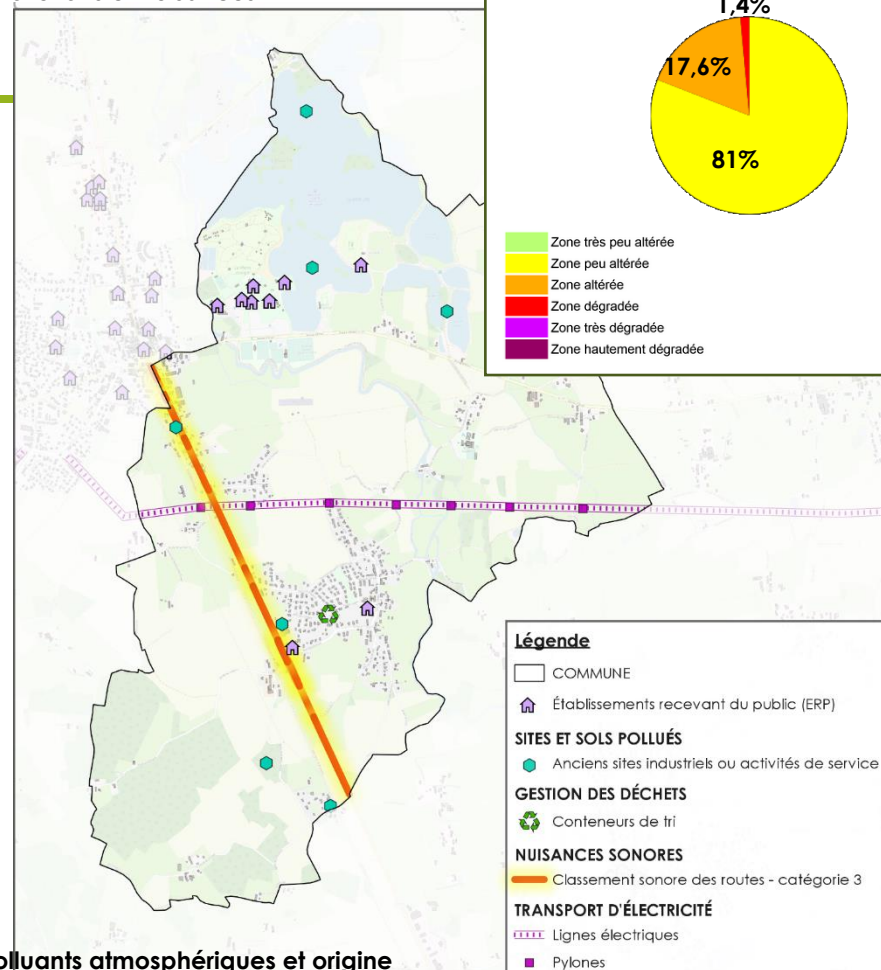
Nuisances et pollutions

Forces	Faiblesses
- Aucun site à la pollution avérée recensé sur le territoire. - Une production d'ordures ménagères en baisse. - Une part importante de valorisation matière des déchets. - Une qualité de l'air peu altérée	7 sites potentiellement pollués identifiés - Des erreurs de tri encore fréquentes. - Encore 30% de déchets enfouis. - Une ligne aérienne haute tension traversant le territoire - Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestres

Enjeux

- Un aménagement urbain qui limite l'exposition des populations et des espaces aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique
- La prise en compte des sites et sols pollués
- Une gestion globale des déchets pour atteindre les objectifs du Grenelle en matière de réduction de la production des ordures ménagères et assimilés, de valorisation et de réduction de l'enfouissement

Pollutions et nuisances



Polluants atmosphériques et origine

Polluants de l'air	Activités humaines les plus contributantes aux émissions	Émissions en 2020 (en tonnes)
NH3	Agriculture (98%)	2 450
COVNM	Résidentiel (71%)	900
NOx	Transport (51%)	890
	Agriculture (32%)	560
PM10	Résidentiel (43%)	275
	Agriculture (41%)	260
PM2.5	Résidentiel (65%)	270
	Résidentiel (45%)	21
SO2	Industrie hors branche énergie (23%)	11

Énergie et climat

Forces

- Une consommation d'énergie / habitant relativement faible (18,55 MWh/hab // 30,3 MWh dans l'Ain)
- Production de 2 941 MWh en 2022 (3% issus du photovoltaïque et 67% bois, 29% PAC) = 14% de la consommation énergétique de 2022
- Un potentiel de développement du solaire, puis méthanisation et bois
- 4,5% des émissions annuelles de GES séquestrées annuellement

Faiblesses

- Une forte contribution du résidentiel (47%) et du transport routier (41%) dans la consommation d'énergie de la commune
- Des consommations énergétiques principalement tournées vers les énergies fossiles (47% de produits pétroliers 22% gaz et 18% électricité)
- Une vulnérabilité aux effets du changement climatique (eau, risques, biodiversité ...)

Enjeux

- La réduction des consommations énergétiques et émissions de GES liées au bâti et au transport
- Le développement des énergies renouvelables
- La préservation des puits de carbone

Consommation d'énergie par secteur

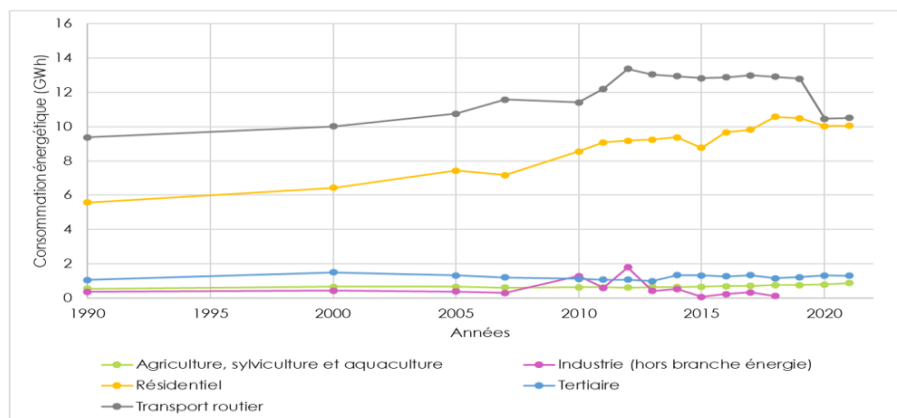
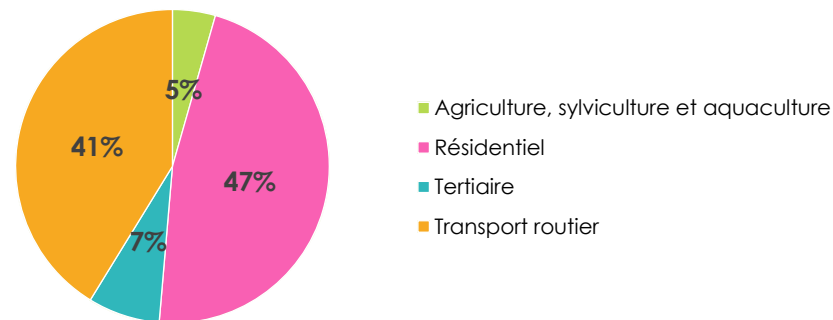
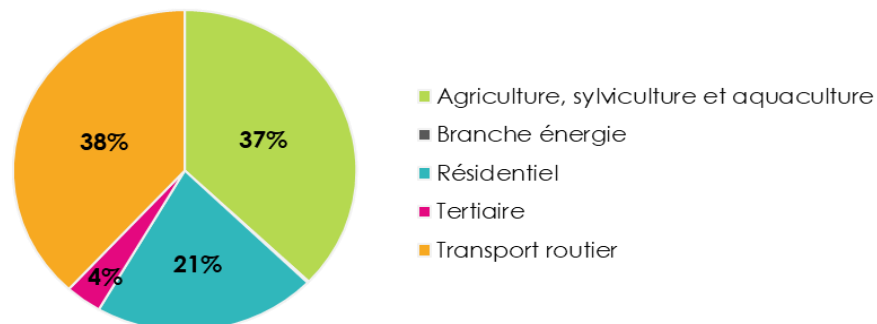


Figure 20. Évolution de la consommation énergétique sur la commune de Malafretaz depuis 1990 (ORCAE 2021)

Emissions de GES par secteur





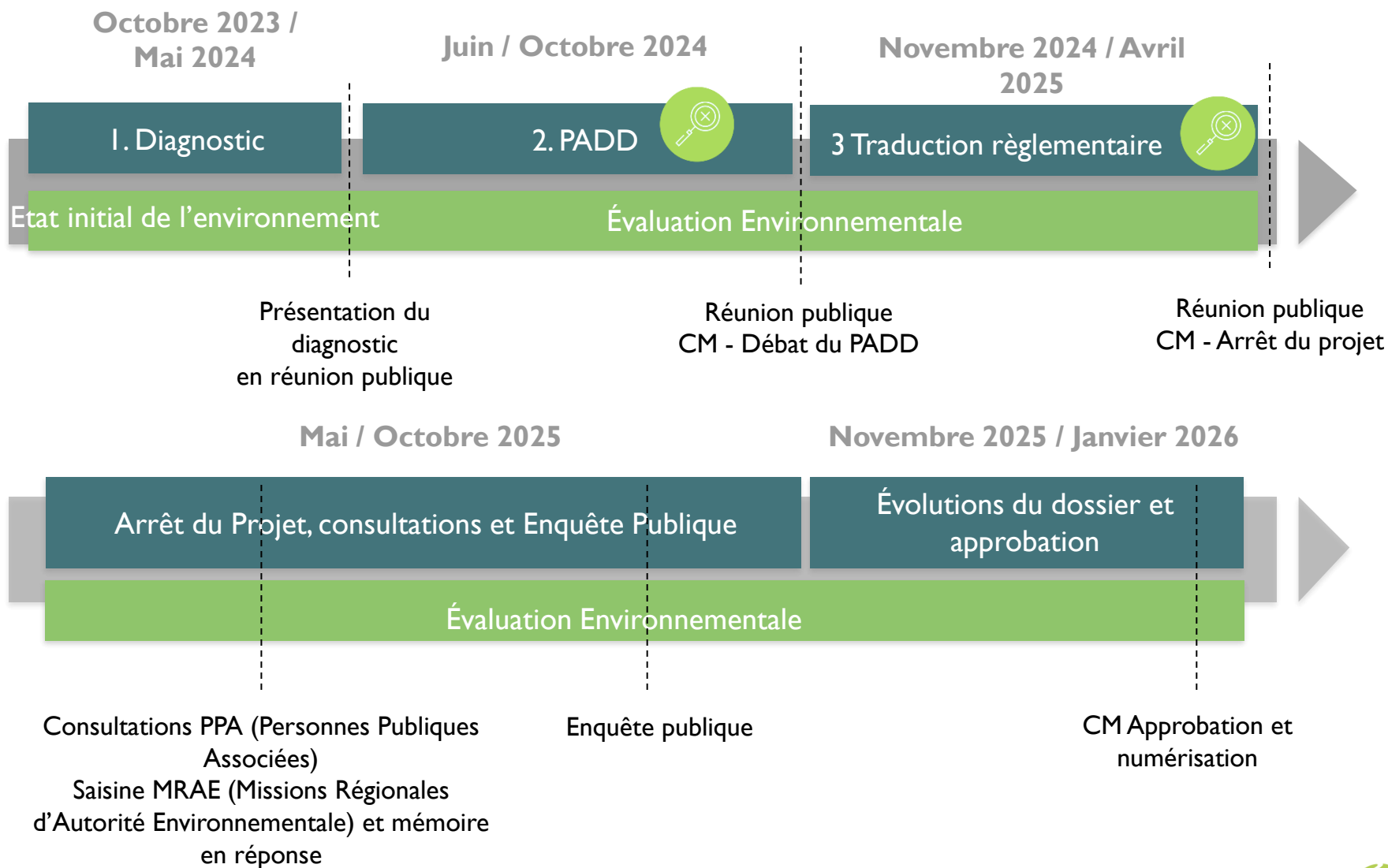
Suite de la procédure...



4



Le planning général



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



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

