Commune de MALAFRETAZ

Décembre 2023

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic urbain

Malafretaz

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : © Commune de Malafretaz 2020

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Contexte et cadre supra-communal 1

I.A. Situation générale et chiffres clés 3

I.B. Contexte règlementaire 4

I.B.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 4

I.B.2. Le Plan Local d'Habitat intercommunal (PLHi) 4

I.B.3. Le Schéma de Cohérence et d'organisation Territoriale (SCoT) 4

Chapitre II. Le Paysage 7

II.A. Malafretaz au cœur des plaines de la Bresse 9

II.B. Les grandes unités paysagères de la commune 11

II.B.1. La plaine agricole 13

II.B.2. L'espace forestier 16

II.B.3. La vallée de la Reyssouze 19

II.B.4. L'ensemble des lacs 22

II.B.5. Le paysage urbain 25

II.C. Les valeurs paysagères 31

II.C.1. Les valeurs pittoresques 32

II.C.2. Les valeurs locales 32

II.C.3. Les valeurs panoramiques 35

II.C.4. Les valeurs dépréciantes 37

II.D. Synthèse des enjeux de l'identité patrimoniale 38

Chapitre III. Le territoire : structure et chiffres 39

III.A. La structure démographique de la commune 41

III.A.1. Une croissance démographique constante 41

III.A.2. Une population relativement jeune qui tend au vieillissement 43

III.B. Structure urbaine et consommation foncière 45

III.B.1. Évolution de la consommation foncière de la structure urbaine 45

III.B.2. Un développement urbain effectué majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante renforçant la centralité 47

III.B.3. Répartition de la structure urbaine en 2023 49

III.B.4. Étude de densification 51

III.C. Structure du parc de logements 57

III.C.1. Une production de logements rythmée par l'évolution de la population 57

III.C.2. Un parc de logements qui tend davantage à se diversifier 59

III.C.3. Une faible mobilité du parc de logements 61
III.C.4. Une pression foncière qui semble s'installer 62
III.D. Synthèse des forces, faiblesses et enjeux 63
Chapitre IV. Vie quotidienne 65
IV.A. Structure de l'emploi et des activités 67
IV.A.1. Une concentration de l'emploi en baisse 67
IV.A.2. L'agriculture, une activité prégnante du territoire 69
IV.A.3. La Plaine Tonique, une activité de tourisme fonctionnellement isolée 74
IV.B. Des équipements communaux centralisés autour du bourg 75
IV.B.1. L'école, une infrastructure centrale pour la commune 75
IV.B.2. Des équipements communaux localisés sur la centralité communale 76
IV.C. Les déplacements des habitants 80
IV.C.1. Un territoire bien desservi par les axes routiers 80
IV.C.2. Des déplacements quasi-exclusivement motorisés 82
IV.C.3. Des aménagements intramuros pour les modes doux relativement bien développés 84
IV.C.4. Tableau récapitulatif des modes de déplacement selon la localisation et la fonction 89
IV.D. Synthèse des forces, faiblesses et enjeux 90

Table des cartes

Carte 1- Localisation de la commune, Géoportail 3
Carte 2 - Armature urbaine du SCoT, SCoT Bourg-Bresse-Revermont 5
Carte 3 - Carte des 6 grands pays de l'Ain, Atlas des Paysages 9
Carte 4 - Topographie sur la commune, Topographie Map 10
Carte 5 - Les grandes unités paysagères de la commune, Mosaïque Environnement 11
Carte 6 - Unité paysagère de la plaine agricole, Mosaïque Environnement 13
Carte 7 - Unité paysagère de l'espace forestier, Mosaïque Environnement 16
Carte 8 - Unité paysagère de la vallée de la Reyssouze, Mosaïque Environnement 19
Carte 9 - Unité paysagère de l'ensemble des lacs, Mosaïque Environnement 22
Carte 10 - Unité paysagère des secteurs bâtis, Mosaïque Environnement 25
Carte 11 - Cadastre napoléonien du XIXè siècle, Géoportail 26
Carte 12 - Cadastre napoléonien du XIXè siècle – Zoom sur la centralité, Archives de l'Ain 26
Carte 13 - Localisation des valeurs paysagères, Mosaïque Environnement 31
Carte 14 - Évolution de la consommation d'espace entre 1945 et 2023, Mosaïque Environnement 45
Carte 15 - Évolution de l'enveloppe urbaine par types de potentiels entre 2011 et 2023, Mosaïque Environnement 47
Carte 16 - Répartition de l'enveloppe urbaine par typologie, Mosaïque Environnement 49
Carte 17 - Enveloppe urbaine de la commune de Malafretaz en 2023, Mosaïque Environnement 52
Carte 18 - Repérage du potentiel brut en renouvellement urbain, Mosaïque Environnement 54
Carte 19 - Zoom sur les potentiels en renouvellement urbain, Mosaïque Environnement 55
Carte 20 - Repérage du potentiel brut en renouvellement urbain et des enjeux de territoire, Mosaïque Environnement 56
Carte 21 - Bassins d'emplois de la commune, Géoportail 67
Carte 22 - Localisation des sites d'exploitation agricole, Mosaïque Environnement 69
Carte 23 - Zoom sur les sites d'exploitations agricoles, Mosaïque Environnement 73
Carte 24 - Localisation des équipements sur la commune, Mosaïque Environnement 76
Carte 25 - La commune dans le réseau routier, Géoportail 80
Carte 26 - Réseau routier communal, Mosaïque Environnement 81
Carte 27 - Itinéraire de randonnées et de balades, Mosaïque Environnement 87

Table des figures

Figure 1 - Graphique de l'évolution de la population, INSEE 2020 41
Figure 2 - Évolution comparée de la croissance démographique annuelle moyenne, INSEE 2020 42
Figure 3 - Décomposition du taux de croissance démographique, INSEE 2020 42
Figure 4 - Évolution des structures par âge, INSEE 2020 43
Figure 5 - Développement de l'enveloppe urbaine, entre 2011 et 2023, par types de potentiel, Mosaïque Environnement 48
Figure 6 - Schéma de principes du développement urbain, Mosaïque Environnement 53
Figure 7 - Évolution du parc de logements de 1968 à 2020, INSEE 2020 57
Figure 8 - Évolution moyenne annuelle du nombre de logements, INSEE 2020 58
Figure 9 - Évolution des prix du m2 des maisons et appartements et des terrains, Journal du Net 62
Figure 10 - Lieu de travail des actifs résidant, INSEE 2020 68
Figure 11 - Évolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2020, Agreste 2020 71
Figure 12 - Évolution de la SAU moyenne de 1979 à 2020, Agreste 2020 71
Figure 13 - Évolution des effectifs scolaires de 2016 à 2023, Données communales 75
Figure 14 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail, INSEE 2020 82
Figure 15 - Fréquentation du transport à la demande en 2022, Grand Bourg Agglomération 83

Table des tableaux

Tableau 1 - Indice de jeunesse, INSEE 2020 44
Tableau 2 - Évolution de la structure du parc de logements, INSEE 2020 58
Tableau 3 - Statut d'occupation des résidences principales, INSEE 2020 59
Tableau 4 - Forme des logements en 2020, INSEE 2020 60
Tableau 5 - Taille des résidences principales, INSEE 2020 60
Tableau 6 - Ancienneté d'emménagement, INSEE 2020 61
Tableau 7 - Tableau de la concentration de l'emploi, INSEE 2020 68
Tableau 8 - Tableau récapitulatif des modes de déplacements en fonction de la localisation et la fonction, Mosaïque Environnement 89

Table des photos

Photographie 1 - Photo aérienne du territoire de Malafretaz, Commune de Malafretaz 12
Photographie 2 - Photo aérienne du territoire de Malafretaz, Commune de Malafretaz 12
Photographie 3 - Plaine agricole à l'entrée Sud, Mosaïque Environnement 14
Photographie 4 - Plaine agricole au centre du territoire et vue sur les montagnes du Revermont, Mosaïque Environnement 14
Photographie 5 - Plaine agricole sur la façade Ouest de la RD975, Mosaïque Environnement 15
Photographie 6 - Photographies aériennes de la plaine agricole en 1945 et en 2023, Géoportail 15
Photographie 7 - Vue sur l'espace forestier depuis la plaine agricole, Mosaïque Environnement 17
Photographie 8 - Vue au cœur de l'espace forestier, Mosaïque Environnement 17
Photographie 9 - Vue sur l'espace forestier depuis la RD 975 en entrée Sud de commune, Mosaïque Environnement 17
Photographie 10 - Photographie aérienne de l'espace forestier en 1945, Géoportail 18
Photographie 11 - Photographie aérienne de l'espace forestier en 2023, Géoportail 18
Photographie 12 - Vue sur la Reyssouze et la structure bocagère, Mosaïque Environnement 20
Photographie 13 - Vue sur la silhouette villageoise à flanc de coteau, Mosaïque Environnement 20
Photographie 14 - Vue sur la trame bocagère plus à l'Est, Mosaïque Environnement 20
Photographie 15 - Photographies aériennes de la vallée de la Reyssouze en 1945 et en 2023, Géoportail .21
Photographie 16 - Vue sur le Grand Lac, Mosaïque Environnement 23
Photographie 17 - Végétation et sentier de balades sur l'unité, Mosaïque Environnement 23
Photographie 18 - Photographie aérienne de l'ensemble des lacs en 1945, Géoportail 24
Photographie 19 - Photographie aérienne de l'ensemble des lacs en 2023, Géoportail 24
Photographie 20 - Anciens bâtiments d'habitation sur le centre-bourg, Mosaïque Environnement 27
Photographie 21 - Ancien corps de ferme sur « Les Vavres », Mosaïque Environnement 27
Photographie 22 - Photographies aériennes de la structure urbaine entre 1945, 2005 et 2023, Géoportail ..29
Photographie 23 - Développement urbain pavillonnaire, Mosaïque Environnement 29
Photographie 24 - Photographies aériennes du développement des écarts au plus proche de la RD975, Géoportail 30
Photographie 25 - Photographies aériennes du développement du faubourg en continuité de Montrevel, Géoportail 30
Photographie 26 - Moulin le long de la RD 28, Mosaïque Environnement 32
Photographie 27 - Ancienne demeure bourgeoise le long de la RD 975, Mosaïque Environnement 33
Photographie 28 - Ancienne demeure bourgeoise et son parc le long de la RD 975, Mosaïque Environnement 33
Photographie 29 - Église sur la centralité, Mosaïque Environnement 33
Photographie 30 - Ancienne bâtisse réhabilitée et grange bressane, Mosaïque Environnement 34
Photographie 31 - Ancienne ferme bressane réhabilitée, Mosaïque Environnement 34
Photographie 32 - Moulin de Condammaz, Mosaïque Environnement 34
Photographie 33 - La vallée de Reyssouze et son cheminement, Mosaïque Environnement 35
Photographie 34 - Ancien corps de ferme bressan sur l'écart « Les Vavres », Mosaïque Environnement 35
Photographie 35 - Vue panoramique sur la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement 36
Photographie 36 - Vue panoramique sur la plaine agricole et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement 36

Photographie 37 - Vue panoramique sur la plaine agricole, la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement 36
Photographie 38 - Le moulin dépcrécié de la Bévière, Mosaïque Environnement 37
Photographie 39 - Le moulin dépcrécié par un hangar métallique d'activité, Mosaïque Environnement 37
Photographie 40 - Vue aérienne de la Plaine Tonique, JF BASSET 74
Photographie 41 - Mairie, salle des fêtes et parking, Mosaïque Environnement 77
Photographie 42 - École primaire, église et salle de réunion, Mosaïque Environnement 77
Photographie 43 - Espace de sport, caserne des pompiers, locaux technique et salle associative, Mosaïque Environnement 78
Photographie 44 - Bibliothèque, place centrale, terrains de foot, rugby et tennis, Mosaïque Environnement 78
Photographie 45 - Espace de stationnement de la mairie et de la place centrale, Mosaïque Environnement 79
Photographie 46 - Espace de stationnement du cimetière et de l'espace pavillonnaire, Mosaïque Environnement 79
Photographie 47 - Espace de stationnement à proximité de Montrevel et le long de la RD, Mosaïque Environnement 79
Photographie 48 - Cheminement piéton et allée piétonne sur la centralité, Mosaïque Environnement 84
Photographie 49 - Parc urbain comme support à la déambulation et cheminement dans la zone pavillonnaire, Mosaïque Environnement 84
Photographie 50 - Allée piétonne connectant la zone d'habitat à la centralité, Mosaïque Environnement 85
Photographie 51 - Continuités piétonnes faisant la connexion à Montrevel-en-Bresse, Mosaïque Environnement 85
Photographie 52 - Voie verte connectant Jayat à Attignat, Mosaïque Environnement 86
Photographie 53 - Sentier du tour des lacs et vue sur les espaces naturels, Mosaïque Environnement 88
Photographie 54 - Sentier le long de la Reyssouze, Mosaïque Environnement 88

Chapitre I.
Contexte et cadre supra-communal

1

I.A. SITUATION GÉNÉRALE ET CHIFFRES CLÉS

La commune de Malafretaz (01340) se situe au Nord du département de l'Ain entre le Val de Saône à l'Ouest et le Revermont à l'Est, au sein également du bassin versant de la Reyssouze. Elle se localise à environ 30 km de l'agglomération mâconnaise et à seulement 15 km de celle de Bourg-en-Bresse. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse créée le 1er Janvier 2017 et composée de 74 communes.

Elle bénéficie de l'influence de l'aire d'attraction et de la zone d'emploi de Bourg en Bresse et appartient, par la même occasion, au bassin de vie de la commune limitrophe de Montrevel-en-Bresse où une partie de son urbanisation se retrouve directement en continuité avec celle de cette dernière. Par ailleurs, elle a su préserver un cadre de vie apaisé lié à sa qualité de commune rurale organisée autour de l'élément central qu'est l'église.

Malafretaz s'étend sur une superficie 919 hectares, et accueille une population de 1 226 habitants (chiffres INSEE).

Carte 1- Localisation de la commune, Géoportail

I.B. CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

I.B.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La commune de Malafretaz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les communes de Jayat et Montrevel-en-Bresse depuis le 06 Mai 2013 avec comme autorité compétente le SIVOM Jayat Malafretaz Montrevel-en-Bresse. Ce dernier a fait l'objet d'une modification approuvée le 06 Février 2020

Par ailleurs, par arrêté préfectoral du 30 Décembre 2020, ce Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple a fait l'objet d'une dissolution. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal reste, depuis, applicable sans pouvoir faire l'objet de modifications pour autant.

C'est dans ce contexte que ces trois communes ont pris la décision, par délibération, d'engager leur propre Plan Local d'Urbanisme à l'échelle communale.

I.B.2. Le Plan Local d'Habitat intercommunal (PLHi)

Le Plan Local de l'Habitat est le document règlementaire qui définit, pour une durée de 6 ans, la politique de l'habitat sur un territoire donné.

Approuvé en 2019, le PLH de Grand Bourg Agglomération correspond, ainsi, à un outil stratégique de programmation en termes d'habitat privée et public.

- Les orientations de ce dernier expriment la nécessité :
- D'améliorer et agir sur le parc privé et public existant
- De répartir la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale
- De déployer une stratégie foncière
- De produire des logements sociaux répondant aux besoins
- De répondre aux besoins en logements spécifiques
- D'animer et suivre la mise en œuvre du PLH

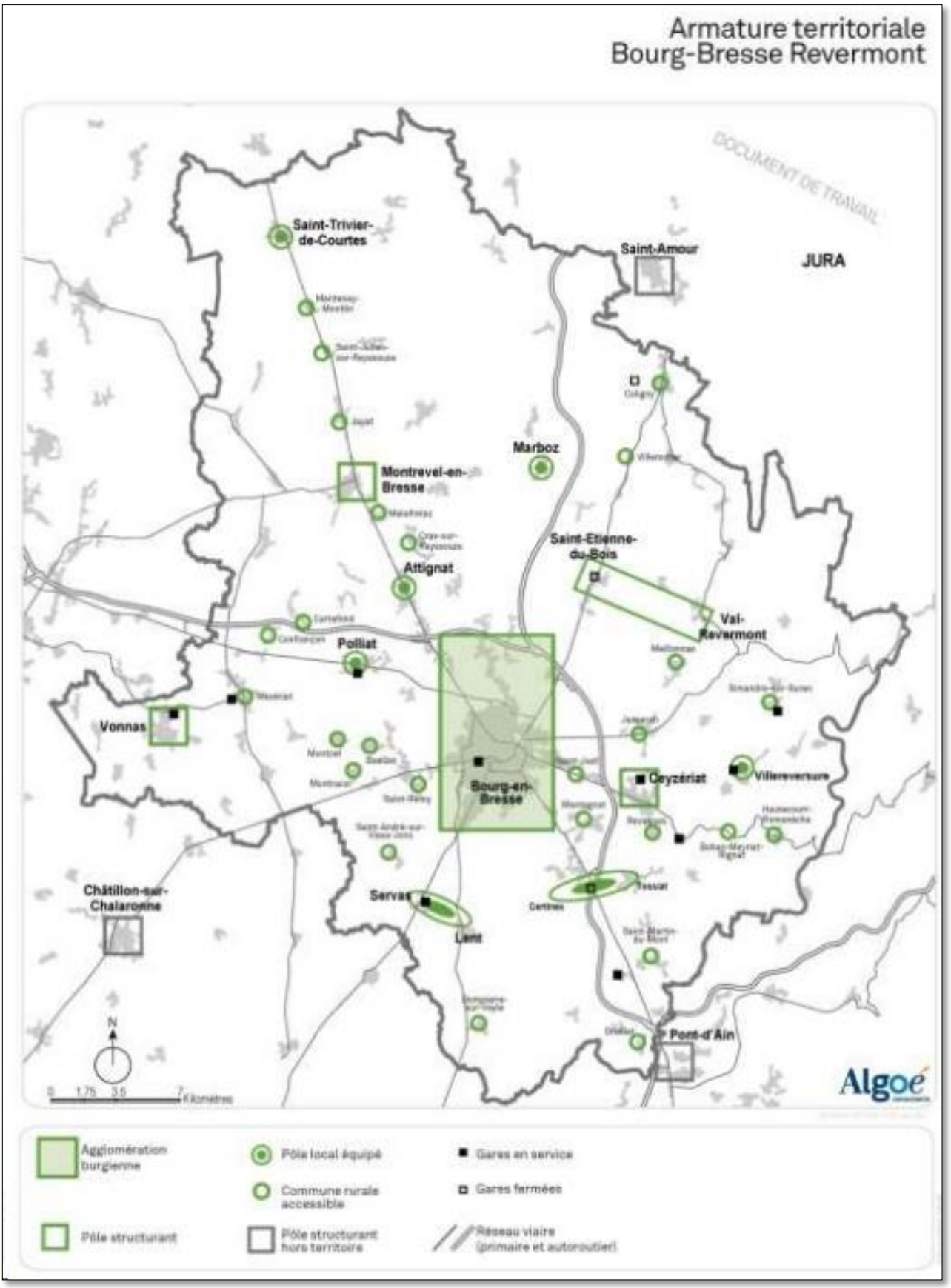
I.B.3. Le Schéma de Cohérence et d'organisation Territoriale (SCoT)

Le territoire communal est concerné par le SCoT Bourg-Bresse-Revermont approuvé par délibération du comité syndical le 14 Décembre 2016.

Actuellement, ce dernier fait l'objet d'une seconde révision engagée par délibération du conseil communautaire le 20 Juin 2022.

Ce document de planification, d'une durée de 15 à 20 ans, donne les grandes orientations d'aménagement sur le territoire. En ce sens, dans une logique de hiérarchie des normes, le PLU de Malafretaz devra donc intégrer les prescriptions de SCoT qui est un document avec lequel il doit entretenir un rapport de compatibilité.

L'armature urbaine du SCoT identifie la commune de Malafretaz comme « une commune rurale accessible ».



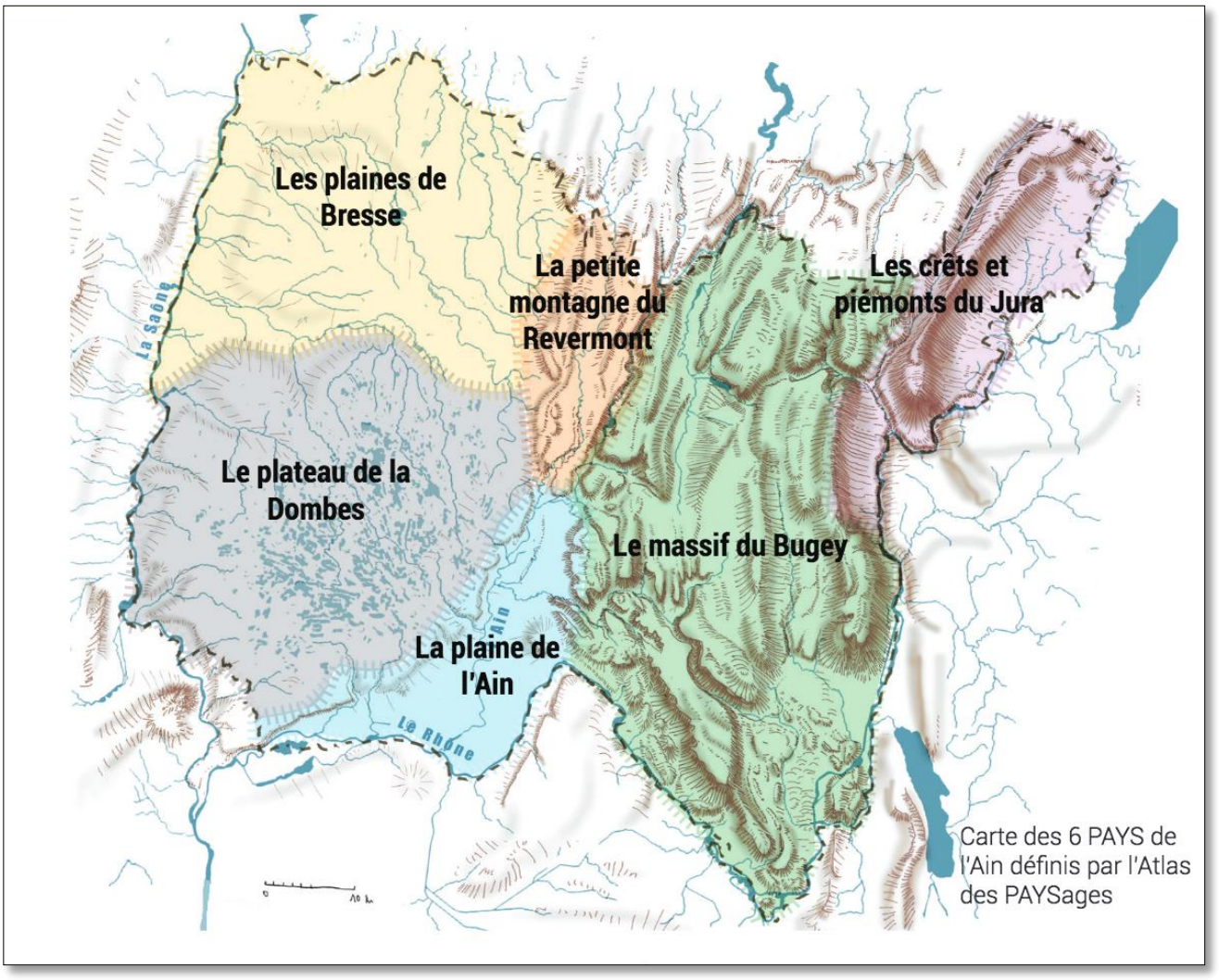
Carte 2 - Armature urbaine du SCoT, SCoT Bourg-Bresse-Revermont

Chapitre II. **Le Paysage**

2

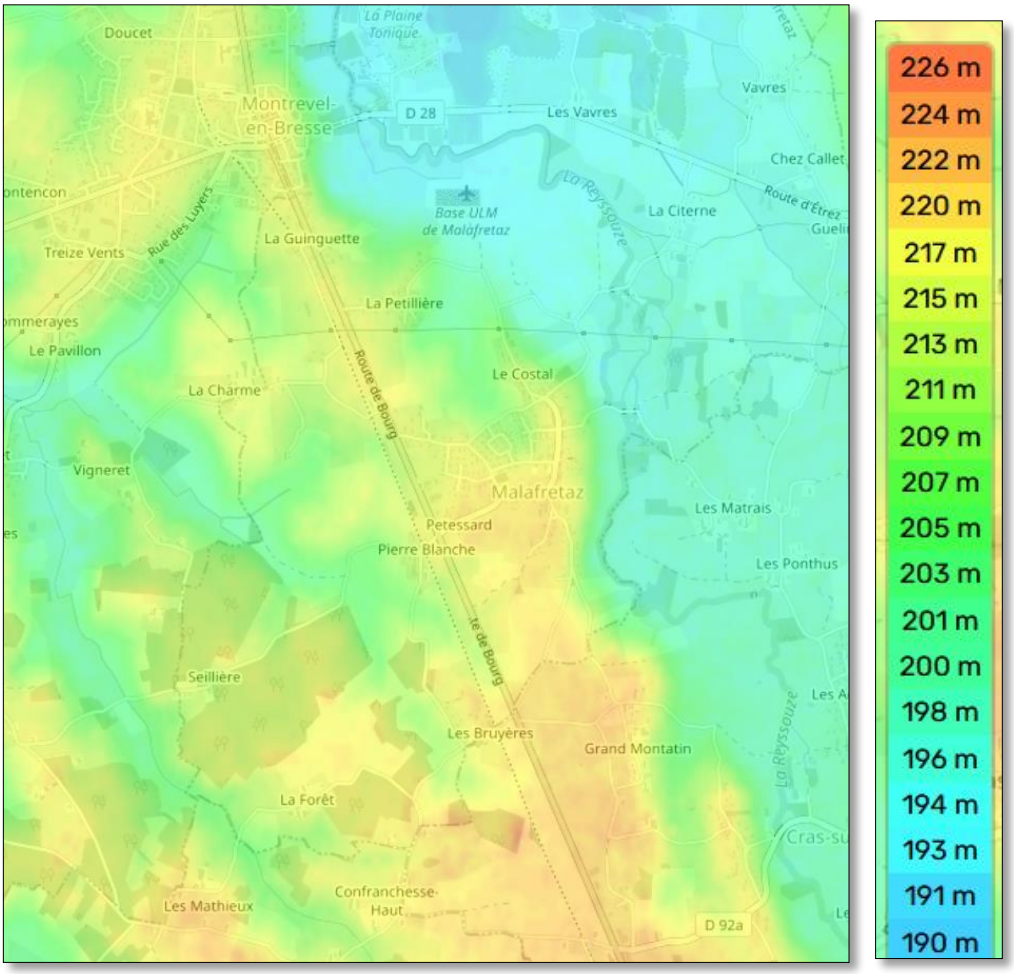
II.A. MALAFRETAZ AU CŒUR DES PLAINES DE LA BRESSE

Selon l'observatoire régional des paysages de Rhône-Alpes, le territoire de la commune fait partie de la famille des paysages de la **plaine de Bresse**. Entre Bugey et Vallée de la Saône, le paysage bressan a le charme de la France rurale. C'est une région de **bocages et pâturages**, formant une mosaïque de bois, de champs et de prés bordés de haies. Elle est traversée par la Reyssouze et ses berges arborées, ponctuée de moulins anciens, où la tradition des **volailles de Bresse** et de l'**élevage bovin** donne au paysage une grande partie de ses attraits. Les rivières sont sinueuses et indolentes et s'écoulent du sud-est au nord-ouest. En particulier, les rivières de la Reyssouze et de la Veyle prennent naissance, au sud, sur le plateau morainique de la Dombes. C'est dans ce pays paysager que se retrouve la commune de Malafretaz.



Carte 3 - Carte des 6 grands pays de l'Ain, Atlas des Paysages

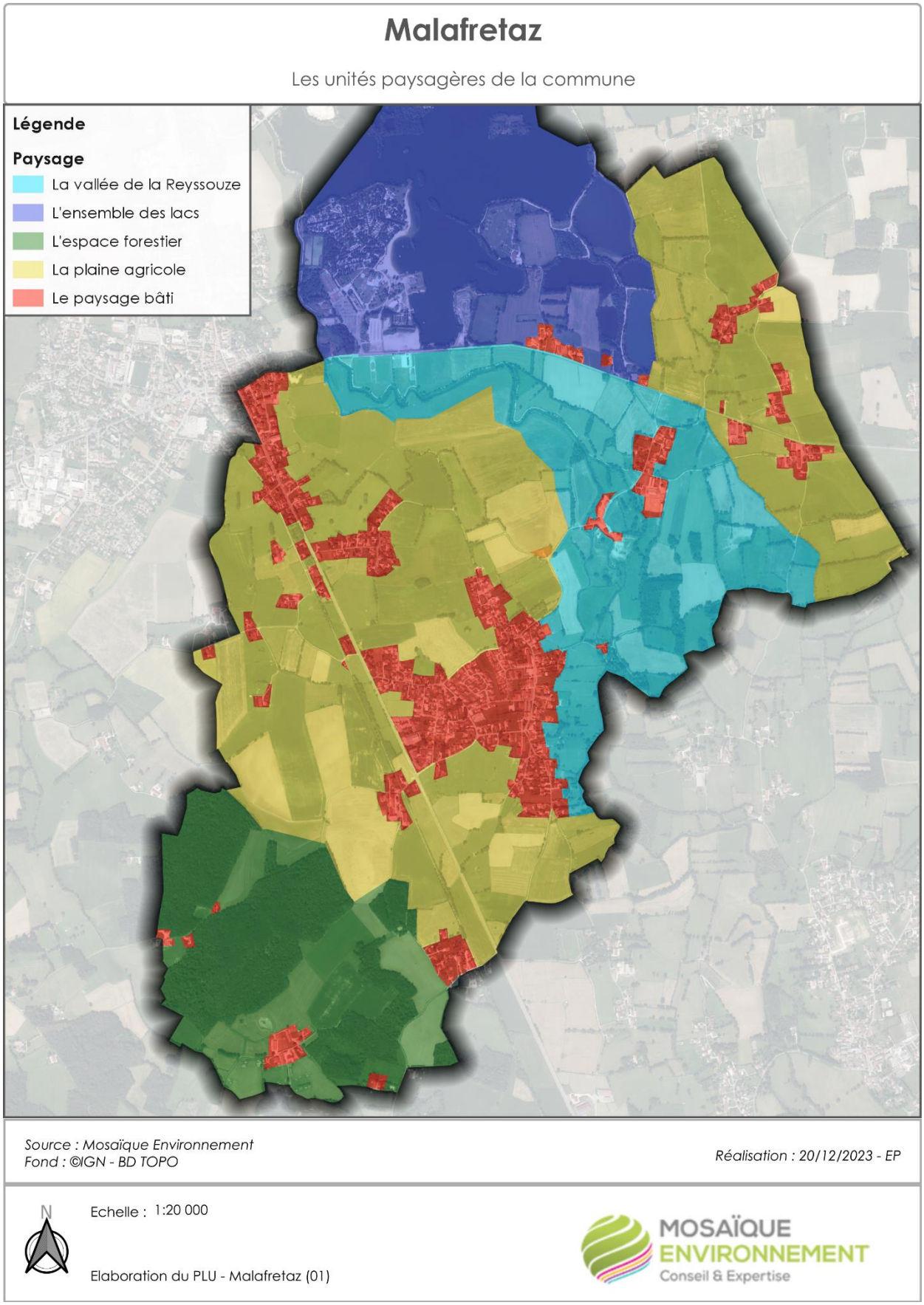
Sur une échelle plus communale, Malafretaz est composée d'une diversité paysagère relativement prononcée avec une topographie de plaine vallonée peu accidentée. Le point culminant se retrouve à 223m d'altitude au niveau de la centralité urbaine édifiée en ligne de crête et le plus bas à 190m au niveau de la vallée de la Reyssouze.



Carte 4 - Topographie sur la commune, Topographie Map

Le paysage communal se construit par le prisme de plusieurs caractéristiques générales. Nous retrouvons dans un premier temps, la topographie du site qui tend à se diversifier au travers l'espace de plaine agricole, les dépressions, les vallées… Par ailleurs, les ruptures topographies entre les entités restent peu prononcés et permet d'affirmer un paysage nuancé mais en harmonie. Par la même occasion, un élément peu directement venir casser la certaine monotonie topographique des plaines de la Bresse. Il s'agit en particulier de la ligne de crête des montagnes du Revermont, en dernier plan, à l'Est venant créer une limite visuelle, venant fermer le paysage. Pour finir, le territoire, dessiné par la vallée de la Reyssouze, possède une structure bocagère relativement importante structurant complétement le paysage entre ouverture visuelle et fermeture.

II.B. LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE



Carte 5 - Les grandes unités paysagères de la commune, Mosaïque Environnement

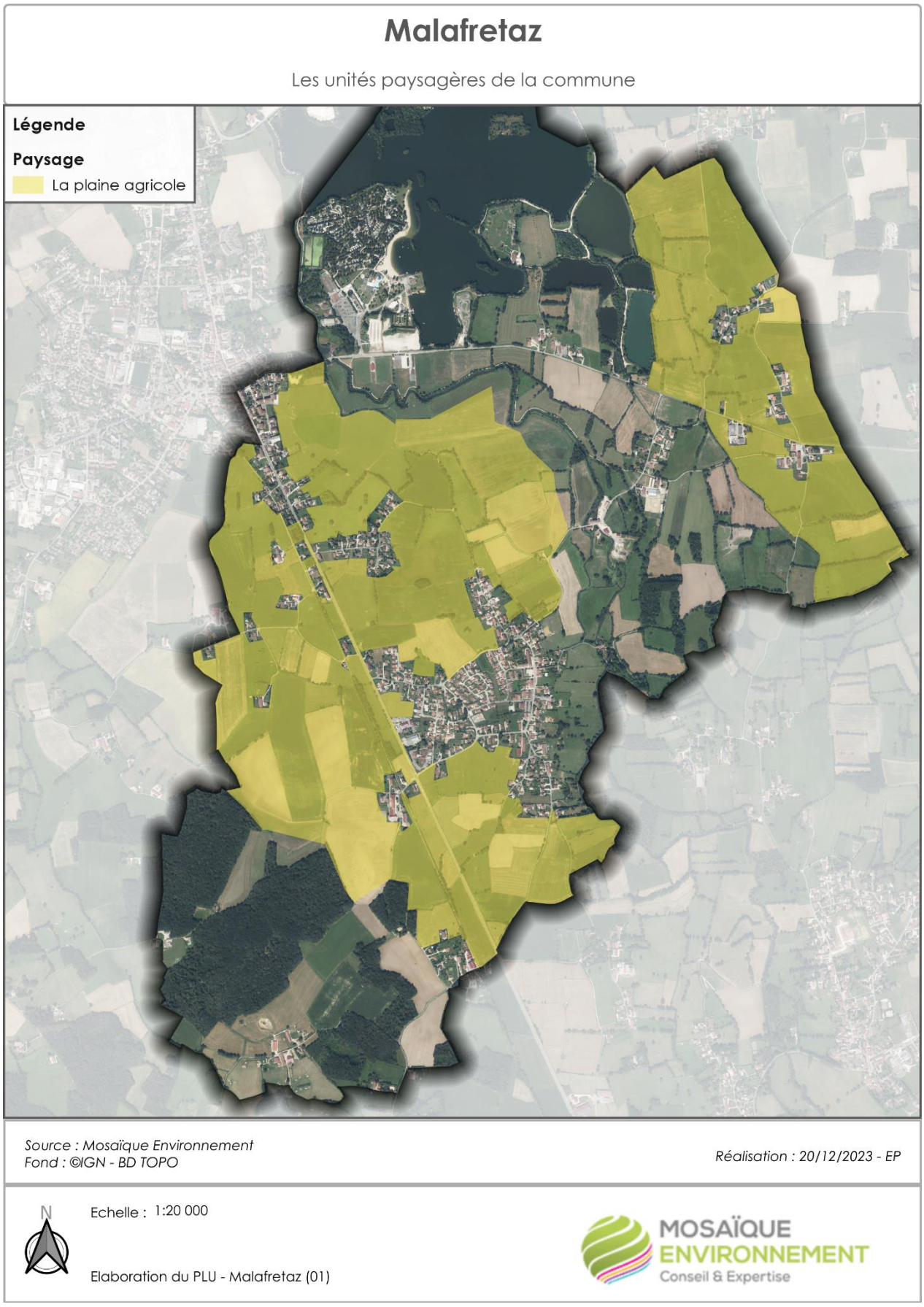
Dans ce contexte, nous pouvons soulever 5 grandes unités paysagères liées sur le territoire communal :

- Au centre et à l'Ouest, la plaine agricole
- Au Sud-Ouest, l'espace forestier
- Au Nord, l'ensemble des lacs
- Au centre et à l'Est, la vallée de la Reyssouze
- Sur l'ensemble du territoire, le paysage bâti

Photographie 1 - Photo aérienne du territoire de Malafretaz, Commune de Malafretaz

Photographie 2 - Photo aérienne du territoire de Malafretaz, Commune de Malafretaz

II.B.1. La plaine agricole



Carte 6 - Unité paysagère de la plaine agricole, Mosaïque Environnement

Cet espace de la plaine agricole, localisé au centre, à l'Ouest et à l'extrême Est du territoire, correspond au plateau de la Bresse composé d'un espace de terres agricoles. Cette unité, à la topographie très peu prononcée, est la première perception du territoire depuis l'axe routier majeur principal, la RD 975. Ici, la perception du paysage peut varier en fonction de l'occupation agricole du sol. Qu'il s'agisse d'espace céréaliers ou des prairies de pâturage, la perception visuelle n'est pas la même.

Par ailleurs, cet espace agricole est très peu marqué par une trame bocagère laissant, ainsi, une perception visuelle lointaine. Cela peut directement amener à une certaine monotonie paysagère de cette unité mais permet, par la même occasion, de laisser porter le regard sur la silhouette villageoise de la commune et de Montrevel-en-Bresse et sur les montagnes du Revermont, plus à l'Est du territoire, venant clôturer le pays paysager que sont les plaines de la Bresse.

Par ailleurs, l'espace agricole à l'extrême Est de la commune se démarque légèrement de celui centrale en proposant une structure bocagère plus conséquente en lien avec la vallée de la Reyssouze à proximité mais en se distinguant de cette dernière avec une occupation du sol davantage tournée vers des terres de cultures que des prairies de pâturage. La frontière avec cette unité paysagère se dessine par le prisme du bief du Salençon constitué d'une ripisylve régulière, élément constitutif du paysage où le regard bute.

Photographie 3 - Plaine agricole à l'entrée Sud, Mosaïque Environnement

Photographie 4 - Plaine agricole au centre du territoire et vue sur les montagnes du Revermont, Mosaïque Environnement

Photographie 5 - Plaine agricole sur la façade Ouest de la RD975, Mosaïque Environnement

Photographie 6 - Photographies aériennes de la plaine agricole en 1945 et en 2023, Géoportail

La comparaison des deux photos aériennes de 1945 à 2023, nous permet d'observer l'évolution de l'occupation de l'espace de la plaine agricole et donc de la dynamique et de l'équilibre du paysage.

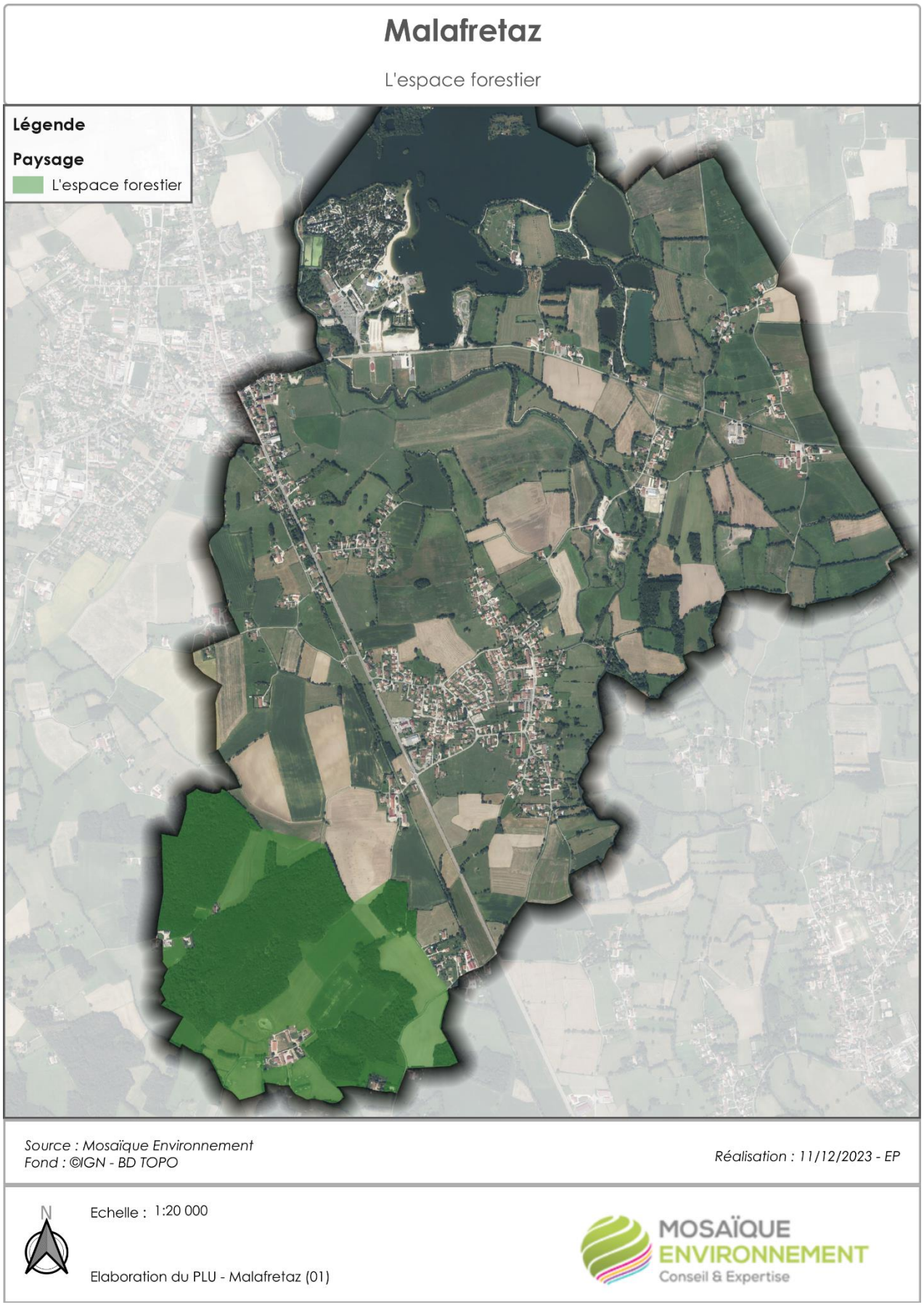
La structure foncière a largement évolué depuis 1945 avec des espaces exploités homogènes beaucoup plus grands aujourd'hui.

De même, la structure bocagère de cet espace, pourtant relativement bien développé dans les années 40', a fait l'objet d'une réduction considérable amenant à un paysage plus ouvert, sans obstacle à la perception visuelle.

Par ailleurs, certaines parcelles agricoles de cette unité se sont vues transformées en espace urbanisé, particulièrement entre la centralité et le RD975 mais aussi sur le hameau de Petillière, venant directement réduire la surface agricole globale du territoire. Nous pouvons noter, cependant, qu'aucunes des parcelles agricoles, dans le temps, n'ont fait l'objet de transformation en friche amenant actuellement à des espaces forestiers de type bosquet.

Au niveau des espaces naturels, l'évolution principale est l'impression d'une ouverture plus grande du paysage en lien avec le remembrement des terres exploitées et la réduction considérable de la trame bocagère.

II.B.2. L'espace forestier



Carte 7 - Unité paysagère de l'espace forestier, Mosaïque Environnement

Il s'agit là d'un petit espace au Sud de la commune venant clairement se différencier des autres unités paysagères. Cela correspond au seul espace boisé de la commune, à la topographie légèrement vallonée, venant directement bloquer la perception visuelle, à l'inverse de la plaine agricole où nous retrouvions de grands espaces ouverts. Ici, cette unité se caractérise par des boisements mixtes relativement denses.

Ainsi, depuis la plaine agricole, cette masse forestière vient directement fermer visuellement l'espace, en s'affichant comme un écran végétal au Sud-Ouest de la commune.

Du point de vue de l'urbanisation, cette trame végétale, ce corridor écologique et réservoir de biodiversité, reste épargnée de tout tissu continu. Nous retrouvons, exclusivement, des corps de ferme disséminés en frontière communale.

De par son caractère paysager et son intérêt environnemental notable, il conviendra, ainsi, de veiller à la préservation de cet espace.

Photographie 7 - Vue sur l'espace forestier depuis la plaine agricole, Mosaïque Environnement

Photographie 8 - Vue au cœur de l'espace forestier, Mosaïque Environnement

Photographie 9 - Vue sur l'espace forestier depuis la RD 975 en entrée Sud de commune, Mosaïque Environnement

Photographie 10 - Photographie aérienne de l'espace forestier en 1945, Géoportail

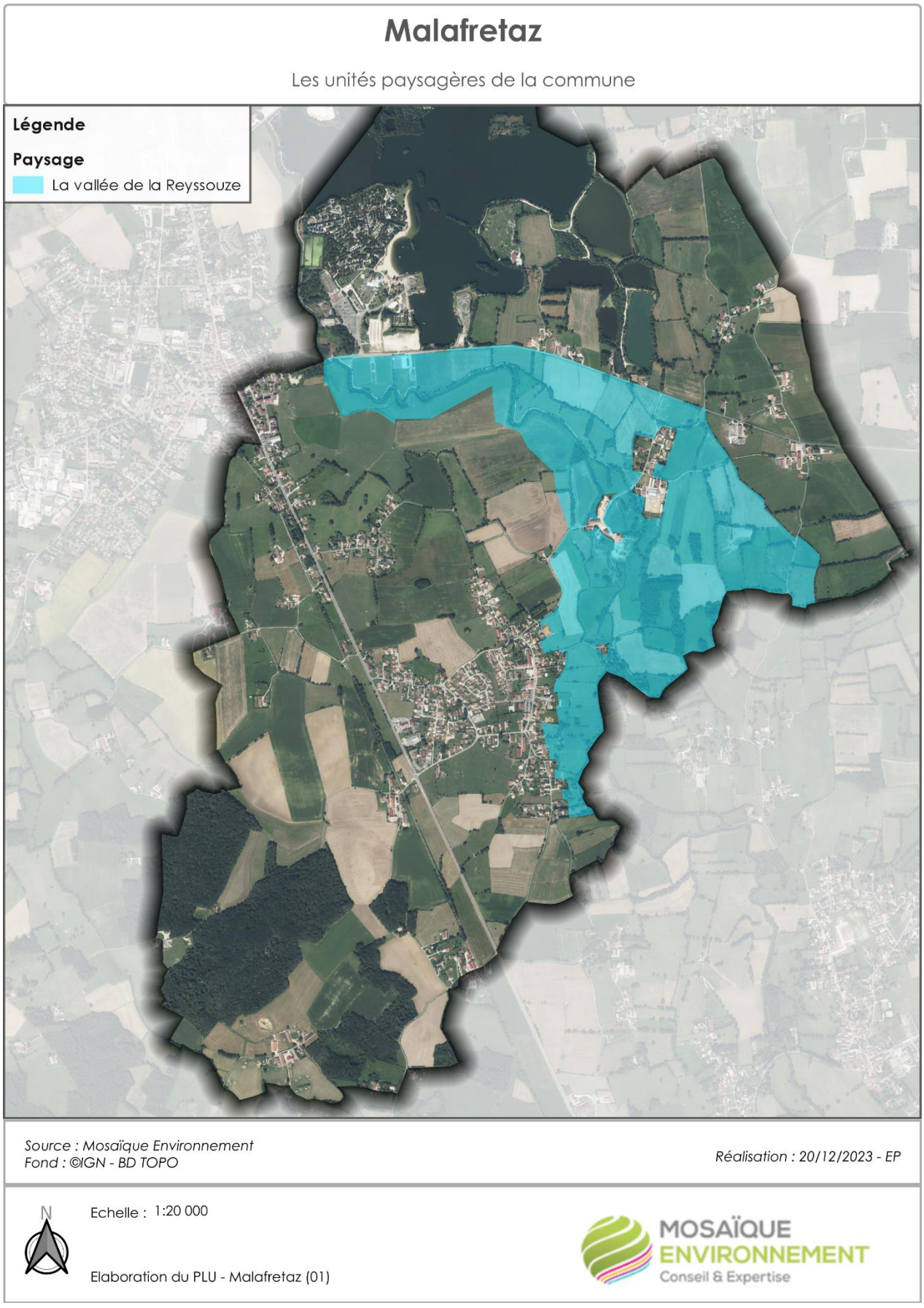
Photographie 11 - Photographie aérienne de l'espace forestier en 2023, Géoportail

La comparaison des deux photographies aériennes de 1945 à aujourd'hui, nous permet d'observer l'évolution de l'occupation des structures de boisement et des espaces agricoles et, donc, la dynamique et l'équilibre du paysage.

Depuis les années 40', la structure générale de cette unité paysagère a guère évolué et montre, ainsi, la volonté de sa préservation pour un intérêt paysager et environnemental. Les seules évolutions que nous pouvons constater correspond à une densification des boisements et à une perte surfacique du boisement le plus au Sud-Ouest, et ce, au profit de l'agriculture. Cet espace, anciennement boisé, a laissé place à des parcelles agricoles dédiées à la culture céréalière.

Concernant, dorénavant, l'espace agricole, sur cette unité, nous pouvons observer, comme mentionné précédemment, une structure foncière évolutive avec le remembrement des parcelles.

II.B.3. La vallée de la Reyssouze



Carte 8 - Unité paysagère de la vallée de la Reyssouze, Mosaïque Environnement

Cette unité paysagère, à l'Est et en contre-bas de la centralité urbanisée, doit correspondre à celle la plus diversifiée et préservée sur le territoire. C'est cette dernière qui donne la plus forte dépression topographique venant casser la monotonie de la plaine agricole et qui dessine le caractère paysager particulier sur la commune. Cette rupture topographique est la plus visible au niveau de la centralité urbaine édifiée en ligne de crête. Sinon, au sein même de cette dernière, la topographie est très peu accidentée, voir plane.

Cette vallée est davantage représentée par des prairies et des petits boisements humides où nous retrouvons des éléments faunistiques et floristiques emblématiques. Par la même occasion, sa structure bocagère très prononcée en fait un espace relativement fermé où la perception visuelle vient directement butter contre des éléments végétaux. Son intérêt environnemental est donc majeur.

C'est dans ce contexte, au sein de cette occupation du sol, que la vallée de la Reyssouze y trouve sa spécificité. Elle correspond, ainsi, à un espace préservé partiellement clos et intimiste en lien avec la présence de la rivière, une trame bocagère riche et un mitage urbain imitée.

Par la même occasion, nous retrouvons un bon nombre de bâti patrimoniale, anciennement lié l'activité hydraulique de la Reyssouze, notamment les 3 moulins.

Au sein de cette unité, nous pouvons observer, depuis certains points, la silhouette villageoise perchée de la centralité, et plus particulièrement l'église, par le prisme de sa position à flanc de coteau.

Photographie 12 - Vue sur la Reyssouze et la structure bocagère, Mosaïque Environnement

Photographie 13 - Vue sur la silhouette villageoise à flanc de coteau, Mosaïque Environnement

Photographie 14 - Vue sur la trame bocagère plus à l'Est, Mosaïque Environnement

Photographie 15 - Photographies aériennes de la vallée de la Reyssouze en 1945 et en 2023, Géoportail

La comparaison des deux photos aériennes de 1945 à nos jours, nous permet d'observer l'évolution de l'occupation des structures des espaces agricole, des petits boisements et de la trame bocagère, et donc, la dynamique et l'équilibre du paysage.

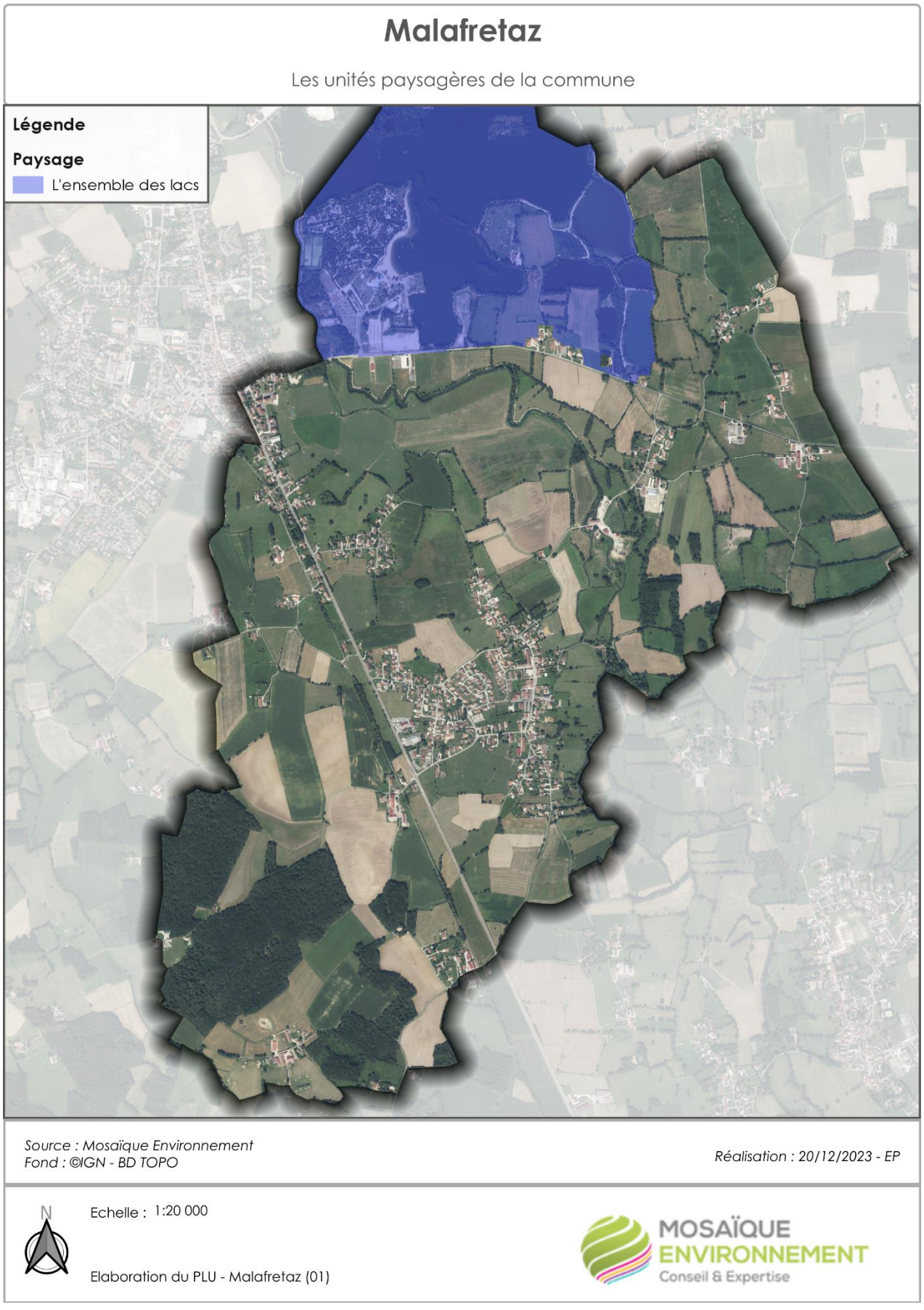
Cette unité a su préserver sa structure primaire mais des évolutions ont été opérées.

En effet, nous observons un remembrement des parcelles agricoles, venant directement réduire le réseau de la structure bocagère sur ce secteur. Cela induit un espace, de nos jours, moins clos qu'auparavant avec des ouvertures plus larges mais qui restent limitées. Par ailleurs, même si nous soulevons une perte du réseau bocager, nous pouvons remarquer une densification de ce dernier.

De même, nous retrouvons une création et une densification des petits espaces forestiers, de bosquets, et ce, surement dû à la transformation de terres agricoles en friche.

Concernant, dorénavant, l'urbanisation de ce secteur, nous observons un mitage urbain, particulièrement au niveau de l'activité agricole équestre, et un certain étalement urbain des différents écarts, mais cela reste limité en ne créant, ainsi, pas de continuité urbaine sur cette unité. Il sera nécessaire d'être vigilant quant à l'extension de l'urbanisation sur ce secteur suite aux enjeux paysagers et environnementaux forts.

II.B.4. L'ensemble des lacs



Carte 9 - Unité paysagère de l'ensemble des lacs, Mosaïque Environnement

Cet ensemble de lacs artificielles établi sur une ancienne gravière, propice au développement d'une base touristique à proximité, constitue une unité paysagère à part entière sur la commune. Il s'agit là, de même, d'un espace naturel riche, composé de quatre lacs, dont certains possèdent un caractère privé rattaché à une activité de pêche.

La topographie relativement plane sur ce secteur rythmé par des espaces forestiers et une ripisylve dense amène à un certain camouflage des trois petits lacs à l'Est, et ce, en particulier depuis les axes de déplacement à proximité, notamment la RD28 mais aussi depuis les sentiers de balade.

Cette unité spécifique est donc représentée par des milieux humides propices à l'accueil d'éléments faunistiques et floristiques riches.

En lien avec une végétation dense, bornant les lacs et sentiers de balade, ce secteur reste relativement fermé avec une perception visuelle butant sur des éléments végétalisés. Ce caractère d'espace préservé clos lui confère, ainsi, une certaine qualité intimiste propice à la déambulation.

La base de loisirs fait partie intégrante de cette unité en s'établissant entre espace naturel et urbanisé.

Photographie 16 - Vue sur le Grand Lac, Mosaïque Environnement

Photographie 17 - Végétation et sentier de balades sur l'unité, Mosaïque Environnement

Photographie 18 - Photographie aérienne de l'ensemble des lacs en 1945, Géoportail

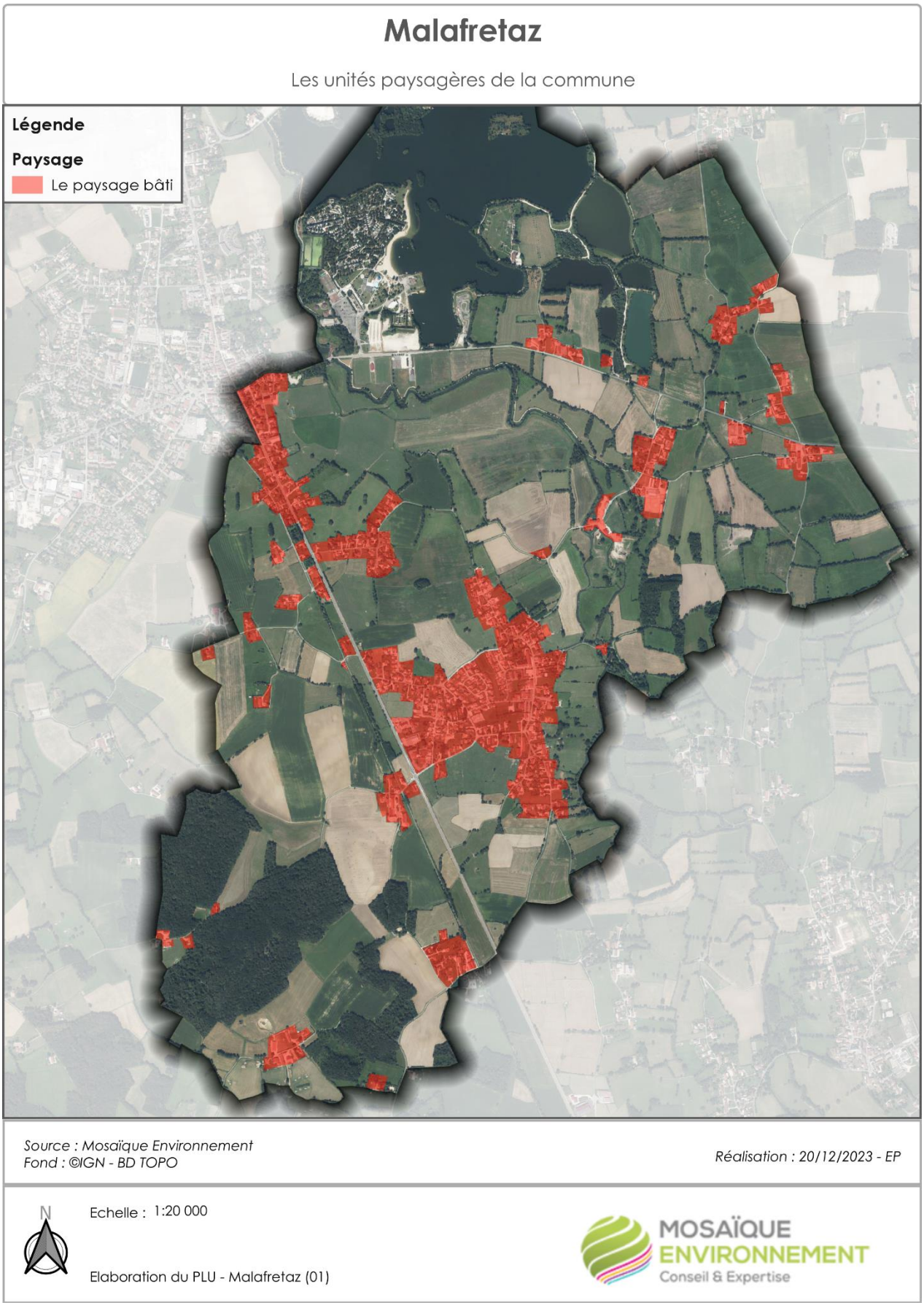
Photographie 19 - Photographie aérienne de l'ensemble des lacs en 2023, Géoportail

La comparaison des deux photos aériennes de 1945 à nos jours, nous permet d'observer l'évolution de l'occupation des structures des espaces agricole, des petits boisements et de la trame bocagère, et donc, la dynamique et l'équilibre du paysage.

Il s'agit là du secteur ayant connu la plus forte évolution en termes d'occupation du sol. En effet, en 1945, nous observions seulement un espace de plaine agricole en continuité de l'existante, avec sa trame bocagère et quelques bosquets. Depuis, le secteur a fortement muté pour en devenir un ensemble de lacs, en lien avec la mise en eau d'une ancienne gravière, et une base touristique correspondant à la Plaine Tonique.

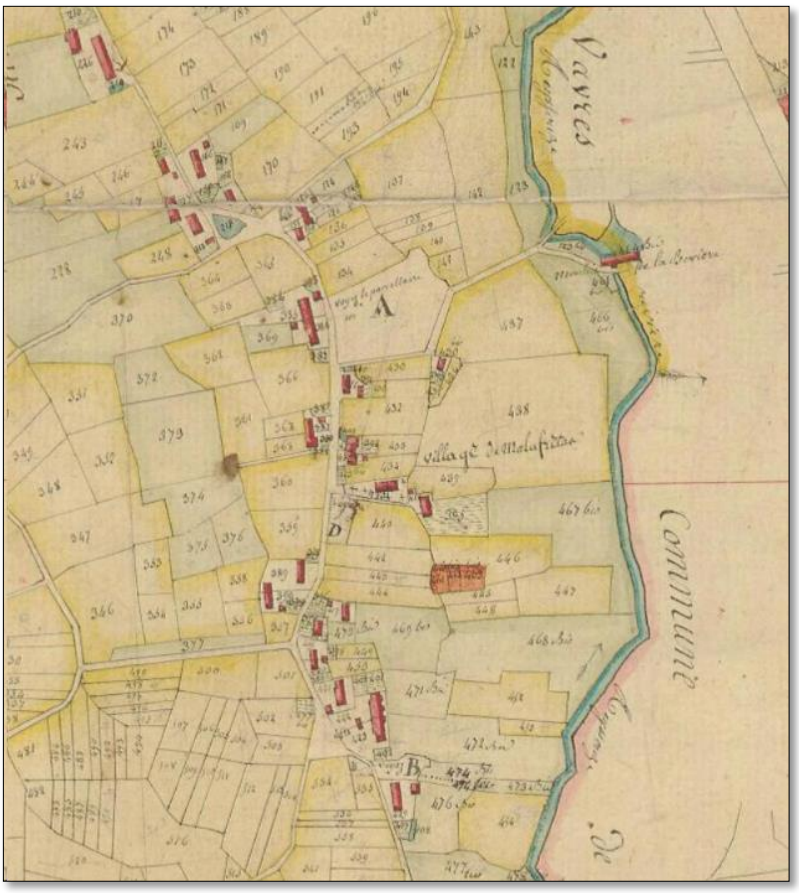
C'est dans les années 60' que cette mutation s'est opérée, venant directement réduire la surface agricole de la commune mais permettant une diversification poussée du paysage sur la commune.

II.B.5. Le paysage urbain



Carte 10 - Unité paysagère des secteurs bâtis, Mosaïque Environnement

Carte 11 - Cadastre napoléonien du XIXè siècle, Géoportail



Carte 12 - Cadastre napoléonien du XIXè siècle – Zoom sur la centralité, Archives de l'Ain

Historiquement, ma morphologie urbaine de la commune se compose d'un centre-bourg étendu de manière linéaire et de plusieurs écarts de corps de ferme disséminés sur le territoire.

La centralité s'est particulièrement développée en rebord de coteau de la vallée de la Reyssouze, une situation fréquente des communes rurales.

Ainsi, cette unité paysagère de type bâti se distingue clairement des différents secteurs paysagers que représentent la plaine agricole, l'espace forestier, la vallée de la Reyssouze et l'ensemble des lacs.

Au XIX^{ème} siècle, nous retrouvons un centre-bourg, en rebord de coteau, en situation de surplomb par rapport à la vallée à l'Est, étalé de manière linéaire le long d'un axe de déplacement, avec comme pivot au développement l'église. Il s'agit là de l'élément central du fonctionnement. De même, cette centralité se retrouve dans une situation de recul par rapport à l'axe de déplacement principale du territoire localisé à l'Ouest. Les bâtiments anciens, en pierre et/ou à colombages ne forment pas d'effet de rue en se répartissant de manière opportuniste et discontinu le long de la voie principale du bourg.

Photographie 20 - Anciens bâtiments d'habitation sur le centre-bourg, Mosaïque Environnement

D'autres groupes bâtis, notamment des écarts liés à des corps de ferme, sont disséminés sur le territoire et en particulier sur la façade Nord-Est de la commune. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'ensembles homogènes, de type hameaux, mais bien d'espaces bâtis ponctuels.

Photographie 21 - Ancien corps de ferme sur « Les Vavres », Mosaïque Environnement

Par ailleurs, nous retrouvons qu'une très faible urbanisation le long de l'axe de déplacement principal, mise à part le faubourg dans la continuité urbaine de Montrevel-en-Bresse et quelques bâtis isolés.

Photographie 22 - Photographies aériennes de la structure urbaine entre 1945, 2005 et 2023, Géoportail

À la fin du XX^{ème} siècle et au début du XXI^{ème} siècle, en lien avec le phénomène de périurbanisation, bien que léger sur la commune, et celui de la « bulle immobilière », l'enveloppe urbaine de la commune s'étend de manière importante sous des formes d'habitat de type pavillonnaire.

Dans un premier temps, ce développement s'est effectué directement en continuité du bâti ancien, au Nord et au Sud de la centralité mais surtout en contact de l'axe de déplacement principal qu'est la RD 975. À cette époque, nous observons précisément deux poches urbaines dissociées, celle ancienne avec une légère extension et celle récente au plus proche de la RD, les deux séparées par un espace agricole. Ce développement urbain conséquent dans les années 2000 correspond particulièrement à la période d'explosion de l'habitat pendant la bulle immobilière de 1997 à 2008 et de la logique de développement au plus près des axes de circulation.

Depuis, les logiques de développement urbain ont évolué, en lien avec l'urbanisme de centralité, de proximité, amenant, ainsi, à une connexion urbaine entre les deux entités, à un développement urbain sur des formes d'habitat pavillonnaire sur l'espace de transition entre les deux poches.

Photographie 23 - Développement urbain pavillonnaire, Mosaïque Environnement

Par la même occasion, nous retrouvons une certaine densification des différents écarts, liés à des corps de ferme, sur le territoire et en particulier sur « La Patellière » et sur « L'Étang » où plusieurs opérations au coup par coups d'implantation d'habitat pavillonnaire ont vu le jour. Il s'agit des écarts ayant connu un fort développement du fait de leur proximité directe avec la RD 975, l'axe de déplacement majeur, tout en restant légèrement à l'écart afin d'en éviter les nuisances.

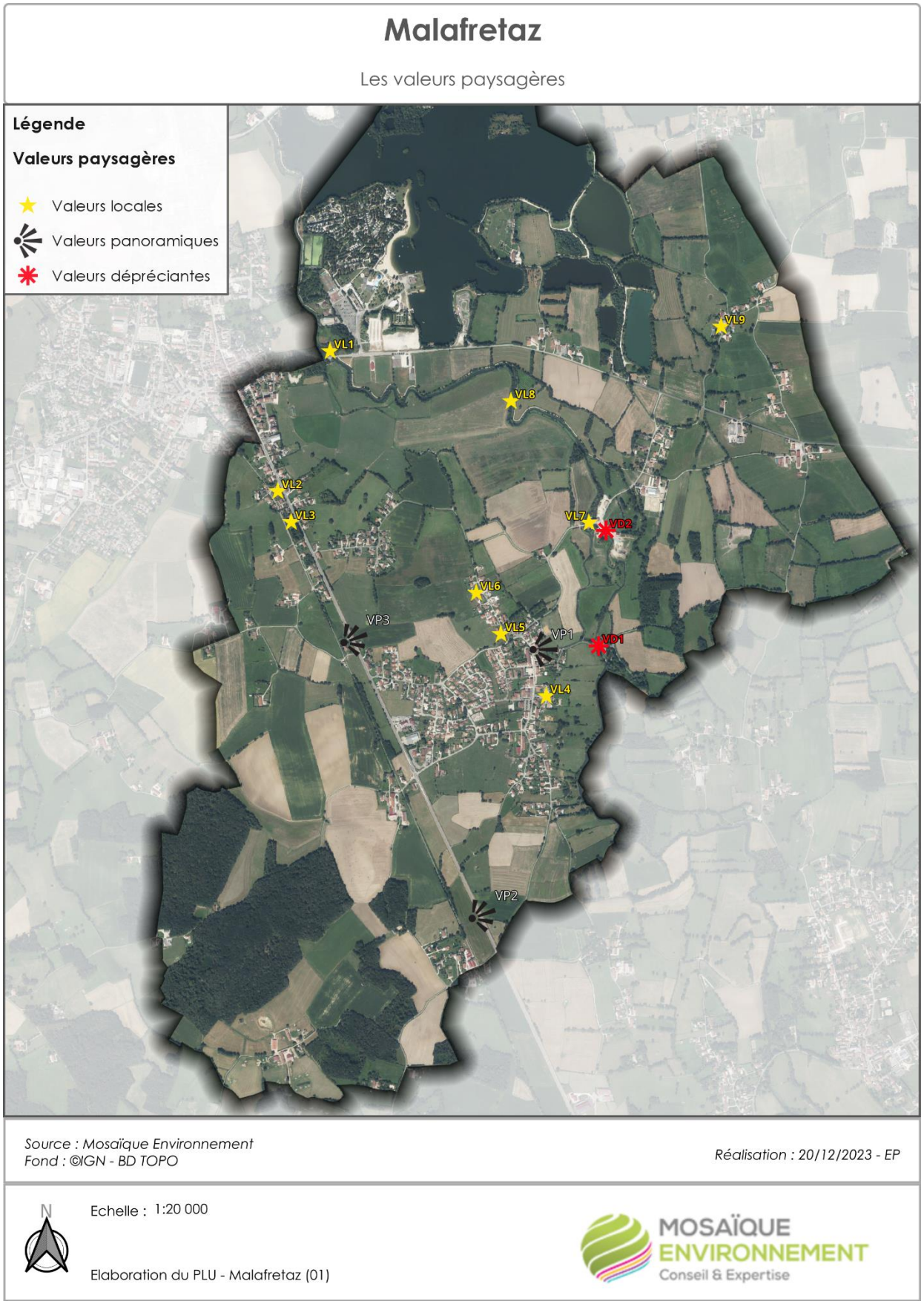
Photographie 24 - Photographies aériennes du développement des écarts au plus proche de la RD975, Géoportail

Pour finir, nous retrouvons un développement linéaire le long de la RD, notamment au plus proche de Montrevel-en-Bresse. Il s'agit là d'une densification dédiée exclusivement pour de l'habitat et de l'activité par des opérations ponctuelles venant directement combler les dents creuses dans les espaces libre entre le bâti ancien.

Photographie 25 - Photographies aériennes du développement du faubourg en continuité de Montrevel, Géoportail

De manière générale, l'extension de l'enveloppe urbaine depuis 1945 se dessine au plus proche de la RD 975 et à créer une certaine rupture dans les perceptions architecturales et urbaines, en proposant des espaces urbanisés contrastés.

II.C. LES VALEURS PAYSAGÈRES



Carte 13 - Localisation des valeurs paysagères, Mosaïque Environnement

Le paysage est d'abord une valeur culturelle partagée par les habitants d'un territoire à une époque donnée. Ce que nous cherchons à repérer ici ce sont donc les valeurs de paysages partagées qu'ils est donc intéressant de préserver.

Les valeurs paysagères principales de la comme de Malafretaz sont particulièrement liées à la plaine agricole, la vallée de la Reyssouze, l'ensemble des lacs et, par la même occasion, au patrimoine architectural ancien du centre-bourg, des écarts et celui lié aux activités hydrauliques, notamment les moulins.

II.C.1. Les valeurs pittoresques

Les valeurs pittoresques s'appuient sur l'association entre un élément physique exceptionnel du paysage observé et un site lui-même particulier. C'est l'association des deux éléments qui confère au site son caractère pittoresque.

Cela correspond, plus particulièrement, au paysage que l'on peignait, et qu'aujourd'hui nous photographions.

Par ailleurs, aucune valeur pittoresque n'a été repérée sur le territoire communal de Malafretaz.

II.C.2. Les valeurs locales

C'est une donnée qui peut être associée aux composantes de terroir mais moins perceptible et liée davantage à la connaissance fine qu'ont les usagers locaux de leur territoire et à la manière dont ils le perçoivent et le ressentent. Il s'agit de morceaux de paysage qui peuvent être considérés comme « identitaires » par ceux qui habitent le territoire.

Nous pouvons identifier sur Malafretaz de nombreuses valeurs locales :

VL1 – Le moulin le long de la RD 28

Photographie 26 - Moulin le long de la RD 28, Mosaïque Environnement

VL2 – Ancienne demeure bourgeoise le long de la RD 975

Photographie 27 - Ancienne demeure bourgeoise le long de la RD 975, Mosaïque Environnement

VL3 - Ancienne demeure bourgeoise et son parc le long de la RD 975

Photographie 28 - Ancienne demeure bourgeoise et son parc le long de la RD 975, Mosaïque Environnement

VL4 – L'église

Photographie 29 - Église sur la centralité, Mosaïque Environnement

VL5 – Ancienne bâtisse réhabilitée et grange bressane

Photographie 30 - Ancienne bâtisse réhabilitée et grange bressane, Mosaïque Environnement

VL6 – Ancienne ferme bressane réhabilitée

Photographie 31 - Ancienne ferme bressane réhabilitée, Mosaïque Environnement

VL7 – Le moulin de Condammaz

Photographie 32 - Moulin de Condammaz, Mosaïque Environnement

VL8 – La vallée de la Reyssouze et son cheminement

Photographie 33 - La vallée de Reyssouze et son cheminement, Mosaïque Environnement

VL9 – Ancien corps de ferme bressan sur l'écart « Les Vavres »

Photographie 34 - Ancien corps de ferme bressan sur l'écart « Les Vavres », Mosaïque Environnement

II.C.3. Les valeurs panoramiques

C'est une donnée qui est liée à la topographie du territoire et notre propension à chercher à embrasser de larges points de vue sur de vastes ensembles paysagers.

La structure topographique, particulièrement sur le centre et la façade Est du territoire, avec la présence de la plaine agricole dégagée, la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont en fond, permet d'entrevoir quelques valeurs paysagères panoramiques sur le territoire.

Ici, nous pouvons avoir une pratique du paysage par le prisme des axes routiers, particulièrement depuis l'axe de circulation principal qu'est la RD 975, nous proposant diverses vues dégagées sur la plaine agricole, la silhouette villageoise et les contreforts du Revermont.

VP1 – Depuis la ligne de crête sur la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont

Photographie 35 - Vue panoramique sur la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement

VP2 – Depuis la RD 975 en entrée Sud de territoire vers la plaine agricole et les contreforts du Revermont

Photographie 36 - Vue panoramique sur la plaine agricole et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement

VP3 – Depuis la RD 975 au centre du territoire vers la plaine agricole, la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont

Photographie 37 - Vue panoramique sur la plaine agricole, la vallée de la Reyssouze et les contreforts du Revermont, Mosaïque Environnement

II.C.4. Les valeurs dépréciantes

Nous pouvons, également, noter quelques valeurs dépréciantes dans le paysage. Ces points particuliers déprécient une image qui sans cela aurait été en équilibre.

VD1 – Moulin de la Bévière

Ici, nous retrouvons une valeur locale, un des trois moulins de la commune, qui est directement déprécié par un manque d'entretien et de qualité architecturale du bâtiment.

Photographie 38 - Le moulin dépcrécié de la Bévière, Mosaïque Environnement

VD2 – Le hangar à proximité du moulin de Condammaz

Ici, le hangar métallique lié à une activité vient directement déprécier le caractère local et patrimonial du moulin à proximité, voir même le site dans son ensemble.

Photographie 39 - Le moulin dépcrécié par un hangar métallique d'activité, Mosaïque Environnement

II.D. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'IDENTITÉ PATRIMONIALE

ATOUTS	FAIBLESSES
• Un paysage diversifié et préservé • Une structure urbaine ancienne préservé en rebord de coteau • Une topographie relativement plane propice au développement • De nombreuses valeurs locales naturelles et bâties • De nombreuses valeurs panoramiques	• Une articulation mal maitrisée entre bâti ancien et développement récent • Un développement urbain pavillonnaire conséquent dans la plaine agricole • Quelques valeurs dépréciantes
ENJEUX	
• Préserver les ouvertures paysagères depuis le rebord du coteau et la RD 975 • Préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre-bourg • Préserver les structures bocagères sur les espaces les plus plats • Poursuivre la valorisation des espaces naturels • Permettre une meilleure intégration du développement pavillonnaire • Éviter le développement urbain dans la pente du coteau • Préserver et valoriser les nombreuses valeurs locales	

Chapitre III. **Le territoire : structure et chiffres**

III.A. LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

III.A.1. Une croissance démographique constante

L'analyse des données statistiques de l'INSEE, nous permet de mettre en évidence une augmentation régulière de la population communale depuis 1968. La hausse la plus significative s'établit sur la période de 1999 à 2020 avec un taux de croissance annuelle de l'ordre de 3,2%. Une dynamique très forte si nous la comparons sur les mêmes périodes à celle du département de l'Ain qui se fixe à 1,3%. Depuis 1999, la population a presque doublé avec un regain de population de l'ordre de 552 habitants permettant, ainsi, d'affirmer une population en 2020 de 1 226 habitants et de 1 247 habitants en 2022, selon le dernier recensement communal.

Nous retrouvons, à l'effet inverse, une légère chute de la démographie sur la période 1975-1982 avec une perte de 19 habitants.

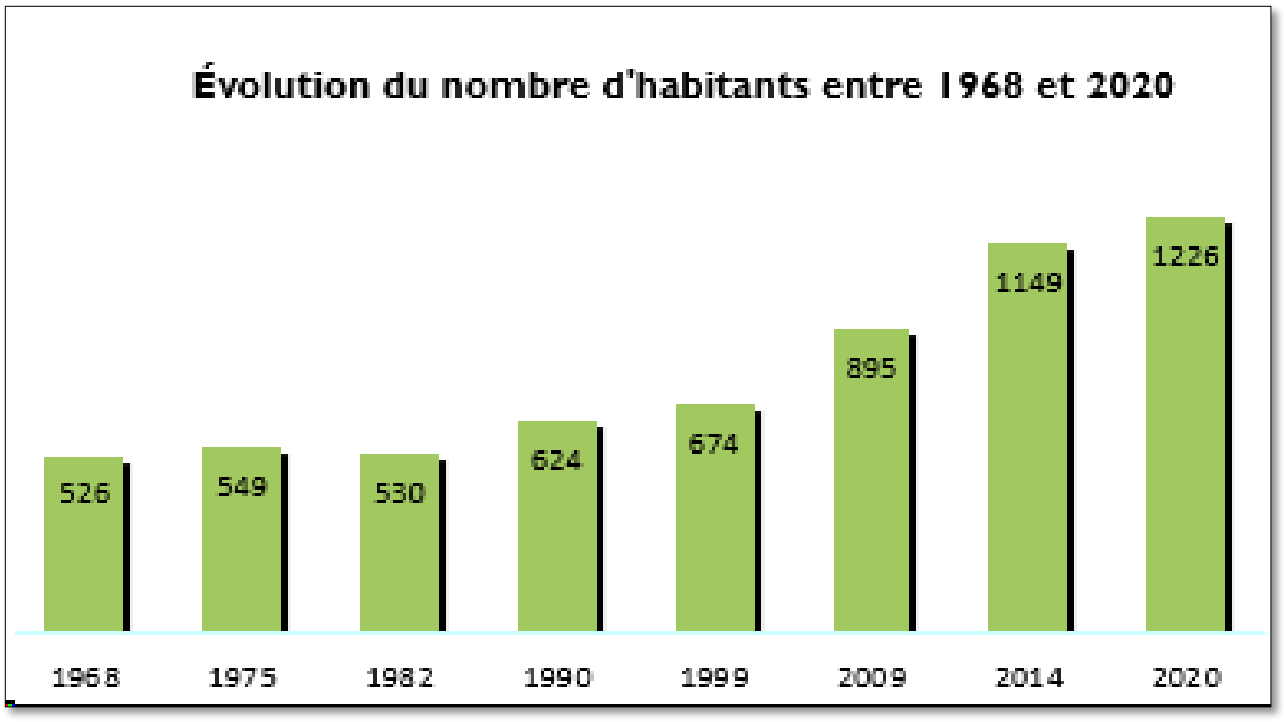


Figure 1 - Graphique de l'évolution de la population, INSEE 2020

Cette dynamique démographique est représentative de la courbe démographique de la plupart des communes rurales qui ont d'abord connu une baisse ou une stagnation de leur population dès la moitié du XIX^{ème} siècle pour le cas de Malafretaz, en lien avec le phénomène d'exode rural, puis un regain de leur population, à partir des années 80', avec le phénomène national de périurbanisation, notamment avec la connexion à Montrevel-en-Bresse et sa position proche avec le cœur de l'agglomération, Bourg-en-Bresse.

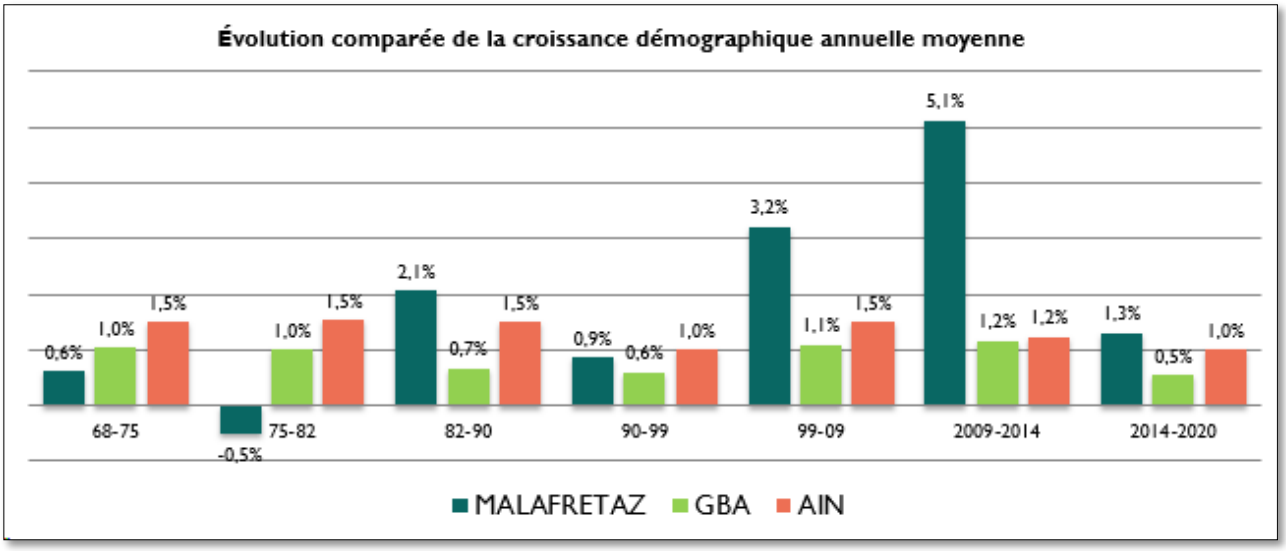


Figure 2 - Évolution comparée de la croissance démographique annuelle moyenne, INSEE 2020

À noter que depuis les années 80', la croissance démographique annuelle moyenne de la commune de Malafretaz est plus conséquente que sur les autres échelles exposées ci-dessous, à savoir celles de Grand Bourg Agglomération et du département de l'Ain. Cela vient directement rejoindre la forte croissance démographique de la commune comme mentionnée précédemment.

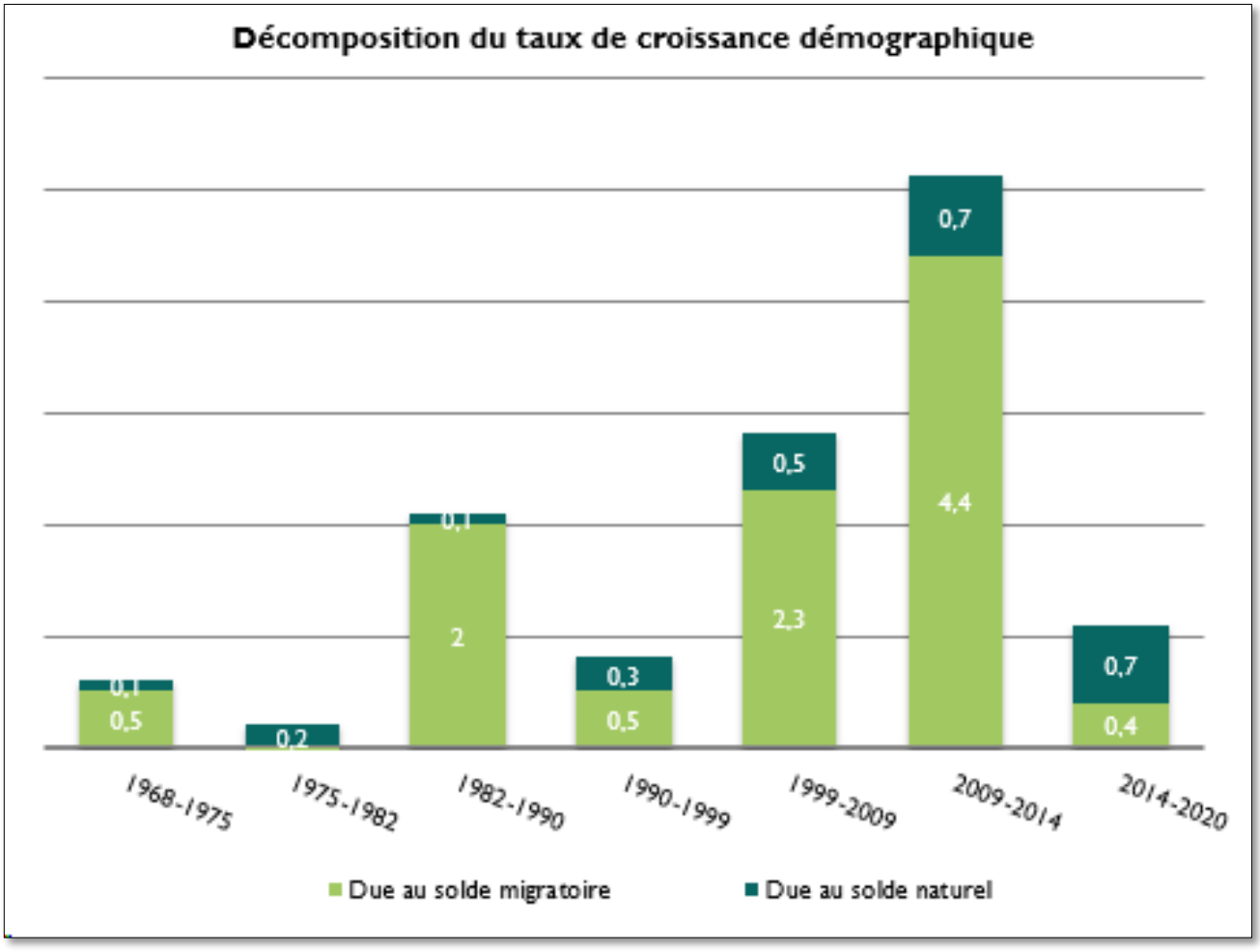


Figure 3 - Décomposition du taux de croissance démographique, INSEE 2020

Concernant la décomposition du taux de croissance démographique, par le prisme du solde migratoire et naturel, nous pouvons observer une croissance de la population presque exclusivement liée au solde migratoire, mis à part sur la dernière période 2014-2020 où le solde naturel est plus conséquent.

Cette décomposition en lien avec un solde migratoire conséquent, nous permet de mettre en avant une certaine attractivité de la commune particulièrement rattachée à son cadre de vie rural et apaisé, ainsi qu'à sa situation géographique la localisant à proximité directe de Montrevel-en-Bresse et proche de la zone d'attraction et d'emploi que représente la ville de Bourg-en-Bresse.

De même, la part non négligeable du solde naturel depuis les années 90', nous permet de penser que Malafretaz a attiré une part de la population particulièrement jeune assurant, ainsi, un taux d'accroissement naturel positif sur les années à suivre.

III.A.2. Une population relativement jeune qui tend au vieillissement

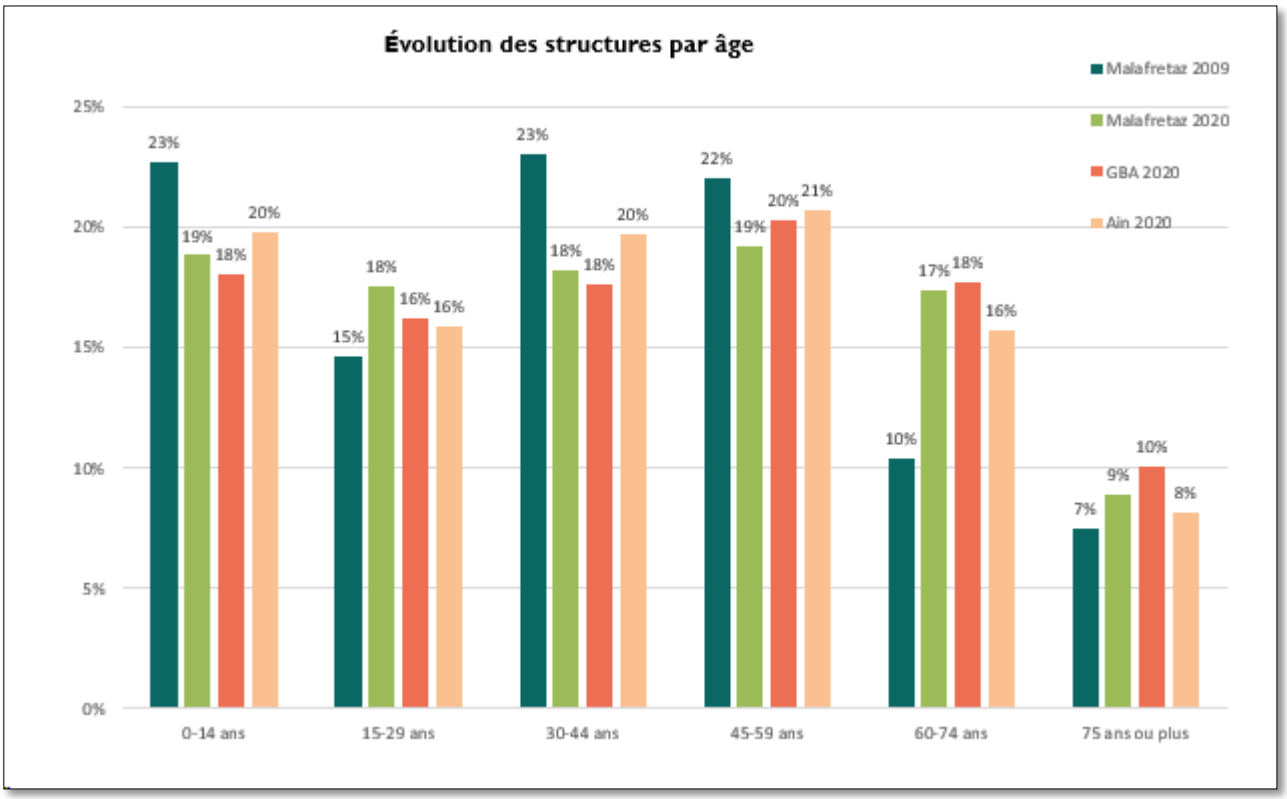


Figure 4 - Évolution des structures par âge, INSEE 2020

La structure de la population par âge, en 2020, nous montre un certain équilibre entre les différentes échelles mentionnée.

Toutefois, si nous nous consacrons à l'évolution de la structure pour Malafretaz, nous pouvons observer un certain vieillissement de la population depuis 2009, même si cette dernière reste relativement jeune. Les classes d'âge les plus jeunes perdent en poids avec une représentation de 61% des moins de 44 ans en 2099 contre 55% en 2020.

En revanche, les classes d'âges des plus de 60 ans gagnent en importance. La classe d'âge la plus significative de ce phénomène, correspond à celle des 60-74 ans qui s'est vue augmentée de 7% sur cette même période. De même, celle des plus de 75 ans a augmenté de 2%. Cette dynamique se

traduit directement par un phénomène de géronto-croissance avec l'augmentation des effectifs de la population âgée. Cette sur-représentation des personnes âgées peut, dans un certain sens, être articulée avec l'implantation d'une résidence sénior construite il y a 10 ans par la SEMCDA sur le faubourg en continuité de Montrevel-en-Bresse. En effet, même si cette dernière peine à combler son offre, en lien avec des loyers conséquents, elle propose 46 à 48 logements dédiés à cette population.

La population est, ainsi, clairement, en train de tendre au vieillissement en lien avec une baisse de la natalité et de la mortalité. Cela est représentatif des communes ayant connu une croissance démographique forte dans les années 80'-90' et un développement de l'habitat sous des formes de type pavillonnaire.

Tableau 1 - Indice de jeunesse, INSEE 2020

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	156957
Indice de jeunesse 2019	**1,55**	**0,96**	**0,88**	**1,08**

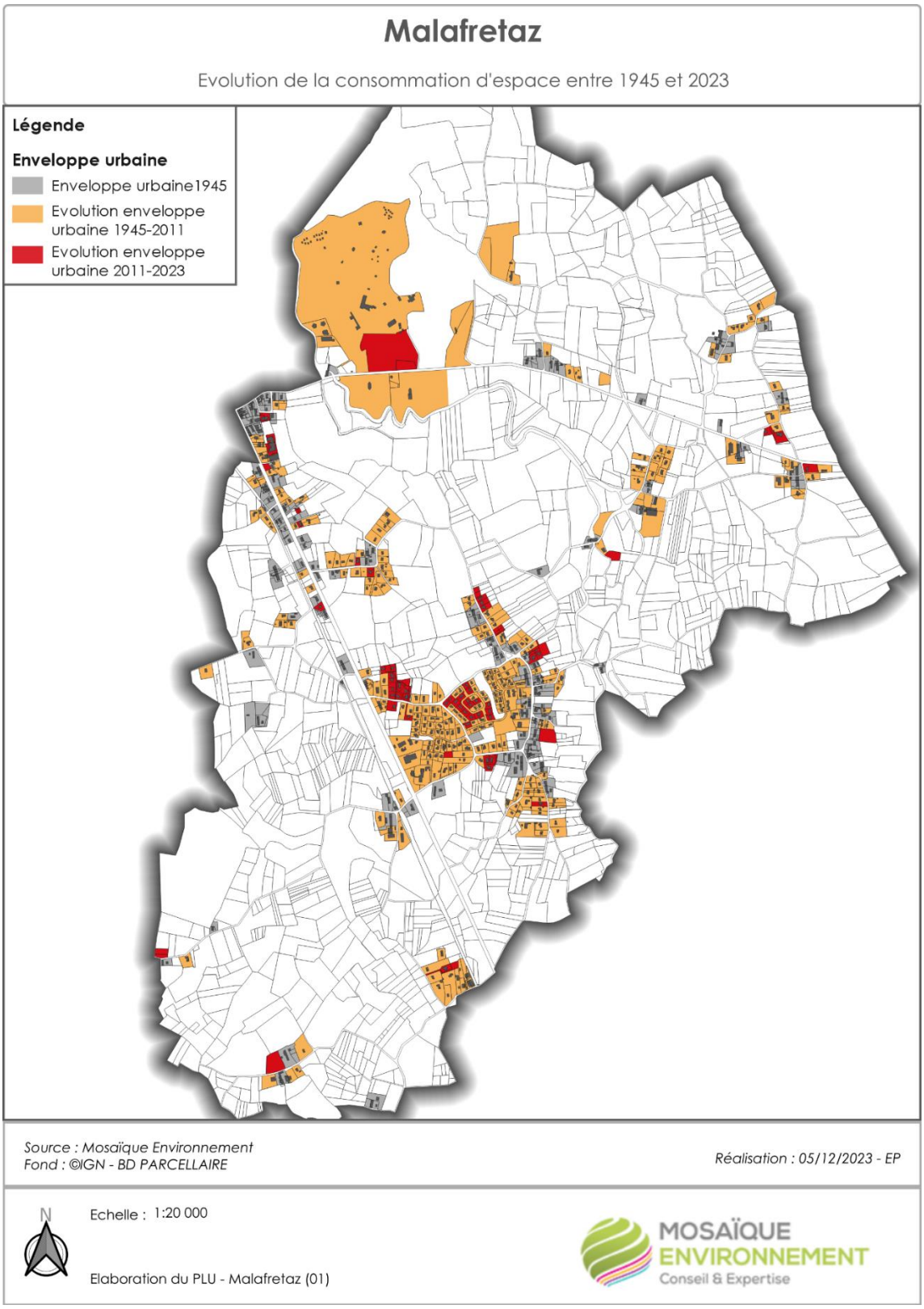
L'évolution de l'indice jeunesse appuie directement cette dynamique. En 2009, l'indice jeunesse de Malafretaz se fixait à 1,55 contre seulement 0,96 en 2020, indice légèrement supérieur à celui de Grand Bourg Agglomération mais inférieur à celui de l'Ain.

La chute de cette proportion des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans est particulièrement liée à l'effectif des plus de 60 ans qui s'est vu multiplié par 2 depuis 2009 en valeur absolue, ce qui représente une augmentation de 162 habitants.

Pour l'instant, comme pour le département de l'Ain, la commune de Malafretaz présente, en 2020, un indice jeunesse proche de 1, ce qui est représentatif d'une population relativement jeune. Par ailleurs, nous retrouvons une population plus vieillissante sur le territoire de l'agglomération avec un indice de 0,88.

III.B. STRUCTURE URBAINE ET CONSOMMATION FONCIÈRE

III.B.1. Évolution de la consommation foncière de la structure urbaine



Carte 14 - Évolution de la consommation d'espace entre 1945 et 2023, Mosaïque Environnement

Sur la période 1945 à 2011 :

- En 1945, la surface de l'enveloppe urbaine, toutes fonctions confondues, représentait 27 ha. La superficie bâtie a été multipliée par 3,5 entre 1945 et 2011. Ce sont 96 ha qui ont été aménagé sur cette période, soit un rythme de consommation de 1,5 ha par an.

  La base de loisirs est directement intégrée dans cette évolution de la consommation d'espace du fait de l'artialisation complète du secteur. Cette artificialisation est confirmée par le zoange actuel classant la zone touristique et de loisirs en AUL. Il ne s'agit plus d'un site exclusivement naturel ou forestier. Cela vient, ainsi, augmenter considérablement la consommation de l'espace sur cette période.
- En 2011, la surface urbanisée représente donc environ 123 hectares.

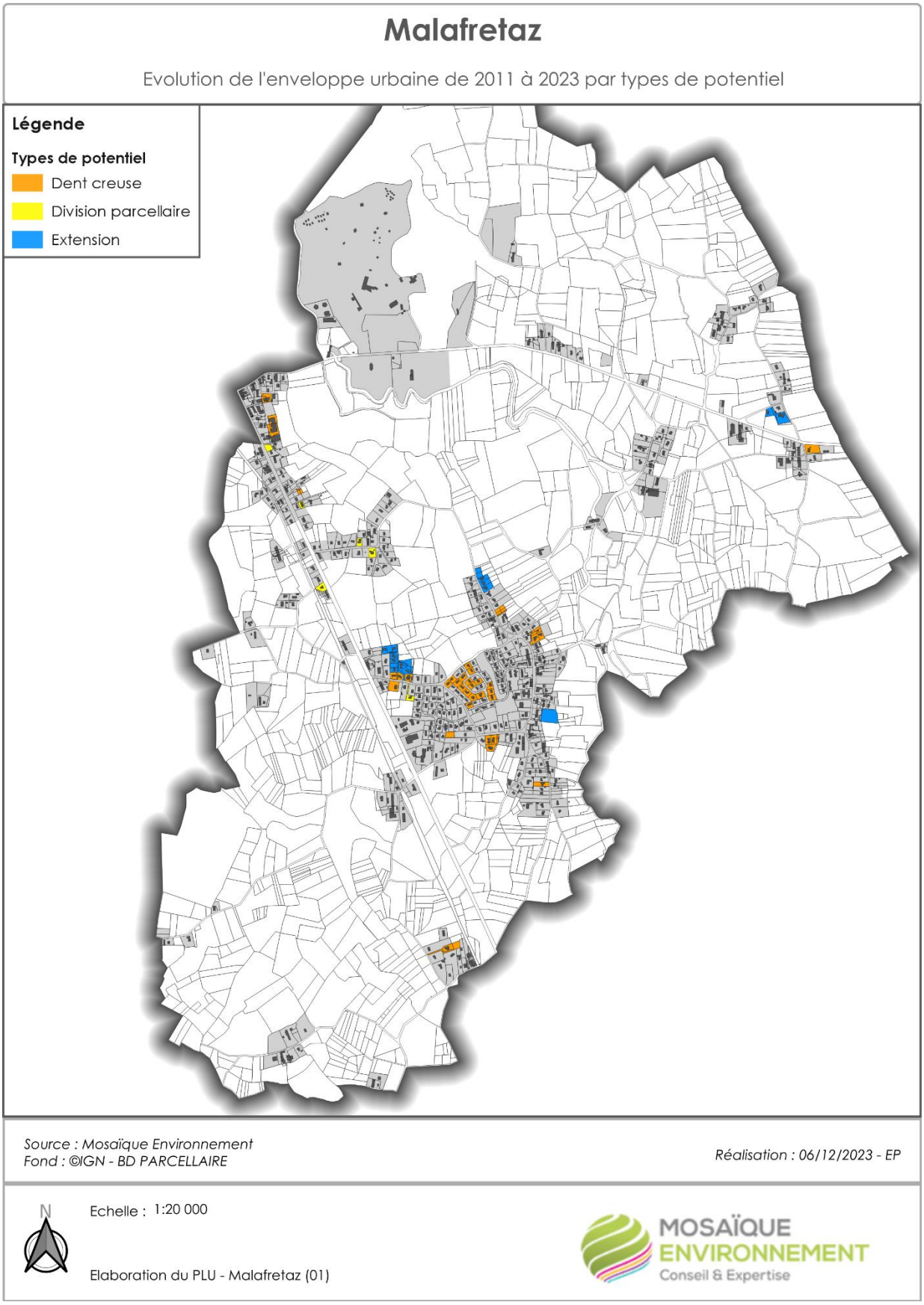
Sur une période plus récente entre 2011 et 2023 :

Ce sont 12,5 ha qui ont été urbanisé sur cette période de 12 ans, sur un rythme moins soutenu que la période précédemment mentionnée.

La comparaison entre la surface urbanisée de 2011 et celle de 2023 permet de dégager deux grands éléments sur la fonction de ces constructions et sur la superficie que cela représente.

- Sur les 210 logements nouvellement créés entre 2011 et 2023, 105 correspondent à de nouveaux logements sous une forme d'habitat individuel et les 105 autres à de l'habitat collectif.
- La consommation d'espace reste conséquente mais se fait essentiellement à proximité des espaces déjà urbanisés et viabilisés.

III.B.2. Un développement urbain effectué majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante renforçant la centralité



Carte 15 - Évolution de l'enveloppe urbaine par types de potentiels entre 2011 et 2023, Mosaïque Environnement

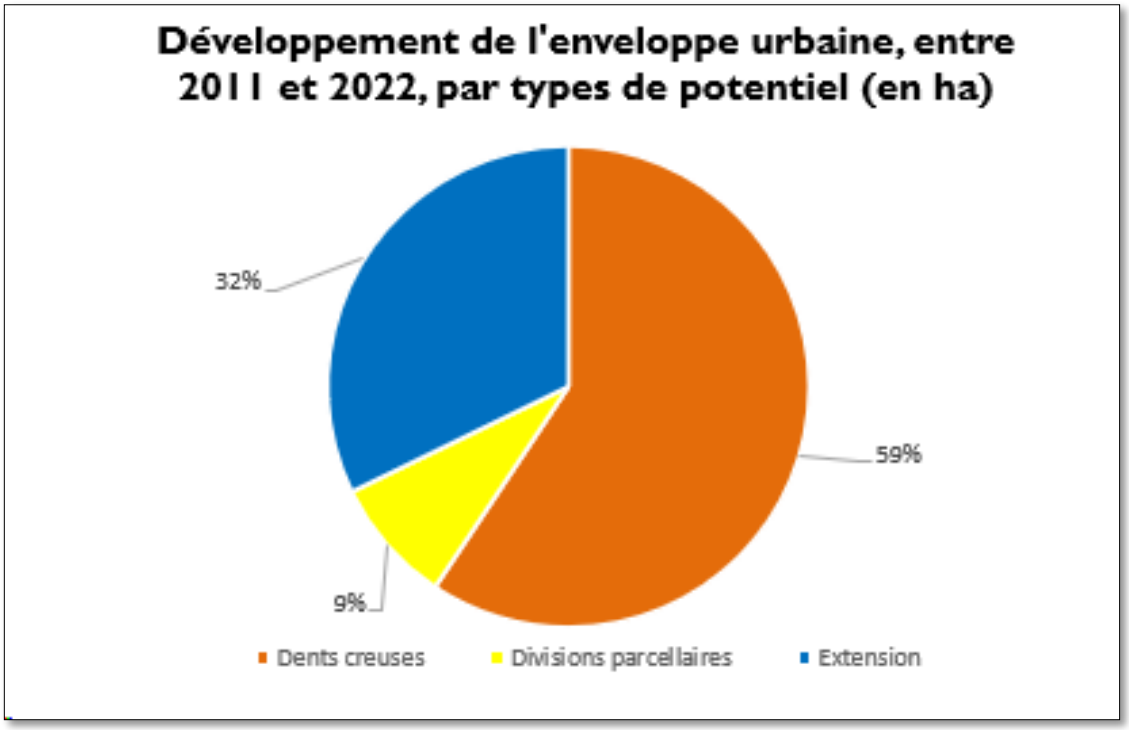


Figure 5 - Développement de l'enveloppe urbaine, entre 2011 et 2023, par types de potentiel, Mosaïque Environnement

Maintenant que nous avons pu entrevoir l'évolution de l'enveloppe urbaine depuis 1945, nous allons distinguer sur quels potentiels se sont effectués les opérations d'habitat des 12 dernières années.

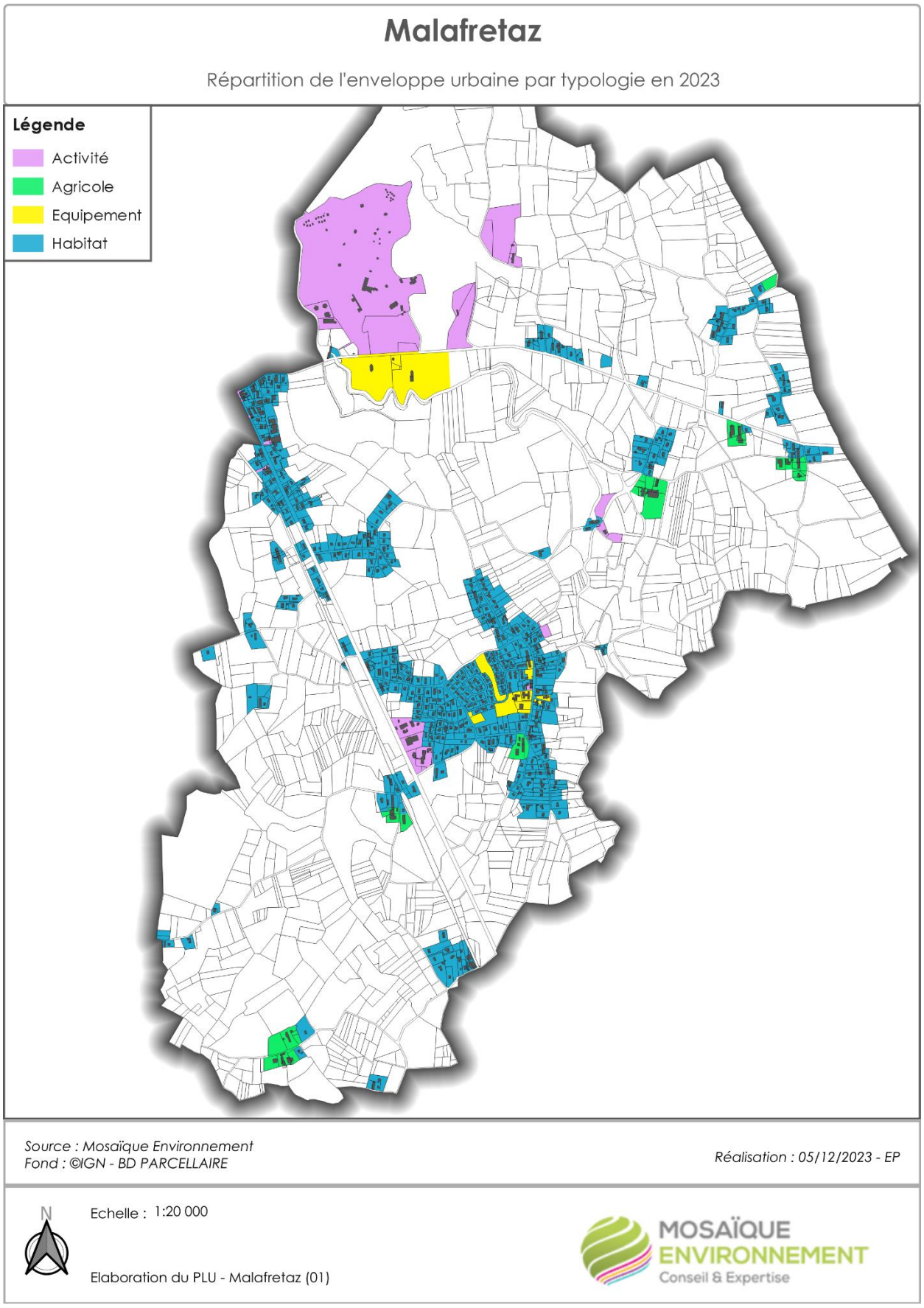
L'utilisation des potentiels en renouvellement urbain reste majoritaire pour le développement de l'habitat par rapport aux opérations effectuées en extension de l'enveloppe urbaine. En effet, les opérations en extension représentent environ 1/3 du développement contre 2/3 en renouvellement urbain. Nous retrouvons, ainsi, un développement de l'habitat, exclusivement, relativement sobre, économe en consommation d'espaces agricoles et naturels s'inscrivant dans la lignée des objectifs étatiques décrit par la Loi « Climat et Résilience ».

L'utilisation du potentiel en dent creuse est la plus représentée dans les dernières opérations d'aménagement. Pour rappel, une dent creuse correspond à un espace indépendant, non fonctionnellement rattaché à une maison d'habitation, non construit, entouré de parcelles bâtis, du moins sur trois de ces côtés. Il s'agit le plus souvent d'opération d'ensemble mais non retrouvons, par la même occasion, des aménagements au coup par coup. Ainsi, sur les 7,48 ha de développement de l'urbanisation pour de l'habitat, sur la période de 2011 à 2023, 4,35 ha se sont développés par l'investissement de dents creuses, ce qui représente 59% de la surface de développement global.

Le potentiel en division parcellaire, visant davantage à produire de l'habitat au « coup par coup », est clairement moins exploité sur la commune. Nous pouvons retrouver seulement 6 potentiels en division parcellaire qui ont pu être investis depuis 201, représentant 0,62 ha, soit 9% de la surface de développement global.

Concernant, dorénavant, les extensions urbaines, ces dernières sont relativement bien représentées avec une part de 32%, soit 2,36 ha de la surface de développement global de l'habitat.

III.B.3. Répartition de la structure urbaine en 2023



Carte 16 - Répartition de l'enveloppe urbaine par typologie, Mosaïque Environnement

En 2023, l'enveloppe urbaine globale de la commune, potentiel en renouvellement urbain compris, représente 147 ha, soit 16% de la superficie total (919 ha).

Le territoire est principalement constitué d'espaces agricoles, naturels, d'habitation, d'équipements et d'activités, répartis de la manière suivante :

- La surface que représente l'activité agricole est disséminée sur le territoire par le prisme de 7 exploitations. La surface globale s'élève à hauteur 8,3 ha, soit 5,6% de l'enveloppe urbaine.
- La superficie de l'espace urbain dédiée à l'habitation représente 84 ha, soit 57% de la part totale de l'enveloppe urbaine. Ces espaces sont essentiellement situés autour du bourg, même si petit à petit, ils tendent à s'étaler au Sud et au Nord de la centralité et sur la plaine agricole à proximité directe de la RD 975. Il s'agit là de l'espace essentiel mais nous retrouvons, par la même occasion, un développement au plus proche de Montrevel-en-Bresse et sur certains écarts toujours en contact étroit avec l'axe de circulation principal. La plupart du développement pour l'habitat s'est effectué par le prisme de forme d'habitat individuel en opérations groupés ou non mais de nombreuses opérations de réalisation d'habitat collectif ont vu le jour au plus proche de la centralité et dans la continuité de Montrevel-en-Bresse.
- Les équipements publics sont globalement répartis autour de la mairie (la salle des fêtes, l'école, l'espace périscolaire, la salle des associations, la salle de réunion, la bibliothèque, le local technique, l'église et des terrains de sport de proximité) renforçant, ainsi, se rôle de centralité mais nous retrouvons ceux sportifs (stade de foot, de tennis et de rugby) au Sud du territoire qui sont fonctionnellement rattachés à Montrevel-en-Bresse. Ces derniers représentent environ 8% de la superficie de l'enveloppe urbaine.
- Quant aux activités, ces dernières s'établissent essentiellement le long des deux principaux axes de déplacement traversant de part et d'autre la commune, à savoir la RD 975 et la RD 28. Il s'agit plus particulièrement de la Plaine Tonique et des activités de loisirs qui y sont liées, d'un hôtel, d'une station-service, d'un garage, d'une activité de soutien à la production animal, de deux boulangeries, d'un plâtrier, d'une école de danse, d'un institut de beauté, d'un expert-comptable et d'un espace de restauration. Ces activités profitent, ainsi, de l'effet de vitrine de ces axes à grande circulation. Quant à la centralité de la commune, nous retrouvons seulement un salon de coiffure et un institut de beauté.

  Cela représente une surface de 43,5 ha, soit 29,6% de la totalité de l'enveloppe urbaine. Cette part considérable est en lien avec la plaine tonique et les activités associées.

III.B.4. Étude de densification

De nos jours, la modération de l'utilisation de nos ressources foncières est une préoccupation évidemment partagée. Les évolutions règlementaires, en matière d'urbanisme, renforcent les mesures de lutte contre l'étalement urbain et plus particulièrement de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit notamment de grandes lois étatiques, telles la Loi Grenelle II de 2010, la Loi ALUR de 2014, et, bien sûr, la loi Climat et Résilience de 2021 et son objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

En ce sens, de nouvelles études sont donc à mener dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme, et ce, par le prisme d'une analyse de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, une méthode a été établie dans l'optique de traiter l'objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

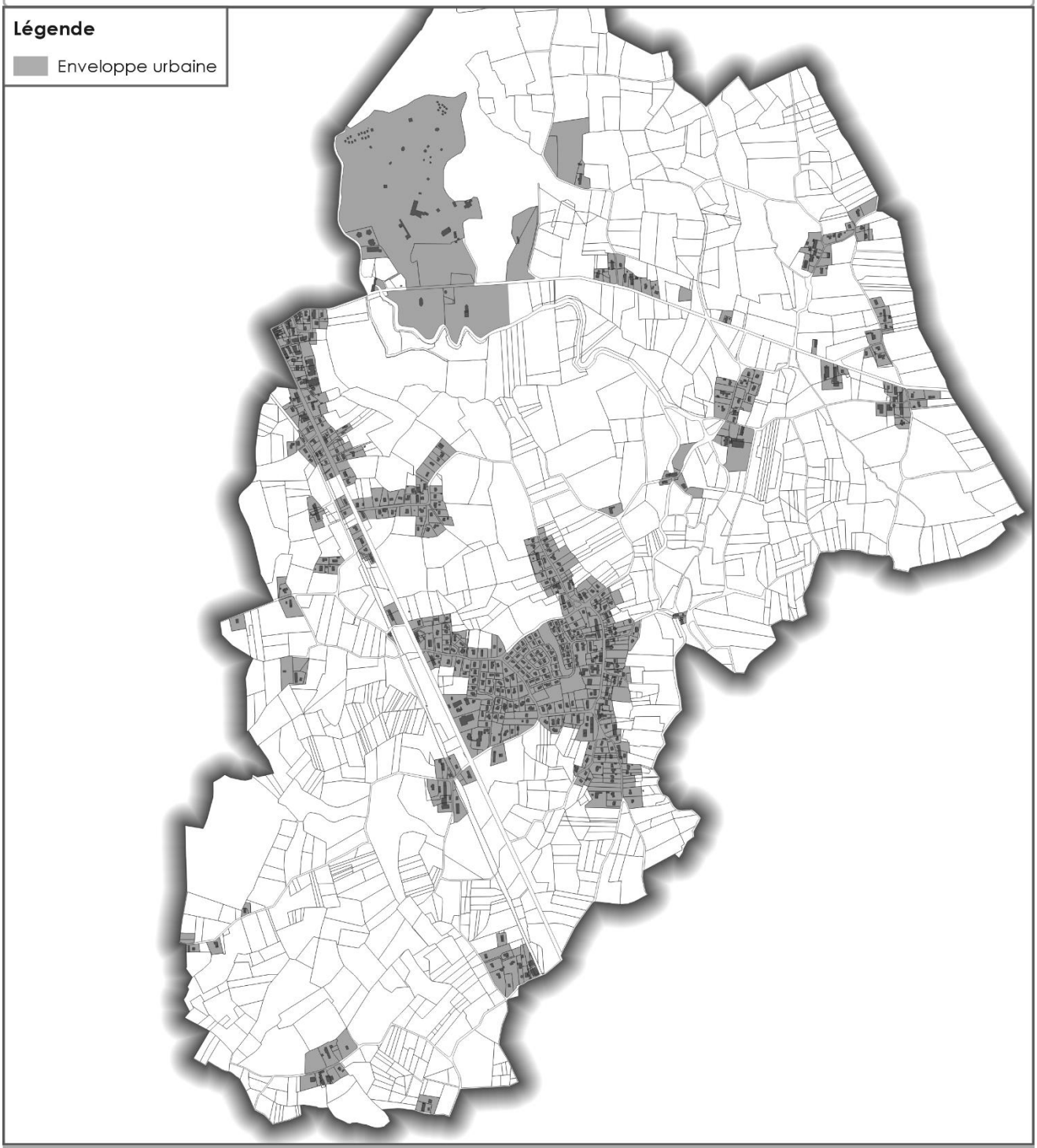
Définition de l'enveloppe urbaine

La définition de l'enveloppe urbaine constructible correspond à l'étape indispensable à toute démarche de localisation du potentiel foncier densifiable, au sein même des espaces bâtis. L'enveloppe urbaine correspond au tracé des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisé, à l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et une certaine compacité. En ces sens, nous laissons hors de l'enveloppe urbaine tous bâtis isolés.

Ce tracé s'effectue exclusivement par photo-interprétation aérienne de la commune et en tenant compte du travail effectué dans le cadre des autres documents de planification.

Malafretaz

Enveloppe urbain en 2023



Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©IGN - BD PARCELLAIRE

Réalisation : 05/12/2023 - EP

N

Echelle : 1:20 000

Elaboration du PLU - Malafretaz (01)

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte 17 - Enveloppe urbaine de la commune de Malafretaz en 2023, Mosaïque Environnement

Repérage du potentiel de densification

À l'intérieur de cette enveloppe, nous pouvons repérer différents types de potentiels en renouvellement urbain, ceux bâti et ceux non bâti, pour, ainsi, aboutir à un potentiel foncier théorique.

D'une part, il faut repérer les **potentiels bâtis** qui correspondent aux logements vacants, quand ces derniers sont significatifs (représentation de 9% de logements vacants sur Douvres en 2020, soit 57 logements au sein du parc de logements) mais aussi aux friches urbaines qui peuvent se caractériser par plusieurs usages (industrielle, commerciale, agricole…) (aucun site recensé sur la commune). En ce sens, il s'agit de **terrains mutables**, de véritables potentiels, qui pourraient être reconvertis pour un usage d'habitat.

D'autre part, il faut repérer les potentiels non bâtis au sein même de l'espace d'habitat exclusivement, dans lesquels on distinguera les dents creuses, des divisions parcellaires :

- Les dents creuses correspondent à un espace non construit, non lié à une habitation ou à une activité existante (une parcelle ou plusieurs), entouré de parcelle bâties (au moins sur trois de ces côtés). Il peut s'agir d'ancienne zone agricole ou de parcelles restées vierge de constructions, de terrains vagues…
- Les divisions parcellaires, quant à elles, correspondent à de grands espaces non construits liés à une habitation ou une activité (jardins, parcs, espaces verts) et susceptibles d'être détachées de cette habitation ou activités.

La distinction entre « dents creuses » et « divisions parcellaires » permet de faire une différence entre des parcelles non liées à un habitat et des parcelles ayant une fonction directe en lien avec l'habitat… Les premières sont évidemment plus facilement cessibles par leur propriétaire…

Il s'agit, ici, d'une présélection par photo-interprétation aérienne des terrains libres ou sous-occupés.

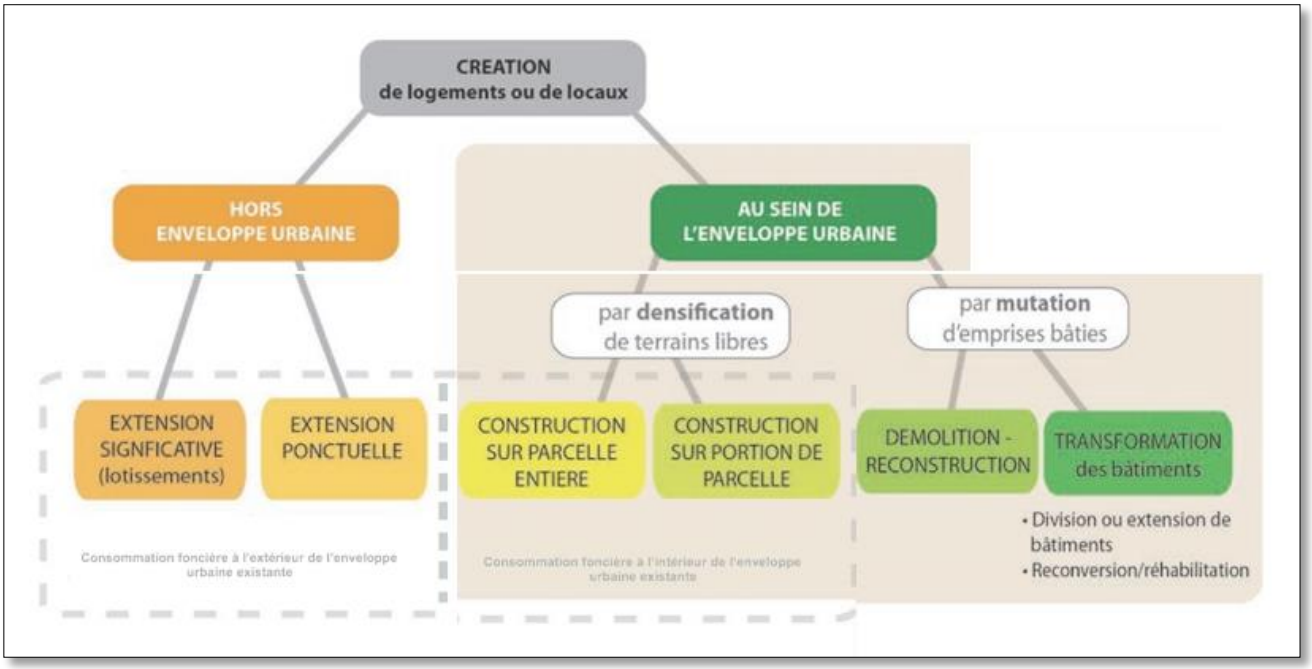
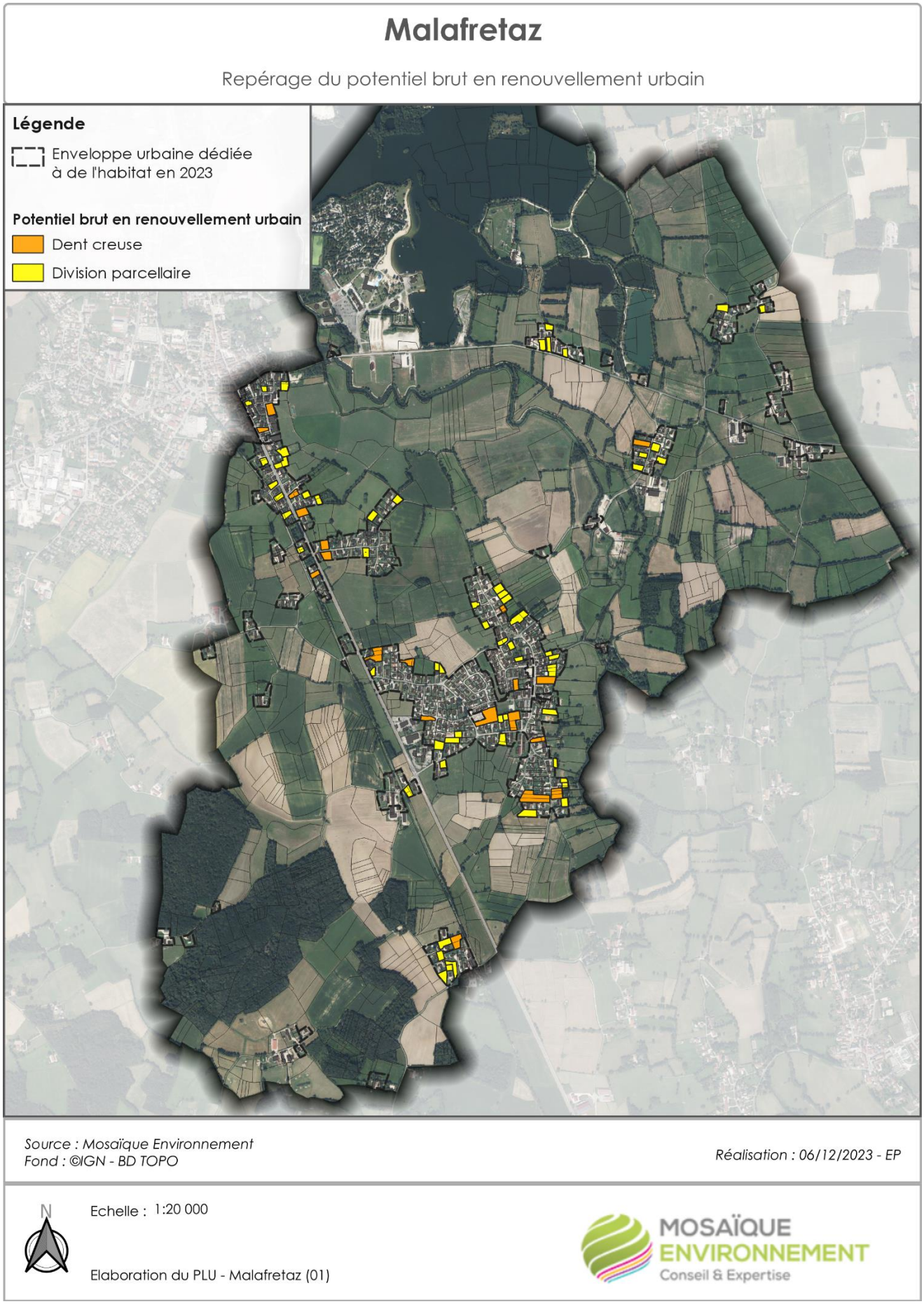
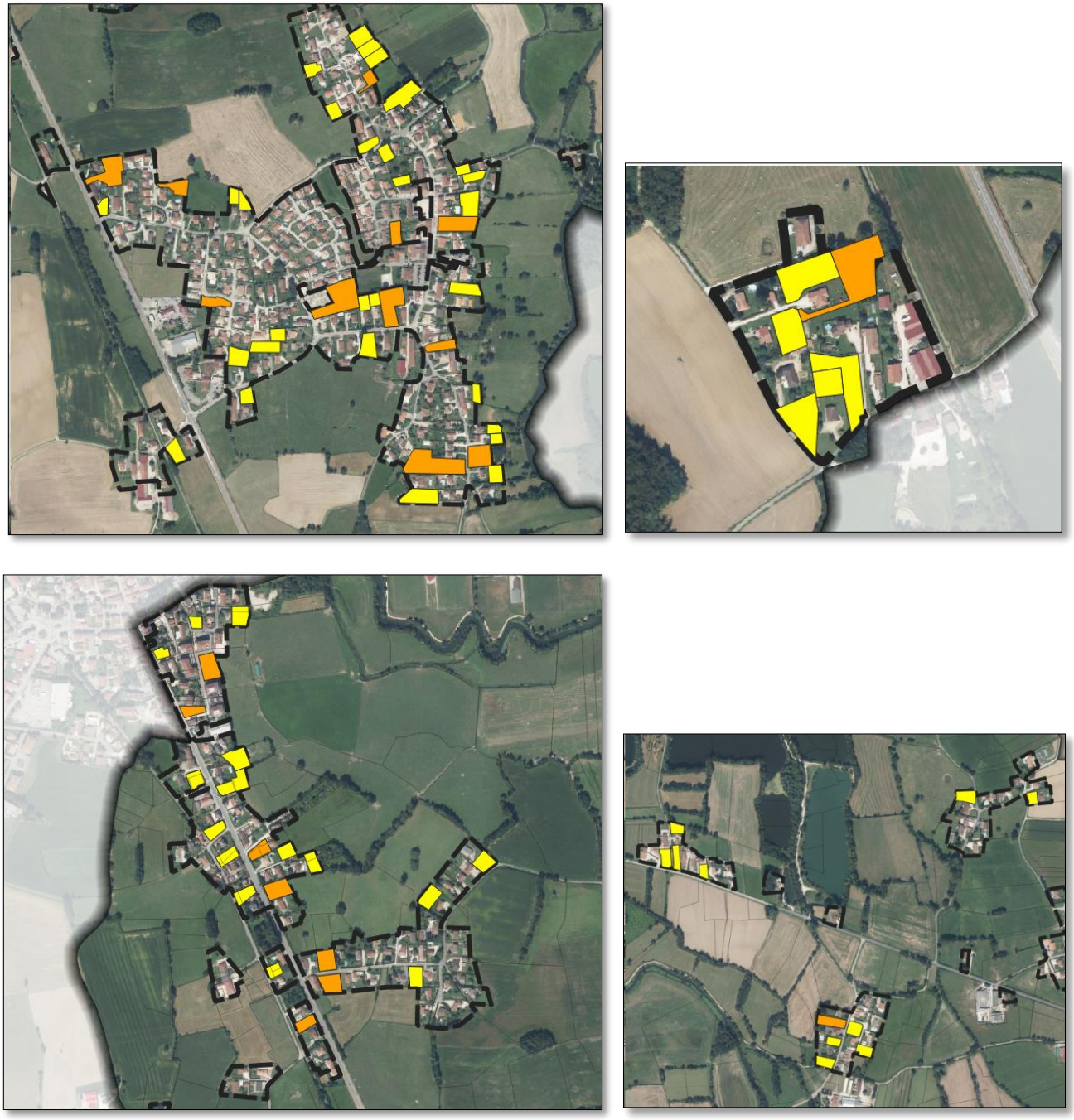


Figure 6 - Schéma de principes du développement urbain, Mosaïque Environnement



Carte 18 - Repérage du potentiel brut en renouvellement urbain, Mosaïque Environnement

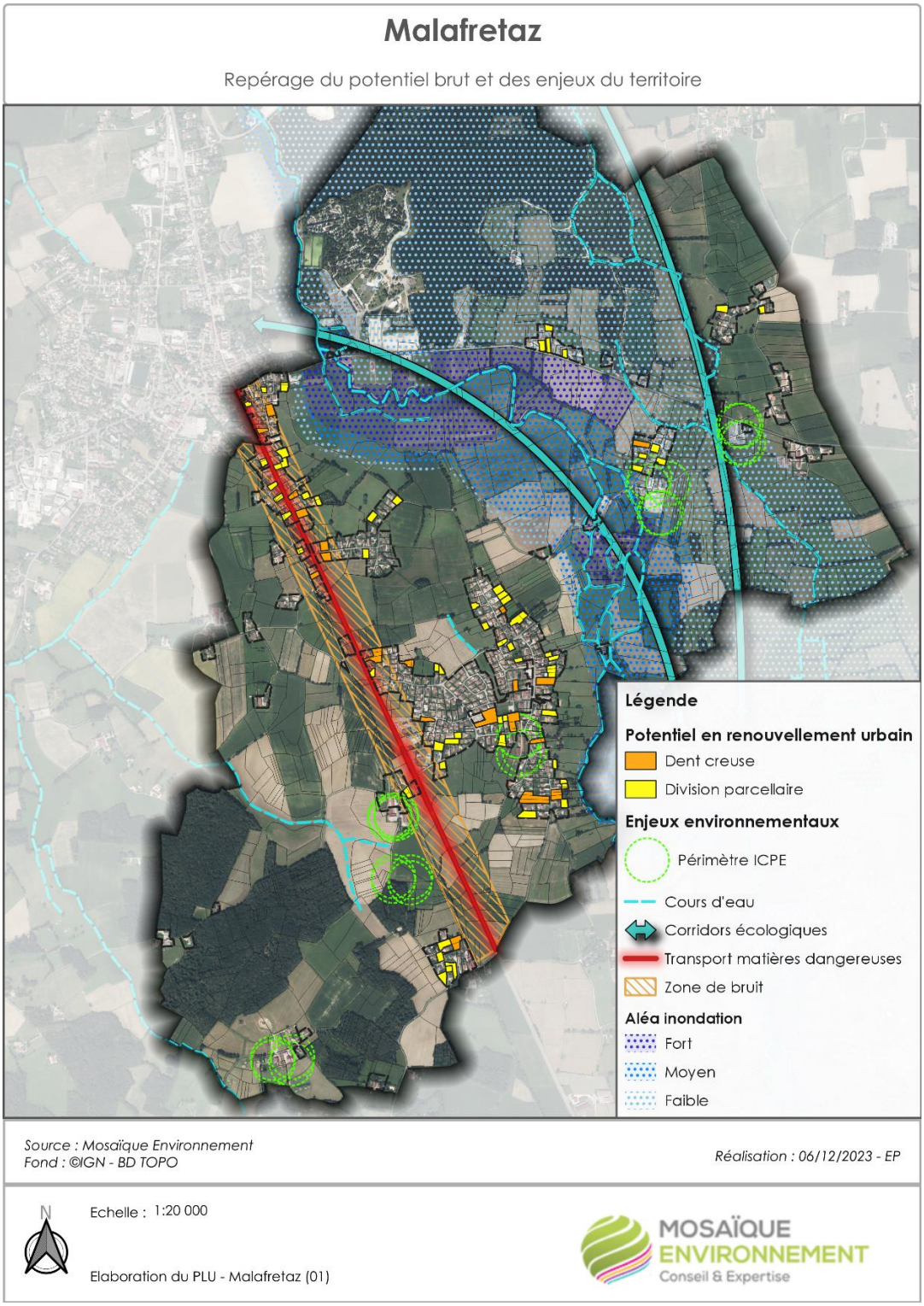


Carte 19 - Zoom sur les potentiels en renouvellement urbain, Mosaïque Environnement

Croisement du potentiel non bâti avec différents critères

Une fois le repérage complet effectué, un tri doit être opéré au sein des potentiels non bâtis. En ce sens, ces derniers doivent être croisés avec différents critères, notamment environnementaux (TVB, éléments ponctuels…), paysagers, fonctionnels, de besoins communaux, de nuisances, ou encore, de risques.

Ainsi, une certaine partie de ces potentiels sera retirée comme non propice au développement de l'habitat et l'autre conservée comme représentant le potentiel réel.



Carte 20 - Repérage du potentiel brut en renouvellement urbain et des enjeux de territoire, Mosaïque Environnement

III.C. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

III.C.1. Une production de logements rythmée par l'évolution de la population

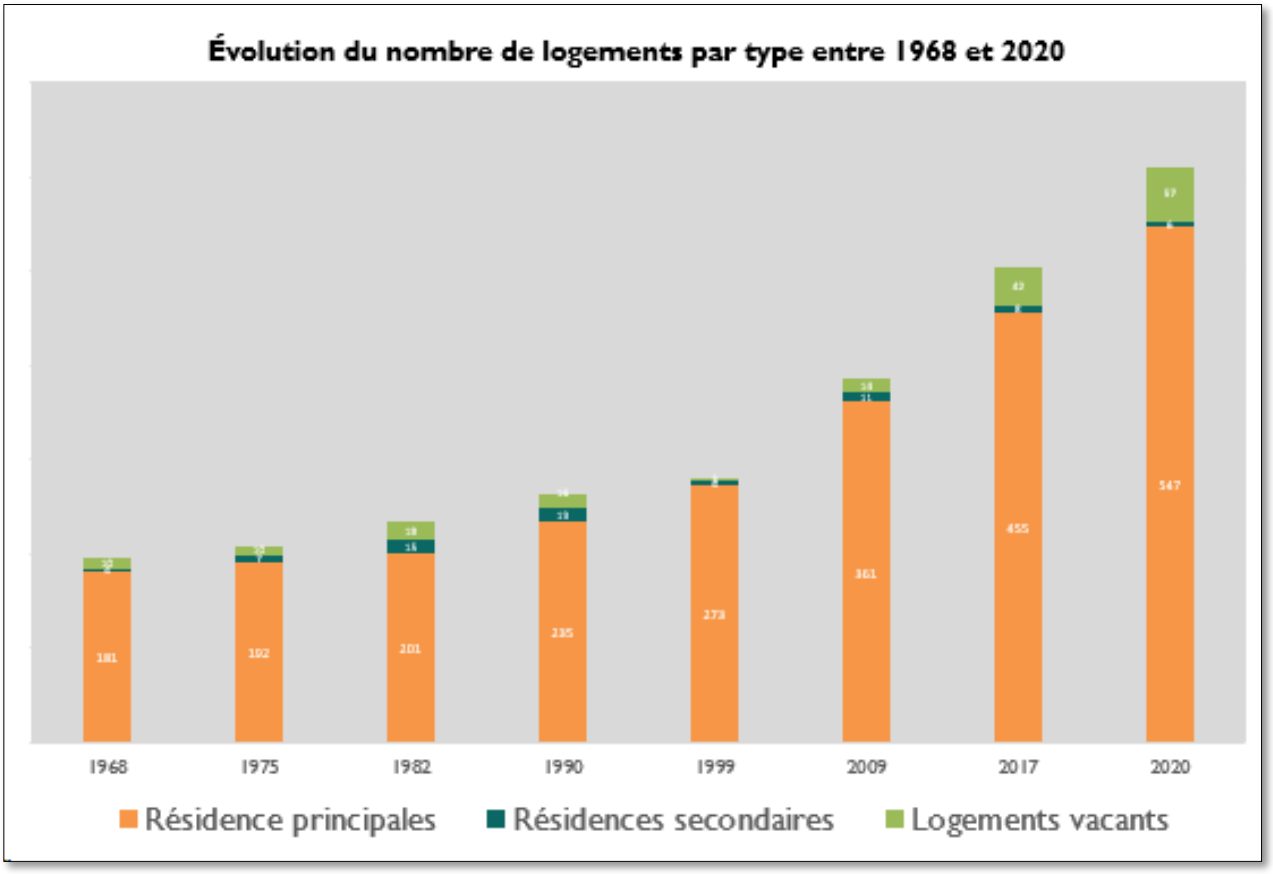


Figure 7 - Évolution du parc de logements de 1968 à 2020, INSEE 2020

Comme bon nombre de communes rurales en France, la commune de Malafretaz voit son nombre de logements progresser à partir des années 70' avec le phénomène de périurbanisation en lien avec une démocratisation de l'automobile et une volonté de posséder une maison individuelle avec jardin, d'être propriétaire. Par ailleurs, cette dynamique n'est pas extrêmement marquante sur le territoire du fait d'un éloignement légèrement plus prononcé avec le bassin d'emploi de Bourg-en-Bresse. Les populations durant cette époque prétendaient davantage à une installation dans la première couronne de l'agglomération, se localisant, ainsi, entre ville et campagne.

Par ailleurs, un pic conséquent est observable à partir de 1999. Cette augmentation conséquente se retrouve directement en lien avec la bulle immobilière entamée en 1997 et clôturé en 2007 et la volonté des français d'être propriétaire. Cette dynamique a été particulièrement causée par une forte contraction du marché immobilier sur la période 1990-1997.

De même, depuis les années 2000, les mentalités ont changé et les populations optent davantage pour cadre de vie plus agréable, à proximité des activités de loisirs, et ce, au détriment de la distance qui les sépare de leur lieu de travail. Les populations se permettent, ainsi, un éloignement plus prononcé à leur zone d'emploi.

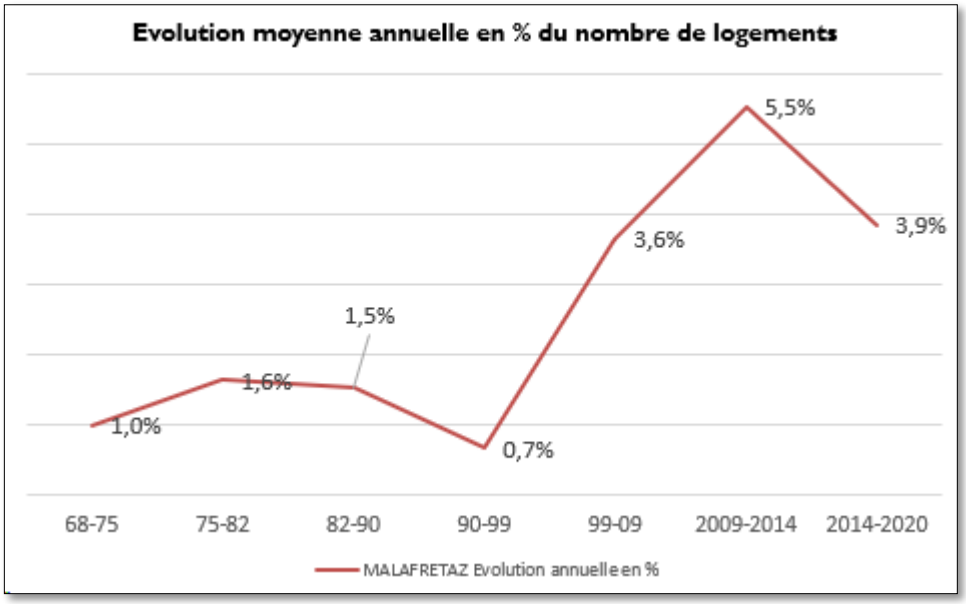


Figure 8 - Évolution moyenne annuelle du nombre de logements, INSEE 2020

De même, nous pouvons soulever que le nombre de logements semble progresser plus vite, que l'évolution démographique. Le parc de logements s'est vu évoluer de 4,2% par an de 1999 à 2020, alors que la population s'est vue prendre 3,2% par an sur les mêmes périodes. Cela peut s'expliquer, en partie, par une augmentation progressive de la part des logements vacants amenant, ainsi, à un abandon de ces logements de plus en plus prononcé au profit de la construction de nouveaux.

De 1999 à 2020, la production de logements annuelle est de l'ordre 16 logements, pour une production globale, sur cette même période, de 330 logements.

Tableau 2 - Évolution de la structure du parc de logements, INSEE 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%

En 2020, 90% des logements correspondent à des résidences principales. Il s'agit là d'une tendance habituelle des communes rurales permettant d'une certaine manière d'assoir une stabilité de la population sur le territoire. Par ailleurs, cette part à perdu 8% depuis 1999, en lien avec une augmentation conséquente de la part et de la valeur absolue du nombre de logements vacants dans le parc de logements.

De même, par le prisme de la négligeable part de résidences secondaires, 1%, nous pouvons affirmer le phénomène d'emprise au territoire de la population, comme évoqué précédemment. Il ne s'agit, en aucun cas, d'un lieu de villégiature, la population semble s'ancrer sur la commune.

Concernant, dorénavant, le taux de vacance, nous pouvons observer que ce dernier ne cesse d'augmenter depuis 1999, en passant de 1% à 9% en 2020, ce qui représente une augmentation en valeur absolue de l'ordre de 54 logements. Sachant qu'un phénomène normal de rotation d'un parc de logement s'établit aux alentours de 6%, nous pouvons affirmer que la vacance sur Malafretaz reste conséquente.

III.C.2. Un parc de logements qui tend davantage à se diversifier

Tableau 3 - Statut d'occupation des résidences principales, INSEE 2020

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%**

Le parc de logements reste clairement diversifié par rapport à la dynamique classique des communes rurales et tend à l'être, par la même occasion, davantage.

En effet, en 2009, nous retrouvions ¼ des logements qui correspondaient à de la location contre 1/3 en 2000, le reste étant des logements occupés par leurs propriétaires. En lien avec les différentes échelles mentionnées, cette dynamique nous expose clairement la volonté de la commune de diversifier son parc de logements afin d'en faciliter les différents parcours résidentiels.

Cette augmentation conséquente de la part des logements locatifs est particulièrement rattachée à l'aménagement de nombreuses constructions en collectif, particulièrement sur la centralité de Malafretaz et davantage au plus proche de Montrevel-en-Bresse, le long de la RD 975.

Cette dynamique de production de logement collectif, essentiellement faite sur le faubourg en continuité de Montrevel-en-Bresse correspond, dans un certain sens, à une force sur le territoire. En effet, l'implantation de ce type de bâtiment sur la centralité même de Malafretaz viendrait directement dévaloriser son caractère rural et son patrimoine ancien, viendrait bouleverser la perspective paysagère de cet ensemble bâti.

Tableau 4 - Forme des logements en 2020, INSEE 2020

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%

La diversification du parc de logements communal passe, par la même occasion, par une évolution des formes de logements sur le territoire.

En effet, depuis 2009, Malafretaz a procédé à de nombreuses opérations de collectifs que ce soit sur des terrains non bâti ou en renouvellement urbain par des logiques de démolition et reconstruction de certains tènements. Cet intérêt pour la diversification du parc de logement se traduit par une augmentation de 12% du taux de collectif depuis 2009, fixant, ainsi, celui de 2020 à 28%. Une dynamique, sur un temps court, qui semble tendre vers les proportions des échelles supra-communales de Grand Bourg Agglomération et du département de l'Ain.

Cet investissement relativement récent dans le logement collectif se localise, comme mentionné précédemment, sur le centre-bourg de Malafretaz, au niveau de sa place communale, ainsi que dans la continuité urbaine de la ville de Montrevel-en-Bresse, le long de l'axe de déplacement principal qu'est la RD 975. De même, cette diversification poursuit sa dynamique par le prisme de nouvelles opérations comme la création de la résidence « L'orée du Lac » (tènement non bâti) ou encore d'autre opérations non engagées sur la rue de l'Homont (renouvellement urbain et tènement non bâti).

Cette dynamique de création de logements collectifs vient directement contrebalancer la logique exclusive connue de production d'habitat individuel depuis les années 1970 et permet, ainsi, une diversification des formes d'habitat confortant les parcours résidentiels, l'accueil de nouvelles populations.

Tableau 5 - Taille des résidences principales, INSEE 2020

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%

De même, cette dynamique de diversification est directement confortée par l'évolution de la taille des résidences principales. En effet, nous observons une augmentation de la part des logements de petite

taille, en particulier les 2 et 3 pièces, et ce, au détriment des grands logements de 5 pièces ou plus qui dans le poids global ont diminué.

Ainsi, le parc de logements de Malafretaz a clairement évolué ces dernières années. Sa diversification permet de répondre aux besoins en logement de la population local éclectique de part leur revenu, leur taille de ménage, les besoins en matière de mobilité… asseyant, ainsi, une stabilité de la population, mais aussi à la mixité sociale et l'accueil de nouveaux habitants permettant de lutter contre le phénomène de vieillissement de la population.

Cela permet, pareillement, de favoriser la transition écologique par le prisme de constructions neuves plus durables et économes en énergie.

III.C.3. Une faible mobilité du parc de logements

Comme mentionné précédemment, la forte part des résidences principales, 90%, pérennise une grande partie de la population sur le territoire au sein de leur logement implique, in fine, une faible mobilité du parc de logements.

Tableau 6 - Ancienneté d'emménagement, INSEE 2020

	MALAFRETAZ		GBA		AIN	
ANCIENNETE 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%

La part d'ancienneté d'emménagement des ménages vient, par la même occasion, appuyer cette dynamique.

Les ménages ont tendance à rester plus longtemps dans leur logement, il s'agit là d'un phénomène classique des territoires ruraux ou périurbains qui correspondent aux territoires les plus caractérisés par l'accession à la propriété. Sur Malafretaz, nous pouvons observer que 44% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans, un taux relativement inférieur aux échelles supra-communales que sont Grand Bourg Agglomération et le département de l'Ain.

Cette dynamique permet d'une certaine façon de pérenniser la stabilité démographique de la commune mais freine, dans un certain sens, l'accueil de nouvelles populations plus jeunes et mobiles, et la rotation du parc de logements sur la commune.

III.C.4. Une pression foncière qui semble s'installer

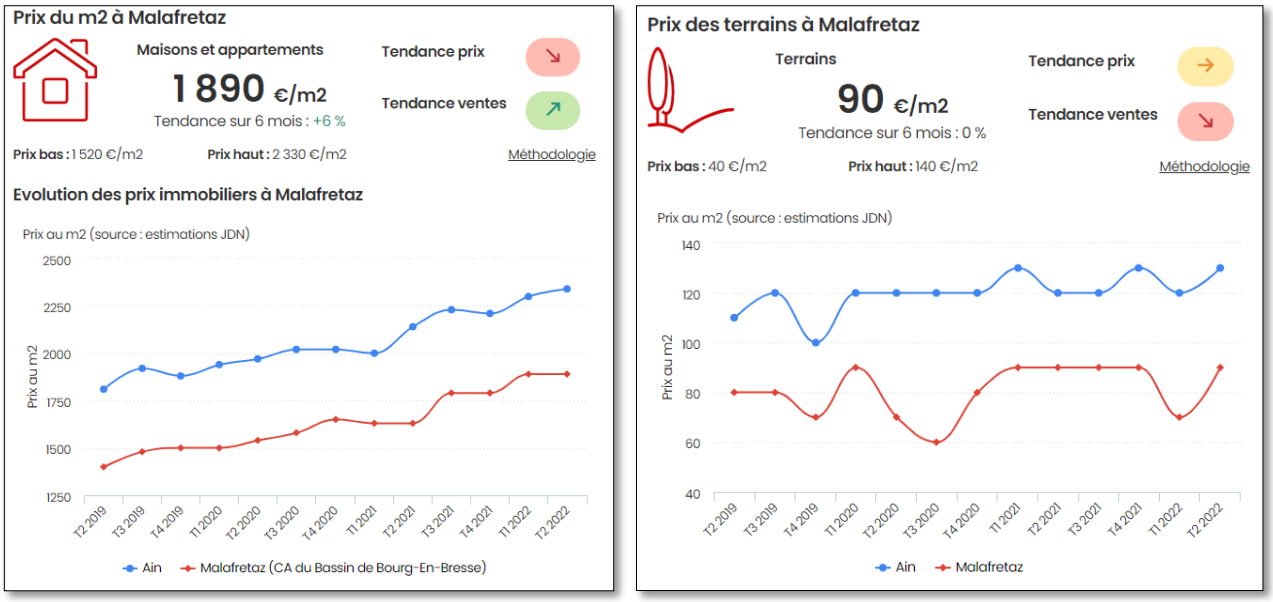


Figure 9 - Évolution des prix du m2 des maisons et appartements et des terrains, Journal du Net

La périurbanisation burgienne, ainsi que l'effet Covid ont des conséquences directes sur le marché foncier et immobilier de Malafretaz comme peut nous le démontrer les graphiques ci-dessus. De par sa localisation relativement proche de la ville centre de l'aire urbaine et son accès raisonnable au foncier ou à la propriété immobilière, cette dernière apparaît comme attractive.

Ainsi, à l'image de son aire urbaine, la commune subit une pression foncière encore raisonnable mais qui pourrait évoluer massivement. Sur les 5 dernières années, les prix du m2 des terrains et des maisons se sont vus prendre 20%. Une hausse très significative peut être repérée à partir de début 2021, notamment du fait de l'effet Covid.

Cette évolution n'est pas sans conséquences quant à l'accueil de nouvelles populations, particulièrement pour les classes d'âge les plus jeunes. De même, cela pourrait entrainer une certaine pression sur les terres agricoles et naturelles, notamment sur leur consommation. Et pour finir, cela pourrait directement engendrer des difficultés à loger les habitants même de Malafretaz qui souhaiteraient changer pour trouver des logements plus adaptés, pour adapter leur parcours résidentiel.

III.D. SYNTHÈSE DES FORCES, FAIBLESSES ET ENJEUX

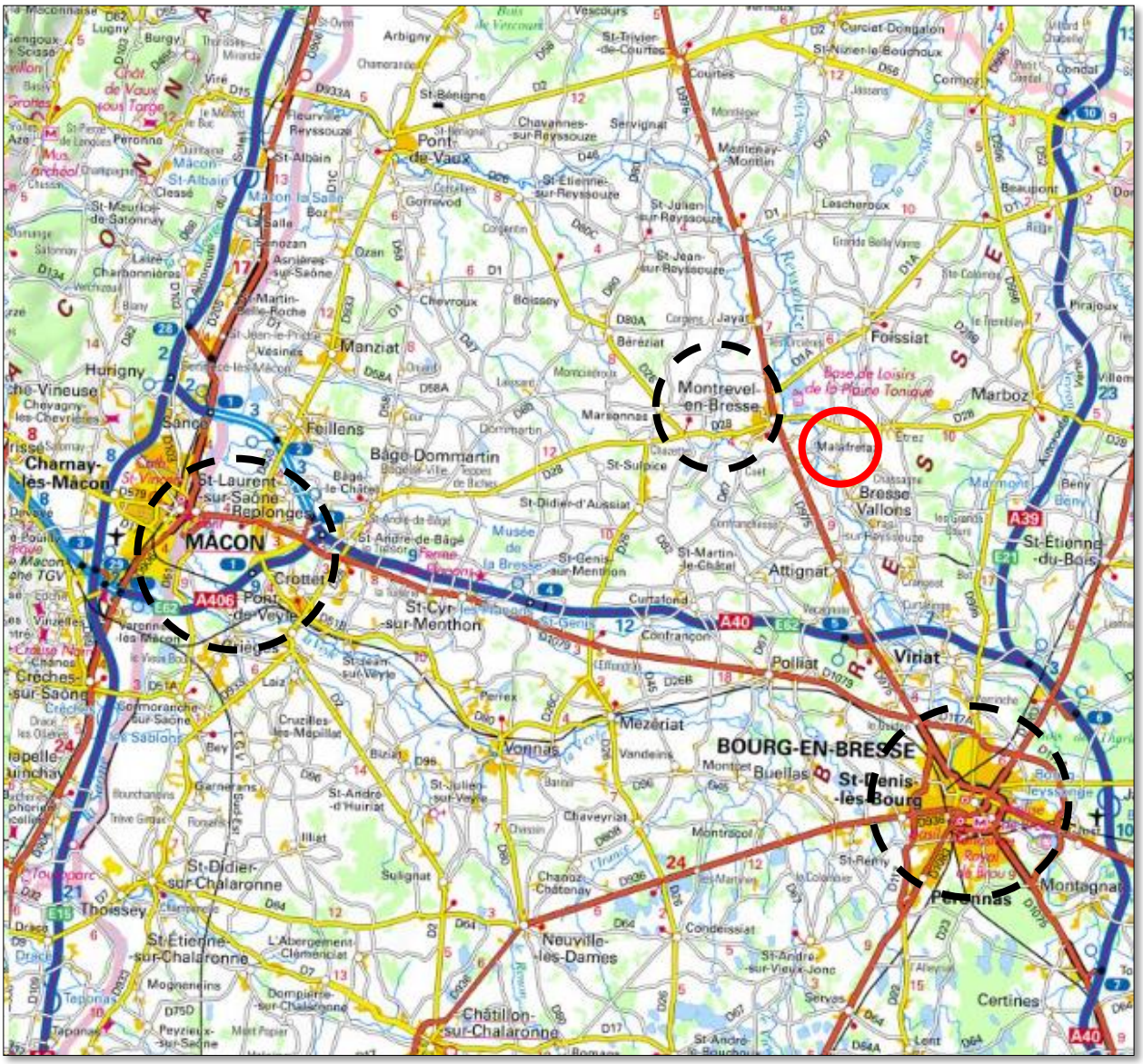
ATOUTS	FAIBLESSES
• Une augmentation croissante de la population • Une structure de la population en équilibre avec les différentes échelles • Une population qui reste jeune • Une concentration du développement au niveau du centre-bourg • Un développement urbain renforçant la centralité • Un développement urbain majoritairement dans l'enveloppe urbaine • Une production de logements suivant la dynamique démographique • Une stabilité de la population sur le territoire • Une diversification du parc de logement	• Un solde migratoire conséquent sur les périodes précédentes • Un vieillissement de la population • Une géronto-croissance s'installant • Un étalement urbain dans les écarts • Un certain mitage installé • Une consommation de l'espace relativement forte • Une évolution forte des logements vacants • Une faible mobilité du parc de logement • Une pression foncière présente

ENJEUX
• Préserver une croissance démographique positive • Attirer des populations plus jeunes sur le territoire • Continuer la dynamique d'une structure urbaine plus concentrée et moins consommatrice d'espace • Réduire le nombre de logements vacants en les remettant sur le marché • Préserver la stabilité de la population sur le territoire • Poursuivre la dynamique de diversification du parc de logements pour faciliter les différents parcours résidentiels et l'accueil de nouvelles populations • Veiller à trouver un équilibre entre densification des opérations de logement et le cadre de vie en milieu rural • Réfléchir à la répartition de la typologie de logement entre centre-bourg et faubourg de Montrevel

Chapitre IV. **Vie quotidienne**

IV.A. STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITÉS

IV.A.1. Une concentration de l'emploi en baisse



Carte 21 - Bassins d'emplois de la commune, Géoportail

La commune de Malafretaz est particulièrement rattachée à la zone d'emploi de Bourg-en-Bresse, pôle central de l'agglomération, en se localisant à environ 15 km mais aussi à celle de Montrevel-en-Bresse, pôle structurant du territoire, qui bénéficie d'une concentration d'emploi importante de l'ordre de 130%. Cela se traduit par une plus forte présence d'emplois que d'actifs, ce qui vient directement profiter à notre commune d'étude. Par la même occasion, l'agglomération mâconnaise se fixe comme secteur pourvoyeur d'emplois pour les habitants. Il s'agit là des trois pôles principaux.

Tableau 7 - Tableau de la concentration de l'emploi, INSEE 2020

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

Le nombre de personnes actives ayant un emploi sur Malafretaz s'élève à 563. Cela représente environ la moitié de la population.

Par ailleurs, le nombre d'emplois sur la commune est loin d'être négligeable avec la présence de 158 emplois. Théoriquement la commune pourrait proposer un emploi à 28% des actifs soit environ ¼. Cette concentration d'emploi, depuis, 2009 est en large baisse, avec une représentation de -8%. Cela peut surement découler de l'armature urbaine de SCoT privilégiant le développement économique des polarités d'équilibre comme Montrevel-en-Bresse et la ville centre de Bourg-en-Bresse, et ce, au détriment des villages plus ruraux. Il s'agit là d'une logique observable à l'échelle nationale de renforcement des polarités.

Par ailleurs, cette proximité avec Montrevel-en-Bresse et Bourg-en-Bresse reste, de toute évidence, bénéfique pour l'attractivité de la commune.

Cette concentration de l'emploi sur le territoire s'explique par la présence de 5 secteurs principaux qui représente l'économie présentielle de la commune, à savoir :

- Les emplois administratifs liés à l'école, la mairie et le fonctionnement communal
- Les exploitations agricoles, au nombre de 7
- La Plaine Tonique et les activités de loisirs associés (camping, parc aquatique, paintball, circuit de kart…)
- Les activités le long de la RD avec la zone d'activité en entrée de village (garage automobile, station-service, hôtel et une activité de soutien à la production anima Gibovendée) et les activités de services et d'artisanat fonctionnellement rattachées à Montrevel-en-Bresse (deux boulangeries, un institut de beauté, un cabinet d'expert-comptable, école de danse, une entreprise de plâtrerie, un bar-restaurant)
- Les indépendants et quelques activités de gîte

En tout état de cause, seulement 11% des actifs résident et travaillent sur le territoire. En ce sens, un grand nombre d'actifs extérieurs à la commune viennent travailler sur Malafretaz.

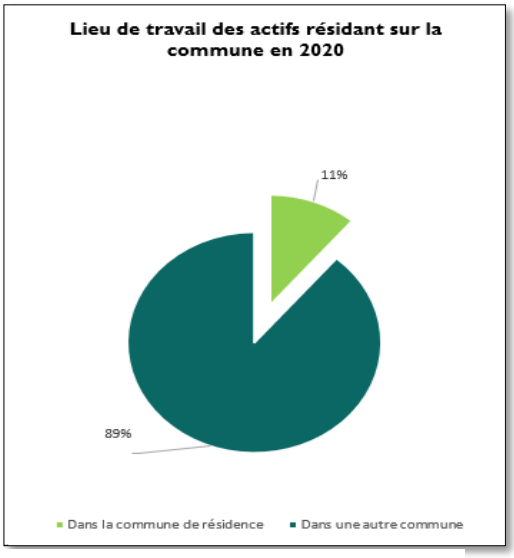
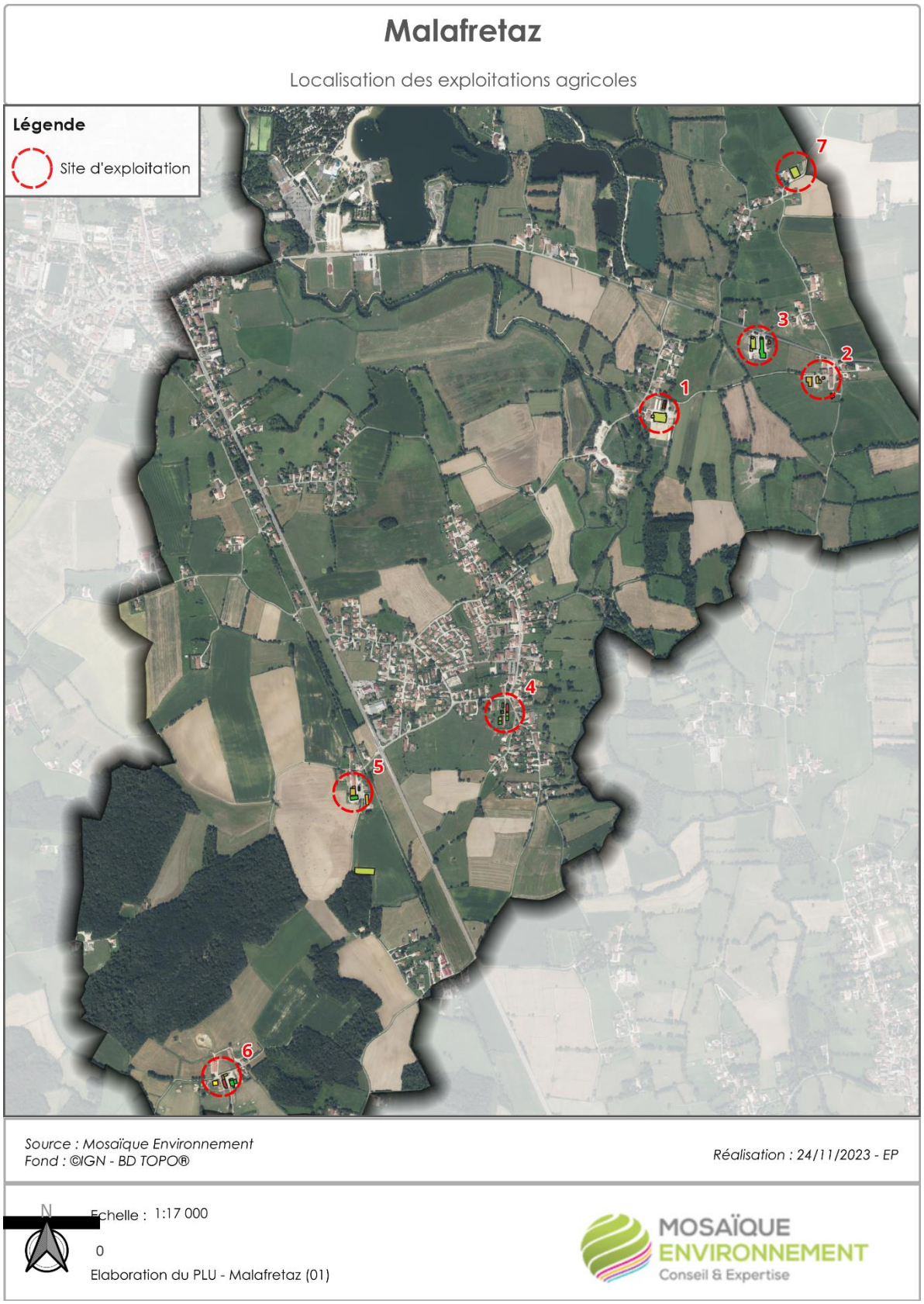


Figure 10 - Lieu de travail des actifs résidant, INSEE 2020

IV.A.2. L'agriculture, une activité prégnante du territoire

Sur le territoire, l'activité agricole est très prégnante sur l'économie présentielle avec la présence de 7 sites d'exploitation.



Carte 22 - Localisation des sites d'exploitation agricole, Mosaïque Environnement

Cette activité concerne 69,1% de la commune en 2018 (Corine Land Cover), ce qui reste très significatif. 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.

N° Exploitation	1	2	3
Nom de(s) l'exploitant(s)	Gaëtan GRIFFOND	Dominique MOINE	Roger JACQUET
Nom de groupement	GFA Écurie Griffond	-	EARL Jacquets
Âge de(s) l'exploitant(s)	32 ans	52 ans	Retraité
Adresse du siège	80 chemin du Salençon, 01340 Malafretaz	136 route de Guélin, 01340 Malafretaz	2350 RD28, 01340 Malafretaz
Statut	GFA	-	EARL
Type d'activité agricole	Élevage d'équidés et centre équestre	Culture de céréales	Culture de céréales
Superficie de l'exploitation (ha) dont pré/dont culture	10 ha	66 ha	150 ha
Présence de bâtiment d'élevage	Oui (A 201, 202, 204, 207, 208, 616 et 617)	Non	Non
Classement ICPE	Non	Non	Oui (bâtiment fourrage de plus de 1 000m^3)
Si élevage : nombre UGB	Environ 50	-	-
Cession ou transmission	-	-	-
Parcelles à enjeux : Bio ? Culture ou élevage spécifique …	-	-	Pension d'une dizaine de bête
Projet	Agrandissement d'un bâtiment agricole sur A 204 et 616 (boxes poulinage, élevage stabulation et stockage fourrage)	-	Anciennement projet de deux hangars avec panneaux photovoltaïques mais considéré en zone inondable

4	5	6	7
Christophe TRIPOZ	Alexandre DUBOIS	-	-
-	EARL Du Bel Air	GAEC du Bois Sellyère	Les serres d'Olivier
56 ans	-	-	-
9 rue Malazertoise, 01340 Malafretaz	43 route des Baudières, 01340 Bresse Vallons	554 La Forêt, 01340 Malafretaz	-
-	EARL	GAEC	-
Polyculture et élevage	Polyculture et élevage	Élevage de poulets et peut être de veaux	Maraichage, horticulture et pépinière
44 ha	350 ha	-	-
Oui (B 830)	Non (pas d'élevage sur la commune)	Oui	Non
Oui (bâtiment fourrage de plus de 1 000m^3)	Oui (bâtiment fourrage de plus de 1 000m^3)	Oui (bâtiment élevage veaux et fourrage de plus de 1 000m^3)	Non
Environ 20 à 30	Pas d'élevage sur la commune mais sinon 350 bêtes	Oui (bâtiment élevage veaux et fourrage de plus de 1 000m^3)	-
Cessation	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

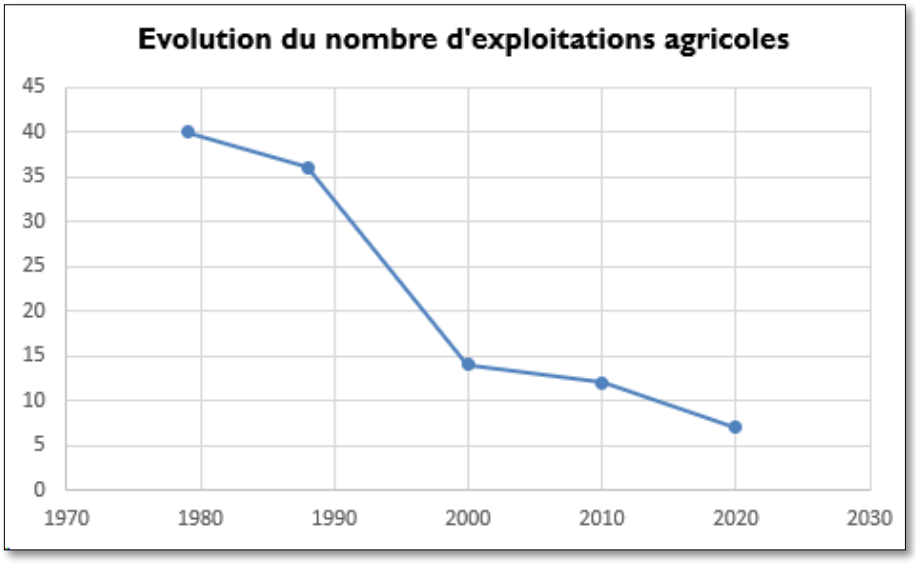


Figure 11 - Évolution du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à 2020, Agreste 2020

L'évolution du nombre d'exploitations agricoles sur la commune, nous permet d'observer une perte conséquente du nombre de ces exploitations depuis 1979. Nous remarquons une baisse considérable particulièrement entre les années 80' à 2000, de l'ordre de 26 exploitations. Il ne s'agit pas d'un phénomène ponctuel mais bien d'une dynamique du territoire français en lien avec la professionnalisation de cette activité induisant des performances et des productivités toujours plus conséquentes. De même, en 2023, nous pouvons compter 7 exploitations agricoles en activité présentes sur la commune alors qu'en 2010 nous en retrouvions 12. Il s'agit là, en peu de temps, d'une perte relativement conséquente qui tend encore a diminué selon la réunion avec le monde agricole effectuée. En effet, certain se retire du monde agricole, et ce, sans successeur pour la reprise.

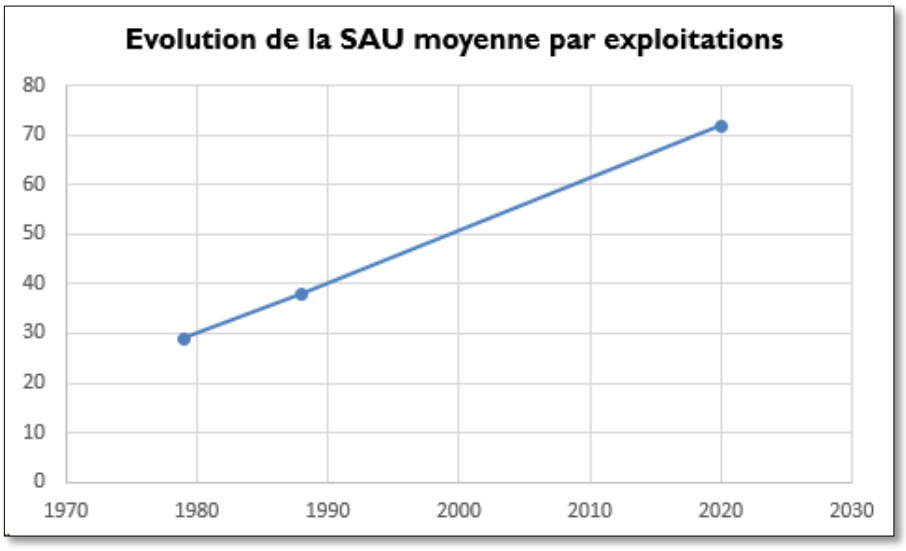
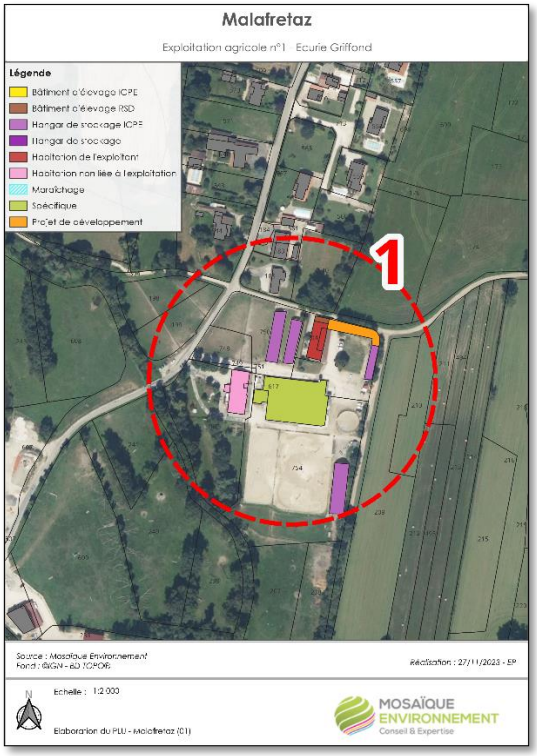


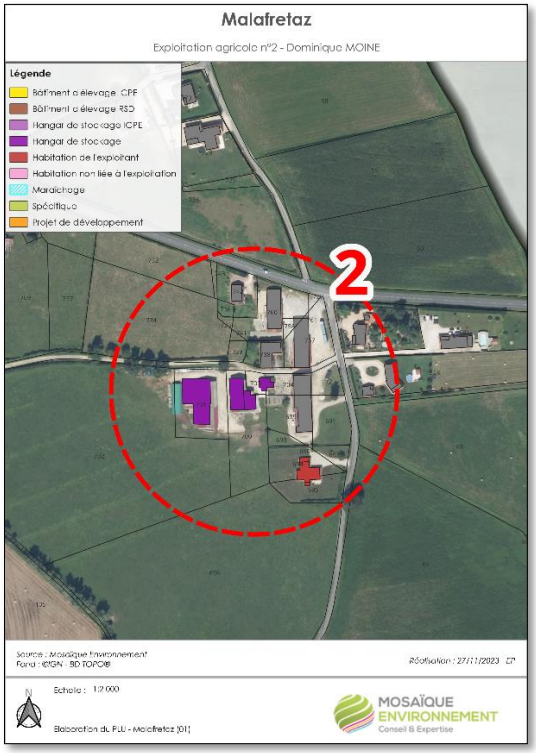
Figure 12 - Évolution de la SAU moyenne de 1979 à 2020, Agreste 2020

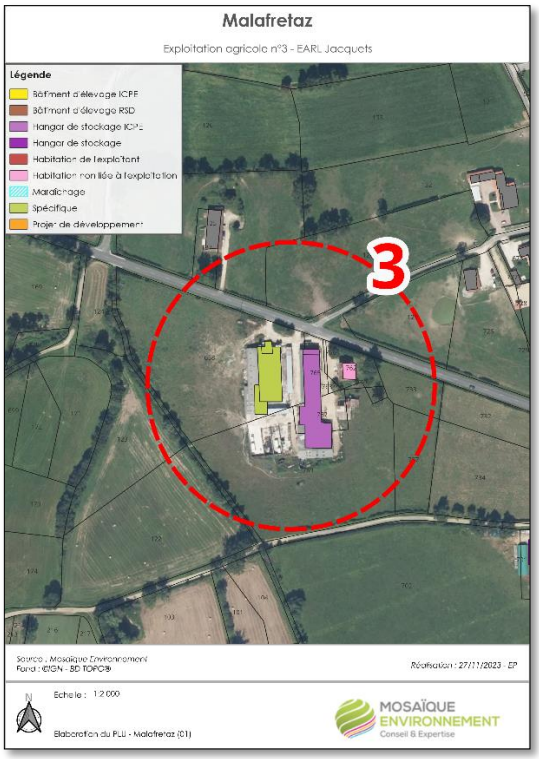
Par ailleurs, en lien avec cette professionnalisation du monde agricole des années 80', la SAU (Surface Agricole Utile) moyenne par exploitation ne cesse d'être de plus en plus importante, en passant de 29 ha en 1979 à 77,2 ha en 2020. Il s'agit là d'une dynamique nationale, le nombre d'exploitations diminue au profit de l'augmentation de la taille de ces dernières.

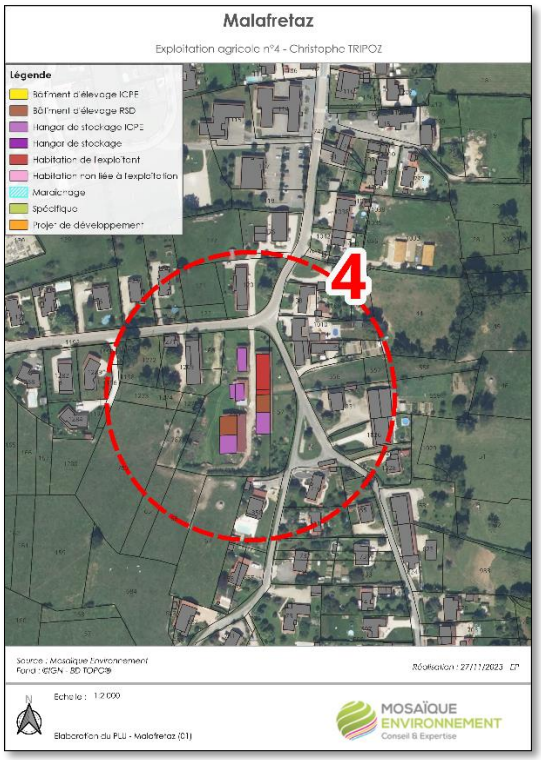
Par ailleurs, l'agrandissement des structures agricoles peut avoir des conséquences néfastes directes sur la commune, particulièrement sur l'environnement. Avec des tailles de parcelles de plus en plus importantes et une réduction du nombre d'exploitants, il est de plus en plus compliqué de lutter contre l'enfrichement, la déprise, mais aussi, d'entretenir les structures bocagères participant directement à la construction du paysage territorial.

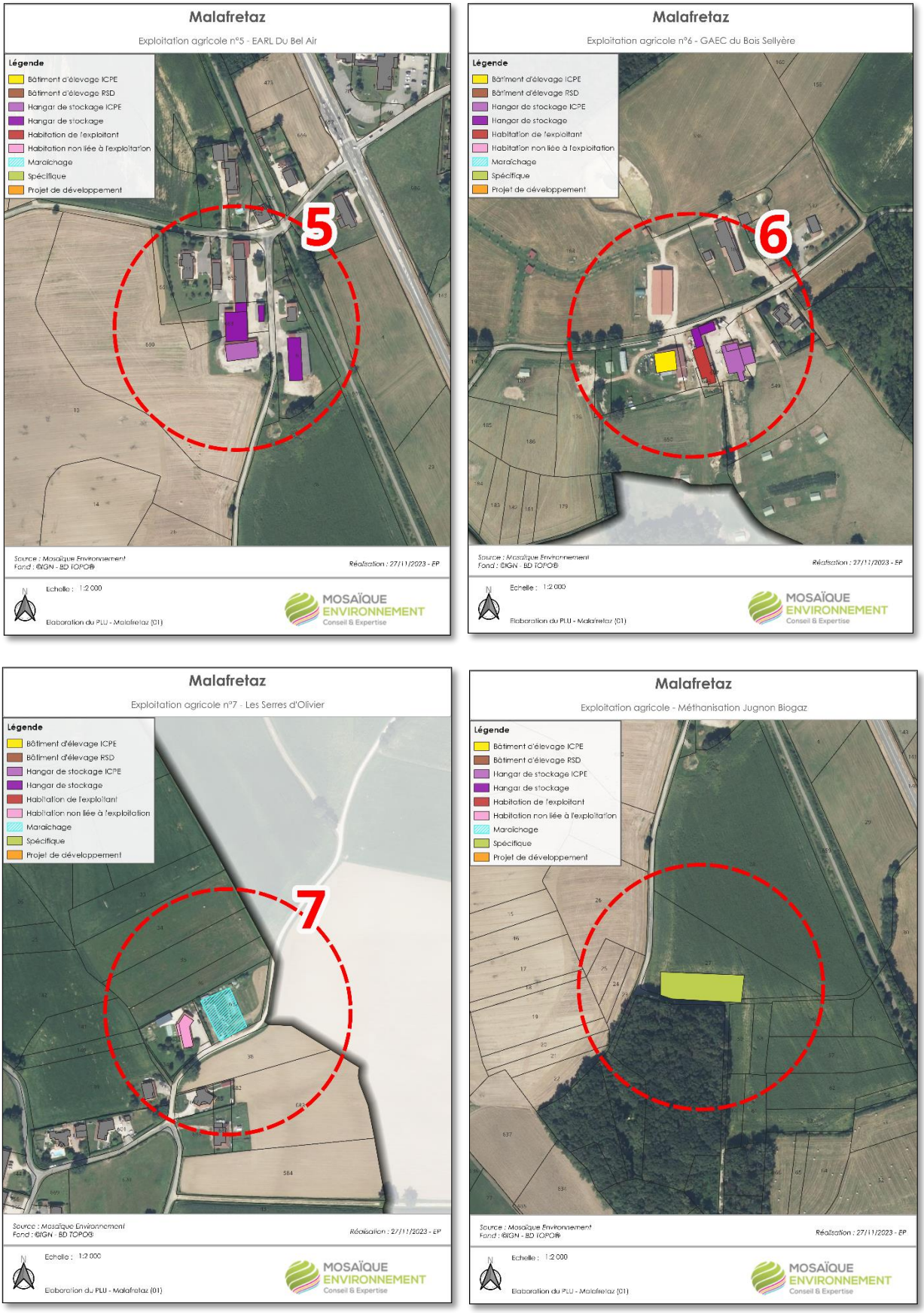
Zoom sur les exploitations agricoles











Carte 23 - Zoom sur les sites d'exploitations agricoles, Mosaïque Environnement

IV.A.3. La Plaine Tonique, une activité de tourisme fonctionnellement isolée

Photographie 40 - Vue aérienne de la Plaine Tonique, JF BASSET

La Plaine Tonique gérée par Grand Bourg Agglomération, constitue une activité importante sur le territoire de Malafretaz, pourvoyeuse d'emplois. Composée d'un camping 4 étoiles proposant un large choix d'hébergements traditionnels ou insolites pour un total de 580 emplacements et d'une base de loisirs aquatique et terrestre diversifiée (parc aquatique, flyboard, sentier de randonnées, paintball, circuit de kart, centre de danse…), elle constitue un secteur touristique attractif de la commune.

Depuis sa création en 1966, en lien avec la mise en eau d'une ancienne activité de gravière, ce site depuis connait un rayonnement national, voir international en se composant comme l'un des sites touristiques et de loisir les plus importants de l'Ain. Cette dernière peut autant attirer des populations étrangères que locales.

Par ailleurs, son fonctionnement reste déconnecté de celui communal. En effet, la Plaine Tonique dispose d'un fonctionnement qui lui est propre et tourné sur lui-même. De la même façon, il s'agit là d'un espace de tourisme et de loisirs non rattaché à d'autre. Il ne s'inscrit pas dans un réseau national ou international de lieu touristique.

De même, les populations résidant ou pratiquant, temporairement, la Plaine Tonique sont davantage tournées vers la commune de Montrevel-en-Bresse, à proximité directe, où nous retrouvons les services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne.

A noter que la Plaine Tonique est desservie par une ligne de bus avec une fréquentation relativement forte de Mai à Septembre.

IV.B. DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX CENTRALISÉS AUTOUR DU BOURG

IV.B.1. L'école, une infrastructure centrale pour la commune

L'école primaire publique se localise en plein centre du bourg, derrière le bâtiment de la mairie. Sa pérennité est un élément crucial pour la dynamique et la structuration même de la commune. Il s'agit là d'un des seuls éléments de la commune qui contribue directement à la cohésion sociale sur le territoire et favorise la lutte contre la diversification rurale en attirant des familles avec enfants sur ces secteurs.

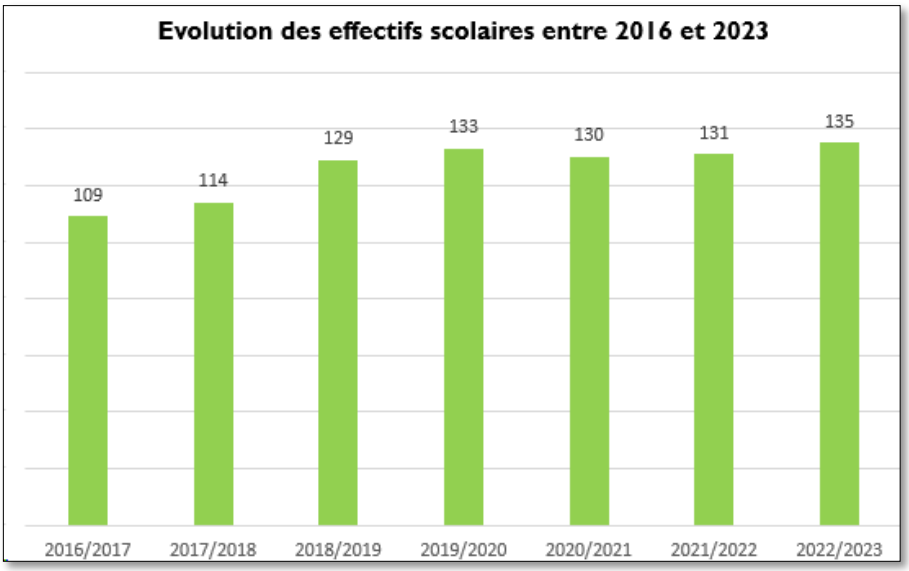


Figure 13 - Évolution des effectifs scolaires de 2016 à 2023, Données communales

Alors que les communes rurales peinent à préserver leur structure scolaire en lien avec une population vieillissante sur ces secteurs et le phénomène de regroupement des établissements dans une logique de réduction des dépenses publiques, la commune de Malafretaz a su pérenniser son infrastructure, ce qui peut paraitre étonnant vu la proximité avec le pôle d'équilibre qu'est Montrevel-en-Bresse.

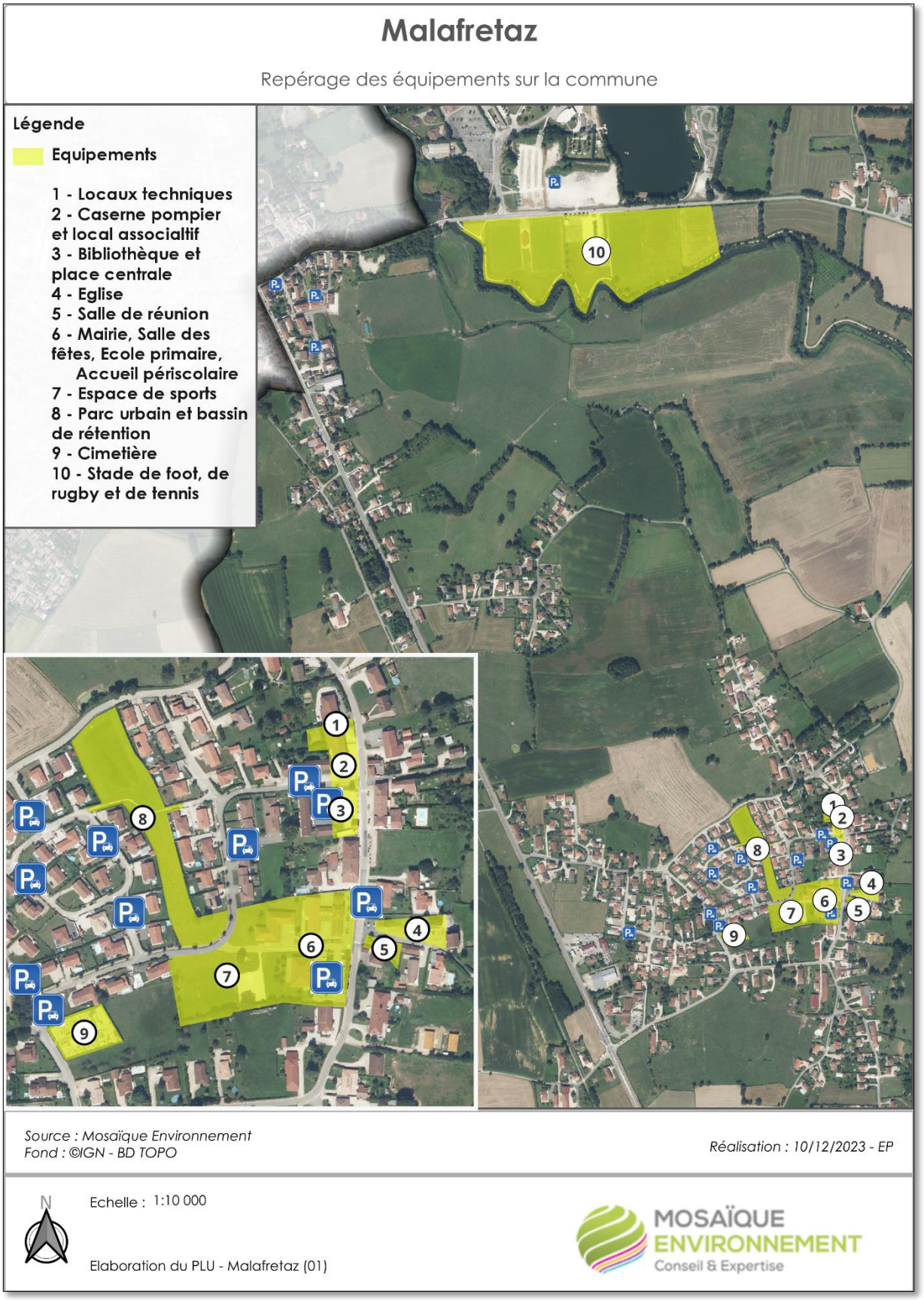
En effet, au premier Septembre 2023, 135 élèves ont été inscrits. Il s'agit là de l'effectif le plus haut observé sur ces 10 dernières années. Cette école regroupe, ainsi, l'école maternelle et élémentaire.

Même si les effectifs fluctuent légèrement dans le temps, avec un pic positif entre les rentrées de 2018 à 2019, nous observons qu'ils semblent trouver une certaine stabilité, et ce, particulièrement depuis la rentrée de 2018, en variant de 129 élèves en 2018/2019 à 135 en 2022/2023.

Comme l'a mentionné le maire, sur la rentrée de 2016/2017, le groupe scolaire avait connu un certain essoufflement de ces effectifs avec la menace d'une fermeture de classe. Par ailleurs, cette dynamique s'est inversée avec, au contraire, la possibilité d'ouvrir une classe supplémentaire actuellement.

Aucun collège et lycée ne sont implantés sur le territoire de la commune. Les élèves, pour le collège se rendent à Montrevel-en-Bresse et pour le lycée, sur Bourg-en-Bresse principalement.

IV.B.2. Des équipements communaux localisés sur la centralité communale



Carte 24 - Localisation des équipements sur la commune, Mosaïque Environnement

La commune de Malafretaz dispose de nombreux équipements publics, en particulier sur la centralité, nécessaire à la vie quotidienne, à savoir :

- Les essentiels :
    - Mairie
    - Église
    - Cimetière
    - Salle des fêtes
    - École primaire
    - Caserne des pompiers
    - Salle associative
    - Locaux techniques
    - Accueil périscolaire
    - Salle de réunion
    - Parc urbain et bassin de rétention

- Les sportifs :
    - Espace de sport sur le centre-bourg
    - Terrains de foot, rugby et tennis au plus proche de Montrevel-en-Bresse mais qui fonctionnellement sont plus rattachés à cette dernière ou à GBA

Photographie 41 - Mairie, salle des fêtes et parking, Mosaïque Environnement

Photographie 42 - École primaire, église et salle de réunion, Mosaïque Environnement

Photographie 43 - Espace de sport, caserne des pompiers, locaux technique et salle associative, Mosaïque Environnement

Photographie 44 - Bibliothèque, place centrale, terrains de foot, rugby et tennis, Mosaïque Environnement

La commune de Malafretaz, pour une commune rurale à proximité d'un pôle d'équilibre, possède une offre en équipements relativement conséquente.

L'intégralité de ces derniers se localisent sur la centralité même, ils en sont les élément constituant, mis à part pour les équipements sportifs au plus proche de Montrevel-en-Bresse qui sont fonctionnellement et administrativement plus rattachés à cette dernière pour le football et à Grand Bourg Agglomération pour le rugby.

Étant donné que les équipements du quotidien constituent la centralité de la commune, en se regroupant tous sur le même secteur de vie, ils possèdent une desserte efficace, particulièrement en modes doux, par le prisme d'aménagements sécurisés propices à la déambulation piétonne et à leur utilisation. Il s'agit-là du pôle créateur de lien social de la commune.

Concernant, l'offre en commerce, comme mentionné précédemment, pratiquement l'intégralité de ces derniers se retrouvent le long de la RD 975 profitant, ainsi, de l'effet de vitrine, à l'écart de la centralité communale. Nous retrouvons exclusivement au centre-bourg un salon de coiffure et un institut de beauté qui par ailleurs, ne participent pas pleinement à la vie quotidienne des habitants.

À propos de l'offre en stationnement, cette dernière est très bien pourvue, tant sur la centralité que dans la continuité urbaine de Montrevel-en-Bresse mais les logiques ne sont pas les mêmes. Sur le centre-bourg, elle permet de desservir l'intégralité des équipements et les quelques commerces, et par la même occasion, la zone d'habitat pavillonnaire en extension. En effet, nous retrouvons de nombreux

espaces de stationnement visiteurs permettant l'évitement de stationnement anarchique amenant à du disfonctionnement et des problématiques de voisinage.

Dans la partie fonctionnellement rattachée à Montrevel, l'offre de stationnement correspond davantage aux besoins des opérations de collectifs. Nous retrouvons, de même, le long de la RD, pour une desserte des commerces, quelques places de stationnement mais peu organisées, voir anarchiques. Il s'agit d'une vraie problématique sur le secteur. Par ailleurs, une opération de requalification des abords de la RD 975, en projet, pourrait directement amener à une organisation de cette voie pour tous les usagers, dont les automobilistes. De même, nous pouvons mentionner le parking récemment aménagé de la Plaine Tonic avec une grande capacité d'accueil mais ne servant qu'au camping et aux activités de loisirs ou sportives à proximité.

Photographie 45 - Espace de stationnement de la mairie et de la place centrale, Mosaïque Environnement

Photographie 46 - Espace de stationnement du cimetière et de l'espace pavillonnaire, Mosaïque Environnement

Photographie 47 - Espace de stationnement à proximité de Montrevel et le long de la RD, Mosaïque Environnement

IV.C. LES DÉPLACEMENTS DES HABITANTS

IV.C.1. Un territoire bien desservi par les axes routiers

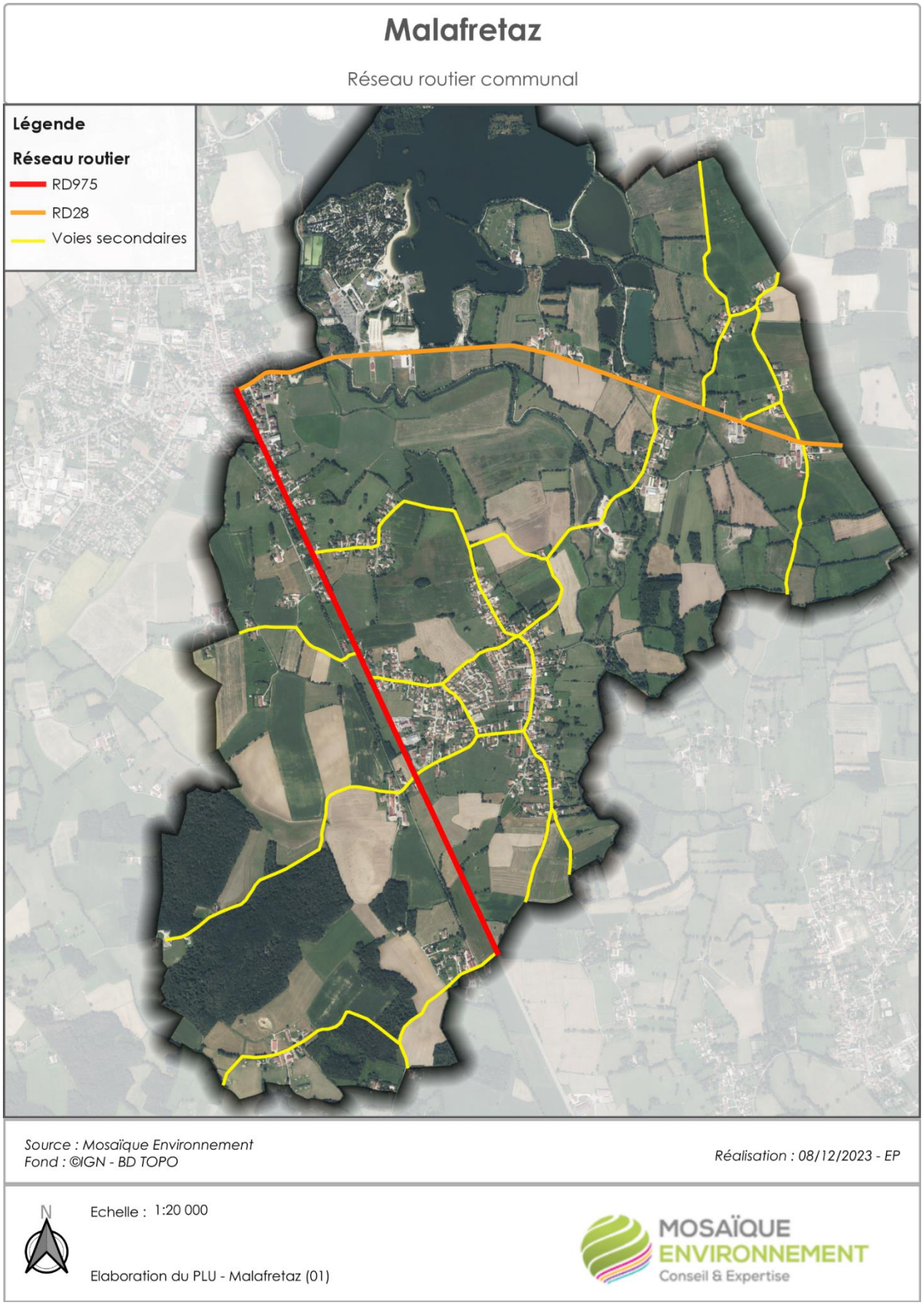
Le réseau routier départemental

Carte 25 - La commune dans le réseau routier, Géoportail

Malafretaz ce retrouve au sein, ou à proximité d'un réseau de déplacement très efficace. En effet, la commune est traversée par la route départementale 975 permettant une connexion entre Tournus au Nord et Bourg-en-Bresse au Sud (15 km). Il s'agit là de l'axe de circulation principal mais nous retrouvons de même un réseau secondaire de routes départementales permettant la connexion avec l'agglomération mâconnaise à environ une quarantaine de kilomètres (RD 28).

De même, Malafretaz se retrouve à proximité des grandes infrastructures de déplacement, notamment les autoroutes, directement accessible par le réseau secondaire de route départementales évoqué précédemment. Cela concerne, particulièrement, la A40, reliant Mâcon à Passy, avec un échangeur sur Attignat à environ 8 km et la A39, reliant Dijon à Bourg-en-Bresse, avec un échangeur à Beaupont à environ 15 km.

Le réseau routier communal



Carte 26 - Réseau routier communal, Mosaïque Environnement

Comme soulevé précédemment, l'axe routier principal et le plus fréquenté correspond à la RD975 avec environ 10 000 à 15 000 véhicules/jour circulant sur cette dernière. Il s'agit là d'un axe départemental majeur incluant un fort trafic.

La RD28, quant elle, est moins fréquentée avec un trafic de 2 500 à 5 000 véhicules/jours, mais reste, par ailleurs, une voie de communication importante.

Le reste du territoire est maillé de voies secondaires, plus locales, permettant de desservir les zones qui ne sont pas accessibles depuis les routes principales et rattachées le territoire aux communes rurales limitrophes non desservies par les axes importants. De la même manière, elles correspondent à des voies de circulation aménagées dans un environnement rural traversant et structurant les différents secteurs isolés.

IV.C.2. Des déplacements quasi-exclusivement motorisés

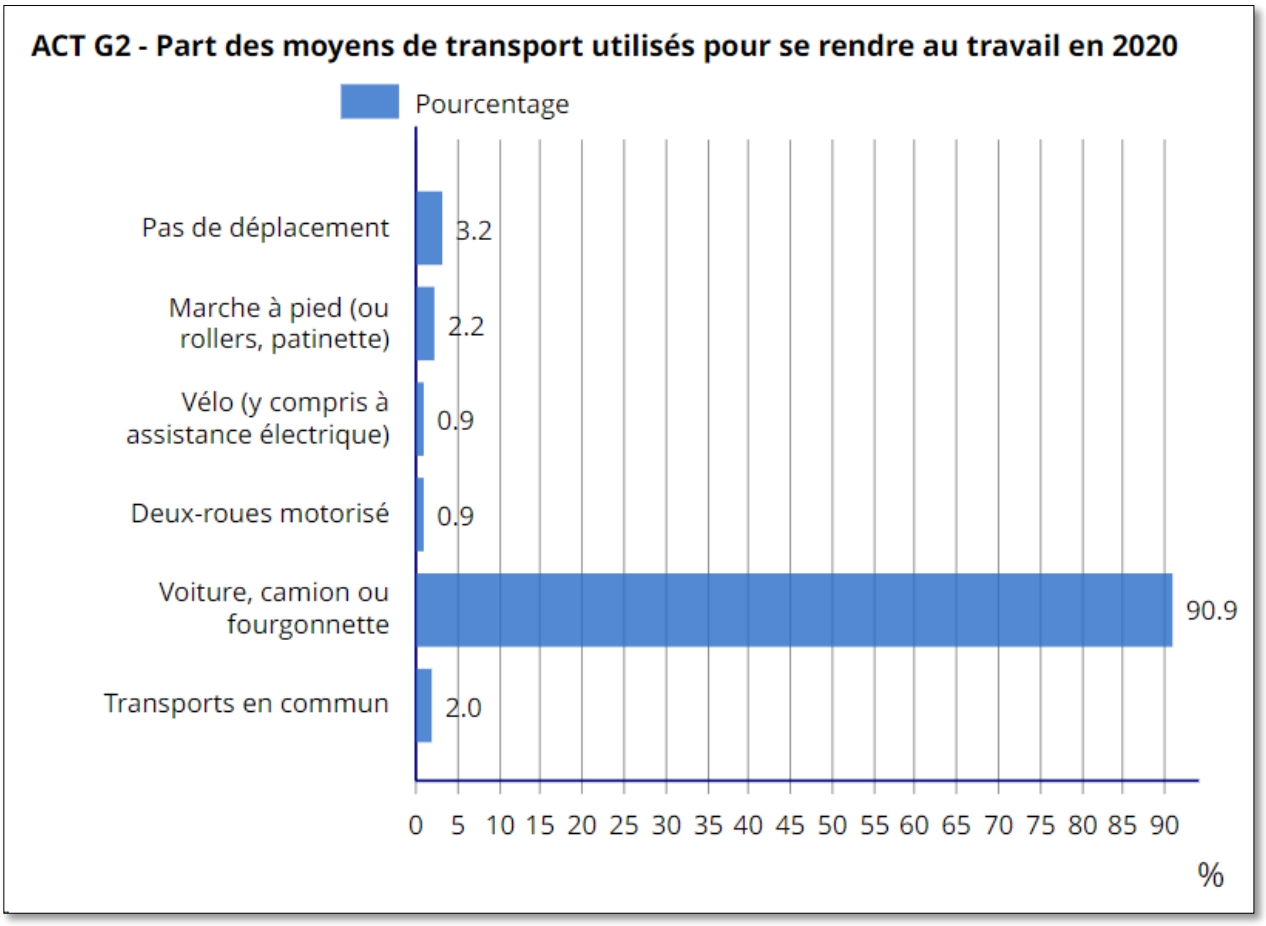


Figure 14 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail, INSEE 2020

Les déplacements quotidiens entre les domiciles et les lieux de travail des habitants se font essentiellement en mode de transports motorisés individuels. Cela est représentatif des communes rurales, légèrement isolés des pôles d'emplois et des offres en transports collectifs. La voiture représente 90,9% de la part modale des mobilités pendulaires. Seuls 2,2% des déplacements se font à pied et 0,9% en vélo. Cette faible part de déplacement en vélo reste étonnante. Nous pourrions penser que les habitants vivant au bourg et travaillant à Montrevel-en-Bresse empruntaient la voie cyclable, remplaçant l'ancienne voie ferrée pour s'y rendre. Par ailleurs, il ne s'agit là que des déplacements

domicile-travail. L'usage de cette voie cyclable au quotidien doit être plus prononcé, notamment pour se rendre aux commerces de première nécessité au plus proche du pôle d'équilibre.

En termes d'offre en transports collectifs, mis à part le transport scolaire, nous pouvons retrouver la ligne 150 du Grand Bourg Agglomération permettant une connexion entre Romenay, Montrevel-en-Bresse et Bourg-en-Bresse. Deux arrêts se localisent sur la Malafretaz, le long de la RD975. Nous retrouvons l'arrêt « La Guinguette » et celui de « Pillebois ». Cette ligne, avec des horaires adaptés, permet, ainsi, de connecter la commune avec Bourg-en-Bresse, et plus, particulièrement à sa zone d'emplois et de loisirs. De même, nous retrouvons un transport à la demande « Rubis'Plus » disponible sur le territoire de l'agglomération. Cette offre concerne davantage les territoires reculés et non desservis par les lignes de transports en commun de l'agglomération burgienne. Ainsi, au vu du faible nombre de communes non desservie par les lignes départementales principales, sa fréquentation reste non négligeable. Cela représente 2,5% de la population de l'agglomération. Par ailleurs, comme mentionné, cette offre ne touche que très peu les habitants de Malafretaz.

De même, les élus ont mentionné un usage des transports en communs davantage tourné vers les communes situées dans la première couronne.

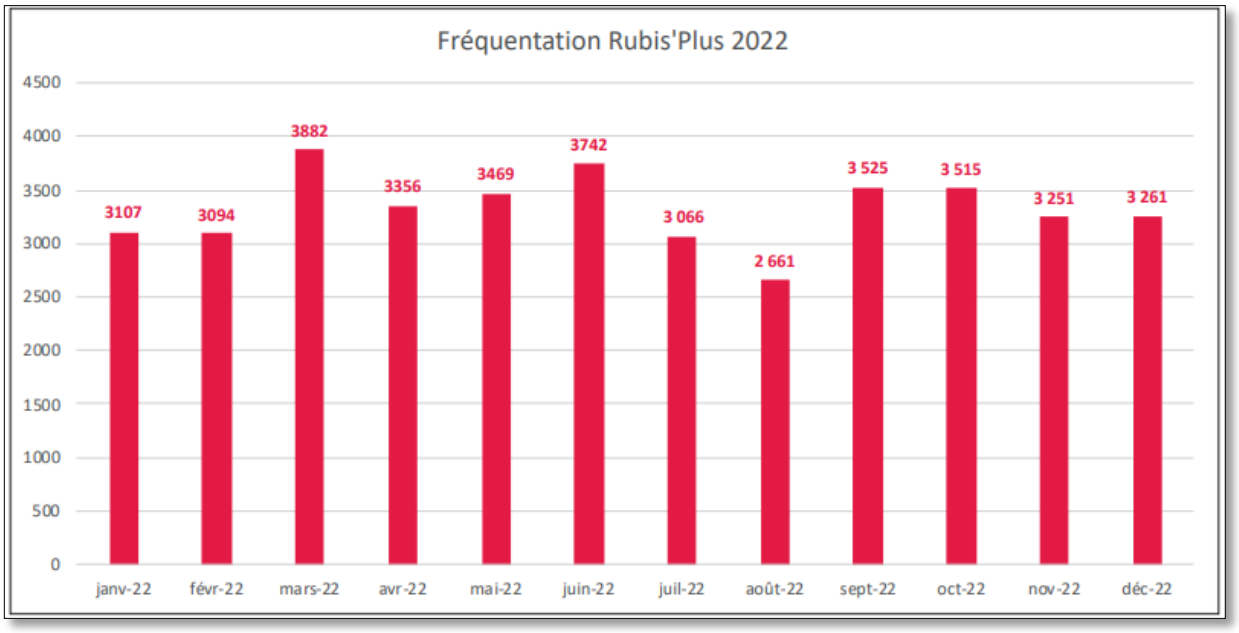


Figure 15 - Fréquentation du transport à la demande en 2022, Grand Bourg Agglomération

L'intermodalité n'est que très peu développée dans les pratiques de la commune et la voiture est donc le moyen le plus rependu pour se déplacer. Par ailleurs, nous pourrions trouver une pratique intermodale en lien avec le vélo et le bus.

La pratique du covoiturage est encadrée sur deux échelles, l'une communale et l'autre liée à l'agglomération. Sur Malafretaz, nous pouvons retrouver une aire de covoiturage établie le long de la RD 975. Quant à l'agglomération, dorénavant, une application de covoiturage a été mis en place afin d'organiser des déplacements groupés mais d'après les élus cela concerne essentiellement les premières couronnes pour une desserte des grandes entreprises et commerces de la façade Nord de Bourg-en-Bresse. Actuellement, la collectivité a précisé que le territoire n'était pas encore prêt pour ce genre de pratiques et viendra davantage par un changement des mentalités et des usages sur les modes de déplacement.

Les 3,2% de personnes qui ne se déplacent pas pour se rendre à leur lieu de travail correspondent aux indépendants travaillant depuis leur domicile.

IV.C.3. Des aménagements intramuros pour les modes doux relativement bien développés

Des continuités fonctionnelles

Concernant les modes actifs, seulement des cheminements piétons ont été aménagés sur la centralité de Malafretaz et sur les zones pavillonnaires en extension directe. Son réseau efficace permet de desservir tous les équipements communaux et les secteurs d'habitat, de manières sécurisées, et, ainsi, favoriser le développement les pratiques des modes actifs. Il s'agit là du maillage du bourg et des espaces de développement d'habitat pavillonnaire. De même, le parc urbain, en transition entre la centralité équipé et l'espace fonctionnel d'habitat à l'Ouest, peut s'identifier comme support aux déplacements doux en proposant un cadre plus agréable végétalisé à la déambulation.

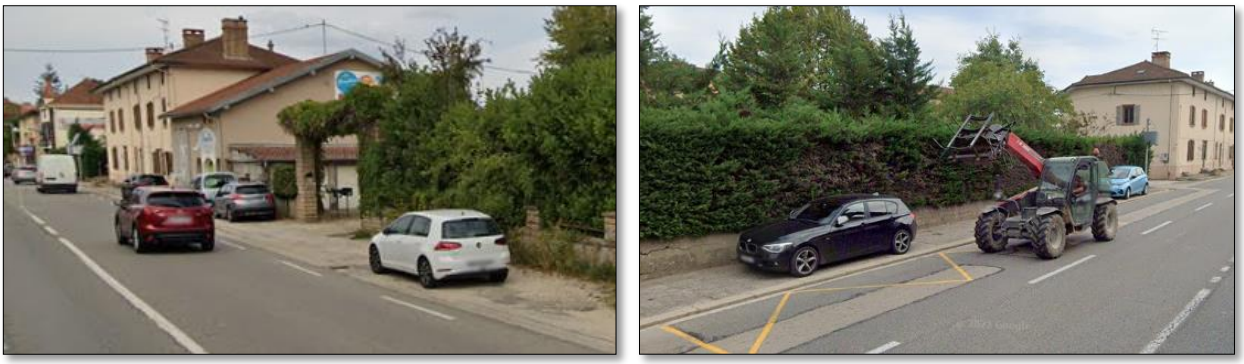
Photographie 48 - Cheminement piéton et allée piétonne sur la centralité, Mosaïque Environnement

Photographie 49 - Parc urbain comme support à la déambulation et cheminement dans la zone pavillonnaire, Mosaïque Environnement

Photographie 50 - Allée piétonne connectant la zone d'habitat à la centralité, Mosaïque Environnement

Par ailleurs, nous ne retrouvons aucune continuité en modes doux reliant les différents hameaux ou écarts à la centralité équipée. Malgré ce manque d'aménagement, il s'agit de voies rurales à faible vitesse et circulation rendant, ainsi, propice la pratique des modes doux.

Sur la façade urbaine fonctionnellement rattachée à Montrevel, les aménagement piéton son de faible qualité et servent davantage comme support de stationnement aux automobilistes.



Photographie 51 - Continuités piétonnes faisant la connexion à Montrevel-en-Bresse, Mosaïque Environnement

Afin de rendre plus propice la déambulation piétonne sur ce secteur et permettre une desserte agréable, sécurisée et efficace des commerces à proximité, un projet de requalification de la RD975, sur ce tronçon, sur sa voie et ses abords est en cours de réflexion.

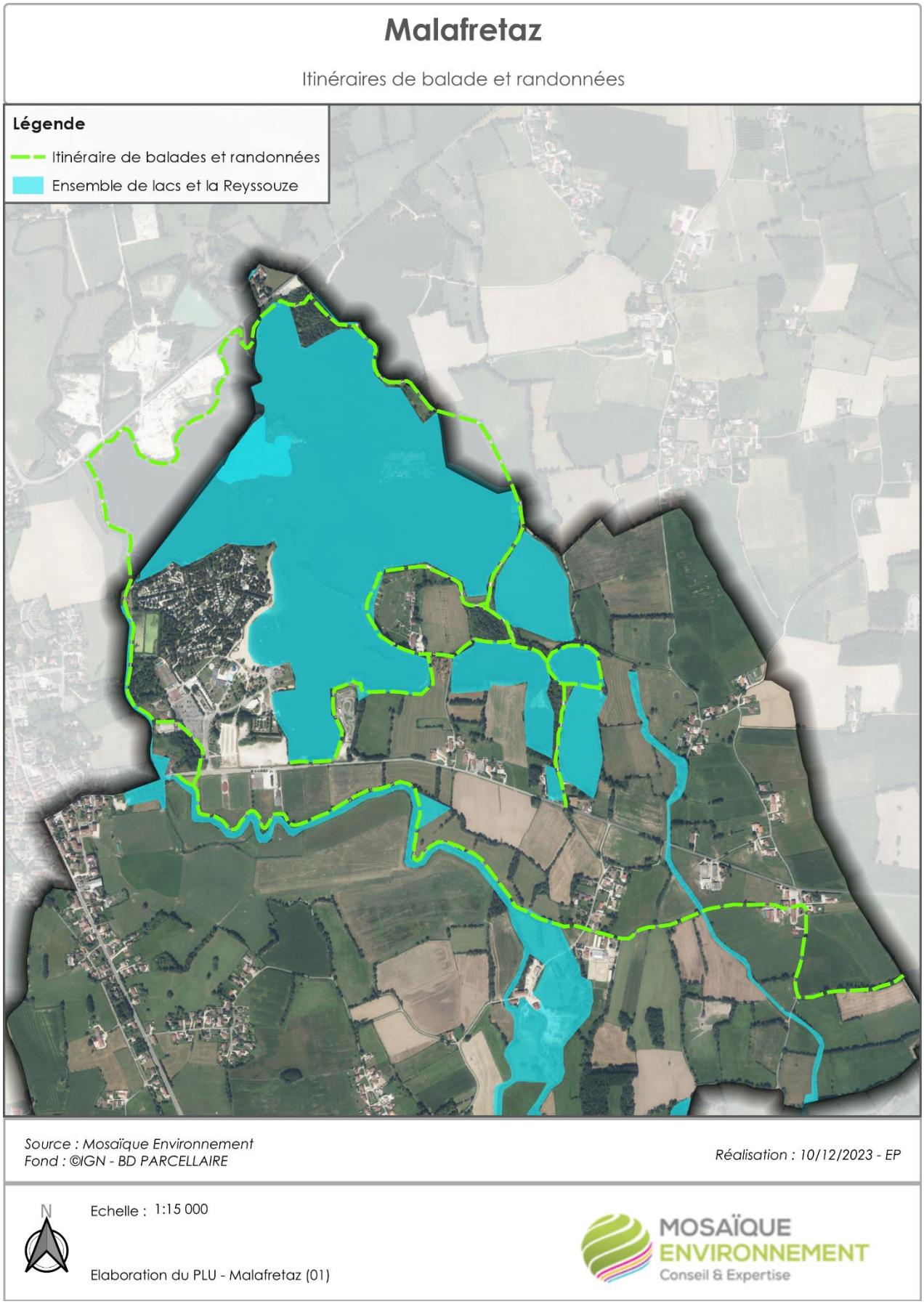
Par la même, occasion, Malafretraz bénéficie de la présence de la voie verte, à l'Ouest de sa centralité, en parallèle à la RD975, d'une longueur de 24km. Actuellement, nous retrouvons exclusivement un tronçon permettant la connexion entre Jayat et Attignat. Cette traverse en modes actifs permet, ainsi, à tous les usagers non motorisés (piéton, cycliste…) de circuler en sécurité que ce soit pour une logique

professionnelle, de loisirs ou du quotidien. Cette dernière permet, ainsi, une liaison efficace avec son bassin de vie, Montrevel-en-Bresse, et les équipement, services et commerces qui s'y trouvent.

A termes, la traverse reliera Saint-Trivier-de-Courtes à la ville phare de l'agglomération, Bourg-en-Bresse. Le tronçon Saint-Trivier-de-Courtes à Jaya est actuellement en cours de réalisation et celui de Viriat à Bourg-en-Bresse en cours de programmation.

Photographie 52 - Voie verte connectant Jayat à Attignat, Mosaïque Environnement

Des continuités de loisirs



Carte 27 - Itinéraire de randonnées et de balades, Mosaïque Environnement

Au-delà des continuités fonctionnelles permettant la connexion avec les équipements de la centralité et la commune phare de son bassin de vie, nous retrouvons un bon nombre de cheminements dédiés à la balade et aux randonnées. Ces derniers se localisent essentiellement au Nord de la commune en lien avec l'espace naturel constitué d'un ensemble de lacs (Grand Lac, Lac de Corcelles, Lac Buisson, Lac des Vavres) ou encore la rivière de la Reyssouze. Le circuit le plus réputé correspond au tour du Grand Lac, un sentier de promenade d'environ 6km traversant plusieurs communes. Il dispose d'une fréquentation forte en lien avec l'activité de tourisme et de loisirs à proximité. Nous retrouvons, par la même occasion, la balade le long de la Reyssouze avec un sentier aménagé. Ces sentiers peuvent également être pratiqués en deux roues.

Ces itinéraires participent pleinement à l'attractivité et au cadre de vie de la commune en offrant une découverte de la beauté naturelle du paysage, du patrimoine naturel communal en général.

Photographie 53 - Sentier du tour des lacs et vue sur les espaces naturels, Mosaïque Environnement

Photographie 54 - Sentier le long de la Reyssouze, Mosaïque Environnement

IV.C.4. Tableau récapitulatif des modes de déplacement selon la localisation et la fonction

Tableau 8 - Tableau récapitulatif des modes de déplacements en fonction de la localisation et la fonction, Mosaïque Environnement

	CONSTAT	MODES DE DÉPLACEMENT SELON LA LOCALISATION				
		MALAFRETAZ	MONTREVEL-EN-BRESSE (3 KM)	BOURG-EN-BRESSE (15 KM)	MÂCON (40 KM)	LYON (100 KM)
Travail	11% des personnes actives travaillent et résident sur la commune. La commune est ainsi très dépendante des bassins d'emplois alentours, notamment Montrevel-en-Bresse, Bourg-en-Bresse et Mâcon	Déplacement doux en centre bourg sinon voiture	Voiture ou déplacement doux par la voie verte	Voiture, transport en commun (bus) ou déplacement doux par la voie verte	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)
Education	La commune possède une école primaire en centre bourg Pour le collège, les élèves se déplacent vers Montrevel-en-Bresse et pour le lycée, vers Bourg-en-Bresse Pour les études supérieures, les élèves peuvent se rendre à Lyon mais aussi à Bourg-en-Bresse ou Mâcon	Déplacement doux en centre bourg sinon voiture	Déplacement doux par la voie verte Transport scolaire ou voiture	Voiture, transport en commun (bus), transport scolaire ou déplacement doux par la voie verte	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)
Loisirs/activités	La commune dispose de quelques équipements mais pas tous types d'activités de loisirs. Pour des activités plus spécifiques il faut rejoindre Montrevel-en-Bresse ou Bourg-en-Bresse	Déplacement doux en centre bourg	Déplacement doux par la voie verte ou voiture	Voiture, transport en commun (bus) ou déplacement doux par la voie verte	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)	
Achats courants	La commune ne propose pas de commerces de proximité. Les commerces les plus proches se situent à Montrevel-en-Bresset et Bourg-en-Bresse		Voiture ou déplacement doux par la voie verte	Voiture		
Achats exceptionnels	Les habitants de la commune peuvent rejoindre Bourg-en-Bresse, Mâcon ou Lyon			Voiture	Voiture	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)
Santé	Pour les spécialistes, infirmiers...il faut se diriger vers Montrevel-en-Bresse Pour les soins très spécifiques, il faut se rendre à Bourg-en-Bresse, Mâcon ou Lyon		Voiture ou déplacement doux par la voie verte	Voiture, transport en commun (bus) ou déplacement doux par la voie verte	Voiture	Voiture ou train (depuis Bourg-en-Bresse)

IV.D. SYNTHÈSE DES FORCES, FAIBLESSES ET ENJEUX

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une position stratégique entre plusieurs bassins d'emploi • Une diversification de l'emploi • Un nombre d'emploi conséquent • Une activité agricole dynamique • Une attractivité touristique et de loisirs développée de manière intercommunale • Une activité touristique et de loisirs pourvoyeuse d'emploi • Une structure scolaire pérenne et dynamique • Une grande offre en équipement localisée sur la centralité • Une très bonne desserte des équipements communaux • Une offre en stationnement conséquente au centre-bourg • Au cœur d'un réseau de déplacement efficace • Des voies secondaires comme support aux modes doux • 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 randonnées	• Une dépendance aux zones d'emploi • Une concentration de l'emploi en baisse • Une baisse progressive du nombre d'exploitation • Une activité touristique et de loisirs avec un fonctionnement propre se déconnectant de celui de la commune • 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 • Des nuisances engendrées par l'axe de circulation majeur, la RD 975 • Une facilité dans l'usage de la voiture • Une faible utilisation des transports en commun

ENJEUX
• Conserver et développer de l'emploi présentiel • Laisser la possibilité d'implantation de petites entreprises indépendantes • Une attractivité touristique développée de manière intercommunale • Préserver, voir développer l'activité de tourisme et de loisirs • Articuler le développement de l'activité touristique et de loisirs avec l'intercommunalité • Préserver la structure scolaire • 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 • Éviter l'urbanisation au plus proche de la RD 975 • Favoriser la pratique des modes doux • Accompagner un éventuel développement des transports en commun en lien avec l'intercommunalité • Préserver le maillage de sentiers de balade