

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de**  
**GROSLEE-SAINT-BENOIT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLES**  
**2**

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 7 avril 2025

Le maire,  
Henri Soudan

**SAINT-BENOIT**

POS révisé le 14/10/1999

Modifié le 24/11/2005, le 27/05/2010, le  
22/01/2015

Caduc le 27 mars 2017

**GROSLEE**

PLU approuvé le 30/09/2008

PLU approuvé le 7 avril 2025



**Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme**  
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 Saint-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)



## PREAMBULE

### Article L 151-5 du code de l'urbanisme

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

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

(...)

**Le PADD fixe donc la politique générale que les élus veulent suivre, le projet de territoire qu'ils souhaitent.**

**Le PADD est le socle du dossier de PLU. Les autres pièces en découlent, et non l'inverse.**

*Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 5 juin 2023. Il est donc établi selon les données Insee connues à cette période.*

**Il est ensuite traduit par les pièces du PLU (nécessité d'une cohérence entre toutes les pièces dans le code de l'urbanisme) :**

- Le rapport de présentation **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.
- Le rapport de présentation comporte les justifications de **la cohérence** des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols **destinées à la mise en œuvre** du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ...

**Il doit traiter l'ensemble des paramètres de l'art. L 151-5 et s'inscrire dans le respect des politiques publiques (lois votées toutes ces dernières années).**

**Le contenu du PADD est déterminant dans l'utilisation ultérieure de certaines procédures d'évolution du PLU. Certaines ne pourront être engagées si elles modifient les orientations du PADD.**

### **Éléments pris en compte pour établir le PADD**

#### **CADRE JURIDIQUE DU PLU**

Principes généraux d'aménagement et d'urbanisme  
Législations

#### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant le territoire communal**

#### **RELATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**

SCOT du Bugey (intégrateur)

#### **SYNTHESE DE L'ANALYSE - PRINCIPAUX ENJEUX EN 2025**

#### **OBJECTIFS COMMUNAUX POURSUIVIS**

### **Principes généraux :**

#### **Article L101-1**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

#### **Article L101-2**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 Saint-Martin-du-Mont

04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## **Rappel des objectifs communaux en prescrivant l'élaboration du PLU**

### **Délibération du 1<sup>er</sup> février 2016 :**

♣ Créer un document d'urbanisme **unique et cohérent** sur le territoire communal de Groslée-Saint-Benoît

♣ Maintenir et développer les **services et équipements** existants (Ecoles, Commerce multiservices, Vie associative, Réseaux), tout en permettant une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le territoire communal

♣ Redonner un **élan au centre du village** où les activités ont tendance à disparaître en acquérant du foncier pour des projets ultérieurs (notamment le Bourg)

♣ Favoriser l'**accueil des jeunes ménages**, ainsi que la **mixité sociale et générationnelle** (par le biais de la mixité des logements)

♣ Sauvegarder les **éléments forts du paysage communal**, afin de conserver l'**identité paysagère** (patrimoine bâti et paysager) ; en particulier les hameaux du Champ, du Bonnard, de Glandieu de la commune déléguée de Saint-Benoît et les différents hameaux de la commune déléguée de Groslée, où l'architecture et la structure bâtie sont très prégnantes

♣ Préserver l'**activité agricole** et la ressource foncière, en développant une densification cohérente avec les tissus existants du territoire communal. Ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire simplement en fonction du passage des réseaux sous les voies mais structurer les espaces constructibles en profondeur par rapport aux voies.

Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 Saint-Martin-du-Mont

04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)

♣ Intégrer une **démarche de développement durable** : préserver, sauvegarder, mettre en valeur l'environnement ; mettre en avant les atouts du territoire (ViaRhôna, Réserve Naturelle Nationale du Haut Rhône, fleuve Rhône, chemins de randonnées sur la partie montagneuse de la commune)

♣ Prévenir des **risques naturels** au travers du Plan de Prévention des Risques du 30/01/1998 (montagne de St-Benoit, hameaux du Champ, du Bonnard et de Glandieu) et du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône du 16/08/1972 (en particulier sur le hameau de L'Isle) ; protéger les ressources en eau (captages d'eau potable)

♣ Développer les **zones d'activités** et prévoir leur extension future, notamment la ZA Sur Gallay, de l'autre côté de la Route départementale (réserve foncière à créer). Intégrer au PLU le règlement actuel des zones artisanales développé par la Communauté de communes.

♣ Assurer la **compatibilité du projet avec le SCOT du Bugey**.

## Le projet de territoire de Groslée-Saint-Benoit

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Groslée-Saint-Benoit s'organise autour des 7 orientations générales suivantes, du fait des objectifs des élus, du contexte local et du cadre législatif :

- Un PLU qui affirme la politique d'aménagement du territoire retenue en 2025 (principes clairs en termes d'armature du territoire)
- La cohérence à rechercher entre les services et équipements et le développement urbain
- L'économie locale à encourager
- L'habitat à diversifier
- Le paysage à préserver
- L'environnement et les espaces naturels à protéger
- Les risques et les nuisances à prendre en compte dans l'établissement du PLU.

### Avec deux idées de base :

- Une idée transversale : le PADD est établi dans le respect des politiques publiques et en compatibilité avec le SCOT du Bugey
- Les diverses orientations développées ci-dessous sont souvent interdépendantes.

**Et** la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## Orientations générales

### Orientation 1 - Le PLU pour afficher des principes clairs en termes d'armature territoriale

Le PLU de Groslée-Saint-Benoit est un document établi dans le cadre d'une « commune nouvelle » créée le 10/01/2016 donc avec deux histoires, deux évolutions, deux centres historiques, etc ... mais avec la volonté affichée des élus de créer un document d'urbanisme **unique et cohérent** sur le territoire communal de Groslée-Saint-Benoit.

Le statut de commune nouvelle (avec ses propres caractéristiques) est pris en compte dans le SCOT du Bugey.

Dans le contexte du regroupement des communes de Saint-Benoit et de Groslée, le PLU est bâti sur **trois niveaux de prises en compte** (*en cohérence avec le point 2*) :

- Le triangle Saint-Benoit/La Baise/Les Bonnards/Le Champ
- L'entité village de Groslée/La Burlanchère
- Les hameaux et les écarts.

Le PLU met l'accent sur les centralités de Saint-Benoit et de Groslée dans le but d'optimiser les équipements existants, de garder le dynamisme des quartiers centres, de préserver les espaces agricoles sans éparpiller l'urbanisation, de préserver l'architecture des hameaux ...

*Rappel de l'objectif des élus redonner un **élan au centre du village** où les activités ont tendance à disparaître.*

#### ✱ **Le triangle Saint-Benoit/La Baise/Les Bonnards/Le Champ** :

La priorité du développement urbain est donnée au bourg-centre de Saint-Benoit en tenant compte de **ses spécificités** (voir ci-dessous).

**Le village de Saint-Benoit**, de part et d'autre de l'axe de la RD 19, regroupe les équipements publics et quelques activités économiques, et représente le potentiel de développement urbain. **Il s'agit donc ici de privilégier ce développement, et plus en profondeur pour donner une cohérence à son enveloppe urbaine.**

#### **Les quartiers de la Baise, des Bonnards et du Champ** :

Ils correspondent aux secteurs géographiquement les plus proches du village-centre et leur séparation est progressivement moins marquée du fait de l'urbanisation nouvelle.

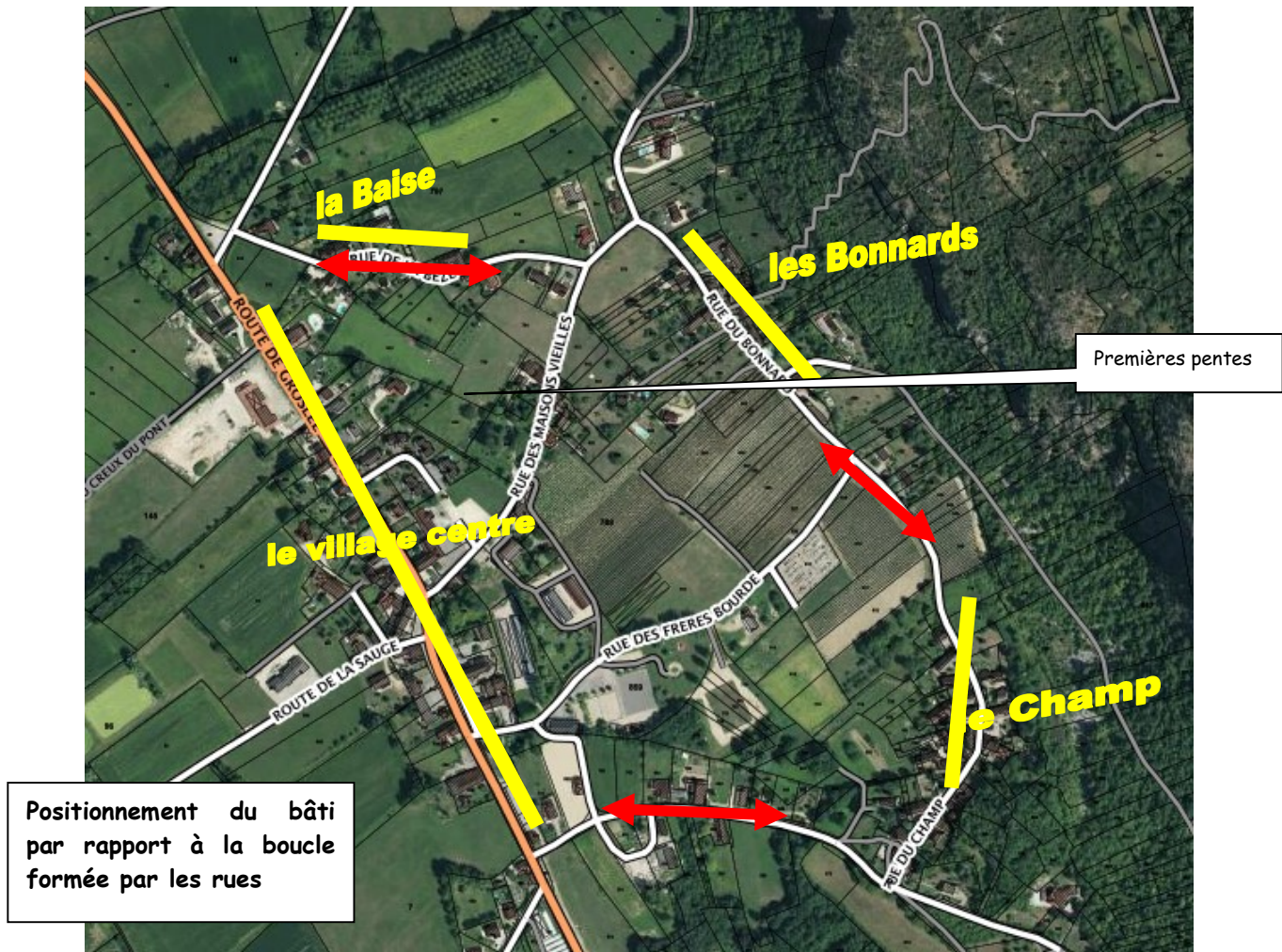
De ce fait, ces quartiers participent, avec le village-centre, à la centralité du territoire.

Ils apparaissent dissociés par des éléments agricoles, des architectures spécifiques, etc ... mais reliés par le maillage viaire.

Par rapport à la mairie, à vol d'oiseau, « Les Bonnards » est distant de 400 mètres et Le Champ de 530 mètres.



Morphologie actuelle résultant de l'urbanisation :



L'urbanisation linéaire s'est développée le long des axes de circulation :

- Secteur RD19 : avec une urbanisation un peu plus en profondeur à l'Est sous les premières pentes
- Et de part et d'autre de la boucle Rue de la Baise - Rue du Bonnard - Rue du Champ

Cette urbanisation est en pointillés à partir des quartiers anciens, c'est-à-dire avec des interruptions d'urbanisation sur cette boucle et de vastes espaces agricoles entre le village et les secteurs Les Bonnards et Le Champ.

Au sein de cette boucle, deux voies transversales : la rue des Maisons-Vieilles support d'une urbanisation et la rue des Frères Bourde sans construction (espaces agricoles et espaces publics).

Voir ci-dessous les spécificités à conserver.

✱ **Le village de Groslée/La Burlanchère** : pôle secondaire pour un développement urbain **dans le respect de ses spécificités** :

**Le village de Groslée** : à l'écart de l'axe de la RD 19, il regroupe quelques équipements publics mais est très riche en termes d'architecture et de paysage. La volonté exprimée dans le PLU de 2010 est la même en 2025 : préserver l'architecture et ne pas étoffer le village par une urbanisation nouvelle qui risquerait d'entacher l'unité architecturale. En parallèle, la vigilance doit être de rigueur pour les réhabilitations.

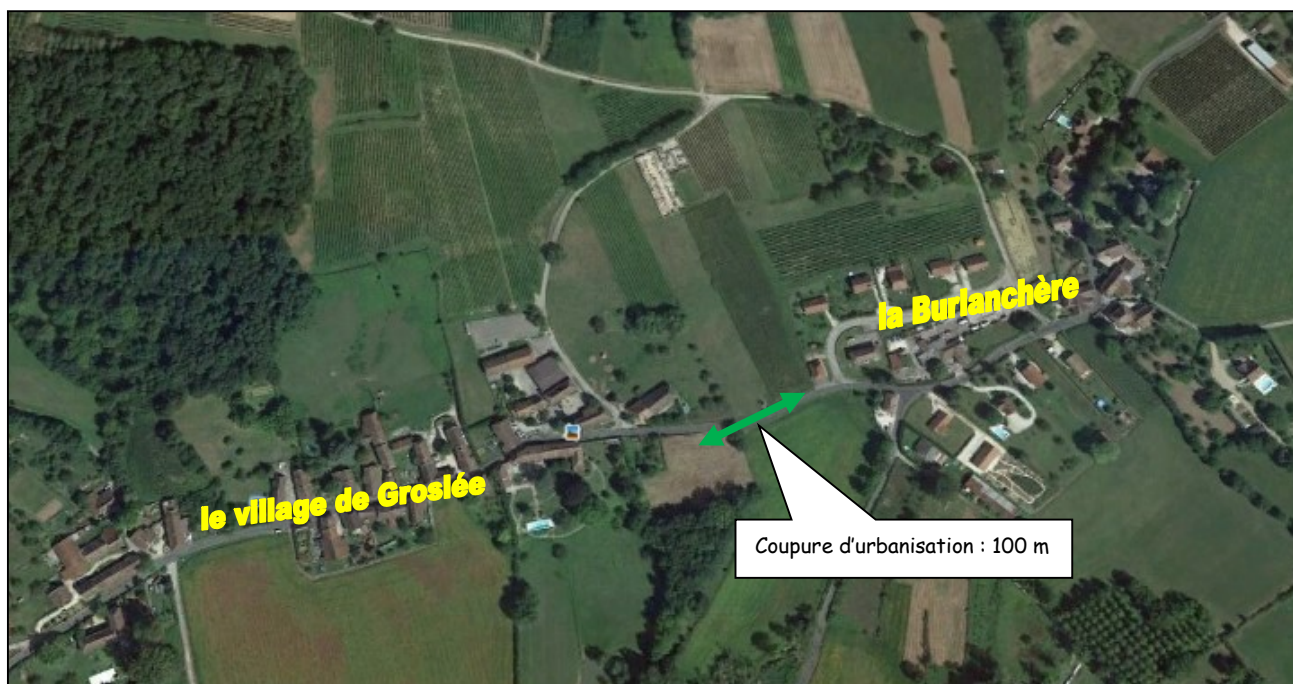
**La Burlanchère** : dans la quasi-continuité du village de Groslée.

Entre le village de Groslée et La Burlanchère, 100 mètres séparent les deux dernières maisons des deux entités.

Dans la « centralité » de Groslée, La Burlanchère apparaît comme le quartier proche développé par des constructions neuves qui ont étoffé le noyau ancien.

Par le PLU de 2008, le noyau de Groslée est resté inchangé. Le PLU poursuit ce mouvement : préserver Groslée pour son architecture et densifier La Burlanchère.

**Le PLU de 2025 poursuit donc le développement et profite des mutations possibles au sein de l'enveloppe urbaine.**



**Dans les deux secteurs, respecter les spécificités signifie marquer les centralités tout en intégrant leur contexte :**

- Les différences importantes entre l'habitat ancien et les secteurs de développement contemporains
- Les coupures d'urbanisation qui peuvent à la fois représenter des continuités écologiques, marquer les structures urbaines, préserver les paysages
- La préservation des identités architecturales
- Les périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée viticole sur le coteau et très proches des parties bâties

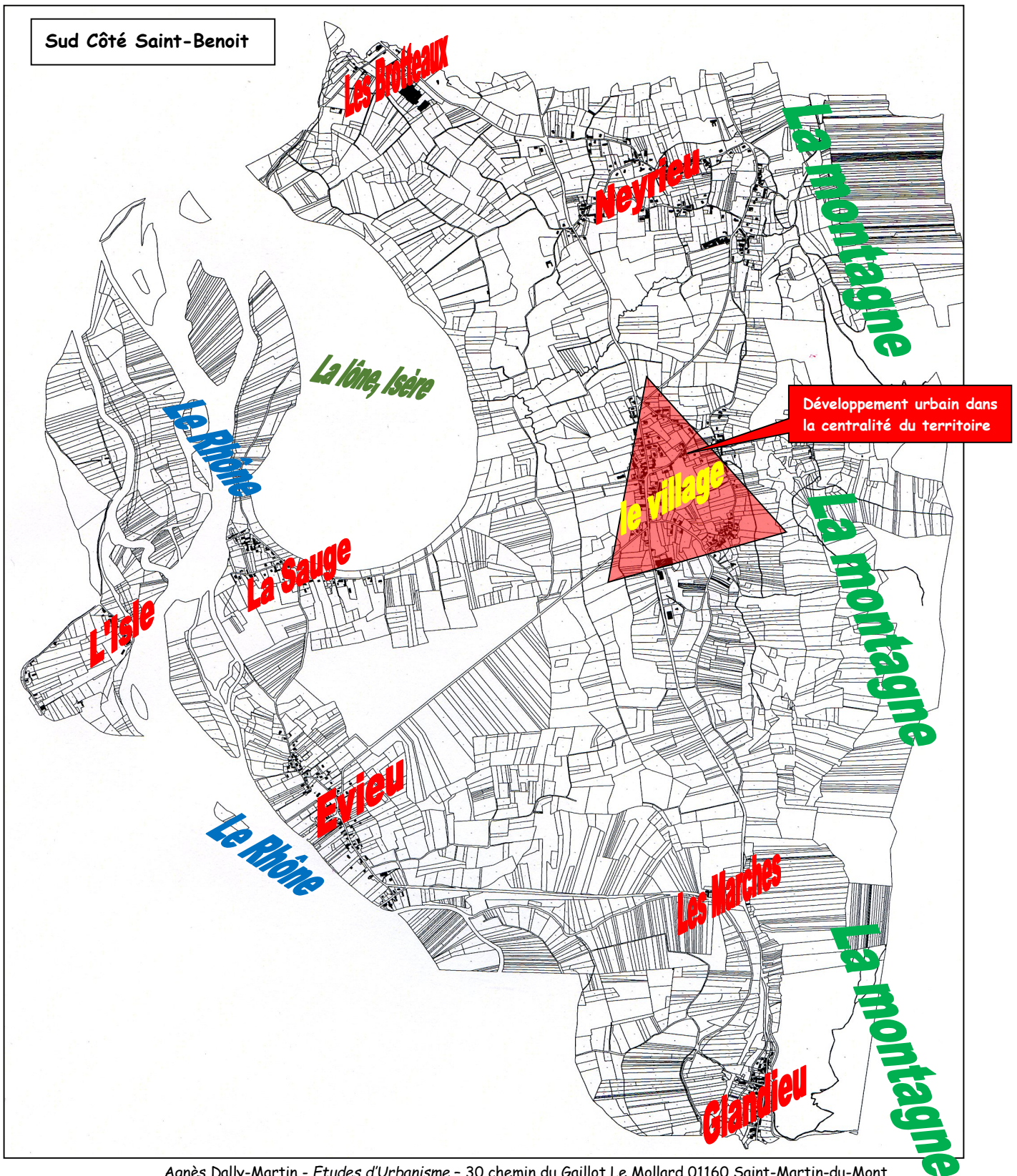


- Le respect du Plan de Prévention des Risques approuvé le 30/01/1998 avec ses incidences pour le coteau et le bâti concerné
- Le respect des nouveaux aléas en attente du PPR en cours d'étude (Porter à Connaissance de 2015 et de 2018)
- L'urbanisation linéaire à proscrire en envisageant plutôt des urbanisations en profondeur et non le long des axes de circulation
- Etc ... (voir ces différents points dans les orientations suivantes)

#### ♣ **Les hameaux et les écarts** : pérennisation du bâti existant de deux manières

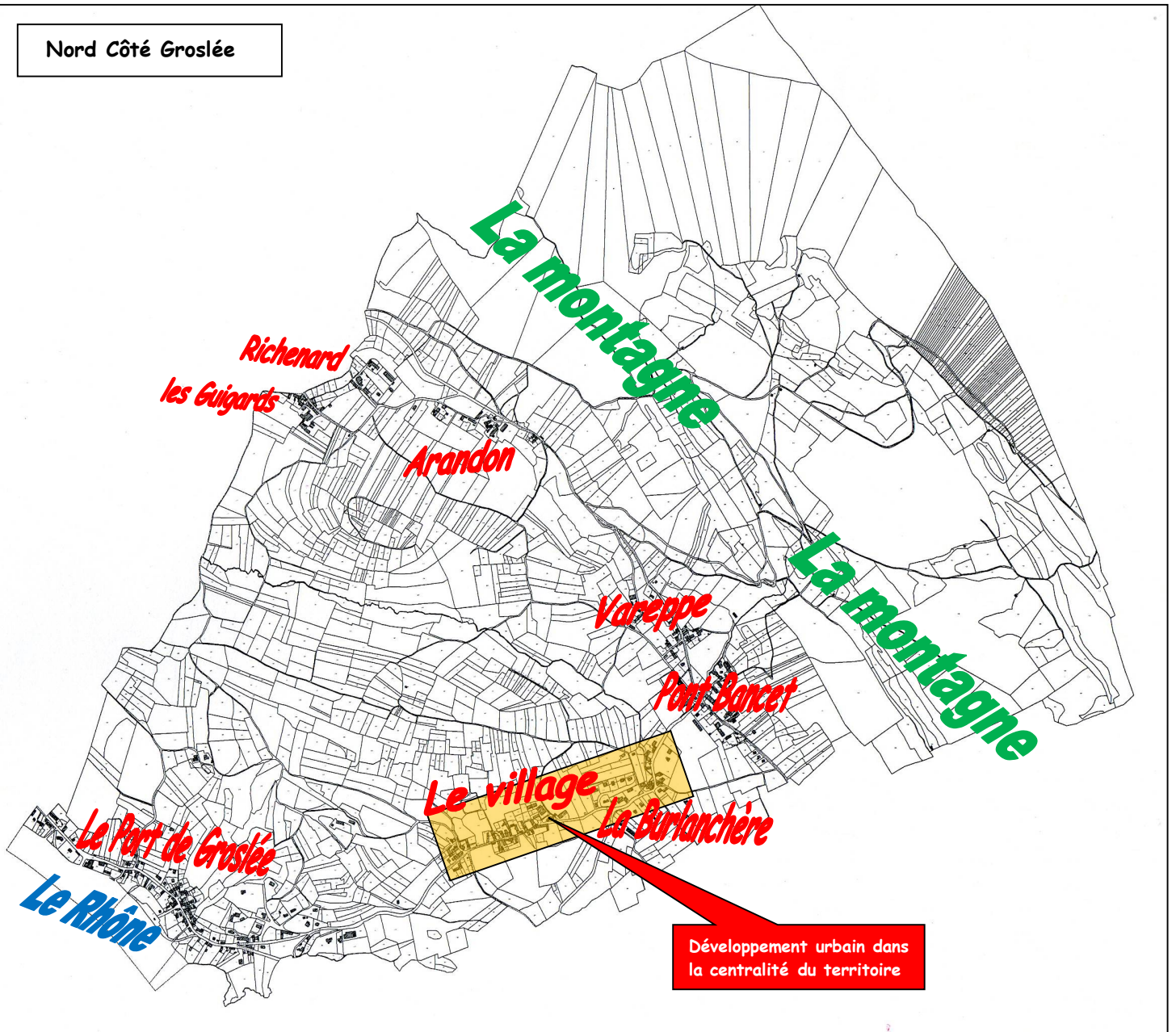
- **Pour les hameaux** : prise en compte du tissu urbain existant le plus dense dans une zone constructible (rend possible l'évolution du bâti existant et des dents creuses, sans extensions au-delà de l'enveloppe définie)
- **Pour le bâti diffus** : le bâti existant diffus sur le territoire ou en pourtour des hameaux édifié sur un parcellaire au maillage plus lâche, ou édifié dans ces secteurs pendant l'élaboration du PLU et après l'entrée en vigueur du SCOT (« coups partis »), demeure en zone N avec les possibilités du code de l'urbanisme reprises dans le Règlement écrit du PLU : extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants, changements de destinations des bâtiments désignés. Le secteur de l'Isle, isolé et concerné par les enjeux environnementaux, en fait partie.

## ILLUSTRATION





Nord Côté Groslée



## Orientation 2 – La cohérence recherchée entre les services / équipements et le développement urbain

✿ **Idée générale : le PLU permet de conserver le dynamisme des équipements existants grâce à l'évolution démographique et urbaine envisagée**, tout en restant en compatibilité avec le SCOT. Il y a ici une notion d'impulsion entre le développement de la commune et le dynamisme social que l'on souhaite conserver.

Permettre une urbanisation avec une diversité des fonctions sur le territoire communal doit encourager le maintien et le développement des **services et équipements** existants (écoles, vie associative, réseaux).

Ceci est à lire :

- en lien avec le point 2 ci-avant « les objectifs chiffrés » et le statut de « pôle relais » de la commune,
- en lien avec la cohésion sociale (associations, convivialité évoquée par le SCOT ...),
- en lien avec la mixité sociale :
  - ♣ pour conserver des jeunes ménages, avoir des enfants à l'école
  - ♣ pour conserver une cohésion sociale (inter-générationnels ...)

***Voir l'orientation sur l'habitat ci-après.***

Besoins ou projets en équipements :

Au village de Saint-Benoit, la commune projette la construction d'un pôle santé, d'une auberge, et a initié la création d'un terrain de football (avec vestiaires) pendant l'étude du PLU (voir le contexte de celui situé sur le territoire de Lhuis).

✿ **L'étoffement des villages-centres (qui regroupent déjà les équipements) concourt à optimiser et faciliter l'usage des équipements existants**

La priorité à la centralité (voir point 1 sur l'armature du territoire) vise à répondre à cet enjeu.

C'est dans la centralité que seront confortés les équipements, comme le pôle santé par exemple.

Ce raisonnement permet de rationaliser et d'améliorer l'usage des équipements pour réduire les coûts de la collectivité, en termes :

- ♣ de mobilité (déplacements)
- ♣ de réseaux d'énergie, de communications numériques.

✳ **Le PLU permet de renforcer la centralité du village de Saint-Benoit grâce à de nouveaux équipements** : un pôle santé et un terrain de football, une auberge ...

Ces équipements vont affirmer le rôle du village-centre et renforcer les liens sociaux.

✳ **Le PLU conçoit l'urbanisation en adéquation avec le niveau des équipements** :

Les divers équipements doivent avoir la capacité nécessaire pour répondre aux besoins de la nouvelle population attendue. Le PLU est conçu en respectant développement urbain et adéquation avec le niveau d'équipements :

♣ Assainissement des eaux usées : la situation communale, prise en compte dans les schéma directeur intercommunal et zonage d'assainissement communal, conduit à conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la prochaine STEP de Saint-Benoit des secteurs concernés, et à conserver en assainissement non collectif les secteurs non raccordés aujourd'hui au réseau collectif. Ailleurs, les STEP ont les capacités suffisantes. Les devoirs des usagers de l'assainissement et de la collectivité sont rappelés dans le Zonage d'assainissement.

♣ Adduction d'eau potable :

Au vu du contexte de 2025, pour les projets à long terme possibles par le PLU concernés par la ressource de Prémeyzel, l'ouverture de l'urbanisation est conditionnée aux conclusions des études en cours et à la mise en œuvre des travaux qui seront préconisés.

Ailleurs, la situation de la ressource en eau sur la commune de Groslée-Saint-Benoit n'est pas un élément limitant pour le développement à court terme de la commune.

♣ Protection incendie : L'arrêté communal de défense extérieure contre l'incendie a été pris le 7/01/2023.

♣ Réseau viaire : la maille viaire est déjà dessinée. Elle devra être complétée par les modes de déplacements doux au sein des villages-centres. Les OAP permettront de prévoir les liens entre les nouveaux quartiers et le tissu existant.

♣ Stationnement : les capacités sont suffisantes.

✳ **Le nécessaire développement du numérique**

L'équipement numérique est important pour une commune comme Groslée - Saint-Benoit, c'est un atout pour le maintien et l'attraction de nouveaux habitants et entreprises (tourisme, artisanat ...). *Voir le point suivant sur la volonté d'encourager l'économie locale.*

La collectivité a donc la volonté de permettre, avec le SIEA, la réalisation de l'infrastructure numérique en très haut débit.

Il faut donc veiller à la pose de fourreaux destinés à la fibre optique, lors de tous les travaux autorisés sur le territoire communal.



**Groslée :**

Mairie annexe, école, salle des fêtes, église

**Saint-Benoit :**

Mairie, école, salle des fêtes, église, équipements sportifs



Groslée

Importance des centralités urbaines pour le maintien et le développement des équipements, importance de la réflexion sur les équipements à développer

Saint-Benoit



Saint-Benoit

Stade, stationnements



## Orientation 3 – L'économie locale à encourager

### ❖ Maintenir et encourager le rôle de l'agriculture dans la commune

La préservation de l'activité agricole répond à deux objectifs :

- ♣ Préserver l'activité économique d'un certain nombre d'actifs, la 1<sup>ère</sup> activité économique en place sur le territoire (en surface au moins),
- ♣ Protéger les espaces agricoles et naturels (modération de la consommation d'espace).

#### **Orientations du PADD :**

➤ Le PLU encourage l'activité agricole, qui, dans les prochaines années, pourra connaître des reprises d'exploitations, des restructurations.

Le PLU est conçu pour préserver les sièges existants et les terres afin de ne pas empêcher ces mouvements à venir.

➤ La densification des tissus urbains existants doit concourir à cette préservation en proscrivant l'étalement urbain :

- Prioritairement dans les espaces déjà urbanisées des centralités de Saint-Benoit et de Groslée
- Au plus près du bâti dans les hameaux.

Les espaces agricoles ne sont pas grignotés.

➤ Les espaces constructibles doivent être structurés en profondeur par rapport aux voies et quartiers existants en évitant l'urbanisation linéaire, et ne pas répondre simplement à la logique du passage des réseaux sous les voies.

De ce fait, aucune terre ne sera enclavée ou difficile d'accès. La logique d'exploitation ne sera pas modifiée.

➤ Enjeu spécifique au vu du contexte :

L'activité à Groslée-Saint-Benoit est :

- viticole avec des exploitations souvent intégrées aux hameaux,
- céréalière,
- et les bâtiments d'élevage ne sont pas nombreux.

Groslée-Saint-Benoit présente donc peu d'enjeux de distances à respecter autour des bâtiments d'élevage mais en revanche un fort enjeu de périmètres AOC viticole à respecter, et la facilité d'exploitation autour des vignes doit être préservée.

Il faut donc conserver ces espaces agricoles, ne pas rapprocher la nouvelle urbanisation des zones à enjeux (circulations d'engins, exploitation des terres ...). Les périmètres AOC sont inclus dans la réflexion des élus, notamment à proximité des secteurs bâtis : le PLU n'encourage plus le grignotage des parcelles concernées. Les périmètres AOC sont préservés.

➤ Les anciens séchoirs à tabac sont souvent démontés pour servir à un autre usage. Cette attitude permet d'éviter les friches agricoles.

### ❖ **Pérenniser et développer les activités situées dans les zones d'activités existantes**

*Les deux zones d'activités existantes : au bord de la RD 19 au Sud du Port de Groslée, et au Sud du village de Saint-Benoit (Sur Gallay)*

✳ Comme pôle-relais, au vu de sa situation géographique et de son dynamisme, Groslée-Saint-Benoit a la possibilité, par le SCOT du Bugey, de développer la **zone d'activités Sur Gallay** (compétence de la Communauté de communes). Les besoins dans ce secteur ont été chiffrés à 1,5 ha. Mais cette possibilité n'est pas retenue dans le PLU, la zone actuelle offrant déjà le potentiel nécessaire.

✳ La **zone d'activités du Port de Groslée** n'a pas vocation à être développée, les activités en place sont à pérenniser.

Le périmètre de la zone Sur Gallay est revu pour prendre en compte les enjeux d'une zone humide à l'Est.

Lien avec la centralité de Saint-Benoit : située au Sud du village de Saint-Benoit, la ZA Sur Gallay participe à la mise en évidence de la centralité du territoire qui regroupe déjà les services et équipements et proposera le plus fort du développement urbain.

Pour parfaire la cohérence entre développement économique et développement urbain, devront être envisagés les liens, notamment les modes doux entre les deux espaces village et zone d'activités.

### ❖ **Pérenniser et développer les commerces et les activités au village**

La présence d'un multi-service situé au village de Saint-Benoit au bord de la RD 19 encourage les élus à conserver une offre locale répondant aux besoins de la commune et profitant de la voie de passage qu'est la RD 19. Glandieu a vu également le développement d'activités commerciales liées aux productions locales (agricoles ou artistiques).

Pour préserver l'activité commerciale, la collectivité utilise l'outil prévu à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme :

Le règlement identifie et délimite le secteur dans lequel est notamment préservé le commerce de détail et de proximité. Il définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

### ❖ **Diversifier les fonctions urbaines dans le tissu urbain**

Les pôles bâtis présentent aujourd'hui une diversité d'activités au-delà de leur fonction d'habitat. Cette multi-fonction du tissu urbain est à maintenir pour des activités non nuisantes (artisanat, commerces, services).

### ❖ Développer l'activité touristique

La commune souhaite développer l'activité touristique grâce aux atouts de son cadre de vie entre Rhône et montagne. Ceci est en lien avec le patrimoine (villages, petit patrimoine), le paysage, la biodiversité, la Via-Rhône, les chemins de randonnées, etc ...

Par ricochet, le tourisme apportera des retombées et un certain dynamisme au territoire communal.

Pour ce faire, des services sont à préserver et à développer : hébergements de divers types, gîtes, chambres d'hôtes, restauration ...

La mobilisation du bâti existant, la valorisation du bâti ancien et la densification des pôles bâtis doivent encourager toutes les formes actuelles de l'hébergement touristique.

Aux Brotteaux, le PLU pose la question du devenir du secteur de l'étang avec les HLL (constructions non achevées). Ce site est privé. Dans son état actuel, il n'est pas valorisant pour cette partie du territoire, très visible de surcroît. Le PLU prend le parti de maintenir sa vocation touristique pour valoriser le site.

### ❖ Rendre possible une activité au « Moulin du Champ » pour éviter un état de friche

Ce secteur, situé également aux Brotteaux, est spécifique et détaché de l'enveloppe urbaine. Après avoir été un restaurant, un cabaret, une boîte de nuit, il est désormais vide de toute activité.

Pour éviter un état de friche qui dévalorise le secteur et ne pas développer une urbanisation inopportune sur ce site, le PLU rend possible l'utilisation des bâtiments existants avec changement de destination, tout en le maintenant dans la zone naturelle qui marque la coupure d'urbanisation souhaitée en ces lieux (malgré les quelques constructions autorisées la dernière année de validité du POS). Le bâtiment est donc désigné au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.





## Orientation 4 – L'habitat à diversifier

*Contexte au vu du diagnostic communal : 32 LLS/495 RP= taux de 6,46%/RP.*

- *Point à développer en compatibilité avec le SCOT : 12% de logements locatifs sociaux à atteindre dans le total des résidences principales à l'horizon 2036*
- *Taux à envisager dans les créations de logements (ancien ou neuf).*

Les élus par leur PLU souhaitent favoriser l'accueil des jeunes ménages, ainsi que la mixité sociale et générationnelle (par le biais de la mixité des logements).

Ces objectifs sont à lier à la volonté évoquée précédemment de conserver le dynamisme des équipements, et plus globalement de la commune.

Pour cela, le PLU propose le parcours résidentiel qu'il est possible d'envisager dans une commune telle que Groslée-Saint-Benoit :

- ♣ Une offre de logements capable d'attirer ou de conserver de jeunes ménages permettant notamment d'avoir des enfants à l'école
- ♣ Une offre de logements permettant de conserver la cohésion sociale : pour des budgets différents selon les âges de la vie, pour des habitants d'âges différents, pour conserver le lien inter-génération, etc ...

La diversité doit donc être visible en termes :

- ♣ De statut des nouveaux logements : locatif aidé, accession à la propriété
- ♣ De formes architecturales et urbaines
- ♣ De tailles de logements.

Afin de mettre en place une véritable mixité sociale et diversité de l'habitat, le PLU utilise les outils du code de l'urbanisme : un pourcentage de logements sociaux dans les opérations nouvelles (12% minimum comme prévu par le SCOT), les OAP.

Les espaces concernés sont inclus aux centralités de Saint-Benoit et Groslée puisque ce sont ces secteurs qui ont vocation à se développer.

Au-delà, de la forme habituelle de l'habitat individuel consommateur d'espace : mobiliser la bâti existant, utiliser les espaces mutables, concevoir des formes plus denses, bref diversifier l'habitat (écho à la préservation du patrimoine, à la consommation d'espace, à la cohésion sociale ...).



## Orientation 5 – Le paysage à préserver

Un des points forts du PLU au vu du diagnostic communal est la préservation du cadre de vie, du paysage. La commune l'intègre comme un de ses atouts.

Le PLU doit donc être l'instrument privilégié pour :

- ❖ sauvegarder les éléments forts du paysage communal,
- ❖ conserver son identité paysagère palpable à travers son patrimoine bâti et naturel.

Cette identité est visible dans tous les pôles bâtis, où l'architecture et la structure bâtie sont très prégnantes.

Les différentes entités paysagères de la commune comprise entre le Rhône et la montagne, les positionnements des pôles bâtis dans ces espaces, les espaces de transition entre bâti et agricole ou naturel sont autant de points de vigilance pris en considération dans le PLU.

Au sein des deux centralités reconnues des villages de Saint-Benoit et de Groslée, les éléments de coupures d'urbanisation et les caractéristiques du bâti ou du patrimoine participent à la mise en valeur des villages. Leur préservation évitera la banalisation d'un espace aggloméré par l'urbanisation nouvelle.

Le PLU utilise les outils adéquats pour prendre en compte les différentes facettes du paysage naturel et bâti à préserver :

- ✓ Pour l'architecture et la morphologie urbaine des pôles bâtis : application de la protection au titre des monuments historiques et des sites (Servitudes d'utilité publique), conservation de l'identité locale pour le bâti ancien et insertion des nouvelles constructions (protection L 151-19, implantation, volumétrie, cônes de vue, ...)
- ✓ Pour les éléments patrimoniaux identitaires édifiés à différentes époques : petit patrimoine, mémoire de la commune comme la cheminée en briques très visible depuis la RD 19 (héritage de l'histoire économique aux Brotteaux), éléments bâtis ponctuels ...
- ✓ Pour les opérations nouvelles : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour réfléchir à la meilleure insertion dans le site urbain ou naturel.
- ✓ Les entrées de village sont également des points sensibles qui doivent être traités avec soin. Les franges entre les espaces agricoles-naturels et l'arrivée dans le village doivent être des espaces de transition agréables par l'architecture proposée ou les espaces de végétalisation en place ou créés.





Le paysage : l'atout de Groslée-Saint-Benoit  
 Le paysage bâti, le paysage naturel, le patrimoine  
 A préserver, à mettre en valeur, à ne pas altérer par les constructions et opérations nouvelles ...



## Orientation 6 – L'environnement, les espaces naturels à protéger

Les élus souhaitent que leur PLU intègre une **démarche de développement durable** :

- préserver, sauvegarder, mettre en valeur l'environnement
- mettre en avant les atouts du territoire (Via-Rhône, Site Natura 2000, Réserve Naturelle Nationale du Haut Rhône, fleuve Rhône, chemins de randonnées sur la partie montagneuse de la commune, etc ...).

### ✿ La place de la biodiversité dans le PLU

Le PLU est soumis à une évaluation environnementale systématique.

Tous les enjeux repérés à travers les diverses mesures concernant le territoire sont pris en compte par le PLU. Ces enjeux sont prégnants dans les espaces de cours d'eau, de zones humides, de montagne, et également à proximité des pôles bâtis.

- Zonage adéquat (naturel), L 151-23, protection des boisements, prescriptions dans le Règlement (clôtures ...) ...

### ✿ La réduction des consommations d'énergie, la limitation des gaz à effet de serre dans le PLU

#### Déplacements / urbanisation :

Les déplacements seront rationalisés par la maîtrise du développement urbain.

La forme urbaine de la commune avec un habitat répartis en 13 pôles bâtis engendre déjà des déplacements de véhicules. Le PLU dans sa version 2025 ne multiplie plus les constructions dans les hameaux et écarts au-delà des enveloppes urbaines de manière à ne pas trop augmenter le nombre de véhicules circulant sur l'ensemble du territoire.

Le PLU met l'accent sur l'importance des modes doux au sein des centres-villages de manière à créer des liens entre l'habitat et les équipements, services, commerces.

Vu le contexte des villages, il s'agit souvent de circulations partagées sur les voies reliant les différents quartiers.

#### Perméabilité des sols / végétalisation / performances énergétiques et environnementales :

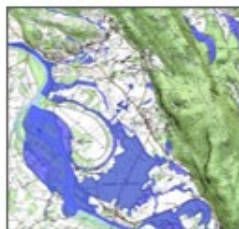
Le PLU prévoit des dispositions pour :

- ✿ assurer un équilibre entre espaces construits et libres (voir l'analyse des enveloppes urbaines et les espaces à préserver)
- ✿ éviter l'imperméabilisation de trop grandes surfaces dans les projets d'urbanisation ou de parcs de stationnements.

La densification des pôles bâtis évite la consommation d'espaces nouveaux à imperméabiliser hors enveloppe urbaine.

Le PLU incite à l'utilisation des performances énergétiques et environnementales (voir le Règlement écrit et les OAP).

Le PLU utilise les outils du code de l'urbanisme : pourcentage de coefficient de biotope dont surface au sol, espaces libres communs végétalisés, protection des boisements, traitement des surfaces (surfaces de pleine terre, alvéolées perméables ...), gestion des eaux pluviales et de ruissellement (récupération ...).



- Le SRADDET qui regroupe l'ensemble des continuités écologiques
- Le site Natura 2000
- Les ZNIEFF
- La réserve naturelle nationale
- La protection de biotope
- Les zones humides
- Le site classé de la cascade
- Les zones importantes pour la conservation des oiseaux
- L'inventaire régional des tourbières
- L'inventaire des frayères

## Orientation 7 – Les risques et les nuisances à prendre en compte dans l'établissement du PLU

Le PLU est établi avec le double objectif de prendre en compte les risques et de limiter les nuisances.

Le diagnostic communal a permis d'identifier ces deux notions de risques et de nuisances.

Les élus sont soucieux de leur nécessaire prévention et de leur impact sur l'organisation du territoire, mais ils visent à garantir la qualité du cadre de vie, la préservation des populations et du patrimoine naturel.

### ❖ Le PLU étudié au vu de la connaissance des risques

✳ Le PLU intègre la problématique **Risques naturels qui concernent son territoire**, prise en compte à travers le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrain » approuvé le 28/05/2024 (pendant l'étude du PLU).

Ce document est une servitude d'utilité publique que le PLU doit respecter (voir en annexes du PLU).

### ❖ Le PLU étudié en préservant la ressource en eau

La protection des captages d'eau potable, par le biais des périmètres de protection, est un enjeu important dans ce PLU.

Deux captages à préserver :

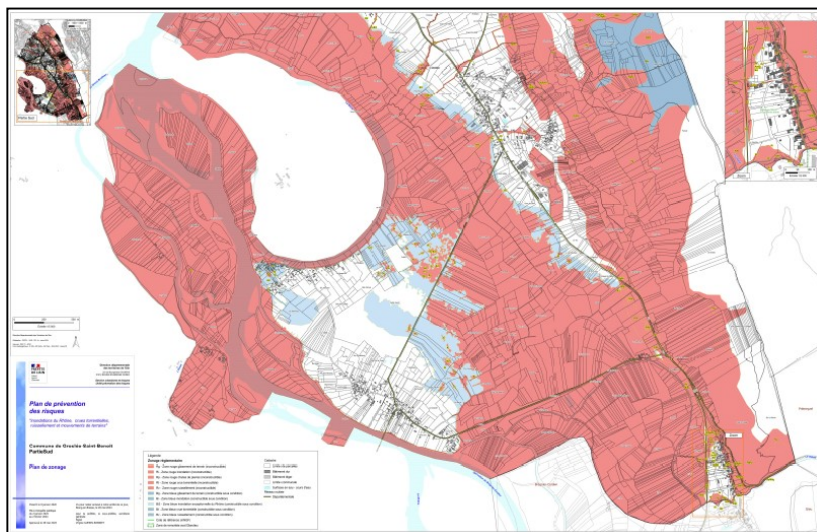
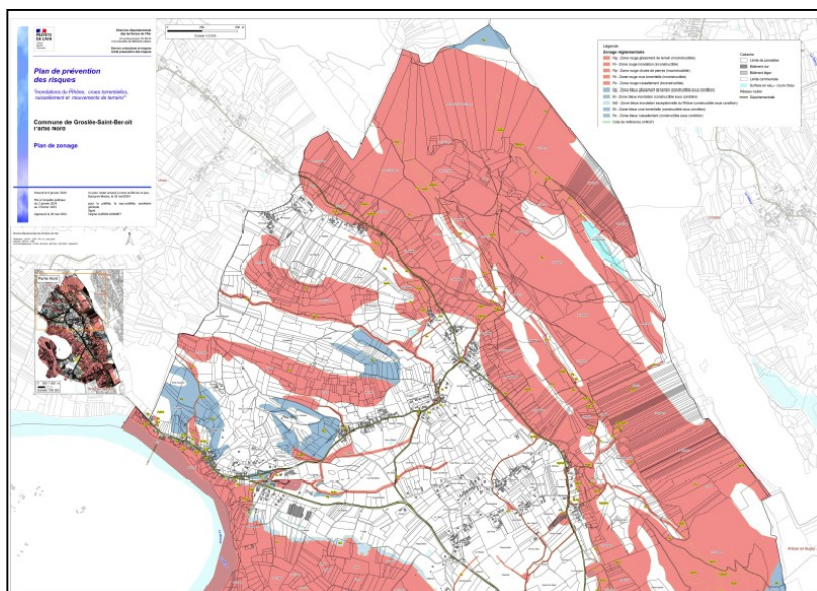
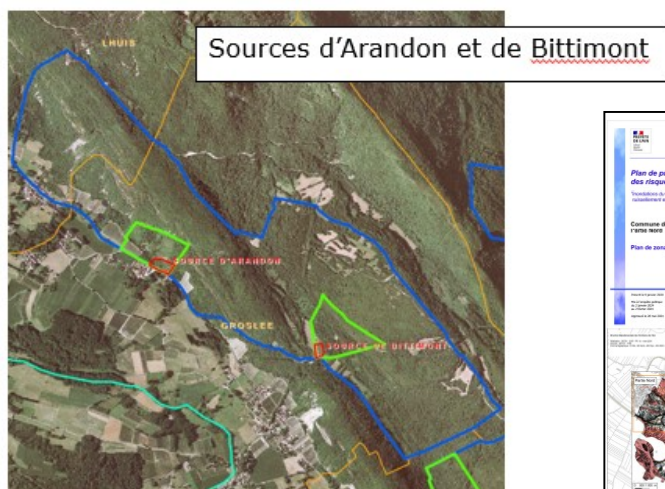
- Le captage de Pierre à feu, de Sous roche et ses périmètres de protection : déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 avril 1988
- Le captage des sources d'Arandon, de Bittimont et ses périmètres de protection : déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 janvier 1989.

Ces documents sont des servitudes d'utilité publique que le PLU doit respecter (voir en annexes du PLU).

### ❖ La prise en compte du respect des périmètres autour des bâtiments d'élevage

Pour les trois exploitations agricoles avec bétail, le PLU est établi (Règlement graphique et écrit) en respectant intègre la législation sur les installations classées ou le Règlement Sanitaire Départemental. La distances d'éloignement à respecter a pour but de faciliter l'activité agricole et de limiter les nuisances périphériques.





PPRN « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrain » approuvé le 28/05/2024. Plan de zonage.

## Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Extrait de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 (bilan à 6 ans).

Le PLU de 2025 est conçu pour répondre à l'armature urbaine déclinée dans la première orientation du PADD, dans le respect de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

La stratégie communale développée en 2025 à travers le PLU repose sur la volonté de *préserver l'activité agricole et la ressource foncière, en développant une densification cohérente avec les tissus existants du territoire communal, en proscrivant l'urbanisation linéaire et en structurant les espaces constructibles en profondeur par rapport aux voies.*

De ce fait, la modération de la consommation de l'espace est concrétisée par la clarté de l'armature territoriale explicitée dans l'orientation générale 1, l'optimisation des enveloppes urbaines en mobilisant le bâti existant, et par des formes urbaines diverses et plus denses.

La réaffirmation et la densification des enveloppes urbaines permettra à la commune de jouer son rôle de « pôle relais » sans pour autant poursuivre un étalement urbain.

La commune de Groslée-Saint-Benoit a été classée « pôle-relais » car elle bénéficie d'équipements et services et elle doit jouer un rôle localement (voir le diagnostic communal et le rôle de la commune dans son bassin de vie).

Le PLU de Groslée, plus récent que le POS de Saint-Benoit, avait déjà intégré les premiers principes de la loi *Solidarité et Renouvellement Urbains du 13-12-2000*.

Aujourd'hui, le PLU de Groslée-Saint-Benoit doit respecter les enjeux des politiques publiques et être compatible avec le SCOT du Bugey approuvé en 2017.

➤ **Modérer la consommation d'espace : calibrer le PLU en fonction de projections en termes d'habitants et de logements :**

La base de réflexion du PLU est le *SCOT du Bugey* et les projections qui en découlent en termes de population et de logements, dans la configuration d'un « pôle relais » : taux de croissance annuels moyens pour l'ensemble de ces pôles (1,1% pour les habitants et 1,5% pour les logements) et densité de 19 logements à l'hectare.

La commune élabore son document d'urbanisme en s'appropriant ces chiffres dans le but d'une maîtrise de son évolution quantitative et qualitative. Elle retient le taux de 1,1% proche de celui constaté dans la dernière décennie 2008-2019 (1,05%).

Les projections sont établies sur la base des données de l'Insee 2019 (considérée comme la période actuelle) et pour la phase 2023-2038 (une quinzaine d'années). Dans ces conditions, il est possible d'envisager une évolution de **221 habitants et 122 logements en 15 ans**.

➤ **Modérer la consommation d'espace : identifier le potentiel par mobilisation du bâti existant et remplir les dents creuses avant de circonscrire les espaces en extension pour la construction neuve**

La réflexion émane du contexte du parc de logements existant en 2023 (recensement de l'Insee 2019), de la connaissance du contexte local par les élus, et du rythme de mutation du bâti existant observé dans la dernière décennie.

L'application du taux de 1,5% alloué par le SCOT pour la strate de Groslée-Saint-Benoit est justifiée par le fait qu'il s'apparente à l'évolution annuelle du parc de logements constatée par l'INSEE entre 2008-2019 (1,2%).

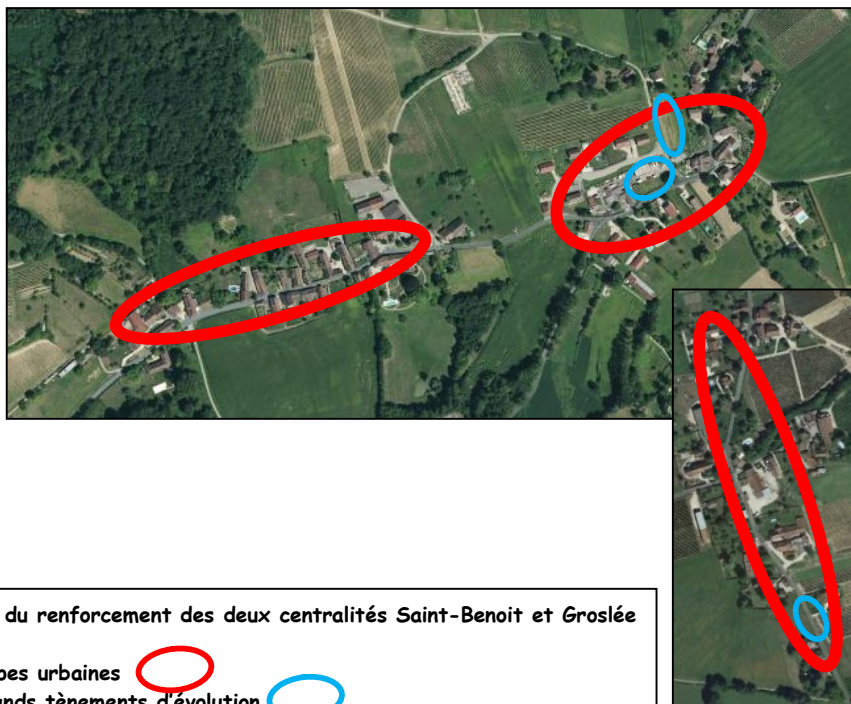
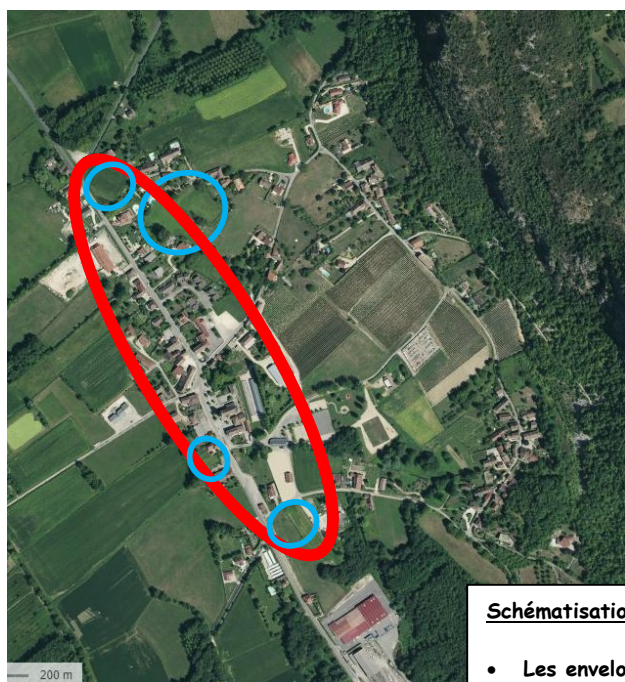
Au vu du décompte des logements nouveaux déjà produits en extension depuis l'arrêt du SCOT du Bugey et des capacités de production de logements dans l'enveloppe urbaine, 36 logements peuvent être créés en extension de cette enveloppe urbaine.

En introduisant la densité minimale de 19 logements à l'hectare, les surfaces nécessaires pour ce nombre de logements en extension sont estimées à 1,89 ha.

Dans le respect de l'orientation 1 (*armature territoriale*), l'ensemble des logements neufs sont positionnés :

- Dans les centralités de Saint-Benoit et Groslée telles que définies précédemment
- En dents creuses dans les hameaux.





Schématisation du renforcement des deux centralités Saint-Benoit et Groslée

- Les enveloppes urbaines 
- Les plus grands tènements d'évolution 

➤ **Modérer la consommation d'espace : augmenter la densité et diversifier les formes d'habitat dans les nouvelles opérations.**

Ces objectifs sont satisfaits par l'instauration des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles les futurs aménagements devront être compatibles.