

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date 24 juin 2025
 - Approbation du PLU en Conseil municipal en date du
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du*

Révisions et Modifications :

Référence : 49032

PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Sainte-Euphémie a décidé, le 7 septembre 2021, de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *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.*
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

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. ... »

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, environ une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône Dombes.

UN DOCUMENT CONCERTÉ

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

Le P.A.D.D. permet de se projeter dans l'avenir selon des orientations définies par la collectivité pour la prochaine décennie. Sur la commune de Baneins, le projet s'appuie sur deux grandes orientations :

- *Un avenir à anticiper*
- *Un développement urbain maîtrisé*

UN AVENIR À ANTICIPER

Sainte-Euphémie a connu une forte croissance depuis plusieurs décennies. Cette croissance a conduit à une augmentation de population et une urbanisation rapides et consommatrices d'espace. La volonté de la collectivité est de mettre en œuvre un projet plus maîtrisé de son développement.

En outre, ce projet se construit dans un contexte intercommunal et national, imposant de travailler à des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace et allant vers une maîtrise progressive de l'artificialisation des sols.

Pour la prochaine décennie, le projet communal ambitionne une gestion améliorée de son territoire afin de s'inscrire dans une logique de préservation du territoire et de ses ressources.

Il est important de concilier le caractère agricole de la commune et une préservation efficiente de la trame verte et bleue du territoire. Cette protection de la trame verte et bleue implique un travail fin d'identification des différents éléments constituant cette trame afin de pouvoir adapter la nature des protections.

1. MAINTENIR ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Afin d'assurer la perméabilité du territoire communal, il est essentiel de maîtriser l'urbanisation, en particulier dans la vallée du Formans. L'urbanisation représente le principal obstacle aux échanges nord-sud sur le territoire communal.

Le maintien et le confortement de la trame verte et bleue représente un enjeu important pour conserver voire améliorer la biodiversité du territoire.

■ LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue s'appuie principalement sur le réseau hydrographique constitué d'affluents de la Chalaronne ainsi que de milieux humides. Sur le territoire communal il reste un réseau bocager intéressant sur lequel s'appuie la trame verte ainsi que des boisements. Le réseau de continuités écologiques se décline en sous-trames :

- La sous-trame humide est constituée par :
 - les secteurs de cours d'eau dont il est important de protéger l'intégrité et la ripisylve,
 - les secteurs de mare,
 - les secteurs de retenue.
- La sous-trame bocagère constituée par :
 - les secteurs d'arbres isolés,
 - les secteurs de haies multi strates.
- La sous-trame boisée constituée de boisements présumés anciens.
- La sous-trame ouverte thermophile.



L'identification de cette trame verte et bleue dans le PLU permettra de mettre en place des protections adaptées à chaque milieu.

■ **POURSUIVRE LA RESTAURATION DES ZONES HUMIDES**

La communauté de communes Dombes Saône Vallée a lancé une étude sur les zones humides des bassins versants du Formans, du Grand-Rieu et du Marmont amont, avec l'objectif de mettre en place un plan de gestion et des chantiers de restauration.



La collectivité souhaite s'inscrire dans cette démarche en facilitant les chantiers de restauration de zones humides comme celui prévu sur le secteur du Vernai, ainsi que la poursuite de la suppression des seuils sur les cours d'eau.

■ **ASSURER LA PERMÉABILITÉ DES ENVELOPPES URBAINES**

Si le territoire communal présente une certaine perméabilité contribuant aux continuités écologiques, il n'en reste pas moins que l'urbanisation et le réseau viaire sont des obstacles à leur fonctionnement.

Le projet communal veillera à mettre en œuvre des outils adaptés pour que le tissu urbain contribue, dans une certaine mesure à limiter l'impact de l'urbanisation sur les continuités écologique et le fonctionnement de la trame verte et bleue.

Pour cela, il s'agira de préserver et conforter la trame verte urbaine, mais également de traduire la trame bleue traversant l'enveloppe urbaine du bourg, dans le projet urbain.



■ **ATTÉNUATION DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

Les continuités écologiques de la commune représentent la composante majeure de la démarche Trame Verte et Bleue du PLU et accompagnent le territoire face aux changements climatiques en ce que :

- Les zones humides deviennent des réservoirs d'eau (fortes chaleurs, canicules, inondations) ;
- Les haies et les arbres isolés sont des amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies (rétention des eaux dans les sols), de fortes chaleurs et canicules (rafraîchissement par ombre et transpiration) et de vents... ;
- Les arbres en milieu urbain en tant que climatiseurs naturels contre les îlots de chaleur ;
- Les forêts présumées anciennes des protections des sols et des bassins versants ;
- Les prairies des ouvertures paysagères...

2. PRÉSERVER LE FONCIER ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune de Sainte-Euphémie représente un territoire de petites dimensions. Historiquement l'agriculture s'est développée sur les plateaux au nord et au Sud de la commune. La partie nord se caractérise par ses cultures céréalières et la partie sud par des zones de pâture plus représentées.

Si l'agriculture est présente dans les vallées du Formans et du Morbier, elle est également soumise au risque d'inondation.

- **Préserver les surfaces dédiées à l'agriculture et les espaces naturels**

La volonté de la collectivité est de travailler un projet de développement plus vertueux en matière de consommation foncière, en contenant l'urbanisation.

L'urbanisation s'est historiquement développée sur plusieurs secteurs de la commune. Cette tendance doit s'inverser en concentrant les possibilités de développement sur le bourg de Sainte-Euphémie. Les secteurs excentrés ne seront considérés que d'un point de vue du comblement d'espaces encore disponibles au sein des enveloppes urbaines. Cela concerne l'ensemble des enveloppes bâties sur les secteurs de Montferrand, des Bruyères, du Bady, et du Bois.

La commune n'a pas connu un mitage de son territoire et n'accueille pas beaucoup d'habitat isolé. Pour les habitations concernées, il s'agira de gérer uniquement le bâti existant.



- **Préserver les sites agricoles**

Le nombre d'exploitations agricoles de la commune reste très limité. Il représente 2 sièges d'exploitation (toute filière confondue) dont une étend ses installations sur la commune limitrophe de Saint Didier de Formans. Une exploitation, dont le siège se trouve sur la commune voisine de Saint Didier de Formans, possède des serres sur Sainte-Euphémie. L'objectif est d'en tenir compte au même titre que les exploitations de la commune.

Le projet communal veillera à limiter l'urbanisation à proximité des sites agricoles, cela afin de préserver des possibilités d'extension pour les exploitations concernées. L'amélioration de la consommation foncière facilitera la préservation du foncier agricole et naturel.



Le cas de l'exploitation localisée dans le bourg est particulier, dans la mesure où sa localisation enclavée limite les possibilités d'extension et de reprise du site. La collectivité souhaite assurer le maintien de la situation actuelle, sans rapprochement de l'urbanisation.

▪ **S'inscrire dans la politique intercommunale de replantation de haies**

La communauté de communes a engagé une réflexion sur la plantation de nouveaux linéaires de haies. La commune de Sainte-Euphémie s'inscrit dans cette réflexion et étudiera la possibilité de participer et de contribuer à l'augmentation des linéaires de haies dans les années à venir.



3. PRÉSERVER LES PERSONNES ET LES BIENS DES RISQUES ET DES NUISANCES

▪ **Intégrer les risques naturels dans le projet communal**

La commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondation du Formans et du Morbier. Le cours d'eau le Formans traverse l'enveloppe urbaine du bourg. A ce titre, une partie du bourg est concerné par la zone bleue du PPRI.

Le projet veillera à :

- Ne pas exposer les personnes et les biens à un risque inondation fort,
- Limiter la densification des secteur soumis à un risque moyen
- Mener des actions préventives en préservant les couloirs naturels d'écoulement d'eau pluviale,
- En évitant les constructions à proximité immédiate des cours d'eau, des couloirs d'écoulement d'eau pluviale, des biefs ;
- En imposant une gestion des eaux pluviales adaptée à la commune pour tout projet ;
- En assurant une perméabilité des sols, indispensable à une bonne gestion des eaux pluviales. Pour cela la volonté de la collectivité est de conserver des espaces non imperméabilisés et végétalisés sur tout projet d'aménagement, en mettent en œuvre des outils règlementaires adaptés comme les coefficients de biotope ou de pleine terre.

Au-delà du plan de prévention du risque inondation, le projet communal aura pour ambition d'éloigner l'urbanisation des cours d'eau, biefs et couloirs naturels d'écoulement d'eau pluviale, dans un objectif de prévention des risques et de non-aggravation du risque inondation en aval.

- **Intégrer les risques technologiques dans le projet communal**

La commune est traversée par une canalisation stratégique de transport de gaz naturel ainsi que par une ligne électrique. Au-delà des servitudes qui s'appliquent de fait, le projet communal veillera à ne pas exposer les habitants à d'éventuels risques liés à la présence de ces différentes canalisations.

- **Tenir compte des nuisances dues aux infrastructures routières**

La commune est traversée par de nombreuses routes départementales. La RD 28, qui traverse le bourg, génère des nuisances sonores. La collectivité a travaillé à réduire la vitesse en traversée du bourg par des aménagements routiers adaptés à une traversée de bourg. L'objectif est de ralentir la circulation et faciliter la traversée par les piétons.

Les projets devront cependant intégrer l'existence de cette nuisance et offrir des solutions pour une qualité d'habitat et une qualité de vie améliorées.

4. VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL DE LA COMMUNE

- **Protéger les sites emblématiques de Sainte-Euphémie**

Sainte-Euphémie est connu pour ces sites emblématiques que sont le château du Boujard et la Tour du Boujard. Les deux sites se caractérisent par un patrimoine bâti historique en bon état et restauré, mais également par un environnement naturel et paysager participant à sa valorisation.

Il est essentiel d'assurer la protection du patrimoine bâti et de veiller au maintien d'un environnement paysager qualitatif.

Le château du Boujard bénéficie d'un parc de qualité laissant une place privilégiée au château et à ses annexes. L'allée principale bordée d'arbres représente une caractéristique du site à protéger. L'ensemble revêt non seulement un caractère historique et patrimonial, mais également une valeur environnementale sur un territoire communal de petite dimension. En effet, le site est localisé au milieu de vastes espaces agricoles cultivés en céréales. L'immense parc boisé participe donc pleinement aux continuités écologiques.



La tour du Boujard a fait l'objet d'importants travaux de restauration et d'aménagements touristiques. Sa protection doit porter aussi bien sur les éléments architecturaux que sur le site en promontoire accueillant la tour.

Ces deux éléments ont un impact paysager en ce qu'ils sont des repères visuels sur un vaste plateau offrant des vues lointaines.

- **Préserver les éléments architecturaux remarquables**

Si la commune a connu un développement sur la période récente, le bâti comporte encore des éléments architecturaux et patrimoniaux traditionnels.

La présence d'éléments de façade et d'architecture traditionnelle, la présence d'anciens moulins et de biefs les alimentant, fait partie de l'histoire communale et du paysage.

Le projet communal veillera à identifier et préserver ce patrimoine communal et des protections particulières seront mises en place.



- **Poursuivre les aménagements qualitatifs des espaces naturels**

Les rives du Formans sont inondables et ont été préservées de l'urbanisation en ce qui concerne le risque le plus fort. En traversée du bourg, ces espaces ont été valorisés comme espaces de loisirs de proximité. Vastes espaces enherbés, ils accueillent quelques équipements récréatifs pour les habitants et offrent un environnement qualitatif pour l'urbanisation environnante.



- **Promouvoir le territoire par un tourisme « doux »**

La commune et la communauté de communes travaillent au maintien et au renforcement du réseau de chemins de promenades et de randonnées traversant le territoire communal.

Le projet est d'identifier ces itinéraires dans le PLU pour assurer la protection des cheminements existants et à créer.

En cohérence avec une opération menée sur la commune voisine de Toussieux, la collectivité souhaite à plus long terme travailler à un cheminement de découverte le long du Morbier.

5. ANTICIPER LES IMPACTS DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

▪ Favoriser une urbanisation économe en énergie et la production d'énergie renouvelable

Le projet communal s'inscrit dans une volonté de favoriser une urbanisation économe en énergie. Pour cela, il est nécessaire de travailler un règlement adapté permettant des constructions économes en énergie et utilisant des énergies renouvelables.

▪ Protéger les ressources

La préservation de la trame bleue implique de travailler également sur la qualité de l'eau. La commune est raccordée à de la station d'épuration de Saint Didier de Formans, nouvellement mise en service. Cet ouvrage laisse suffisamment de capacité résiduelle par rapport au nombre de raccordements actuels.

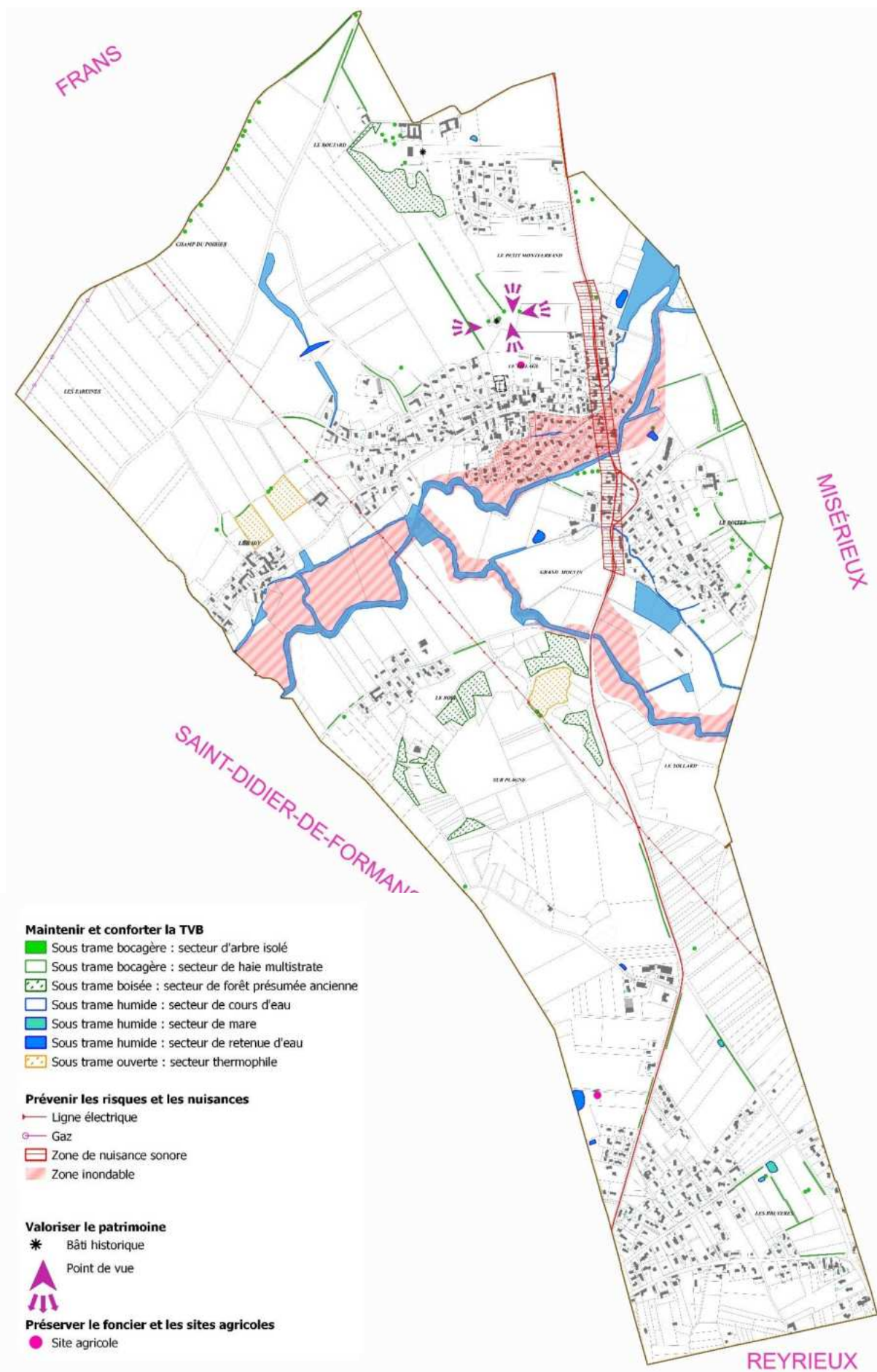
La ressource en eau potable est une problématique forte. La limitation de la croissance démographique participera à limiter les besoins quantitatifs. Le projet communal doit également inciter chacun à une utilisation raisonnée de la ressource et à un usage d'eau recyclée lorsque cela est possible.

▪ Intégrer l'accès aux nouveaux modes d'information et de télécommunication

La qualité des communications électroniques représente à la fois une qualité de vie communale et favorise le télétravail, les démarches de la vie quotidienne. Cela participe à la limitation des déplacements et à l'effet négatif des déplacements sur la qualité de l'air. Avec un taux de couverture de plus de 80%, le territoire communal est bien équipé.

Si la commune n'a pas de compétence en ce qui concerne le déploiement de ces NTIC, elle peut anticiper les possibilités de raccordement par un règlement prévoyant les réservations nécessaires dans les nouvelles constructions.

UN AVENIR A ANTICIPER



UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

Bien qu'identifié comme « village » dans la structure urbaine définie par le SCOT Val de Saône Dombes, la commune de Sainte-Euphémie a connu un développement exponentiel au cours des dernières décennies. Sa localisation, proche de la vallée de la Saône et de secteurs urbains sur lesquels le marché immobilier a fortement augmenté, la pression s'est reportée sur des communes limitrophes comme Sainte-Euphémie.

Le développement qui s'est opéré ces dernières décennies ne correspond pas au statut de la commune tel que défini dans l'armature urbaine du Scot. En tant que « village » de la moitié sud du territoire, la commune doit organiser un développement modéré.

1. INVERSER LA TENDANCE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION

La commune a connu un fort développement urbain et démographique depuis les années 2000. Les croissances démographique et urbaine ont été importantes portant la population à 1 723 habitants en 2020 pour 684 logements au total.

Les capacités d'accueil seront privilégiées sur le bourg, prioritairement par comblement des dents creuses. Il s'agit de compléter l'offre en habitat pour permettre des parcours résidentiels plus complets. Cela implique de travailler une offre plus diversifiée en termes de formes urbaines et de typologies, de manière à répondre à des parcours résidentiels plus diversifiés.

Il est nécessaire de produire de l'habitat locatif privé et social, de l'accession à la propriété en collectif ou en groupé, de l'accession sociale. Cela afin de répondre aux besoins de plus jeunes ménages et maintenir des personnes âgées sur la commune grâce à une offre adaptée. La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) facilitera l'atteinte de cet objectif sur les opérations neuves.

En dehors du bourg, les enveloppes urbaines existantes n'ont pas vocation à s'étendre et la densification sera moindre par rapport au bourg. L'objectif est de combler les espaces encore disponibles, de façon raisonnée, et sans extension des enveloppes bâties.

Un développement maîtrisé

De 2011 à 2021, la consommation foncière d'espace agricoles et naturels a été évaluée à 6 hectares, dont 3 sur la période 2013/2018.

Dans un souci de modération de la consommation foncière, l'objectif est de diviser par deux cette consommation foncière globale à l'échéance 2030.

Le projet communal a pour ambition la réalisation d'environ 123 logements sur la période 2018/2035 pour une population estimée de 1 880 habitants. Cela correspond à une croissance démographique estimée à 0,6% par an et une production de logements comprise entre 7 et 8 logements par an.

Une partie des besoins a d'ores et déjà été consommée, et les objectifs du Scot sont décomptés à partir de 2018. Les capacités d'accueil de nouveaux logements, desquelles sont déduites les opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation ou d'instruction, représentent 60% des objectifs totaux à l'échéance 2035. Cela signifie que le reste à réaliser est estimé à une cinquantaine de logements.

Une densité bâtie améliorée ...

La volonté de la collectivité est de s'inscrire dans les orientations du SCOT Val de Saône Dombes et de respecter des objectifs de densité améliorée. Les objectifs du SCOT représente une densité bâtie en particulier dans les opérations d'ensemble. Des orientations d'aménagement et de programmation seront mises en place afin d'atteindre les objectifs de densité attendus par le SCOT : 20 logements à l'hectare pour les dents creuses et 15 logements à l'hectare pour les divisions parcellaires et les éventuelles extensions.

... mais qui doit rester qualitative

La collectivité est consciente de la nécessité de ne plus étendre les enveloppes urbaines et de s'inscrire dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. Pour cela, il est nécessaire d'anticiper les évolutions du marché de l'habitat afin de s'y préparer et non de les subir.

Les évolutions actuelles du marché immobilier génèrent des opérations et une urbanisation quantitative ne tenant pas compte de la qualité de vie des habitants. Le projet communal s'inscrit dans une volonté de garantir un renouvellement progressif du tissu urbain plus qualitatif que quantitatif. La densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité urbaine et du bien-être des habitants.

La collectivité souhaite mettre en place des outils adaptés pour encadrer le renouvellement du tissu bâti et garantir :

- Le maintien de la qualité paysagère,
- La protection et le renforcement de la trame végétale urbaine,
- La bonne gestion des eaux pluviales,
- Le maintien d'un cadre de vie qualitatif.

Produire une offre en logement plus diversifiée

Le projet communal vise une production de logements diversifiée et offrant des formes d'habitat aujourd'hui sous représentées. Il s'agit de créer une offre en logements accessibles aux jeunes et plus particulièrement aux jeunes ménages avec des formes bâties économes en foncier, proches des équipements.

La présence d'un petit tissu de commerces de proximité représente également un atout pour accompagner le maintien sur le territoire communal de personnes âgées.

2. REPENSER L'URBANISATION DE LA COMMUNE

▪ Privilégier le développement du bourg

L'urbanisation actuelle de la commune de Sainte-Euphémie se caractérise par la présence d'un bourg et de plusieurs quartiers d'habitat parfois éloignés. Cette organisation territoriale historique se fait au détriment du fonctionnement du bourg.

Le projet communal doit tenir compte de la situation existante en validant des enveloppes urbaines excentrées existantes, mais n'a pas vocation à étendre ces enveloppes urbaines. Si le comblement des espaces encore disponibles au sein de ces enveloppes bâties est possible, l'objectif n'est pas de densifier le tissu urbain dans les mêmes proportions que sur le bourg.

Le territoire communal accueille peu d'habitat diffus. L'objectif est une simple gestion de ce bâti sans création de nouveaux logements.

▪ Travailler l'entrée sud du bourg

L'entrée sud du bourg représente un enjeu particulier et nécessite de se projeter à plus long terme pour prévoir quel sera le devenir et l'urbanisation future de ce secteur. La collectivité souhaite mettre en place une réflexion et des outils prospectifs ne répondant pas seulement à une urbanisation immédiate mais bien à un renouvellement du tissu urbain en termes de bâti, de densité, de fonctions urbaines, de paysage urbain.



- **Travailler sur les déplacements alternatifs à la voiture**

La collectivité souhaite mettre en œuvre des circulations alternatives et sécurisées en direction du bourg mais également en direction d'équipements intercommunaux importants comme le futur collège de Saint Didier de Formans.

Le PLU est l'occasion de mettre en œuvre les outils nécessaires à la création de liaisons piétonnes et/ou modes actifs entre le bourg et les quartiers du Petit Monferrand, du Bady.

La collectivité va poursuivre la sécurisation des déplacements piétonniers depuis les Bruyères et ce, en direction du nouveau collège de Saint Didier de Formans.

En complément des déplacements quotidiens et indispensables, des itinéraires sur des distances plus importantes doivent être conservés et/ou confortés. C'est le cas entre le quartier des Bruyères et le quartier du Bois, voire entre la commune de Toussieux et Sainte-Euphémie, le long du Morbier.



Le transport collectif est une compétence intercommunale à laquelle participe la commune de Sainte-Euphémie. La desserte de la commune reste aujourd'hui limitée et va uniquement se traduire par du transport à la demande. Un espace de co-voiturage a été aménagé en entrée ouest du bourg, qui représente une solution alternative aux déplacements motorisés individuels.



3. CONSERVER UNE MULTIFONCTIONNALITÉ ET UN NIVEAU DE SERVICE, INDISPENSABLES À LA COMMUNE

- **Maintenir le commerce de proximité**

La commune accueille quelques commerces de proximité dans le bourg. La dynamique de ce petit tissu commercial pourrait être confortée dans les années à venir. L'effet vitrine ainsi que le stationnement restent cependant indispensables au bon fonctionnement des commerces. Aussi, la réflexion que la collectivité va développer sur l'entrée sud du bourg, intégrera une mixité des fonctions afin de prévoir le maintien d'un appareil commercial de proximité cohérent avec la densification bâtie.



- **Une petite zone artisanale existante**

La commune possède une petite zone artisanale localisée au nord des Bruyères. Cette petite zone accueille six entreprises. Ce secteur économique sera maintenu sans extension et seule les activités économiques y seront autorisées. Les entreprises présentes génèrent un nombre d'emplois intéressant pour une commune de la taille de Sainte-Euphémie.



▪ **Maintenir le niveau d'équipements et pouvoir l'adapter dans le temps**

La commune offre un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune. L'amélioration du fonctionnement des équipements passe notamment par une meilleure sécurisation des déplacements piétonniers en direction de l'école. La réalisation de cheminements permettra, en particulier, de poursuivre la sécurisation des déplacements depuis les quartiers du Bady et de Montferrand.

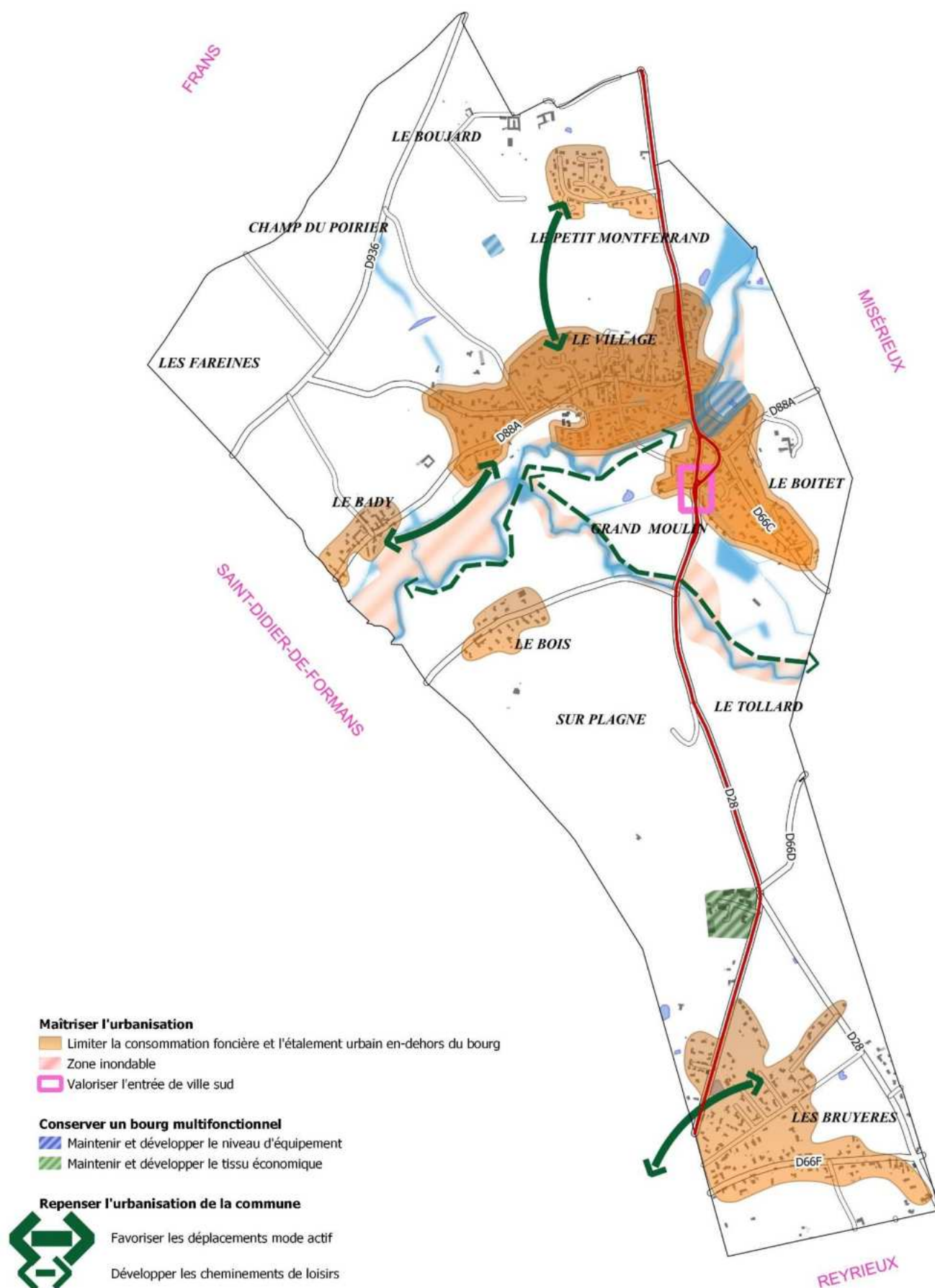
La collectivité souhaite également anticiper l'avenir en conservant des possibilités de créer un équipement complémentaire ou de remplacement, si nécessaire. Cela pourrait être le cas pour les équipements scolaires et petite enfance. Le groupe scolaire localisé dans le tissu urbain du bourg n'a que peu de capacités d'évolution au sein de l'enveloppe urbaine.

Le secteur des équipements proches de la halle offre des surfaces non bâties hors zone inondable.

Sur le secteur du cimetière, il est nécessaire de réfléchir à un équipement complémentaire pour les services techniques de la commune.

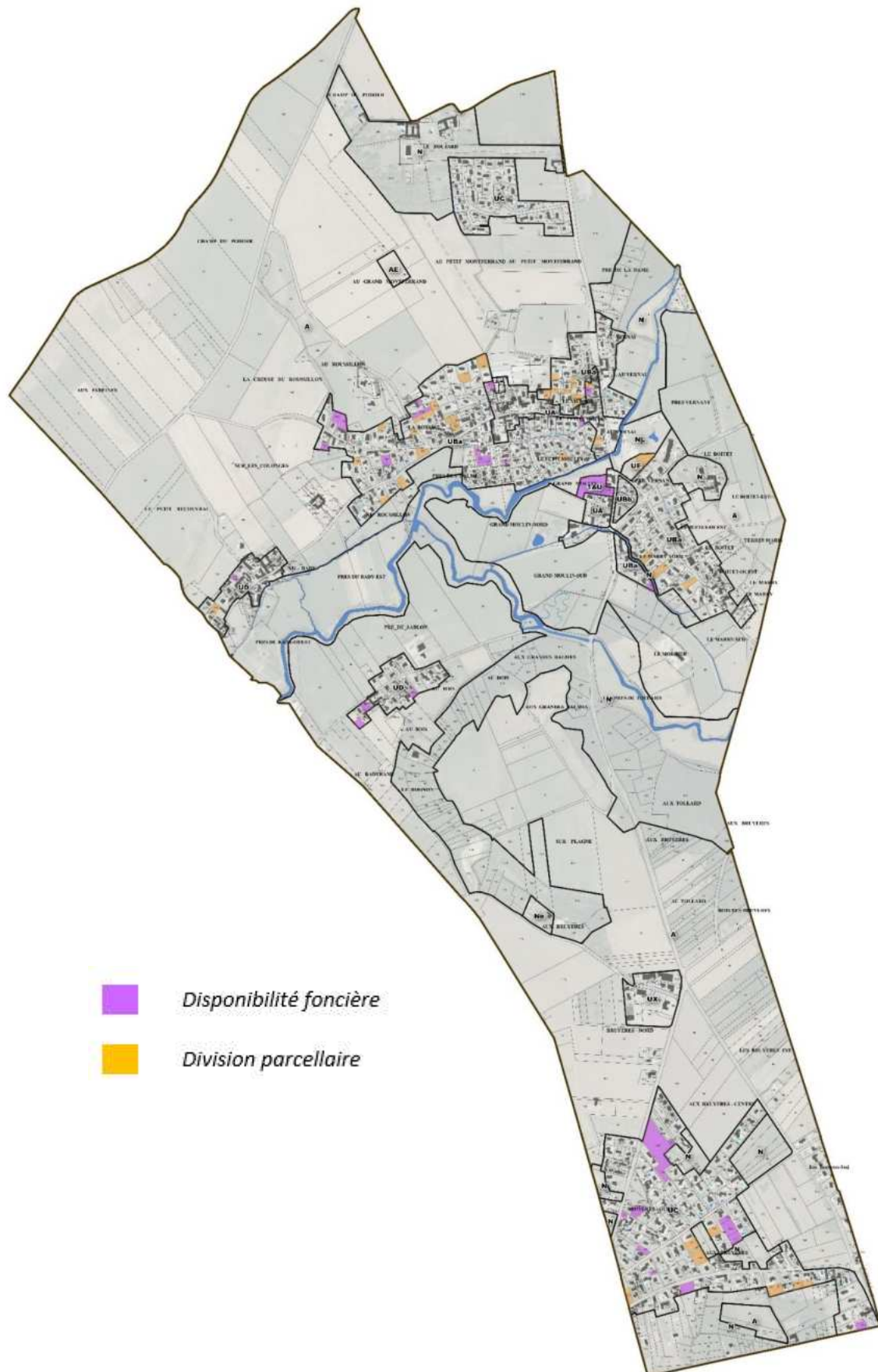


UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE



ANNEXE AU PADD

ÉTUDE DE DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE



✓ *Des dents creuses*

Les zones constructibles du PLU n'accueillent pas beaucoup de surfaces non bâties. Très peu de dents creuses sont encore présentes dans le tissu urbain. Certaines font d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Ces parcelles non bâties représentent une superficie globale de 3,09 hectares. Toutes ces surfaces ne relèvent pas des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). En effet, beaucoup de ces surfaces sont localisées au sein du tissu bâti, ne représentent pas de grandes superficies et sont actuellement utilisées comme espace de jardin en lien avec une habitation existante.

Sur cette surface d'environ 3 hectares, on comptabilise 6800 m² de surface faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur le secteur des Bruyères, pour une opération de lotissements. Ces logements sont d'ailleurs comptabilisés dans les logements 2018/2025.

Aussi il reste une superficie résiduelle de 2,41 hectares de foncier à l'échéance 2035. Le SCOT préconise d'intégrer 40% de cette superficie comme effectivement mobilisable. Le choix a été fait de comptabiliser 80% de ces superficies soit **1,93 hectare**.

✓ *Constructions sur parcelles déjà bâties :*

Les parcelles de plus de 1000 m² ont été retenues lorsque le positionnement de l'habitation actuelle et l'accessibilité pouvait être assurée lors d'une division parcellaire. Les freins aux divisions parcellaires sont la topographie, le positionnement de la construction existante et parfois les accès.

L'ensemble de ces parcelles divisibles, accueillant déjà de l'habitation mais présentant des caractéristiques potentielles pour une division parcellaire, représente une superficie résiduelle potentiellement mobilisable de 2,62 hectares. Sur cette superficie, 0,19 hectare ne sont destinés qu'aux équipements publics. Cela laisse une superficie pour l'habitat de 2,43 hectares.

Dans le cadre de la révision du PLU, il est retenu 50% de cette dernière surface pouvant être comptabilisée dans le foncier qui serait effectivement mobilisé dans le futur PLU. Cette superficie est donc de **1,2 hectares**.

Le foncier mobilisable

Les superficies finalement retenues représentent donc 3,71 hectares au total. Ce foncier est en mesure de permettre la production d'un peu plus de 59 logements à l'échéance 2035.

La densité moyenne appliquée pour les dents creuses est de 20 logements à l'hectare, tandis que celle appliquée pour les divisions parcellaires est de 15 logements à l'hectare.

	Superficie en hectare	Densité moyenne en logement à l'hectare	Nombre potentiel de logements
Disponibilités en dent creuse (et zone 1AU)	1,93 ha	20	39
Divisions parcellaires	1,2 ha	15	18
TOTAL	3,71 ha		57

Cette capacité d'accueil est légèrement supérieure au reste à construire, calculé dans les pages précédentes, et qui s'élève à 49 logements à l'échéance 2035. Le différentiel correspond à 10 logements.

La construction neuve sur la période 2018/2035 représenterait une moyenne de 7,2 logements par an. Cette modération de la construction va permettre de pondérer la croissance passée.