

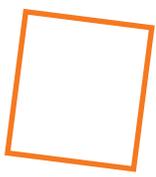


VALROMEY-SUR-SERAN

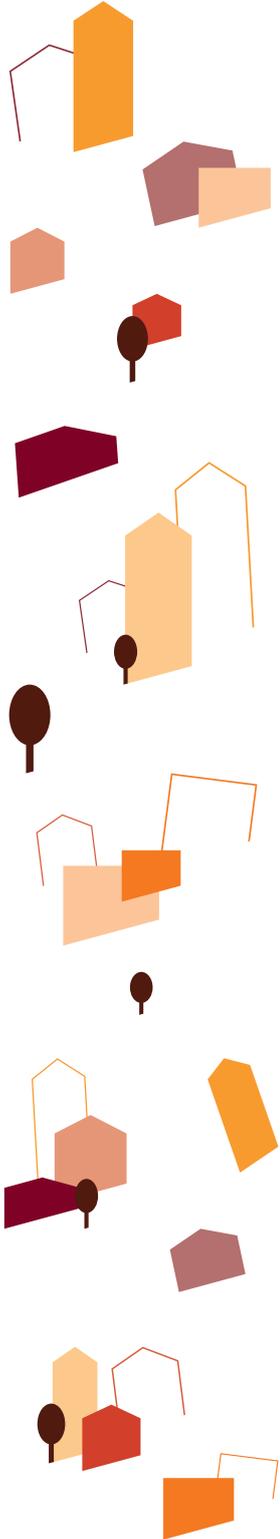
Plan Local d'Urbanisme

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 07 JUILLET 2025
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :



SOMMAIRE



1 - Rappel du contexte communal.....	3
2 - Le projet politique.....	5
3 - Orientations relatives à la démographie, à l'urbanisation, à la modération de la consommation d'espace.....	7
4 - Habitat - Logement - Mixité sociale ...	11
5 - Équipements publics.....	12
6 - Mobilités.....	13
7 - Transition énergétique - Continuités écologiques - Patrimoine - Paysage.....	14
8 - Activités économiques : agriculture ...	15
9 - Activités économiques : entreprises, commerce, tourisme.....	16
10 - Synthèse.....	17



1 - Rappel du contexte communal

La commune de Valromey-sur-Séran bénéficie d'une position centrale, au cœur du Sud du Bugey. Elle se trouve à équidistance du pôle régional de Belley et des deux pôles d'appui de Culoz et Hauteville.

La commune est également limitrophe des pôles relais d'Artemare, Virieu-le-Grand et Champagne-en-Valromey.

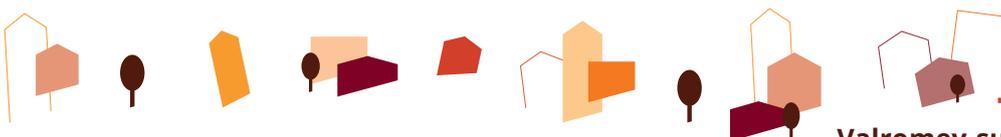
La commune bénéficie de la proximité des gares de Virieu (5 kms) et Culoz (12 kms).

La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran est issue de la fusion de 4 communes: Belmont-Luthézieu, Sutrieu, Lompnieu et Vieu. Ce phénomène de fusion a touché d'autres communes du Valromey. Avec la création de 3 communes nouvelles, le Valromey est passé de 14 à 5 communes.

Une analyse comparative de quelques indicateurs clés démontre que le profil socio-économique communal est assez différent de celui de l'ensemble du territoire «Bugey Sud».

- Une commune attractive : une croissance démographique, un solde migratoire, une part des résidences secondaires et une part des actifs supérieurs à celui du territoire. Une part des logements vacants inférieure au territoire.
- Une commune avec un niveau de vie plus élevé : un niveau de formation , une part de propriétaires et des revenus médians supérieurs au territoire.
- Une commune dont l'économie est largement dépendante de l'extérieur: indicateur de concentration d'emploi et part des actifs travaillant dans la commune nettement inférieur au territoire.
- Un indice de jeunesse inférieur au territoire mais supérieur aux communes voisines du Valromey.

INDICATEUR	COMMUNE DE VALROMEY-SUR-SERAN	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BUGÉY SUD
Croissance de population 2013-2018 (en % annuel)	1.2	0.5
Indice de jeunesse (1)	71	99
Solde migratoire	1.5	0.5
Part des résidences secondaires (%)	29.4	11.9
Part des logements vacants (%)	8.3	9.8
Part du parc immobilier construit après 1990 (%)	48	53.5
Part des propriétaires (%)	80.7	66.4
Niveau de formation supérieur à BAC+2 (%)	30.2	23.6
Part des actifs (%)	76.8	73
Indicateur de concentration d'emploi (2)	21.1	87.2
Part des actifs travaillant dans la commune de résidence (%)	15.8	30.9
Médiane des revenus disponibles par unité de consommation (en €) (3)	23.190	21.770





2 - Le projet politique

Le projet communal, développé dans le PADD à travers différentes thématiques, cherche à répondre à plusieurs objectifs majeurs, en cohérence avec le projet de territoire porté par la CCBS :

Axe stratégique de développement n°1 : conserver le caractère rural de la commune.

La nature et la forme des activités agricoles sur le territoire de la commune nouvelle ont évolué : regroupement des exploitations avec extension des surfaces par exploitation, adhésion à des structures collectives de valorisation (fruitières), création de petites exploitations d'élevage animal de production associée avec «vente à la ferme», promotion des circuits courts ; mais des siècles de société rurale ont durablement façonné les paysages et l'identité sociologique locale.

L'évolution des modes de vie et l'arrivée de populations extérieures, parfois d'origine urbaine ou péri-urbaine, a commencé à transformer cette société rurale.

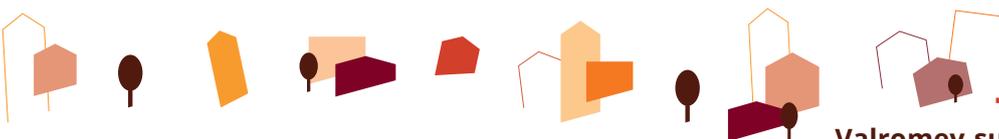
Ainsi a-t-on vu apparaître un développement de type péri-urbain, en rupture avec les modes historiques d'habitat. Les nouveaux lotissements sont un catalogue de constructions neuves «banales» et d'un mode de vie péri-urbain : implantation discontinue des constructions, architecture hétérogène ... Ces nouveaux lotissements ont néanmoins eu un impact positif en évitant un mitage anarchique du territoire et en apportant une population nouvelle souvent composée de familles.

La commune souhaite préserver et valoriser l'identité rurale pour ne pas sombrer dans une image de «commune péri-urbaine». Ce choix a été conforté par les habitants dans le cadre de la concertation préalable à l'élaboration du PADD. Lors des enquêtes réalisées à l'automne 2021, les participants ont cité comme priorité la sauvegarde du caractère rural de la commune : soutenir largement l'activité agricole, préserver le cadre de vie, l'environnement et les paysages, protéger le patrimoine architectural et urbain, préserver la tranquillité...

Au titre de la préservation de l'identité rurale, la commune a la volonté de faciliter les installations agricoles et d'accompagner les agriculteurs dans la transformation des bâtiments d'exploitation inutilisés suite à une délocalisation à l'extérieur des hameaux ou une cessation d'activité. La préservation et la valorisation de l'environnement naturel participent également à la sauvegarde de l'identité rurale de la commune.

Le PLU va mettre en œuvre une palette d'outils destinés à l'objectif de conservation du caractère rural de la commune : préservation absolue des terres agricoles, protection des espaces paysagers remarquables à l'intérieur et en périphérie des villages et hameaux, développement de typologies architecturales plus en lien avec l'identité locale par l'imposition des modes d'implantation et de proportion dans les volumes, obligation d'espaces verts de taille suffisante dans les opérations structurantes (OAP) mais aussi dans les opérations isolées, dispositions pour la préservation du patrimoine architectural ...

La qualité du patrimoine architectural constitue un des atouts de la commune en raison de sa variété (grandes propriétés, habitat rural, petit patrimoine ...) et de la qualité générale de sa préservation.



Axe stratégique de développement n°2 : conforter une polarité pour chacune des communes déléguées.

La commune actuelle résulte de la fusion de 4 communes historiques.

De ce fait la commune nouvelle est composée de plusieurs villages et de nombreux hameaux. Plusieurs noyaux villageois sont assez importants et denses mais aucun n'a véritablement un rôle de centralité communale. Lors de la fusion, le choix de consacrer Belmont comme bourg-centre de la commune nouvelle (administratif) a été entériné.

En raison des contraintes réglementaires (SCOT notamment), le PLU acte le choix de retenir une polarité de développement pour chacune des communes historiques.

Axe stratégique de développement n°3 : renforcer la vie sociale, l'animation et l'attractivité de la commune.

L'objectif est de rendre la commune vivante et animée. Cet objectif s'appuie sur les attentes exprimées par la population lors de la phase de concertation préalable au PADD.

La volonté de proposer une vie sociale plus riche se traduit par :

- Le développement d'une offre culturelle : soutien à la vie associative, organisation d'expositions, de spectacles en plein air, de brocantes, de marchés, d'événements sportifs ...
- Le renforcement de la vie économique : développer l'espace de travail partagé et l'aménagement d'une petite zone artisanale.
- La création de lieux de rencontre destinés à encourager les initiatives citoyennes et solidaires mais aussi à valoriser et attirer les compétences : espace de jeux, tiers-lieu ...

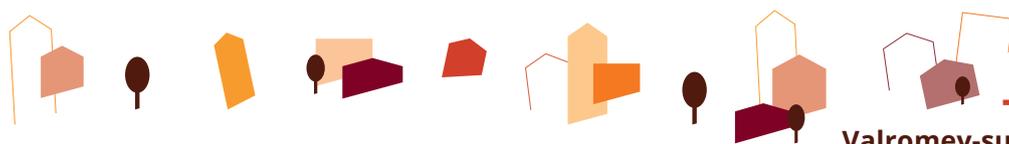
Un tiers-lieu peut se définir comme un espace ouvert où des individus peuvent se réunir pour travailler, s'approprier des savoirs et/ou des compétences, pour se rencontrer ou simplement échanger de façon informelle.

- La proposition de réaliser une opération d'habitat partagé.

Un habitat partagé peut se définir comme la volonté de plusieurs foyers de mutualiser leurs moyens afin de concevoir et/ou financer leur logement. Ce concept se base sur la solidarité, le respect de l'environnement, le partage et certaines fois sur la mixité générationnelle.

- La volonté de favoriser le bien-être de tous les habitants en améliorant les services et les conditions d'accueil des familles.

Ces trois axes stratégiques sont déclinés par thématiques dans les paragraphes suivants du PADD.





3 - Orientations relatives à la démographie, à l'urbanisation, à la modération de la consommation d'espace

Constat

- La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran présente un territoire très étendu, occupé par de nombreux noyaux urbains : villages (bourg-centre et pôles de centralité), hameaux principaux et secondaires, groupes d'habitations, habitations dispersées.

Le développement urbain des dernières décennies s'est concentré sur «les balcons de Valromey-sur-Séran», sous la forme de lotissements avec des maisons individuelles sur des grandes parcelles. Ce secteur de bas de versant concerne principalement les hameaux de Champdossin, Belmont, Massignieu, Grand Chassin et Don.

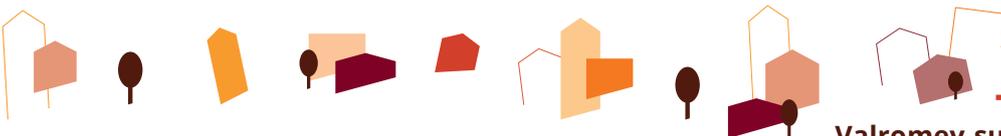
Paradoxalement les chefs-lieux des communes historiques n'ont connu qu'un faible développement urbain.

- La commune connaît une croissance démographique assez régulière et plutôt soutenue (aux environ de 1,5 % par an), passant de 1.026 habitants en 1999 à 1.320 habitants en 2018.

Toutefois cette croissance cache une situation démographique qui évolue avec une baisse de la proportion des tranches d'âges les plus jeunes et une augmentation des populations des tranches d'âges supérieures.

Malgré une baisse de la proportion des jeunes tranches d'âges, les effectifs restent stables grâce à la croissance globale de la population (les moins de 30 ans représentaient 30% de la population en 2008, ils n'en représentent que 27.6% en 2018 ... par contre l'effectif est inchangé à 364 personnes).

- Au cours de la décennie 2012-2021, 42 logements ont été créés dont :
 - 24 logements neufs pour une consommation de 38.000 m², soit une densité moyenne de 6.3 logements/ha.
 - 18 logements ont été créés par renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants et changement de destination de constructions existantes dont la destination initiale n'était pas le logement).
- La commune comptait 80 logements vacants en 2018 (donnée à peu près stable depuis 20 ans).
- La commune dispose d'un parc important de bâtiments mutables (129 unités recensées dans l'inventaire). Il s'agit de bâtiments qui n'ont jamais eu une destination de logement (anciennes granges par exemple) ou qui ont perdu cette destination mais qui pourraient être transformés en logements.

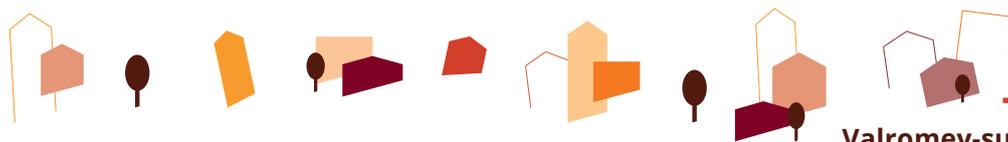
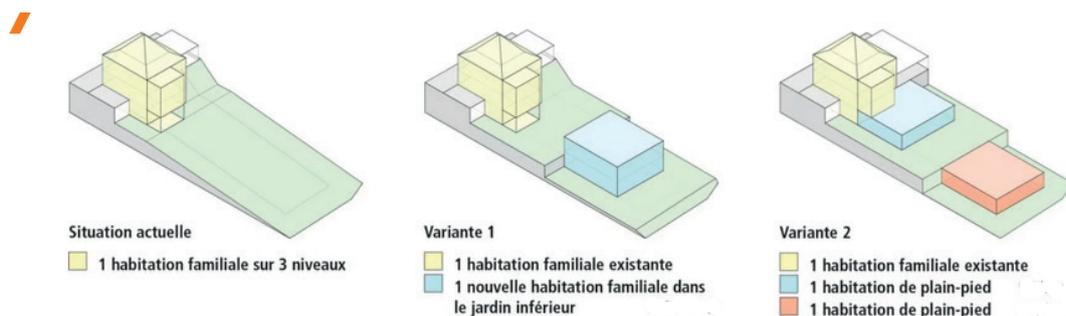


Objectifs

- Retenir une croissance démographique de l'ordre de 0.6% par an, conforme au SCOT, soit environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. A cette échéance la projection démographique serait de l'ordre 1.400 habitants.
- Anticiper le vieillissement de la population et créer les conditions favorables à l'installation de jeunes ménages.
- Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en s'inscrivant dans la démarche initiée par la loi Climat : les surfaces constructibles du PLU sont limitées à environ 2 hectares d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) : 1 ha à destination d'habitation et 1 ha à destination des activités économiques.

Moyens

- L'axe prioritaire de développement est orienté vers le renouvellement urbain: remise sur le marché des logements vacants et incitation au changement de destination des bâtis mutables.



// Le développement urbain est organisé en fonction d'une armature urbaine hiérarchisée :

- Les pôles de centralité.

Objectifs : renouvellement urbain et densification dans les enveloppes urbaines avec ponctuellement une extension urbaine mesurée, quand les besoins sont justifiés.

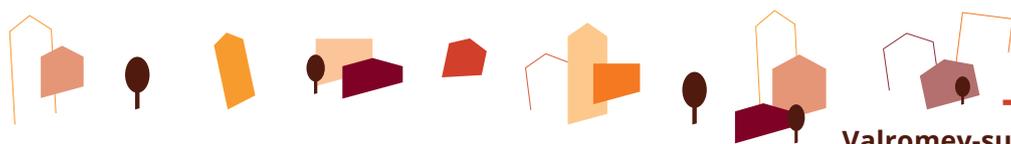
- Les hameaux :

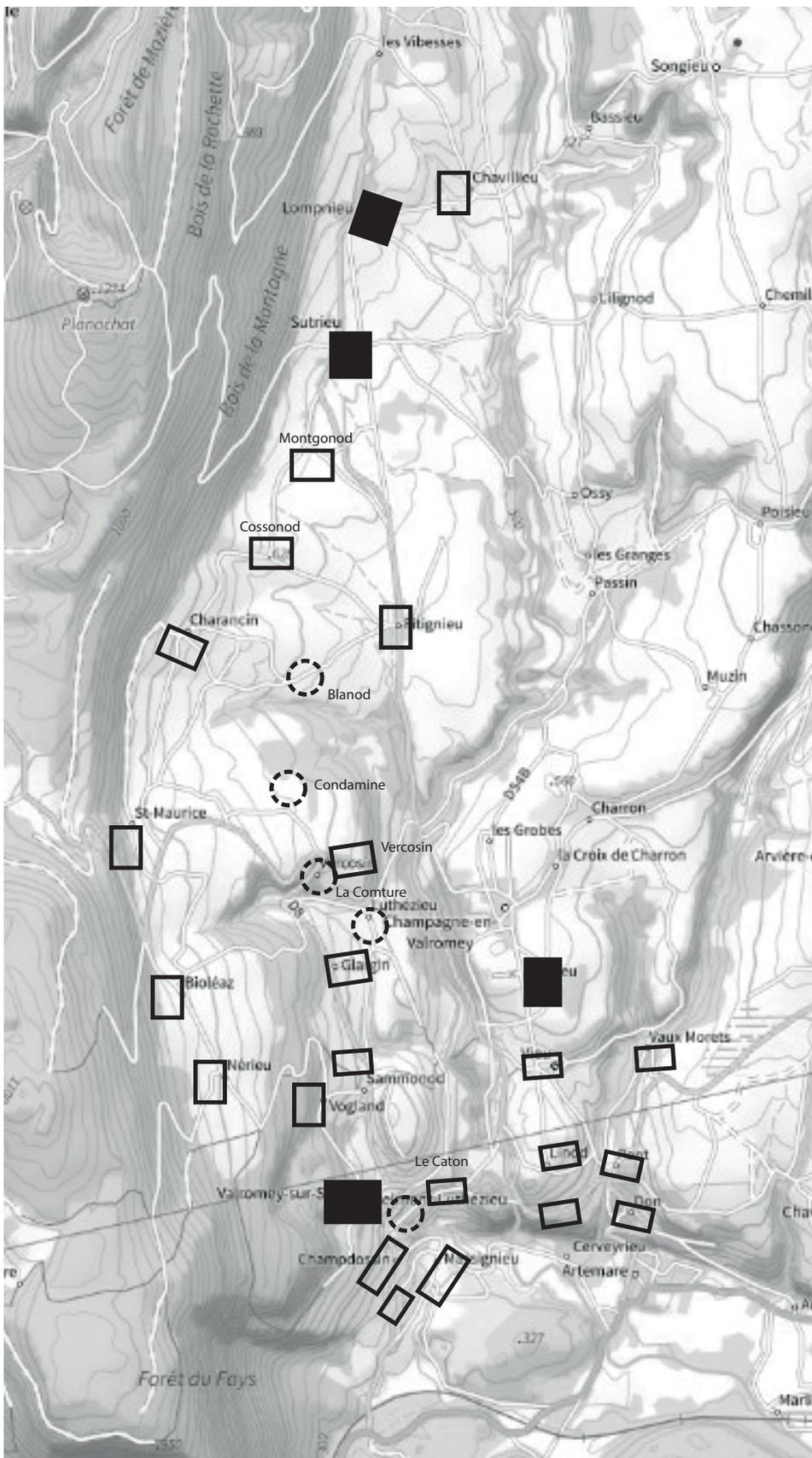
Objectifs : renouvellement urbain et densification dans les enveloppes urbaines.

- Les groupes d'habitation et l'habitat diffus.

Objectifs : compte tenu des restrictions de surfaces constructibles et des carences de certains équipements (défense incendie ...) il n'y aura ni densification, ni extension urbaine. Seul le renouvellement urbain est autorisé.

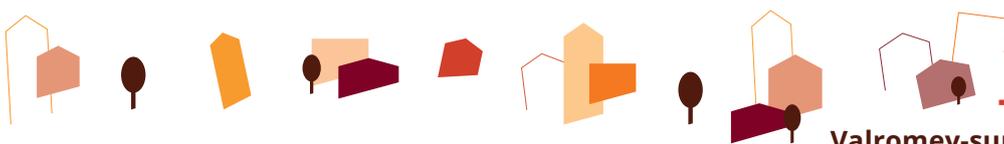
// Limiter la consommation d'ENAF pour la période 2025-2035 à environ 2 hectares en la ciblant sur des opérations d'aménagement structurantes.





-  Polarités dans lesquelles la densification, le renouvellement urbain et l'extension urbaine sont autorisés
-  Hameaux dans lesquels la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain sont autorisés
-  groupes d'habitations dans lesquels l'urbanisation nouvelle est gelée

Schéma de l'armature urbaine de Valromey-sur-Séran





4 - Habitat - Logement - Mixité sociale

Constat

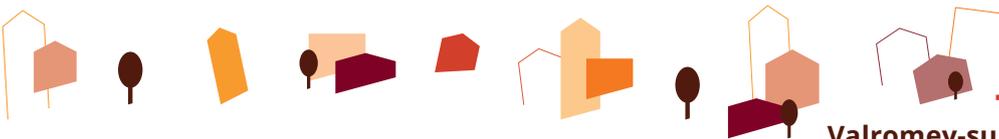
- // La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran compte 57 logements locatifs publics gérés par la commune et la SEMCODA. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux mentionne 29 logements locatifs sociaux (LLS). Ce volume important de logements locatifs (9% des résidences principales) constitue un atout pour l'attractivité de la commune.
- // Le parc des résidences secondaires est très important puisqu'il représente presque 30% du parc immobilier communal.
- // Un besoin identifié d'accession à la propriété à des prix abordables.
- // Une offre de logement peu diversifiée, largement dominée par la typologie individuelle classique.

Objectifs

- // Retenir un programme de construction de l'ordre de 65 logements, conforme aux objectifs du SCOT.
- // Diversifier l'offre de logements et créer une offre de logements partagés à prix plus abordables.
- // Atteindre l'objectif de 6% du parc des résidences principales sous forme de logements locatifs sociaux.
- // Éviter la banalisation du bâti neuf.
- // Respecter une densité moyenne de 12 logements/ha, conforme aux objectifs du SCOT

Moyens

- // Développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et de nouveaux modes d'habitat de type «habitat partagé». Un site a été pressenti pour l'implantation d'un programme de ce type à Vieu.
- // Adapter le programme de logements à l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols :
 - Environ 25 logements par le renouvellement urbain (environ 35% de l'objectif de production de logements).
 - Environ 20 logements dans les extensions urbaines de Vieu (destinée à une opération d'habitat partagé) et de Sutrieu.
 - Environ 20 logements en densification des enveloppes urbaines.
- // Choisir une architecture cohérente avec celles des villages et favoriser un bâti énergétiquement performant.





5 - Équipements publics

Constat

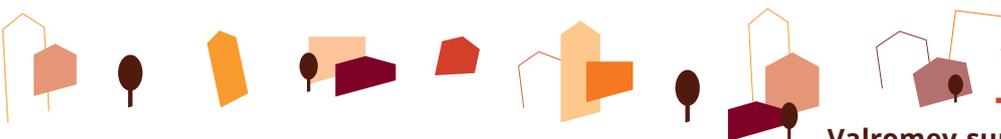
- // Une offre d'équipements publics modeste mais assez cohérente et adaptée aux besoins de la population. Ces équipements sont bien entretenus et nécessitent d'être confortés.
- // Un éclatement des équipements lié à l'historique de la commune.
- // A terme, un besoin pourrait se faire sentir pour des équipements sportifs (aire de jeux) et/ou culturels (1 lieu pour pouvoir réunir dans des bonnes conditions la population des 4 ex-communes).

Objectifs

- // Adapter l'offre d'équipements publics à la situation de la commune nouvelle et à l'augmentation de la population.
- // Réutiliser les bâtiments publics existants pour de nouvelles destinations. Par exemple implanter un tiers-lieu dans une mairie déléguée ...

Moyens

- // Tout projet de nouvel équipement devra prendre en compte les équipements actuels ou futurs des communes environnantes afin d'optimiser l'offre du bassin de services du Valromey, conformément au projet de territoire initié par la communauté de communes.
- // Le déploiement de la fibre dans le territoire communal est largement avancé en 2025.





6 - Mobilités

Constat

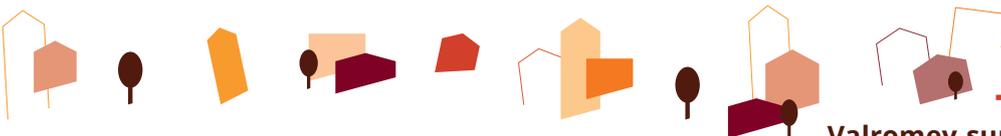
- // La commune est traversée par plusieurs routes départementales (RD 8 - RD 69 - RD 31) qui sont des axes de déplacement d'importance secondaire dans les mobilités locales mais structurants du point de vue économique et touristique (desserte du plateau d'Hauteville ...).
- // Le recours presque systématique à la voiture individuelle s'explique par la dispersion de l'habitat et la faible densité de population et par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins et par la faiblesse du réseau de transport collectif.
- // Une offre de stationnements publics globalement satisfaisante sauf dans certains hameaux.
- // La proximité des gares de Virieu et Culoz permettent à la commune de bénéficier d'une desserte correcte vers les métropoles régionales par les transports publics.
- // La commune est desservie par un service de transport à la demande pour un public d'ayants droits (séniors, jeunes de 16/18 ans, demandeurs d'emplois...), géré par la CCBS.
- // La commune dispose d'un réseau dense de chemins de randonnée dont le GR de pays «Balcon du Valromey» mais ne présente aucun aménagement cyclable.
- // La CCBS a validé le schéma des mobilités actives.

Objectifs

- // Mettre en œuvre la politique de déplacements impulsée par la CCBS.
- // Entretien le réseau dense des routes communales et chemins ruraux.
- // Organiser des mobilités alternatives vers les pôles d'emploi, d'équipements et services de Belley.

Moyens

- // Réflexion en cours sur l'amélioration du transport à la demande.
- // Chercher des solutions pour améliorer le stationnement dans les villages et hameaux. Prévoir des emplacements réservés à cet effet.
- // Anticiper et répondre aux besoins de recharge pour les véhicules électriques.
- // Identifier des points de covoiturage et réfléchir à un outil de relation conducteur/demandeur.





7 - Transition énergétique - Continuités écologiques - Patrimoine - Paysage

Constat

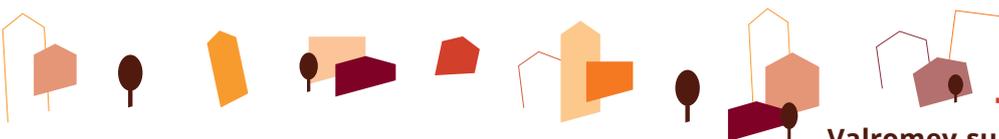
- // Valromey-sur-Séran bénéficie d'un réseau écologique riche et diversifié en raison de la diversité des milieux et habitats : plaine, coteaux, plateaux, bois, zones humides, pelouses sèches ...
- // Un potentiel d'énergies renouvelables qui pourrait être développé (hydraulique, géothermie, biomasse, biogaz, solaire ...).
- // Un territoire peu exposé aux risques naturels.
- // Un territoire composé de paysages ordinaires et de paysages remarquables (le bocage du plateau entre Lompnieu et Neyrieu, le coteau viticole entre Machuraz et Champdossin, les gorges du Séran et du Groin, les cascades de Cerveyrieu et du Puits des Tines ...).
- // La commune possède de nombreux sites archéologiques (91) allant de la période gallo-romaine au Moyen Age. Elle dispose de trois monuments classés ou inscrits : la chapelle de Luthézieu, l'aqueduc romain de Vieu, le château de Machuraz.
- // Valromey-sur-Séran présente un riche patrimoine architectural vernaculaire et de nombreux ensembles urbains remarquables par leur homogénéité architecturale.

Objectifs

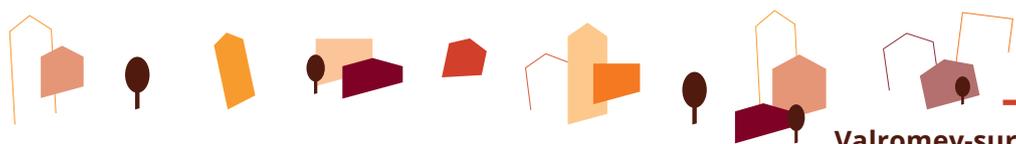
- // Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- // Conserver les qualités paysagères liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.
- // Protéger les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- // Préserver la ressource en eau
- // Valoriser le patrimoine forestier comme ressource locale, notamment pour le bois-énergie.
- // Renforcer le volume des énergies renouvelables produites sur le territoire communal.

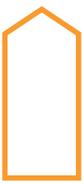
Moyens

- // Généraliser l'utilisation des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations d'urbanisme : généraliser les toitures photovoltaïques, promouvoir une centrale villageoise ...
- // Objectif de rénovation énergétique de 20 logements communaux.
- // Préserver les espaces verts significatifs (vergers, jardins..) au cœur des secteurs urbanisés pour conserver l'identité rurale de la commune caractérisée par la combinaison d'espaces bâtis et d'espaces libres de constructions.
- // Conserver les ouvertures paysagères autour des noyaux urbains et les coupures agricoles entre les hameaux. Protéger les paysages remarquables de toute urbanisation.



- // Protéger et valoriser les zones humides, les pelouses sèches et les corridors écologiques.
- // Identifier les bâtiments remarquables. Prendre les mesures réglementaires qui assurent la qualité architecturale des projets et garantissent une insertion dans un environnement bâti hérité d'une société rurale.
- // Inciter à la récupération des eaux de pluie pour certains usages domestiques (arrosage, lavage des voitures, chasses d'eau ...) .
- // Protéger la ressource en eau : entretien des réseaux pour limiter les fuites, entretien des sources et des périmètres de captage ...
- // Poursuivre un programme de rénovation thermique des bâtiments communaux.
- // Etudier l'opportunité d'une micro-centrale hydro-électrique sur le Séran.





8 - Activités économiques : agriculture

Constat

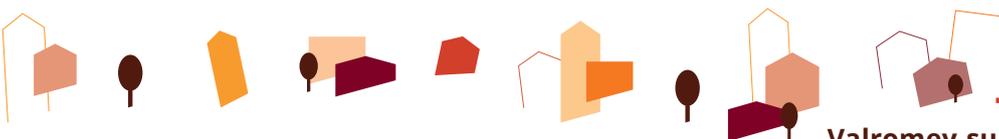
- // Valromey-sur-Séran compte 29 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune avec une surface agricole utilisée de 1.852 hectares en 2020.
- // Le potentiel agricole est important et diversifié : zones de plaine et de coteaux ... mais le foncier très morcelé est un handicap au maintien et au développement de l'activité agricole.
- // La commune est comprise dans l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) laitière « Comté » et partiellement dans celle des AOP viticoles « Bugey » et « Roussette du Bugey » (périmètre des anciennes communes de Belmont-Luthézieu et Vieu). Elle est également comprise dans l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Bois du Jura ». Elle est également située dans les zones de production des IGP (Indication Géographique Protégée) agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Gruyère » et « Volailles de l'Ain », de l'IGP viticole « Coteaux de l'Ain » et des IG spiritueux « Eau-de-vie de vin originaire du Bugey » et « Marc du Bugey ».

Objectifs

- // Assurer la pérennité de l'activité agricole et accompagner la diversification des productions
- // Créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations agricoles

Moyens

- // Consolider l'activité agricole en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en préservant les parcelles de proximité autour des bâtiments d'élevage, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme, en maintenant les accès aux terres agricoles.
- // Mettre en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles en s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).
- // Favoriser la reconquête agricole des secteurs qui se reboisent.
- // Favoriser les nouvelles formes d'agriculture de type maraîchage avec vente en circuit court ...
- // Soutenir la création d'organisations collectives pour la production et commercialisation de produits agricoles.
- // Exclure les terrains délimités en AOP viticole des secteurs constructibles.





9 - Activités économiques : entreprises, commerce, tourisme

Constat

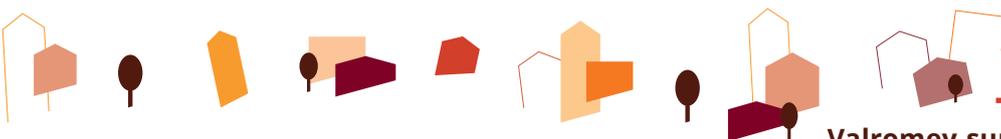
- // La commune ne possède pas de zones d'activités économiques structurées.
- // Quelques entreprises artisanales sont présentes de façon diffuse.
- // La commune compte une activité de carrière.
- // Un modeste parc d'hébergements touristiques : 5 gîtes référencés dans les «gîtes de France» et 3 logements référencés dans le catalogue Airbnb.
- // Des commerces ambulants proposent un service apprécié par la population.

Objectifs

- // La commune n'a pas vocation à devenir un pôle de développement économique majeur mais il est nécessaire de maintenir et développer une petite activité économique locale.
- // Traiter les points noirs liés à la pollution de l'air, de l'eau et du bruit.

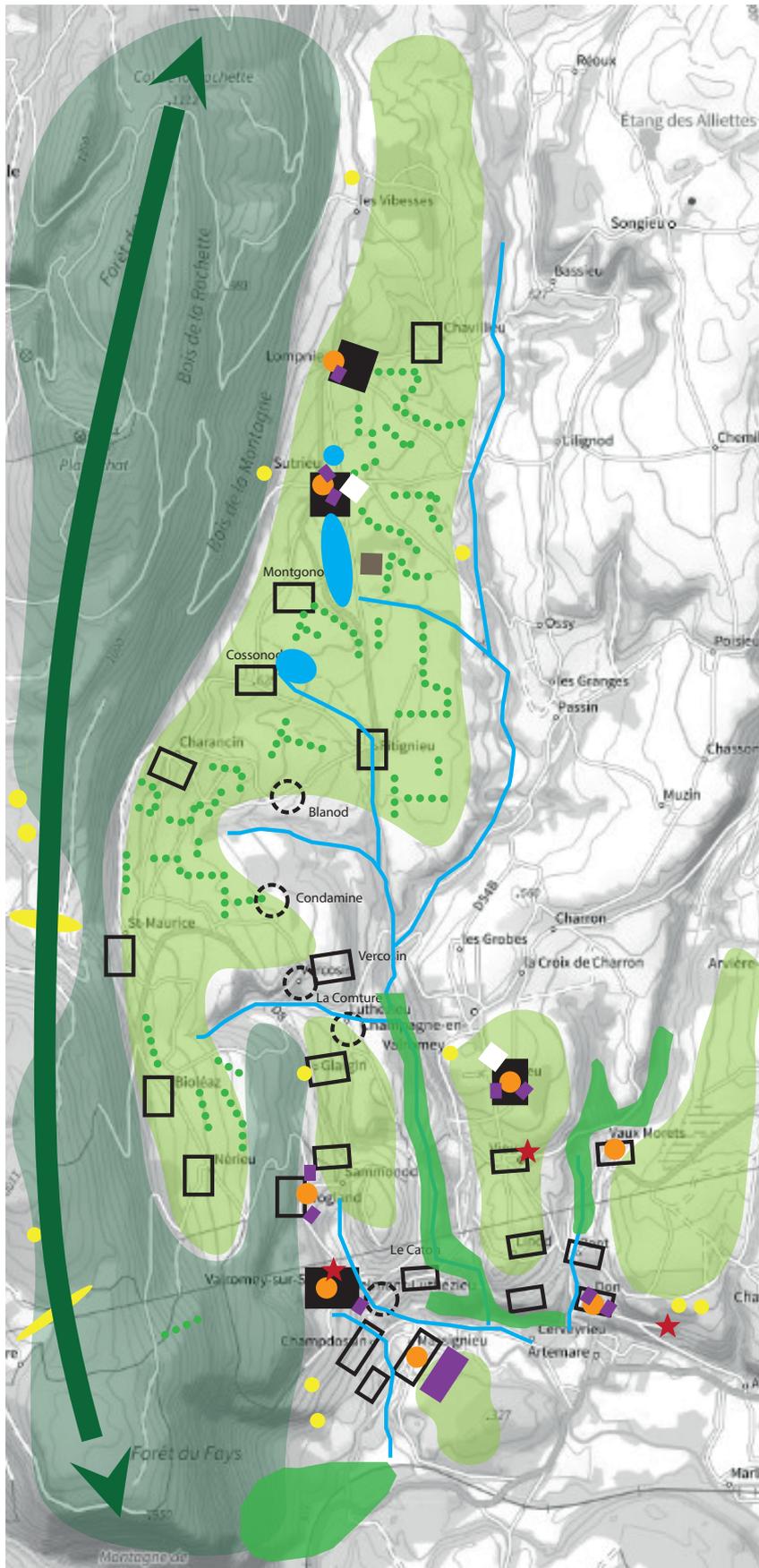
Moyens

- // Le PLU prévoit un secteur à Sutrieu (lieu-dit «Sous-Rivière»), d'une surface d'environ 1.2 ha, destiné à recevoir des projets économiques locaux : artisans, petites entreprises. Un pôle bois énergie est également à l'étude dans ce secteur.
- // Promouvoir, valoriser et développer l'espace de travail partagé à l'étage de la mairie.
- // Permettre les activités tertiaires et le petit artisanat dans les enveloppes urbaines.
- // Créer un tiers-lieu, auquel on pourrait associer un café associatif et un point de vente des produits locaux.

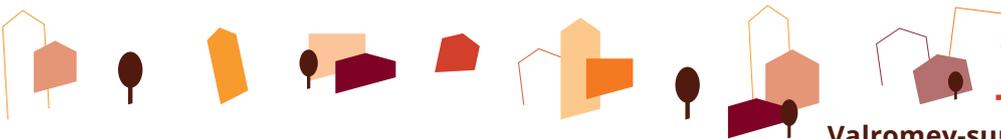




10 - Synthèse



- espaces agricoles stratégiques
- espaces boisés
- milieux naturels sensibles
- zones humides et cours d'eau
- pelouses sèches
- haies bocagères
- corridor écologique
- secteurs patrimoniaux
- monuments historiques
- espaces paysagers remarquables
- projet d'urbanisation en extension urbaine
- projet zone artisanale (Sutrieu)
- Polarités dans lesquelles la densification, le renouvellement urbain et l'extension urbaine sont autorisés
- Hameaux dans lesquels la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain sont autorisés
- groupes d'habitations dans lesquels l'urbanisation nouvelle est gelée





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**