

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de MONTAGNAT

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

#### 2 - Mise en compatibilité du PLU 2a. Rapport

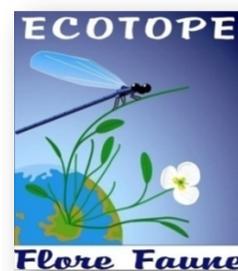
Vu pour rester annexé à  
ma délibération du 29/01/2021

Le maire,  
Y. Chichoux

#### **PLU approuvé le 26 août 2005**

Mise en compatibilité le 17 mars 2008  
Révision simplifiée le 2 septembre 2009  
Modification simplifiée n°1 le 23 avril 2010  
Modification et révision simplifiée le 28 septembre 2012  
Mise en compatibilité le 4 avril 2014  
Modification simplifiée n°2 le 2 décembre 2016  
Modification simplifiée n°3 le 28 septembre 2018

#### **Mise en compatibilité le**



La commune de Montagnat souhaite délocaliser et construire un bâtiment regroupant les garages, ateliers et stockages municipaux sur une partie d'une parcelle aujourd'hui classée en zone N au PLU.

Ce projet n'est pas envisageable au vu du Règlement de la zone N. L'objet de l'évolution du PLU est donc de reclasser la partie utile de la parcelle en zone UE (zone urbaine réservée aux équipements publics) pour pouvoir réaliser le projet de construction.

**Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire au vu du projet d'intérêt général de la commune.**

## **1 – LES CORRECTIONS APPORTEES AU PLU**

### **A – Le PADD**

Le projet de construction du bâtiment communal peut être considéré comme portant atteinte à l'une des orientations du PADD défini en 2005, page 4 point IV :

#### **IV Préserver la structuration de l'espace**

- 3 - préservation d'une vaste zone naturelle ne permettant pas de construction nouvelle et garantissant le patrimoine naturel et environnemental de la commune.

D'une part, pour permettre le déclassement, sous conditions, d'espaces naturels pour un équipement public, il convient de modifier cette rédaction.

#### **➤ Nouvelle rédaction de cette orientation :**

#### **« IV Préserver la structuration de l'espace**

La répartition actuelle de la superficie montre un bon équilibre entre les superficies agricoles, les superficies non-agricoles et les superficies boisées :

Superficie agricole	560 ha	soit 40.58%
Superficie boisée	413 ha	soit 29.93%
Superficie non agricole	409 ha	soit 29.64%

Le PADD pose le principe du maintien de cet équilibre.

En particulier, le maintien du potentiel actuel de production agricole de la commune fonde l'orientation prioritaire d'aménagement. Il en découle les principes suivants d'organisation de l'espace :

- 1- Préservation des périmètres de la zone agricole pour garantir le maintien des ressources agricoles et la prise en compte des enjeux de l'activité : pérennisation des sièges d'exploitation et de leurs terres environnantes.
- 2- Limitation du développement urbain autour des pôles d'habitations actuellement existants avec d'éventuelles rectifications aux marges.
- 3- Préservation d'une vaste zone naturelle garantissant le patrimoine naturel et environnemental de la commune et ne permettant pas de construction nouvelle **excepté les bâtiments répondant aux besoins en équipements publics utiles aux usagers sans nuire aux grands équilibres des espaces naturels.**

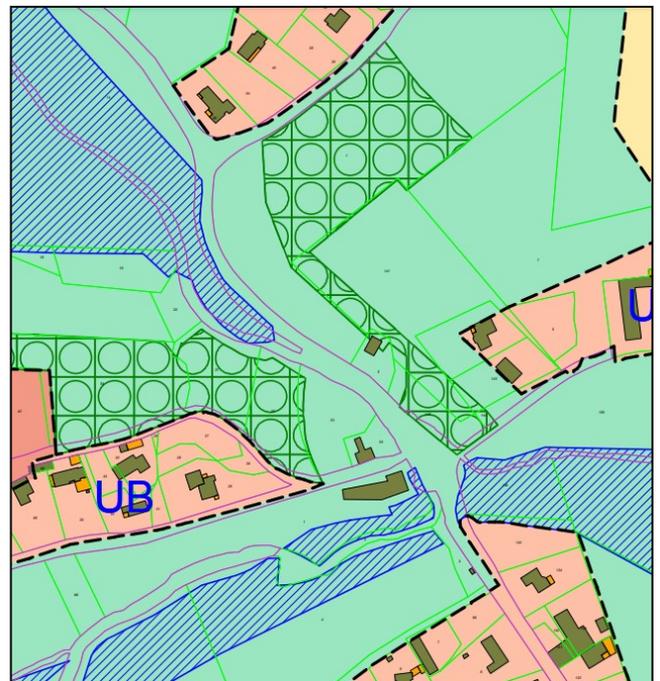
- 4- Poursuite des opérations d'entretien et de mise en valeur des berges de la Reyssouze avec la définition de zones inondables tampons et la création de réserves aquatiques permanentes.
- 5- Sauvegarde permanente de la zone forestière communale du Bois des Mortes par une exploitation douce et raisonnée de la forêt et sa régénération par la plantation d'essences traditionnelles de feuillus. »

D'autre part, cette nécessaire correction valide le fait que la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général via une déclaration de projet est la procédure adéquate. Cette procédure est nécessaire pour changer les orientations du PADD.

## **B – Le Règlement graphique (zone N → UE)**

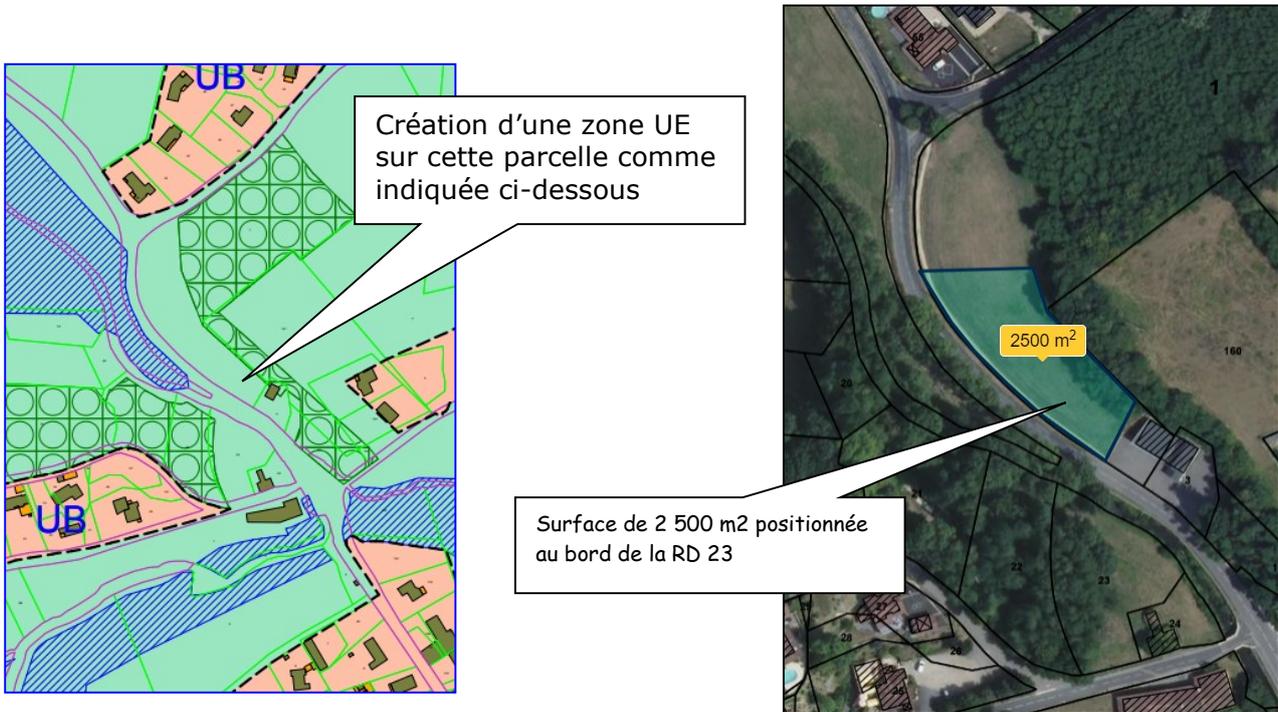
Plan cadastral, surface

Plan de zonage de 2016



Depuis 2005, le PLU a classé la parcelle AO 001 en zone N avec la partie boisée préservée par des Espaces boisés classés. La parcelle visée par le projet communal ne peut donc en l'état du PLU accueillir une nouvelle construction.

➤ **Le PLU doit être mis en compatibilité avec le projet de construction du bâtiment regroupant les garages, ateliers et stockages municipaux : une zone UE est créée sur un espace de 2 500 m<sup>2</sup>.**



Les 2 500 m<sup>2</sup> utiles pour la nouvelle implantation des ateliers municipaux sont détachés de la parcelle cadastrée AO 001 d'une superficie totale de 23 428 m<sup>2</sup>.

La trame « risques » est apposée sur la zone UE pour la partie concernée par la zone rouge du PPRi.

### **C – Le Règlement écrit (création d'une zone UE)**

**Le Règlement écrit du PLU est complété par un nouveau chapitre regroupant les prescriptions de la nouvelle zone UE.**

La zone UE circonscrit **le site où peuvent être réalisés un ou plusieurs bâtiments communaux destinés aux ateliers, garages et stockages municipaux**. Elle est donc destinée à recevoir des équipements publics.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle comprend un graphisme particulier correspondant au secteur concerné par le risque inondation (trame « risques » apposée au titre de l'article R 123-11b du code de l'urbanisme). Le Règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques (PPR) *Inondation de la Reyssouze et de ses affluents* est à respecter. Le PPR s'impose en tant que servitude d'utilité publique.

### **D – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Le dossier du PLU de 2005 ne comporte pas cette pièce.

Les OAP permettent de présenter les principes que l'on veut faire respecter dans les futurs projets, et d'illustrer ces principes par des schémas (rapport de compatibilité entre le projet et l'OAP). Elles n'ont aucune forme imposée par la loi.

Les principes peuvent concerner les déplacements, la forme urbaine, le paysage, la trame verte à respecter ...

L'OAP nouvelle propose donc les principes à respecter dans les domaines suivants :

- Respect de la zone rouge du PPRI
- Maintien de la côtière boisée
- Réaliser un projet viable pour les effets indirects sur les zones humides
- Création de haies naturelles
- Création d'un accès unique
- Préservation du cheminement piéton existant
- Intégration dans le paysage

et un schéma illustratif.

## **2 – LA COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE**

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- La déclaration de projet : avec un rapport présentant le projet communal et son intérêt général
- La mise en compatibilité, avec les changements à apporter au PLU :
  - \* Rapport de présentation
  - \* PADD, avant et après la mise en compatibilité
  - \* Règlement graphique / plan de zonage, avant et après la mise en compatibilité
  - \* Règlement écrit, avant et après la mise en compatibilité
  - \* Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- L'évaluation environnementale.