

# 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 2b. PADD avant la mise en compatibilité

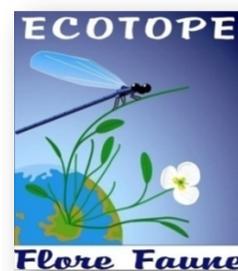
Vu pour rester annexé à  
ma délibération du 29/01/2021

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**



## Préambule

### **Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :**

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

### **Article R 123-3 du code de l'urbanisme** issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

### **Rappel des enjeux en 2004 et des éléments pris en compte dans la définition du parti d'urbanisme (voir Rapport de présentation) :**

Montagnat doit désormais intégrer les législations des années 90 et la loi SRU.

L'enjeu essentiel est de réorienter la politique d'urbanisme en intégrant les principes déclinés dans l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- principe d'équilibre entre développement et préservation - protection,
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- principe de respect de l'environnement.

### **Rappel des objectifs des élus (voir Rapport de présentation) :**

- Toiletter le document qui a 10 ans, tant pour le règlement que pour le zonage suite aux évolutions communales (les nouvelles tranches d'assainissement, etc ...) et globales (législations des années récentes ...).
- Ne pas envisager de nouvelles zones constructibles mais simplement procéder à des ajustements si nécessaires en gardant à l'esprit le point d'équilibre entre développement et préservation. A Montagnat, le souci le plus évident dans le domaine des équipements publics est celui de l'école sachant que les secteurs bâtis sont couverts à 95% par le réseau collectif d'assainissement. Le désir n'est pas de vouloir multiplier la population, aucun chiffre n'est avancé.
- Ne pas mettre en cause la potentialité agricole. Préserver le secteur agricole.
- Préserver les espaces naturels, notamment le long des biefs.

### **SOMMAIRE : Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.**

- 1/ Maîtriser l'évolution démographique**
- 2/ Garantir la fonctionnalité des équipements publics**
- 3/ Renforcer la centralité du bourg**
- 4/ Préserver la structuration de l'espace.**

## **I Maîtriser l'évolution démographique**

La maîtrise de la démographie est fondée sur les deux impératifs suivants :

- réguler le flux scolaire et maîtriser ses projections d'accroissement afin que la nouvelle extension du groupe scolaire (2004-2005) garantisse les capacités d'accueil, de travail et de loisirs des jeunes d'âge scolaire pour une période minimum de dix années.
- Assurer une occupation optimale de tous les logements de la commune et encourager la création de toute forme de structure d'habitations susceptibles de garantir le maintien sur le territoire de la commune des personnes âgées, voire très âgées.

La réalisation de ces deux objectifs est garantie par la mise en œuvre des deux orientations d'aménagements suivantes :

### **A) Orientation quantitative d'aménagement : extension des zones constructibles**

L'extension des zones constructibles est limitée à l'agrandissement raisonné des quartiers d'habitations existants par l'application des deux principes d'urbanisation :

- 1- assurer une meilleure gestion de l'espace par une économie dans l'utilisation des sols
- 2- contribuer à une meilleure intégration environnementale et une structuration concertée des zones existantes par la réalisation d'opérations d'ensemble sur les secteurs urbanisables offrant une superficie conséquente.

Le respect de ces deux principes conduit :

- a) à n'opérer que des retouches aux limites des zones constructibles existantes
- b) à subordonner ces retouches aux capacités de raccordement aux réseaux collectifs dans tous les quartiers où ils existent déjà ou pourront être techniquement réalisés (ex : la Jaÿr).
- c) à développer un maillage territorial entre les zones urbanisées et les zones naturelles ou agricoles afin de garantir la préservation de l'équilibre environnemental actuel.
- d) à articuler les zones urbanisées en cohérence avec le réseau de voirie existant dans le respect des contraintes de sécurité liées à la circulation routière.

### **B) Orientation qualitative d'aménagement : type d'habitat**

- La construction de type pavillonnaire restera la forme d'habitat généralisée de la commune.
- Afin de développer la mixité sociale fondant l'équilibre démographique de générations ultérieures, des opérations d'ensemble pourront recourir à des formes d'habitat collectif sous la réserve de leur intégration dans le paysage urbain de la commune (les constructions trop hautes seront proscrites).
- La rénovation ou la réhabilitation du bâti ancien dans son volume originel seront encouragées.

- La construction de logements locatifs de type « social » ou des formes « d'accèsion à la propriété » sera poursuivie.

## **II Garantir la fonctionnalité des équipements publics**

### A) Ecole

La création d'une 8<sup>ème</sup> classe autorisée par les services de l'Inspection Académique en septembre 2003 entraîne une nouvelle extension du groupe scolaire.

Compte tenu du potentiel de constructions nouvelles proposé par le PLU, l'extension en cours doit permettre de faire face (dans les conditions normales du travail scolaire) aux nécessités d'accueil des enfants sur une base maximale de 10 classes.

### B) Equipements culturels et sportifs

Lorsqu'elle sera techniquement possible et qu'elle rentrera dans le schéma général d'organisation urbaine de la commune, la mise à disposition de terrains pour l'implantation d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire sera poursuivie (à l'exemple de la salle de sports construite par la Communauté de Communes La Vallière sur le terrain de la Craz).

### C) Aménagements de loisirs

Toutes les installations offrant des possibilités de loisirs ou de détente devront être réalisées en préservant l'environnement naturel et écologique de la commune.

### D) Equipements à caractère médico-social

#### 1- Extension de la Maison Médicale

La Maison Médicale a été construite par la commune afin d'apporter à la population des services médicaux de proximité qui faisaient défaut (Médecin, Infirmière, Kiné).

Son extension tout à fait possible grâce au caractère évolutif de la conception du bâtiment constitue une perspective d'aménagement de ce secteur, liée aux projets de développement d'activité de ses occupants.

#### 2- Foyer-logement pour personnes âgées

Les problèmes spécifiques des personnes âgées ou dépendantes en leur offrant la possibilité de résider le plus longtemps possible sur la commune seront pris en compte par la création, dans le cadre du développement du centre-village d'une structure d'accueil pour personnes âgées.

### E) Voirie

Malgré la situation de la commune en proximité immédiate du cœur de l'agglomération burgienne, l'aménagement ou le développement de la voirie est subordonnée à la prise en compte exclusive de la sécurité et de la tranquillité des habitants de la commune. Il ne saurait être envisagé que la commune privilégie des extensions de voirie aboutissant à l'accroissement des nuisances routières sur son territoire.

Toute extension de zone urbanisée sera nécessairement subordonnée à ses possibilités d'intégration dans le réseau de voirie existant à l'exclusion du projet

urbain en bordure de la RN 75 où des adaptations de voirie pourront être réalisées en rapport avec le schéma de développement économique.

### **III Renforcer la centralité du bourg**

L'objectif de limitation des liaisons routières à l'intérieur de la commune développé dans le document d'orientation générale d'aménagement sera en partie favorisé par le regroupement progressif au centre-village de tout ce qui fait la centralité de la commune : équipements publics, commerces de proximité, services médicaux, structures d'accueil des personnes âgées.

Dans cette perspective, les orientations sont retenues :

- 1/ mise en place d'un règlement spécifique d'urbanisme autorisant, dans le respect des contraintes environnementales, une densification de l'habitat implanté en bordure de la traverse du village.
- 2/ poursuite de la politique d'acquisition d'une réserve foncière par la réduction des emprises privatives dans l'ensemble du centre-village, de part et d'autre de la ligne de crête.

### **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 :

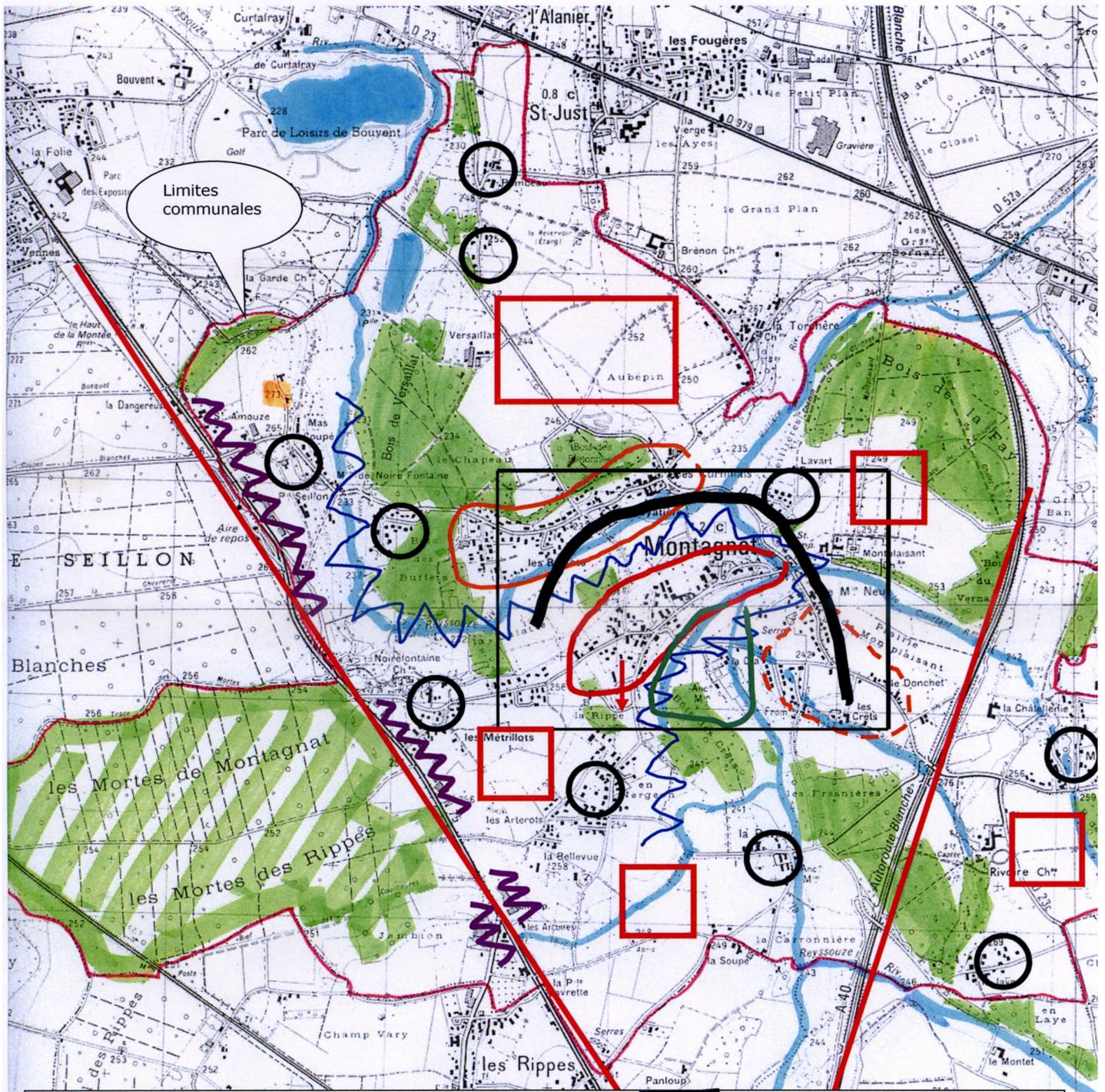
Superficie agricole	560 ha	soit 40.58%
Superficie boisée	413 ha	soit 29.93%
Superficie non agricole	409 ha	soit 29.64%

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 ne permettant pas de construction nouvelle et garantissant le patrimoine naturel et environnemental de la commune.
- 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.

## V Illustration du PADD par ce schéma de l'organisation de l'espace



Espace de centralité où les développements sont privilégiés 

Avec :

- Le pôle central du centre-village 
- Le pôle secondaire des Curnillats-Buffets 
- Le pôle de développement au Moulin Neuf-La Craz-Les Crêts 
- Les différents écarts qui ont une réelle existence 

= organisation et développement possible sous la forme d'un croissant 

Organisation de l'espace épousant les éléments du site physique  et intégrant les vastes surfaces agricoles  (constructibles ou non).

Importance des espaces de loisirs et sportifs  . Occupation de l'espace par les activités économiques 

Les deux axes routiers auprès desquels l'urbanisation ne se rapproche pas 