

PLU approuvé le 18 novembre 2007

Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du PLU
Procédure approuvée le 12 février 2020



Leyment

Plan Local d'Urbanisme



Vue depuis les champs



Vue depuis le ciel

1

Projet d'Aménagement et de Développement Durables après DPMEC

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



SCP Bernard, Ramel et Bouilhol
Architectes diplômés par le gouvernement

Département de l'Ain

Commune de LEYMENT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

***Projet d'Aménagement et
de Développement Durable***

Après déclaration de projet : Ouverture d'une zone de carrière alluvionnaire au lieu-dit « Les Fourches » avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Approuvée le 13 février 2020

S O M M A I R E

<i>PREAMBULE</i>	1
<i>Les grandes orientations du projet de LEYMENT</i>	2
1. Les dispositions intercommunales	3
2. La définition d'un rythme d'urbanisation le plus approprié et réaliste pour LEYMENT	6
3. L'établissement d'une politique globale et cohérente de l'habitat	7
4. L'amélioration des équipements et des infrastructures	8
5. L'évolution de la vie économique dans le cadre d'une nouvelle stratégie intercommunale	9
6. La préservation des zones agricoles homogènes	10
7. La protection efficace des sites sensibles, des paysages de qualité et la prise en compte des risques naturels	11

PREAMBULE

Dans la composition du dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de LEYMENT (Ain) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) figure le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le Conseil Municipal pour l'ensemble du territoire communal dans la perspective notamment de :

- ***Ménager les potentialités pour l'avenir en tenant compte des documents d'urbanisme supra-communaux (DTA – SCOT – Schéma Directeur)***
- ***Favoriser le renouvellement villageois du centre-bourg***
- ***Préserver la qualité architecturale***
- ***Et protéger l'environnement, les sites sensibles et les paysages de qualité.***

Cette démarche répond aux dispositions de la Loi S.R.U. (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, article L.123.1. et au décret d'application du 27 mars 2001, article R. 123.3, ainsi qu'aux dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

En complément des grandes orientations du P.A.D.D., le Conseil Municipal de LEYMENT a établi aussi une autre pièce pour les sites évolutifs avec des orientations d'aménagement plus spécifiques et des vigilances à respecter.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE LEYMENT

Située au sud du département de l'Ain, la commune de LEYMENT fait parti du canton de Lagnieu (5 kms) et se trouve très bien placée dans la plaine de l'Ain entre Ambérieu-en-Bugey et Meximieux.

LEYMENT bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à un faisceau de grandes infrastructures : l'autoroute A48 avec un point d'échange côté ouest (Meximieux-Plaine de l'Ain), un autre côté Est (Château-Gaillard – Ambérieu), la RD n° 1084 (ex RN 84), la voie ferrée Lyon-Ambérieu et de nombreuses routes départementales d'intérêt plus local.

Sur le plan urbanistique, la commune de LEYMENT dispose d'un dossier de POS déjà ancien du 9 octobre 1992 légèrement modifié le 19 juillet 1999 (site des Granges).

La présente révision intervient après des changements considérables concernant les lois d'aménagement et surtout après l'établissement de documents supra-communaux avec lesquels la révision du Plan Local d'Urbanisme de LEYMENT doit être COMPATIBLE.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) précise donc les orientations d'aménagement retenues par le Conseil Municipal de LEYMENT.

Il est important de signaler ici que le territoire de LEYMENT sera sans doute concerné par des projets d'ampleur nationale – voire internationale – et qu'à ce jour les décisions ne sont pas prises notamment celle devant préciser l'évolution des grandes infrastructures.

1. Les dispositions intercommunales

La révision du PLU de LEYMENT doit donc être en compatibilité avec trois niveaux de directions supra-communales :

1.1. *La Direction Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (DTA)*

Les orientations et objectifs de la DTA avec lesquels les autres documents d'urbanisme – dont les SCOT, les Schémas de Secteur et les PLU – doivent être en compatibilité sont les suivants :

- ⇒ L'armature urbaine du territoire avec la confirmation pour la plaine de l'Ain d'une zone d'activité d'envergure métropolitaine, orientée sur les activités logistiques.
- ⇒ Le système de transport avec l'évolution des grandes infrastructures ferroviaires et autoroutières et la recherche d'une alternative à l'axe Saône-Rhône.
- ⇒ Les modalités d'aménagement du territoire avec les espaces agricoles et naturels majeurs de la plaine de l'Ain.

1.2. *Le Schéma Directeur au Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) du Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain*

Dès 1977, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) du Haut Rhône était approuvé et LEYMENT faisait partie de cette aire d'étude.

Le S.D.A.U. constituait un outil de planification, avec pour objectif, de fixer à moyen terme (15 ans) et à plus long terme (30 ans) les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire : la destination générale des sols, l'extension des agglomérations et des nouveaux pôles urbains, les grandes infrastructures, les équipements importants, les éléments de protection...

Le dossier du POS actuel de LEYMENT révisé en 1994 et modifié en 1997 s'est donc inscrit dans ce contexte et se devait d'être compatible avec les grandes orientations du S.D.A.U.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001 ont entraîné une refonte importante de la planification urbaine, c'est ainsi que les S.D.A.U. ont cédé la place aux Schémas de Cohérence

Territoriale (S.C.O.T.) et les plans d'occupation des sols (POS) ont été remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le S.C.O.T. du Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BU.CO.PA.) a été approuvé le 22 novembre 2002 par le Syndicat Mixte du SCOT, il est devenu exécutoire en avril 2003 avec les objectifs suivants :

- *lier la croissance démographique à la croissance économique,*
- *permettre la bonne intégration de tous, pour un équilibre social,*
- *préserver le caractère rural du territoire et ses ressources : équilibre écologique,*
- *favoriser le développement des territoires moins dynamiques, c'est-à-dire, freiner l'accueil de nouveaux habitants à l'Ouest du territoire et reporter en partie la croissance à l'Est vers le Bugey,*
- *assurer l'accessibilité et le fonctionnement interne des territoires.*

1.3. Les dispositions du Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey

Ce schéma de secteur a été arrêté le 7 juillet 2005 et approuvé le 31 mars 2006, les choix retenus sont les suivants :

- **Atteindre 36.000 habitants au total** en 2020 sur les 13 communes du Schéma de Secteur sachant que la croissance concerne surtout les villes-centre, Ambérieu-en-Bugey ; à LEYMENT cette disposition se traduit par un taux d'évolution de + 1 % environ conduisant la population à l'horizon 2020 vers 1.400 habitants soit 200 de plus seulement qu'en 2005 (1.200 habitants estimés).
- **Accueillir des activités dans l'agglomération ambarroise**
La traduction à LEYMENT est très contraignante, la commune ayant été classée de niveau 4 sur le plan économique : "*les zones d'activités ne doivent comporter que quelques hectares*" (sachant que la zone actuellement utilisée fait déjà 13 hectares).
- **Protéger l'agriculture** en empêchant le mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse.
- **Protéger les milieux et les richesses naturelles** en particulier la ressource en eau pour laquelle LEYMENT est concernée.

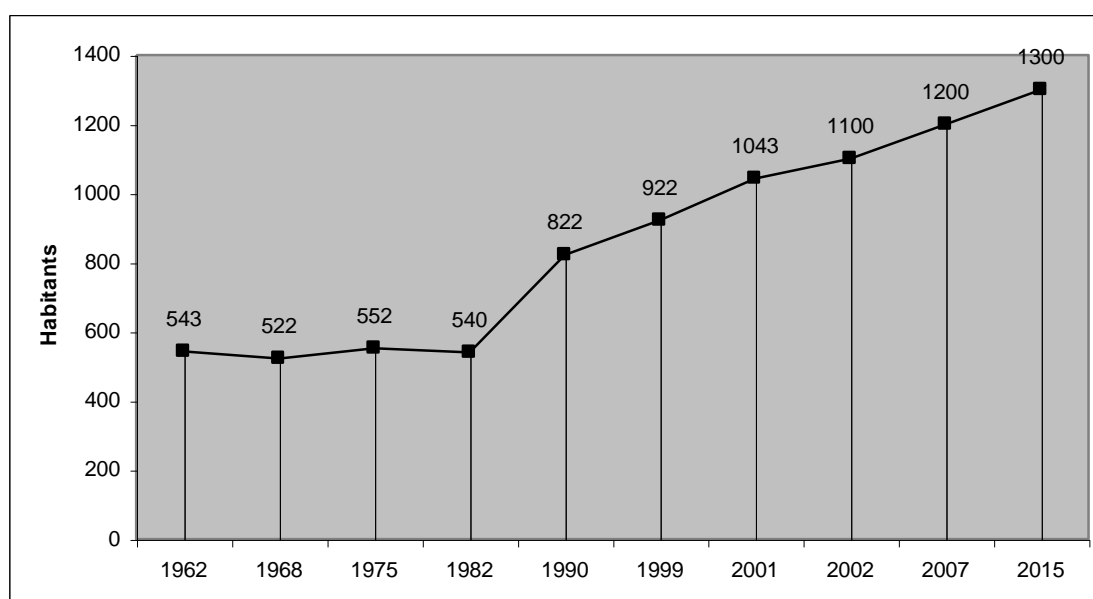
- **Préserver les paysages** et en particulier les vues depuis les grands axes routiers dont l'autoroute A42 et la RD 1084.
- **Avoir une politique de déplacements et transports équilibrée** en favorisant l'essor des transports en commun notamment l'aménagement d'une gare (à LEYMENT) sur la voie ferrée Lyon-Ambérieu.

Le dossier de révision du PLU de LEYMENT devra être en compatibilité avec des dispositions supra-communales de la DTA, du SCOT du Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain et du Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey.

2. La définition d'un rythme d'urbanisation le plus approprié et réaliste pour LEYMENT

Au cours de la prochaine décennie, le Conseil Municipal de LEYMENT souhaite une progression modérée du rythme d'urbanisation et de l'évolution démographique. Un rythme de progression de l'ordre de 1 % lui paraît bien suffisant dans les différentes hypothèses étudiées.

- ↪ Rappel du recensement de 1999 : 922 habitants et 1.058 habitants au recensement complémentaire de LEYMENT et environ 1.200 en 2007.
- ↪ Pour le Conseil Municipal, le choix le plus souhaitable du rythme de développement : + 1 % par an, soit 1.300 habitants en 2015.
 - Accueil de 100 nouveaux habitants environ entre 2007 et 2015
 - Edification de 75 nouveaux logements, soit de 7 à 8 par an (le schéma de secteur d'Ambérieu prévoit 111 nouveaux logements en 2020).



Évolutions Phase 2007-2015	Schéma de Secteur + 1 % par an
Accueil population - Total sur la période	100
Nouveaux logements - Total sur la période - Par an	75 7 à 8

L'orientation définie par le Conseil Municipal de LEYMENT à également le grand mérite d'être en **COMPATIBILITE** complète avec les dispositions du Schéma de Secteur d'Ambérieu.

C'est une volonté forte de réduire la tendance "galopante" observée au cours des deux dernières décennies.

3. Une politique globale et cohérente de l'habitat

- ↪ Une priorité : réutiliser le bâti existant : logements vacants, améliorer le parc immobilier existant du bourg, en particulier mise en oeuvre d'une OPAH intercommunale (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) – type 2 pièces, 3 pièces + cuisine.
- ↪ Diversification de l'offre : taille et statut des logements (accession – locatif – locatif aidé).
La commune utilisera les possibilités offertes par l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme pour faire réaliser au minimum 15 % de logements locatifs sociaux dans chaque zone 1AU et ainsi obtenir une mixité sociale minimum dans chacun de ces quartiers.
- ↪ Des opérations complémentaires et insertion dans le contexte bâti. Les formes urbaines devront être diversifiées (petit collectif, habitat groupé, maisons individuelles). Le COS de 0,45 dans les zones UB et dans les zones 1AU permettra de mettre en oeuvre cette nécessaire diversification.
- ↪ Les deux hameaux Les Rousses et Les Brosses : en complémentarité du bourg et non pas en concurrence.
- ↪ L'importance à LEYMENT de la notion de programmation en relation étroite avec l'orientation n° 2, ci-dessus.

Une nouvelle disposition en complément du P.A.D.D :

La définition d'orientations d'aménagement et de vigilance pour les sites stratégiques destinés à l'accueil de nouveaux logements (zone 1AU) :

- site du centre bourg
- site du Champ du Rafour – La Guillotière
- site de Cote à Goy
- site rue de la Gare – RD 77 vers les anciennes carrières
- et pour la zone d'activités des Granges

4. L'amélioration des équipements et des infrastructures

1/ Une nouvelle génération d'emplacements réservés en fonction des choix municipaux pour améliorer le fonctionnement des équipements scolaires, agrandir les installations sportives, aménager un nouveau centre de secours en concertation avec le département de l'Ain (SDIS).

2/ De nouveaux emplacements réservés pour la voirie, le stationnement et l'amélioration de la sécurité routière intégrant des voiries structurantes sur le flanc ouest du village.

3/ Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une gare (vers Les Combes) en concertation étroite avec les orientations du Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey et avec les instances de la région Rhône-Alpes compétente en matière de transports collectifs ferroviaires (gare de rabattement et services pour tout le secteur).

4/ La desserte en eau potable : localisation d'un nouveau puits de captage pour sécuriser la ressource en eau potable à terme.

5/ La prise en compte ou les vigilances pour les grandes infrastructures de portée nationale voire internationale : autoroute A48 (Projet d'Intérêt Général), le contournement ferroviaire de l'agglomération de Lyon, une plate-forme multi-modale, le TVG Est.

La compatibilité avec les dispositions du SCOT du BUCOPA puis du Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey est assurée.

5. L'évolution de la vie économique dans le cadre d'une nouvelle stratégie intercommunale : SCOT du BUCOPA, Schéma de Secteur

1/ L'évolution économique du site des Granges et de la Gare

- Le parc d'activités existant (13 hectares) et le pôle d'emplois de LEYMENT : plus de 400 emplois ; zone d'activités à saturation aujourd'hui.
- Le site industriel limitrophe de la fromagerie.

2/ Les potentialités pour l'avenir du site des Granges

- Réserves utilisables à court terme, équipées ou pouvant l'être très facilement
- Plusieurs points positifs :
 - la maîtrise foncière par la collectivité locale de LEYMENT
 - une desserte ferroviaire par sous-embranchement favorisant les activités de logistique – transport
 - des infrastructures routières et autoroutières puissantes

3/ La mixité des fonctions pour les zones urbaines

Des activités professionnelles souhaitées au titre de la mixité des zones urbaines : le centre bourg – l'agglomération (commerces, services, artisanat ...).

4/ Une vigilance pour les sites à forts enjeux pour l'avenir afin de ne pas compromettre leurs potentialités

Exemples : - L'ancien camp militaire de Fromentaux
- Les sites aux abords des grandes infrastructures de transport (autoroutes – voies ferrées).

5/ Permettre la réalisation de projets de carrières nécessaires au développement local sans remettre en cause, à long terme, l'activité agricole et les infrastructures.

Un accord avec le Syndicat Mixte du Bucopa permet exceptionnellement d'afficher la vocation industrielle de la zone des Granges même si c'est contraire aux principes du schéma de secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Granges est assujettie à l'arrêt du tracé des grandes infrastructures A48 et contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise bien qu'en principe le site ne soit pas touché par ces tracés.

6. La préservation des zones agricoles homogènes

- ↪ L'homogénéité des parties cultivées à préserver, notamment la Plaine irriguée et remembrée.

- ↪ Pas d'enclavement des sièges d'exploitation par l'urbanisation.

Grande cohérence avec le SCOT du BUCOPA et le Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey : la COMPATIBILITE est assurée dans ce domaine.

7. La protection efficace des sites sensibles, des paysages de qualité et la prise en compte des risques naturels

1/ Prise en compte des risques naturels :

- aléas d'inondation aux abords de l'Albarine (zone protégée inconstructible)
- vigilance pour les parties sensibles aux ruissellements sur versant et éventuellement aux instabilités du sols (zones inconstructibles).

2/ Vigilance aux abords de la station de pompage d'eau potable : site de la Combe ; autre site pour l'avenir.

3/ ZNIEFF, couloir écologique côté Est avec le massif boisé de la Servette à protéger dans le PLU.

4/ Protection des cônes de vision à partir des grandes infrastructures et vigilance pour préserver la voie verte : abords de la RD 1084 (platanes d'alignement).

5/ L'amélioration des paysage villageois par renforcement du cadre bâti (suppression des points noirs), composition des îlots, homogénéité d'ensemble des aspects architecturaux.

Toutes ces dispositions sont compatibles avec le SCOT du BUCOPA et le Schéma de Secteur d'Ambérieu-en-Bugey.

