

Département de l'Ain  
Commune de MONTHIEUX

D.D.E. de l'Ain

30 AVR. 2008

Antenne Dombes Val de Saône

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



*Le Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable  
(PADD)*

agence hubert thiebault  
13ter, place jules ferry 69006 lyon  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

AU

ARCHITECTURE URBANISME

**Département de l'Ain**

---

**Commune de MONTHIEUX**

**Plan Local d'Urbanisme**  
***Révision n° 1***

---

**Projet d'aménagement et de  
développement durable**

---



agence hubert thiébault  
13 ter, place jules ferry 69006 lyon  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
[archiurba@wanadoo.fr](mailto:archiurba@wanadoo.fr)

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

## **PREAMBULE**

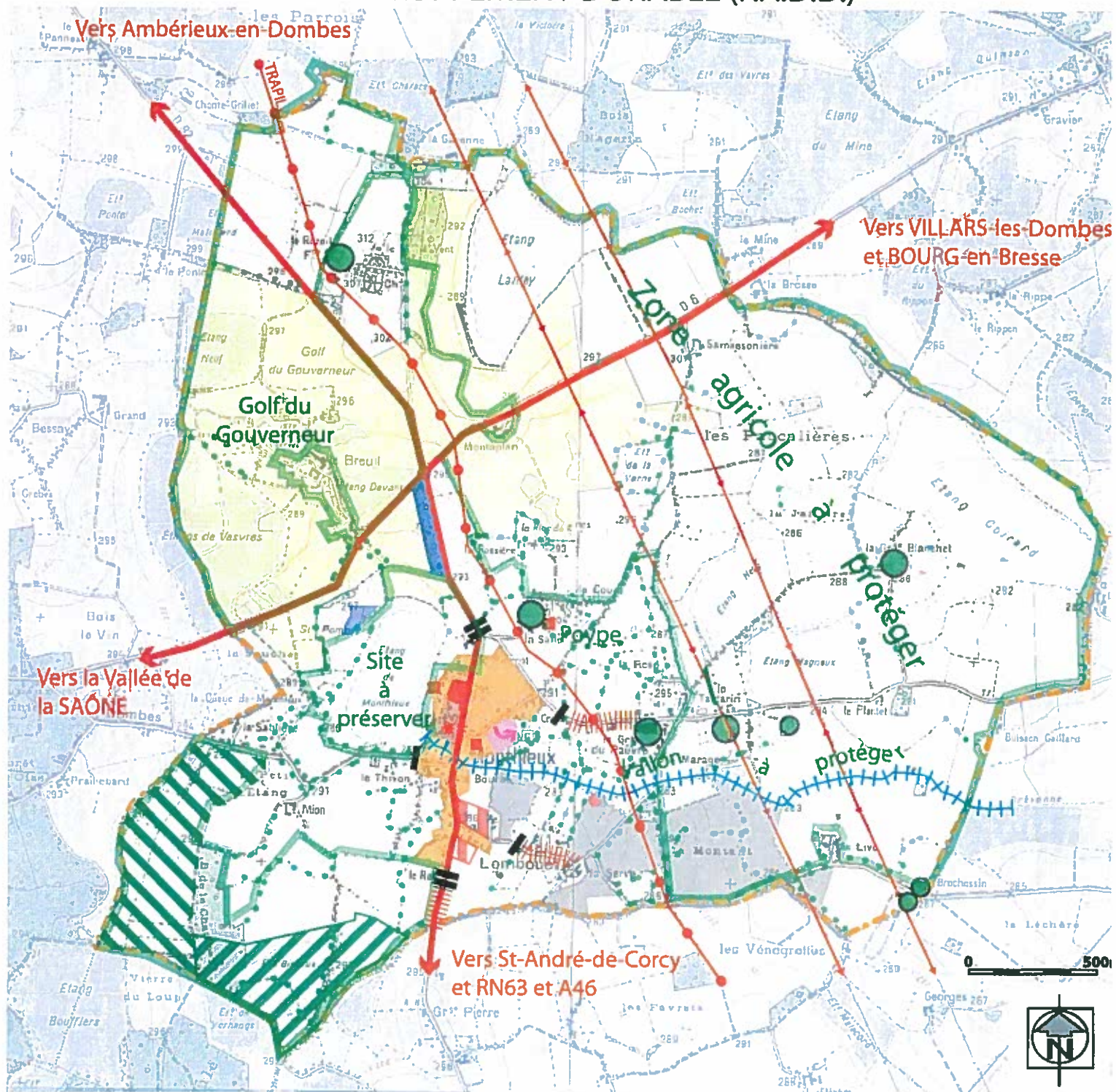
---

***Dans la composition du dossier du 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 la commune de Monthieux.***

***Ce projet vise tout d'abord à définir les grandes orientations d'aménagement du territoire communal, à imaginer l'organisation fonctionnelle et spatiale de la commune pour les années à venir, à établir un canevas d'action dans le temps.***



# MONTHIEUX : LES ORIENTATIONS du PROJET D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)



L'étang de Praillebard, qui s'étend pour un peu moins de sa moitié à MONTHIEUX, n'est pas représenté sur la carte IGN

## LEGENDE

### LE BOURG de MONTHIEUX

- Noyau ancien
- Quartiers limitrophes équipés, urbanisation plus récente
- Site de développement actuel du bourg
- Réserve à plus long terme
- Equipements publics/services
- Entrée principale du village/RN82
- Entrée secondaire : EST/OUEST

### SITES de VIGILANCE LIES A :

- La protection de la ressource en eau potable
- La présence des étangs
- Assurer la préservation des zones Natura 2000
- Fondation pour la protection des Habitats français de la faune sauvage : terrains gérés par la fédération départementale des chasseurs de l'Ain
- Vigilance spécifique sur le site de Praillebard
- Secteur golfique à maintenir en tenant compte de la préservation des étangs et de leurs abords

- Sièges d'exploitation agricole
- Activité spécifique (chenil - élevage chevaux)
- risques technologiques : oléoduc
- risques technologiques : ligne électrique à haute tension
- Unité d'épuration : capacité à renforcer massif boisé ou haies significatives dans le paysage
- déprise agricole
- protection du vallon de la BREVONNE
- vulnérabilité à l'urbanisation linéaire
- L'église : monument historique

# 1 – LA MAITRISE DU RYTHME D'URBANISATION

## 1 - Modérer la croissance démographique

- Le plan d'occupation de sols de MONTHIEUX a fait l'objet d'une procédure de modification afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site de La Croix, pour une opération de 31 logements, soit l'accueil de 90 habitants environ.
- Suite à cet apport de population, la municipalité souhaite limiter la croissance démographique. Le POS est donc révisé pour être transformé en PLU dans cet optique.

### Les objectifs démographiques :

- ⇒ 578 habitants en 1999
- ⇒ 670 habitants (estimation) avec l'aménagement du site de La Croix
- ⇒ 710 habitants environ en 2020 dans le cadre du PLU. La municipalité table sur l'accueil de 70 habitants et la production de 25 logements afin :
  - d'assurer le renouvellement de la population (compenser le desserrement des ménages) et des logements
  - de permettre une augmentation limitée de population.

## 2 - Un phasage de l'urbanisation

Suite à l'ouverture à l'urbanisation du site de La Croix, le PLU doit permettre :

- Une urbanisation progressive, le plus souvent à court et moyen terme, au gré des ventes et des opérations de constructions réalisées par les propriétaires, mais une possibilité de création de nouveaux logements limitée : quelques constructions anciennes pouvant être réhabilitées et quelques constructions nouvelles dans le village.
- Des opérations à moyen et long terme (afin d'éviter les à-coups du développement) dans des secteurs ciblés du village, après procédure de modification ou de révision du PLU : 2 hectares environ, répartis sur deux sites, soit un potentiel maximal d'une trentaine de logements sans rétention foncière.

## **2 – UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS REPONDANT AUX BESOINS DE MONTHIEUX**

---

### **1 - Une offre de logements diversifiée :**

**Privilégier une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, chacune portant sur un nombre limité de logements :**

- rester dans la limite des capacités de développement de la commune
- une diversification de l'offre de logements plus aisée dans le cadre d'opérations d'ensemble et d'un étoffement du tissu bâti du village.

Afin de diversifier l'offre, le SCOT prévoit 20 % de logements collectifs sociaux. Le programme de la Croix prévoit 32 % de logements sociaux et 26 % de logements collectifs. Il traduit une volonté municipale de diversification de l'offre en logements qui sera poursuivie avec le PLU. Sur les 25 logements envisagés, il faudrait prévoir au moins 3 à 4 logements sociaux et 5 logements collectifs.

Les deux sites de réserve foncière d'un total de 2 hectares dans le village se prêtent à l'accueil de ce type de logements.

### **2 - L'amélioration des équipements et des infrastructures :**

**Des renforcements sont à entreprendre sur l'assainissement collectif :** augmentation de la capacité de la station d'épuration, extension du réseau d'eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation des sites de réserve foncière (zones 2AU) nécessitera au préalable l'amélioration de la station d'épuration, en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement.

**Une nouvelle génération d'emplacements réservés pour équipements et voiries :** extension du cimetière, sécurisation de la traversée du village

### **3 - Un développement économique durable**

**Les potentialités de développement du site golfique,** principal employeur de la commune (30/40 emplois) devront être préservées.

**Suppression de la zone d'activités, le développement économique est devenu de la compétence de la communauté de communes, cadre géographique élargi et mieux adapté pour définir les pôles d'accueil les plus attractifs**

**Une mixité des fonctions urbaines en étant vigilant sur la compatibilité de l'activité avec l'habitat en termes de risques et nuisances pour un co-développement harmonieux et durable**

#### **4 - La préservation du secteur agricole :**

**Volonté de la commune de préserver le secteur agricole homogène de Monthieux**

**Eviter l'enclavement par l'urbanisation diffuse des sièges d'exploitation**

### **3 – LA PROTECTION EFFICACE DES SITES SENSIBLES ET DES PAYSAGES DE QUALITE**

---

#### **1 - Un développement privilégié du village :**

**L'accueil des futurs habitants se fera essentiellement dans le village, en privilégiant la qualité du cadre de vie :**

- un épaississement du tissu bâti du village de part et d'autre de la RD82, avec des nouveaux secteurs bâtis calmes desservis par des petites voies de desserte
- des petites opérations d'ensemble bien reliées au reste du village, que ce soit par l'architecture, le paysage et les cheminements, tout en donnant au tissu bâti une forme mieux groupée
- une offre qualitative d'espaces verts et récréatifs de proximité :
  - o espace planté et paysager dans la continuité du vallon de la Brévonne
  - o préservation de l'étang de Monthieux et de ses abords et maintien du terrain de sport situé à proximité.

**Les hameaux sont considérés comme des pôles d'urbanisation complémentaires et non pas concurrents du village, par le changement de destination du bâti existant : Le Maréage, Le Rat, Lombouet, Sablière.**

#### **2 - La protection des sites et paysages sensibles :**

**Les étangs de la Dombes et leurs abords**, entités à forte richesse écologique et patrimoniale, en veillant plus particulièrement à conserver les prairies de fauche, type d'occupation du sol fragilisé par l'extension des cultures

**La préservation des paysages dombistes avec l'association étangs, boisements, haies locales et entités agricoles exempts de construction**

**Le vallon de Brévonne**

**Le site de Praillebard**

**La poype**

**Le captage d'eau potable**

**Tout développement du site golfique devra s'appuyer sur la trame paysagère rurale traditionnelle, éventuellement après étoffement de cette dernière (boisements, retenues d'eau, haies locales)**



Une attention particulière devra être portée aux effets négatifs de la déprise agricole : Lombouet, la Serve, le Montant : altération rapide de la qualité des paysages.