

Révision du PLU prescrite le 30 mai 2017  
PLU arrêté le 22 mai 2019  
PLU approuvé le 30 janvier 2020

DOSSIER D'APPROBATION

# Montluel

## *Plan Local d'Urbanisme*



2

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Vu pour être  
annexé à la  
délibération du  
30 janvier 2020

Le Maire





## SOMMAIRE

<b>Résumé du projet communal pour la période 2019-2029.....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1. Un développement raisonné, modéré et diversifié garantissant une gestion économe de l'espace.....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 2. Une centralité constituée de deux pôles : l'affirmation du centre-ancien et le développement de la polarité stratégique du quartier de la gare .....</b>	<b>7</b>
<b>AXE 3. Favoriser le dynamisme local et conforter l'offre commerciale .....</b>	<b>11</b>
<b>Axe 4. Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain .....</b>	<b>15</b>
<b>Axe 5. Développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques .....</b>	<b>21</b>

## Résumé du projet communal pour la période 2019-2029

Le projet de PLU s'établit pour la période 2019-2029. Il définit une stratégie territoriale basée sur la préservation des richesses environnementales du plateau de la Dombes et de la Côtière ainsi que les activités agricoles sur les terrains à fort potentiel agronomique du plateau. Ces secteurs seront protégés d'une urbanisation trop consommatrice d'espaces, bénéficieront de mesures assurant leur préservation mais permettront les occupations et usages liés à la mise en valeur des secteurs présentant des enjeux environnementaux et liés à l'activité agricole.

En matière d'urbanisation, le PLU 2019-2029 privilégie un développement urbain et démographique concentré dans la partie urbanisée de la Plaine. Le territoire urbain de Montluel, au cœur de l'agglomération formée avec les communes de La Boisse et Dagneux, extension historique du cœur médiéval de Montluel, devra accueillir une très grande partie des usages, occupations et constructions futures. Compte-tenu des disponibilités foncières restreintes sur la plaine urbaine, le PLU 2019-2029 favorisera la densification raisonnée et multifonctionnelle de la commune. En accord avec ce contexte, le développement démographique voulu pour les dix prochaines années se vaudra raisonné et en accord avec les besoins actuels et futurs de développement des équipements publics.

A ce titre, le PLU 2019-2029 souhaite assurer prioritairement son développement au sein des tâches urbaines existantes de la commune. Le projet mettra à profit les espaces interstitiels et dents creuses de la plaine urbaine qui seront mis à contribution pour une densification adaptée en matière résidentielle (environ 8 hectares disponibles). Surtout, le PLU identifie et distingue des secteurs stratégiques de développement. En matière résidentielle, il s'agit du secteur stratégique de la gare qui impliquera, en partie, des mécanismes de renouvellement urbain. En matière d'équipement, près de 2 hectares de terrains urbanisables sont identifiés dans les secteurs peu équipés, ainsi que des possibilités de renouvellement urbain. Seule une extension urbaine très mesurée sera permise sur le hameau de Jailleux d'une superficie inférieure à 0,5 ha.

Cette stratégie vertueuse permettra d'assurer le développement de la commune en recourant de manière marginale à l'extension urbaine. Le PLU 2019-2029 investira au total 11 hectares environ de terrains urbanisables dont seulement 1 hectare maximum en extension.

Le projet 2019-2029 donne une place importante au confortement et au développement des activités économiques et entend saisir les opportunités offertes par la création du futur Centre d'Activités de la Plaine et de la Côtière (CAP & CO). Il donne une importance particulière à la protection et redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville qu'il s'agira de compléter et renforcer.

Enfin, le projet entend créer les bases d'une organisation urbaine qualitative qui passe par la réorganisation de la trame viaire, notamment à destination des modes doux, sur la base de la trame végétale existante et à créer. La Sereine devra retrouver son rôle de colonne vertébrale de la commune et d'élément fort de la qualité de vie montluiste.

## AXE 1. Un développement raisonné, modéré et diversifié garantissant une gestion économe de l'espace

### 1. Limiter drastiquement l'étalement urbain afin de préserver les secteurs agricoles, naturels et forestiers de la Côtière et du plateau de la Dombes

Le territoire communal de Montluel d'une superficie d'environ 4 000 hectares présente de nombreux secteurs naturels, forestiers et agricoles avec de forts enjeux environnementaux et économiques qu'il convient de protéger. Les territoires de la côtière et du plateau de la Dombes sont les principaux concernés.

- ▶ Les terrains agricoles, naturels et forestiers de la côtière et du plateau de la Dombes seront préservés de tout développement urbain substantiel.
- ▶ Aucun nouveau hameau ne sera créé.
- ▶ Les possibilités d'extension urbaine dans les hameaux sont strictement limitées conformément aux dispositions du SCoT BUCOPA.
- ▶ Une coupure verte est affirmée entre le nord du centre urbain de Montluel (Les Ecorchats) et le hameau de Jailleux afin d'éviter le mitage et affirmer l'identité de ces deux secteurs. Ces deux entités urbaines ne devront pas se rejoindre.

Le PLU 2019-2029 reconnaît et affirme l'existence d'habitat et de hameaux diffus sur le territoire communal.

- ▶ Les poches d'habitat diffus pourront bénéficier de mesures de confort relatif aux constructions et occupations existantes. Ces poches d'habitat diffus ne pourront connaître aucun développement urbain ni occupation ou construction nouvelles.
- ▶ Les hameaux constitués pourront bénéficier de constructions et occupations urbaines nouvelles. Toutefois, la limite de leur enveloppe urbaine sont affirmées dans leur état et aucune extension urbaine n'y sera autorisée.
- ▶ Le hameau de Jailleux plus proche du centre urbain de la commune et disposant d'équipements et services pourra bénéficier d'une extension urbaine très limitée.

L'identité des hameaux devra être protégée par la recherche de cohérence entre les formes bâties, les aspects paysagers et le traitement des espaces non bâtis. Il conviendra de travailler l'interface entre les territoires urbanisés et agricoles.

### 2. Concentrer le développement urbain sur le secteur de la Plaine

Le centre urbain de Montluel se situe sur le secteur de la plaine, au cœur de l'agglomération urbaine formée avec les communes de La Boisse et de Dagneux. Cette partie du territoire, contrainte en termes de disponibilités foncières, mais dotée d'équipements, infrastructures, services, emplois et modes de transport collectif devra accueillir l'essentiel du développement urbain de la commune.

- ▶ Pour assurer ce développement, le PLU permettra la densification du centre urbain de la plaine afin de répondre aux différents besoins et fonctions urbaines nécessaires au territoire et à sa population (habitat, équipements, activités, commerces...).
- ▶ Les dents creuses et espaces interstitiels y seront favorisés afin d'accueillir des nouvelles occupations et constructions. Cette densification sera toutefois raisonnée en cohérence avec les capacités et caractéristiques urbaines et fonctionnelles des différents secteurs de la commune (*environ 8 ha*).
- ▶ Compte-tenu des disponibilités foncières limitées, la densification raisonnée de la commune de Montluel nécessite une stratégie de renouvellement urbain sur les secteurs et tènements les plus pertinents.

Afin d'affirmer clairement l'identité des secteurs urbains, éviter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, une limite claire à l'urbanisation est déterminée le long des parties construites de la côtière.

### 3. Permettre un développement démographique raisonné

Au regard des capacités foncières limitées de la commune, de l'existence de risques naturels d'inondation et de glissement de terrain cernant le centre urbain de la commune, le projet de PLU 2019-2029 se donne pour objectif de répondre aux besoins issus du développement endogène de sa population actuelle et créer des capacités nouvelles modérées pour accueillir des populations nouvelles notamment liées au développement de nouvelles activités économiques (Centre d'Activités de la Plaine et de la Côtière – CAP & CO- en particulier).

- ▶ Le projet de la commune vise l'accueil d'une population nouvelle (solde migratoire et entrées/sorties) de près de **800** habitants d'ici à 2029 (soit un taux de croissance annuel moyen de 1%) ;
- ▶ La population totale de la commune en 2029 avoisinerait les **8 250** habitants ;
- ▶ Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif démographique est d'environ **350** logements (taille moyenne des ménages 2013 : 2,4 ; taille moyenne des ménages projetée : 2,2).

### 4. Répondre à la diversité des besoins résidentiels et des fonctions urbaines

Le PLU veillera à limiter autant que possible la spécialisation spatiale des fonctions urbaines. Seules les fonctions présentant des difficultés de cohabitation avec d'autres se verront concentrées dans des secteurs stratégiques (zones d'activités nuisantes et polarités commerciales stratégiques).

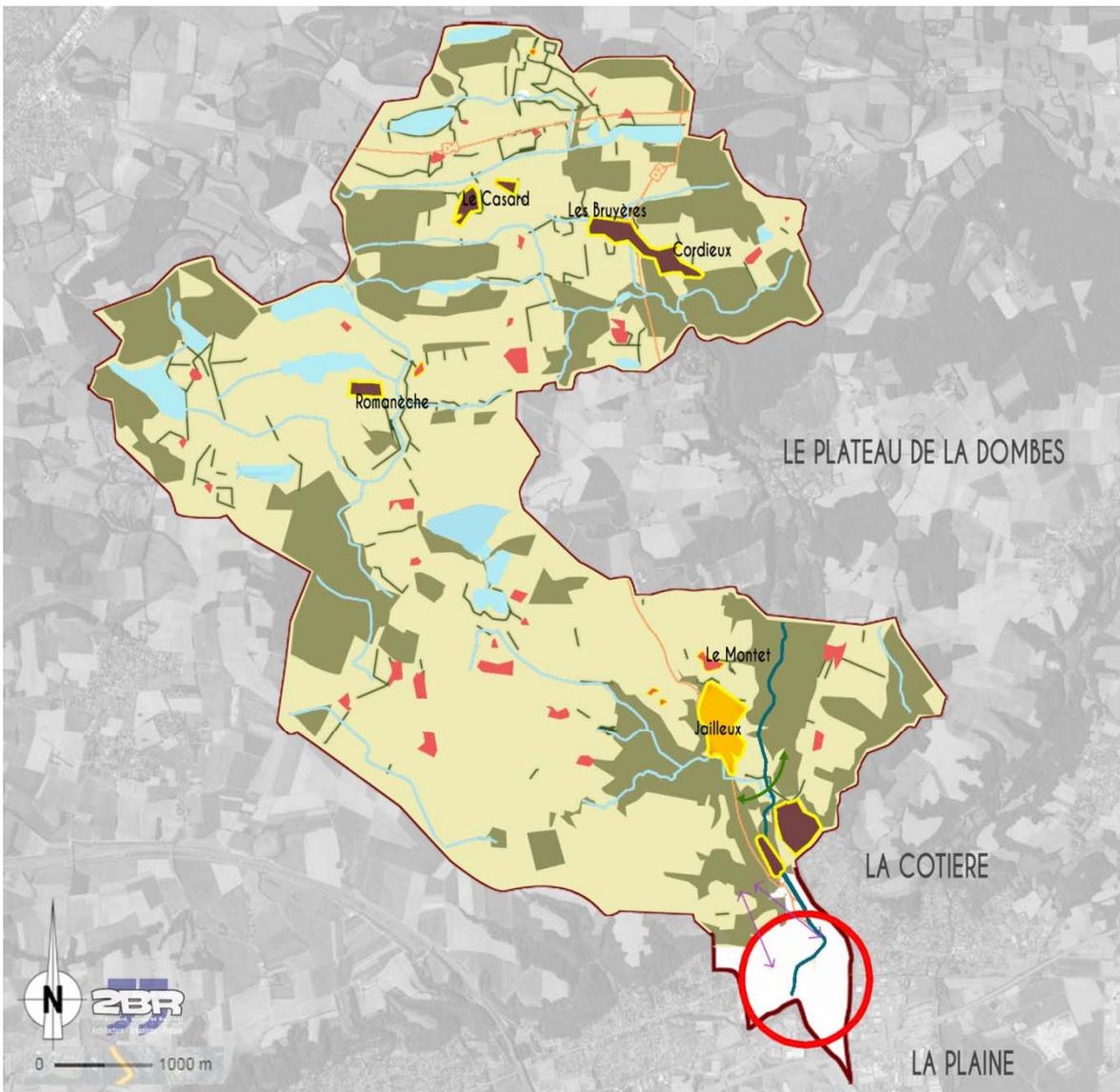
Afin de répondre au manque de logements de petites tailles sur la commune, le PLU 2019-2029 mettra en place des outils assurant la production de cette typologie de logements.

- ▶ L'opération de recomposition urbaine du parc Bellevue prévoit la réalisation de 51 petits logements dans le cadre d'une résidence seniors. Cette opération permet à la commune d'augmenter le nombre de très petits logements sur son territoire (maintenir un taux de 20%).
- ▶ Afin de favoriser l'installation d'une population nouvelle composée de jeunes ménages, des dispositions seront mises en place dans les secteurs de densification résidentielle stratégique afin d'y obtenir une dominante de T3.

La commune de Montluel compte près de 25% de logements sociaux au sein de son parc résidentiel en accord avec les principes de la loi SRU. Le projet de PLU veillera :

- ▶ A ne pas concentrer davantage de logements sociaux sur les secteurs de la Maladière et des Peupliers.
- ▶ Prévoir la réalisation d'une part de logements en accession sociale dans les secteurs de densification stratégique et soutenir les initiatives privées de réhabilitation du parc ancien en centre-ville afin de maintenir une proportion suffisante de logements sociaux, de diversifier l'offre communale et de remettre sur le marché des logements inoccupés.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 1 : Un développement raisonné, modéré et diversifié garantissant une gestion économe de l'espace**



-  Densification du centre urbain de la plaine
-  Freiner le développement des hameaux à caractère périurbain
-  Hameau de Jaillieux: pourra bénéficier d'une extension urbaine limitée
-  Habitat diffus: aucun développement urbain
-  Coupure verte à maintenir entre les Ecorchats et le hameau de Jaillieux
-  Protéger et maintenir les terres agricoles
-  Sauvegarder et valoriser les espaces naturels
-  Protéger les zones humides en tant que réservoir de biodiversité et pérenniser les étangs

## AXE 2. Une centralité constituée de deux pôles : l'affirmation du centre-ancien et le développement de la polarité stratégique du quartier de la gare

La stratégie de développement communal par densification de la partie de la plaine doit permettre la réalisation de nouvelles capacités résidentielles tout en préservant des capacités foncières pour l'accueil de nouveaux équipements et services publics nécessaires à la population actuelle et future.

Ce développement se structurera autour de la polarité du centre ancien, cœur patrimonial de la commune, et du secteur stratégique de densification de la gare qui formera une deuxième polarité en lien avec le développement du Centre d'Activités CAP & CO. Les polarités du centre ancien et du quartier de la gare se compléteront et confirmeront une même centralité dont le lien sera assuré par l'accroche urbaine de l'avenue de la Gare.

### 1. Le centre-ancien de Montluel, polarité fonctionnelle et cœur patrimonial de la commune

Le centre ancien médiéval, cœur historique et fonctionnel de la commune, sera préservé et affirmé.

- ▶ Le centre historique, son architecture patrimoniale et le témoignage historique qu'il représente sera préservé de tout développement le remettant en cause. Cette préservation participera de l'affirmation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie sur la commune.
- ▶ Le projet de PLU 2019-2029 sera conforme et cohérent avec les dispositions de préservation et de mises en valeur définies par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.
- ▶ Les vues permettant la co-visibilité entre le secteur de la Motte et le centre ancien seront préservées afin de protéger et valoriser ce paysage marquant de l'identité communale.
- ▶ La mixité des fonctions urbaines du centre-ancien sera confortée par la préservation des rez-de-chaussée à usage commercial ou de services et la redynamisation de sa fonction habitat. Le PLU mettra en place des outils d'urbanisme adapté et favorisera les meilleures dispositions pour la réalisation de programmes et dispositifs de remise en état du centre-ancien.

### 2. Le quartier de la gare, un secteur stratégique pour accueillir la nécessaire densification de la plaine urbaine

L'affirmation et le développement de la polarité de la gare en continuité du centre-ancien se justifie par sa centralité, sa proximité avec le futur centre d'activités économiques CAP & CO et l'équipement ferroviaire. La densification autour de la gare offre une condition d'habitat proche d'une solution de transport collectif plus respectueuse de l'environnement dans les déplacements domiciles-travail (ligne Lyon-Montluel-Meximieux-Ambérieu-en-Bugey) et se présente comme attrayante dans les parcours résidentiels des habitants actuels et futurs. Dans cette logique, le pôle de la gare est également un secteur prioritaire pour l'accueil de nouveaux équipements publics.

Programme du développement du quartier de la gare :

- ▶ Cette densification répondra aux principaux besoins de développement résidentiel de la commune.
- ▶ Le quartier de la gare devra permettre l'installation de populations nouvelles, notamment liées à la création du centre d'activités -CAP & CO de la ZAC des pré-seigneurs avec une offre adaptée de logements (offre de petits et moyens logements).
- ▶ Des opérations de renouvellement urbain seront nécessaires pour permettre cette densification du secteur.

- ▶ Le développement du quartier de la gare se fera dans le respect d'un principe de mixité fonctionnelle et des usages urbains. Le développement à dominante résidentiel devra ainsi permettre le développement de commerces, d'activités de services, d'une offre hôtelière et d'équipements publics.

Principes d'aménagement du quartier de la gare :

- ▶ Les espaces interstitiels disponibles dans le quartier de la gare seront mis à profit pour une densification prononcée du secteur.
- ▶ Toutefois des opérations de renouvellement urbain seront nécessaires pour libérer du foncier disponible pour le projet de densification.
- ▶ L'avenue de la gare devra assurer une accroche urbaine fonctionnelle, paysagère et architecturale entre la polarité de la gare et celle du centre-ancien.
- ▶ Afin de contribuer au renouvellement de l'image de la ville dans le quartier de la gare, il sera capital d'affirmer un front urbain le long de l'avenue des Platanes et d'aménager une nouvelle interface urbaine au sud de la voie de chemin de fer privilégiant l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette nouvelle interface permettra d'investir un secteur très peu dense figurant parmi les dernières réserves foncières d'importance encore disponibles et permettra de connecter et d'articuler la ville à sa zone d'emplois.
- ▶ Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place afin d'assurer un développement cohérent, rationnel, efficace et qualitatif du quartier de la gare.

### 3. Organiser un front urbain Est-Ouest au Nord de la rue du Faubourg de Lyon et privilégier la fonction résidentielle et les activités compatibles sur l'ensemble de l'îlot Poizat

L'îlot Poizat situé entre la rue du Faubourg de Lyon et la rue de la Maladière est un secteur marqué par un passé d'activités ayant entraîné un aménagement composé de bâtiments implantés en lanière orienté Nord-sud et par l'absence de voie de circulation Nord-Sud. L'affirmation d'une vocation plus résidentielle à cet îlot, privilégiant une orientation est-ouest des bâtiments devant constituer un front urbain et la réalisation de connexion viaire nord-sud permettra une meilleure intégration urbaine de ce secteur et une meilleure qualité de vie pour ses habitants et usagers.

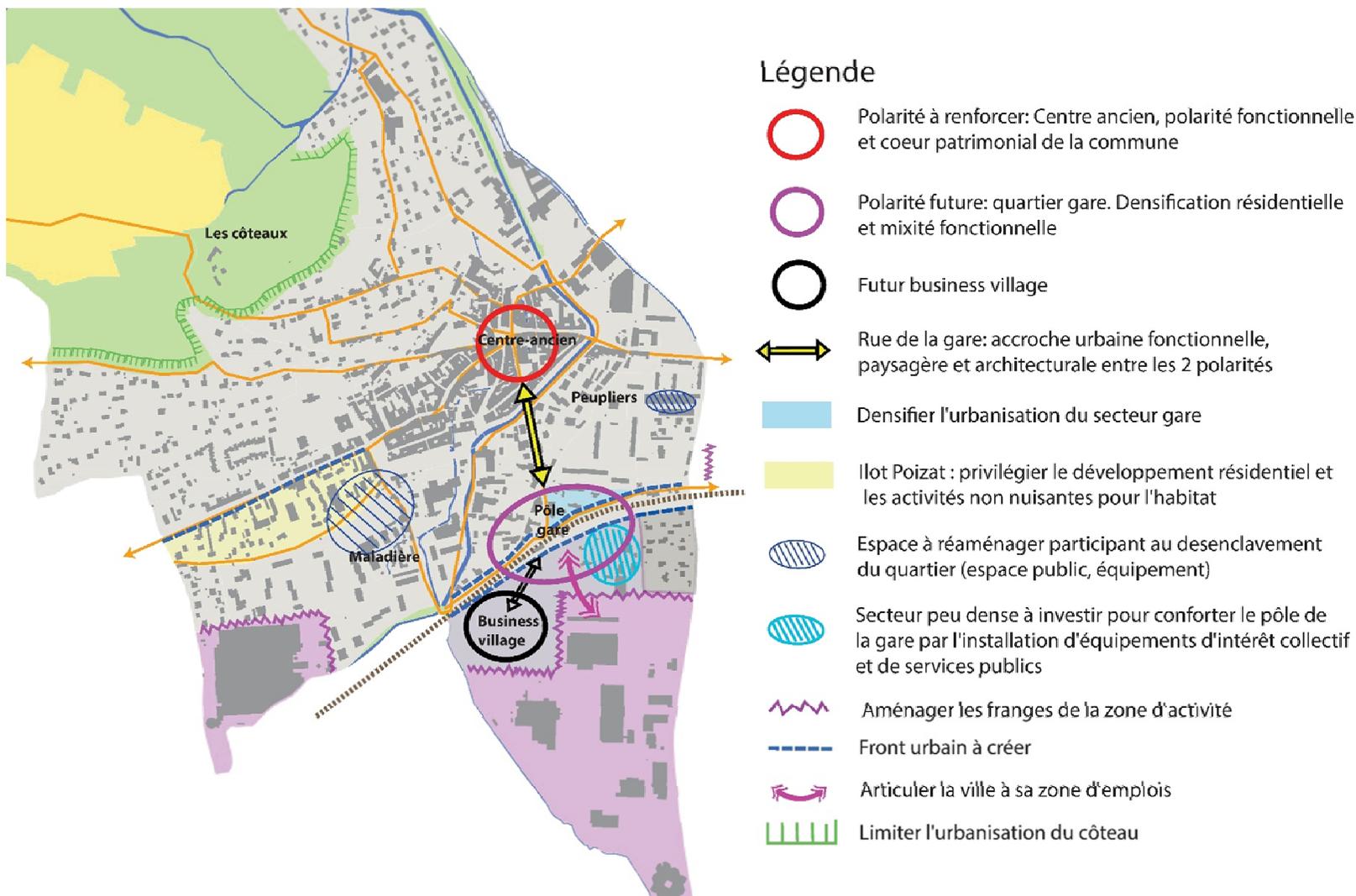
- ▶ Le PLU ne permettra pas l'implantation de nouvelles activités non-compatibles avec la fonction résidentielle sur ce secteur.
- ▶ Des dispositions réglementaires organiseront la réorientation progressive des bâtiments du secteur en favorisant la constitution d'un front bâti le long de la route du Faubourg de Lyon en cohérence avec l'organisation urbaine au nord de cet axe.
- ▶ L'offre résidentielle sera progressivement réorganisée de manière plus aérée du côté de la rue de la Maladière, axe de circulation secondaire apaisé en lien direct avec le centre-ancien.

### 4. Privilégier la mise en valeur des capacités foncières restantes pour l'accueil d'équipements et services publics

Au regard des disponibilités foncières limitées du secteur urbanisé de la plaine et des besoins d'équipements publics nouveaux pour la population actuelle et future, la concentration du développement résidentiel sur le quartier de la gare permet de préserver les capacités foncières des autres secteurs moins pourvus en matière d'équipements.

- ▶ En dehors de la polarité de la gare, les autres secteurs de la partie urbanisée de la plaine accueilleront un développement résidentiel modéré assurant une bonne intégration des nouvelles formes bâties aux tissus urbains environnants.
- ▶ Le foncier disponible à l'entrée Est de la rue de la Maladière (dent creuse et foncier mutable) sera priorisé pour l'accueil d'équipements publics et la réalisation d'un espace public.
- ▶ Le tènement où se situent actuellement les services techniques sera destiné à accueillir une occupation et des usages compatibles avec un quartier mixte à dominante résidentielle.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 2 : Une centralité constituée de deux pôles : l'affirmation du centre-ancien et le développement de la polarité stratégique du quartier de la gare**



## AXE 3. Favoriser le dynamisme local et conforter l'offre commerciale

### 1. Favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole du plateau de la Dombes

60% de la superficie du territoire communal correspond à des terres agricoles, soit environ 2 400 hectares. L'activité agricole se concentre sur le plateau de la Dombes et présente un enjeu central pour le développement du territoire de Montluel.

- ▶ Le PLU de Montluel préservera le potentiel agronomique des terres agricoles et de l'activité d'élevage-asec du plateau de la Dombes en :
  - limitant strictement sur ces zones les possibilités de construction,
  - en affirmant les limites de la zone urbaine de la plaine et des différents hameaux,
  - en ne permettant pas l'extension des zones d'habitat diffus et hameaux secondaires afin d'éviter tout mitage des terres agricoles,
  - une stricte coupure verte et agricole sera maintenue entre Jailleux et les Ecorchats.
- ▶ Le développement et l'évolution des bâtiments agricoles seront autorisés afin de pérenniser les activités et projets des exploitants.
- ▶ Le règlement du PLU permettra les constructions et occupations complémentaires aux activités agricoles (tourisme vert et agrotourisme, notamment chambres d'hôtes ; point de vente directe des produits de l'exploitation...).
- ▶ Protéger les accès et voie desservant les terrains agricoles pour le passage des machines et du matériel.
- ▶ Préserver les bâtiments d'élevage d'un développement urbain qui viendrait contraindre leurs possibilités d'extension.
- ▶ Maintenir des espaces agricoles ouverts afin de conserver la richesse paysagère et écologique.
- ▶ Interdire l'installation au sol de ferme solaire.

### 2. Développer le tourisme en lien avec l'attrait affirmé du centre-ancien et le potentiel offert par les richesses du plateau de la Dombes, ainsi que la dynamique des activités économiques

Les richesses agricoles, environnementales et naturelles du plateau de la Dombes doivent être mises à profit pour le développement d'un tourisme vert et d'un agrotourisme sur la commune. Cette seconde offre touristique pourra attirer un public spécifique aussi bien issu de Montluel et des territoires alentours qu'un public déjà capté par les attraits du centre médiéval et patrimonial qu'il convient de fortifier. En parallèle à ce tourisme de loisirs, le développement des activités économiques, favorisé par la présence de la gare (CAP & CO), devra être accompagné d'une offre hôtelière d'affaires.

#### Tourisme vert

- ▶ Préserver, protéger et mettre en valeur les chemins de randonnée identifiés au PDIPR. Renforcer les itinéraires de randonnées en lien avec les communes limitrophes.
- ▶ Créer les chemins de randonnée nécessaires à la desserte piétonne et modes-doux des secteurs présentant un attrait touristique (cœur médiéval, La Motte, MFR la Saulsaie, hameaux, zones d'élevage-asec).
- ▶ Faciliter et sécuriser les déplacements non-motorisés sur le plateau de la Dombes (notamment cycles) favorables au tourisme vert et agrotourisme.

## Tourisme patrimoine médiéval

- ▶ Préserver l'attrait patrimonial, architectural et historique du cœur médiéval dans le respect des prescriptions de l'AVAP.
- ▶ Mettre en valeur les espaces publics principaux de la commune (place Carnot, allée des Tilleuls, la Motte) en limitant la place de la voiture (circulation et stationnement) sur ces points stratégiques, notamment place Carnot.
- ▶ Permettre les mesures et programmes nécessaires à la redynamisation du centre ancien en matière de commerces et logements non seulement en protégeant l'existant mais aussi en favorisant la remise en état du quartier.
- ▶ Permettre la création d'une petite offre de commerce de proximité sur le hameau de Jailleux afin de répondre aux besoins et réduire certains déplacements motorisés de ses habitants actuels et futurs.

## Tourisme d'affaires

- ▶ Développer l'offre hôtelière sur la commune, en particulier sur le quartier de la gare afin de capter le tourisme de loisirs et les besoins en hébergement liés aux activités économiques (tourisme d'affaires).

### 3. Redynamiser l'offre de commerces et services de proximité du centre ancien

L'activité commerciale de Montluel est marquée par la concentration des commerces et services de proximité dans le centre ancien et ses abords immédiats et par l'existence d'une grande surface proche du centre-ville. Le commerce et les services de proximité du centre-ville sont en difficulté et présentent un taux de vacance fort dont il convient d'inverser la dynamique. Le renforcement de l'offre existante et la création d'une nouvelle offre passera par la préservation du centre-ville (rez-de-chaussée à usage commercial ou de services) mais également par la redynamisation de ce secteur (mise en valeur des locaux et adaptations des usages notamment concernant la place de la voiture).

- ▶ Permettre, par la densification du secteur de la gare, l'installation de chalandis proche du centre ancien et n'ayant pas besoin d'être motorisés pour se rendre dans les commerces et services qui y sont situés.
- ▶ Maintenir la présence des commerces et services en centre-ville en préservant les rez-de-chaussée commerciaux des possibilités de changement de destination, par la mise en valeur des espaces publics (notamment place Carnot) et en permettant la mise en place de programmes de redynamisation du centre ancien.
- ▶ L'AVAP permet la préservation du bâti et du patrimoine du centre-ancien et met en valeur les attraits de ce centre médiéval. Toutefois, ces protections ne sont pas toujours en adéquation avec les usages et besoins actuels, ce qui favorise la vacance des rez-de-chaussée à usage commercial ou de services. Afin de permettre une meilleure adéquation entre les protections et les usages, le PLU définira des conditions favorables pour une future adaptation des documents en cette matière.

Protéger le patrimoine bâti du centre médiéval est nécessaire au maintien de l'identité et de la qualité de vie à Montluel, mais préserver le dynamisme du quartier, en permettant des conditions d'usages adaptées aux besoins de ses usagers, est une condition sine qua non à l'entretien et la préservation du patrimoine médiéval.

#### 4. Permettre le complément de l'offre commerciale du centre ancien sur le secteur de la gare et par le confortement du supermarché de centre-ville

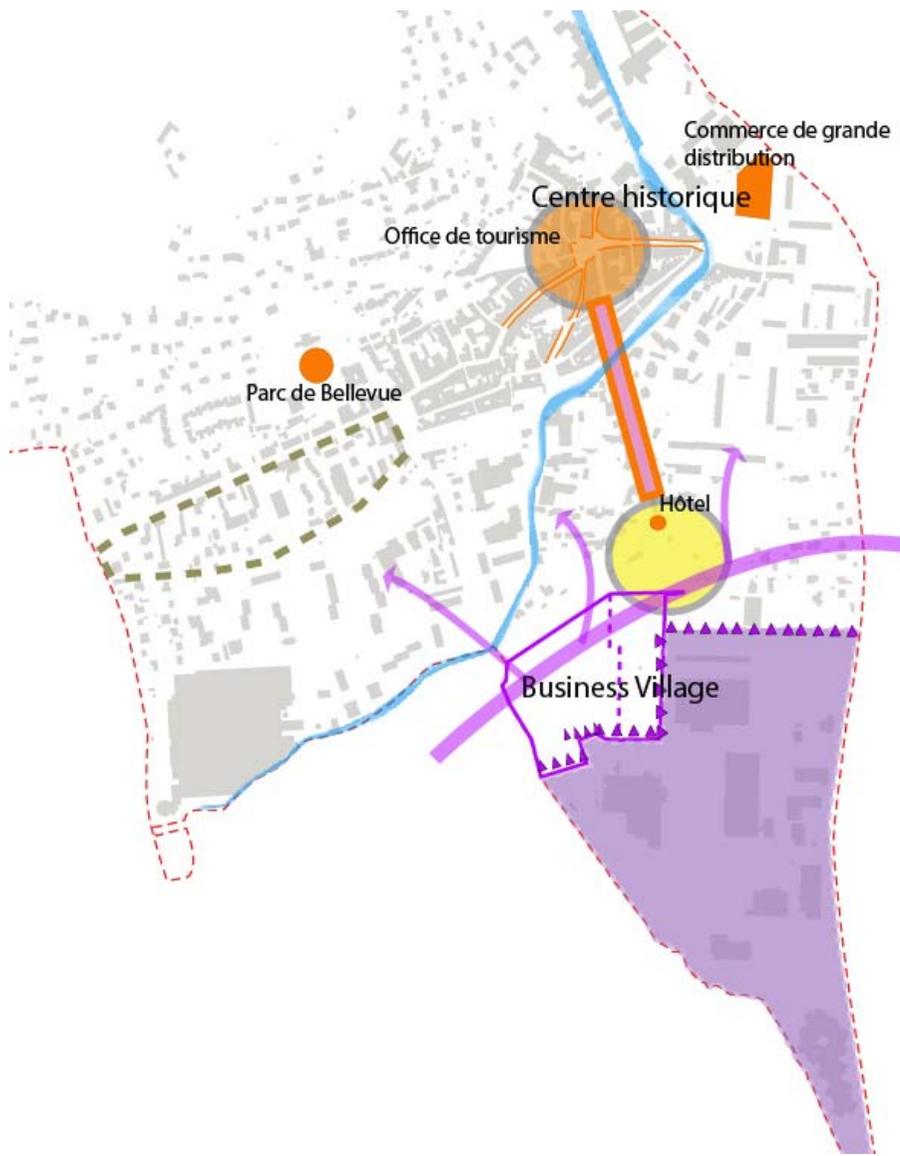
La préservation du commerce et des services en centre-ville nécessite le maintien de l'équilibre de l'offre commerciale entre la vocation de proximité et celle de grande et moyenne distribution. Le développement de conditions nouvelles avec la densification du quartier de la gare participera également à la redynamisation des commerces et services du centre ancien : population nouvelle du quartier proche du centre, CAP & CO et création d'une offre commerciale complémentaire. L'offre nouvelle du quartier de la gare et les activités de type grandes et moyennes surfaces ou grandes surfaces spécialisées devront se développer en continuité et complément et non en concurrence de celle du centre médiéval.

- ▶ Permettre le développement de nouvelles surfaces commerciales et d'activité de services de proximité près de la gare en lien avec la densification résidentielle du secteur, les usagers de la gare et la zone d'activités proche (dont CAP & CO).
- ▶ Affirmer le rôle commercial et de services de l'avenue de la gare comme axe structurant et assurant un continuum commercial entre le centre-ancien et le quartier de la gare.
- ▶ Ne pas empêcher l'activité d'établissements de type grandes et moyennes surfaces actuellement situées en centre-ville tout en encadrant les possibilités d'adaptation et de développement au sein du foncier actuel.

#### 5. Une répartition des activités économiques de la plaine entre la zone d'activités et l'offre diffuse sur le reste des tissus urbains

- ▶ Conforter le développement de la zone d'activités dans ses limites actuelles et celles du projet CAP & CO. Traiter qualitativement ses franges et assurer sa connexion avec la centralité urbaine.
- ▶ Favoriser la mixité fonctionnelle dans le secteur au sud du Faubourg de Lyon (îlot Poizat) en affirmant sa fonction résidentielle mais en permettant l'installation d'activités non-nuisantes compatibles avec la fonction habitat.
- ▶ Permettre sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat du territoire urbain de la plaine l'installation d'activités de services et bureaux.
- ▶ Favoriser l'intégration de l'offre de services médicaux et paramédicaux de l'opération d'ensemble du Parc Bellevue sur l'ensemble du territoire urbain.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 3 : Favoriser le dynamisme local et conforter l'offre commerciale**



**Légende**

-  Redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre ancien
-  Conforter le second pôle commercial: secteur gare
-  Avenue de la gare: Continuum commercial entre le centre ancien et le quartier
-  Conforter la zone d'activité existante
-  Connecter la ZA existante à la centralité et aux zones d'habitat
-  Travailler les franges de la ZA existante
-  Favoriser l'habitat et ne pas permettre les activités nuisantes  
Constituer un front urbain
-  Business village

## Axe 4. Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain

### 1. Permettre un développement communal en accord avec les capacités des équipements et services publics

Les enjeux en matière d'équipements sont cruciaux afin de rendre possible le développement urbain et démographique de la commune. Cet enjeu comprend autant les besoins primaires en eau potable et assainissement que ceux liés aux services publics liés à l'éducation, le social, l'associatif ou encore le sportif. Penser un développement raisonné de la commune est donc synonyme de prévoir les capacités foncières pour accueillir ces équipements.

- ▶ Maintenir l'offre existante d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif dans les hameaux.
- ▶ Identifier et préserver des secteurs stratégiques pour l'accueil d'équipements publics nécessaires à la population actuelle et future. Sont notamment nécessaires des capacités foncières pour répondre aux besoins du collège, d'une salle polyvalente, d'extension de l'école Saint Exupéry, d'extension du cimetière, de déplacement des services techniques actuellement localisés dans un secteur d'habitat...
- ▶ Permettre l'installation d'équipements et services publics dans les secteurs qui en sont peu ou pas pourvus de la Maladière et des Peupliers.

Enjeux liés à l'assainissement :

- ▶ Assurer une bonne ressource en eau potable sur la partie à développer de la plaine urbaine.
- ▶ Les hameaux dont le développement n'est pas prévu, hormis de manière très limitée sur Jailleux nécessiteront la mise aux normes du système d'assainissement existant (STEP de Cordieux) mais ne nécessiteront pas de capacités additionnelles notables.
- ▶ La densification de la plaine urbaine sera assurée par les capacités d'assainissement nouvelles créées lors de la mise en service de la STEP de Niévroz.
- ▶ Au regard des enjeux généraux en matière de gestion des eaux pluviales et des problématiques spécifiques d'inondation connus sur la commune de Montluel, des mesures et règles volontaristes seront mises en place afin d'assurer une gestion des eaux pluviales soit in situ lorsque les terrains sont aptes soit par le biais de dispositifs spécifiques.

Connexion numérique :

- ▶ Poursuivre le raccordement du territoire à la fibre optique (en commençant par les hameaux puis la plaine urbaine).

### 2. Favoriser l'ouverture des grands îlots et les connexions inter-quartiers

En dehors du centre médiéval et de la ville haute, la plaine urbaine de Montluel est marquée par l'existence de grands îlots. Issus des usages historiques du territoire (activités) et d'anciennes conceptions de l'urbanisme (grands ensembles), ces îlots sont soit fermés et hermétiques aux déplacements de proximité, soit ouverts mais enclavés et peu mis à profit. Le PLU se fixe pour objectif de créer un maillage à échelle plus humaine et plus adaptée aux modes-doux de déplacements.

- ▶ Développement d'un maillage inter-quartiers permettant le désenclavement des grands îlots, notamment sur les quartiers de la Maladière et des Peupliers.
- ▶ Création d'une transversale nord-sud qui ouvre l'îlot Poizat entre la route du Faubourg de Lyon et la rue de la Maladière, permettre la création d'îlot plus adapté à un quartier mixte, et rendre possible la connexion directe entre le quartier de la Maladière et la route du Faubourg de Lyon participant au désenclavement de ce quartier.
- ▶ Réaménagement de la route du Faubourg de Lyon pour l'adapter aux usages non-motorisés du lieu. Sécuriser cet axe.
- ▶ Mise en valeur de l'axe de la rue de la Maladière comme voie de déplacement inter-quartiers. Elargir l'entrée Est de cette rue et insister sur le lien qu'elle permet vers le centre ancien via la promenade des Tilleuls notamment.

### 3. Compléter la trame viaire et favoriser les modes-doux de déplacements

Le PLU a pour objectif de développer et conforter des solutions alternatives aux déplacements motorisés et développer les modes doux de déplacements.

- ▶ Par la densification du quartier de la gare, le PLU favorisera un développement démographique qui stimule le recours aux transports collectifs (gare, transports routiers collectifs) et aux déplacements doux (proximité du centre-ville, des commerces, services et équipements).
- ▶ Renforcer les liaisons cyclables sur le plateau de la Dombes et la côtère pour permettre les déplacements entre les hameaux et favoriser le tourisme vert ou agrotourisme sur cette zone (hameaux, secteurs naturels et agricoles attractifs).
- ▶ Renforcer les liaisons cyclables et modes-doux au sein de la plaine urbaine. Favoriser notamment une connexion cyclable (marquage au sol ou piste cyclable) entre la gare et la place Carnot et requalifier la route du Faubourg de Lyon pour un usage cyclable plus facile et sécurisé.
- ▶ Prévoir des dispositions favorisant la possession et l'usage des cycles dans les constructions nouvelles. Des solutions de recharge des cycles électriques pourront être développées sur des secteurs stratégiques.

### 4. Développer les modes alternatifs liés aux déplacements motorisés

Limiter le recours aux déplacements motorisés passe également par le développement d'usages alternatifs de ces modes de transports (transport en commun, co-voiturage, véhicules électriques...).

- ▶ Mettre à disposition des systèmes de recharges de véhicules électriques et des aires de covoiturages proche de la gare en complément de l'aire intercommunale proche de l'autoroute.
- ▶ Favoriser et permettre le développement du transport à la demande sur l'ensemble de la commune, en particulier pour faciliter la connexion entre les hameaux et la plaine urbaine.

Dans un contexte de rareté foncière, développer des solutions alternatives à la création de nouveaux parkings.

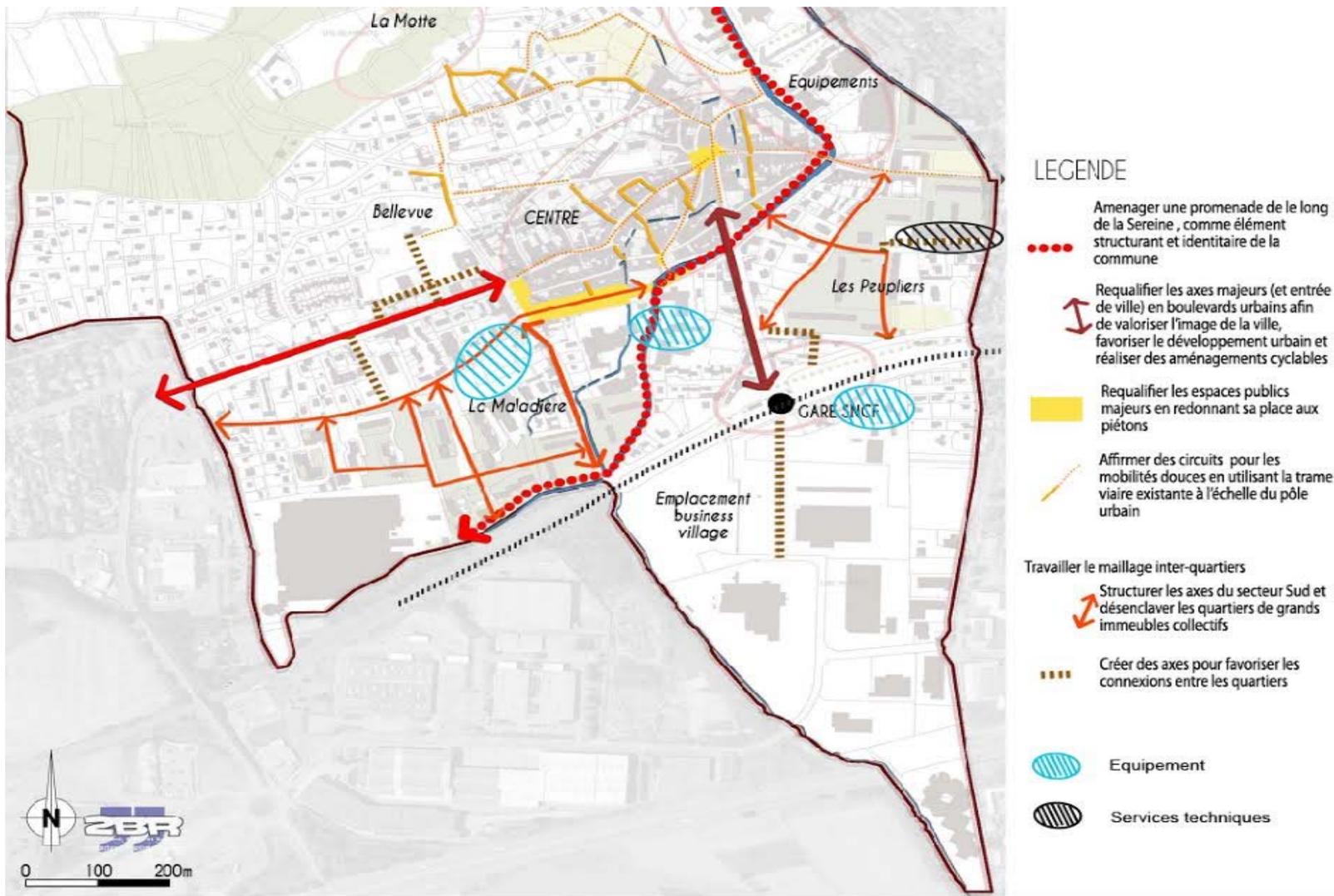
- ▶ Des solutions de gestion comme le fléchage des parkings existants permettront de mieux organiser les usages en mettant à profit les stationnements sous-utilisés.
- ▶ Rendre la place Carnot à un usage piétonnier prioritaire en mettant fin à sa fonction de parking et en adaptant la circulation automobile à cet objectif. Cette mesure participera à sécuriser la place, à permettre une meilleure lecture pour ses usagers, mettre en valeur le centre-ancien, rendre ses commerces et services plus attractifs et améliorer la qualité de vie des habitants et usagers du quartier.

## 5. Valoriser et renforcer la trame végétale comme support des mobilités douces et l'aménagement des espaces publics

Le projet de PLU 2019-2029 a pour objectif de s'appuyer sur les éléments de la trame verte et bleue urbaine pour réorganiser la structure et la trame viaire de la commune.

- ▶ Redonner au cours de la Sereine son rôle de colonne vertébrale et l'affirmer comme élément identitaire de la commune à travers sa valorisation paysagère.
- ▶ Restructurer et désenclaver les quartiers de la Maladière et des Peupliers en s'appuyant sur la valorisation de la trame végétale et requalifier les espaces verts.
- ▶ Identifier et préserver des secteurs stratégiques pour la création de respirations urbaines (espaces et parcs publics).
- ▶ Compléter l'armature verte urbaine, support des mobilités douces, sur les principaux axes de la plaine urbaine.
- ▶ Valoriser les espaces verts publics et squares existants. Préserver les éléments paysagers et végétaux urbains participant à l'identité communale et à la lutte contre les îlots de chaleur.
- ▶ Requalification de la route du Faubourg de Lyon pour sa mise en valeur, l'amélioration du cadre de vie et la sécurisation des lieux.
- ▶ La qualité des entrées de ville devra être assurée et leur requalification permise.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 4 : Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain. Objectifs 2 et 3**



**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 4 : Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain. Objectifs 2 et 3**

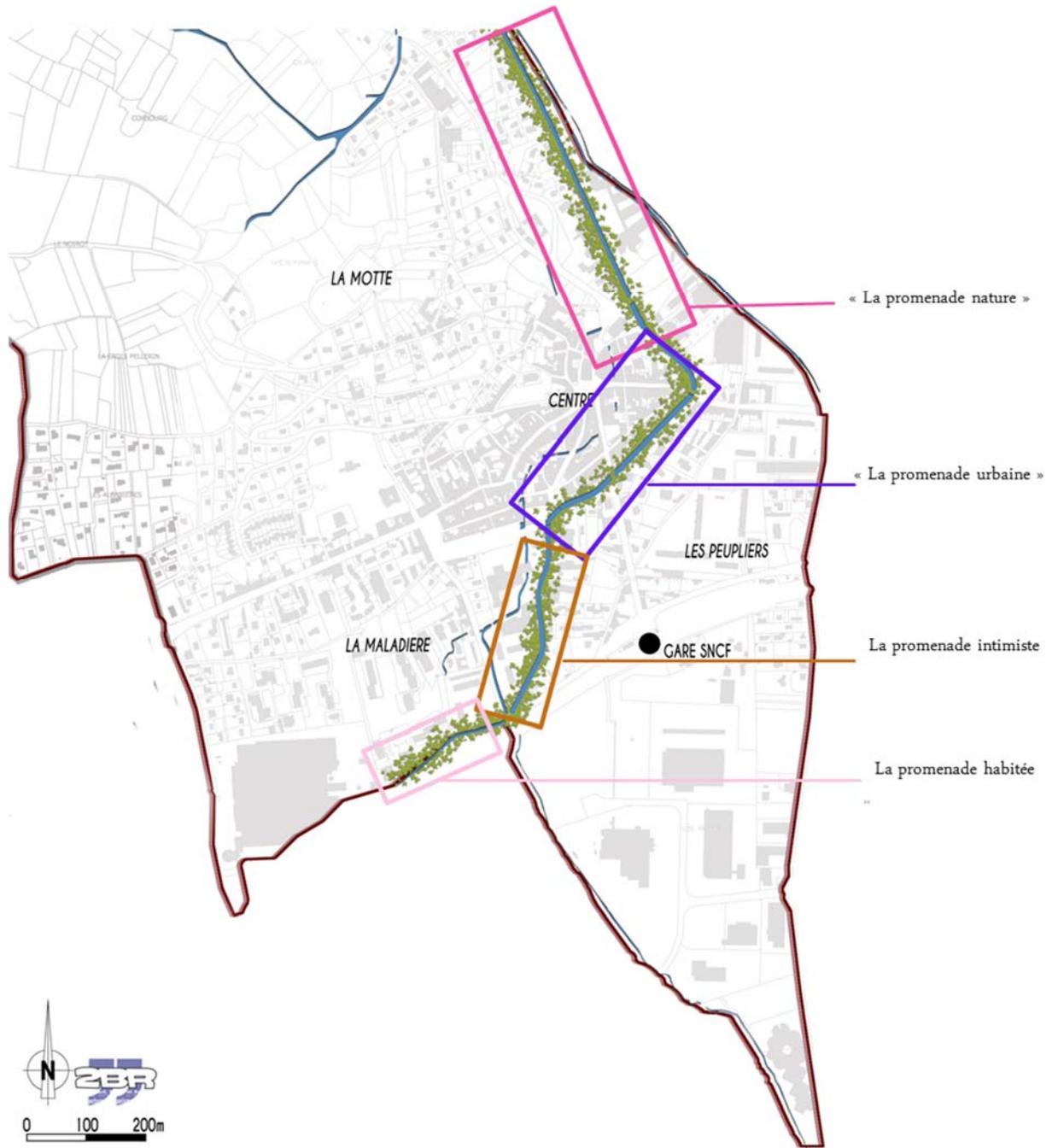


**Légende**

-  Redonner au cours de la Sereine son rôle de colonne vertébrale et l'affirmer comme éléments identitaire de la commune à travers sa valorisation paysagère
-  Faire de la trame végétale un support de réseau de mobilité douce
-  Requalifier les espaces verts des grands immeubles collectifs
-  Restructurer et désenclaver les quartiers de la Maldière et des Peupliers en s'appuyant sur la valorisation de la trame végétale
-  Valoriser les espaces verts publics et squares existants.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 4 : Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain. Objectif 4**

Redonner au cours de la Sereine son rôle de colonne vertébrale et l'affirmer comme élément identitaire de la commune à travers sa valorisation paysagère. 4 séquences envisageables.



## Axe 5. Développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques

Le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité. Cela passe par le maintien des réservoirs de biodiversité et des espaces locaux de jonction ou continuités (ou trames vertes et bleues). Au-delà de leur rôle écologique, ces milieux remplissent de multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, modes doux, amélioration du cadre de vie).

### 1. Trame Verte et Bleue : Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité

- ▶ Protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique : Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides (étangs de la Dombes). Préserver ces secteurs de la pression foncière en y interdisant en principe les constructions et l'urbanisation.
- ▶ Interdire les possibilités d'urbanisation diffuse et d'extension substantielle des hameaux afin de préserver les terres naturelles et agricoles présentant des enjeux environnementaux du phénomène de mitage.
- ▶ Préserver les boisements de la côtère de l'urbanisation et du défrichement du fait, en particulier, de sa fonction de continuum forestier. Des protections spécifiques seront mises en place afin de les protéger.

### 2. Trame Verte et Bleue : Protéger et remettre en état les corridors biologiques terrestres et aquatiques

- ▶ Maintien d'une coupure verte entre Jailleux et les Ecorchats afin de préserver un corridor terrestre.
- ▶ Participer dans la mesure du possible à la préservation du bon état des cours d'eau qui forment des corridors aquatiques et des éléments d'animation du paysage, en fonction des compétences respectives des collectivités.

### 3. Principes bioclimatiques de construction (enjeux de l'AVAP)

Les constructions nouvelles privilégieront des bâtiments efficaces en matière de consommation énergétique notamment par une conception bioclimatique avantageuse.

Dans les secteurs soumis à prescriptions de protections et préservations au titre de l'AVAP, le règlement du PLU mettra à profit les possibilités prévues par ce document.

### 4. Ne pas aggraver les risques et prévenir les nuisances.

- ▶ Préserver les terrains permettant l'expansion de crues (combes de la Sereine notamment, certains champs)
- ▶ Prévoir des dispositions réglementaires assurant la conservation des bois et haies existants dans les zones de glissement de terrain (ville haute, côtère, rupture de pentes du plateau agricole).
- ▶ Permettre la création de bassin de rétention et déversoir afin de réduire les risques d'inondation face au phénomène de ruissellement des eaux pluviales.
- ▶ Intégrer la problématique des nuisances sonores dans les projets d'aménagement et de construction, notamment dans le secteur stratégique de développement de la gare.

### 5. Gestion des déchets

La commune poursuivra ses efforts, dans la mesure du possible et tout en respectant le droit à valeur constitutionnelle de la propriété, en relation avec la Communauté de Communes, en matière de gestion, réduction et tri des déchets. Des dispositions seront mises en place afin de faciliter un ramassage et un traitement efficaces.

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'AXE 5 : Un développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques**

