

# Révision du Plan Local d'urbanisme (PLU)

## Présentation du diagnostic

Commune de PONT D'AIN



Pont d'Ain (01)



Mathilde GASSION et Etienne POULACHON



Juin 2024



AGENCE

**MTDA**

CONSEIL EN ENVIRONNEMENT



**MOSAÏQUE**

**ENVIRONNEMENT**

Conseil & Expertise

[mosaïque-environnement.com](http://mosaïque-environnement.com)

# Sommaire

1 – Présentation de la démarche

2 – Diagnostic territorial

3 – État initial de l'environnement





# Présentation de la démarche

1



# Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU c'est :

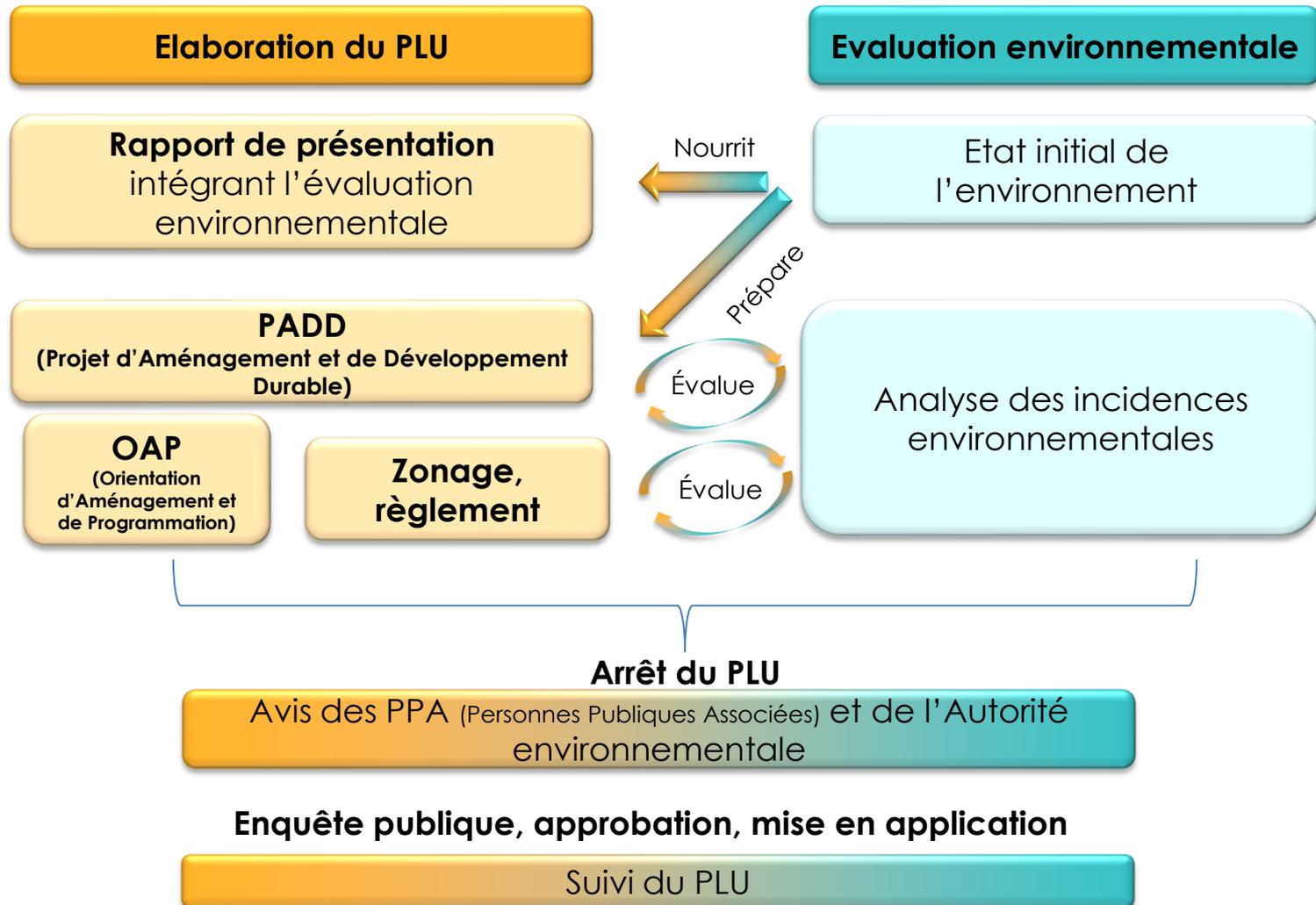
Un document qui **planifie** et qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation de la commune à l'horizon 10-15 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Un document qui **régit les droits à construire** sur chaque parcelle située dans le périmètre de la commune.

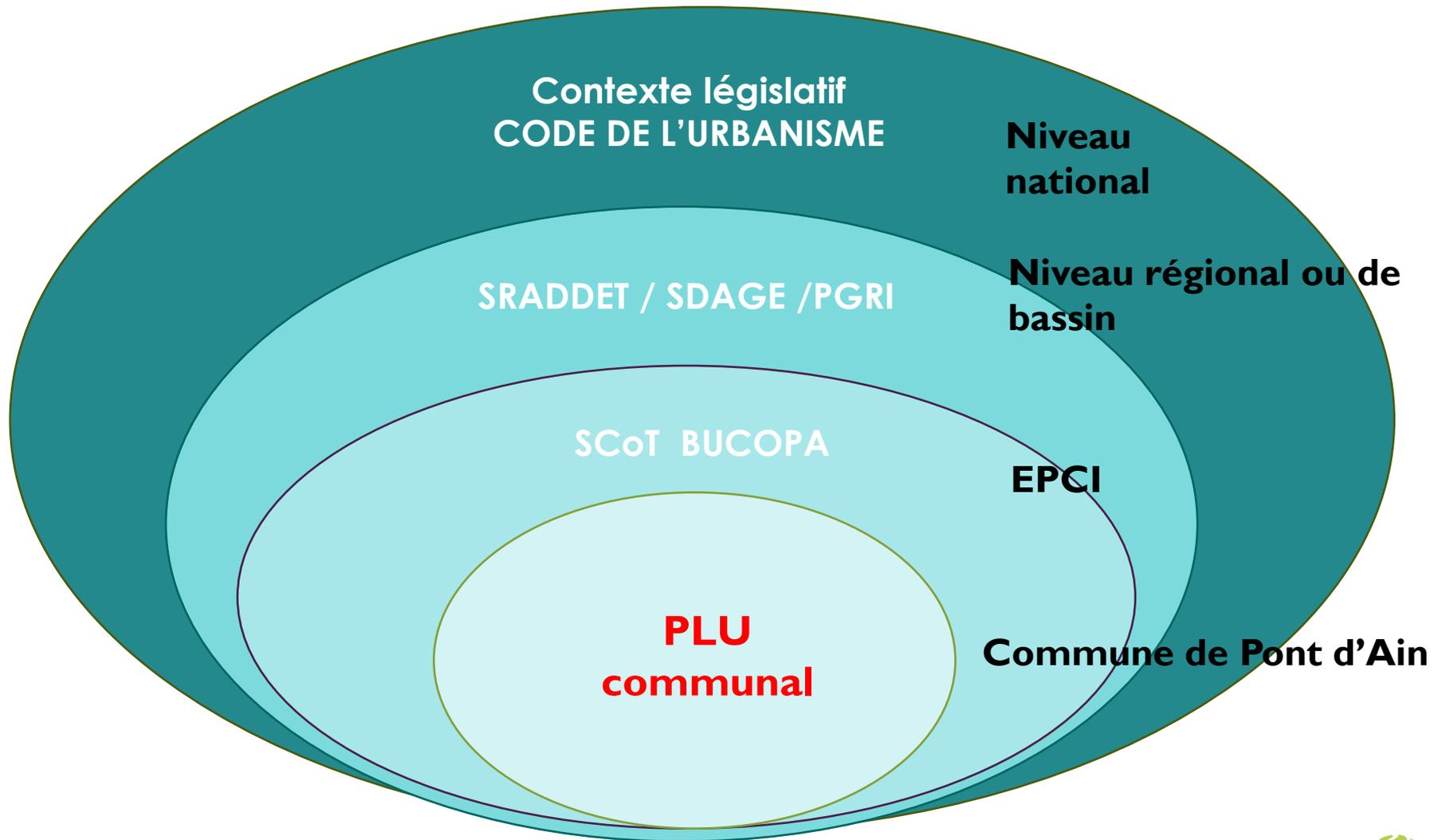
Il prend en compte l'ensemble des thématiques qui touchent **l'aménagement du territoire** :

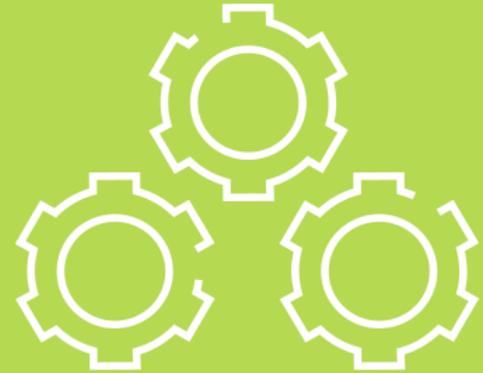


# Deux démarches indissociables



# La hiérarchie des normes





## Diagnostic territorial

2



# Situation générale

- Dans le département de l'Ain
- Membre de la CC Rives de l'Ain – Pays du Cerdon
- Proximité avec Bourg-en-Bresse et Ambérieu-en-Bugey
- Dans l'aire d'attraction et la zone d'emploi de Bourg-en-Bresse
- Dans son propre bassin de vie
- Cadre de vie entre ruralité et ville



# Contexte réglementaire

## Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

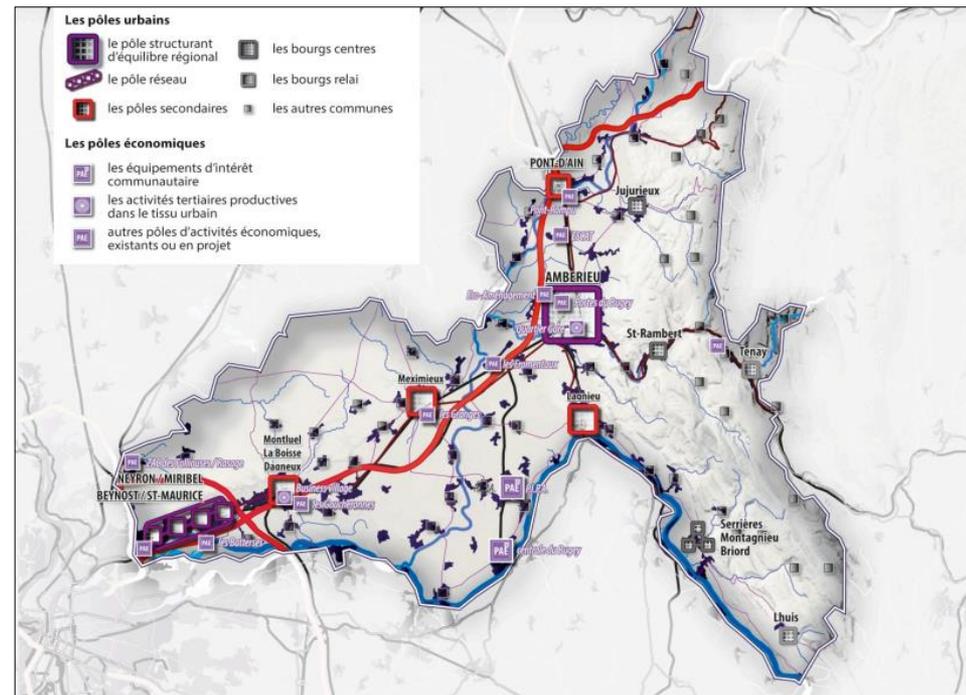
- PLU approuvé en Juillet 2011
- Plusieurs procédures d'évolution (une révision simplifiée, deux modifications de droit commun, deux déclarations de projet et une mise à jour)

## Le PLH (Plan Local de l'Habitat)

- Aucun document de planification de l'habitat

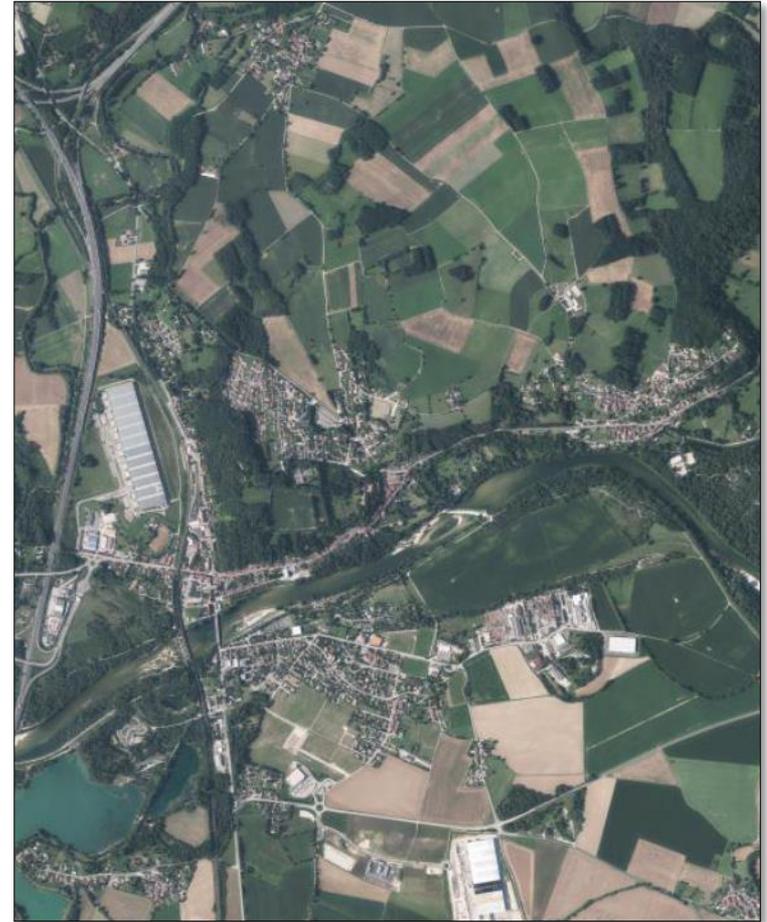
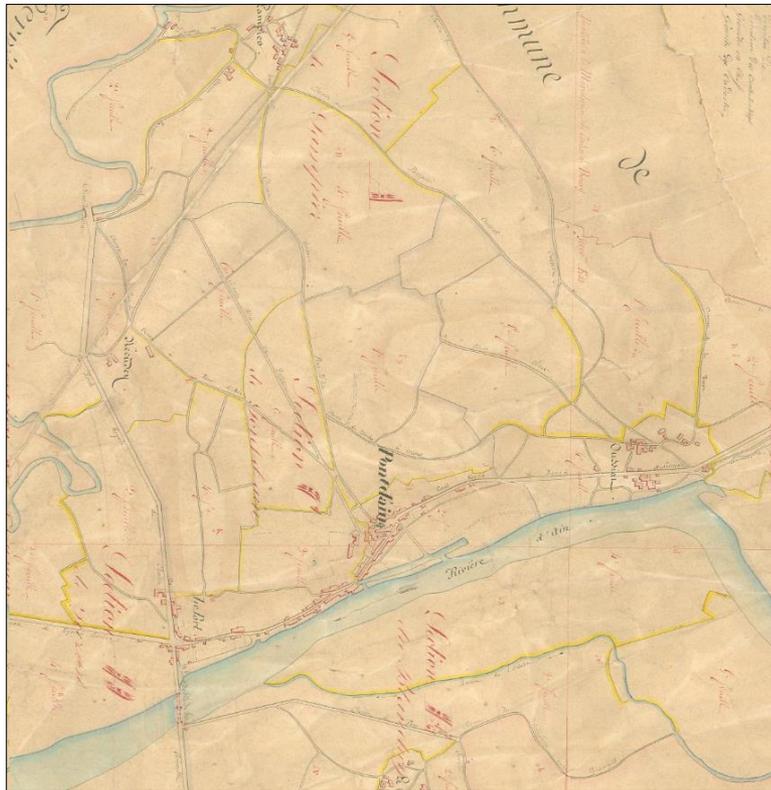
## Le SCoT (Schéma de Cohérence et d'organisation Territoriale)

- SCoT BUCOPA approuvé en Janvier 2017
- Un « Pôle secondaire »
- Un SCoT en cours de révision pour l'intégration de la loi Climat et Résilience



# Évolution de la structure urbaine

- Une structure urbaine initialement polarisée
- Un fort étalement des polarités
- Création d'une nouvelle entité urbaine
- Un développement principalement tourné vers les fonctions d'habitat et d'activité



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une structure historique préservée</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un fort étalement urbain sur la façade Sud de l'Ain</li></ul>

# Les traces du patrimoine

- Des ensemble patrimoniaux historiques
- Des éléments remarquables ponctuels
- Un petit patrimoine important



## Forces

- Un patrimoine bâti et culturel important

## Faiblesses

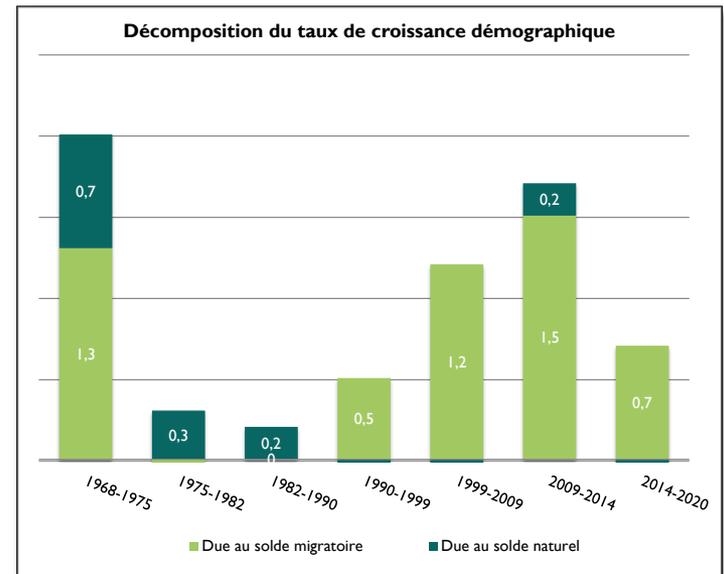
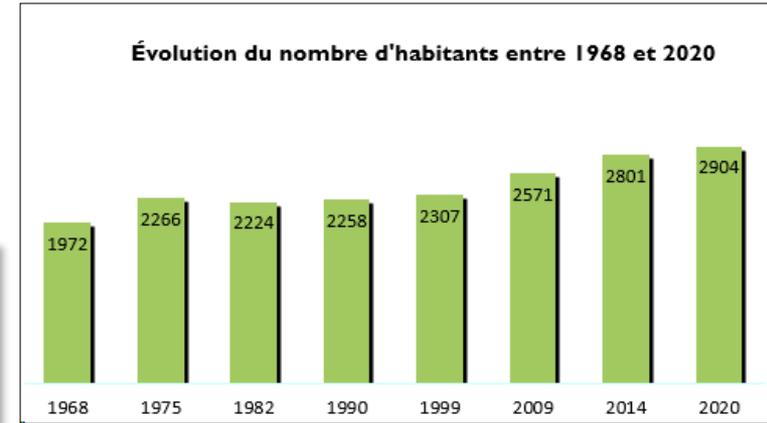
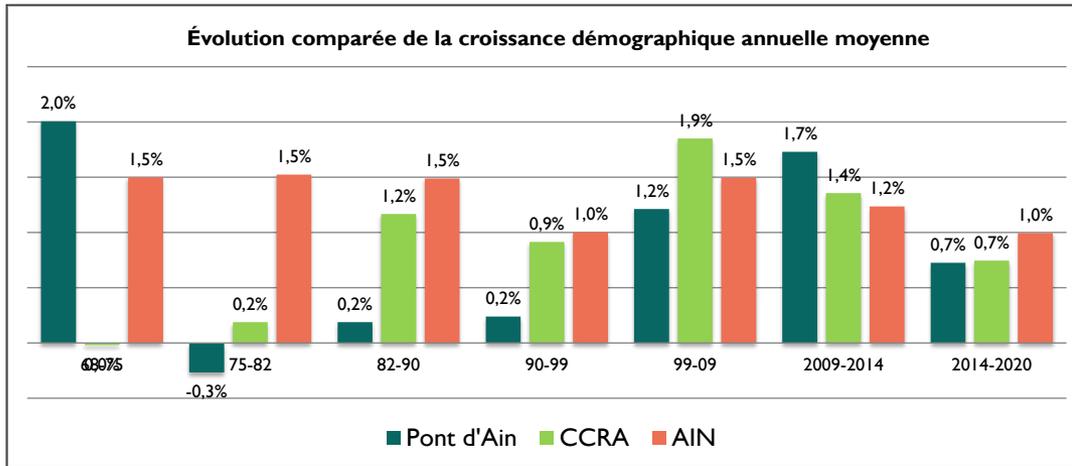
- Une articulation difficile à maîtriser entre patrimoine historique et développement récent

## Enjeux

- Une valorisation du patrimoine existant

# Croissance démographique

- Augmentation régulière de la population
- Croissance moyenne annuelle se stabilisant, ces dernières années, sur celles des autres échelles territoriales
- Solde migratoire conséquent



## Forces

- Augmentation croissante de la population
- Une commune qui redevient attractive

## Faiblesses

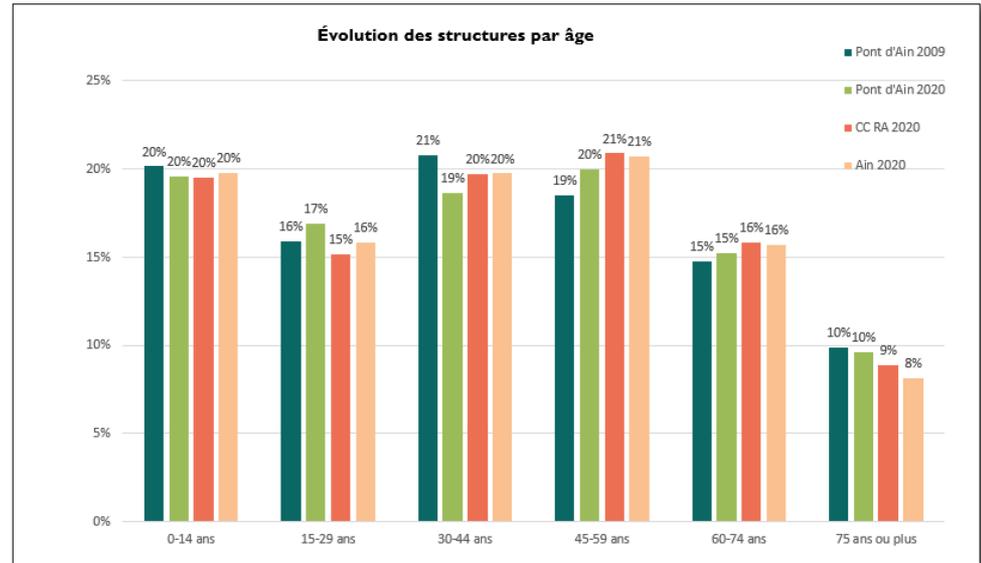
- Un faible solde naturel

## Enjeux

- Préserver une croissance démographique positive

# Structure de la population

- Une structure en équilibre avec les différentes échelles
- Pas de vieillissement de la population
- Pas de géronto-croissance
- Une population qui reste jeune



Indice de jeunesse	Pont d'Ain 2009	Pont d'Ain 2020	CC RA 2020	AIN 2020
Moins de 20 ans	653	762	3747	169566
Plus de 60 ans	634	722	3623	156957
Indice de jeunesse 2019	<b>1,03</b>	<b>1,06</b>	<b>1,03</b>	<b>1,08</b>

## Forces

- Une structure en équilibre dans son évolution et avec les différentes échelles
- Une population jeune

## Faiblesses

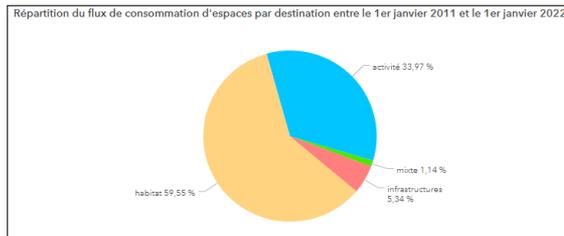
## Enjeux

- Préserver l'équilibre générationnel

# Développement urbain (1955-2023)

- Un développement polarisé
- Un étalement des polarités urbaines
- Un étalement de l'enveloppe urbaine conséquente sur la rive Sud
- Une consommation de l'espace relativement forte

31,2  
ha



## Forces

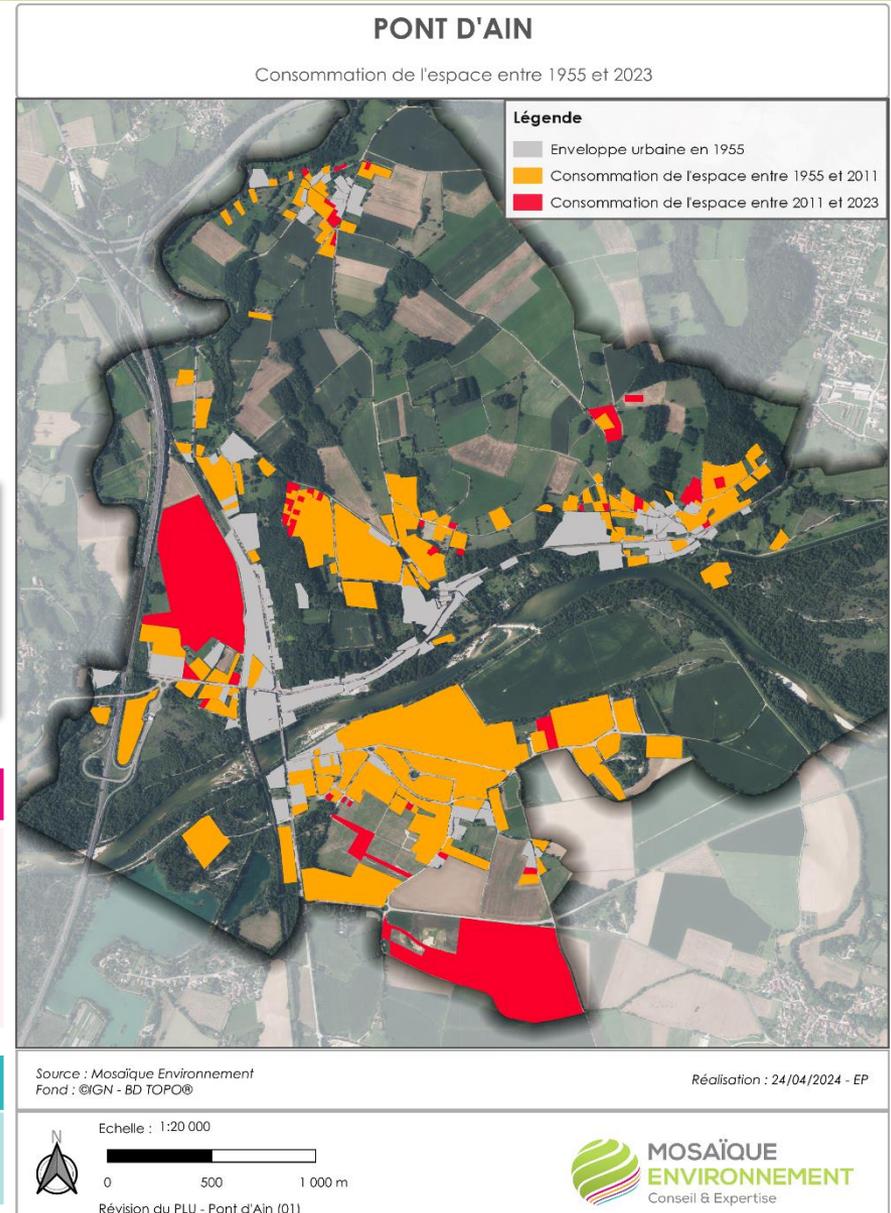
## Faiblesses

- Une forte consommation d'espace
- Un étalement conséquent de l'enveloppe urbaine sur la rive Sud

## Enjeux

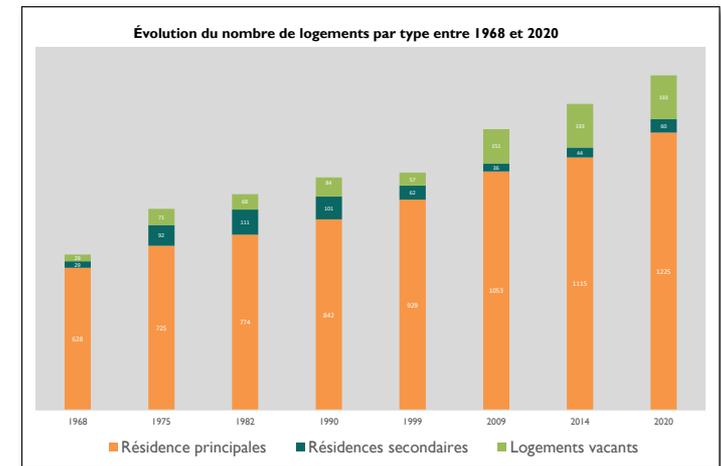
- Maitriser la consommation d'espace
- Prendre en compte la loi Climat et Résilience

14



# Parc de logement

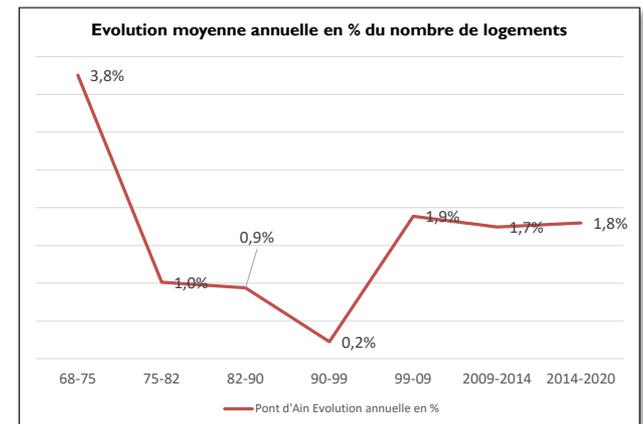
- Une croissance plus forte que l'évolution de la population
- Un phénomène de périurbanisation tardif
- Une augmentation forte en lien avec la bulle immobilière
- Une stabilité de la population en lien avec une forte part de résidences principales et une faible part des résidences secondaires
- Une augmentation forte de la part des logements vacants



	1999		2014		2020		Evolution 2014-2020 en %
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
Résidences principales	929	89%	1115	82%	1225	83%	10%
Résidences secondaires	62	6%	44	3%	60	4%	36%
Logements vacants	57	5%	193	14%	193	13%	0%
Ensemble	1048	100%	1352	100%	1478	100%	9%

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une production suivant la dynamique démographique</li> <li>• Une stabilité de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une évolution forte des logements vacants</li> </ul>

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire le nombre de logements vacants en les remettant sur le marché</li> </ul>



# Parc de logement

- Un parc de logement déjà diversifié en lien avec sa structure ancienne
- Une légère baisse du taux de logements collectifs
- Une stabilité de la taille des résidences principales en lien avec la forte production de logements individuelles

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	PONT D'AIN				CC RA		AIN	
	Nombre de ménage 2009	%	Nombre de ménage 2020	%	Nombre de ménage 2020	%	Nombre de ménage 2020	%
Propriétaires	645	61%	788	64%	4422	69%	175266	62%
Locataires	375	36%	412	34%	1810	28%	100376	36%
Logé gratuitement	33	3%	25	2%	133	2%	5092	2%
Ensemble	1053	100%	1225	100%	6365	100%	280734	100%

FORME DES LOGEMENTS	Pont d'Ain				CC RA		AIN	
	Nombre 2009	%	Nombre 2020	%	Nombre 2020	%	Nombre 2020	%
Individuel	826	67%	1026	70%	6482	83%	204868	63%
Collectif	413	33%	450	30%	1339	17%	118155	37%
Ensemble	1239	100%	1476	100%	7821	100%	323023	100%

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logement diversifié</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte production de logements monospécifique (logement individuel)</li> </ul>

## Enjeux

- Poursuivre une dynamique de diversification du parc de logement pour faciliter les différents parcours résidentiels et l'accueil de nouvelles populations
- Veiller à trouver un équilibre entre densification des opérations de logement et la qualité de vie en milieu rural

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES	Pont d'Ain			
	Nombre 2009	%	Nombre 2020	%
1 pièce	22	2%	13	1%
2 pièces	77	7%	80	7%
3 pièces	201	19%	224	18%
4 pièces	315	30%	349	28%
5 pièces ou plus	437	42%	559	46%
Ensemble	1052	100%	1225	100%

# Parc de logement

- Une faible mobilité du parc de logement
- Une pression foncière qui semble s'installer

	Pont d'Ain		CC RA		AIN	
<b>ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT 2020</b>	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménage	Part des ménages
Depuis - de 2 ans	140	11%	733	12%	34696	12%
de 2 ans à 4 ans	270	22%	1284	20%	58946	21%
de 5 ans à 9 ans	227	19%	1156	36%	49526	18%
plus de 10 ans	588	48%	3192	50%	137566	49%
Ensemble	1225	100%	6365	100%	280734	100%

## Forces

- Une stabilité de la population

## Faiblesses

- Une faible mobilité du parc de logement
- Une pression foncière qui pourrait exclure l'accès des primo-accédants

## Enjeux

### Prix du m2 à Pont-d'Ain

**2 252 €/m2**  
(prix médian)

**+14 %**  
sur 1 an

**+45 %**  
sur 5 ans

Estimations au 01/02/2024 (méthodologie)

#### Evolution du prix du m2 à Pont-d'Ain



### Prix d'une maison à Pont-d'Ain

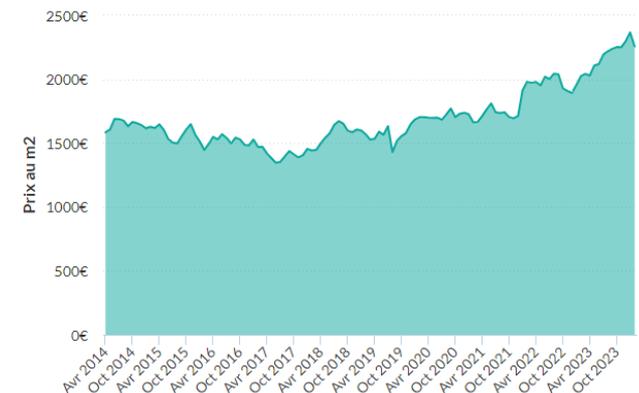
**2 256 €/m2**  
(prix médian)

**+11 %**  
sur 1 an

**+42 %**  
sur 5 ans

Estimations au 01/02/2024 (méthodologie)

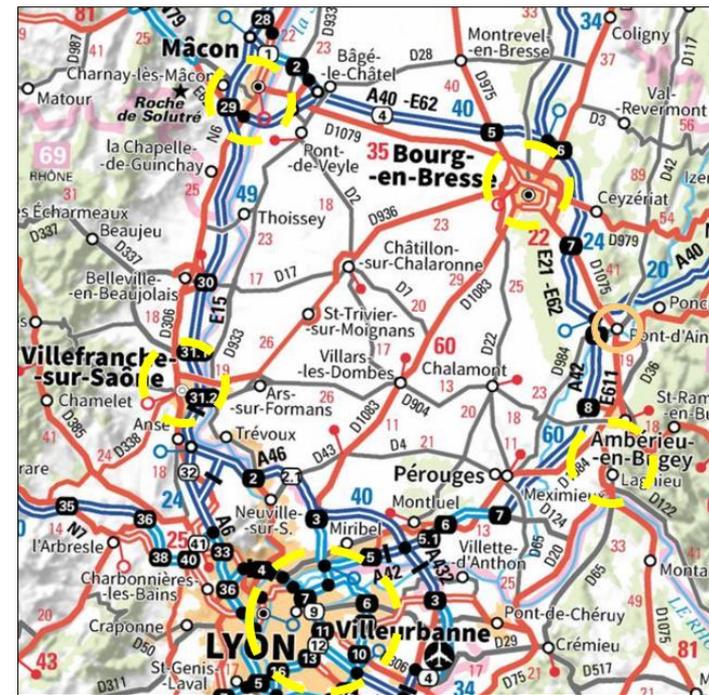
#### Evolution du prix des maisons à Pont-d'Ain



# Structure de l'emploi

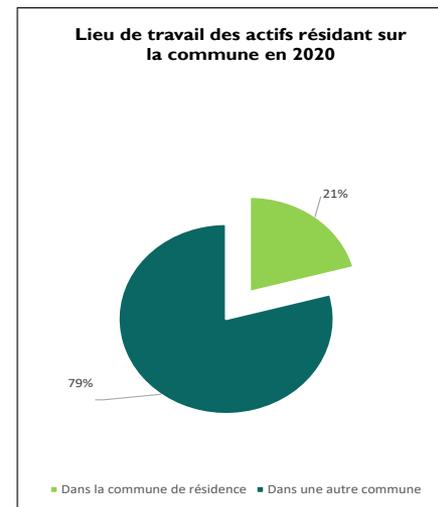
- Zone d'emploi de Bourg-en-Bresse, d'Ambérieu-en-Bugey, de la métropole de Lyon et, de manière plus lointaine, de Genève
- Un nombre d'emploi sur la commune conséquent
- Une baisse de la concentration d'emploi
- Une économie présentielle diversifiée
- Une faible part des actifs résidant et travaillant sur la commune

Emploi et activité	2009	2020
Nombre d'emplois	921	1007
Nombre d'actifs ayant un emploi	1049	1255
Concentration de l'emploi	88%	80%



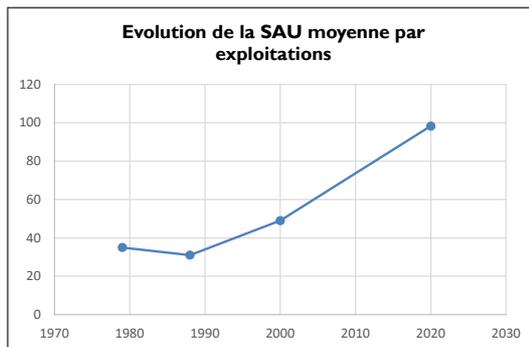
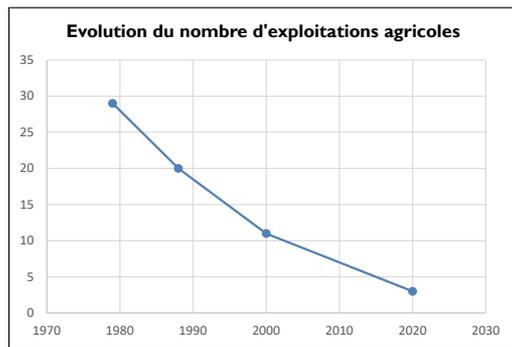
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une position stratégique entre plusieurs bassins d'emploi</li> <li>• Une diversification de l'emploi</li> <li>• Un nombre d'emploi conséquent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une concentration de l'emploi en baisse</li> </ul>

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et développer l'emploi présentiel</li> <li>• Définir le rôle de Pont d'Ain dans la bassin d'emploi (enjeu CC)</li> </ul>



# Activité agricole

- Une pérennisation de la SAU communale
- Une activité prégnante sur le territoire orientée vers la polyculture et l'élevage
- Une perte conséquente du nombre d'exploitation depuis les années 1990 compensée par une SAU moyenne par exploitation toujours plus conséquente



## Forces

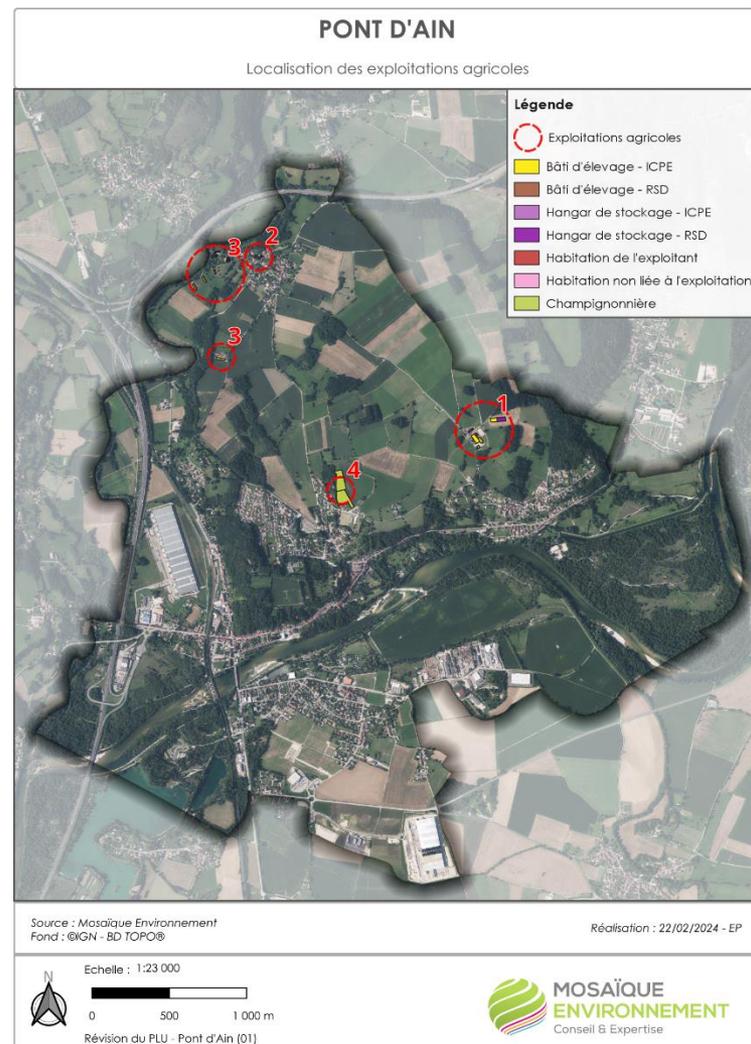
- Une surface agricole stable

## Faiblesses

- Une baisse progressive du nombre d'exploitations

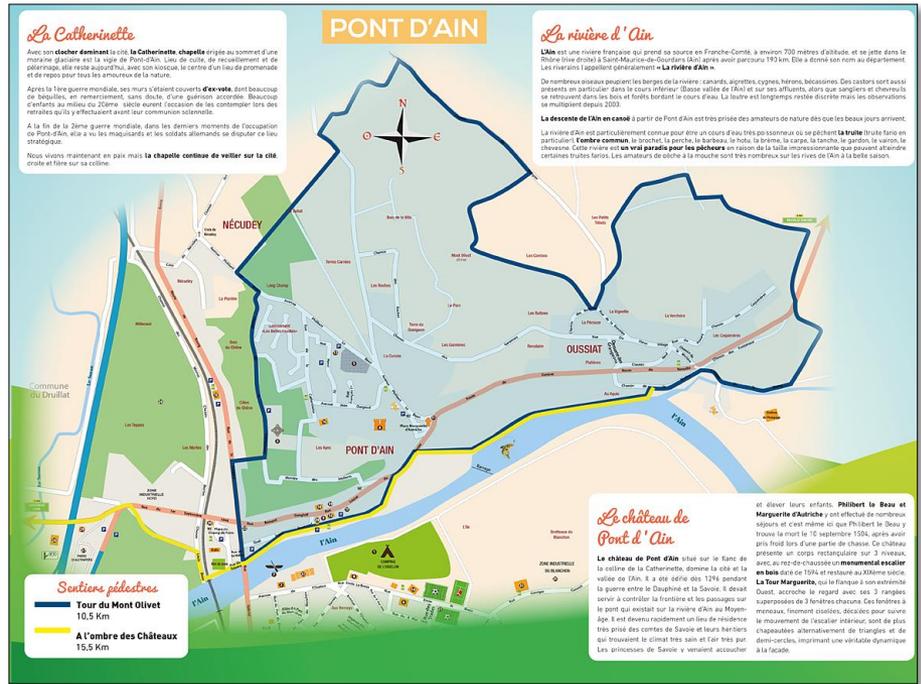
## Enjeux

- Préserver et soutenir la structure agricole
- Favoriser une diversification de l'activité
- Développer le triptique (produire – transformer – distribuer)



# Attrait touristique et de loisirs

- Une forte valeur patrimoniale
- Une diversité des activités de loisirs
- Une grande capacité d'accueil touristique



## Forces

- Une forte attractivité liée à la rivière de l'Ain
- Le camping et l'hôtel

## Faiblesses

## Enjeux

- Préserver, voir développer l'activité de tourisme et de loisirs et les capacités d'hébergement



# Équipements communaux

## ÉCOLES ET EFFECTIFS SCOLAIRES

- Un élément de cohésion sociale
- Une structure pérenne
- Une stabilité du nombre d'élèves inscrits



Evolution des effectifs scolaires entre 2010 et 2023



Evolution du nombre de classes entre 2010 et 2023



### Forces

- Une structure scolaire pérenne et dynamique
- Un parcours scolaire long

### Faiblesses

### Enjeux

- Préserver la structure scolaire

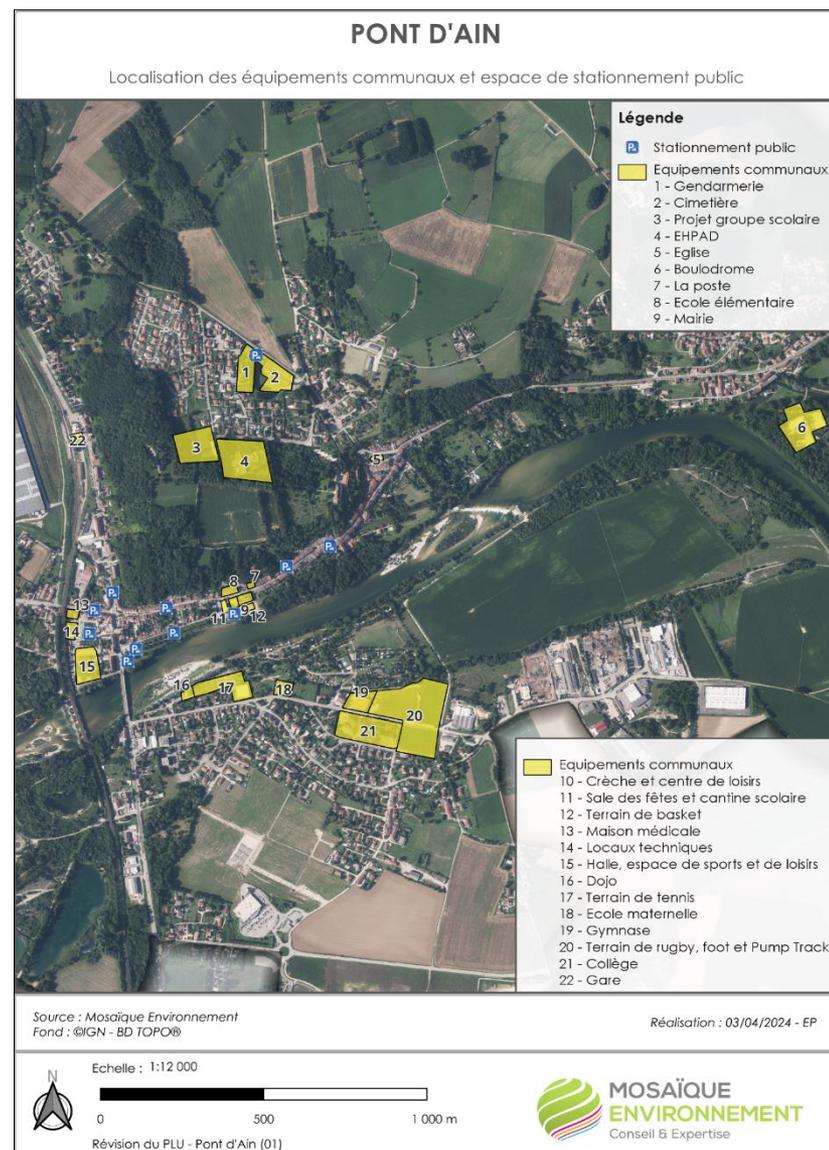
# Équipements communaux

- Une grande offre en équipement
- Des équipements communaux polarisés fonctionnellement
- Une bonne desserte des équipements
- Une offre en service commerce conséquente
- Une offre en stationnement problématique dans le tissu ancien

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une grande offre en équipement</li> <li>• Une bonne desserte des équipements communaux</li> <li>• Une offre en stationnement conséquente au niveau du carrefour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre éclatée entre différentes entités urbaines</li> <li>• Difficulté de créer du stationnement dans les structures urbaines anciennes</li> </ul>

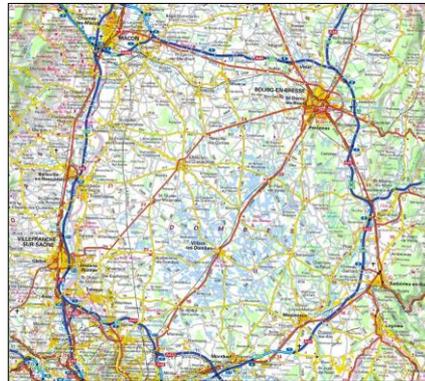
## Enjeux

- Préserver l'offre en équipement
- Maintenir les dessertes en modes doux vers les équipements
- Prévoir une offre en stationnement dans les structures anciennes



# Déplacements

- Un réseau de déplacement très efficace en lien avec les RD
- Une proximité directe avec les autoroutes et la voie ferrée (grandes infrastructures)
- Des voies locales desservant les communes limitrophes et secteurs isolés



## Forces

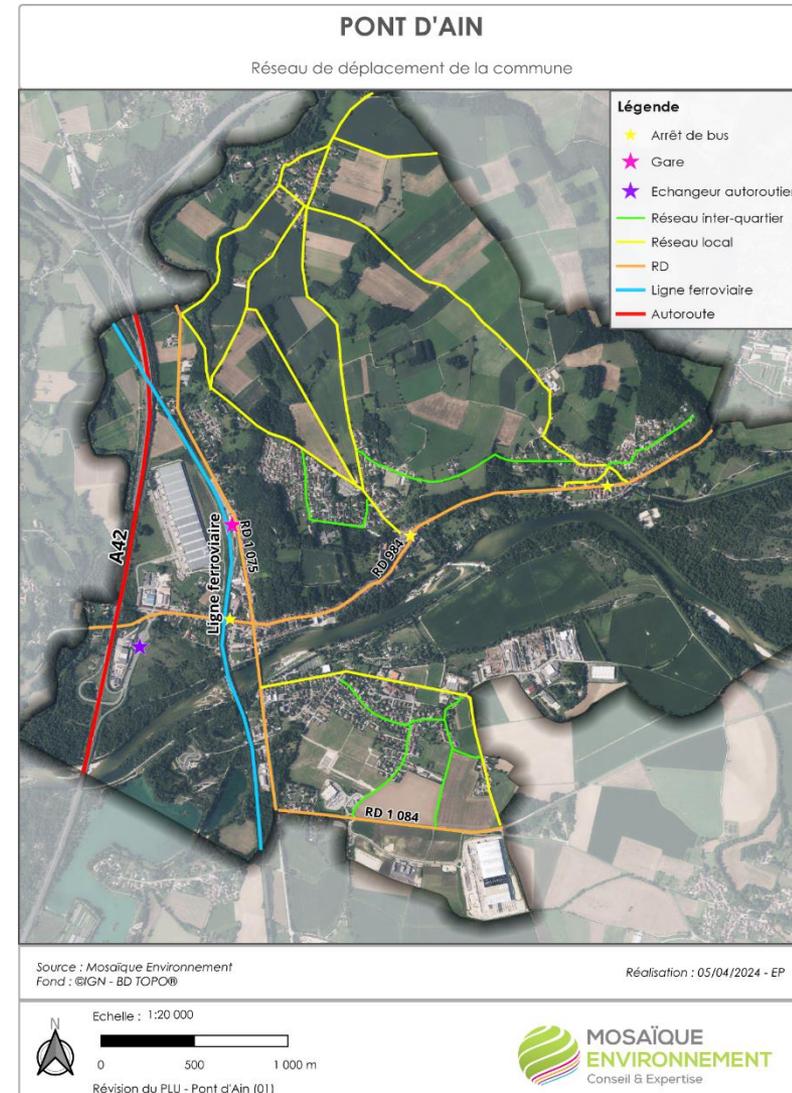
- Au cœur d'un réseau de déplacement efficace (autoroutes, RD, voie ferrée)
- Des voies secondaires comme support aux modes doux

## Faiblesses

- Des nuisances engendrées par l'axe de circulation majeur, les RD 1 075, 984 et la voie ferrée

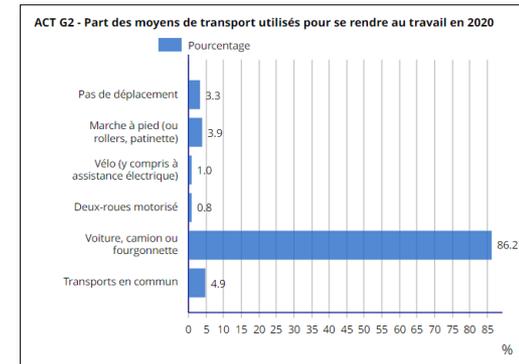
## Enjeux

- Éviter l'urbanisation au plus proche des axes de circulation engendrant des nuisances



# Déplacements

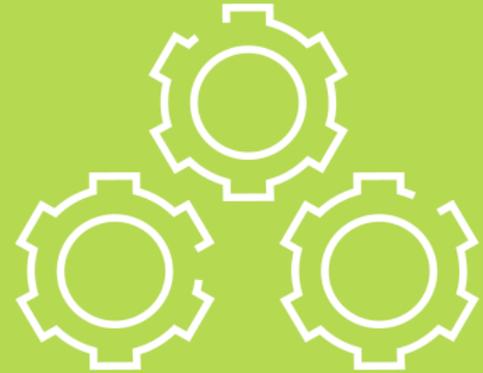
- Des déplacements quasi-exclusivement motorisés
- Des continuités en modes doux bien développées connectant les entités urbaines entre elles
- Une offre en transport en commun existant mais peu efficace
- De nombreux itinéraires de balades et de randonnées



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau en mode doux bien développé (fonctionnel et loisirs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte utilisation de la voiture</li> <li>• Une faible utilisation des transports en commun</li> </ul>

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la pratique des modes doux</li> <li>• Accompagner un éventuel développement des transports en commun en lien avec l'intercommunalité</li> <li>• Préserver le maillage de sentiers de balade</li> </ul>





État initial de l'environnement

3



- Quels sont les effets du changement climatique à échelle globale ?

## Un enjeu transversal...

→ A Pont-d'Ain : un climat semi-continental à montagnard

- Quels seront les effets du changement climatique sur la commune ?

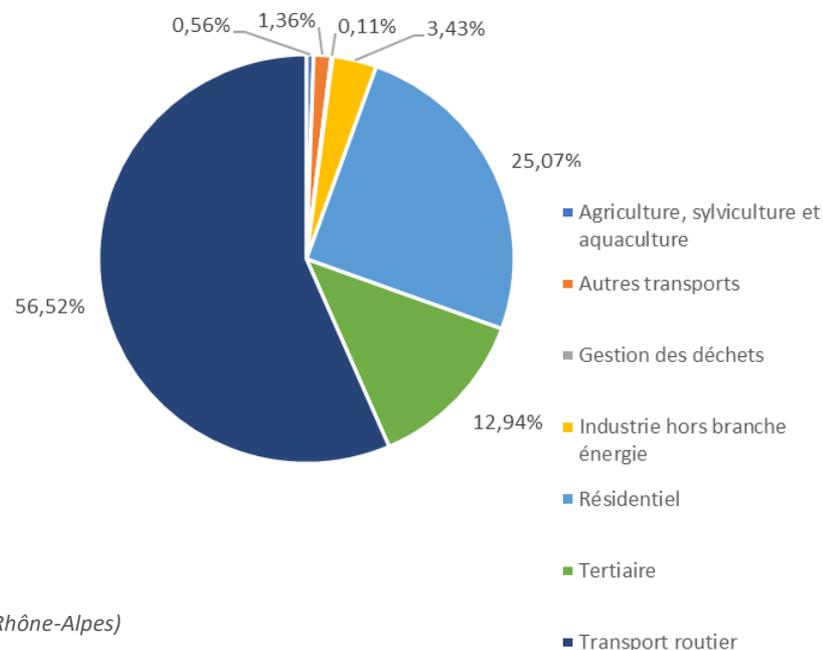
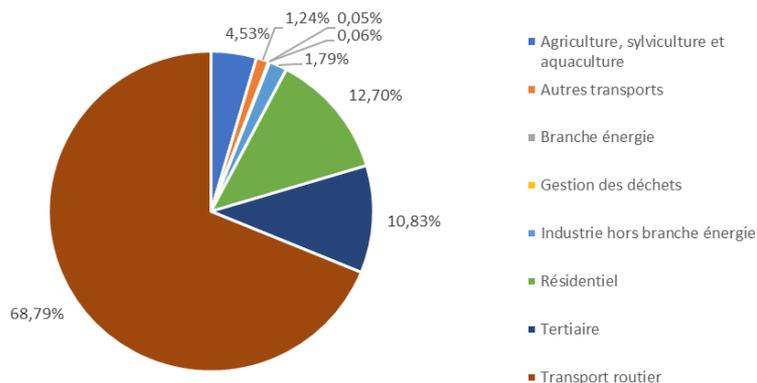
→ Augmentation des risques, sécheresses, évolution paysage et écosystème

- Et le PLU dans tout ça ?

Prise en compte des secteurs de risque, préservation des zones agricoles et naturelles (stockage carbone), gestion des mobilités

# Air – Climat - Energie

- Qualité de l'air : **moyenne**
- Emissions : **transport routier**
- Consommation d'énergie : **transport routier et résidentiel**
- Potentiel de production : **hydro-électrique et bois-énergie**



Emissions de GES par secteur sur la commune de Pont-d'Ain en 2022 (D'après les données ORCAE Auvergne Rhône-Alpes)

- ✓ L'anticipation et la limitation des effets du réchauffement climatique
- ✓ La conservation des puits de carbone
- ✓ La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air
- ✓ La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
- ✓ Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux

**Quelles sont les conséquences pour le PLU ?**

## Quelques chiffres sur l'effondrement de la biodiversité



*Pulsatille rouge* (©Y.Martin)



*Milan noir* (©S.Wroza)



*Castor d'Europe* (©P.Haffner)

Quelle proportion d'oiseaux des champs ont disparus en 15 ans en France ?

**30%**

Quelle pourcentage de surface de zones humides a disparu depuis le début de l'aire industrielle ?

**85%**

A combien d'euros est estimé la dégradation des « services naturels » rendus par les insectes ?

**Plusieurs centaines de milliards d'euros**

## Pourquoi protéger le vivant à Pont-d'Ain ?



*Pulsatille rouge* (©Y.Martin)



*Milan noir* (©S.Wroza)



*Castor d'Europe* (©P.Haffner)

**Autrement dit, à quoi nous sert-il ?**

# Biodiversité

## Elle permet de...

### **Eviter les risques naturels :**

En luttant contre l'érosion des sols et favorisant l'infiltration de l'eau

### **Lutter contre la chaleur :**

ombre, évapotranspiration

### **Boire :**

filtration de l'eau, régulation du cycle de l'eau

### **Respirer :**

Épuration de l'air

### **Manger :**

pollinisation, productions de légumes et fruits, pêche et chasse, lutte contre l'érosion des sols

**Se chauffer et construire** objet et bâtiment (production de bois) et **s'habiller** (soie, laine, fibres végétales)

### **Rêver :**

s'inspirer, s'émerveiller, s'apaiser

### **Lutter contre les changements climatiques :**

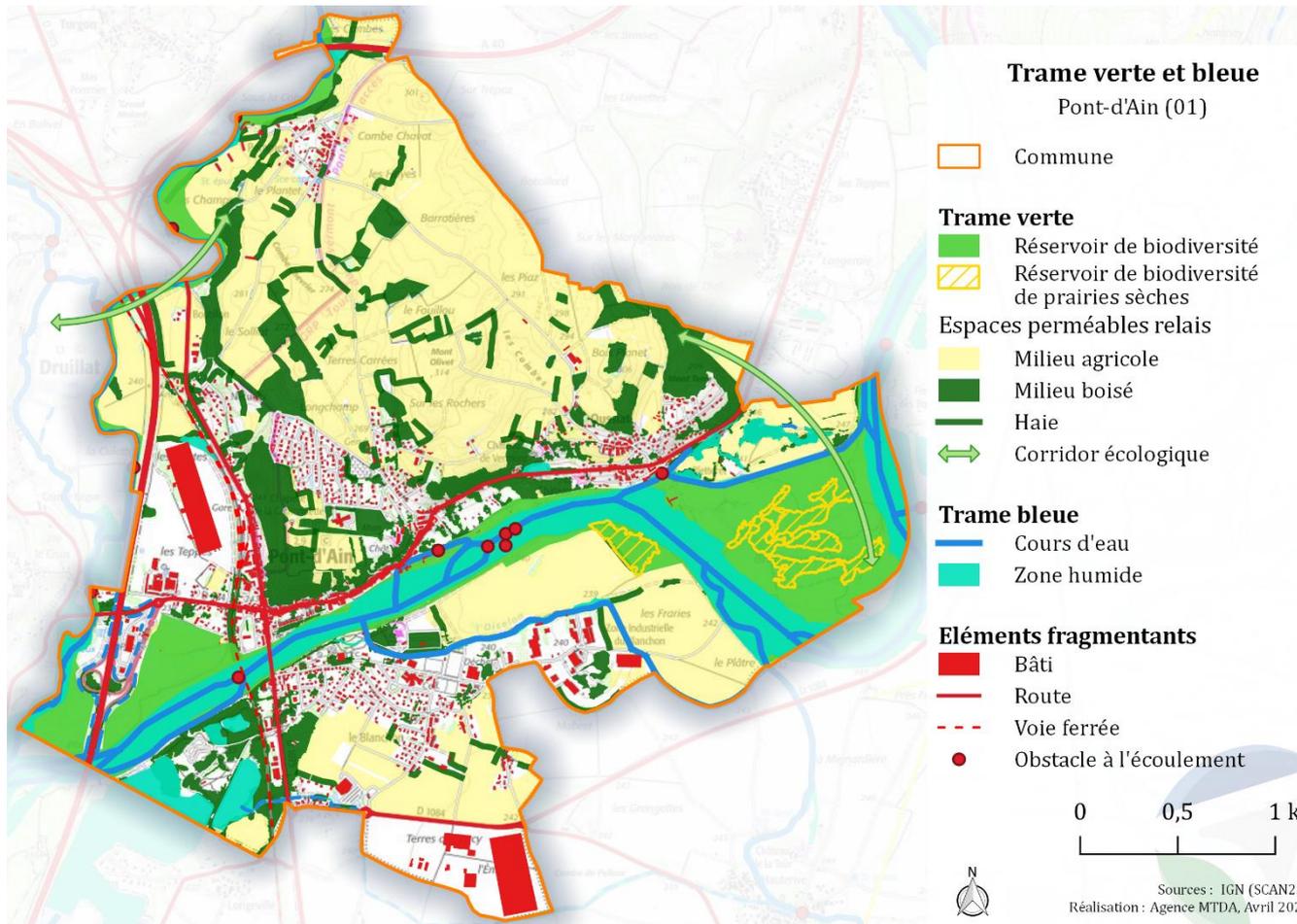
absorption et stockage du carbone

## Pour conclure :

On a besoin de la nature pour vivre, elle n'est pas optionnelle

Quelles sont les conséquences pour le PLU ?

# Biodiversité



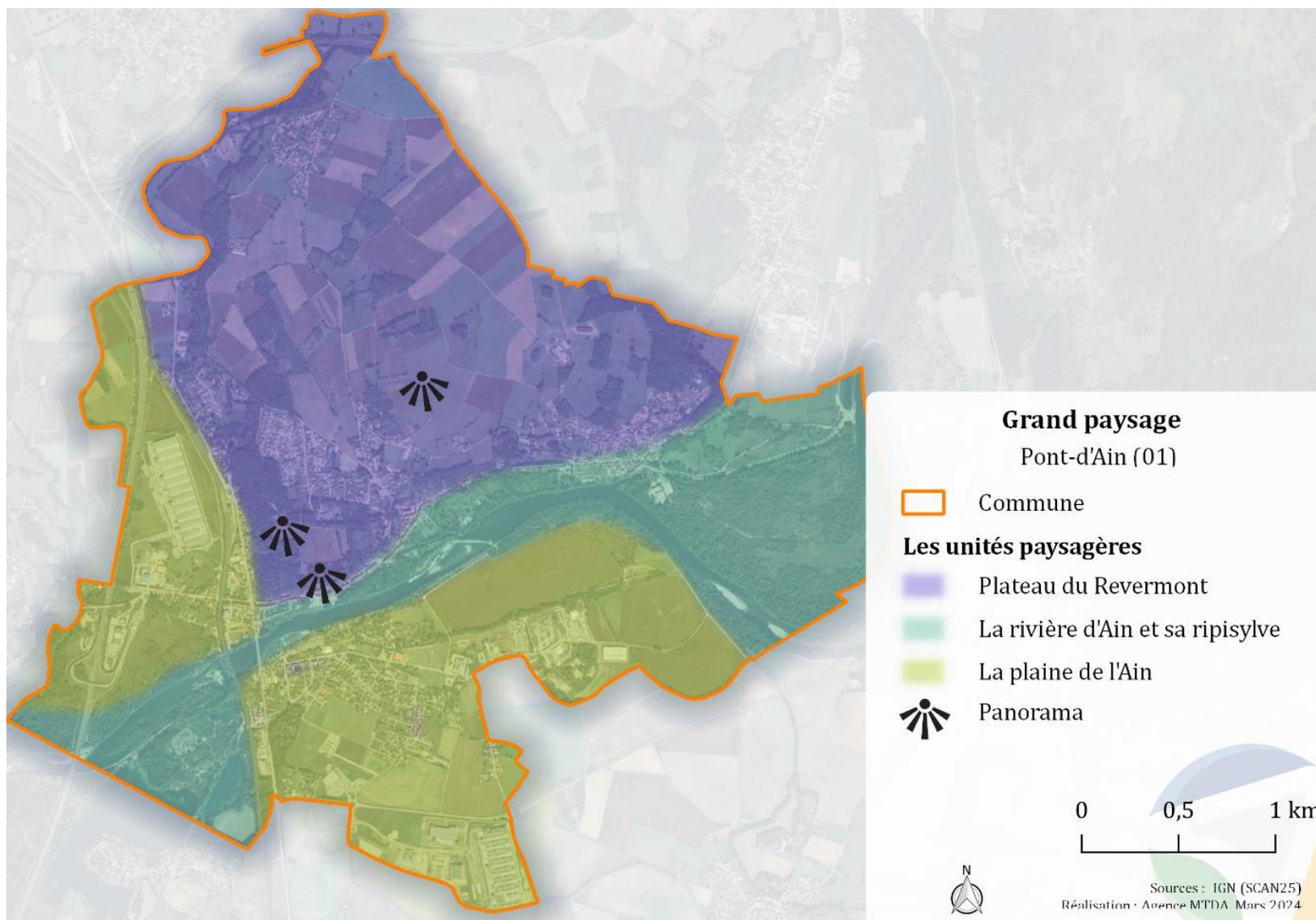
## Les enjeux

- Préservation de la TVB (Trame Verte et Bleue) et de la nature ordinaire
- Préservation du réseau hydrographique et de ses annexes
- Limitation du développement de nouvelles invasives (Robinier, Ambrosie...).

## Quelles sont les conséquences pour le PLU ?

- Traduction réglementaire de la trame verte et bleue (OAP, zonage, règlement)
- Prise en compte des enjeux de biodiversité dans la délimitation des zones constructibles.
- Intégration de mesures de préservation dans la zonage et le règlement du PLU.

# Paysage



# Paysage

Le plateau



L'Ain et sa  
ripisylve



Le plaine de l'Ain



# Paysage

## Les entrées de ville



## Les enjeux

- L'intégration des constructions neuves (habitat et zone d'activité)
- Limiter le mitage des terres agricoles et veiller au traitement qualitatif des limites ville-campagne
- La préservation du patrimoine paysager bâti et naturel
- La requalification des entrées de ville
- La création de lien entre les différents quartiers et hameaux

# Ressource en eau et assainissement

## Etat des cours d'eau

- 3 cours d'eau
- Bon état chimique et **état écologique moyen**.

## Etat des masses d'eau souterraine :

- Bon état chimique
- 2 masses d'eau en bon état quantitatif et une **en état médiocre**
- Zone sensible à l'eutrophisation (phosphore et nitrate)
- 2 zones de sauvegarde

## Alimentation en eau potable

- Syndicat Ain Veyle Revermont
- Ressources : 3 puits d'Oussiat – couvre les besoins actuels
- Qualité : conforme selon les critères microbiologie et paramètres physico-chimiques.

## Assainissement collectif :

Schéma directeur d'assainissement approuvé en 2018

- Nouvelle STEP de Pont-d'Ain : capacité nominale de 5 000EH.
- STEP de Pampier : capacité nominale de 150 EH

## Assainissement non collectif :

CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon – peu d'installations conformes

## Eaux pluviales

Pas de SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales)

## Ressource minérale

- 2 exploitations fermées
- Ressources géologiques potentielles

## Les enjeux

- Préservation de la ressource en eau (qualitatif et quantitatif)
- Adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau, à la capacité des réseaux et à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants
- Gestion des eaux pluviales

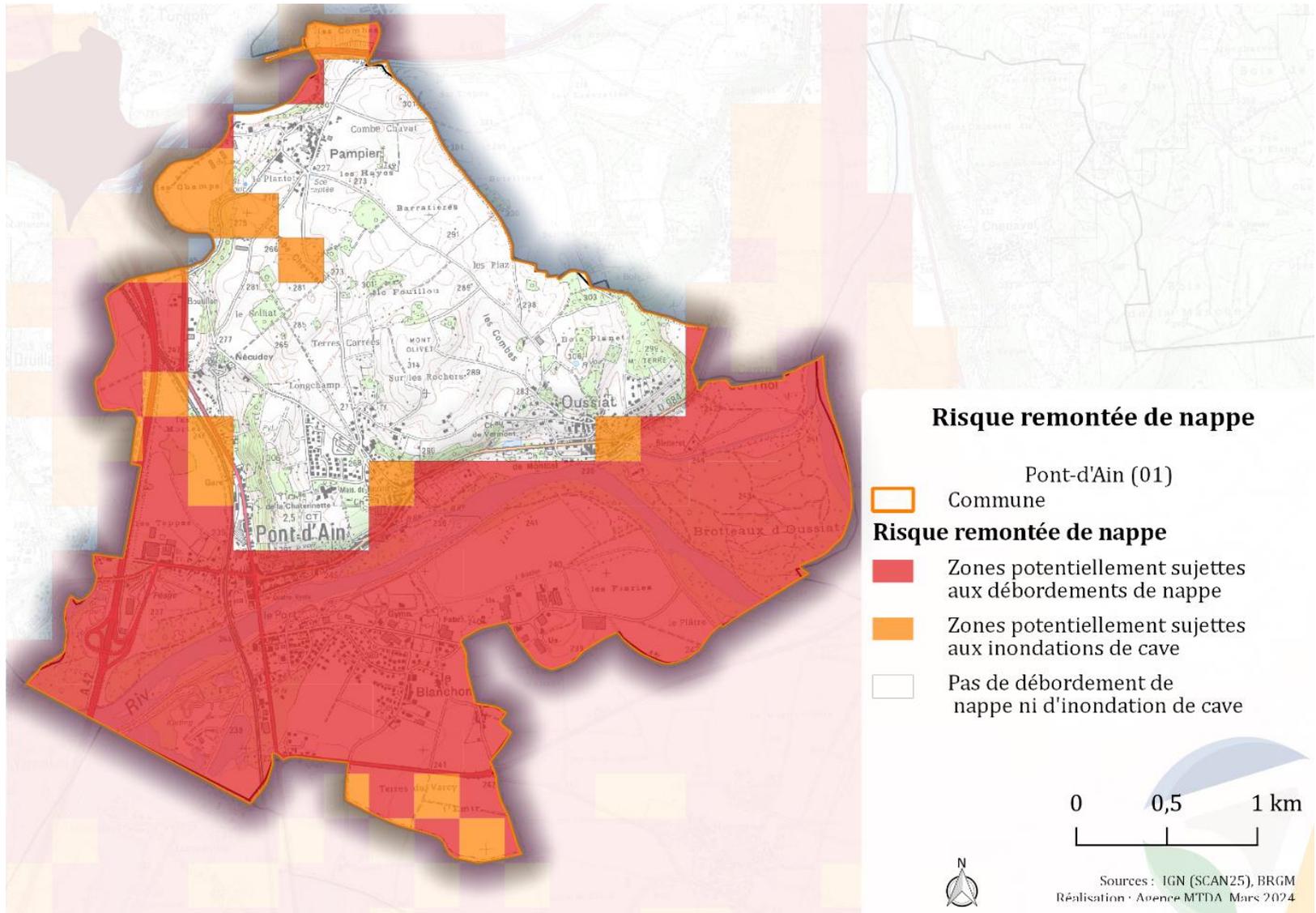
## Quelles sont les conséquences pour le PLU ?

- Justification de l'adéquation des besoins et des ressources dans le PLU
- Prise en compte du risque inondation ruissellement
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements.



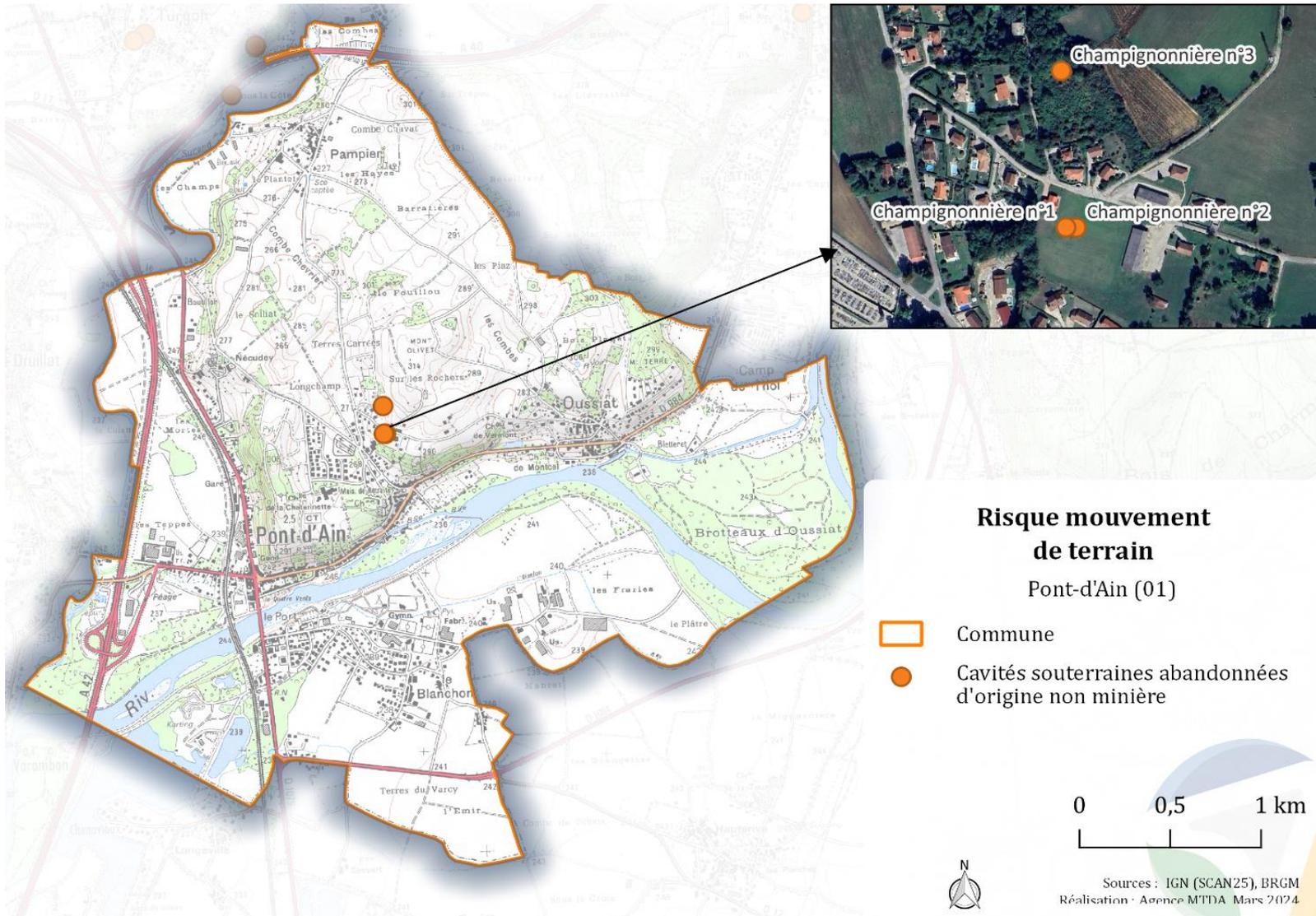
# Risques naturels

## Inondation



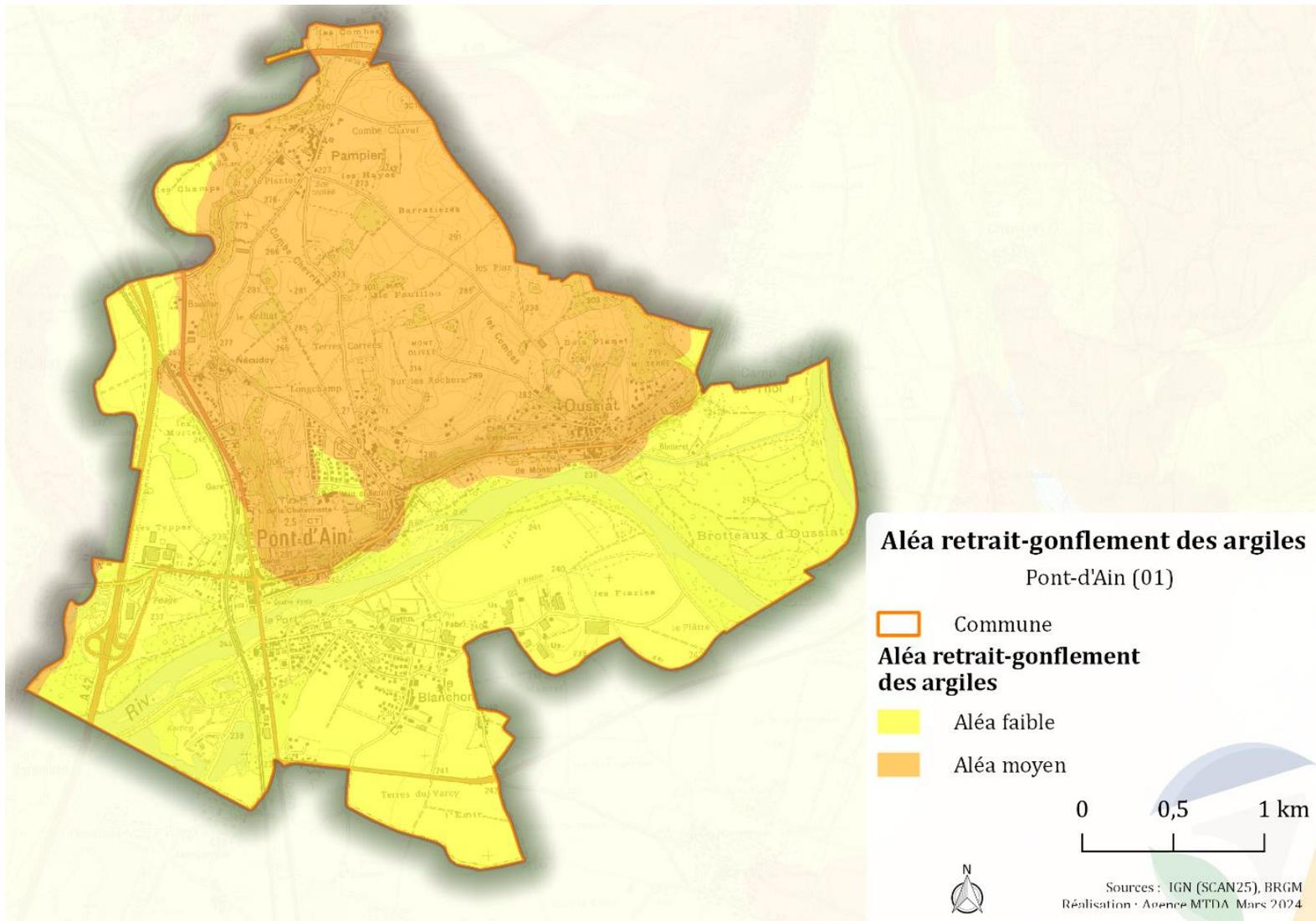
# Risques naturels

## Mouvement de terrain

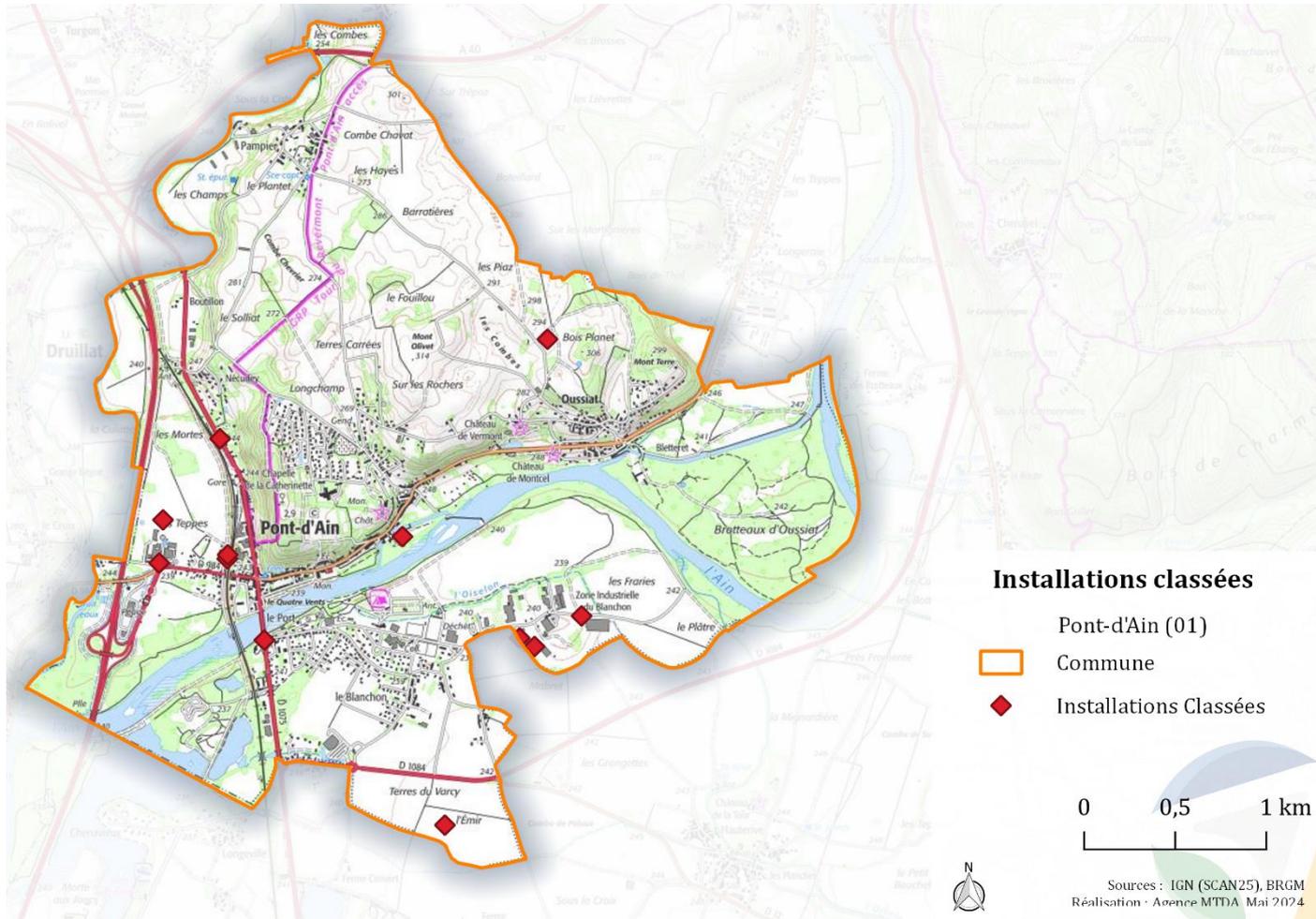


# Risques naturels

## Aléa retrait-gonflement des argiles



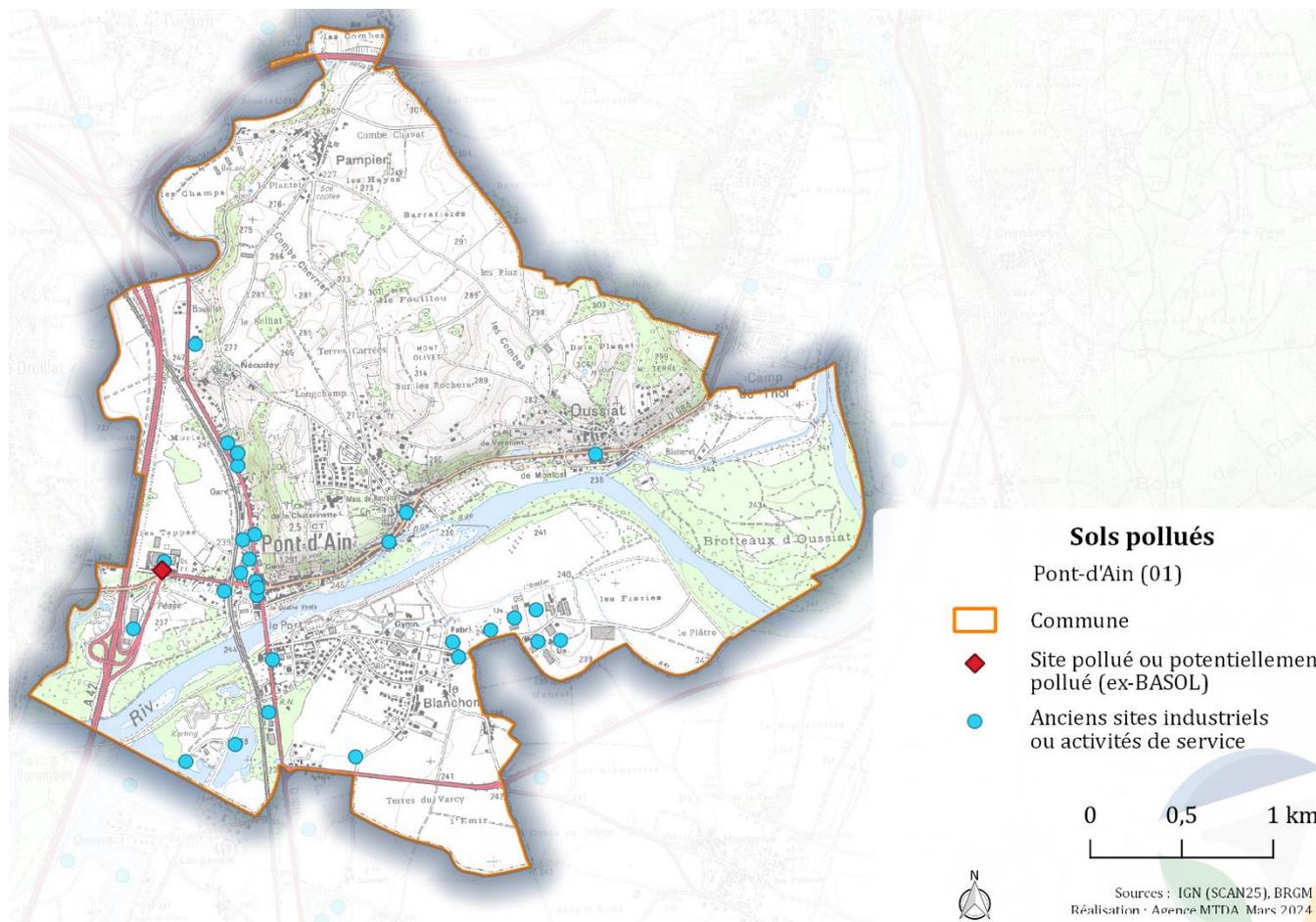
# Risques technologiques



- 12 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)
- Risque rupture de barrage

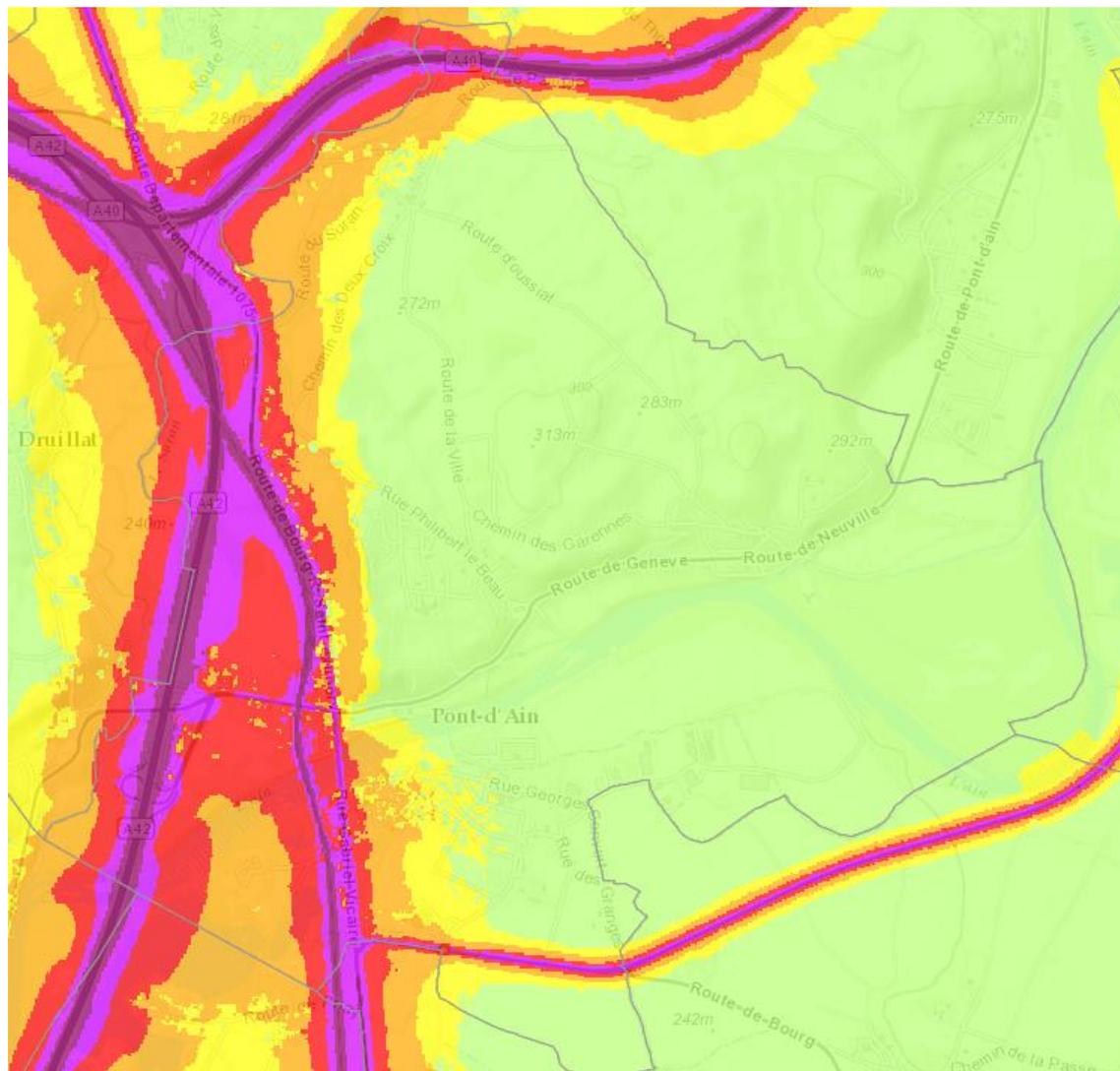
# Pollutions et nuisances

- **Gestion des déchets** : une compétence de la CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon
- **Sites et sols pollués** : 1 site ex-BASOL et 37 anciens sites industriels ou activités de service

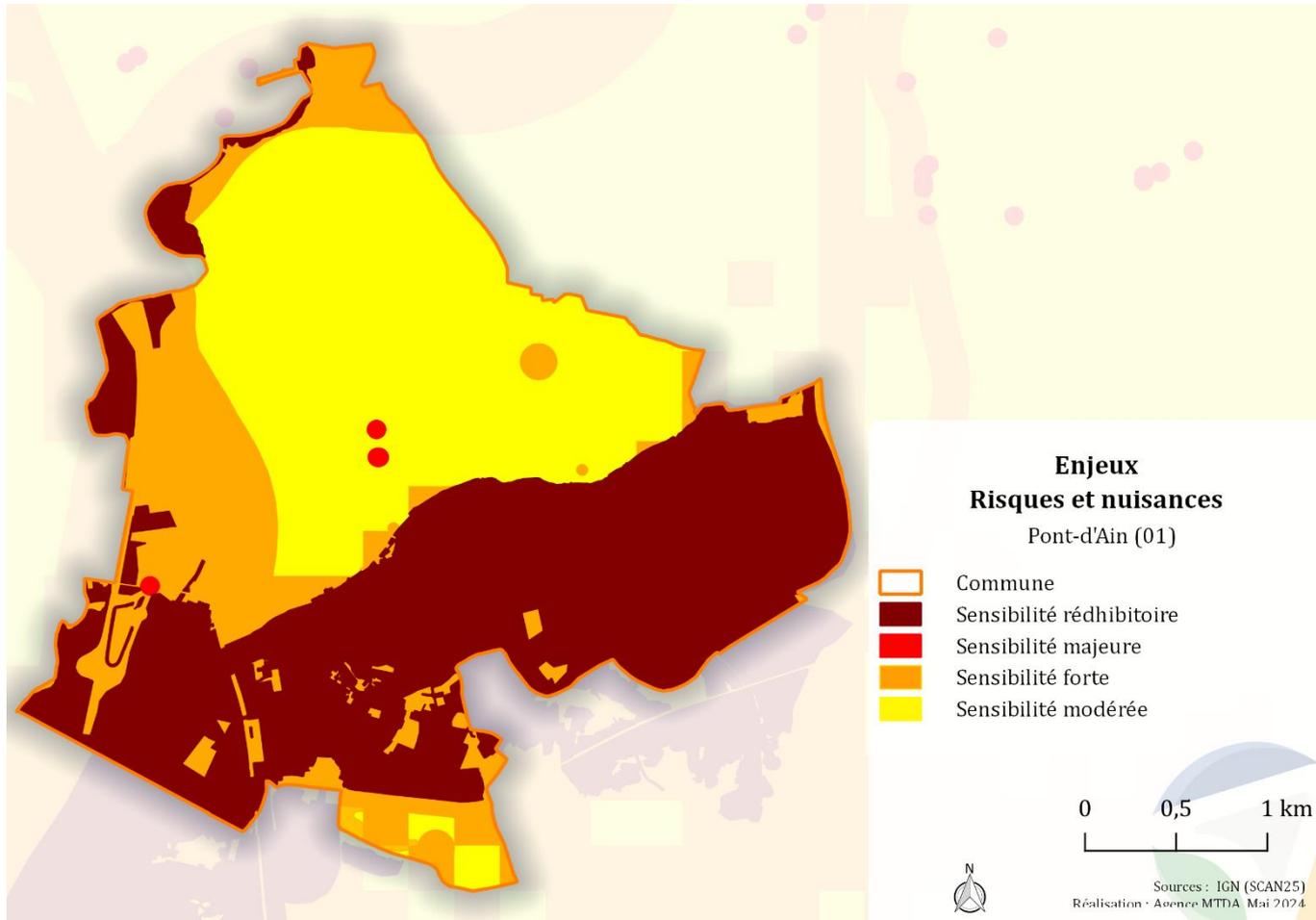


# Pollutions et nuisances

- Nuisances sonores : Des secteurs bruyants, plusieurs infrastructures routières et ferroviaires classées
- Carte des bruits stratégiques



# Risques et pollutions



**Quelles sont les conséquences pour le PLU ?**

- Prise en compte des risques et des nuisances dans la délimitation des zones constructibles.
- Eviter les risques ou affiner la connaissance<sup>43</sup> du risque

# Merci de votre attention

Agence Mosaïque Environnement  
111, rue du 1er Mars 1943  
69100 Villeurbanne  
Tel : 04 78 03 18 18  
[www.mosaïque-environnement.com](http://www.mosaïque-environnement.com)



MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT  
Conseil & Expertise



AGENCE  
MTDA  
CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

