

Département de l'Ain

Arrondissement de Belley

Canton de Lagnieu

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté, Egalité, Fraternité

SYNDICAT MIXTE  
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
du Bureau

Séance du 14 octobre 2019

**Objet de délibération :**  
Avis du syndicat mixte sur le projet  
arrêté du PLU d'AMBERIEU-EN-  
BUGEY

*Sont présents* 12 membres convoqués le 04 octobre 2019

*Sont excusés* : Jacques Berthou – Joël BRUNET – Daniel BEGUET - Jean-Pierre  
HERMAN – Caroline TERRIER

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune d'Ambérieu-en-Bugey, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 12 juillet 2019 et reçu au syndicat mixte le 19 juillet 2019.

Elle précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune d'Ambérieu et son agglomération constituée de 6 communes (Ambronay, Ambutrix, Bettant, Château-Gaillard, Douvres et Saint-Denis-en-Bugey) comme le pôle central, au cœur du projet de territoire du BUCOPA.

Le projet de SCoT s'articule en effet sur le renforcement du pôle d'Ambérieu qui est considéré comme le point nodal du réseau de pôles du BUCOPA et sur l'articulation des dynamiques économiques régionales. Le développement privilégié de l'agglomération ambarroise doit concourir à l'irrigation et au renforcement global du territoire, à travers une programmation volontariste en matière d'habitat, de mobilité, d'équipements, de commerce et de services structurants, ainsi que de développement et de diversification économique.

Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à la diversification et au développement d'un parc résidentiel de qualité, pour une proximité accrue des populations aux équipements et à l'emploi, ainsi qu'au confortement des fonctions et équipements métropolitains contribuant à l'intégration plus forte de ce pôle dans l'échiquier régional.

Ainsi, le pôle d'Ambérieu assume à lui seul 25 % de l'effort constructif prévu sur l'ensemble du territoire. Au sein de ce pôle structurant, le SCoT assigne à la commune d'Ambérieu une responsabilité particulière en matière de développement pour accroître son rayonnement sur le territoire mais aussi au niveau régional.

En effet, sur les 4 000 logements à réaliser sur le pôle, les trois quarts devront l'être dans la seule ville centre d'Ambérieu soit environ 3 000 logements.

### **Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT**

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté. En outre la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est analysée et justifiée de manière rigoureuse. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent la qualité de présentation et le contenu du document qui traduit la volonté des élus de la commune de poursuivre les objectifs ambitieux du SCoT et de s'affirmer ainsi comme la ville centre du BUCOPA.

Elle précise enfin que ce PLU démontre la volonté de la commune de s'orienter vers un développement maîtrisé et durable qui doit concilier à la fois croissance et protection des espaces naturels et agricoles et des paysages.

Les membres du Bureau regrettent cependant que le diagnostic de territoire figurant dans le rapport de présentation s'appuie sur des données datant de 2010.

### **La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles**

La présidente rappelle que le SCoT approuvé affiche des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles et que les PLU doivent être très attentifs à privilégier le développement à l'intérieur de

l'enveloppe urbaine et à proscrire le mitage de ces espaces. Il prévoit en effet que 85 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune d'Ambérieu.

Le projet de PLU affiche l'ambition de concilier développement urbain, valorisation des espaces naturels en faisant de la trame verte et de la trame paysagère des supports du développement urbain. A ce titre, des dispositions telles que la rédaction d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue ainsi que la mise en place d'un coefficient de biotope sur les zones urbaines permettent de concilier densification et maintien d'un couvert végétal et des emplacements réservés pour les espaces verts et les continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 3.

Le projet de PLU se préoccupe à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la protection de la ressource en eau. Les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement apparaissent suffisantes pour absorber la croissance démographique, et des dispositions intéressantes en matière de gestion des eaux pluviales sont à saluer. Cependant, les membres du Bureau regrettent que les dispositions du SCoT telles que la réalisation de récupérateurs d'eaux pluviales, pour réutiliser les eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures, le recours aux bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés à l'échelle des opérations, ne soient pas systématisées à minima sur les nouvelles opérations de logements individuels notamment dans la zone 1AUh.

### **Organisation et développement de la trame urbaine**

Le projet de PLU affiche dans le PADD une ambition de croissance démographique de 2 %, en cohérence à celle envisagée dans le SCoT. Au vu des disponibilités foncières de la commune et des besoins en logements identifiés, cet objectif de croissance, qui par ailleurs a été précisé dans le PLH, est compatible avec les objectifs du SCoT.

A ce rythme de croissance la population devrait se situer autour de 20 000 habitants en 2030, soit un gain d'environ 2 400 habitants et la construction de 3 000 logements soit un peu plus de 200 logements par an.

Cette politique ambitieuse traduite notamment par des OAP de grande qualité et par un règlement présentant des dispositions innovantes doivent permettre de répondre aux objectifs définis dans le PADD. Avec notamment la définition de secteurs de densités différenciés pour garantir un développement en cohérence avec les formes bâties et le tissu urbain environnant. Des OAP spécifiques cadrent les principes d'aménagement et de développement sur les secteurs potentiels de densification autour de la gare et permettent de conforter l'étude du quartier prioritaire de la ville qui a mis en avant les changements de pratiques de déplacement autour de la gare.

Conformément au SCoT, le PLU prévoit par son règlement des règles d'intensification du secteur gare (UA, UB et UC) et permet la reconversion du Triangle d'Activités générant une nouvelle centralité urbaine tout en organisant l'aménagement d'un campus sportif qui permet d'améliorer les liaisons avec la gare et le centre bourg.

Par ailleurs, le projet de PLU accorde une place prépondérante à la protection et à la mise en valeur des paysages et de l'architecture remarquable de la commune, ainsi un recensement exhaustif et détaillé du bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 a été réalisé.

La présidente souligne à ce propos que le projet de PLU reprend in extenso dans son règlement les orientations et prescriptions définies par les cahiers de recommandations architecturales réalisés par le syndicat mixte du SCoT en collaboration avec le CAUE de l'Ain. Enfin, une attention particulière est apportée à l'approche qualitative de l'entrée de ville Ouest qui bénéficie d'une étude spécifique et dont les conclusions sont reprises dans l'OAP « ouest RD 1075 ».

### **Politique de l'habitat**

Si les enjeux en termes de développement quantitatif de l'offre de logements sont bien rappelés et traduits dans le projet de PLU, on peut regretter que les problématiques de diversification de l'offre de logements ne soient pas aussi explicites. La compatibilité avec les objectifs du PLH n'est pas abordée dans le rapport de présentation et en particulier dans la partie consacrée à l'articulation des règles avec les documents supra communaux.

Concernant la production de logements sociaux, il est précisé que la commune en comptabilise aujourd'hui 23,7 % de son parc de résidences principales. Les dispositions de la loi SRU prévoient que la commune devra disposer de 25 % de logements sociaux dès lors que la commune comptera 15 000 habitants. Dans ces conditions, il est surprenant de constater que seule l'OAP Jean de Paris impose dans son programme la réalisation d'une proportion de logements locatifs aidés. En considérant le volume de logements envisagés dans les 10 prochaines années, des servitudes de mixité sociales au titre de l'article L.151-41 4° devraient être apposées sur certains secteurs de développement.

## Produire un aménagement et un urbanisme durable

Le projet de PLU s'attache à optimiser l'enveloppe urbaine actuelle puisque la densité moyenne du développement résidentiel est d'environ 45 logements par hectare.

Cependant, ils regrettent qu'en matière de performance énergétique, d'approche bioclimatique des constructions et gestion des ressources en eau, les nouvelles opérations prévues dans l'ensemble des OAP ne soient pas plus ambitieuses comme le prévoit le SCoT.

Les membres du Bureau s'interrogent en effet sur l'interprétation qui pourra être faite par les services instructeurs de la règle qui figure dans l'article 6 dans le règlement des zones 1AU qui stipule que « Pour répondre aux objectifs nationaux de la transition énergétique, devront être étudiées :

- Une solution de chauffage à partir d'un réseau de chaleur mobilisant les gisements d'énergie renouvelable (géothermie du fait de la présence d'une nappe phréatique d'importance, bois, biomasse, biogaz,...)
- L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une partie de la consommation d'énergie primaire du bâtiment (panneau solaires, photovoltaïques) »

Cette règle est par ailleurs présentée dans le rapport de présentation (p.78) comme faisant partie des dispositions communes à toutes les zones mais qui dans le règlement écrit ne semble s'appliquer qu'aux zones 1AU.

Les membres du Bureau demandent à ce que cette règle puisse à minima s'appliquer de manière impérative sur les nouvelles opérations d'ensemble définies dans les OAP comme le prévoit l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

### Transport et mobilité :

Les membres du Bureau notent l'ambition de la commune d'Ambérieu pour structurer et organiser les mobilités et développer les modes actifs de transport sur la commune qui se traduit dans l'OAP « déplacement ». Il s'agit ainsi d'appréhender la problématique des transports et de la mobilité de manière transversale en lien avec le développement urbain.

Le classement en zone UB du quartier gare et l'OAP qui lui est dédié permet d'envisager la création d'une diversité des fonctions urbaines et d'intensification de ce quartier de la gare

On peut regretter cependant que ne soient pas abordés dans ce projet de PLU les enjeux de mobilité et de transport à l'échelle du pôle structurant d'Ambérieu. La problématique des transports notamment collectifs dépasse aujourd'hui les limites administratives de la commune d'Ambérieu et devrait être réfléchi à l'échelle du pôle structurant.

### Trame économique et commerciale

L'OAP du quartier gare prévoit la création d'îlots de construction à dominante d'activités économiques et des emplacements nécessaires à l'organisation du report modal.

Le PLU prévoit aussi, en compatibilité avec le SCoT, une extension de la zone « En Pragnat afin de conforter les activités existantes d'une emprise de 3 ha sur les 5 ha prévus ce qui permettra à cette zone de s'étendre au nord sur la commune de Douvres sur environ 2 ha. Les secteurs de développement économiques font l'objet d'OAP permettant de cadrer les implantations, l'organisation des accès, les traitements environnementaux, les prescriptions de traitement des lisières et la préservation de points de vue. Les principes des OAP sont adaptés aux enjeux de chaque site et correspondent aux objectifs du SCoT.

Les membres du Bureau demandent cependant que le règlement de la zone UX concernant les surfaces destinées aux logements de gardiennage soient identiques aux dispositions de la zone 1AUe qui les limitent à une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup>.

Concernant le développement commercial, la présidente rappelle que le SCoT, au travers de son volet commercial et de son DAAC, souhaite affirmer sa volonté de porter une stratégie de développement commercial coordonnée sur l'ensemble de son territoire.

En tant que pôle territorial, Ambérieu a vocation à développer son offre commerciale de manière à renforcer son rayonnement territorial mais aussi au-delà des limites du BUCOPA.

A ce titre, le SCoT prévoit de conforter le pôle commercial situé à l'ouest d'Ambérieu, en accueillant de nouvelles implantations favorisant la diversification de l'offre existante, en complémentarité avec celle déjà présente en centre-ville et concourir à la reconfiguration de la zone du Triangle en transférant les commerces qui y sont inclus dans le secteur de projet.

Les membres du Bureau s'interrogent sur la compatibilité et l'interprétation de la disposition du règlement de la zone UXc prévoyant une extension maximale des surfaces de plancher de 5% pour les commerces de plus de 2 500 m<sup>2</sup>.

Il rappelle que le SCoT prévoit la possibilité d'une extension de 15 % de vente actuelle pour les unités commerciales correspondant à des achats hebdomadaires.

Ils demandent que cette disposition réexaminée au regard des dispositions du DAAC et que, de manière générale, les prescriptions concernant les créations ou les extensions de commerces soient exprimées en surface vente et non en surface de plancher.

Par ailleurs, le centre commercial au centre-ville se situe en zone UB dont le règlement interdit les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup>, cette disposition interdit toute évolution à la locomotive alimentaire présente qui joue pourtant un rôle déterminant dans l'attractivité commerciale du centre-ville. A ce titre, les membres du Bureau demandent que le centre commercial du Bugey dans son ensemble fasse l'objet d'un sous zonage spécifique permettant d'intégrer les éventuels besoins d'évolutions de celui-ci.

Si l'OAP dédiée reprend les principes d'aménagements retenus dans le DAAC, les membres du Bureau demandent que soit repris in extenso dans celle-ci les dispositions du volet commercial du SCoT à propos de l'implantation des nouveaux commerces dans les secteurs commerciaux périphériques précisés en page 173 et suivantes du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

### **Trame agricole**

Si le projet de PLU est consommateur d'espace agricole au travers du projet d'extension à l'ouest de la RD 1075 qui figure dans le SCoT comme l'un des projets majeurs d'extension sur l'ensemble du territoire du BUCOPA ; les membres du Bureau saluent l'abandon de l'urbanisation du plateau des Seillères (40 ha) au profit d'un projet ambitieux et innovant de maraichage en agriculture biologique qui aura vocation à fournir les cantines scolaires de la commune.

**Le Bureau,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité des membres présents,**

**- REND UN AVIS FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,  
Pour copie conforme

La Présidente du Syndicat Mixte,  
Jacqueline SELIGNAN

