



PROJET PLU AMBERIEU

REMARQUES ET PROPOSITIONS **(Document provisoire)**

Page 14 :

Article R.123-1-13 : Stationnement des véhicules motorisés – dispositions spéciales :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat , ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.».

Cette réglementation convient très bien pour les zones urbaines denses avec de nombreux transports en communs. Par contre dans nos villes, pour les logements sociaux, une place de stationnement par logement est insuffisant. Je suppose qu'on ne peut pas déroger ?

Page 17 :

Risque de pollution du sol

...

La présence de prairies sèches, à protéger des pollutions, est signalée sur les emprises foncières du Détachement Air 278.

Par ailleurs, le risque nucléaire n'est-il pas à signaler, puisque la commune d'Ambérieu en Bugey est maintenant incluse dans le Plan Particulier d'Intervention du site nucléaire du Bugey ?

Page 24 :

Pour le coefficient de biotope, bien que les valeurs du coefficient de valeur écologique pour la végétalisation des murs aveugles et des toits plantés aient été légèrement réduites, je pense qu'elles sont encore trop élevées et je propose :

- 0,3 pour la végétalisation des murs aveugles
- 0,3 pour les toits plantés de manière extensive (moins de 15 cm de terre et souvent plutôt 5 cm)
- 0,5 pour les toits plantés de manière intensive (à la rigueur 0,7 pour ceux avec plus de 80 cm de terre végétale)

Pour information, la Ville de Montreuil fixe le coefficient de valeur écologique à 0,2 pour les murs végétalisés aveugles et les toitures plantées extensives.

Pour la ville de Paris, les valeurs sont indiquées ci-après :

A défaut d'être en pleine terre, cette surface complémentaire peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée affectée des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisées ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv).

Source : Végétalisation des cours et jardins privés - Mairie de Paris

La ville de Billom dans le Puy de Dôme applique un coefficient de valeur écologique :

- de 0,3 pour les surfaces verticales végétalisées
- de 0,7 pour les terrasses et toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm
- de 0,5 pour les terrasses et toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 30 cm

La commune de Brison Saint Innocent applique un coefficient de valeur écologique de 0,2 pour les toitures végétalisées conformes aux règles de l'art.

Les villes de Romagnat (63) et de Clermont-Ferrand (63) appliquent aussi un coefficient de valeur écologique de 0,3 pour les surfaces verticales végétalisées.

La ville de Champigny-sur-Marne (94) a fixé les valeurs suivantes pour le coefficient de valeur écologique :

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

- façade végétalisée : 0,2
- surface semi-perméable : 0,3
- espaces verts sur dalle avec épaisseur de terre végétale < 40cm : 0,3
- surfaces semi-ouvertes : 0,5
- espaces verts sur dalle avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm : 0,5
- espaces verts sur dalle avec épaisseur de terre végétale ≥ 80cm : 0,7
- toiture végétalisée : 0,7
- pleine terre : 1

La commune de Fontenay-sous-Bois a modifié en 2017 son PLU de 2015 pour revoir entre autres la notion de pleine terre et modifier ses coefficients de valeur écologique. Ci-après les explications.

3.5.2. Modification de l'application du coefficient de biotope

L'application du PLU depuis son approbation en décembre 2015 a mis en évidence que le coefficient de biotope tel qu'il était défini pouvait être ajusté, afin de renforcer la préservation de l'environnement et du cadre de vie. Ainsi :

- La définition des espaces verts de pleine terre a été modifiée. Un espace de pleine terre doit désormais permettre une libre infiltration des eaux pluviales : ils ne peuvent être bâtis ni en surface, ni en sous-sol.

Pièces modifiées : Annexe du règlement (glossaire).

<i>Définition d'un espace de pleine terre avant modification du PLU (PLU approuvé en décembre 2015)</i>	<i>Définition d'un espace de pleine terre après modification du PLU</i>
<i>Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est supérieure à 0,90 m.</i>	<i>Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface libre non bâtie ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre circulation des eaux pluviales. Ces espaces peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations), mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée. Ils ne peuvent pas être réservés au stationnement et à ses circulations, même aux dispositifs type « Evergreen ».</i>

- Le tableau définissant les coefficients de biotope des différents types d'espaces végétalisés a été modifié pour tenir compte de cette évolution de la définition de la pleine terre. Le coefficient des murs végétalisés, dont la qualité environnementale reste faible, a été ajusté, tandis que les modalités de calcul de l'emprise des haies ont été précisées. Il a enfin

été précisé que la liste des espaces végétalisés proposés était exhaustive.

Pièces modifiées : Annexe du règlement (glossaire).

Ancien tableau de coefficient de biotope (PLU approuvé en décembre 2015)

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE			MUR VEGETALISE	CLOTURE VEGETALE
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm	
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,25	0,25

Nouveau tableau de coefficient de biotope (PLU modifié)

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE			CLOTURE VEGETALE	MUR VEGETALISE
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm	
Coefficient de biotope	1	0,8	0,7	0,6	0,25	0,15

3.5.3. Précisions apportées à certaines définitions

Pour éviter certains détournements de la règle, la pratique du règlement par les services instructeurs a mis en évidence la nécessité :

- De mieux expliciter la définition de la règle de hauteur, et notamment la distinction à faire entre « acrotère », « faitage » et « égout ». Un schéma

Page 26 :

La variante 2 ne prend pas en compte les modifications des coefficients de valeur écologique.

Page 43 :

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits.

Faut-il prescrire une interdiction totale sur la totalité des périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits ou, plutôt, soumettre à autorisation préalable par l'architecte des bâtiments de France en fonction de l'impact réel sur la vue depuis les bâtiments classés ou inscrits ? Je préfère la seconde solution plus favorable à la transition énergétique.

Le terme "tuiles solaires" cité pour les zones UAp mériterait d'être explicité dans le lexique de l'annexe 1.

Par ailleurs, les prescriptions pour les capteurs solaires sont très draconiennes et difficile à respecter, donc peu favorable à la transition énergétique. Ne pourrait-on les assouplir un peu ?

Page 47 :

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres.

Cette dérogation pour des murs de clôture à 2,00 m au lieu de 1,60 m me semble totalement inappropriée et totalement néfaste à la qualité urbaine. Les rues bordées par des murs de

2,00 m de haut sont très anxiogènes et inhumaines (même avec une hauteur de 1,60 m). Les murs en bordure de voirie ne devraient être acceptés que sur une longueur limitée et en alternance avec des clôtures grillagées ou végétales.

Page 50 :

Places de stationnement pour logements sociaux : voir ci-avant.

Pour les logements standards, le nombre de place de stationnement pourrait être porté à 2 places pour les grands logements (à partir du T4 par exemple).

A revoir l'absence d'obligation de places de stationnement pour les cinémas.

Par ailleurs, il est prévu 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour bureaux et artisanat et plus loin il est prévu pas de place pour artisanat et industrie de moins de 100 m² et une étude pour artisanat et industrie de plus 100 m². L'artisanat figure dans trois rubriques ?

Pages 54 et 55 :

Il me semble que le règlement devrait être plus exigeant sur l'obligation d'infiltration ou/et stockage à la parcelle et ne pas simplement faire des recommandations.

Page 56 :

G. Les performances énergétiques et environnementales

Le titre contient "environnementales" mais le texte ne donne aucune recommandations ou prescriptions environnementales.

Page 66 :

Idem page 43 ci-avant.

Page 67 :

Idem page 47 ci-avant.

Page 70 :

Idem page 50 ci-avant pour logements et cinémas.

Même problème pour artisanat et pourquoi pour les bureaux et artisanat la surface est portée à 150 m² pour une place au lieu de 50 m² ?

Page 75 :

Idem pages 54 et 55 ci-avant.

Page 76 :

Idem page 56 ci-avant.

Page 89 :

Idem page 43 ci-avant.

Page 90 :

Idem page 47 ci-avant.

Page 91 :

Le coefficient de biotope (CBS) de la zone UC devrait être au moins de 0,4 comme pour la zone UB.

Préciser que la mutualisation des surfaces PLT et le CBS n'est pas autorisée pour la zone UCj.

Page 93 :

Idem page 50 ci-avant pour les logements.

Page 97 :

Idem pages 54 et 55 ci-avant.

Page 98 :

Idem page 56 ci-avant.

Page 104 :

Pour la zone UXn, ne faudrait-il pas prévoir une évolution possible du secteur de la rotonde vers des activités types muséographie et spectacle ?

Page 117 et 118 :

Idem pages 54 et 55 ci-avant.

Page 128 :

Idem page 43 ci-avant.

Page 132 :

Idem page 50 ci-avant.

Pages 136 et 137 :

Idem pages 54 et 55 ci-avant.

Page 138 :

Paragraphe G le mot "environnementales" a disparu.

Page 143 :

L'interdiction des ICPE peut poser problème au développement d'activités agricoles puisque certaines activités annexes (installation de biogaz, ...) peuvent être des ICPE. Cette interdiction devrait être modulée.

Page 155 :

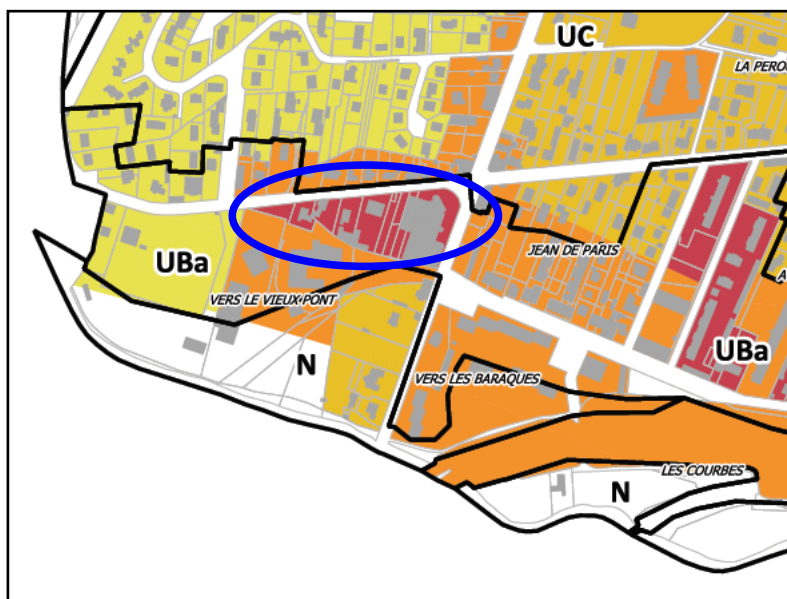
B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il faudrait ajouter l'implantation d'éoliennes de grande puissance.

Il est regrettable qu'aucun bâtiment des entreprises Cordier ne soit inscrit dans cette liste des bâtiments protégés. Le bâtiment des bureaux a une architecture particulière et il serait souhaitable de conserver une trace de cette importante activité industrielle de notre ville.

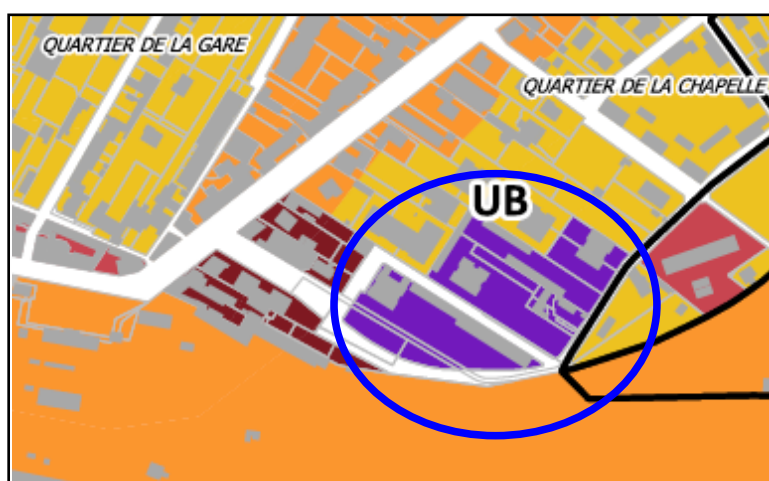
Carte des hauteurs :

Secteur Jean de Paris : le secteur cerclé de bleu manque de cohérence avec les autres secteurs.



Secteur gare :

Faut-il conserver une hauteur de 30 m dans le secteur cerclé de bleu ? La carte des hauteurs n'est pas obligée de tenir compte de l'existant.



Les immeubles en construction rue Henri Dunant ne sont-ils pas plus haut que 9 m ce qui est en contradiction avec la carte des hauteurs.



Emplacements réservés :

Le dossier manque d'un inventaire des espaces verts publics, quartier par quartier, avec les ratios en m² par habitant, faisant apparaître les éventuels manques et si c'est le cas, il faudrait prévoir des emplacements réservés pour aménager de futurs espaces verts publics.

Ces espaces verts manquent aussi dans les OAP.

OAP Ilôt Bravet :

Nous constatons que l'étude d'Interland sur ce secteur, dans le cadre de la politique de la ville, n'est pas suivie.

En particulier pas de grande esplanade à la place du parking SNCF actuel et éventuel parking silo sur ce parking.

Ilôts 6 à 9 : il conviendrait de prévoir des logements sur tout ou partie des bâtiments qui seront construits afin de conserver un quartier vivant en soirée et les week-ends.

Ilôt Jean de Paris :

L'ilôt 1 manque de pertinence. Il est très proche du parc de distribution électrique et peu propice à la construction de logements du fait des champs électromagnétiques. Il serait préférable d'étendre le parc ou le parking relais.

Ilôt triangle d'activités :

Beaucoup de constructions élevées. L'OAP ne sera pas suffisante pour donner une cohérence architecturale à ce nouveau quartier : ne faudrait-il pas envisager une ZAC ou une programmation architecturale d'ensemble ?

Une placette centrale avec des espaces verts serait souhaitable.

Ilôt parc des sports :

Que faut-il entendre par "Délocalisation d'équipements sportifs existants (skate parc, terrains de foot et de tennis)" ? Où seront relocalisés ces équipements ?

Ilôt Léon Blum :

Pourquoi ne pas prévoir un ou des ilôts de renouvellement urbain le long de l'avenue Léon Blum en face de l'Espace 1500 dans le prolongement de l'ilôt 5 ? Les hauteurs prévues sur la carte des hauteurs sont faibles pour ce secteur qui doit être le nouveau centre.

Si c'est pour préserver la vue, il ne faut pas faire les îlots 5 et 6 avec les hauteurs prévues car à eux seuls ils boucheront quasi toute la vue.

Ilôt centre bourg :

L'îlot 2 ne comporte que des logements. Il faudrait y inclure des surfaces commerciales. Par ailleurs, c'est sur cet îlot que se trouve l'ancien garage Arpin-Gonnet dont le maire avait évoqué qu'à la place, il pourrait être construit une halle couverte pour le marché. Cet îlot n'est pas en cohérence avec cette déclaration.

Un grand nombre de parkings semblent être supprimés le long de la rue Jacquinod. Ils sont nécessaires à l'activité du centre ville.

Plutôt qu'une passerelle piétonne au dessus de l'avenue Léon Blum, il serait souhaitable de créer un pont automobiles, vélos et piétons pour reconnecter la rue de la République et permettre une mise en sens unique de l'avenue Bérard depuis Tiret.

L'îlot 1 n'est pas cohérent avec le projet d'extension du collège sur cette zone.