
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Commune d'Ambérieu-en-Bugey

1. Rapport de présentation

1. B JUSTIFICATIONS DU PROJET

Signature et Cachet

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 12 Juillet 2019



Hôtel de Ville
Place Robert Marcelpoil
01500 Ambérieu-en-Bugey
Tél : 04 74 46 17 00

URBICAND
71, rue Chabot Charny
21000 DIJON
03 80 36 49 42
urbicand@urbicand.com

1. SOMMAIRE

1. Préambule	6
1.1. les objectifs généraux du code de l'urbanisme	6
1.2. contenu du rapport de présentation	6
1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALES	8
1. Le socle du projet	8
1.1. les documents supra-communaux	8
1.2. les caractéristiques du territoire	9
2. Les hypothèses de développement à l'horizon 2030	14
2.1. les mécanismes de production de logements	14
2.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2030	15
3. Les scénarios de développement	16
3.1. les choix du scénario retenu pour établir le padd	16
3.2. Des objectifs en logements en accord avec le SCoT	17
3.3. la répartition de l'offre en logements	20
3.4. La répartition de l'offre en activités économiques	22
3.5. Schéma récapitulatif de la stratégie urbaine	23
4. La consommation d'espace	24
4.1. la consommation d'espace liée à l'habitat	24
4.2. la consommation d'espace liée aux activités économiques	26
2. JUSTIFICATION DU PADD	27
1. Au regard des enjeux du diagnostic	27
2. Les 4 Axes du PADD	28
2.1. Faire du paysage et de l'environnement, un support de la structure urbaine	28
2.2. Considérer les infrastructures comme des axes de développement de l'économie	32
2.3. Créer un réseau de centralités complémentaires dans leurs fonctions urbaines	34
2.4. Générer une croissance organique mêlant renouvellement urbain et extension dans une même dynamique globale	36
3. MOTIF DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	37
1. Les zones urbaines	37
1.1. Valoriser le tissu urbain ancien de la commune (UA / UAp / UCp)	37
1.2. Densifier le long des axes structurants et permettre le renouvellement urbain de secteurs stratégiques (UB / UBa)	39
1.3. Permettre la densification douce des zones résidentielles de faible densité (UC)	40
1.4. Encadrer l'urbanisation des coteaux (UCr)	41
1.5. Protéger les continuités écologiques et valoriser les noyaux urbains anciens (UAj / UCj)	42
1.6. Limiter l'urbanisation de secteurs spécifiques (UBn / UXn / Nhy)	43
1.7. Conforter les activités économiques existantes (Ux / UXb / UXc)	44
1.8. Péreniser la présence du Détachement Air 278 (US)	45
2. Les zones à urbaniser	46
2.1. Accompagner l'accueil de nouveaux emplois et Permettre la délocalisation des activités commerciales (1AUe / 1AUc)	46
2.2. Accueillir de nouveaux ménages (1AUh)	47
2.3. Anticiper les futurs besoins (2AU)	48
3. les zones Agricoles	49
3.1. Protéger les espaces agricoles cultivés (A) et promouvoir une agriculture péri-urbaine (Am / Nj / Nja)	49
3.2. Valoriser les hameaux anciens du massif du Bugey (Ap)	50
4. les zones Naturelles	51
4.1. Préserver et gérer les milieux remarquables (N / Ns)	51
4.2. Encadrer l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage (Nv)	52
4.3. Permettre les aménagements liés et nécessaires aux activités de loisirs isolées (NI)	52
5. Bilan des surfaces par zones	53
4. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES	54
1. Objectifs poursuivis par le règlement	54

1.1. Prendre en compte l'évolution de la législation.....	54
1.2. Intégrer les enjeux environnementaux.....	54
2. Justifications des règles applicables.....	56
2.1. les occupations et utilisations du sol.....	56
2.2. les règles communes à l'ensemble des zones.....	70
2.3. les règles spécifiques à chaque zone.....	79
2.4. la carte des hauteurs.....	88
2.5. l'atlas des morphologies urbaines.....	90
2.6. le caractère limité des STECAL.....	92

5. JUSTIFICATION DES OAP 93

1. L'objet des oap.....	93
1.1. les objectifs poursuivis.....	93
1.2. Diversifier l'offre en logement.....	93
1.3. Faciliter la mise en oeuvre du renouvellement urbain et de la densité.....	93
1.4. Sensibiliser aux bonnes pratiques.....	93
1.5. Ajouter une dimension qualitative à la composition urbaine des projets.....	94
2. Justification des OAP thématiques.....	94
2.1. l'OAP «Trame Verte et Bleue».....	94
2.2. l'OAP «Déplacements».....	97
3. Justification des OAP aménagement.....	100
3.1. la vocation dominante des espaces.....	100
3.2. l'organisation des déplacements.....	101
3.3. Principes d'organisation des formes urbaines.....	103
3.4. les principes de préservation des paysages et de l'environnement.....	104

6. LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS 106

1. les emplacements réservés.....	106
2. Les éléments participant à la trame verte et bleue.....	114
2.1. Les zones humides.....	114
2.2. Les éléments végétaux ou non bâtis repérés au titre de l'article L-151-23.....	115
3. Les éléments liés au patrimoine.....	116
3.1. Les éléments remarquables.....	116
3.2. les éléments repérés au titre de l'article du L151-19.....	117
4. La préservation des commerces.....	119

7. ARTICULATION DES RÈGLES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 120

1. Compatibilité avec le SCOT.....	120
2. Compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.....	139
3. Compatibilité avec le SAGE de la basse vallée de l'Ain.....	140

8. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 142

1. Analyse de l'état initial de l'environnement.....	142
1.1. Le profil environnemental du projet.....	142
1.2. Les enjeux environnementaux du PLU.....	145
2. Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation.....	145
2.1. Analyse des différentes composantes du projet.....	145
2.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les dimensions de l'environnement.....	148
2.3. Analyse des incidences sur les secteurs d'urbanisation future.....	163

9. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 166

1. Liste des indicateurs.....	166
2. État zéro.....	170

1. PRÉAMBULE

1.1. les objectifs généraux du code de l'urbanisme

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le PADD ayant été débattu en conseil municipal, la commune d'Ambérieu en Bugey a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1er janvier 2016.

1.2. contenu du rapport de présentation

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

Article R 151-1 :

«1° **Expose les principales conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° **Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale** en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° **Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement** ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.»

Article R 151-2 : «Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de

l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

Article R 151-3 : «Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation:

1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement** établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique des éléments précédents** et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.»

LE PRÉSENT PLU NE FAIT PAS L'OBJET D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE APRÈS DEMANDE AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.

2. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALES

1. LE SOCLE DU PROJET

1.1. les documents supra-communaux

Le projet d'Ambérieu en Bugey s'inscrit dans un contexte supra-communal. A ce titre, une compatibilité avec l'ensemble des documents supra-communaux ci-dessous est exigée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire d'Ambérieu en Bugey est concerné par :

1.1.1 le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

A compléter par Soberco : rappel des orientations fondamentales du SDAGE

1.1.2 le SAGE de la basse vallée de l'Ain

A compléter par Soberco : rappel des orientations fondamentales du SDAGE

1.1.3 le SCOT BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017

Le P.A.D.D. souligne l'importance majeure d'un aménagement lisible et cohérent pour développer notre attractivité économique et résidentielle qui doit s'ancrer sur nos spécificités et la variété d'espaces et de richesses.

Qu'il s'agisse de la trame naturelle, de la trame agricole ou de la trame humaine, l'enjeu est d'organiser la lisibilité des différents espaces pour qualifier le paysage mais aussi de favoriser la fluidité nécessaire à leur bon fonctionnement.

Le SCoT fixe comme objectifs :

- **d'affirmer l'armature urbaine territoriale dans la programmation du développement.** En ce sens la ville d'Ambérieu fait partie du «pôle structurant de rayonnement régional» avec ses communes limitrophes, le SCoT vise à accélérer le développement démographique sur ce territoire. Cette croissance se fera à travers la programmation de logements.
- **d'asseoir le rayonnement d'Ambérieu-en-Bugey** à travers la mise en œuvre d'outils de renforcement et de développement de l'attractivité de la ville. Le PLU doit notamment intensifier le développement urbain et économique proche de la gare et veiller à la diversification et au développement de l'offre résidentielle pour renforcer la proximité entre populations, emplois et transports collectifs massifiés.

1.2. les caractéristiques du territoire

1.2.1 Un socle géographique et paysager singulier

La ville d'Ambérieu est située au pied du massif du Bugey et au débouché de l'Albarine sur la Plaine de l'Ain. Cette situation singulière est une composante forte de l'aménagement de la ville qui fonde des identités marquées.

Les quartiers anciens de la ville sont situés sur le premier plateau du Bugey, entre plaine agricole et coteaux boisés. Malgré une urbanisation aujourd'hui continue, le patrimoine architectural historique permet d'affirmer des quartiers dans la ville : centre bourg, Tiret, Vareilles, Saint-Germain, ...

Le développement des infrastructures, depuis le XIXème, a orienté le développement de la ville dans la Plaine de l'Ain avec le quartier gare. L'activité ferroviaire a développé les emplois. La ville se renforce en construction de logements et équipements entre l'avenue Paul Painlevé et l'avenue Roger Salengro. Depuis 1950, la création de zones d'activités entre les infrastructures routières principales (RD1075 et RD1504) a étendu l'urbanisation dans la plaine. Aujourd'hui saturé jusqu'à la RD1075, les pressions urbaines questionnent l'urbanisation de l'Ouest de la RD1075 qui est aujourd'hui un espace agricole.

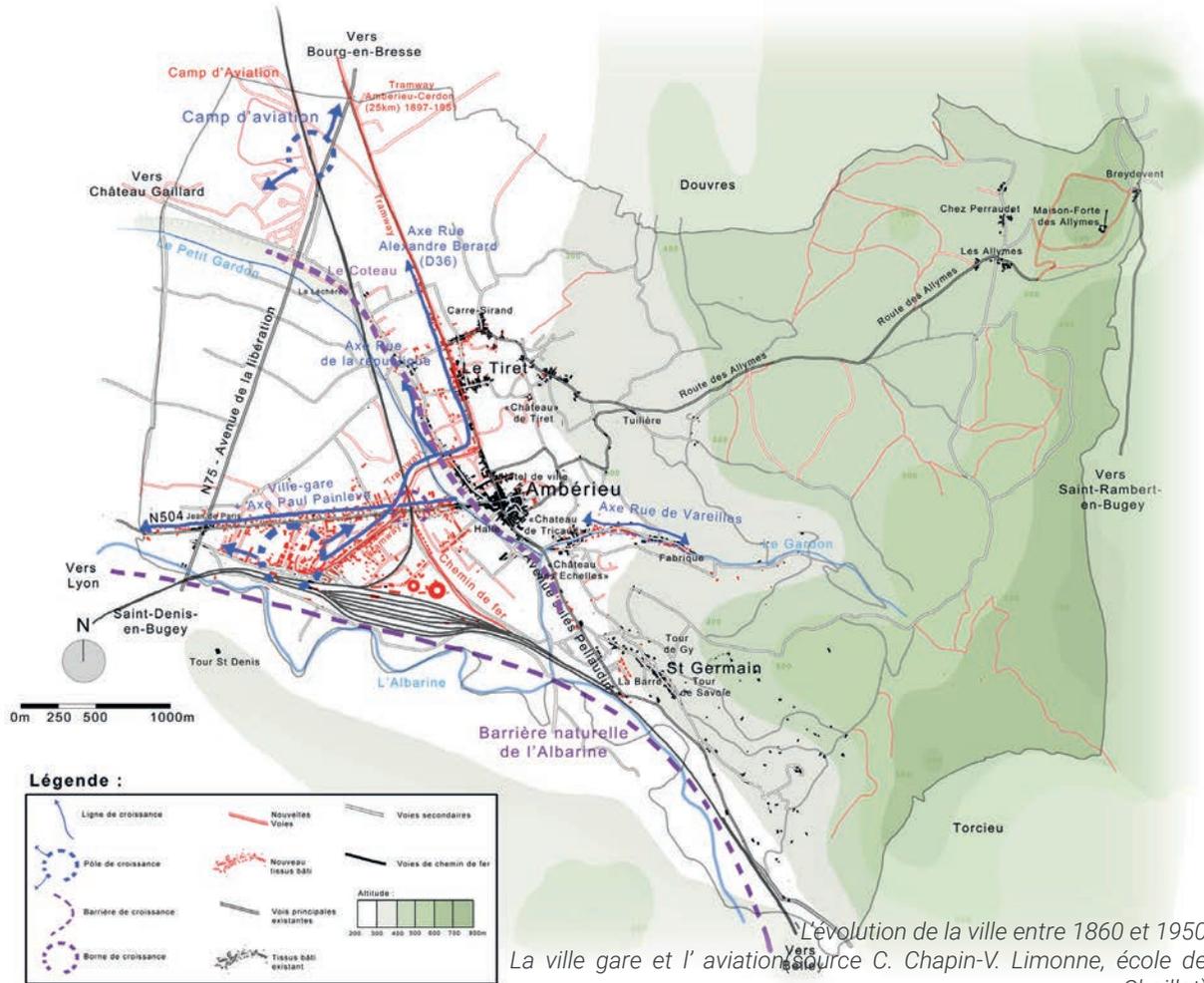
La pression et le dynamisme économique et résidentiel du territoire, lié à la proximité avec Lyon génère des besoins résidentiels. La ville s'étend sur les coteaux du Bugey. Les paysages vallonnés se sont urbanisés par des opérations au coup par coup, jusqu'à aujourd'hui. Les chemins deviennent des voies carrossables pour les voitures et la création de logements.

1.2.2 Des espaces naturels remarquables malgré des infrastructures formant des obstacles

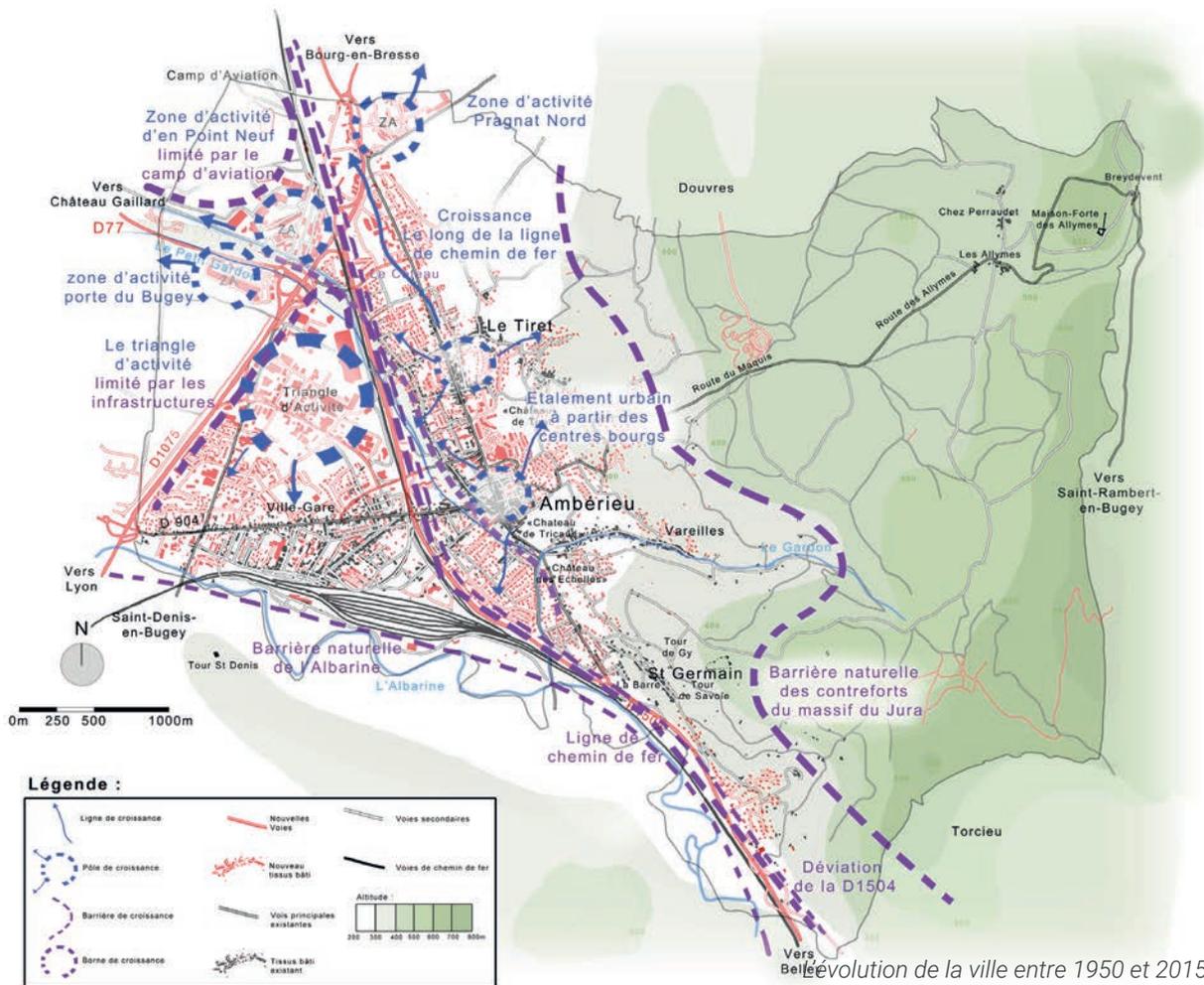
Le territoire se situe à l'articulation de trois grands ensembles naturels : les massifs forestiers du Haut-Bugey et du bas-Bugey, la plaine agricole de l'Ain et la vallée de l'Albarine. Des espaces naturels remarquables sont identifiés sur la commune : falaise de Maupas, vallée de l'Albarine, marais des Léchères, pelouses sèches de la base aérienne, boisements humides du plateau des Seillières...

Le plateau des Seillières constitue un espace relais stratégique pour les échanges faunistiques entre le massif du Bugey et la plaine de l'Ain. De nombreuses espèces protégées sont présentes sur la commune : Lynx et chat sauvage dans le Bugey, chauve-souris dans le massif du Bugey et la vallée de l'Albarine, Agrion de Mercure dans l'étang des Léchères...

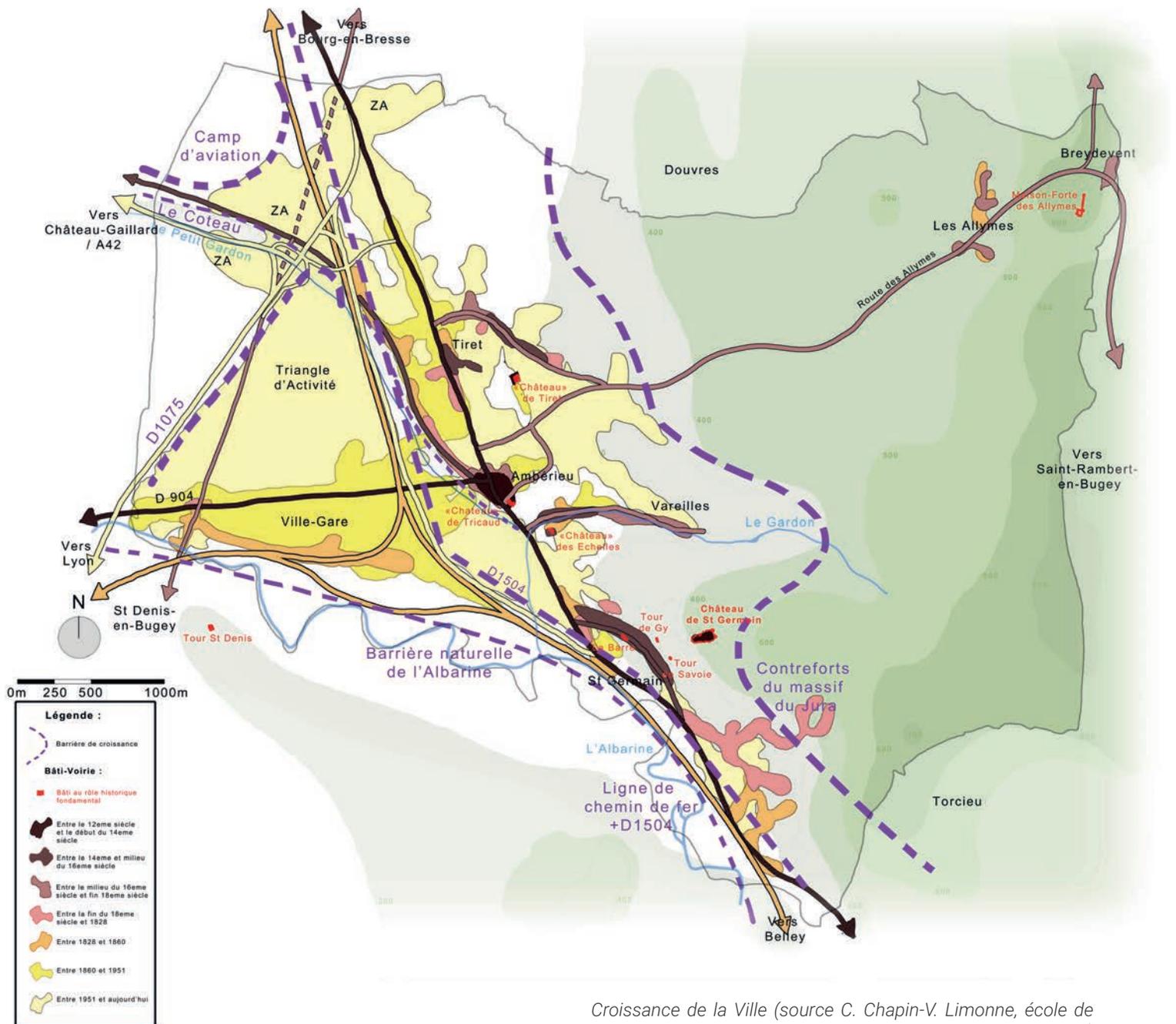
Malgré son caractère très artificialisé, la commune d'Ambérieu joue un rôle important dans la structuration de la trame verte locale. La zone urbaine d'Ambérieu est pourvue d'un réseau de parcs et jardins qui structure la trame verte urbaine. La coulée verte des Combettes représente une opportunité de valorisation de la trame verte urbaine.



L'évolution de la ville entre 1860 et 1950
La ville gare et l'aviation (source C. Chapin-V. Limonne, école de Chaillot)



L'évolution de la ville entre 1950 et 2015
La ville s'étend (source C. Chapin-V. Limonne, école de Chaillot)



Croissance de la Ville (source C. Chapin-V. Limonne, école de Chaillot)

Toutefois, les pressions humaines et urbaines ont un impact sur les milieux environnementaux. Les infrastructures de transport et l'agglomération d'Ambérieu forment des obstacles majeurs aux déplacements faunistiques. Les projets d'urbanisation en extension (plateau des Seillières, Portes du Bugey, Côtière) pourront fragiliser, voire supprimer des corridors écologiques. La densification non encadrée du tissu urbain existant pourra fragiliser la trame verte urbaine existante : secteur Saint-Germain/Abbéanches, secteur du Tiret, secteur de La Brillatte.

1.2.3 Une ressource en eau à protéger

Le réseau hydrographique de la commune se structure autour de l'Albarine et de ses petits affluents qui sourdent du massif du Bugey.

La nappe alluviale de l'Albarine est identifiée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable. La ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs, elle est de bonne qualité et fait l'objet d'une protection par DUP (captages des Puits de l'Albarine et de Fontelune)

99,5% de la population est connectée à un réseau d'assainissement collectif et 63% du réseau d'assainissement est séparatif. Un SAGE et un contrat de rivière assurent une bonne prise en compte des problématiques de gestion de l'eau.

Malgré cela, l'urbanisation engendre des pressions sur les cours d'eau et les zones humides qui leur sont associées : le Gardon à Vareilles, le Nan aux Abbéanches, le Petit Gardon Sud/Nord du chemin de Ronde aux Combettes, le Nantet avec le projet d'urbanisation du plateau des Seillières. L'Albarine et sa nappe alluviale présentent une forte vulnérabilité aux pollutions notamment en période d'assec liée à la présence de dispositifs d'assainissement non collectifs à proximité des périmètres de protection de captage de l'Albarine (Avenue Jules Pellaudin), à un risque d'accident sur la voie ferrée et aux projets de densification et de développement urbain des secteurs gares, Jean de Paris et Portes du Bugey.

D'importants volumes d'eau claire parasite saturer régulièrement le réseau d'assainissement du STEASA. Une partie des eaux usées sont ainsi régulièrement rejetées à l'Albarine et au Gardon sans traitement (déversoirs d'orage).

1.2.4 Une ossature urbaine cohérente à retrouver dans le continuum urbain

La ville présente bon nombre d'atouts paysagers et architecturaux en faveur d'un cadre de vie qualitatif: bâti ancien de qualité, présence de parcs dans le tissu urbain, préservation d'espaces verts dans la partie urbanisée et nombreux accès aux chemins ruraux de la côtière.

Si les opérations d'aménagement urbaines des dernières années ont formé un continuum urbain, elles ont également fabriqué une ville morcelée par manque d'interconnexions et de maillage entre les opérations et les quartiers. Les trames viaires, en impasse, sans bouclage piéton et cyclable ne favorisent pas les continuités urbaines et n'ont pas permis d'organiser aisément une ville des continuités entre les usages résidentiels, de services et d'équipements.

Aujourd'hui, les espaces publics sont standardisés et ne facilitent pas la lecture et la perception d'une ossature urbaine révélatrice des bouclages et maillage entre les quartiers. Le paysage des entrées de ville, des axes urbains de maillage entre les quartiers souffrent de qualité d'aménagements urbains. Des efforts d'embellissement semblent nécessaires afin d'améliorer l'attractivité globale de la ville.

1.2.5 Une croissance démographique intense qui génère un besoin en logements

Ambérieu-en-Bugey connaît depuis plus de 40 ans un fort développement urbain accompagné d'une

croissance démographique exceptionnelle. Entre 1962 et 2010, sa population a été multipliée par 1,5 fois, passant de 8 949 à 13 835 habitants, soit +4900 habitants, dont +2400 habitants sur la dernière décennie 1999-2010. La composition des ménages est de plus en plus diversifiée, accueillant davantage de personnes seules et de familles monoparentales, tout en restant une ville d'accueil pour les couples avec ou sans enfants. En 2010, les ménages d'une à deux personnes représentent les 2/3 des ménages de la commune, dont 1/3 de ménages d'une personne (célibataires, divorcés, veufs), soit 3500 ménages (proportion équivalente à la moyenne nationale). En comparaison avec le bassin de vie, il convient de noter une part importante de retraités, d'ouvriers et d'employés aux revenus modérés, inférieurs aux moyennes nationales.

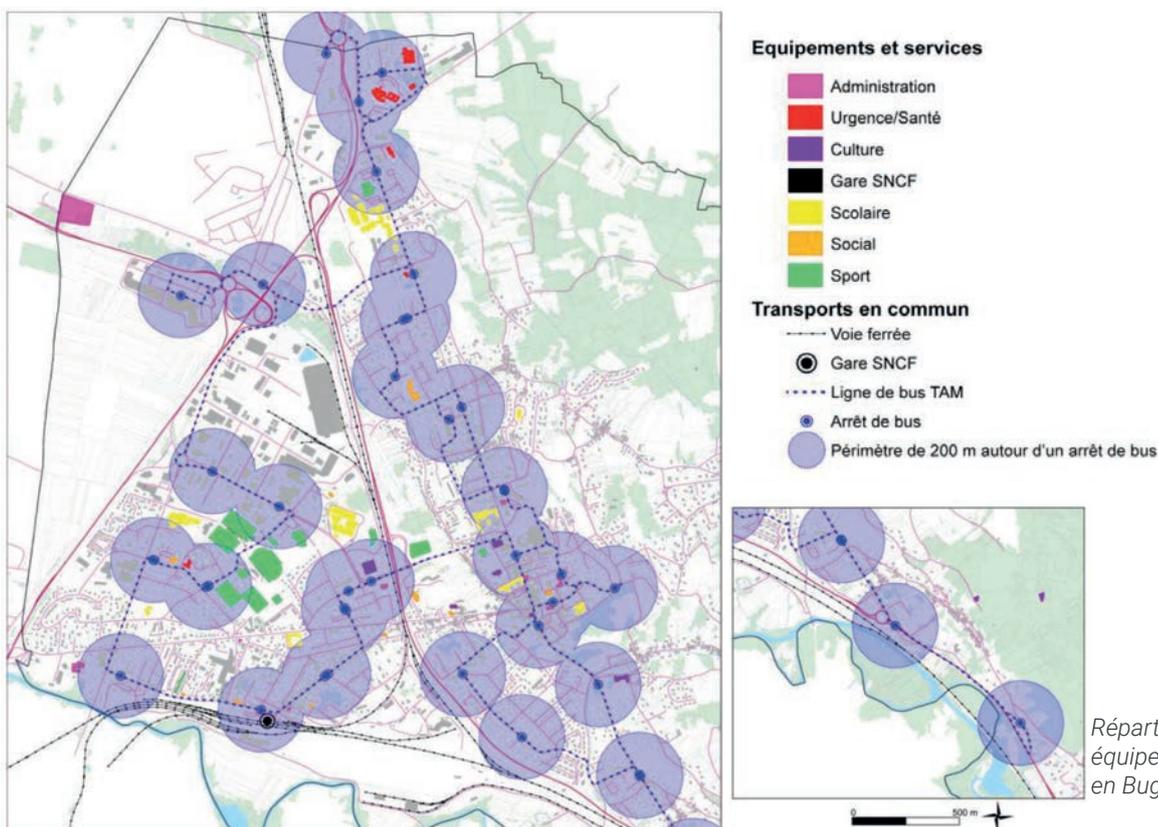
Ambérieu-en-Bugey comptabilise 6429 logements en 2010, ce qui représente 1244 logements supplémentaires depuis 1999. Ce parc se répartit de moitié entre maisons et appartements. La ville se distingue par une proportion de propriétaires de 44%, nettement inférieure aux moyennes départementales (62 %) et régionales (57%). Cette proportion est toutefois en nette augmentation depuis 1999 (+30%) et s'explique par **l'arrivée d'actifs à la recherche d'un bien en**

acquisition à un coût plus abordable que dans la capitale régionale. Le parc locatif est largement représenté avec 54 % de l'offre.

1.2.6 Une ville attractive par son offre en commerces, services et équipements

Ambérieu-en-Bugey a gagné en attractivité, avec son niveau de services, sa gare (à ¾ d'heure de Lyon-Perrache) et la proximité des sites d'emplois (le PIPA en particulier). Elle se distingue également au sein de son territoire communal par une multipolarisation en équipements rayonnant tant :

- au niveau de son bassin de vie qui s'étend assez loin sur le plateau de la Dombes et le massif du Bugey mais qui est limité au Nord par l'influence de Pont d'Ain et au Sud par celles de Lagnieu et de Meximieux,
- à un niveau plus vaste du fait de la spécialisation des équipements, services et commerces. La fréquentation d'Ambérieu-en-Bugey dépasse dans ce contexte largement les limites du secteur qui lui confère une véritable vocation de pôle d'intérêt régional.



1.2.7 Une dynamique économique en croissance

A l'échelle d'Ambérieu-en-Bugey, le nombre d'emplois sur place a augmenté plus vite que le nombre d'habitants : respectivement +41 % et +32 % entre 1990 et 2010. Les séries longues de l'emploi salarié privé confirment la montée en puissance des emplois générés faisant d'Ambérieu, un pôle économique majeur à l'échelle du département.

Les zones d'activités existantes dans la ville d'Ambérieu-en-Bugey s'étendent sur un peu moins de 100 hectares, sur la moitié Ouest et la partie Nord. La mise en service de ces zones d'activité est relativement récente, notamment pour les zones d'activités En Point Bœuf, En Pragnat Nord et la Porte du Bugey (enseignes commerciales) depuis les années 2000. Ces zones sont passées récemment de compétence intercommunale

A ce jour, il ne reste quasiment plus de foncier disponible : moins d'1 hectare.

Les espaces agricoles cultivés sont, globalement, peu représentés à Ambérieu-en-Bugey, avec 8% seulement de la superficie communale totale. Les espaces les plus « productifs » sont situés sur la Plaine de l'Ain, à l'Ouest de la RD1075, du fait de leur caractère agronomique et topographique, et ils restent assez fonctionnels (accessibilité depuis les grands axes). Toutefois, on constate sur la commune un phénomène progressif de perte de vocation agricole des espaces de coteau (entre le Bois des Brosses et Tiret). On compte aujourd'hui environ 130 hectares d'espaces ouverts sur le coteau, anciennement agricoles mais qui perdent leur vocation malgré un potentiel important de développement de la vente directe, du fait de la proximité du bassin de consommation d'Ambérieu.

2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À L'HORIZON 2030

2.1. les mécanismes de production de logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre la consommation de logement et l'évolution de la population. Trois phénomènes participent à la consommation d'une partie du parc de logements nouvellement construit :

- le renouvellement du parc de logements,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires,

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

2.1.1 le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...); ceci correspond au phénomène de «renouvellement» naturel des bâtiments.

Le renouvellement dans la commune d'Ambérieu en Bugey a été calculé à partir d'un coefficient de renouvellement du parc existant de 0,35%/an. Ce taux permet de tenir compte du fort renouvellement urbain en cours et prévu, et qui entraîne la destruction de logements existants (vacants ou occupés).

2.1.2 le desserrement des ménages

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due:

- au vieillissement de la population,
- à l'augmentation du nombre de familles monoparentales,
- à l'augmentation des divorces...

Cette évolution correspond au phénomène de «dessalement». Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.

En poursuivant le rythme de dessalement des ménages des 20 dernières années, la diminution de la taille des ménages est estimée à -0,06 personne par ménage tous les 10 ans.

2.1.3 la vacance des logements et l'évolution des résidences secondaires

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux compris entre 5 à 8% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Avec 495 logements vacants, le taux de vacance des logements à Ambérieu en Bugey de 7,7% est resté dans les moyennes de référence.

Les résidences secondaires ont légèrement diminué : -19 logements sur un total de 110 résidences secondaires entre 1999 et 2010, se traduisant par leur basculement en résidence principale. Ce mouvement est minime par rapport aux évolutions globales de la commune.

2.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2030

L'équilibre et l'économie générale du PLU repose sur une articulation entre :

- les logements créés
- la population accueillie
- le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentielles

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les trois équilibres décrits précédemment. Les évolutions et l'ampleur de cette influence dépendent en grande partie de tendances socio-économiques qui échappent aux possibilités d'actions des élus. Cependant, il existe des leviers d'actions possibles sur lesquels les élus de la commune d'Ambérieu en Bugey peuvent agir à travers le PLU.

2.2.1 Estimation du renouvellement du parc

Au regard de la loi ALUR qui modifie les règles de constructibilités dans les écarts, et d'une volonté manifeste inscrite dans le projet communal de densifier les espaces bâtis, le taux de renouvellement projeté à l'horizon 2030 est de 0,35%/an. Ce taux répondra au renouvellement progressif du parc existant.

Le nombre de logements estimé en 2015 est de 6 295. Le taux de renouvellement par an est fixé à 0.35% du parc existant. Sur 15 ans et d'ici 2030, le cumul de ce taux permet d'estimer le besoin d'ici 2030 :

$$6\ 295 \text{ (nb de logement en 2015)} \times 5,38\% = 339 \text{ (nb de logements supplémentaires en 2030)}$$

2.2.2 Estimation du desserrement démographique

Etant donné le contexte territorial, la poursuite du vieillissement de la population, les hypothèses de besoin en logement à l'horizon 2030 sont fixés par la poursuite des tendances de desserrement de population analysées dans les périodes actuelles.

Le taux de desserrement entre 1999 et 2010 est passé de 2.4 à 2.3 soit une légère diminution. Afin de répondre à des besoins croissants en petits logements dus à une demande accrue, mais également à un vieillissement inéluctable de la population ainsi qu'à un éclatement des structures familiales, nous émettons l'hypothèse d'une taille de ménage estimée en 2015 à 2,24 et à 2,15 à l'horizon 2030.

Nombre ménages estimé 2015	Population ménages estimée 2015	Taille ménages 2015	Taille ménages 2030 (baisse 0,09)	Nombre ménages estimé 2015 avec taille de 2030	Nbre logts pour pallier le desserrement
6 295	14 102	2,24	2,15	6 559	264

Suite aux estimations précédentes, il apparaît nécessaire de créer 603 logements entre 2015 et 2030 pour répondre aux besoins de la population sans augmentation de la population.

3. LES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

3.1. les choix du scénario retenu pour établir le padd

3.1.1 Estimation pour l'accueil de nouveaux habitants

A partir des analyses réalisées précédemment, la commune fait le choix de donner les conditions d'un développement qui permette une dynamique de croissance démographique mesurée. Ce taux est fixé à 2% par an en partant d'une population estimée d'ici 2015 par une poursuite des tendances constatées entre 1999-2011.

Ainsi, environ 2 386 logements seront créés entre 2015 et 2030, «durée de vie» du PLU; ils permettront de d'accueillir des nouveaux ménages.

3.1.2 Estimation des besoins en logements entre 2015 et 2030

Donnée INSEE		Période 2015-2021				Période 2021-2030			TAV Global
Popula-tion 1999	Popu-lation 2011	Popu-lation estimée en 2015	Objectif 2015/2021	Nombre d'ha-bitants suppl.	Popula-tion es-timée en 2021	Objectif 2021/2030	Nombre d'ha-bitants suppl.	Popula-tion es-timée en 2030	
11 432	13 839	14 980	12,6%	1 890	16 870	19,5%	3 291	20 160	2%

Nombre de logements pour accueillir de nouveaux habitants entre 2015 et 2021	Nombre de logements pour accueillir de nouveaux habitants entre 2021 et 2030	Nombre de logements pour accueillir de nouveaux habitants entre 2021 et 2030
855	1 531	2 386

Entre 2011 et 2013, la mairie a enregistré 623 logements commencés, soit 208 par an. En envisageant:

- la poursuite de la diminution de la taille des ménages, en continuité des 20 dernières années, soit – 0,06 personne par ménage tous les 10 ans ;
- l'accueil des 2 386 ménages supplémentaires liés à l'augmentation de population ;
- le besoin de renouvellement du parc de logement, à 0,35 % par an pour tenir compte du fort renouvellement urbain en cours et prévu, et qui entraîne la destruction de logements existants (vacants ou occupés) ;

On peut estimer le besoin de création de logements à 199 par an soit 2 989 d'ici 2030. On se situe donc clairement dans la poursuite de la tendance de ces dernières années.

Nbre logts pour accueillir de nouveaux habitants entre 2015 et 2030	Nbre logts pour pallier le desserrement	Nbre de logts à renouveler entre 2015 et 2030	Besoin logements 2015-2030	Besoin annuel	Besoin sur 10 ans
2 386	264	339	2 989	199	1 993

3.2. Des objectifs en logements en accord avec le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territorial Bugey Côtière Plaine de l'Ain est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. Le DOO du SCOT BUCOPA, « Document d'Orientations et d'Objectifs » précise les éléments suivants:

« Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs prévus au SCoT en matière de développement démographique dans le cadre d'une programmation visant à renforcer l'armature urbaine du SCoT : il est attendu une accélération du développement démographique dans les communes pôles, mais cette croissance devra se réaliser en grande partie en intensification du tissu urbain existant. »

Il fixe d'une part un taux de variation de population entre 2016 et 2030 de 2,04% par an pour les communes du pôle d'équilibre régional dont Ambérieu est la ville centre. Notre taux de variation de 2%/an permet d'être compatible avec ses orientations.

Le SCoT fixe également les objectifs de logements à l'horizon 2030 permettant d'atteindre le renforcement de la hiérarchie urbaine souhaitée.

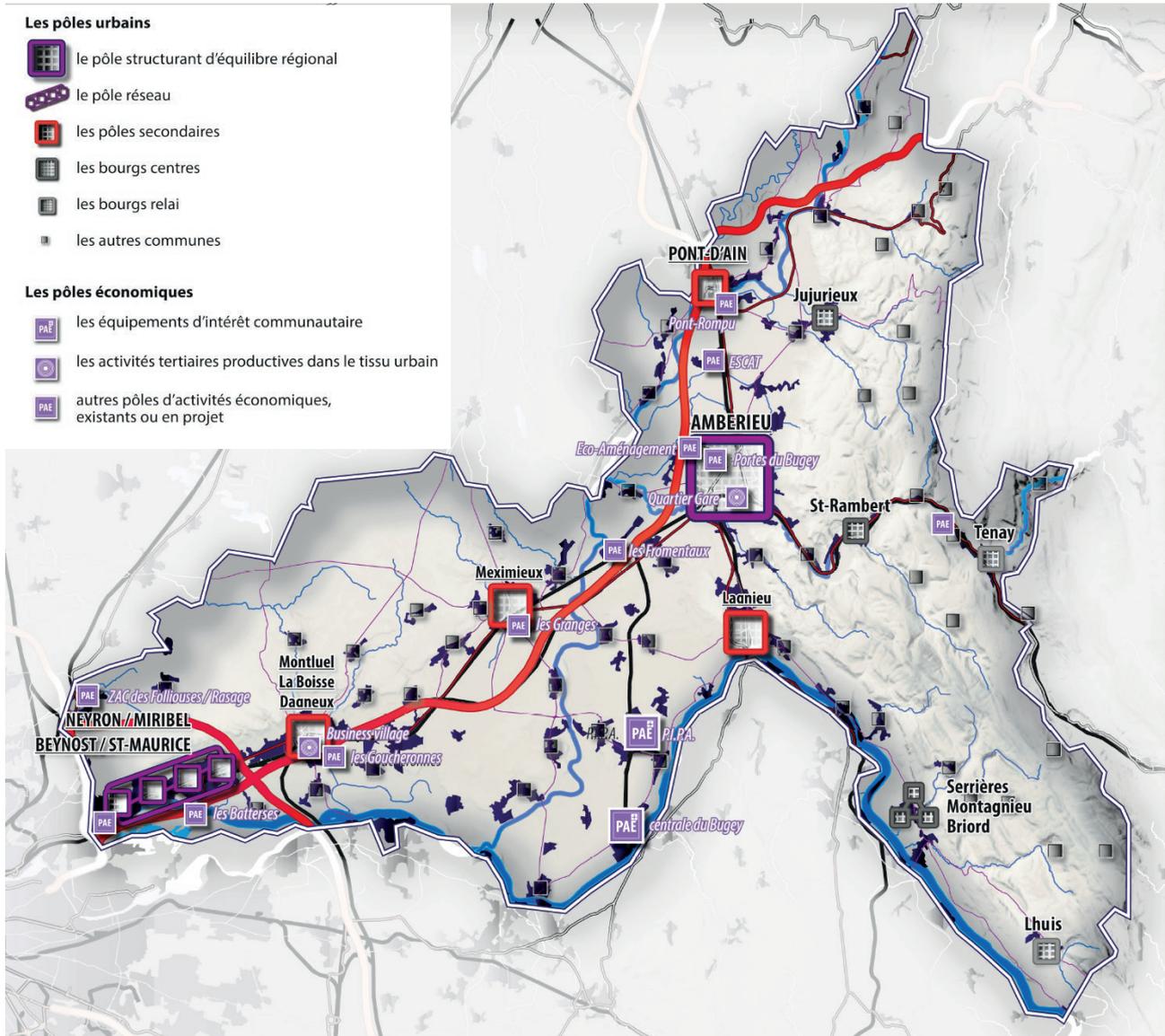
Le SCoT autorise un dépassement des objectifs de logements sans pouvoir augmenter la consommation d'espace. Le tableau ci-dessous permet de rappeler les objectifs de logements et les hypothèses de répartition sur le pôle, ainsi que les objectifs du SCOT BUCOPA applicable pour le PLU d'Ambérieu en Bugey.

Niveaux de polarités	PARC DE LOGEMENTS			Répartition de l'effort constructif du BUCOPA		Poids dans le parc du BUCOPA	
	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2012	Logements à construire sur la période 2016-2030	1999-2012	2016-2030	en 2012	en 2030
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	15 222	19 095	6 867				
Pôle structurant/d'équilibre régional Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	8 298	10 635	3 996	34,4%	42,1%	31,4%	33,4%
Pôle Réseau Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	6 924	8 460	2 871				

Objectif de répartition des objectifs de logements
source SCOT BUCOPA-DOO

POLE STRUCTURANT D'EQUILIBRE REGIONAL	objectifs logement	% tissu urbain	maxi hors tissus	densité	ha maxi a consommer
Ambérieu-en-Bugey	3000	85%	450	25	18
Saint-Denis-en-Bugey	160	80%	32	20	2
Château-Gaillard	450	45%	247,5	18	14
Douvres	143	70%	42,9	18	2
Ambutrix	100	45%	55	18	3
Bettant	77	70%	23,1	18	1
Ambronay	150	45%	82,5	18	5

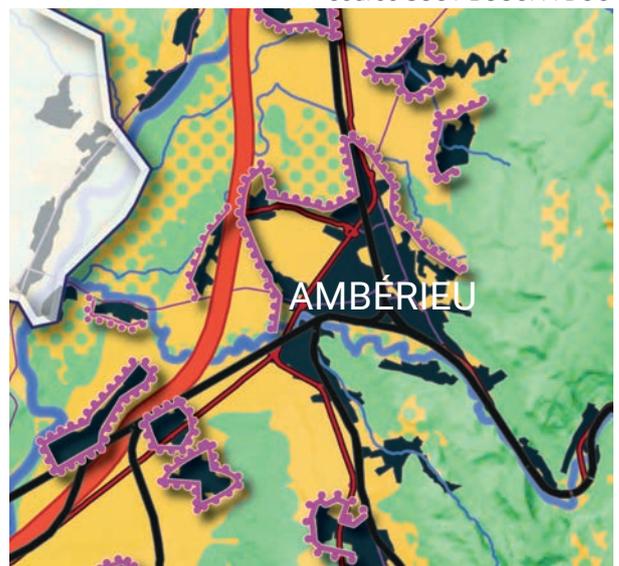
Hypothèse de ventilation du pôle structurant/d'équilibre régional,
source SCOT BUCOPA-DOO



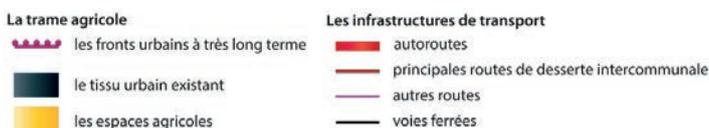
La trame urbaine du SCOT
source SCOT BUCOPA-DOO

Le SCOT définit également des fronts urbains intangibles à long terme, ce qui permet d'orienter le développement urbain des communes et de préserver les milieux naturels et environnementaux. Le PLU doit anticiper ce paramètre de non urbanisation à long terme de manière à structurer le développement à court terme.

Ambérieu dispose d'une limite d'urbanisation à long terme le long de la côtière qui est proche de l'enveloppe urbaine existante. Une latitude de développement dans la Plaine de l'Ain, en direction de Château-Gaillard est autorisée mais doit se structurer à long terme dans une logique d'économie du sol, comme ressource stratégique.



Les fronts urbains intangibles dans la plaine de l'Ain et la Côtaière. Source SCOT BUCOPA-DOO



3.3. la répartition de l'offre en logements

Dans le cadre du PLU d'Ambérieu en Bugey, un enjeu de recomposition urbaine à l'échelle de la ville a été poursuivi. En effet, l'extension de l'urbanisation des 50 dernières années fait face aux enjeux de limitation de consommation d'espace, de la préservation des fronts urbains intangibles et de la constitution d'un tissu résidentiel périphérique organisé en îlots.

C'est pourquoi, il s'agit dans la réalisation de ce PLU d'établir une première phase de recomposition urbaine autour du renouvellement urbain de la zone du Triangle d'activités en zone résidentielle. Cela permettra d'optimiser le potentiel foncier proche des principaux équipements et services de la ville.

La part de logements nécessaire au maintien de la population est clairement affiché au sein du PLU. Celui-ci, dans sa phase diagnostic, a permis de définir finement les mécanismes de consommation de logements endogènes à Ambérieu en Bugey.

La commune d'Ambérieu en Bugey est contrainte dans son développement par un certain nombre d'éléments :

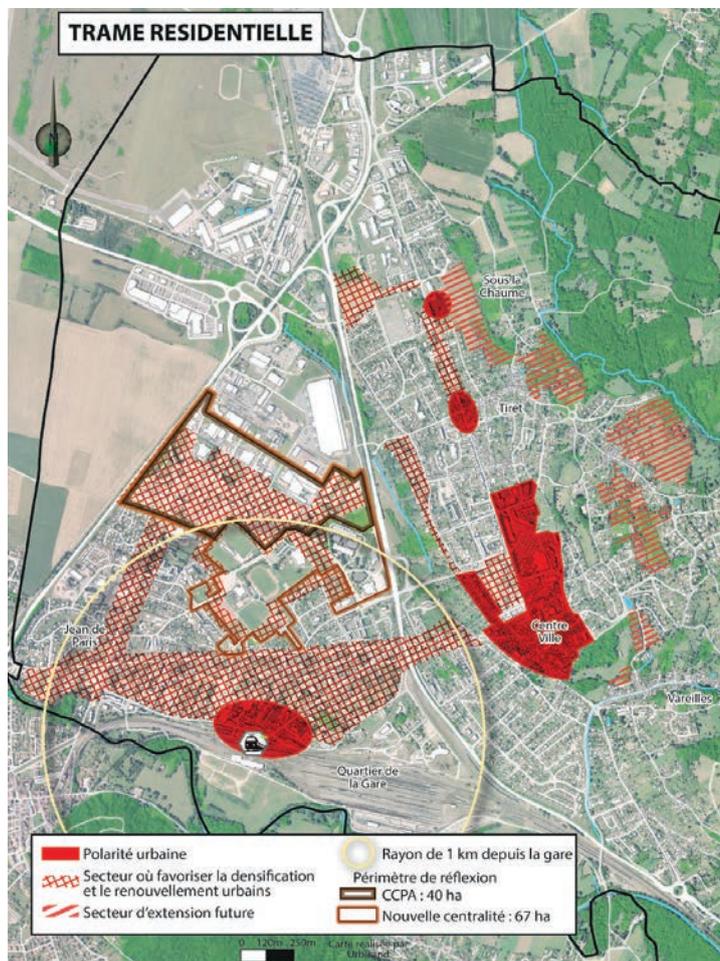
- la cotière du Bugey en tant qu'espace naturel à l'Est présentant des risques hydrauliques avec Le Nantet,
- la vallée de l'Albarine en partie sud présentant des risques d'inondations et des contraintes liées aux puits de captage
- la présence d'infrastructures (RD et voie ferrée) créant des ruptures urbaines.

Le SCOT oriente le développement à long terme d'Ambérieu en Bugey en direction de la Plaine de l'Ain. La proximité avec les infrastructures (autoroutes, routes départementales) stratégiques génère un espace propice au développement économique à l'Ouest de la RD1075 plutôt qu'à l'habitat, ce qui renforce l'intérêt de la mutation urbaine du triangle d'activités en logements. Ce paramètre est un générateur clé du projet urbain du PLU.

L'analyse du potentiel foncier a fait apparaître différentes catégories de possibilités de constructions en fonction du tissu bâti et de son environnement :

- Le projet de renforcement du cœur de ville et du quartier gare
- Les potentialités en renouvellement urbain et densification le long des axes structurants
- Le renouvellement de la zone d'activités du triangle
- Les ultimes capacités d'extensions sur la cotière permettant un désenclavement des quartiers

La majorité des capacités foncières stratégiques en renouvellement et extension font l'objet d'OAP permettant de réunir les conditions d'accueil de la population envisagée.

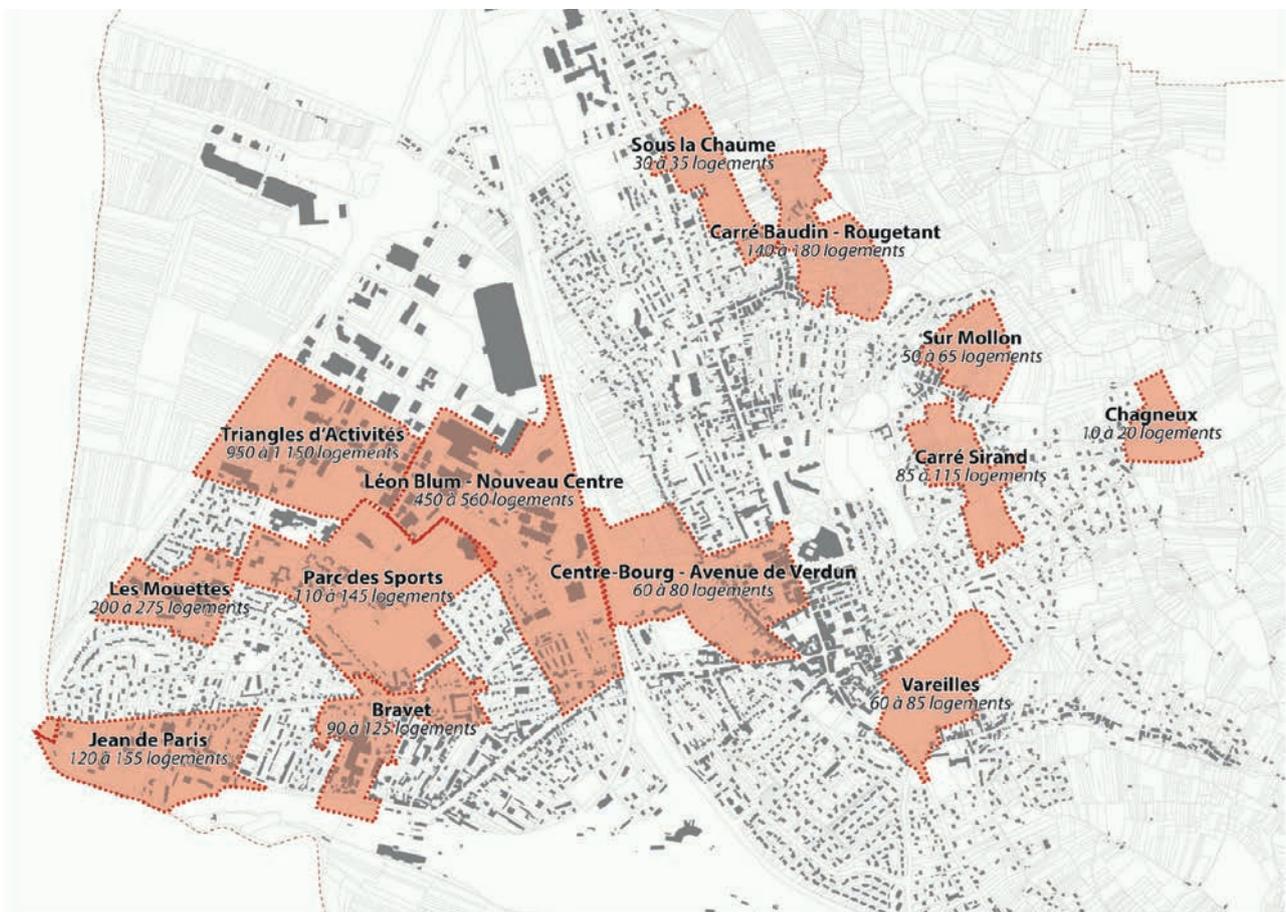


Même si l'examen technique révèle très peu de « dents creuses » dans le tissu urbain, les services techniques ont enregistré 36 demandes de divisions parcellaires sur moins de 3 ans (l'année 2014 étant incomplète), qui ont permis la création de 170 logements soit 57 par an. On se fonde sur ces données pour estimer la capacité d'accueil de nouveaux logements par densification spontanée à 630 logements d'ici 2030 (15 ans), soit 42 par an.

Nous estimons que ce rythme risque de diminuer par rapport aux années précédentes pour trois raisons :

- la couverture des tènements stratégiques par des OAP cadrant la programmation en logements
- la diminution progressive de production de logements par divisions parcellaires enregistrées par la commune (85 en 2012, 69 en 2013, 16 en 2014)
- Les secteurs de densification foncière ont été repérés et l'estimation de leurs capacités réalisée. Le récapitulatif des projets est détaillé dans la carte et le tableau ci-dessous. Ils font le point sur les projets et tènements densifiables ou urbanisables.

Avec les ajustements proposés ci-dessus, on estime possible d'accueillir dans les 15 ans à venir dans le tissu urbain d'Ambérieu entre 2 985 logements (630 par densification spontanée + 2355 dans les sites repérés) et 3 620 logements (630 par densification spontanée + 2 990 dans les sites repérés). Ces estimations confirment qu'il n'est pas nécessaire d'étendre l'urbanisation sur le plateau des Seillières et qu'il est donc possible de lui rendre sa vocation agricole et naturelle. Au vu des dernières opérations d'aménagement sur la ville, la production de logements risque de tendre vers la fourchette basse estimée sur les sites stratégiques par une offre de petits collectifs et d'individuels denses répondant davantage au marché immobilier local. Dans ce cas, cette fourchette permet de répondre aux objectifs du PADD. Dans le cas d'opération plus denses, les capacités estimées en densification diffus permettront de renforcer le rôle structurant d'Ambérieu, sans consommation supplémentaire d'espace agricole.



Capacités d'accueil en nombre de logements sur les sites stratégiques	Phasage de l'opération	Estimation de logements minimum	Estimation de logements maximum
Bravet	0 à 9 ans	90	125
Jean de Paris	0 à 9 ans	120	155
Les Mouettes	0 à 9 ans	200	275
Triangles d'Activités	9 à 15 ans	950	1150
Parc des Sports	9 à 15 ans	110	145
Léon Blum - Nouveau Centre	9 à 15 ans	450	560
Centre-Bourg - Avenue de Verdun	0 à 9 ans	60	80
Vareilles	0 à 9 ans	60	85
Sous la Chaume	0 à 9 ans	30	35
Carré Sirand	9 à 15 ans	85	115
Carré Baudin - Rougetant	0 à 9 ans	140	180
Chagneux	9 à 15 ans	10	20
Sur Mollon	0 à 5 ans	50	65
Capacité en densification diffus	0 à 15 ans	environ 630	
TOTAL	0 à 15 ans	2985	3 620

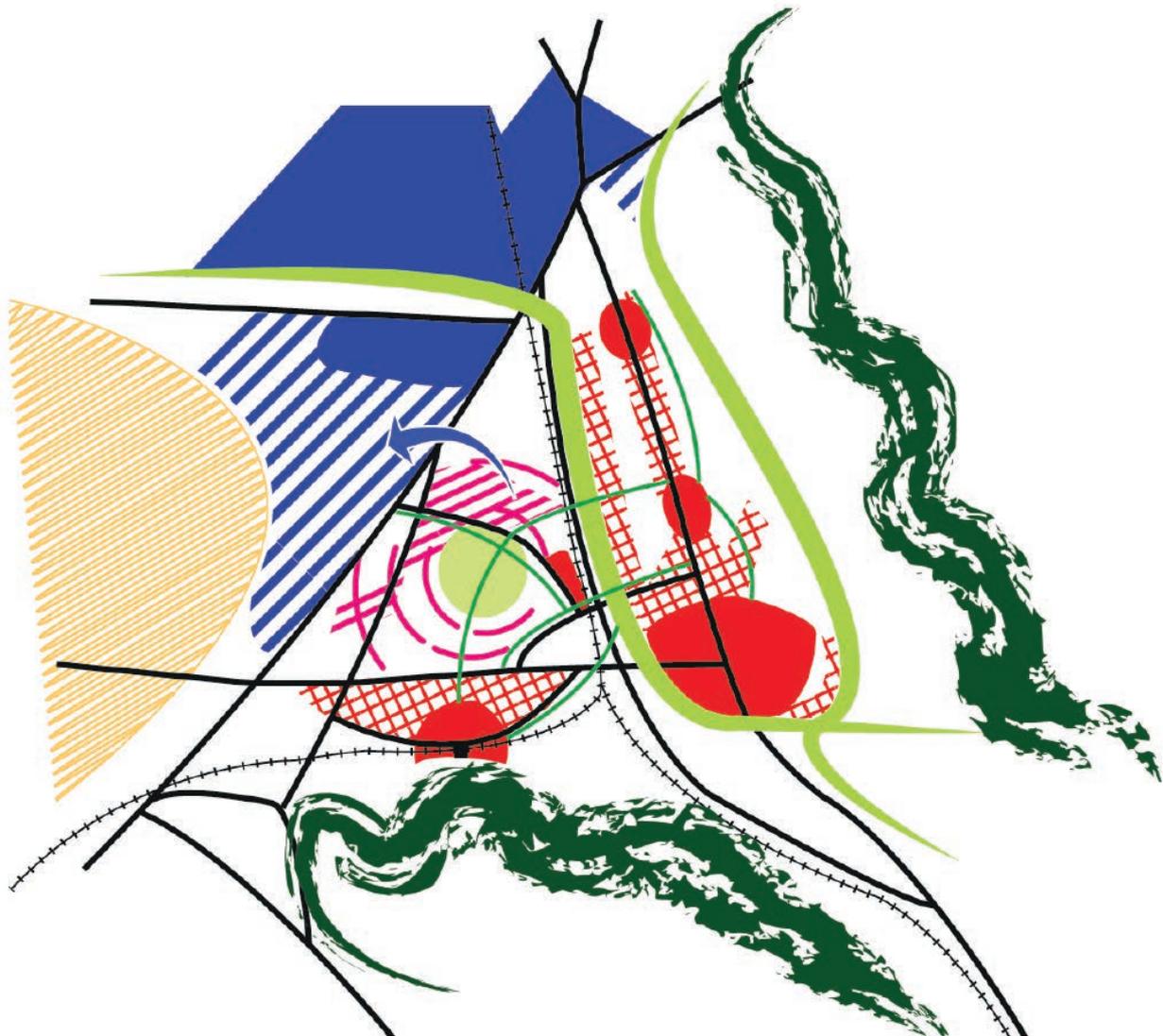
3.4. La répartition de l'offre en activités économiques

L'objectif proposé est de maintenir le ratio Emplois / Actifs à 1.32 soit d'atteindre 11 176 emplois sur place en 2030 (pour 7 749 emplois en 2011 et 8 316 estimés en 2015). Cela représente 2 860 emplois supplémentaires entre 2015 et 2030, soit 190 par an. Ce dernier chiffre est supérieur à l'augmentation observée entre 1999 et 2011 : + 142 emplois par an, mais il semble atteignable.

La mixité de nombreux quartiers d'Ambérieu en fait la richesse. Pour faire face au développement de l'emploi sur place (2860 emplois supplémentaires souhaités), la municipalité souhaite :

- créer un quartier d'affaires dans le secteur de la Gare ;
- maintenir les capacités d'accueil d'activités de bureaux et de commerce (en rez-de-chaussée) au centre-ville et dans les quartiers gare, du Tiret, Sous la Chaume ;
- accueillir de façon importante des activités de bureau et de commerce (en rez-de-chaussée) dans le nouveau quartier du Triangle d'Activités ;
- ouvrir à l'urbanisation la nouvelle zone à l'ouest de la RD 1075 (inscrite dans tous les documents d'urbanisme), progressivement, mais rapidement pour une première tranche, afin d'y accueillir les entreprises de transformation et de services actuellement au Triangle d'Activités et qui souhaiteraient se délocaliser. Cette opération « à tiroir » est indispensable si l'on veut créer la nouvelle centralité évoquée ci-avant. La vocation productive et commerciale en continuité de la zone commerciale existante « Porte du Bugey » permettra d'asseoir le rayonnement régional d'Ambérieu, comme évoqué dans les prescriptions du SCOT ;
- maintenir les zones d'activités existantes et leur vocation actuelle : En Pragnat Nord pour les activités liées à la santé, aux services aux entreprises, la zone En Point Boeuf et la partie Nord du triangle d'activités pour les entreprises du BTP, de l'industrie, de la logistique... ;
- maintenir des capacités d'extension limitée de la zone En Pragnat de la route de Douvres pour conforter le dynamisme des entreprises et des filières présentes sur la zone.

3.5. Schéma récapitulatif de la stratégie urbaine



De 2015 à 2030, les efforts portent sur les 3 orientations majeures évoquées :

1/ Étendre, aménager et ouvrir au public les coulées vertes, support de voies douces, et créer les voies complémentaires pour relier les pôles

2/ Densifier les pôles et axes urbains existants

3/ Créer la ZA Ouest pour reconverter le triangle d'activités en nouvelle centralité résidentielle

2015-2030

- Densifier les pôles et les axes
- Reconvertir le triangle d'activités en centralité résidentielle
- Créer la ZA Ouest
- Y transférer des entreprises du triangle d'activité
- Étendre, aménager, ouvrir au public les coulées vertes support de voies douces
- Créer les voies douces complémentaires pour relier les pôles

4. LA CONSOMMATION D'ESPACE

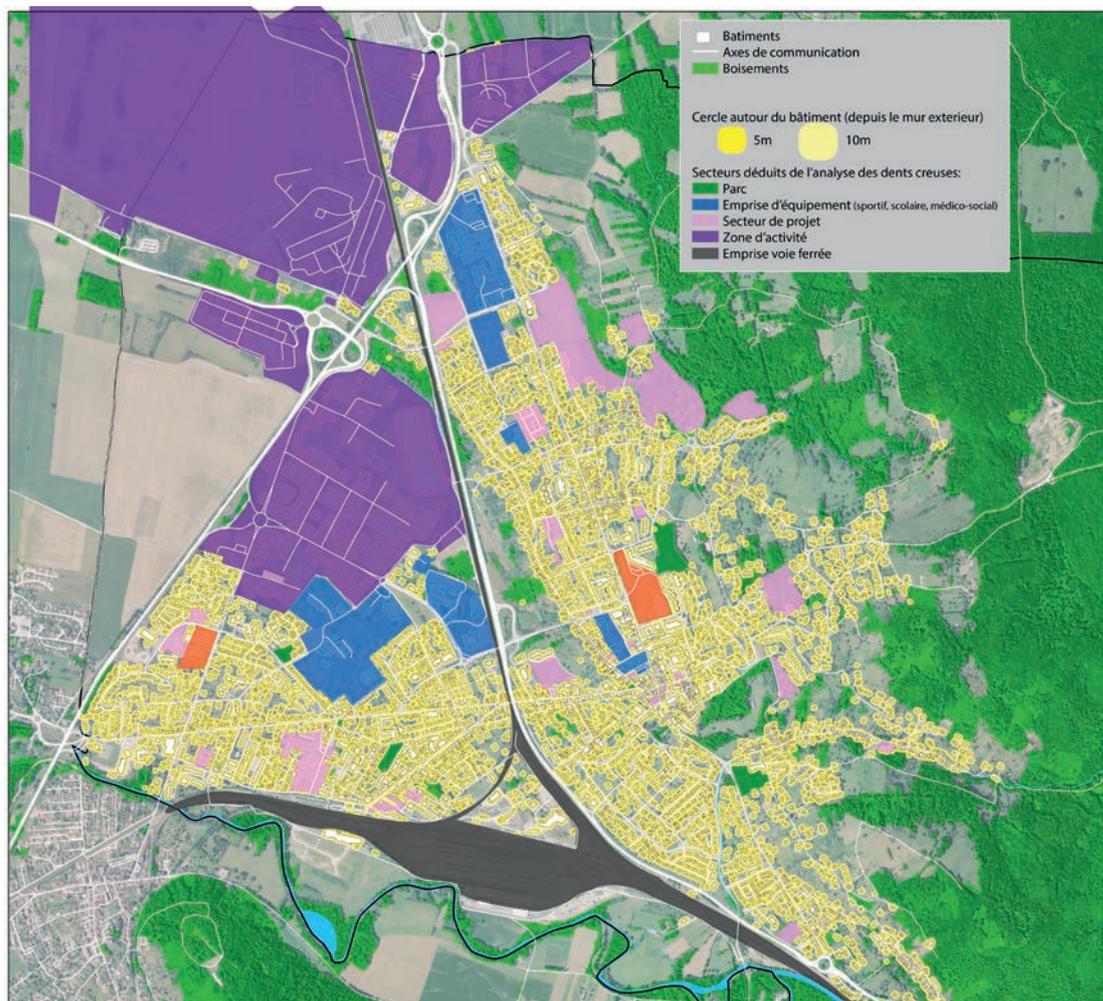
4.1. la consommation d'espace liée à l'habitat

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévue par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Pour répondre à l'objectif de production de logements fixé par le projet communal dans le PADD, une très grande majorité sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Pour estimer la capacité de densification du tissu bâti, un premier travail parcellaire avec la méthode des « buffer » a été réalisé pour identifier grossièrement ce gisement. Ce travail cartographique a permis de mettre en lumière le découpage parcellaire complexe de la commune et la présence d'un tissu dense. Cette méthode a permis de déterminer notamment des secteurs de développement stratégique qui ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation «*Aménagement*». Les capacités foncières permettent l'organisation des opérations d'aménagements stratégiques pour le développement de la ville.

En dehors de ces secteurs, la capacité du tissu bâti pouvant se densifier de manière diffuse semble s'élever à environ 630 logements. Cette estimation demeure néanmoins incertaine et difficilement quantifiable foncièrement du fait de la possibilité de rétention foncière ou à l'inverse de nombreux redécoupages parcellaires spontanés. Cette donnée est issue de l'historique des divisions foncières vécues sur la commune.



Carte de repérage des potentiels fonciers en densification

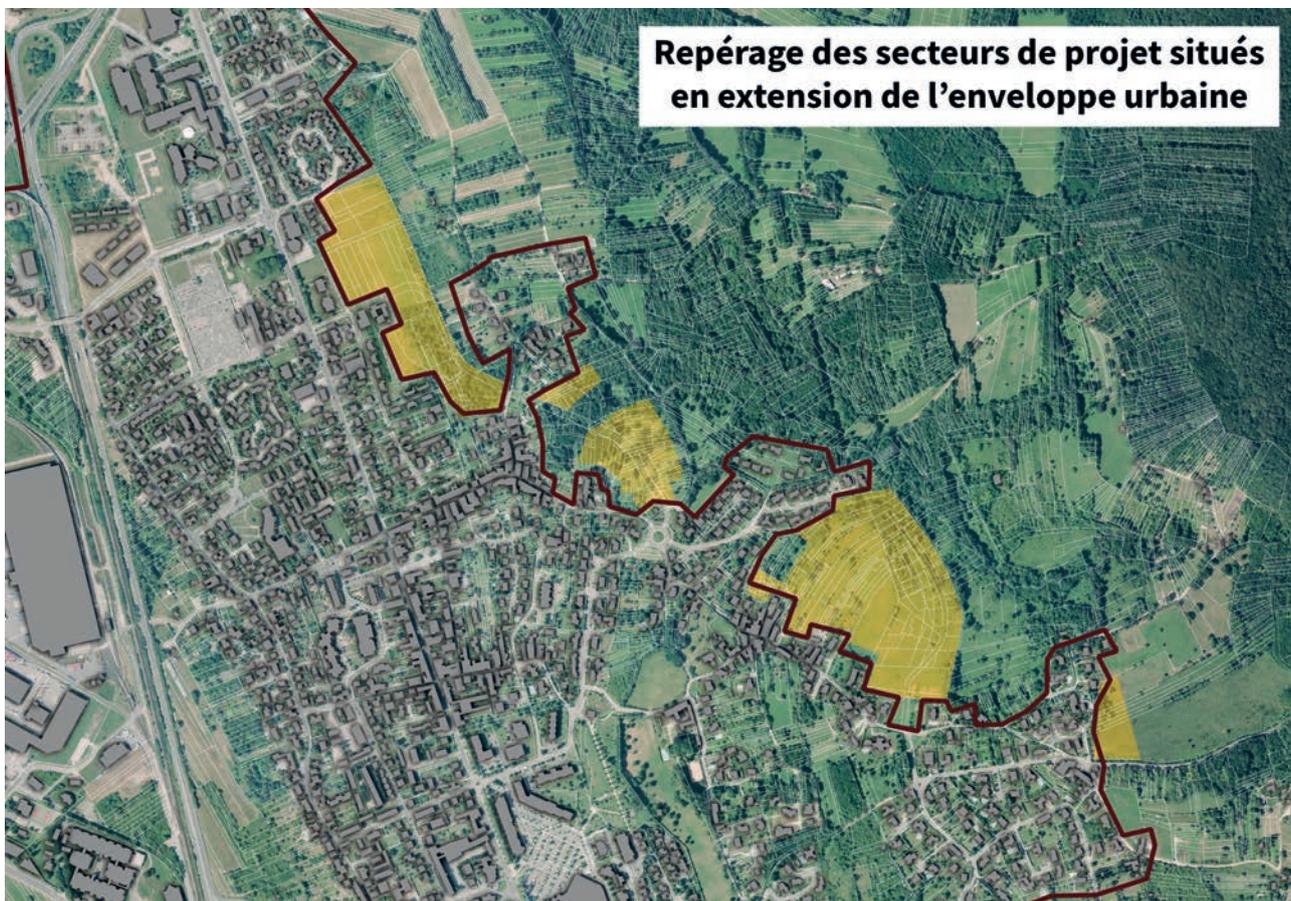
Les secteurs de projets sont quant à eux clairement identifiés sur 13 sites sur des tènements importants, parfois de plusieurs hectares. Ces espaces correspondent aux zones à urbaniser à court, moyen et long terme.

La majorité de ces sites se situent à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, en renouvellement et mutation du tissu bâti existant. Sur ces 13 secteurs de projets, 9 se situent en renouvellement et représentent une production de 2 180 à 2 755 logements (programmation encadré par les OAP). Ajoutés aux 630 logements en densification diffuse, c'est potentiellement entre 2 810 et 3 385 nouveaux logements qui seront produits sans aucune nouvelle consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Pour estimer la consommation foncière projeté à l'horizon 2030, c'est tout d'abord l'enveloppe urbaine du tissu bâti existant qui a été tracée selon la méthode établie par le SCoT en fonction du découpage parcellaire et des espaces stratégiques et productifs. Ce travail a permis d'identifier que 4 des 13 secteurs de projets se situaient (totalement ou en partie) en dehors de cette enveloppe urbaine. Ces secteurs seront donc considérés «en extension» et constitueront la consommation foncière d'ici 2030.

Ces secteurs de projet représentent à eux 4, entre 175 et 235 nouveaux logements. Ainsi, seulement 6 à 7% des logements construits d'ici 2030 se situeront en extension et pourront être considérés comme de la consommation foncière. L'ensemble de ces projets, leur programmation, leur densité... sont encadrés dans les dispositions des OAP.

Ces îlots urbanisables représentent ainsi une consommation de 17ha qui est en compatibilité avec les prescriptions du SCoT (enveloppe maximale de 18 ha).



4.2. la consommation d'espace liée aux activités économiques

Les projets définis dans le cadre du PLU pour conforter et développer les activités économiques et les équipements consomment des espaces agricoles et naturels.

Elles correspondent toutes à des extensions de zones d'activités existantes :

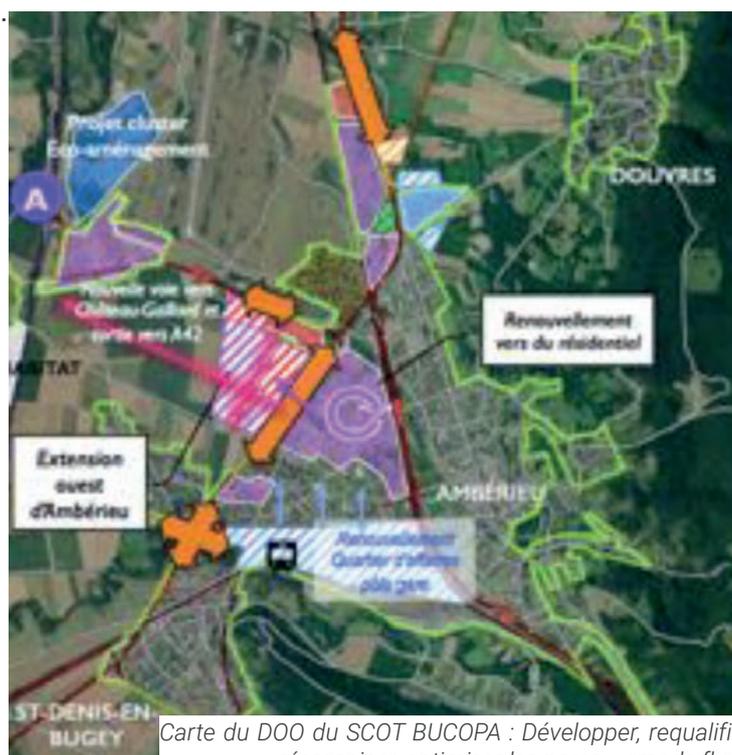
- l'extension à court terme de la zone d'activités de la Porte du Bugey de 26,2 ha, encadrée par une OAP et portée par la Communauté de Communes grâce à une ZAC (Vie du Bois) ;
- l'extension à long terme de la zone d'activités de la Porte du Bugey de 29,3 ha, délimitée par une zone 2AU dans le règlement graphique nécessitera une révision du PLU ;
- l'extension de la zone d'activités d'En Pragnat, encadrée par une OAP et vouée à accueillir de l'activité (hors commerces) ou un équipement public.

Au total, 59 hectares seront consommés pour le confortement des entreprises déjà implantées sur le territoire et l'accueil de nouvelles activités économiques et commerciales. Le projet est compatible avec le SCoT qui définit une consommation foncière maximum de 51 ha pour l'échéance 2030 du SCoT. Le PLU prévoit $26,2+3,5=29,7$ ha de consommation d'espace estimée d'ici 2030.

Le PLU met en œuvre la réorganisation de l'offre économique en utilisant notamment les extensions identifiées sur la carte du SCoT BUCOPA et en confortant les vocations et objectifs légendés et/ou précisés ci-après :

- L'extension Ouest permet de développer une offre commerciale en façade qui prolonge celle existante et conforte la nature de boulevard urbain et d'entrée de ville de la RD 1075 avec l'Avenue Léon Blum.
- Au-delà de cette façade une offre mixte PMI/PME artisanat est développée dans un cadre de qualité intégrant une interface éco paysagère, « urbaine » vers la RD, « agri-naturelle » sur les autres limites.

Le secteur En Pragnat au sud de l'hôpital privé fera l'objet d'une réflexion afin de renforcer sur près de 3 hectares le pôle de services existant.



Carte du DOO du SCOT BUCOPA : Développer, requalifier, réorganiser, optimiser les parcs « grands flux »

3. JUSTIFICATION DU PADD

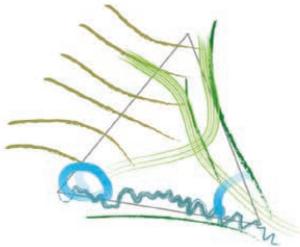
Le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

1. AU REGARD DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

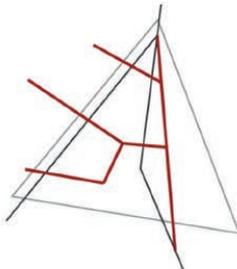
Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État, du SCoT notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations stratégiques se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, la préservation de l'environnement et l'équilibre territorial, la qualité urbaine et mixité.

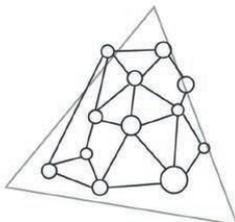
Quatre socles interdépendants sont ainsi proposés, venant constituer des principes fondateurs, déclinés dans l'ensemble des orientations de la stratégie et des politiques à mettre en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :



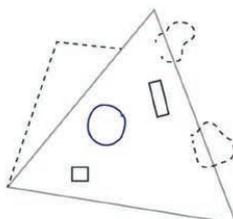
Faire du paysage et de l'environnement, un support de la structure urbaine



Considérer les infrastructures comme des axes de développement de l'économie



Créer un réseau de centralités complémentaires dans leurs fonctions urbaines



Générer une croissance organique mêlant renouvellement urbain et extension dans une même dynamique globale

2. LES 4 AXES DU PADD

2.1. Faire du paysage et de l'environnement, un support de la structure urbaine

Les invariants environnementaux

Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
Assurer une gestion des eaux usées et pluviales performante pour les aménagements réalisés au droit de la nappe alluviale de la vallée de l'Albarine	La nappe alluviale de la vallée de l'Albarine est classée en zone N. Le règlement de zonage assainissement définit les règles de gestion des eaux usées et pluviales.
Préservation des zones humides de la vallée de l'Albarine	Le règlement graphique (atlas morphologie urbaine) identifie les zones humides qui font l'objet de mesures de protection dans les dispositions générales du règlement.
Protection du massif boisé du Bugey pour son intérêt paysager et environnemental	Le classement en zone Naturelle participe à sa protection et favorise une bonne gestion écologique.
Garantir le caractère naturel et ouvert des pelouses sèches de la base aérienne à long terme.	Le classement en zone US permet de rappeler dans le règlement la présence des pelouses sèches.
Maintenir les qualités patrimoniales et écologiques des clairières du Bugey par le maintien de l'activité agricole, qui doit donc être encouragée et soutenue.	Le classement en zone Agricole participe à favoriser l'identification des clairières.
Respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques	Le document graphique reprend les zones affectées par les risques naturels et le règlement écrit reprend les prescriptions du PPR.

La stratégie urbaine

TRAME VERTE ET CHARPENTE PAYSAGÈRE COMME SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT

Les choix retenues dans le PADD

Réussir le pari du mariage de l'écologie et de la densité urbaine pour produire un cadre de vie agréable

Renforcer la trame verte à l'intérieur de la ville et assurer des connexions entre les espaces non bâtis :

- Préserver à long terme les principaux corridors écologiques d'intérêt supra-communaux : vallée de l'Albarine et le plateau des Seillières (trame de niveau 1)
- Valoriser la deuxième trame écologique s'articulant autour de deux continuités écologiques situées en pied de coteaux, qui permettent de mettre en réseau les principaux espaces verts insérés dans le tissu urbain : Parc du Grand Dunois, parc des Echelles, La Léchère) avec les espaces agro-naturels périphériques (trame de niveau 2)
- Renforcer la présence de la nature en ville par des actions de verdissement le long des liaisons douces entre les espaces verts publics et les polarités de la ville, selon une orientation générale est-ouest (trame de niveau 3)

Retravailler l'organisation et le fonctionnement des équipements sportifs pour permettre une plus grande perméabilité des circulations pour lui conférer un petit air de « campus » à l'américaine.

Traductions graphiques et réglementaires

Une OAP thématique de la trame verte et bleue à l'échelle communale ainsi que la qu'un coefficient de biotope sur les zones urbaines assurent la conciliation entre densité et végétation.

Les principaux espaces verts à l'intérieur du tissu urbanisé sont classés en zone Naturelle ou Agricole.

Des sous-secteurs «j» nommés «jardin» en zones UA et UC permettent de renforcer le coefficient de biotope et le coefficient de pleine terre pour les espaces de liaison écologique au sein des parties urbanisées.

Les OAP Aménagement en zone AU disposent de principe de maintien d'espaces verts permettant d'assurer les connexions écologiques d'intérêt du PADD.

L'OAP Thématique «Déplacements» permet également de mieux caractériser les principes d'aménagement des modes actifs à l'échelle de la commune.

La réalisation de l'OAP A-5, Aménagement, nommée Parc des Sports dispose de principes d'aménagement et d'embellissement des Équipements sportifs comme un nœud stratégique des mobilités actives.

La stratégie urbaine

TRAME VERTE ET CHARPENTE PAYSAGÈRE COMME SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT

Les choix retenues dans le PADD

Définir des limites d'urbanisation en rapport avec le respect du paysage des sites d'implantation :

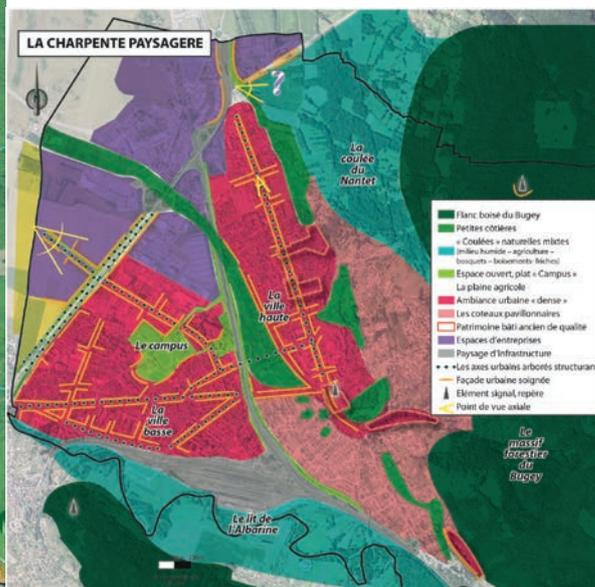
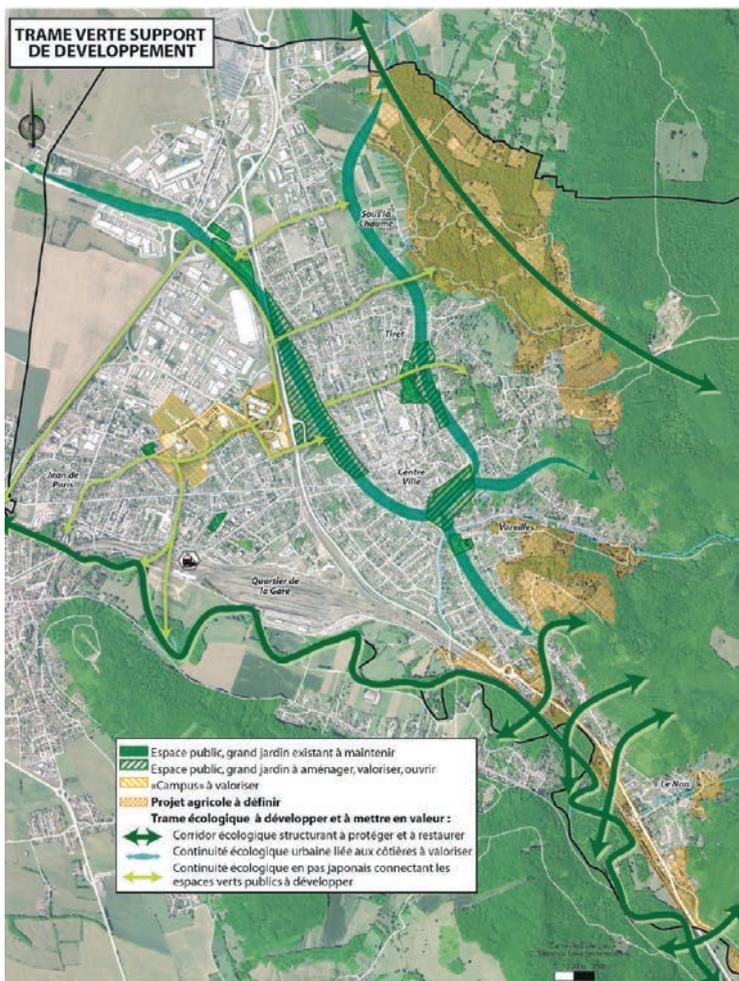
- limite haute de l'urbanisation sur la ligne basse du massif boisé
- souligner les différentes strates de la ville, et la relative « séparation » entre la ville « basse » dans la plaine et la ville « haute » en partie plus ancienne
- lieux mixtes de promenade et activités agricoles et champêtres diverses au niveau de l'Albarine et du Nantet

Traductions graphiques et réglementaires

Les zones d'urbanisation du règlement graphique, hors OAP Chagneux, se situent sous la ligne basse du Massif. L'OAP A12 Chagneux participe à la requalification de l'entrée de ville. Les zones UCj identifient les îlots en bordure de la ligne basse pour limiter la densification de ces espaces.

La délimitation des zones du règlement graphique souligne les coteaux, la ville «basse» et la ville «haute». Les règles de constructions sont distinctes en zone UC.

Le règlement graphique limite la constructibilité aux abords du Nantet et de l'Albarine par la zone Naturelle.



La stratégie urbaine

TRAME VERTE ET CHARPENTE PAYSAGÈRE COMME SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT

Les choix retenues dans le PADD

Structurer le tissu urbain autour des grandes pénétrantes :

- respect des points de vue –le plus souvent axiale- sur le Bugey, l'entonnoir de la vallée de l'Albarine, le clocher de l'église du centre-ville, le château des Allymes, la tour de St Denis-en-Bugey,
- alignements d'arbres,
- continuité des bâtiments sur rue, selon des prescriptions d'alignement précises, et présentation de façades soignées (nobles),
- qualité des espaces publics, faisant leur place aux différents modes de déplacements, avec de nécessaires travaux de requalification.

Les quartiers anciens (centre-ancien, Tiret, Vareilles et St Germain) ainsi que tous les éléments de patrimoine bâti inventoriés seront protégés.

Traductions graphiques et réglementaires

Le règlement graphique, via l'atlas des morphologies urbaines protège les éléments remarquables du paysage par l'article L151-19 et L151-23.
Le règlement graphique permet également d'adapter sur des portions stratégiques des règles d'implantation pour structurer les pénétrantes de la ville
Les OAP Aménagement le long des axes ciblent les portions d'espaces publics à requalifier.

Tous les éléments du patrimoine bâti font l'objet d'une fiche en annexe du règlement.

UN PROJET AGRICOLE SUR LA CÔTIÈRE VALORISANT UN ESPACE DE TRANSITION ENTRE LA VILLE ET LE MASSIF DU BUGEY

Assurer la fonctionnalité écologique du plateau des Seillières
Valoriser cet espace de transition ouvert et de qualité entre les zones urbaines et les massifs boisés alentours en élaborant un projet de reconquête en ce sens, autour d'une agriculture péri-urbaine de proximité.

Déclassement des parcelles à urbaniser du précédent PLU.

Les politiques à mettre en oeuvre

CONSTRUIRE LA TRAME VERTE

Les choix retenues dans le PADD

Protection/restauration des corridors écologiques structurants (trame de niveau 1)
Valorisation des continuités écologiques urbaines liées aux côtières (trame de niveau 2)
Aménagement des continuités écologiques urbaines en pas japonais (trame de niveau 3)

Traductions graphiques et réglementaires

Création d'une OAP thématique Trame Verte et bleue déclinant les principes réglementaires applicables pour la construction de la trame verte.
Recensement des structures écologiques d'intérêt dans le règlement graphique (Art. L151-23).

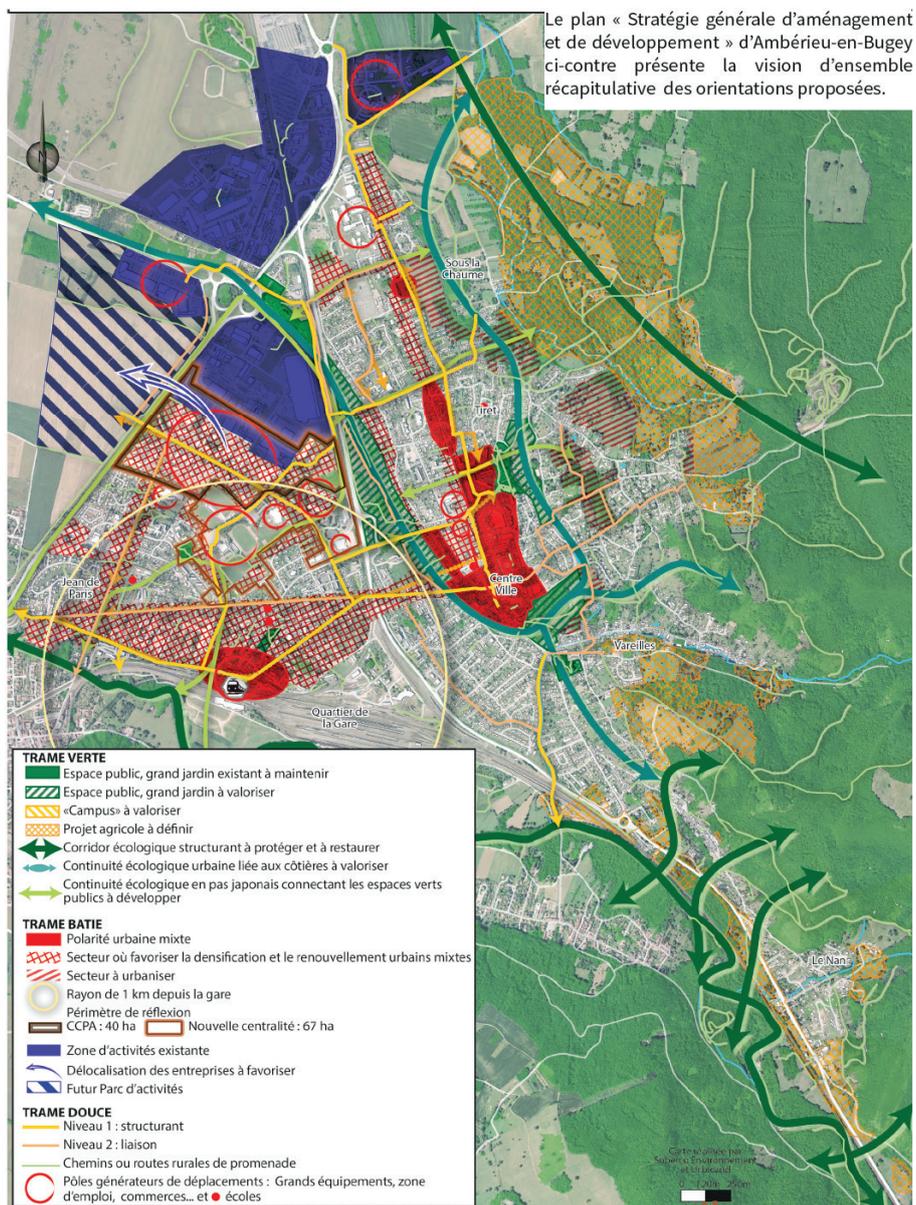
ENGAGER UN PROJET AGRICOLE SUR LE PLATEAU DES SEILLIÈRES

affirmation du caractère agricole des espaces agromatériels de la côtière et de leur caractère inconstructible dans l'attente d'un projet agricole d'ensemble.

Le règlement graphique délimite une zone Agricole dédiée au maraîchage facilitant le développement de l'agriculture péri-urbaine.

2.2. Considérer les infrastructures comme des axes de développement de l'économie

Les conditions de développement	
Ambition en termes de services et d'équipements à l'horizon 2030	
Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
Doper les efforts en matière d'équipements scolaires, culturels, sociaux, sportifs, économiques.	Le règlement autorise sans ou avec conditions la destination d'équipements dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.
Ambition en termes de circulations et de déplacements à l'horizon 2030	
Requalifier les voies et leurs espaces publics. Leur mauvais état contribue à une image peu attrayante de la ville.	Les OAP Aménagement précisent les portions de voie à requalifier



La stratégie urbaine	
Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
UNE DENSIFICATION URBAINE RAISONNÉE LE LONG DES GRANDS AXES (ROUTIERS ET DOUX) ET DANS LES CENTRALITÉS EXISTANTES	
<p>Les pôles, quartiers et axes d'Ambérieu à privilégier sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> le centre-ville historique et son entrée sud, depuis la vallée de l'Albarine, par l'avenue Jules Pellaudin et la rue Amédée Bonnet le quartier du Tiret et la rue Alexandre Bérard jusqu'au lycée du même nom (et même le secteur En Pragnat), avec une petite centralité de quartier qui s'affirme « Sous la Chaume ». On y rajoutera la rue de la République, au nord de l'avenue de Verdun, dans son côté ouest, en bordure de la coulée verte sur la petite côtère et qui bénéficie d'une belle vue sur la plaine de l'Ain les quartiers gare et Jean de Paris, avec les avenues Roger Salengro, Paul Painlevé, Général Sarrail, de Verdun et de la Libération <p>Soigner l'intégration de la densification selon des prospectifs et règles de hauteur à définir pour assurer une densité qualitative.</p> <p>Apporter une vigilance au maintien du patrimoine architectural, en particulier dans les quartiers anciens du centre-ville, du Tiret, de Vareilles et de St Germain.</p>	<p>Le règlement graphique et écrit génère sur ces espaces des droits à bâtir importants par la diversité des destinations autorisées et des volumétries favorables au renouvellement urbain.</p> <p>La carte des hauteurs couvrent l'ensemble de la partie urbanisée et permet de garantir des prospectifs adaptés à chaque contexte.</p> <p>Le règlement des sous-secteurs «p-patrimoine» (UAp-UCp) dispose de précisions sur l'aspect extérieur des constructions garantissant la cohérence architecturale avec le bâti patrimonial.</p>
UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE MULTI-SITES	
<p>Accueillir de façon importante des activités de bureau et de commerce (en rez-de-chaussée) dans le nouveau quartier du Triangle d'Activités.</p>	<p>La servitude de préservation ou de développement de la diversité commerciale est instaurée le long de l'avenue Léon Blum.</p>

Les politiques à mettre en oeuvre	
Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS URBAINS	
<p>Faire un schéma plus précis des réseaux modes actifs + trame viaire hiérarchisée (niveau 1, 2, 3, 4) + points de connexion</p>	<p>Une OAP thématique <i>Déplacements</i> décline l'ossature viaire d'aménagement et de développement de la commune.</p>

2.3. Créer un réseau de centralités complémentaires dans leurs fonctions urbaines

La stratégie urbaine	
Les choix retenus dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
ACCUEILLIR LES ENTREPRISES ACTUELLES ET NOUVELLES POUR FAVORISER LA CRÉATION DE 2860 EMPLOIS	
<p>Permettre et encadrer l'implantation de bureaux dans les quartiers identifiés au plan « Stratégie générale d'aménagement et de développement » (Cf. p.30), notamment à proximité de la gare.</p> <p>Définir les sous-secteurs propices à l'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée, en veillant à ne pas les éparpiller mais à les regrouper aux endroits propices.</p> <p>Engager l'aménagement de la ZA Ouest.</p>	<p>L'OAP Aménagement A1 Bravet cible des îlots à dominante d'activités économiques.</p> <p>La servitude de préservation ou de développement de la diversité commerciale est instaurée le long de l'avenue Léon Blum.</p> <p>Les règlements graphique et écrit délimitent une zone à urbaniser à l'Ouest de la RD1075 et définissent ses principes par une OAP Aménagement</p>
UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE MULTI-SITES	
<p>Créer un quartier d'affaires dans le secteur de la Gare ;</p> <p>Maintenir les capacités d'accueil d'activités de bureaux et de commerce (en rez-de-chaussée) au centre-ville et dans les quartiers gare, du Tiret, Sous la Chaume ;</p> <p>Ouvrir à l'urbanisation la nouvelle zone à l'ouest de la RD 1075 afin d'y accueillir les entreprises de transformation et de services actuellement au Triangle d'Activités et qui souhaiteraient se délocaliser. Cette opération « à tiroir » est indispensable si l'on veut créer la nouvelle centralité le long de l'avenue Léon Blum ;</p> <p>Affirmer la vocation productive et commerciale en continuité de la zone commerciale existante « Porte du Bugey » permettra d'asseoir le rayonnement régional d'Ambérieu, comme évoqué dans les prescriptions du SCOT ;</p> <p>Maintenir les zones d'activités existantes et leur vocation actuelle : En Pragnat Nord pour les activités liées à la santé, aux services aux entreprises, la zone En Point Boeuf et la partie Nord du triangle d'activités pour les entreprises du BTP, de l'industrie, de la logistique... ;</p>	<p>L'OAP Aménagement A1 Bravet cible des îlots à dominante d'activités économiques</p> <p>Le règlement écrit définit un bonus de hauteur en cas de RDC d'activités facilitant les constructions mixtes</p> <p>Les règlements écrit et graphique délimitent des sous secteurs différents entre la zone commerciale existante, les nouvelles implantations commerciales et la création des constructions d'activités de productions et transformations.</p> <p>La zone 1AUc permet de conforter les implantations commerciales tout en les rapprochant d'un linéaire en direction de l'avenue Léon Blum.</p> <p>Les activités existantes sont couvertes par une zone UX favorisant le développement des entreprises.</p>

La stratégie urbaine

Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
UNE OFFRE MULTIMODALE POUR UNE MEILLEURE FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS	
<p>Développement d'une offre multimodale de déplacements sera le meilleur moyen pour désengorger les voies routières qui saturent régulièrement aux heures de pointe dans les secteurs névralgiques : gare et Jean de Paris, centre-ville, Tiret.</p> <p>Poursuite de la constitution d'un réseau pour les modes actifs (vélos, piétons) pour relier les différents pôles de la commune aux secteurs d'habitat et de travail.</p> <p>Améliorer les conditions de déplacement, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le stationnement et les circulations autour de la gare • le développement du transport en commun TAM • le bouclage Est entre le Carré Sirand et le nouveau quartier Sous la Chaume par la création d'une voie de contournement du quartier ancien de Tiret • le stationnement en centre-ville • la qualité des entrées de ville, en particulier celle depuis la RD 1075 vers Jean de Paris, et l'entrée de ville à venir, dans la prolongation de l'avenue Léon Blum, avec un franchissement de la RD 1075 ainsi que celle en provenance de l'autoroute (avenues du Colonel Chambonnet et de Lattre de Tassigny). 	<p>Cette orientation dépasse l'unique cadre du PLU. L'OAP A1 Bravet inscrit des principes de stationnement</p> <p>Des emplacements réservés sont mobilisés en vue de faciliter les modes actifs dans le PLU</p> <p>L'OAP Déplacements du PLU décline les principes d'amélioration de la trame viaire d'Ambérieu en Bugey</p>

Les politiques à mettre en oeuvre

Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS URBAINS	
Poser des principes pour l'aménagement des voies urbaines	L'ensemble des 15 OAP Aménagement est conçu dans une logique de création de maillage et bouclage pour la ville

2.4. Générer une croissance organique mêlant renouvellement urbain et extension dans une même dynamique globale

La stratégie urbaine	
LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ GRÂCE AU TRANSFERT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU TRIANGLE	
Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
Assurer la reconversion du triangle d'activités en secteur résidentiel mixte, avec bureaux, activités commerciales et de services en rez-de-chaussée d'immeubles de logements. Cette reconversion est liée à la création de la nouvelle zone d'activités prévue à l'ouest de la RD 1075	L'OAP Aménagement n°4, Triangle d'activités définit les principes de renouvellement urbain et le programme de reconversion
PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME EN ÉNERGIE	
Contribuer à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de Gaz à Effet de Serre, en : <ul style="list-style-type: none"> • limitant les déplacements motorisés • encourageant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec une priorité donnée à la reconquête du patrimoine bâti (réhabilitation et démolition-reconstruction) 	Les zones de développement sont privilégiées à proximité des équipements et services limitant le besoin des déplacements motorisés. Le règlement écrit favorise les dispositifs de performances énergétiques dans les zones urbaines et à urbaniser.

Les politiques à mettre en oeuvre	
CRÉER 2989 LOGEMENTS ET LES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES, DANS LA VILLE	
Les choix retenues dans le PADD	Traductions graphiques et réglementaires
Créer 199 logements par an en moyenne sur 15 ans, soit 2 989 logements entre 2016 et 2030 Fixer l'équilibre habitat individuel / collectif à 20 % / 80 % (26/74 précédemment)	Les OAP Aménagements déclinent les programmations en logements par sites ainsi que la répartition des typologies de construction. L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation à travers le zonage du PLU doit permettre d'atteindre l'objectif de 199 logements/an d'ici 2030.

4. MOTIF DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal. L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

1. LES ZONES URBAINES

1.1. Valoriser le tissu urbain ancien de la commune (UA / UAp / UCp)

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La zone UA comprend un sous-secteur UAp qui correspond à la partie ancienne et homogène autour du centre-ville historique et des quartiers patrimoniaux du Tiret et Saint-Germain, dont il convient de conserver, de mettre en valeur, voire de renforcer, la physionomie et l'identité. Par ailleurs, grâce à la présence d'un monument classé au titre des Monuments Historiques, pour les projets qui touchent le hameau de Saint-Germain, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

Pour rappel :

Les objectifs de la zone UA sont :

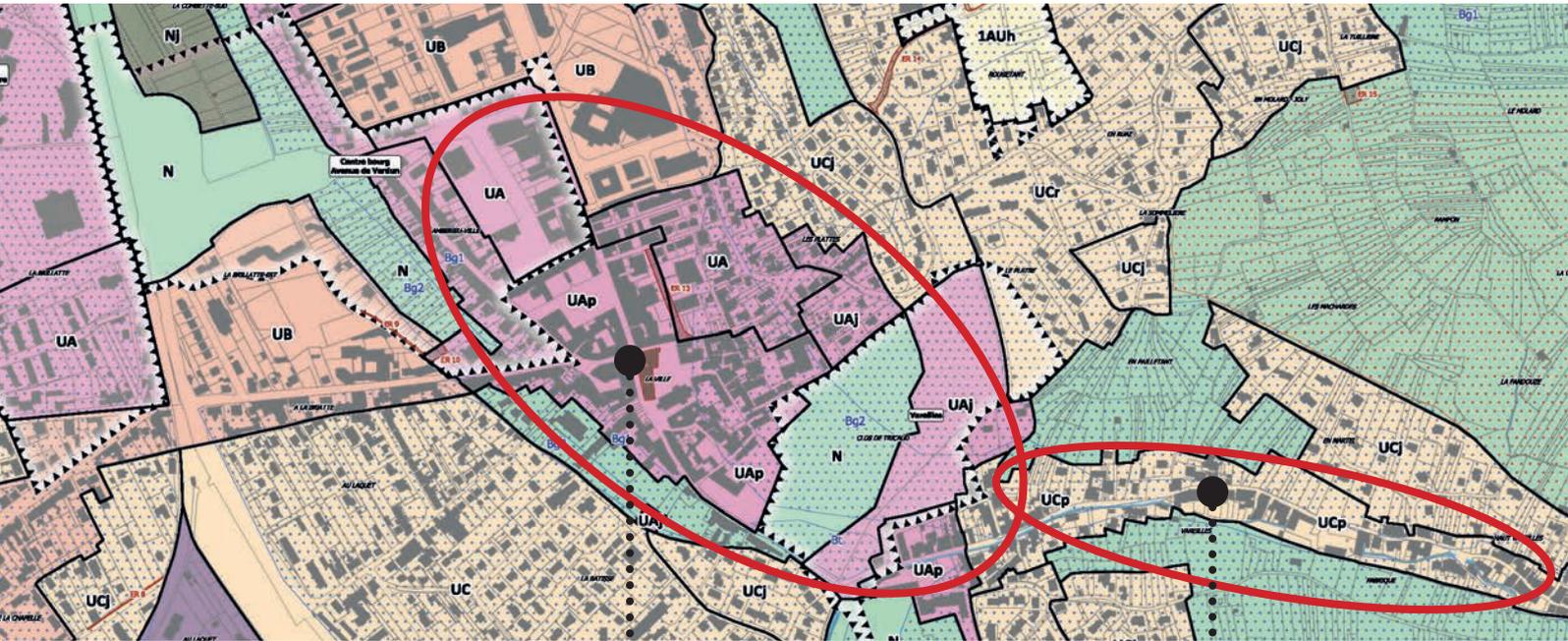
- De permettre une densification maîtrisée des zones identifiées au P.A.D.D. comme polarités importantes à conforter, de conserver, de mettre en valeur et de renforcer la physionomie des noyaux anciens ainsi que la diversité des fonctions,
- D'apporter un soin à la qualité de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine architectural.

Le secteur UCp correspond aux noyaux urbains anciens qui ne présentent pas ou peu de mixité fonctionnelle (Vareilles, hameaux des Allymes et de Breydevent) et présentant un intérêt patrimonial à protéger et valoriser.

Pour rappel

- Principalement affectée à l'habitation, la zone UC peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME
1.B Justifications du projet



1.2. Densifier le long des axes structurants et permettre le renouvellement urbain de secteurs stratégiques (UB / UBa)

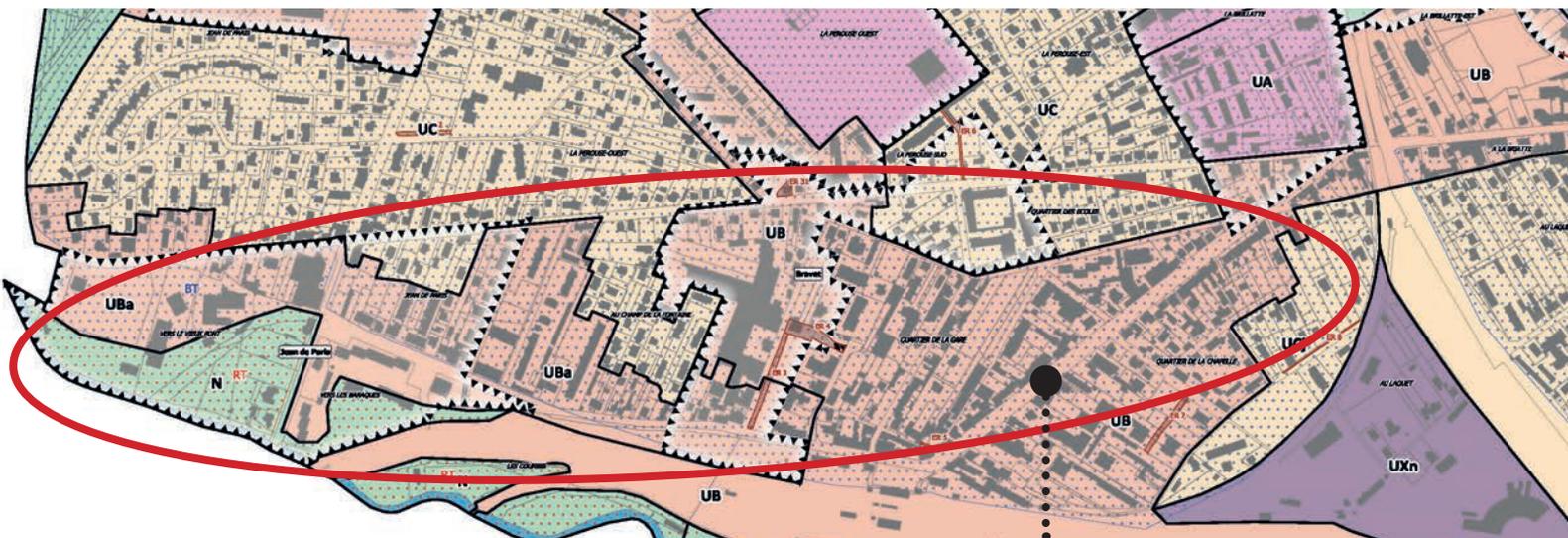
La zone UB est une zone mixte de densité urbaine moyenne où prédominent les petits collectifs peu denses et les maisons individuelles. Elle concerne des espaces de transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires. Elle englobe également le secteur de la gare et la majeure partie des emprises ferroviaires et les bâtiments d'activités qui y sont liés.

Cette zone, que l'on peut qualifier de zone de faubourg, doit répondre aux enjeux d'intensification urbaine projetée sur la ville dans une logique de renforcement des axes structurants.

Les objectifs de la zone UB sont :

- De permettre la mutation en zone à dominante d'habitat d'une partie du Triangle d'Activités,
- De permettre une densification du tissu bâti,
- De renforcer la mixité fonctionnelle par l'accueil des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune (services, bureaux, commerces,...).

La zone UB comprend un sous-secteur : UBa. Il permet d'apporter une logique de structuration des axes par des gabarits et règles de densification minimale.

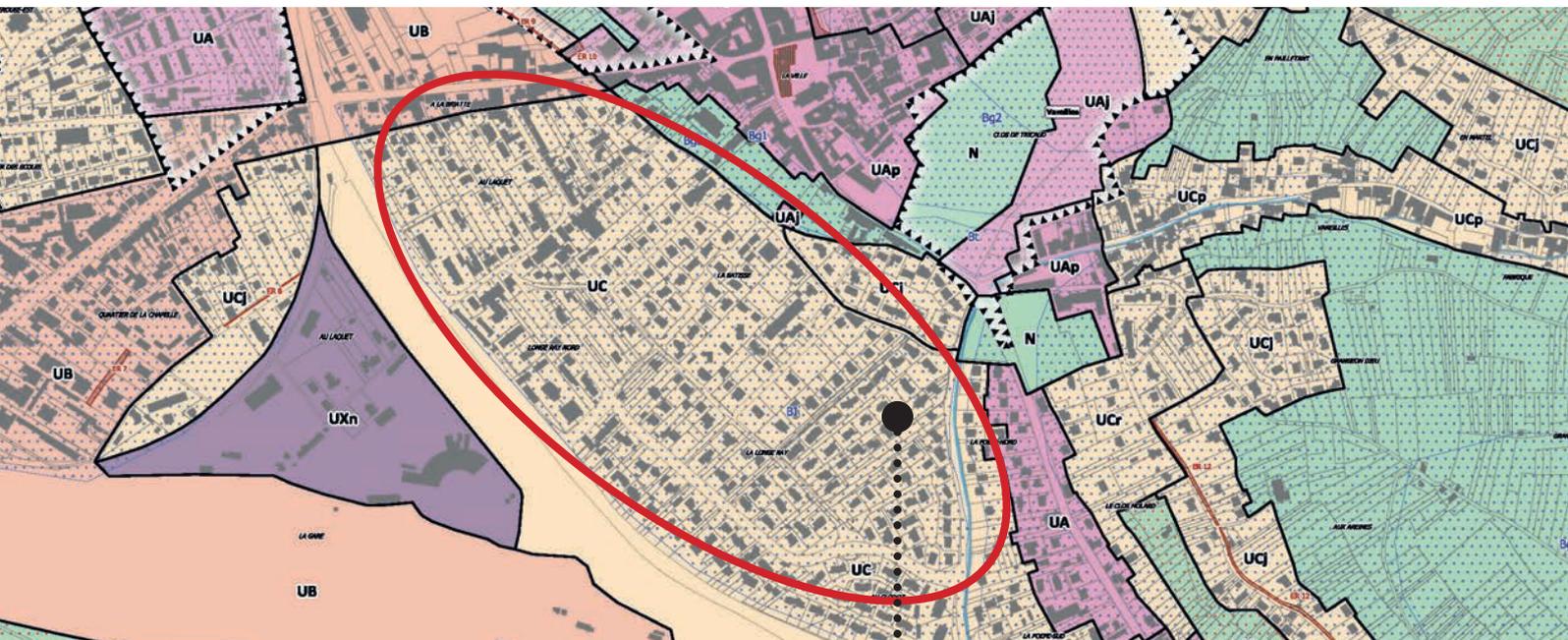


1.3. Permettre la densification douce des zones résidentielles de faible densité (UC)

La zone UC correspond à la zone urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels de type habitats jumelés, groupés, maisons de ville ou pavillonnaire. Elle concerne les parties urbaines périphériques peu denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. L'objectif est de permettre la densification du tissu, notamment par l'évolution des règles d'implantations.

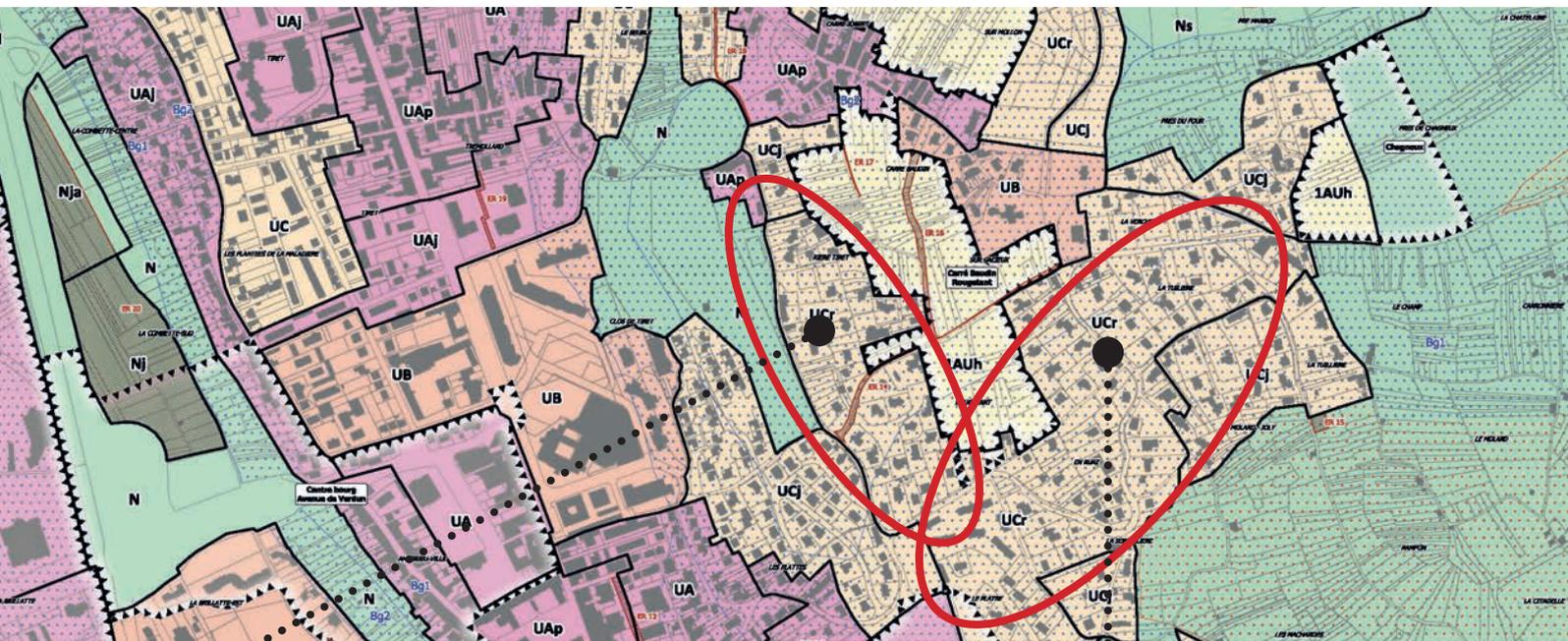
Objectif de la zone UC :

- Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.



1.4. Encadrer l'urbanisation des coteaux (UCr)

Le sous-secteur UCr correspond à la partie urbanisée des coteaux Est du centre bourg dont les mesures doivent préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires dans la pente.



1.5. Protéger les continuités écologiques et valoriser les noyaux urbains anciens (UAj / UCj)

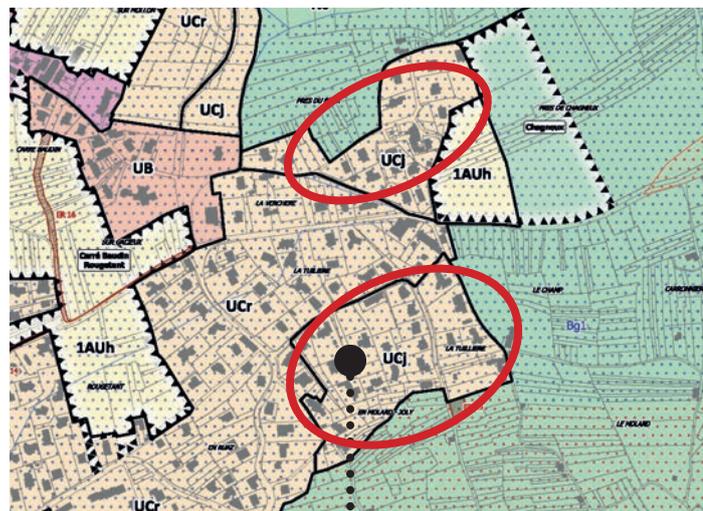
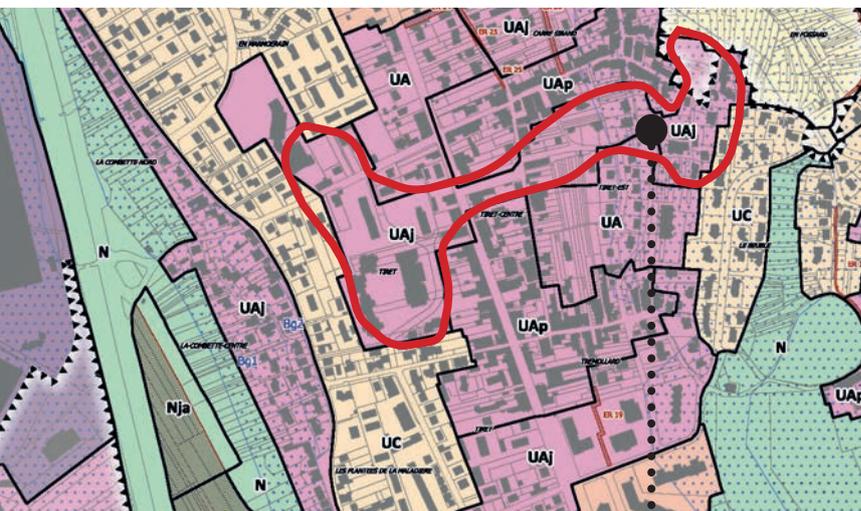
La mise en place de l'indice «j» aux zones UA et UC répond à un double enjeu. Globalement, cet indice permet de moduler les règles générales en limitant les droits à construire, et donc de limiter l'intensification urbaine dans ces secteurs.

Le premier cas de figure concerne les zones urbanisées jouxtant les noyaux urbains historiques ou des espaces naturels majeurs. Cette limitation vise à préserver des espaces de respiration à leurs abords et éviter leur ensermement dans l'urbanisation récente.

Par ailleurs, cette limitation vise également à développer les continuités écologiques existantes et/ou à renforcer, ciblées dans le diagnostic. En effet, à ces deux secteurs urbanisés sont assignés un coefficient de biotope par surface supérieur à ceux des secteurs UA et UC.

Objectifs des secteurs UAj et UCj :

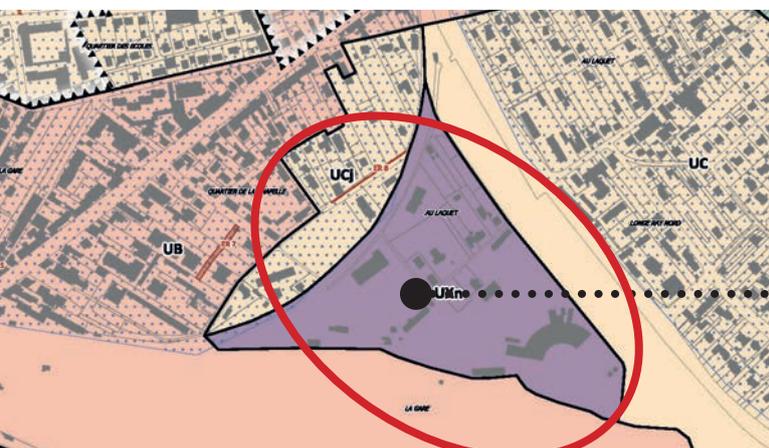
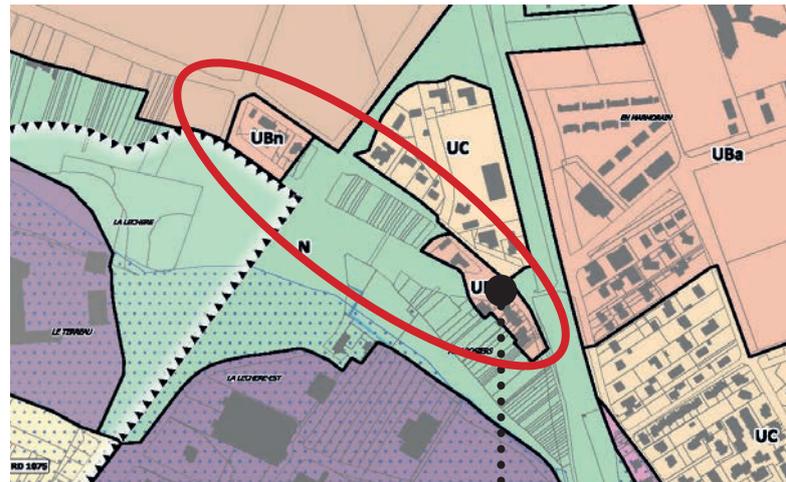
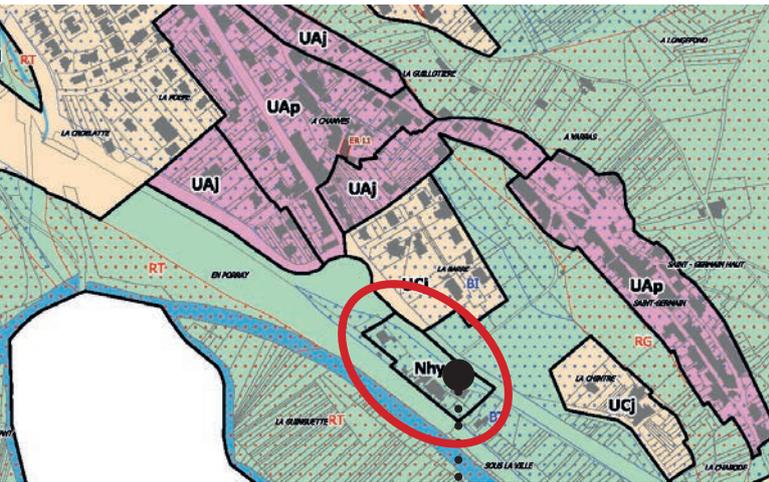
- UAj qui correspond à des secteurs présentant des enjeux de prise en compte des continuités écologiques.
- UCj qui correspond aux quartiers résidentiels devant intégrer des logiques de continuité écologique.



1.6. Limiter l'urbanisation de secteurs spécifiques (UBn / UXn / Nhy)

Les zones UBn, UXn et Nhy concernent des secteurs dont la limitation à l'urbanisation est motivée pour des raisons spécifiques :

- • UBn : il permet d'accepter un système d'assainissement autonome dans des îlots non desservis par le réseau d'assainissement collectif, il limite les surfaces d'extension.
- • UXn : Il correspond aux dépôts ferroviaires à l'Est du quartier gare, et dont l'urbanisation est conditionnée à une desserte par des réseaux de capacités suffisantes
- • Nhy : Il correspond à la zone urbanisée dans le secteur du puits de captage de l'Albarine.



1.7. Conforter les activités économiques existantes (Ux / UXb / UXc)

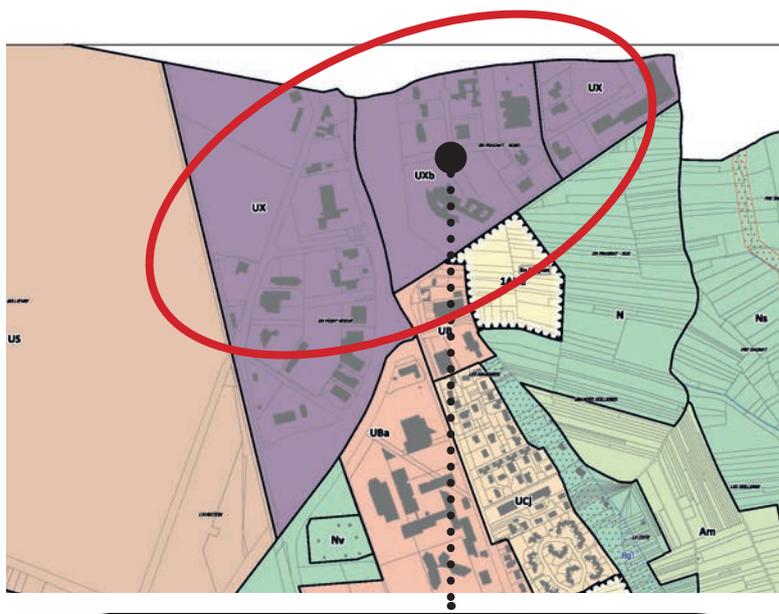
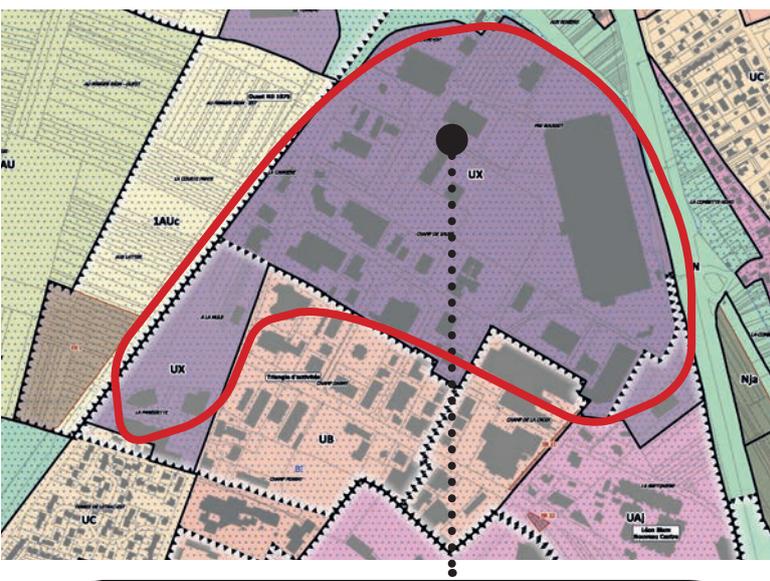
La zone UX correspond aux zones d'activités économiques, composée principalement d'entrepôts, d'industries, de locaux artisanaux et commerciaux, de bureaux, et d'équipements, induisant des nuisances et trouvant dès lors difficilement leur place dans les zones urbaines mixtes. Les constructions sont de volumes et de gabarits variables en fonctions de la nature des activités. Une hétérogénéité domine dans ce secteur où la qualité des abords des bâtiments reste un enjeu important pour la qualité du paysage urbain.

La zone couvre :

- La Zone Industrielle En Point-Bœuf,
- Les parties Nord et Ouest de la Zone Industrielle du Triangle d'Activités,
- Les zones d'activités bordant les voies ferrées,
- La Zone d'Activités Porte du Bugey,
- La Zone Tertiaire et d'Activités En Pragnat.

Ces trois dernières zones font l'objet de sous-secteurs spécifiques :

- UXb qui correspond à la partie de la ZA En Pragnat dédiée aux activités tertiaires et de service,
- UXc qui correspond à la zone commerciale Porte du Bugey, où se localisent les Grandes et Moyennes Surfaces commerciales de la ville. Cette zone vise le maintien et le développement limité des commerces de plus de 1000m² de surface de vente autorisés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

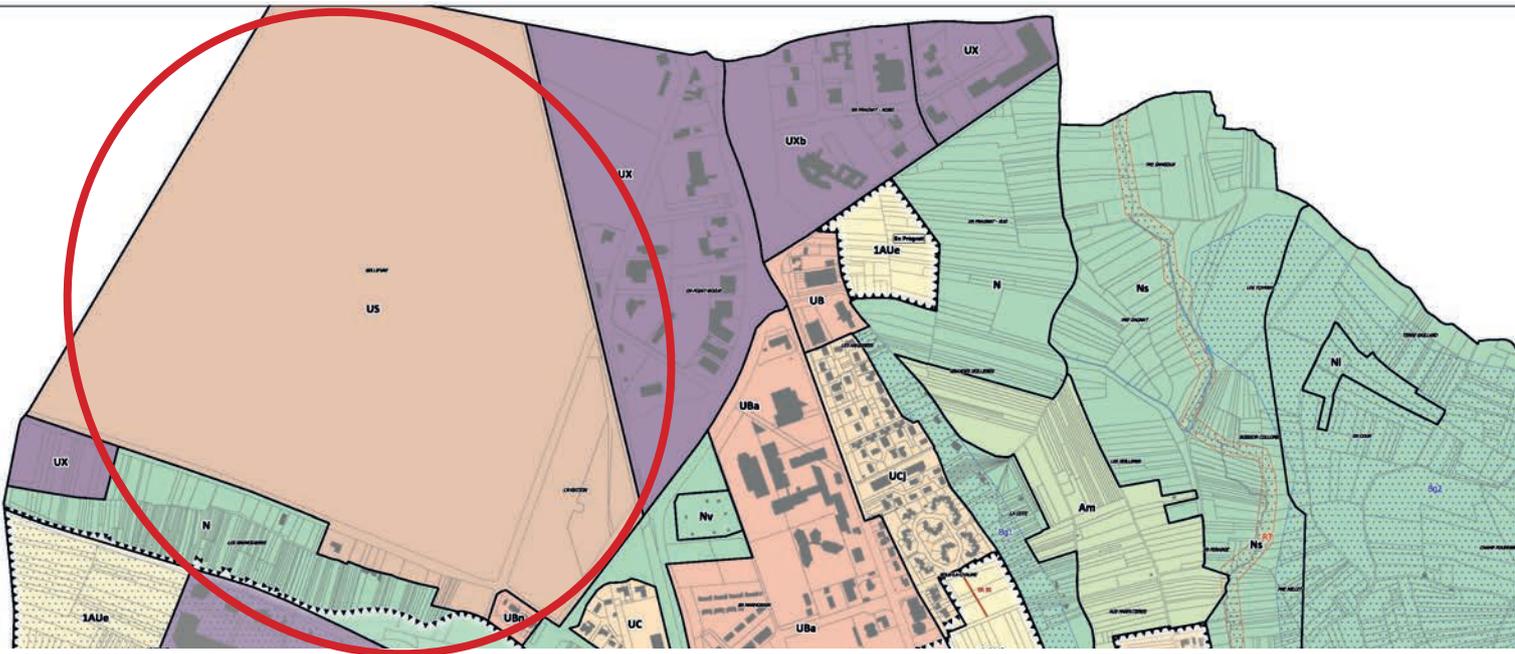


1.8. P r niser la présence du Détachement Air 278 (US)

La zone US regroupe les terrains occupés par les activités militaires et de sécurité civile, les infrastructures aéronautiques et les dispositifs de gestion des eaux et des déchets. Elle correspond à la zone dédiée au fonctionnement spécifique du Détachement Air 278 et aux activités aéronautiques.

Cette zone est principalement destinée à préserver les activités du Détachement Air 278 et les activités aéronautiques. Y sont autorisées toutes les installations, constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics liés à leur fonctionnement et leur développement.

Par ailleurs, la zone fait partie de l'inventaire des pelouses sèches du département de l'Ain réalisé par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels. Cet inventaire participe à la protection de ces espaces sensibles d'intérêt pour la conservation d'une biodiversité remarquable.



2. LES ZONES À URBANISER

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme ou moyen terme.

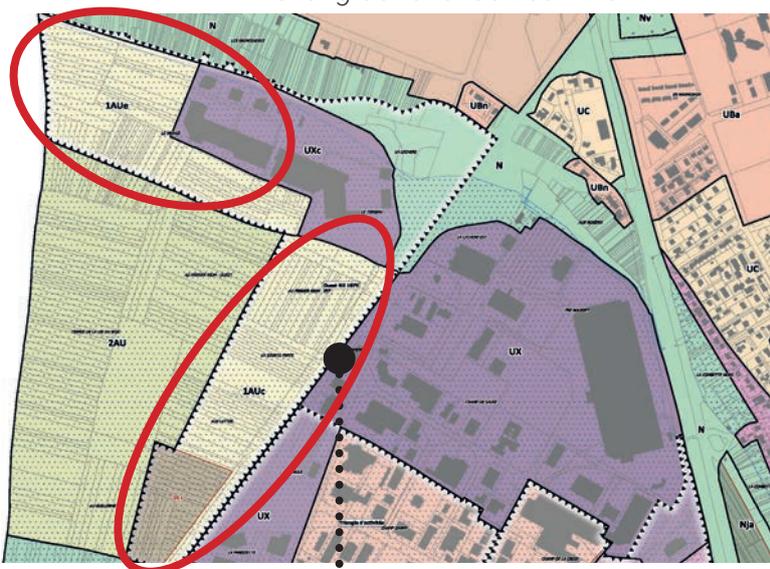
Les objectifs de la zone 1AU sont de :

- Permettre l'accueil et le développement de la population,
- Permettre une densification au sein de la partie actuellement urbanisée,
- Faciliter le développement d'activités économiques et commerciales.

2.1. Accompagner l'accueil de nouveaux emplois et Permettre la délocalisation des activités commerciales (1AUe / 1AUc)

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs spécifiques aux activités économiques :

- 1AUc : il permet de limiter les destinations des implantations aux activités commerciales et d'accueillir le développement commercial dédié à l'aménagement de la zone à l'Ouest de la RD 1075 (localisation préférentielle des commerces de plus de 1000 m² de surface de vente),
- 1AUe : il permet le développement d'activités économiques sur la zone à l'Ouest de la RD 1075 et sur la zone tertiaire et d'activités En Pragnat. Nécessaire au renouvellement urbain de la zone du Triangle d'Activités, la zone 1AUe favorisera le transfert des activités présentes le long de l'avenue Léon Blum.



Le projet d'aménagement des zones 1AUc et 1AUe de la zone à l'Ouest de la RD 1075 fait l'objet également d'une étude « entrée de ville ».

1AUc



1AUe

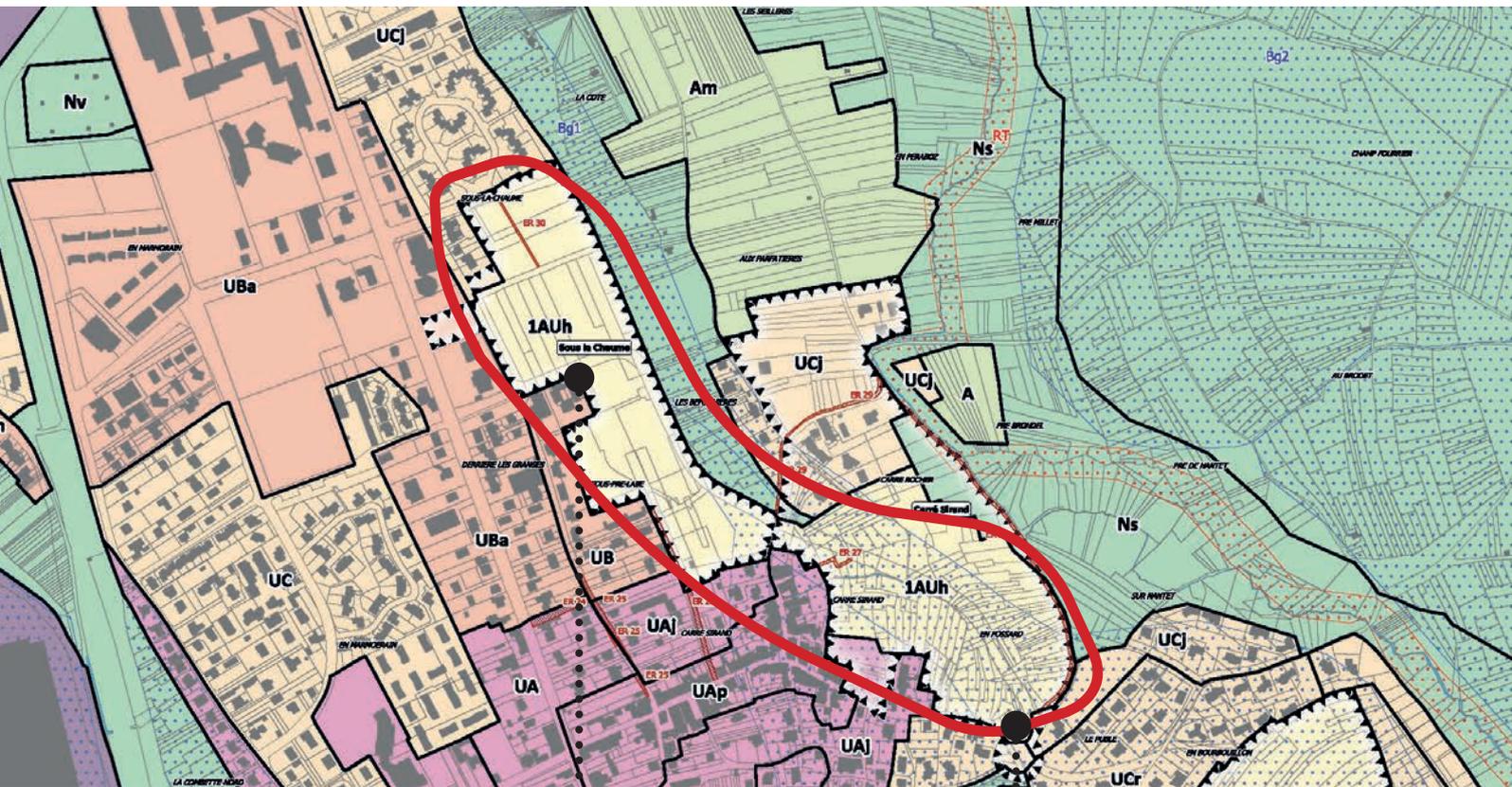


2.2. Accueillir de nouveaux ménages (1AUh)

La zone 1AU comprend un sous-secteur spécifique au développement résidentiel :

- 1AUh : il permet d'encadrer un développement urbain à dominante résidentielle.

L'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation pour atteindre les objectifs en matière de typologies de logements recherchés et de densité développée.



3. LES ZONES AGRICOLES

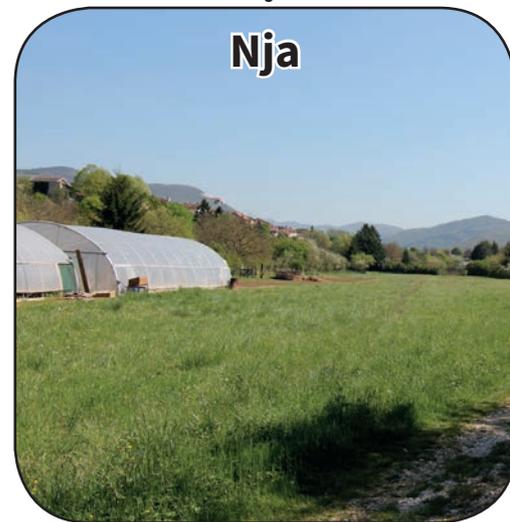
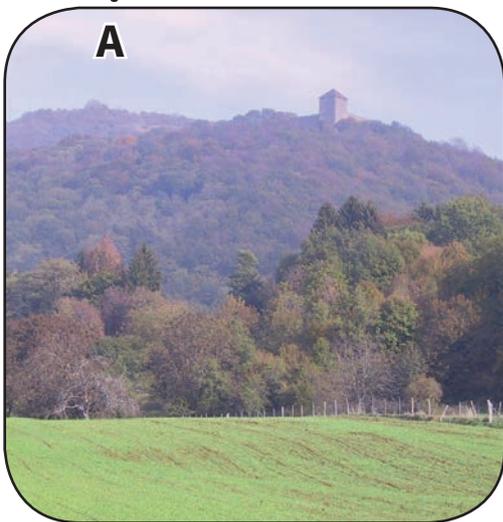
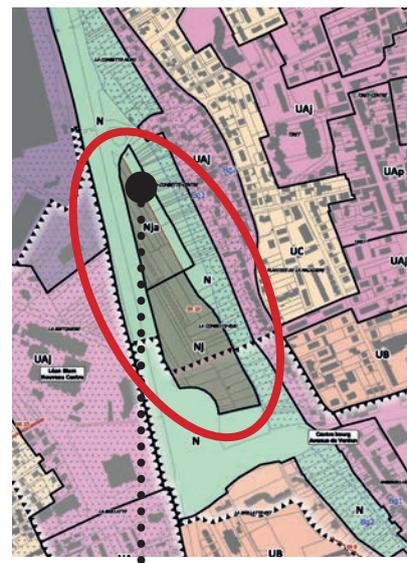
3.1. Protéger les espaces agricoles cultivés (A) et promouvoir une agriculture péri-urbaine (Am / Nj / Nja)

La zone Agricole (A) correspond à des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Aujourd'hui, la Ville se doit de valoriser le plateau des Seillières et de permettre la renaissance d'une agriculture péri-urbaine indispensable à son équilibre : production de ressources alimentaires en circuit court par de petites activités maraîchères, arboricoles, d'élevage modeste (volailles, lapins...) et des jardins familiaux, couplés à des espaces de loisirs et des réservoirs écologiques (boisements, pelouses et prairies, milieux humides,...).

La zone A comprend un sous-secteur (Am) dédié à un projet de maraîchage d'intérêt collectif sur le Plateau des Seillières.

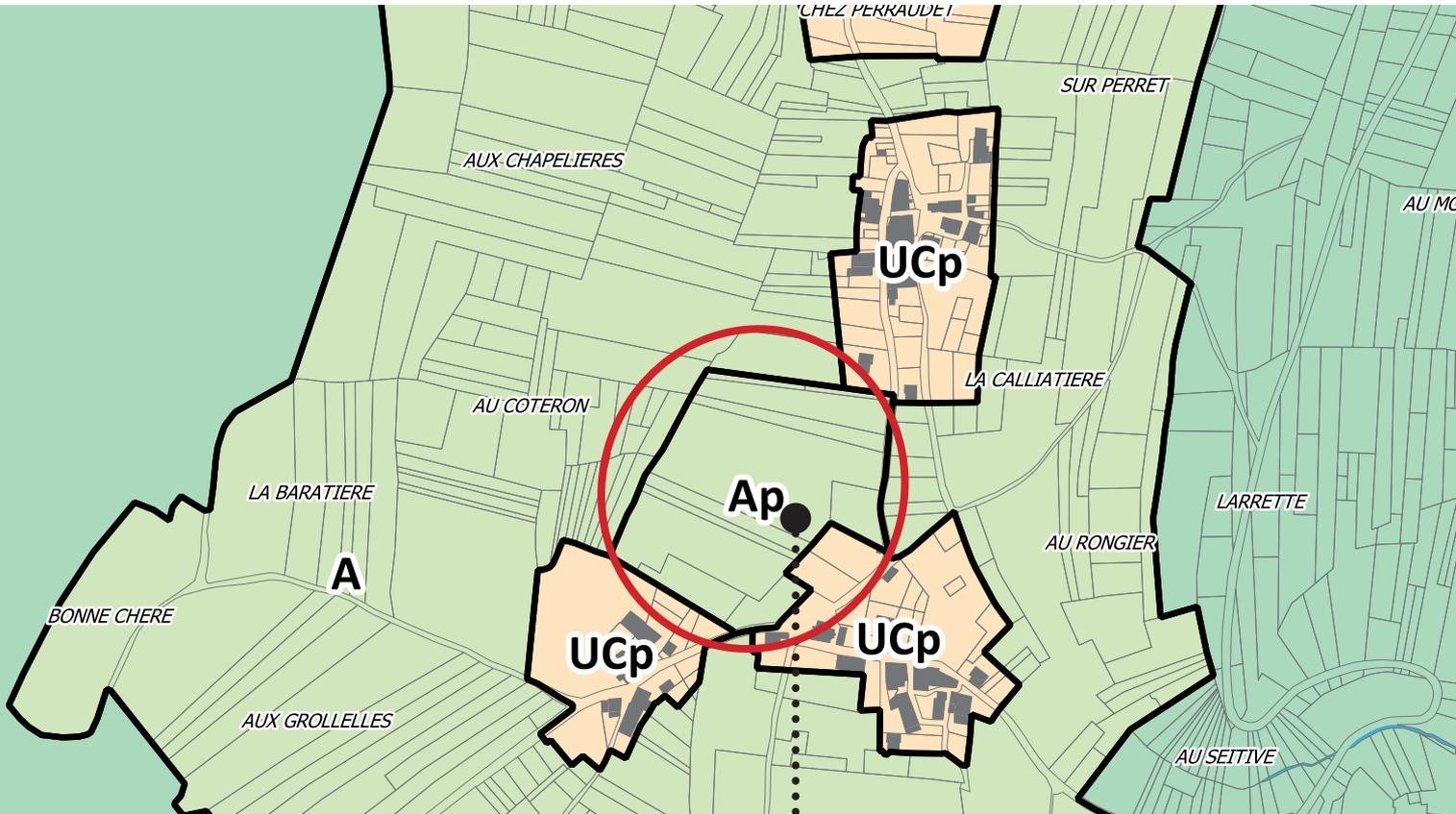
Également, des espaces dédiés au développement d'une agriculture urbaine sont préservés au coeur de la ville, et classé en zone N :

- Nj correspond à création d'espaces agro-paysagers (jardins familiaux) comprenant un espace consacré à l'apiculture (ruches, miellerie), des espaces de détente et des espaces récréatifs pour les habitants
- Nja correspond à l'espace adossé à la zone Nj, et est dédié à la gestion et l'exploitation de l'espace agro-paysager



3.2. Valoriser les hameaux anciens du massif du Bugéy (Ap)

La zone A comprend un sous-secteur Ap qui est constitué de pâtures ou de champs cultivés. Cet espace borde les hameaux des Allymes et sera maintenu inconstrucible pour son intérêt paysager au cœur du paysage patrimonial bâti et naturel du massif.



4. LES ZONES NATURELLES

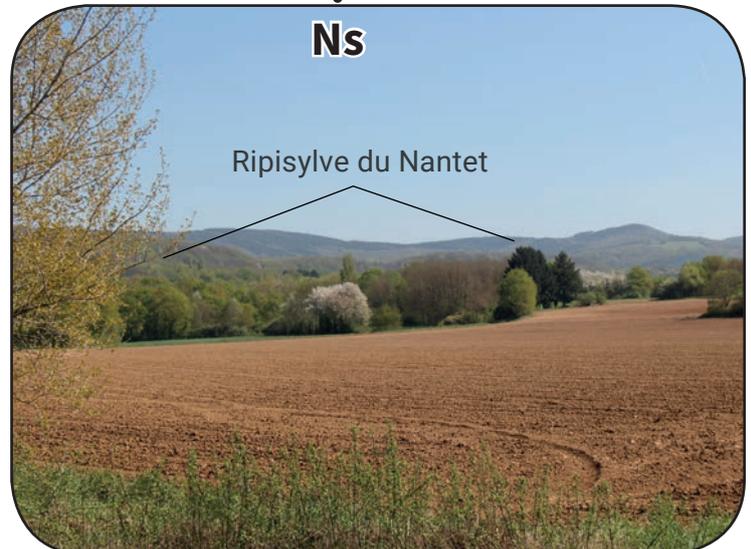
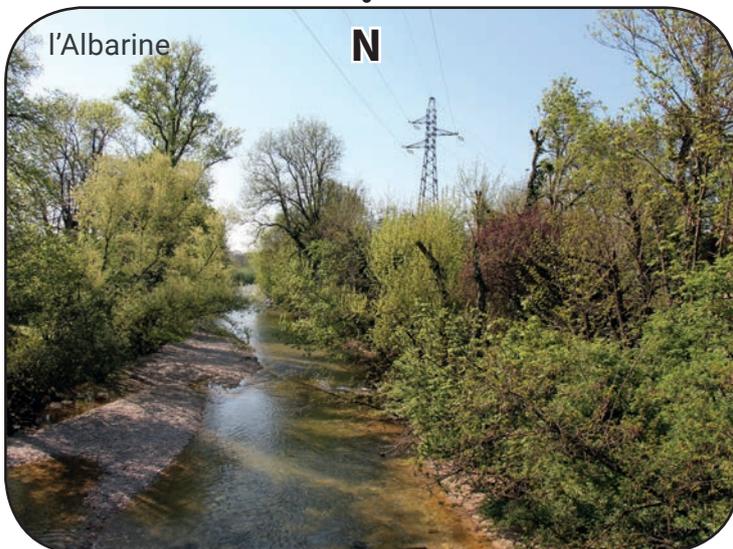
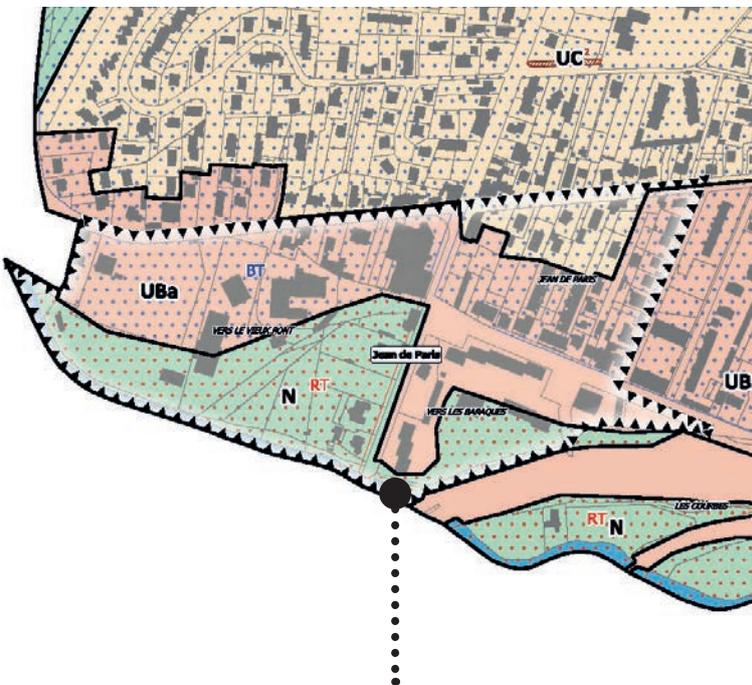
4.1. Préserver et gérer les milieux remarquables (N / Ns)

La zone Naturelle et forestière (N) représente près des 2/3 de la superficie totale du territoire communal. Elle représente une richesse en termes de réservoirs de biodiversité et d'espaces à enjeux pour la fonctionnalité écologique qu'il convient de préserver et de protéger.

La zone N correspond aux secteurs de la commune, à protéger en raison :

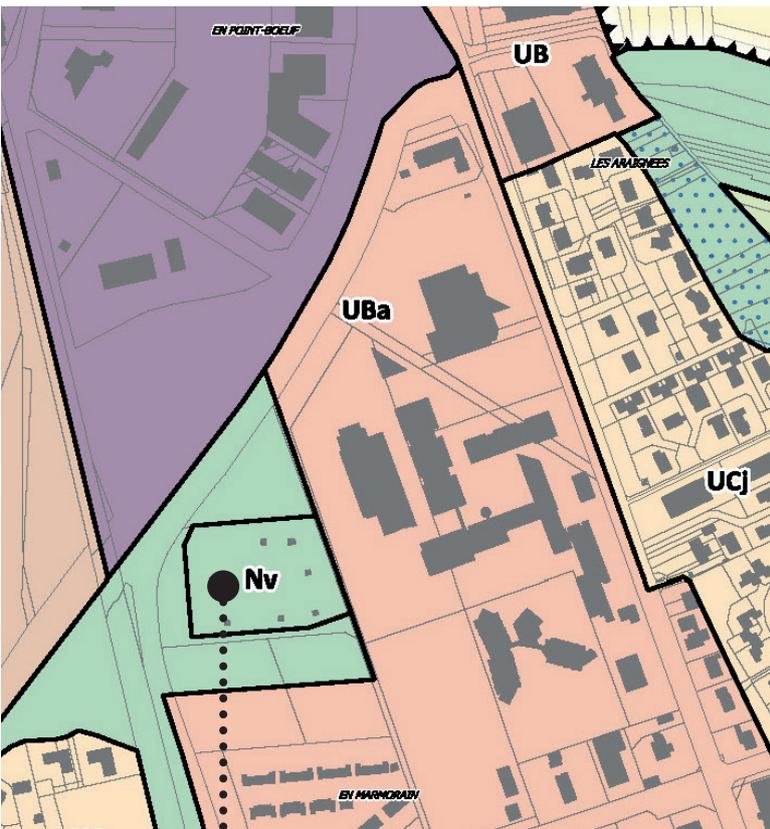
- • soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- • soit de leur caractère d'espaces naturels,
- • soit pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comprend un sous-secteur Ns qui correspond à la coulée verte du ruisseau Le Nantet où la constructibilité est strictement encadrée pour des raisons de protection des milieux naturels, de la faune et de la flore qui s'y trouvent.



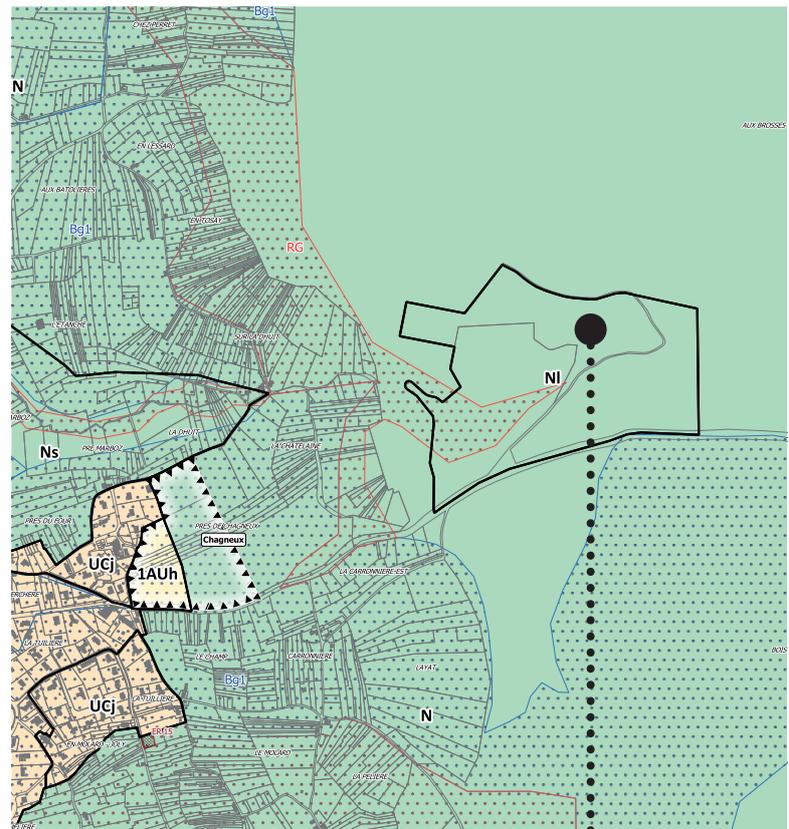
4.2. Encadrer l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage (Nv)

La zone N comprend un sous-secteur Nv qui correspond aux aires d'accueil des gens du voyage.



4.3. Permettre les aménagements liés et nécessaires aux activités de loisirs isolées (NI)

La zone N comprend un sous-secteur NI qui correspond aux équipements liés aux loisirs et au sport, avec 7 sites spécifiques : moto-cross, branche évasion, parcours de santé, laserball, paintball au «Bois Fourrier», VTT à Vareilles, aires de sport et de détente de la Porte du Bugey,



5. BILAN DES SURFACES PAR ZONES

Zone / secteur	Surface (ha)	
Zones urbaines		Total : 737,62 ha
UA	22,49	
UAp	33,76	
UAj	61,82	
UB	123,80	
UBa	43,67	
UBn	1,28	
UC	129,58	
UCp	14,75	
UCj	74,99	
UCr	34,39	
US	85,69	
UX	80,12	
UXb	11,49	
UXc	10,60	
UXn	9,20	
Zones à urbaniser		Total : 89,33 ha
1AUc	15,73	
1AUe	14,99	
1AUh	26,53	
2AU	32,08	
Zone agricole		Total : 112,64 ha
A	98,26	
Am	12,23	
Ap	2,15	
Zone naturelle et forestière		Total : 1508,10 ha
N	1404,76	
Nhy	0,80	
Nj	2,99	
Nja	1,75	
Nl	36,71	
Ns	55,80	
Nv	5,30	

Surface totale de la commune : 2447,70 ha

5. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES

1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

1.1. Prendre en compte l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Ainsi, le règlement du PLU comprend des dispositions générales et spécifiques à chaque zone. Il est construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 : Destination des constructions, utilisations des sols et natures d'activités

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1 : Implantation des constructions

Article 2 : Volumétrie et hauteur

Article 3 : Qualité architecturale et paysagère

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Article 5 : Stationnement

SECTION 3 : Équipements et réseaux

Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 2 : Desserte par les réseaux

Le règlement du PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et explicites afin de faciliter l'interprétation des dispositions réglementaires. A ce titre, des précisions sont apportées dans certains articles par des illustrations afin d'en simplifier la lecture et la compréhension.

Le règlement écrit du PLU cherche à réglementer pour «*permettre de faire*» et non pour «*empêcher de faire*». Il a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants également, tout en préservant l'identité des lieux.

1.2. Intégrer les enjeux environnementaux

Le règlement intègre des dispositifs et des règles spécifiques pour favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux dans les aménagements, les réhabilitations et les constructions neuves.

Le Coefficient de Biotope

Le règlement intègre en fonction des secteurs et de leurs enjeux propres la mise en oeuvre du coefficient de biotope par surface. Il s'appuie sur les caractéristiques morphologiques des tissus urbains auxquels le coefficient de biotope s'applique pour permettre une mise en oeuvre rationnelle et efficiente. Au-delà de la simple agrémentation du cadre de vie qu'il génère, le coefficient de biotope sert l'objectif énoncé dans le PADD de développer la trame verte au coeur des zones urbanisées. Ainsi, le renforcement du coefficient de biotope dans les secteurs UAj et UCj renvoie à cet objectif.

Extrait du règlement de la zone UA

Zones	CBS minimal	PLT minimal
UA	0,3	10%
UAj	0,6	40%
UAp	-	-

Règles en matière de plantation

Par ailleurs, le règlement oriente les pétitionnaires dans les choix d'aménagement des espaces libres autour des constructions ; notamment dans la zone UX et ses sous-secteurs afférents ou des coefficients de surfaces plantées différents sont imposées selon le positionnement sur la parcelle.

Extrait du règlement de la zone UX

Traitement paysager des tènements (gazon, arbustes, arbre d'ornement)		
Situation	Espace libre situé dans la marge de recul d'implantation des constructions	Espace libre situé au-delà de la marge de recul des constructions
Dispositions	25% de la surface	10% de la surface
	Si >25% : excédent comptabilisé pour atteindre les 10%	
	Surfaces de stationnement végétalisées comptabilisées en surface d'espace libre végétalisé	
	1 arbre à haute tige par tranche entamée de 8 mètres linéaires donnant sur voie ou emprise publique	

Également, pour toutes les zones, une liste de végétaux recommandés est dressée pour favoriser le recours à des espèces végétales locales et adaptées au territoire. Cette liste contient une vingtaine d'essence et est réputée favorable au développement de la biodiversité.

Les essences préconisées :

Strate arbustive

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Strate arborescente

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

2.1. les occupations et utilisations du sol

Chaque zone est présentée ci-après sous forme de tableau reprenant les autorisations et interdictions d'occupation du sol.

L'ensemble des tableaux ont cette légende commune :

Occupation et utilisation du sol interdite	X	> Section 1 / article 1
Occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions	O	> Section 1 / article 2
Occupation et utilisation du sol autorisée	V	

Les conditions d'occupations et d'utilisations du sol sont spécifiées pour chaque secteur ou par zone à côté ou à la suite des tableaux.

Zones urbaines résidentielles mixtes

Destinations	Sous-Destinations	UA	UAp	UAj	UB	UBa	UBn
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	O	O	O	X	X	X
	exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
habitation	logement	V	V	V	V	V	V
	hébergement	V	V	V	V	V	V
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	O	O	O	O	O	X
	restauration	O	O	O	O	O	X
	commerce de gros	X	X	X	O	O	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O	O	O	X
	hébergement hôtelier et touristique	O	O	O	O	O	X
	cinéma	V	V	V	V	V	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	O	X
	salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	O	X
	équipements sportifs	V	V	V	V	V	X
	autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X	X	X
	entrepôt	O	X	O	O	X	X
	bureau	O	O	O	O	O	X
	centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	X

Dans les zones urbaines mixtes, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflits d'usage. Ainsi, sont interdites toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté. Les industries, les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières sont interdits ou strictement encadrés dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle.

UA - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> Dans toute la zone UA et ses sous-secteurs sont autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole :
Sont admises les constructions agricoles seulement si elles permettent de conforter un siège d'exploitation déjà présent, toute implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite.
- Commerce et activité de service (hormis Commerce de gros et Cinéma) et Équipement d'intérêt collectif et services publics (hormis Équipements sportifs et Autres équipement recevant du public) et Bureaux :
 - à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
 - Les commerces ne peuvent développer une surface de vente supérieure à 300 m²

>> En UA et UAj sont autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- Entrepôt :
Les constructions destinées, à titre principal à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à l'activité principale exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

UB - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En UB et UBa sont autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce et activités de services (hormis Cinéma) et Équipement d'intérêt collectif et services publics (hormis Équipements sportifs et Autres équipement recevant du public) et Bureaux :
 - à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
 - Les commerces ne peuvent développer une surface de vente supérieure à 500 m²

>> En UB est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- Entrepôt :
Les constructions destinées, à titre principal à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à l'activité principale exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Autres installations et occupations	UA	UAp	UAj	UB	UBa	UBn
les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation	X	X	X	X	X	X
la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X
les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération	X	X	X	X	X	X
Changement de destination	O	O	O	O	O	O
les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	O	O	O	O	O	O
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	O	O	O	O	O	O

>> Dans toutes les zones urbaines mixtes sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Changement de destinations :
 - Toute construction et tout changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
 - Le changement de destination des commerces et artisanat en logements est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage.
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration :
 - sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements

Zones urbaines d'affectations spécifiques

		UC	UCp	UCj	UCr	US	UX	UXb	UXc	UXn
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
habitation	logement	V	V	V	V	O	O	O	O	O
	hébergement	V	V	V	V	O	X	X	X	X
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	O	O	X	X	X	O	O	O	X
	restauration	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	commerce de gros	X	X	X	X	X	X	O	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	X	X	V	V	V	V	V
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	X	X	V	V	V	V	V
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	X	X	V	V	V	V	V
	salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	V	V	V	V	V
	équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X	X	V	X	X	V
	entrepôt	X	X	X	X	X	V	X	O	V
	bureau	O	O	O	O	X	V	V	X	V
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	V	X	X	V

Dans les zones urbaines spécifiques, l'objectif est de limiter les constructions et installations qui peuvent générer des nuisances pour les usagers de la zone spécifique. Ainsi, les secteurs principalement résidentiels (UC) verront des contraintes plus fortes pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. À l'inverse, les secteurs dédiés aux activités économiques (UX et ses sous-secteurs) seront davantage contraints au regard des constructions de logements et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. Dans tous les cas, les exploitations agricoles et forestières sont exclues de ces zones.

UC - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zone UC sont autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Bureau» :
dès lors que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que la surface de plancher maximum n'excède pas 200 m².

>> En zone UC en dehors des sous-secteurs UCj et UCr sont autorisées sous conditions les sous-destinations suivantes :

- «Commerce et activité de service» (hormis «Commerce de gros», «Hébergement touristique et hôtelier» et «Cinéma») :
 - à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
 - Les commerces ne peuvent développer une surface de vente supérieure à 300 m²
- «Équipement d'intérêt collectif et services publics» (hormis «Salle d'art et de spectacle», «Équipements sportifs» et «Autres équipement recevant du public») et Bureaux :
 - à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

US - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zone US sont autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- «Habitation» :
 - Sous réserve que les constructions soient liées aux activités de la Défense nationale et de la sécurité civile
- Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités aéronautiques.

UX - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zone UX est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Logement» :
Sous réserve que les constructions, extensions à usage de logement de fonction ou de gardiennage sont directement liées à l'activité de l'entreprise et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activités. Elles doivent être destinées à la surveillance ou à la direction des établissements et la surface de plancher ne devra pas excéder 100 m². Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul de ce plafond.

>> En zone UX en dehors du sous-secteur UXn est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Artisanat et commerce de détail» :
L'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 50 m² de surface de plancher.

>> Dans le sous-secteur **UXb** est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Commerce de gros» :
 - sous réserve que les activités aient un rapport avec le domaine de la santé et à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

>> Dans le sous-secteur **UXc** est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Entrepot» :
 - sous réserve que les activités aient un rapport l'activité commerciale et à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage;

Autres installations et occupations du sol	UC	UCp	UCj	UCr	UX	UXb	UXc	UXn
les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation	X	X	X	X	X	X	X	X
la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X
les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération	X	X	X	X	O	O	O	O
Changement de destination	V	V	V	V	V	V	V	V
les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	X	X	X	O	O	O	O
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	O	O	O	O	O	O	O	O

>> En zone **UC** sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements.

>> En zone **UX** sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements.

Zones à urbaniser

		1AUc	1AUe	1AUh	2AU
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	X	X	X
	exploitation forestière	X	X	X	X
habitation	logement	O	O	V	X
	hébergement	X	X	V	X
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X	X	O	X
	restauration	V	X	V	X
	commerce de gros	X	O	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	X	V	X
	cinéma	X	X	V	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X
	salles d'art et de spectacles	V	V	V	X
	équipements sportifs	V	V	V	X
	autres équipements recevant du public	V	V	V	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	V	X	X
	entrepôt	X	V	X	X
	bureau	V	V	V	X
	centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X

Les zones à urbaniser ont vocation à organiser de manière ordonnée et anticipée le développement de la ville en matière d'habitat et d'activités économiques. Globalement situées en coeur de ville sur des tènements vierges, ces zones sont stratégiques pour l'avenir de la commune. Ainsi, le règlement stipule que :

« dans l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement

d'ensemble et si toutes les conditions sont réunies :

- Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.),
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. »

1AU - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> Dans les sous-secteurs 1AUe et 1AUc est autorisées sous conditions la sous-destination suivante :

- «Logement» :
 - Sous réserve que les constructions, extensions à usage de logement de fonction ou de gardiennage sont directement liées à l'activité de l'entreprise et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activités. Elles doivent être destinées à la surveillance ou à la direction des établissements et la surface de plancher ne devra pas excéder 100 m².

>> Dans le sous-secteur 1AUh est autorisée sous conditions la sous-destination suivante :

- «Artisanat et commerce de détail» :
 - Sous réserve que les commerces n'excèdent pas une surface de vente de 300m²

>> Dans le sous-secteur 1AUe est autorisée sous conditions la sous-destination suivante :

- «Commerce de gros» :
 - Sous réserve que les commerces n'excèdent pas une surface de vente de 300m²

Autres installations et occupations du sol	1AUc	1AUe	1AUh	2AU
les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation	X	X	X	X
la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X
les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération	X	X	X	X
Changement de destination	V	V	V	X
les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	O	O	O	X
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	O	O	O	O

>> Dans la zone 1AU sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

>> Dans la zone 2AU sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sols suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sol sdès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,

Zone agricole

		A	Am	Ap
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	O	O	X
	exploitation forestière	X	X	X
habitation	logement	O	X	X
	hébergement	X	X	X
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	O	X	X
	restauration	O	X	X
	commerce de gros	X	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	O	X	X
	cinéma	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	X	X
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X
	équipements sportifs	X	X	X
	autres équipements recevant du public	X	X	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X
	entrepôt	X	X	X
	bureau	X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X

La zone Agricole (A) correspond à des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plateau des Seillières (Am) constitue une continuité écologique forte qu'il convient de préserver entre le massif du Bugéy et le tissu urbain d'Ambérieu-en-Bugéy.

Les terres agricoles entre les noyaux bâtis des hameaux des Allymes (Ap) constitue un espace à protéger de toute urbanisation pour son intérêt paysager en mettant en valeur le patrimoine et l'identité des lieux.

A - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zone A en dehors du sous-secteur Ap et Am sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes, à conditions qu'elles respectent les conditions préalables suivantes :

- de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées,
- de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole,
- de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation, et de respecter la réglementation en vigueur :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'activité agricole,
- Les constructions liées aux activités qui restent accessoires ou complémentaires à l'activité agricole,
- les constructions dédiées à l'habitation directement liées à l'exploitation agricole et intégrées au bâtiment d'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière.

>> Dans le sous-secteur Am sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les installations dédiées aux activités arboricoles, horticoles et maraîchères, ainsi que les cabanes de jardin familiaux, sous réserve que l'impact sur l'environnement et les paysages des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière.

Autres installations et occupations	A	Am	Ap
les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation	X	X	X
la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X
les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération	X	X	X
Changement de destination	X	X	X
les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	O	O	O

>> Dans la zone agricole sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements

Zone naturelle et forestière

		N	Nhy	Nj	Nja	NI	Ns	Nv
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	X	X	O	X	X	X
	exploitation forestière	O	O	O	O	O	X	O
habitation	logement	O	O	X	X	X	X	X
	hébergement	X	X	X	X	X	X	X
commerce et activité de service	artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
	restauration	X	X	X	X	X	X	X
	commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
	cinéma	X	X	X	X	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	O	X	O
	salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	O	X	O
	équipements sportifs	O	O	O	O	O	X	O
	autres équipements recevant du public	O	O	O	O	O	X	O
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X	X	X	X
	entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	bureau	X	X	X	X	X	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

La zone N correspond aux secteurs de la commune, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

N - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zone N (hors zone Ns) sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes, à conditions qu'elles respectent les conditions préalables suivantes :

- Aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées,
- A la capacité de production du secteur forestier,
- A la qualité paysagère du site et du respect de la réglementation en vigueur

- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usages et l'état des chemins ruraux, ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau, de gestion du ruissellement et de gestion du risque d'érosion;
- la restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs extensions et annexes,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sans création de logement supplémentaire,
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'entraînent pas d'extension des réseaux supérieure à 100 mètres.
- Une seule extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 20 % de la surface de plancher existante avant extension,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

>> Dans le sous-secteur Nj sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions de taille limitée liées à la vocation de la zone
 - sous conditions qu'elles présentent un caractère et une homogénéité qui permettent d'assurer la qualité paysagère du coteau très visible, dans la limite de 5 m² de surface de plancher,
- Les installations nécessaires à l'exploitation apicole sans limitation de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, ou avec la vocation de la zone : bassins de rétention, retenues collinaires pour le réemploi des eaux pour l'arrosage des cultures.

>> Dans le sous-secteur Nja sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :

- les installations dédiées aux activités arboricoles, horticoles et maraîchères dans la limite de 300m², ainsi que les cabanes de jardin familiaux dans la limite de 5m² par lot. L'impact sur l'environnement et les paysages des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

>> Dans le sous-secteur NI sont autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions de taille limitée liées à la vocation de la zone sous conditions qu'elles présentent un caractère et une homogénéité qui permettent d'assurer leur insertion paysagère, dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- Les équipements et aménagements de loisirs et sport en lien avec la vocation de la zone.

Autres installations et occupations	N	Nhy	Nj	Nja	NI	Ns	Nv
les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation	X	X	X	X	X	X	X
la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X
les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération	X	X	X	X	X	X	X
Changement de destination	X	X	X	X	X	X	X
les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	O	O	O	O	O	O	O

>> Dans la zone naturelle sont autorisées sous conditions les utilisations du sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits :
 - sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements

Les zones naturelles de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

Le caractère exceptionnel de ces secteurs se justifie par la nature même des activités ciblées et leur faible représentation. Le caractère limité est quant à lui garantie par un règlement qui autorise uniquement des constructions avec une volumétrie mesurée afin de favoriser un urbanisme de projet et des attentes réelles en lien avec l'activité.

L'objectif des secteurs de taille et de capacité limitée est de permettre une évolution mesurée de l'activité économique et de loisirs existante ou à venir, tout en préservant des enjeux environnementaux et paysagers des sites d'accueil.

Les STECAL répondent aux dispositions réglementaires de la zone Naturelle et Forestière et ses sous-secteurs NI, Nj, Nja et Nv.

2.2. les règles communes à l'ensemble des zones

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Les articles 1 et 2 participent très largement à la définition de la forme urbaine en prenant en compte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les préoccupations en terme d'hygiène et de voisinage, - l'objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propagation d'incendie entre bâtiments, ensoleillement minimal...) - l'organisation du paysage urbain, déterminant la composition du bâti. Les règles inscrites dans ces deux articles sont propres à chaque zone et sont expliquées dans la partie suivante. 	
Dispositions	Justification
Article 3 : Qualité architecturale et paysagère : Principes généraux	
<p>On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.</p> <p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.</p> <p>Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site (volumétrie générale, échelle,...) et des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère (rythme de façades, percements, palette de couleur...).</p> <p>Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. • Respecter les codes architecturaux existants. • Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.
Article 3 : Qualité architecturale et paysagère : Aspect des constructions	
<p>Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.</p> <p>Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.</p> <p>Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'architecture contemporaine et son alliance avec le bâti ancien sous conditions. • Inciter par l'exemple au recours aux énergies renouvelables

Dispositions	Justification
Article 3 : Qualité architecturale et paysagère : Façade	
<p>Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des façades des locaux commerciaux.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les installations de pare-vues en plastique, cannisses etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.</p> <p>Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.</p> <p>Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.</p> <p>D'une façon générale et notamment dans les quartiers anciens (zone UAp), les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,... sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles). Pour certains d'entre eux, une limitation des nuisances sonores ou olfactives devra être recherchée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs, • Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant, • Encadrer les réhabilitations/ rénovations des bâtiments patrimoniaux, • Encourager l'innovation architecturale, • Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.
Article 3 : Qualité architecturale et paysagère : Traitement des toitures	
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m². De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée. • Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie. Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées. • Les couvertures devront être réalisées en tuiles teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille. • La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les formes bâties traditionnellement employées sur la commune • Permettre les architectures innovantes et contemporaines sous réserve de bonne intégration urbaine et paysagère • Permettre la densification du tissu urbain sous réserve de mise en œuvre d'une isolation renforcée

- Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.
- 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.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

- Soigner les toitures (5ème façade) en raison de la forte visibilité de cette dimension des bâtiments dans une ville située à flanc de coteau

Article 3 : Qualité architecturale et paysagère : Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
 - La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant.
 - Sauf raison technique contraire dûment justifiée, tous travaux et toute intervention d'entretien feront l'objet d'une déclaration de travaux préalable et devront garantir la préservation des caractéristiques des murs et clôtures en pierres existants : type d'appareillage, type de montage, etc. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.
 - Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut être également autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des impératifs de sécurité des établissements publics et des établissements privés sur justification.
 - La reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.
- Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.
- Sont interdites les cannisses ou bâches de couleur.

- Traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public en fonction des contextes
- Assurer une unité de traitement de l'espace public
- Limiter les vis-à-vis et préserver ainsi les rapports du voisinage.
- Permettre de marquer la limite entre espace public et espace privé sans masquer les vues.
- Inciter à la végétalisation des clôtures pour une meilleure intégration des constructions dans des espaces à dominante végétale.

Section 2 / Article 5 : Stationnement

Dispositions

Les normes de stationnement automobile sont différentes selon les zones :
• Règle des zones UX - 1AU

Justifications

• Garantir la sécurité des usagers dans l'espace public

• Réduire l'emprise physique et visuelle de la voiture dans l'espace public

Destinations	Normes de stationnement
Logements	<ul style="list-style-type: none"> • Règle générale : <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place de stationnement par logement en collectif - 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée • Pour une opération d'ensemble comprenant un nombre de logements supérieur à 4, des places de stationnement pour les visiteurs devront être prévues. Leur nombre correspondra au minimum à une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour un nombre de logements compris entre 9 et 12, etc.) • Logement destiné au gardiennage, surveillance ou direction d'établissement : 2 places de stationnement par logement
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	Les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure, avec un minimum de 1 place pour 4 lits
Commerce et activité de service inférieur ou égal à 300 m² de surface de vente	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de vente
Commerce et activité de service supérieur à 300 m² de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de vente jusqu'à 300 m ² et 1,5 place pour 50 m ² de surface de vente au delà des 300 premiers m ² + 1 emplacement pour le chargement/déchargement devra être prévu
Hébergement hôtelier et touristique,	1 place de stationnement par chambre
Restauration	1 place par 50 m ² de surface de plancher
Bureaux et artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Artisanat, entrepôt et industrie inférieur ou égal à 100 m² de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat, entrepôt et industrie supérieur à 100 m² de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher au delà des 100 premiers m ²
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de places de stationnement

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

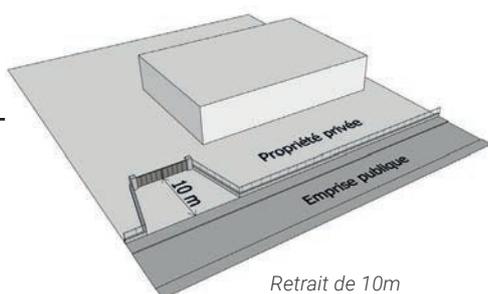
Section 2 / Article 5 : Stationnement

Dispositions		Justifications
• Règle des zones UA - UB - UC		<ul style="list-style-type: none"> Garantir la sécurité des usagers dans l'espace public Réduire l'emprise de la voiture dans l'espace public, particulièrement dans les zones denses
Destinations	Normes de stationnement	
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée	
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.	
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	(étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place de stationnement pour 6 lits (résidents / personnel / visiteurs)	
Commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement	
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 100 m ² de surface de vente au delà des 100 premiers m ² .	
Hébergement hôtelier et touristique, restauration	1 place de stationnement par chambre 1 place par 50 m ² de surface de plancher	
Cinéma	Pas d'obligation de stationnement	
Bureaux et artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	
Artisanat et industrie inférieur à 100 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement	
Artisanat et industrie supérieur à 100 m ² de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au delà des 100 premiers m ² .	
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher	
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement	

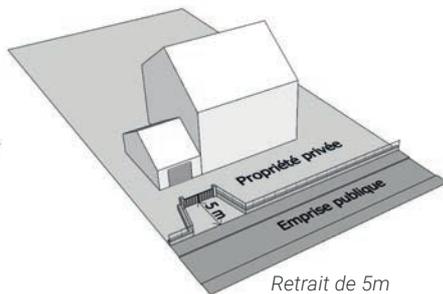
En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Section 3 : Équipements et réseaux	
Dispositions	Justification
Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées	
<p><u>A. Accès</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage • Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. • Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. • Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue. • La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité d'équipements publics et l'accès aux axes de transport en commun • Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques. Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple. <p>> Paragraphes spécifiques aux zones UA, UB, UC, 1AUh, A et N : [...] Édification des portails d'accès en retrait de 5m</p> <p>> Paragraphes spécifiques aux zones Ux, 1AUc et 1AUb [...] Édification des portails d'accès en retrait de 10m</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté • Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public • Renforcer davantage la sécurité des usagers sur le domaine public dans des zones de fortes densités



Retrait de 10m



Retrait de 5m

<p><u>B. Voirie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme. • L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ; • assurer la sécurité des usagers de cette voie ; • permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ; • Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant. • En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum. • Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la Commune devra être réalisée avec des largeurs minimums de 7 m. pour une voirie à double sens et de 4 m. pour une voirie à sens unique. • Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour. • D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et des services de collecte des ordures ménagères • Encourager la pratique du tri sélectif des déchets ménagers • Assurer une fluidité des flux existants et futurs
--	--

Article 2 : Desserte par les réseaux	
<p><u>Le réseau d'eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. <p>> Paragraphes spécifique aux zone A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation de ressource en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. • L'utilisation du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un dispositif de déconnexion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer les conditions sanitaires d'adduction d'eau potable par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale). • Encourager le recours aux eaux de récupération (pluie principalement) pour des usages non sanitaires
<p><u>Le réseau d'eaux usées :</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.</p> <p>Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).

<p><u>Les eaux de ruissellement :</u> Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).</p> <p>L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.</p> <p>Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.</p> <p>Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les ruissellements • Encourager les habitants et professionnels à une gestion et un usage durable des eaux de ruissellement
<p><u>L'éclairage des voies et électrification :</u> L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).</p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.</p> <p>Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation d'énergie • Préserver le cadre de vie des habitants
<p><u>Les performances énergétiques et environnementales</u> D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.</p> <p>Pour répondre aux objectifs nationaux de la transition énergétique, devront être étudiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation d'énergie • Promouvoir les comportements éco-responsables et engagés dans la transition énergétique

2.3. les règles spécifiques à chaque zone

ZONE UA	
Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions	
Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions ou installations doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait compris entre 0 et 3 m. si le bâti est discontinu <p>Dans tous les cas, le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade d'implantation total possible.</p> <p>En zone UAp, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit conformément à l'ordonnancement de fait.</p> <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • • Dans la bande de constructibilité principale (20m) : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 4 mètres. • • Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. <p>En zone UAp, une mitoyenneté des constructions le long des voies des quartiers anciens peut être imposée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. • Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines. • Permettre une adaptabilité des formes urbaines aux modes de vie • Encadrer la densification du tissu urbain à proximité des voies et emprises publiques • limiter la construction d'annexes et de bâtiments en fond de parcelle • respecter l'insertion dans le bâti existant et le rythme des façades sur rue.
Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur	
<p><u>A. Emprise au sol des constructions</u> Non réglementé sauf en UAj En zone UAj : elle ne doit pas excéder 50 %.</p> <p><u>B. Hauteur</u> Renvoie à la carte des hauteurs</p> <p>Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités de commerce et de service bénéficie d'un bonus de constructibilité de hauteur de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur du niveau de rez-de-chaussée à usage de surface de vente devra avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utiliser les autres outils du règlement pour réguler la densité • UAj : s'assurer du caractère aéré du tissu bâti • Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs de la zone UA. • S'assurer d'un potentiel d'accueil d'activité en RDC des constructions dans de bonnes conditions

Section 2 / Article 3 :

Traitement des RDC :

- En cas d'implantation créant un front bâti continu, la hauteur du rez-de-chaussée sera adaptée aux caractéristiques des bâtiments avoisinants.
- Les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux (RdC).
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Façade - Toiture en UAp

Renvoi dans le règlement aux préconisations établies par le CAUE de l'Ain en matière de préservation et d'entretien du patrimoine bâti du Bugey

- Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle.
- Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
- Protéger et valoriser le cadre de vie et le patrimoine de la commune

Section 2 / Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Niveaux des CBS de la zone UA

Zones	CBS minimal	PLT minimal
UA	0,3	10%
UAj	0,6	40%
UAp	-	-

- La zone centre d'Ambérieu bénéficie d'un CBS mesuré pour permettre sa densification.
- Le secteur UAj intègre une dimension écologique et paysagère qui se traduit dans le CBS prescrit pour UAj
- Le CBS en UAp est nul pour ne pas entraver les projet de réhabilitation du bâti ancien

ZONE UB

Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions

Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <ul style="list-style-type: none">• les constructions ou installations doivent être édifiées :• • soit à l'alignement,• • soit en retrait compris entre 0 et 6 m. <p>Dans tous les cas, le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade d'implantation total possible.</p> <p>En zone UBa, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit conformément à l'ordonnancement de fait.</p> <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u></p> <ul style="list-style-type: none">• • Dans la bande de constructibilité principale (25m) : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 4 mètres.• • Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	<ul style="list-style-type: none">• Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle.• Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.• Permettre une adaptabilité des formes urbaines aux modes de vie• Encadrer la densification du tissu urbain à proximité des voies et emprises publiques• limiter la construction d'annexes et de bâtiments en fond de parcelle

Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur

<p><u>A. Emprise au sol des constructions</u> Non réglementé</p> <p><u>B. Hauteur</u> Renvoie à la carte des hauteurs</p> <p>En zone UBa : hauteur minimum de 9m (R+2) pour les nouvelles constructions</p> <p>Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités de commerce et de service bénéficie d'un bonus de constructibilité de hauteur de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur du niveau de rez-de-chaussée à usage de surface de vente devra avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Utiliser les autres outils du règlement pour réguler la densité• Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs de la zone UB• Structuration des axes principaux par le bâti (zone UBa)• S'assurer d'un potentiel d'accueil d'activité en RDC des constructions dans de bonnes conditions
---	--

Section 2 / Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Définition des CBS de la zone UB			• La zone UBn intègre des contraintes rendant son développement trop sensible. Le CBS traduit cette orientation. • Être ambitieux dans les opérations de renouvellement urbain
Zones	CBS minimal	PLT minimal	
UB	0,4	20%	
UBa	0,3	10%	
UBn	0,6	40%	

ZONE UC

Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions

Dispositions

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

les constructions ou installations doivent être édifiées :

- En UC, UCr, UCj : en retrait de 5 m minimum
- En UCp : soit à l'alignement, soit selon l'ordonnancement de fait.

Dans tous les cas, le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade d'implantation total possible.

B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives

- Les implantations par rapport aux limites séparatives sont différentes selon les secteurs (*BCP = bande constructible principale 18m, BCS = Bande constructible secondaire*)

UC		UCp		UCr		UCj	
BCP	BCS	BCP	BCS	BCP	BCS	BCP	BCS
En limite*		En limite**	En limite*	En limite*	retrait de 4m min.	retrait de 4m min.	
Retrait de 4m min.		retrait de 4m min.		retrait de 4m min.			

* à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50m s'il s'agit d'un bas de pente ou 5m s'il s'agit d'un pignon

** Une mitoyenneté des constructions peut être imposée pour respecter l'insertion dans le bâti existant et le rythme des façades sur rue.

Justifications

• Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle.

• Permettre une adaptabilité des formes urbaines aux modes de vie et au cadre de vie souhaité

• Permettre une densification douce des tissus urbains propices les mieux desservis et proches des infrastructures de transports, commerces, services et équipements

• Intégrer la logique environnementale dans la constitution et l'organisation du tissu bâti entre la plaine et les coteaux

Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur

A. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B. Hauteur

Renvoie à la carte des hauteurs

Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités de commerce et de service bénéficie d'un bonus de constructibilité de hauteur de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur du niveau de rez-de-chaussée à usage de surface de vente devra avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.

• Utiliser les autres outils du règlement pour réguler la densité

• Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs de la zone UC + Visibilité de l'urbanisation des coteaux

• S'assurer d'un potentiel d'accueil d'activité en RDC des constructions dans de bonnes conditions

Section 2 / Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Définition des CBS de la zone UC

Zones	CBS minimal	PLT minimal
UC	0,3	20%
UCr	0,4	20%
UCj	0,6	40%
UCp	0,3	10%

- La zone UC intègre plusieurs niveau de CBS selon le contexte :
- **UC et UCp permet une densification douce**
- UCr et UCj prend en compte les contraintes écologiques et topographiques

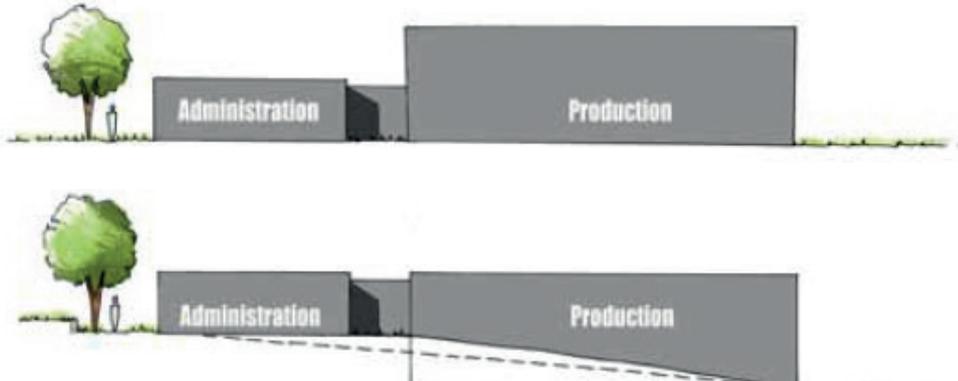
ZONE UX

Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions

Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres</p> <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u> • Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres. Toutefois, lorsque le bâtiment jouxte une zone d'habitat (UA,UB,UC), la distance minimum d'implantation en limite séparative est portée à 8m.</p> <p>• Le bâtiment à construire ne dépasse pas 5 mètres de hauteur sur la limite séparative ou d'une hauteur supérieure si elle s'appuie sur une construction préexistante de plus grande hauteur elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin. Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions en limite séparative sera subordonnée à la réalisation de murs coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.</p> <p><u>C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la logiques environnementale dans la constitution et l'organisation du tissu bâti • Concilier la juxtaposition des fonctions urbaines • Assurer la sécurité des biens et des personnes en garantissant la bonne accessibilité des véhicules de secours et incendie

Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur

<p><u>A. Emprise au sol des constructions</u> En UXb : CES limité à 0,5</p> <p><u>B. Hauteur</u> • Renvoi à la carte des hauteurs • Par ailleurs, les hauteurs des niveaux des rez-de-chaussée à usage de surface de vente doivent avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir un espace urbain aéré et agréable • Respecter les hauteurs moyennes de la zone et préserver les cônes de vues sur le massif du Bugéy • Garantir une évolutivité des constructions, en particulier des RDC
---	--

Section 2 / Article 3 : Aspect des constructions	
<p>Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.</p> <p>Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec le</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir un espace urbain aéré et agréable • Limiter les ensembles construits monolithiques et écrasants dans la perception de la ville

Section 2 / Article 3 : Clôtures	
<p>Les clôtures en bordure des voies pourront être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir un espace urbain aéré et agréable • Intégrer les logiques environnementales dans la gestion des clôtures

Section 2 / Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions	
<p>Pas de coefficient de biotope en zone UX, mais la nature des sols est régulée par le paragraphe «Espaces libres et plantations» : Dissociation entre l'espace situé entre la rue et la construction (marge de recul) et celui au delà</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ratio de surface en pleine terre imposé pour chaque espace • Plantation d'un arbre à haute tige en limite sur rue à raison de 1 arbre tout les 8m 	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir une végétalisation de l'espace urbain • Limiter l'artificialisation des sols

ZONE 1AU	
Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions	
Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Renvoi aux OAP (qui couvrent toutes les zones 1AU) pour déterminer les règles d'implantations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si aucune dispositions dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapports aux emprises publiques <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u> Lorsque le plan graphique et/ou l'orientation d'aménagement et de programmation ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres pour les secteurs 1AUc et 1AUe, • 3 mètres pour le secteur 1AUh. 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un urbanisme de projet • Laisser une part d'interprétation pour moduler les règles des OAP en fonction des études de sols, faisabilité, etc.
Section 2 / Article 3 : Aspect des constructions	
<p>En zone 1AUh :</p> <p>Dans un souci d'intégration paysagère, il est demandé de porter une attention particulière au traitement des façades des habitations qui s'implanteront en bordure de la coulée verte du Nantet (zone Ns). Le recours à une architecture végétalisée (terrasses et/ou façades) et des matériaux de construction naturels (bois) renforceront l'impression de nature en ville.</p> <p>En zones 1AUc et 1AUe :</p> <p>La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Le projet de construction devra justifier de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aspect des constructions par les volumes, toitures, percements et rythme de façade, • L'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles, notamment par la qualité des façades sur le plan des matériaux et couleurs, • La végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect et de l'usage des constructions et des installations extérieures qui sont nécessaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'impact de l'urbanisation à proximité des espaces naturels sensibles ou porteur d'une identité locale forte • Favoriser la constitution d'un tissu véritablement «urbain» qui s'éloigne de l'urbanisme commercial traditionnel

Section 2 / Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Définition des CBS de la zone 1AU

Zones	CBS minimal	PLT minimal
1AUc	0,4	20%
1AUe	0,4	30%
1AUh	0,4	20%

• Renforcement du CBS dans les zones artisanales et industrielles

Section 2 / Article 5 : Stationnement

En zone 1AUc et 1AUe

Véhicules électriques :

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants:

- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 600 m² de surface de vente pour les commerces.

Promouvoir les mobilités décarbonnées

ZONE A	
Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions	
Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapports aux emprises publiques. Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours...)</p> <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la sécurité des usagers de la route et des constructions/installations
Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur	
<p><u>A. Emprise au sol des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>en Zone Am</u> : Les constructions légères, de type cabane des jardins familiaux, sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 m². L'emprise au sol est appréciée pour chaque lot. <p><u>B. Hauteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée ainsi qu'il suit : <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres, • Pour les constructions à usage agricole : 10 mètres. • Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser. • <u>en Zone Am</u> : La hauteur maximum est fixée à <ul style="list-style-type: none"> • 7 m au point haut des serres maraîchères et horticoles. • 2,50 m de hauteur à l'égout de toit des cabanes des jardins familiaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les constructions pour favoriser les emprises dédiées à l'activité agricole • Limiter la visibilité des constructions en zone agricole • Ne pas entraver la réhabilitation des constructions existantes • Encadrer strictement les constructions et installations sur le plateau des Seillières

ZONE N	
Section 2 / Article 1 : Implantation des constructions	
Dispositions	Justifications
<p><u>A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapports aux emprises publiques. Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours...)</p> <p><u>B. Implantation des constructions par rapport limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la sécurité des usagers de la route et des constructions/installations
Section 2 / Article 2 : Volumétrie et hauteur	
<p><u>A. Emprise au sol des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • en Zone Nl : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m²/ha. • en Zone Nv : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50m² par unité foncière. • en Zone Nj : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5 m² pour les abris de jardin par lot et 75 m² pour l'activité apicole. • en Zone Nja : L'emprise au sol des constructions est limitée à 300m² par unité foncière pour les installations maraîchères, arboricoles et horticoles et à 5m² par lot pour les cabanes de jardins. <p><u>B. Hauteur</u> La hauteur maximale est fixée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions à 6 m ,Les garages à 5 m. - en Nj : La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3m - en Nja : La hauteur maximum est fixée à <ul style="list-style-type: none"> • 7 m au point haut des serres maraîchères et horticoles. • 3 m de hauteur des abris de jardin 	<ul style="list-style-type: none"> • Confirmer le caractère exceptionnel des constructions en zone N • Limiter l'impact visuel des constructions/installations • Préserver le caractère naturel de la zone

2.4. la carte des hauteurs

Le PLU s'attache à définir des règles de hauteurs adaptées au tissu bâti, à ses capacités d'évolution ou de

renouvellement en tenant compte de la morphologie locale. A l'échelle de la commune, les formes urbaines présentent une diversité très importante : tissus urbains historique du centre-ville, de Vareilles, de Saint-Germain et des hameaux des Allymes et de Breydevent, ou spécifiques aux quartiers de développement plus récents du XXème siècle (sous formes de collectifs ou pavillonnaires), ou encore aux secteurs destinés aux grands équipements, aux activités économiques, etc.

Pour les zones U et 1AU, l'option retenue dans le

PLU pour définir des règles de hauteurs adaptées à la diversité des tissus bâtis est de mettre en place une « carte des hauteurs » spécifique, en complément du plan de zonage.

Ce document cartographique réglementaire vient préciser à la parcelle les hauteurs maximales autorisées. Il permet dans un seul document de s'adapter aux caractéristiques urbaines locales. La carte des hauteurs facilite la lisibilité de la règle en donnant une cartographie d'ensemble de la volumétrie optimale des zones constructibles.

En complément de la carte des hauteurs, le règlement écrit peut apporter des dispositions pour encadrer les hauteurs, notamment en limite séparative pour préserver les intimités à l'arrière des parcelles ou pour des annexes ou installations spécifiques.

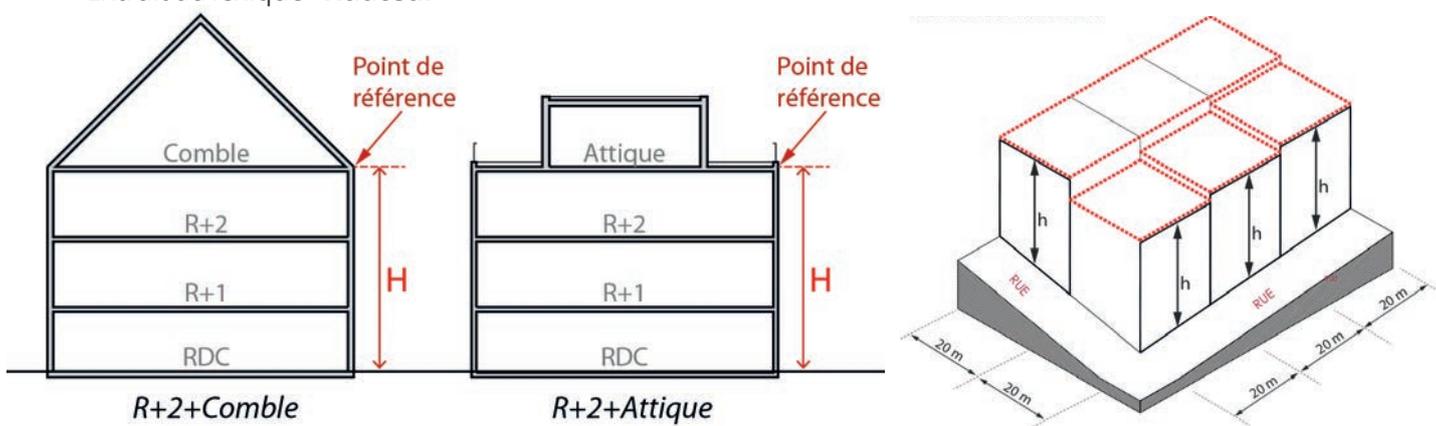
ou le paysage lointain, s'appuient sur ce principe pour valoriser l'inscription géographique de la ville, et renforcer l'identité locale.

Ajuster les hauteurs sur les projets de renouvellement/rénovation urbaine (Triangle d'activités, quartier gare) afin de faciliter leur mise en oeuvre et aménager des transitions progressives entre les différents types de tissus pour assurer une bonne intégration des projets.

Les zones A, N et 2AU ne sont généralement pas couvertes par la carte des hauteurs : c'est le règlement spécifiques à chaque zones qui définit les hauteurs maximales autorisées.

Par ailleurs, il est bien précisé dans la légende de la carte des hauteurs et dans le lexique la méthode pour mesurer la hauteur d'une construction et le point de référence à prendre en compte selon la forme urbaine considérée. Également, la méthode explique comment mesurer la hauteur d'une construction située sur un terrain en pente.

Extrait du lexique «Hauteur»



2.5. l'atlas des morphologies urbaines

L'atlas des morphologies urbaines répond à un double objectif :

1. Moduler graphiquement et de manière localisée la règle générale du règlement écrit pour ne pas l'encombrer d'exceptions (modulations générées par des servitudes publiques ou par une compositions du bâti particulière que la règle générale ne permet pas d'encadrer de manière satisfaisante).

2. Répertorier et localiser l'ensemble des éléments protégés au titre des articles L-151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme pour une meilleure lecture des éléments en question, de leur lien avec l'environnement bâti et avec le paysage.

La légende de l'atlas des mophologies urbaines se décompose selon les deux objectifs pré-cités :

Un premier chapeau traite des implantations spécifiques par rapport aux axes de circulations. Ces dispositions supplantent la règle générales de la zone et permettent de conforter un cadre bâti spécifique au lieu, ou de réduire les nuisances subies ou potentiellement générées par une autre implantation. Il repère également les linéaires commerciaux protégés des changements de destinations au titre de l'article 2 de la section 1 de certaines zones du PLU.

-  Implantations du bâti dans une marge de recul par rapport à l'axe de la voie
-  Implantations du bâti dans une marge de recul par rapport à la limite parcellaire
-  Secteur de diversité commerciale existants ou à créer (L151-16)

Un deuxième chapeau repertorie les éléments bâtis protégé selon 4 définitions :

- Les édifices civils ou religieux remarquables ponctuels, représentés par un pentagone orange
- Les édifices civils ou religieux remarquables, dont l'emprise au sol est pochée en orange
- Les linéaires bâtis remarquables, repérés par une ligne en tirets orange
- Les cônes de vues dont le dégagement visuel doit être préserver de l'urbanisation

Éléments bâtis protégés au titre L151-19 du code l'urbanisme

- ◆ Edifices civils ou religieux remarquables (hors monuments historiques)
- Edifices civils ou religieux remarquables (hors monuments historiques)
- Linéaires bâtis remarquables

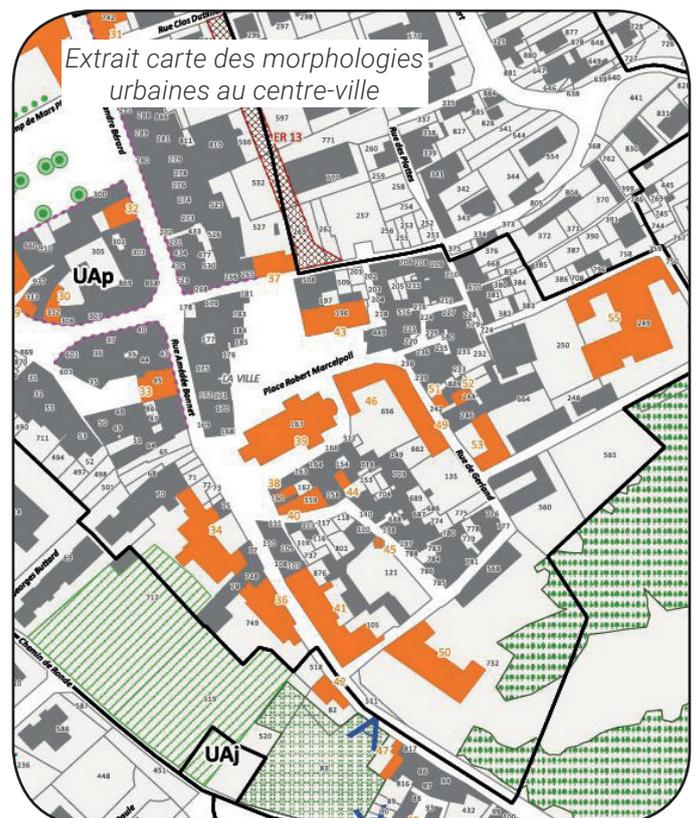
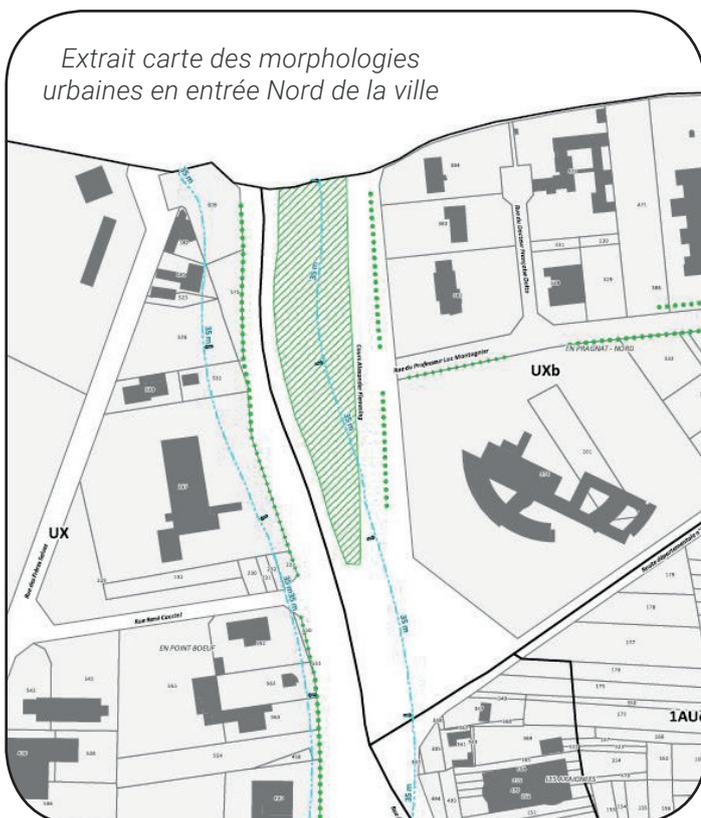


Un troisième chapeau répertorie les éléments du paysage protégés pour les raisons suivantes :

- Préserver et développer la trame verte dans la ville
- Valoriser un cadre de vie attractif
- Protéger des niches écologiques
- Protéger les milieux sensibles inventoriés sur la commune

Éléments du paysage protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme

- Arbres remarquables
- Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer
- ▨ Haies, boisements, ripisylves de cours d'eau
- ▨ Terrains cultivés, jardins à protéger ou à préserver
- ▨ Parcs boisés
- ▨ Zones humides



2.6. le caractère limité des STECAL

Le caractère exceptionnel de ces secteurs se justifie par la nature même des activités ciblées et leur faible représentation (souvent unique) sur le territoire de la Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain.

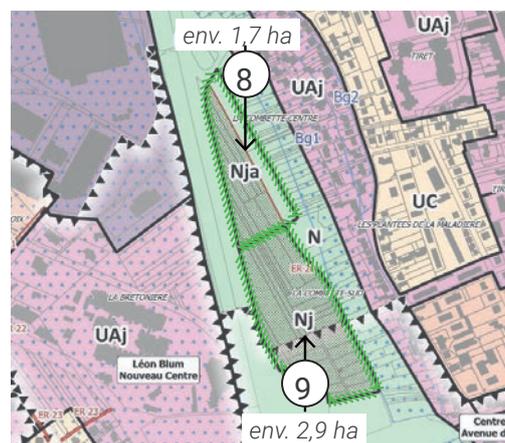
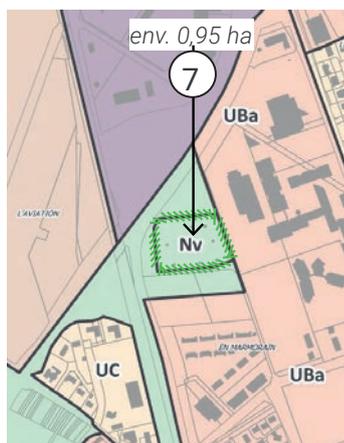
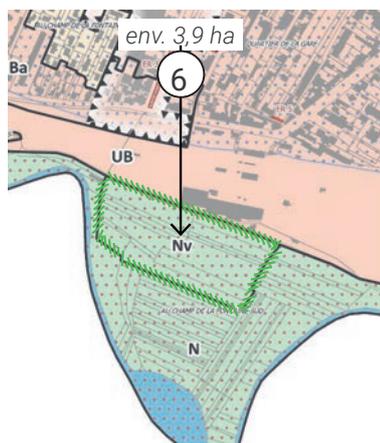
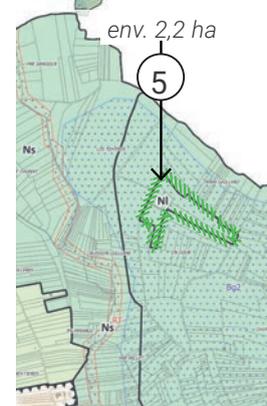
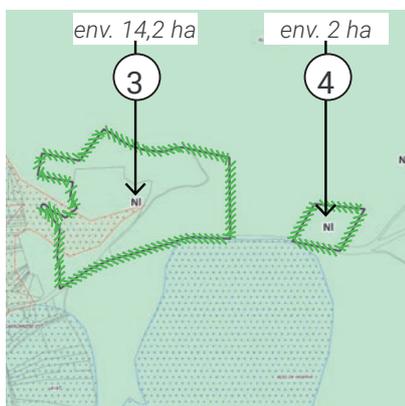
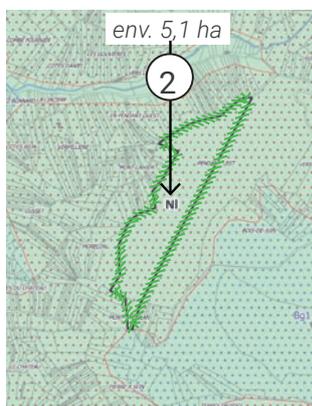
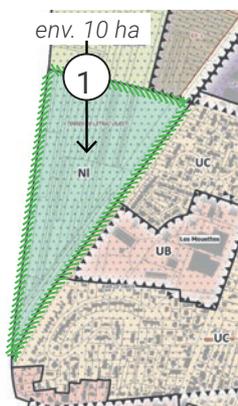
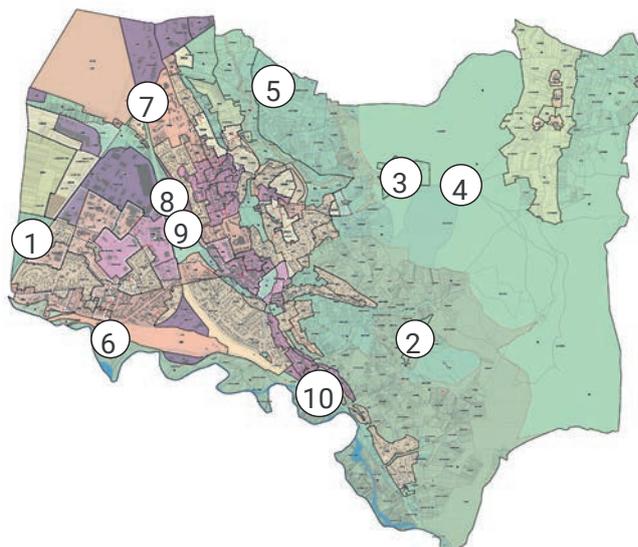
Le caractère limité est quant à lui garanti par un règlement qui autorise uniquement des constructions avec une volumétrie mesurée afin de favoriser un urbanisme de projet et des attentes réelles en lien avec l'activité.

L'objectif des secteurs de taille et de capacité limitée est de permettre une évolution mesurée de l'activité économique et de loisirs existante ou à venir, et d'accompagner l'émergence d'une agriculture péri-urbaine au sein d'un projet global de sensibilisation des habitants aux enjeux agro-paysagers, tout en préservant des enjeux environnementaux et paysagers des sites d'accueil.

Les STECAL répondent aux dispositions réglementaires spécifiques aux secteurs NI, Nv, Nj, Nja et Nhy de la zone Naturelle et Forestière, ainsi qu'aux dispositions générales de la zone.

Ils se répartissent selon 5 catégories :

- NI = 5 secteurs naturels permettant l'accueil d'activités de loisirs et de sport (1 à 5)
- Nv = 2 secteurs naturels dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage (6 et 7)
- Nj = 1 secteur naturel destiné à la création d'espaces agro-paysagers (9)
- Nja = 1 secteur naturel destiné à l'accueil de jardins familiaux (8)
- Nhy = 1 secteur naturel dédié à l'habitat (10) en contact avec les puits de captage de l'Albarine.



6. JUSTIFICATION DES OAP

1. L'OBJET DES OAP

1.1. les objectifs poursuivis

Le scénario d'aménagement défini par le PLU repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création des logements, locaux, espaces et équipements nécessaires au développement du territoire. Dans cette optique, le PLU a identifié les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement, qu'il encadre à travers les règlements écrit et graphique mais aussi à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation «Aménagement».

Les terrains concernés bénéficient d'une situation géographique privilégiée, en continuité directe du tissu bâti existant (cas des extensions urbaines), à proximité immédiate des services, commerces et équipements. La volonté a été de densifier, de privilégier les espaces interstitiels dans le tissu existant et d'encadrer le désenclavement des opérations d'aménagement sur la côtère.

Les OAP visent également à assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations et elles intègrent au maximum les opérations de densification autonomes (divisions parcellaires...) avec l'environnement proche, des principes paysagers, environnementaux, d'accès, de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti.

Les objectifs principaux de ces OAP sont les suivants:

- Diversifier l'offre en logements,
- Permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité inscrits dans le PADD en cohérence avec le SCoT BUCOPA,
- Compléter le règlement écrit en ajoutant une dimension qualitative concernant les principes d'implantation,
- Sensibiliser aux bonnes pratiques, notamment sur la question de la qualité d'aménagement et intégration de la trame verte.

1.2. Diversifier l'offre en logement

En accord avec les objectifs du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation «Aménagement» précisent l'offre en logements et la répartition des formes urbaines (collectif, intermédiaire, individuel) pour chaque site de projet;

1.3. Faciliter la mise en oeuvre du renouvellement urbain et de la densité

Des orientations concernant le nombre de logements à accueillir dans les différents types de secteurs de projets sont définies. Une réflexion à l'échelle communale a été menée afin de respecter les objectifs de densité du SCoT ainsi que le respect du tissu urbain qui accueille le projet.

1.4. Sensibiliser aux bonnes pratiques

En accord avec les objectifs du PADD pour allier densité et qualité urbaine, les OAP Thématiques expriment les intentions d'organisation de la ville et les OAP Aménagement décline les principes opérationnels d'aménagement. Elles ont été définies à la fois dans un but de préservation du cadre de vie mais également

dans un but de sensibilisation à la préservation des ressources. En étant identifiées comme secteurs de projet au sein du plan de zonage, elles permettent de diffuser les bonnes pratiques auprès des pétitionnaires.

1.5. Ajouter une dimension qualitative à la composition urbaine des projets

En complémentarité au règlement écrit, des principes qualitatifs quel que soit le projet ont été définis au sein des OAP et concernent les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie ou encore les éléments nécessaires à une bonne intégration paysagère, ou une bonne gestion des réseaux.

Dans les secteurs «de renouvellement urbain» les orientations ont pour objectif d'organiser les constructions autour d'un espace public cohérent et intégrant la dimension de l'imbrication de la nature en ville. Les orientations ont pour objectif d'organiser les constructions autour d'espace public, tout en recherchant une intimité via les espaces de jardins et l'implantation bâtie. Ces orientations reprennent une forme urbaine observée sur leur pourtour immédiat, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine. Les schémas d'organisation des principes recherchent une souplesse et une adaptabilité du projet en fonction de l'opportunité d'intervention dans l'espace et dans le temps.

Dans les secteurs «d'extension urbaine», les orientations visent à donner une dimension qualitative, du maillage du développement avec le reste de la ville, de la mise en valeur des continuités environnementales et des espaces verts qui sera prise en charge par les aménageurs ainsi que de l'implantation des constructions et du traitement qualitatif des interfaces.

2. JUSTIFICATION DES OAP THÉMATIQUES

2.1. l'OAP «Trame Verte et Bleue»

L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) décline l'objectif de préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) sur le territoire de la ville d'Ambérieu-en-Bugey. Les corridors écologiques d'intérêt supra-communal, les corridors écologiques d'intérêt local et la trame verte urbaine **constituent des éléments structurants du projet urbain et répondent aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement équilibré du territoire, de nature en ville et de développement des modes actifs de déplacement.**

A l'échelle d'Ambérieu-en-Bugey, la trame verte et bleue est constituée de **grands réservoirs de biodiversité** (massif forestier du Bugey, ripisylve de l'Albarine), de **milieux relais** (prairies, cultures, boisements, friches, etc.), de **cours d'eau** (Albarine, Le Gardon, Le Nantet, etc.), d'**espaces verts urbains** (Parc du Grand Dunois, Parcs du château de Tricaud et du château des Échelles, etc.), d'**espaces de transition** (coulée verte le long de la RD 1504), etc.

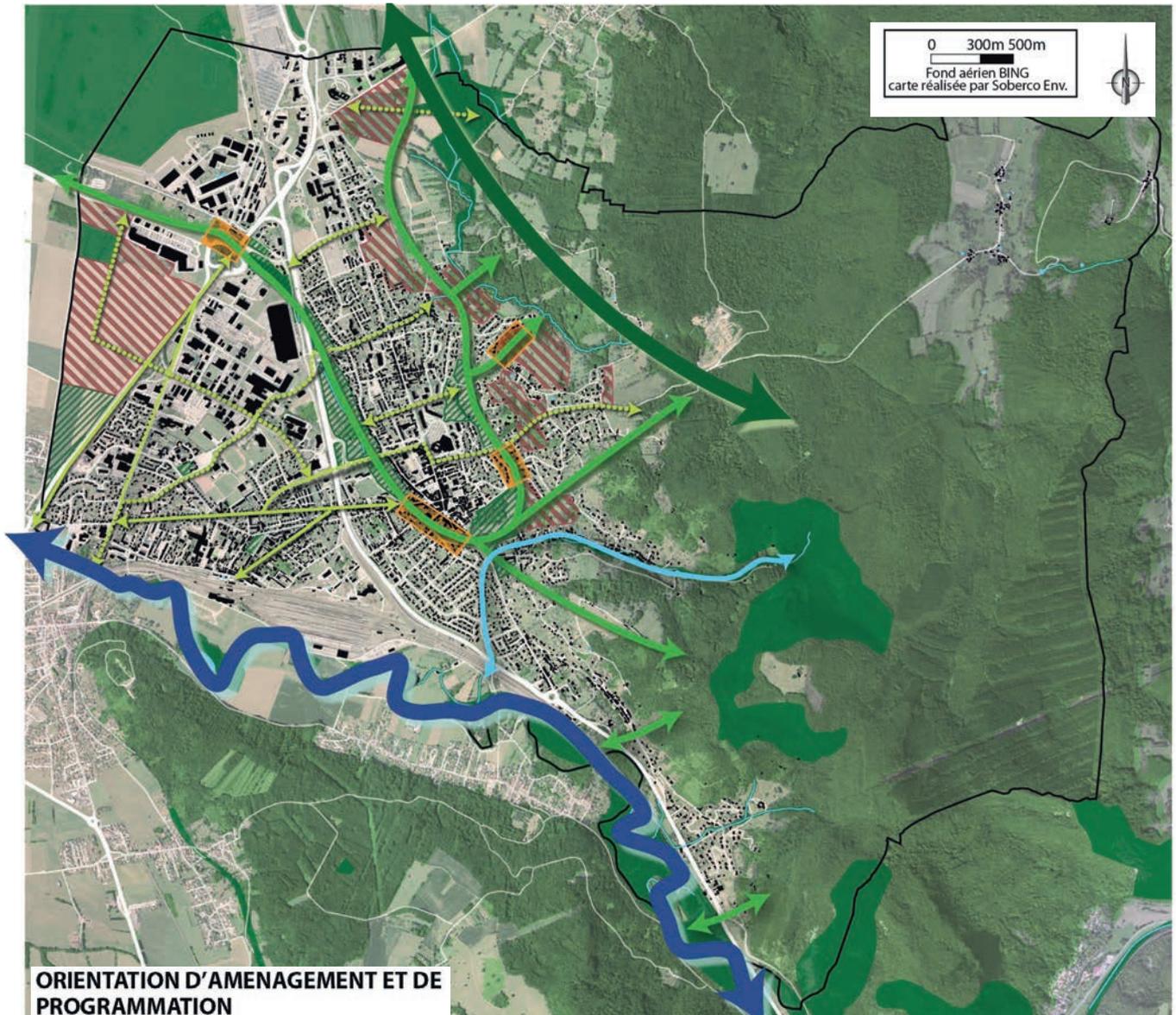
Ces espaces concourent à la qualité du cadre de vie des habitants mais subissent de nombreuses pressions foncières engendrant des pertes de continuités et à terme un appauvrissement de la biodiversité.

À l'échelle communale, les principaux enjeux sont de :

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, milieux humides, cours d'eau, etc.),
- Conforter les continuités paysagères et écologiques,
- Mailler l'ensemble des espaces verts,
- Intégrer la trame verte et bleue dans les projets de développement.

L'OAP d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue traduit de manière générale la

volonté communale et les principes directeurs énoncés dans le PLU. Elle permet la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques communaux et supra-communaux à protéger, renforcer ou créer. Son objectif est d'énoncer les grands principes directeurs à mettre en oeuvre pour garantir la préservation de la trame verte et bleue communale et de servir de cadre aux futurs aménagements.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Trame verte et bleue

-  Espace naturel à conserver et à connecter
-  Parc ou espace vert à valoriser et à mailler
-  Secteur d'urbanisation future

Corridor écologique d'intérêt supra-communal à préserver :

-  Trame verte
-  Trame bleue

Corridor écologique d'intérêt local à valoriser :

-  Trame verte
-  Trame bleue
-  Trame verte urbaine existante (alignements d'arbres, cheminements doux, etc.)
-  Trame verte urbaine à créer
-  Perte de continuité terrestre

L'OAP Trame Verte et Bleue fixe 4 axes de travail qui déclinent chacun un certain nombre de leviers opérationnels pour atteindre les objectifs visés et dont voici les principaux :

1. Conforter les réservoirs de biodiversité

- Assurer la pérennité des réservoirs de biodiversité grâce à un classement en zone naturelle. Les zones humides bénéficient d'une protection renforcée spécifique.
- Protéger les espaces verts urbains ou les coupures d'urbanisation au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme en vue de leur protection (Parc du Château, chemin piéton surplombé d'une voûte arborée, clos et son mur de pierres, etc.)
- Mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords: protection du cours d'eau du Gardon qui traverse des zones urbanisées avant de se jeter dans l'Albarine ainsi que du cours d'eau de l'Albarine et sa ripisylve en tant que continuité écologique à maintenir ou à remettre en état (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

2. Faire de la Trame Verte et Bleue un élément fort de la composition urbaine

- Aménagement de la coulée verte le long de la RD 1504 en trame verte urbaine dédiée aux loisirs : développement des jardins familiaux, des espaces de jeux, d'espaces pédagogiques, des cheminements doux, etc.
- Le maintien, la valorisation et le renforcement des continuités écologiques urbaines dans le tissu existant et des pénétrantes vertes au sein des secteurs d'urbanisation future : connexion entre le secteur Carré Sirand, le parc du Grand Dunois et le plateau des Seillières / connexion entre le secteur Vareilles, le parc du château et les boisements du massif du Bugey, etc.
- Le développement des espaces de nature en ville, en particulier dans les zones d'urbanisation future, en limitant l'imperméabilisation des sols: stationnement perméable, végétalisation des façades et/ou des murs.

3. S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue comme support des modes actifs

- Créer un maillage des cheminements doux efficace à l'échelle de la commune : connexion des cheminements urbains avec les chemins de randonnées identifiés au PDIPR, mise en relation des différents quartiers (centre-ville, pôle d'équipements, parc d'activités économiques, quartiers d'habitat, etc.)
- De mettre à profit les nouvelles opérations d'aménagements urbains pour compléter les cheminements doux (OAP de secteurs)
- D'améliorer les franchissements des grandes voies de circulation et de la voie ferrée qui sont aujourd'hui peu attrayants.
- Structurer et réorganiser les grands axes urbains : avenue Léon Blum, avenue Paul Painlevé, rue Alexandre Bérard, etc.

4. Prescriptions spécifiques aux aménagements

- Proscrire les haies mono spécifiques en privilégiant la plantation de haies champêtres (minimum 3 essences) support d'une biodiversité plus riche.
- Instaurer un coefficient de biotope à l'échelle des parcelles ou de l'opération d'aménagement.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours à des matériaux perméables pour les cheminements et les espaces de stationnement, en incitant à la mise en oeuvre de toitures végétalisées
- Maintenir, dans la mesure du possible, les arbres, alignements d'arbres, haies, parcs, jardins, vergers, etc qui participent au fonctionnement écologique du territoire.
- Créer des continuités végétales lorsque l'emprise des espaces publics le permet : alignements d'arbres, végétalisation des délaissés urbains, etc.

L'OAP Trame Verte et Bleue décline ensuite par secteurs (déclinés dans le sommaire du cahier des OAP) des prescriptions spécifiques à ces secteurs en fonctions des objectifs pré-cités et des enjeux propres au lieu en question et relayés dans les OAP «aménagement» lorsqu'ils sont couverts par un périmètre OAP : les boisements à préserver, typologies de clôtures à proscrire, milieux ouverts à préserver de l'urbanisation, etc.

2.2. l'OAP «Déplacements»

Ambérieu est une ville historiquement divisée par d'importantes infrastructures de transport, ce qui génère une faible lisibilité de la cité, des circulations alambiquées (particulièrement pour les modes actifs) et le morcellement des tissus urbains et des continuités écologiques. **Une vision claire et à long terme des politiques publiques à mener est nécessaire pour parvenir à structurer et organiser les mobilités et leur cohabitation sur le territoire communal.**

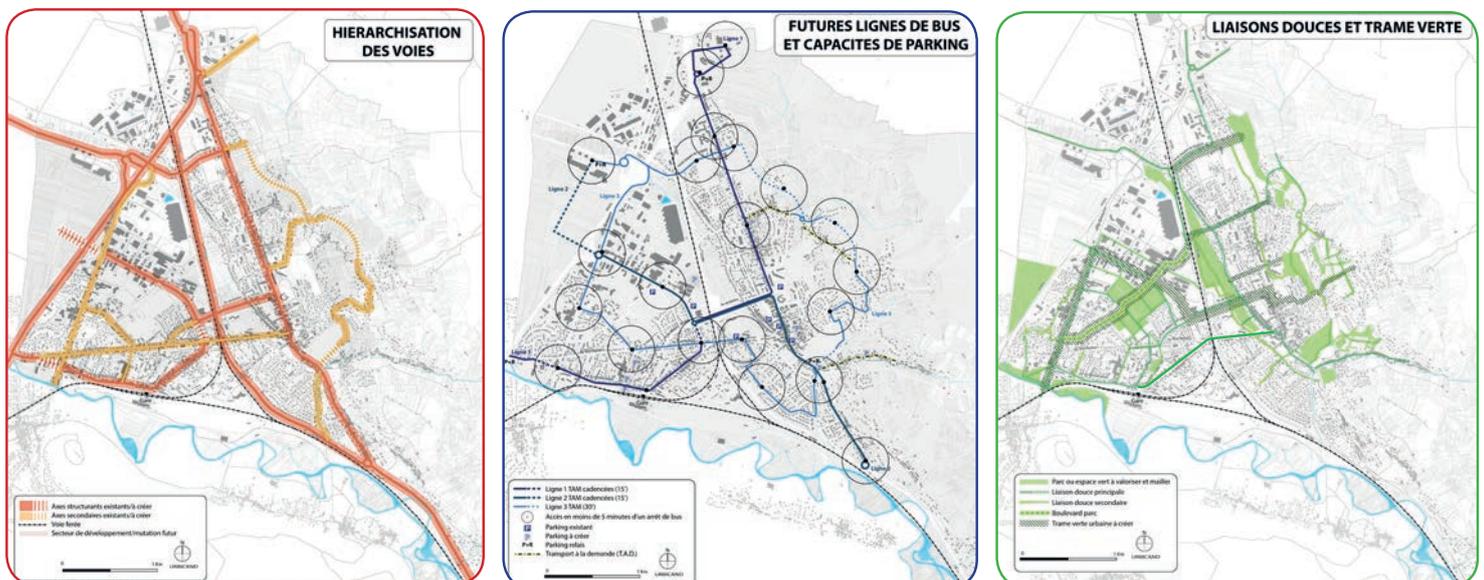
Les objectifs principaux poursuivis par cette OAP thématique sont les suivants :

- **Augmenter la part modale des vélos, de la marche à pied et des transports en commun** dans les déplacements quotidiens
- **Rendre accessible les espaces publics et les différents modes à tous les usagers**
- **Améliorer la sécurité des déplacements**
- Favoriser des espaces libres qualitatifs
- Développer le bien vivre ensemble

Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées dans cette OAP. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

L'OAP «Déplacements» se décompose en 4 volets (Voiries, Modes Doux, Transports en commun et Stationnement) et donne les orientations à respecter lors des travaux d'aménagement d'ensemble ou de réaménagement/restructuration de l'espace public. Chaque volet dispose d'un certain nombre de prescriptions ou d'exigences que les porteurs de projet, privés comme publics, sont tenus d'intégrer lors de la conception de leur projet d'aménagement.

Ainsi, pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné aussi bien au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement). En conséquence, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération. Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou est écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).



Représentation cartographiée des leviers d'actions de l'OAP «Déplacements» par volet

Plus encore que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires pour lesquels toute voie en impasse sera évitée, sauf contraintes techniques avérées.

De la même manière, le principe de «perméabilité» des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc. Les îlots bâtis seront donc définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, centralités, etc. Plus particulièrement, au droit des arrêts de transports en commun, il sera nécessaire de maintenir un espace piéton suffisamment large, pour garantir la sécurité des clients en attente à l'arrêt. Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible, des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

Pour les opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, il devra être étudiée la possibilité d'une desserte en transports en commun. Dans ce cas, les voies devront être suffisamment dimensionnées et aménagées de manière à permettre le passage aisé d'un bus.

En lien direct avec les lignes de bus et pour faciliter les déplacements depuis l'extérieur de la commune vers les équipements et pôles d'attractivités de la commune, des parkings-relais seront aménagés aux portes de la ville et aux extrémités des lignes de bus. Ces parkings-relais seront aménagés dans un souci d'intégration paysagère par la plantation d'arbres et pour contribuer à une bonne gestion des eaux pluviales par l'utilisation de matériaux perméables.

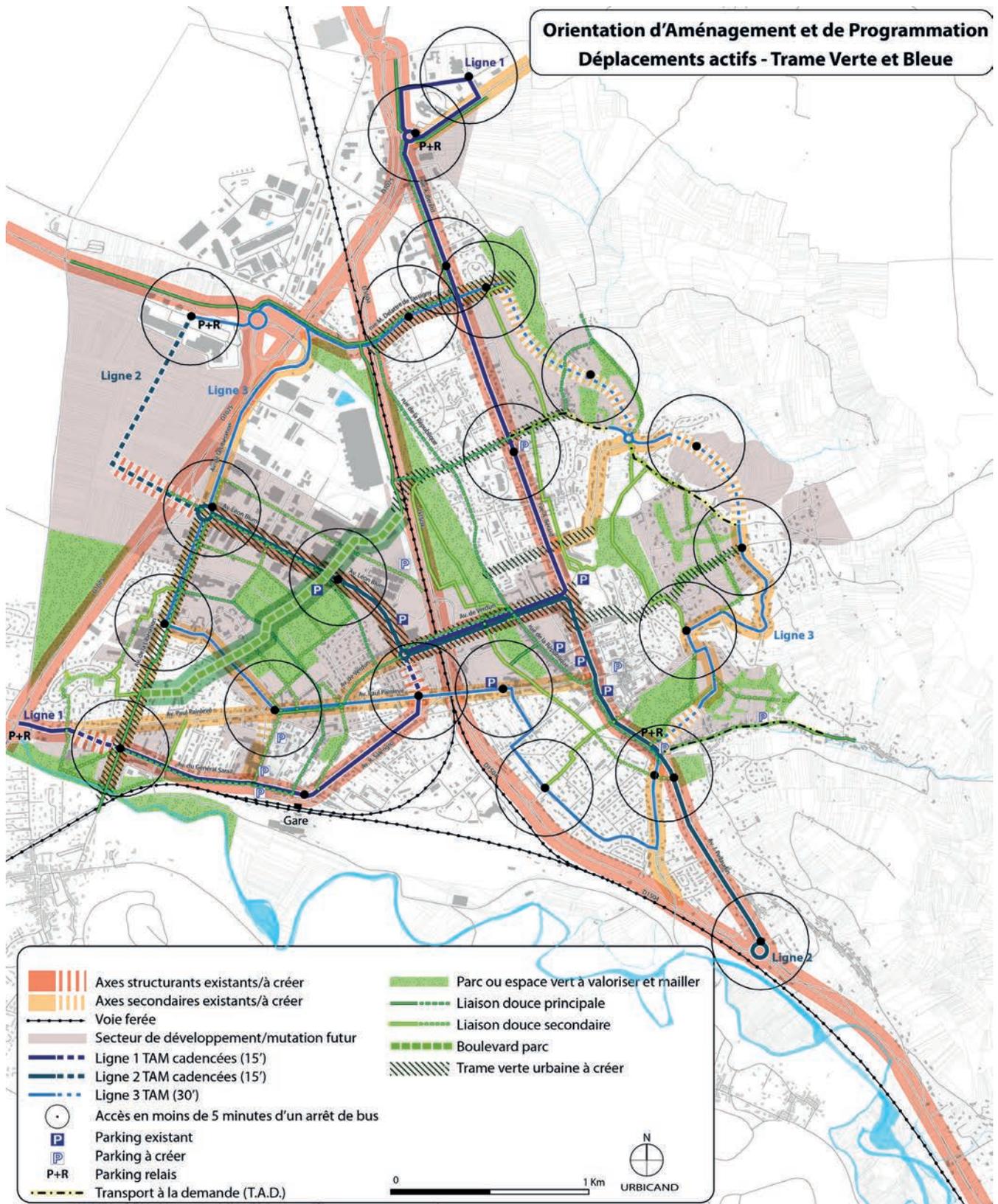
Ces aménagements doivent permettre une optimisation du report modal de l'automobile vers les transports en commun ou modes actifs. En conséquence, les parkings-relais devront incorporer des stationnements pour les vélos.

Dès lors que le stationnement est projeté en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples ;
- Matériaux.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/ semaine (stationnement / aire de jeux / etc.)

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.



Carte de synthèse de l'OAP «Déplacements»

3. JUSTIFICATION DES OAP AMÉNAGEMENT

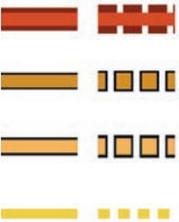
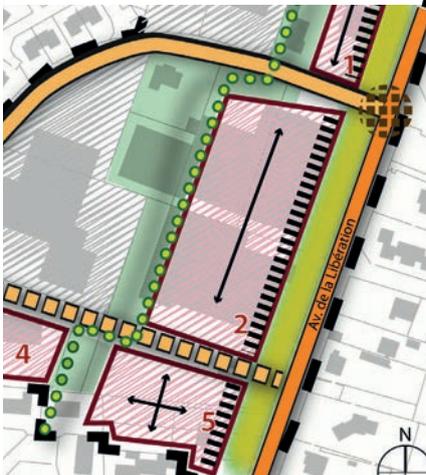
Les justifications de ces OAP sont organisées autour des éléments de légende, commune à l'ensemble des sites de projet et illustrées par des exemples.

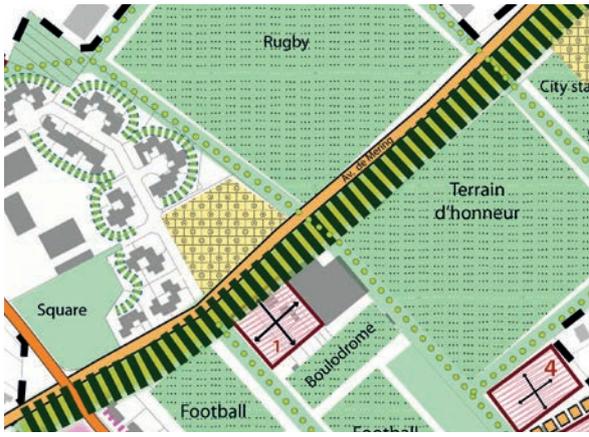
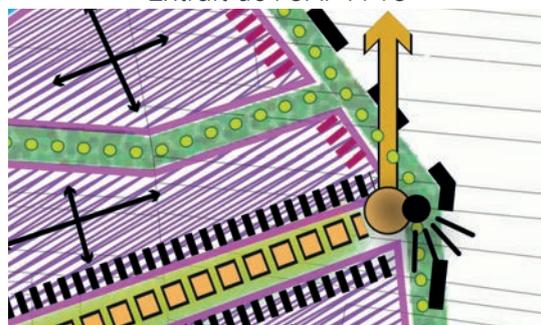
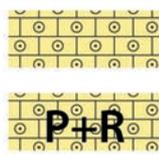
3.1. la vocation dominante des espaces

Orientations	Justification et exemple
 <p>Îlot à dominante d'habitat</p>	<p>Extrait de l'OAP A-11</p>  <p>Les emprises dédiées à l'habitat répondent au besoin pour la ville d'Ambérieu d'organiser l'accueil de nouveaux ménages. Les limites données à ces emprises ne sont pas exhaustives à la parcelle, mais témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols par rapport aux enjeux de circulation et d'insertion paysagère. Le nombre et les typologies de logements attendus pour chaque îlot indicé sont détaillés dans les orientations rédigées accompagnant le plan guides.</p>
 <p>Îlot à dominante d'activités économiques</p>	<p>Extrait de l'OAP A-1</p>  <p>Les emprises dédiées aux activités économiques répondent à l'objectif de développer les emplois sur le territoire de la commune. Les limites données à ces emprises ne sont pas exhaustives à la parcelle, mais témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols par rapport aux enjeux de circulation et d'insertion paysagère. La nature et le type d'activités attendus pour chaque îlot indicé sont détaillés dans les orientations rédigées accompagnant le plan guide.</p>

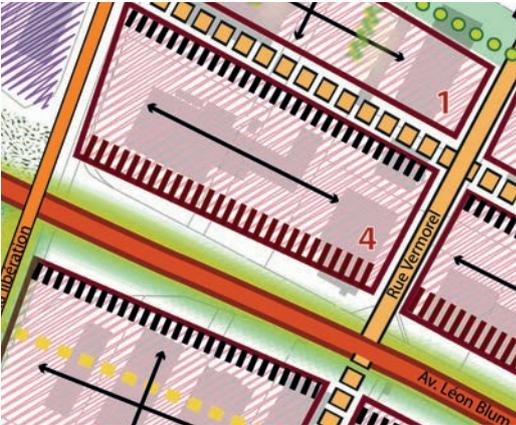
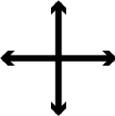
Orientations	Justification et exemple
 <p>Îlot d'équipement public</p>	<p>Extrait de l'OAP A-6</p>  <p>Les emprises dédiées aux équipements publics et d'intérêt collectif répondent au besoin pour la ville d'Ambérieu de structurer la ville autour de ses axes principaux et permet d'accompagner l'accroissement projeté de la population ambarroise. Les limites données à ces emprises ne sont pas exhaustives à la parcelle, mais témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols par rapport aux enjeux de circulation et d'insertion paysagère.</p>

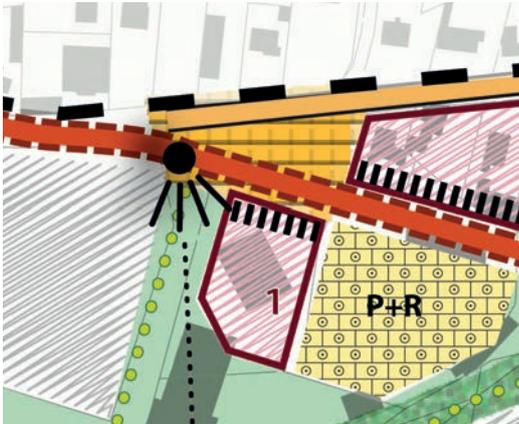
3.2. l'organisation des déplacements

Orientations	Justification et exemple
 <p>Hierarchisation des axes de circulation</p>	<p>Extrait de l'OAP A-4</p>  <p>Relayant les dispositions de l'OAP «Déplacements», les OAP «Aménagement» explicitent la structuration de l'espace urbain souhaité dans l'aménagement du territoire et le renouvellement de la ville sur elle-même. Les attentes spécifiques en matière d'aménagement de l'espace sont détaillées dans les orientations rédigées accompagnant le plan guide. L'objectif de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.</p>
 <p>Cheminement doux existant / à créer</p>	<p>Extrait de l'OAP A-3</p>  <p>Pour réduire le recours à la voiture, les OAP prévois les aménagements pour inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des entités urbaines et pour permettre un bouclage du réseau de déplacements doux. Cette orientation vise également à anticiper l'urbanisation à plus long terme (conserver un cheminement doux constituant une amorce de voie pour l'urbanisation future). Au même titre que les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif, l'objectif premier étant d'établir des connexions avec l'existant et de fournir un réseau connecté à termes.</p>

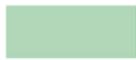
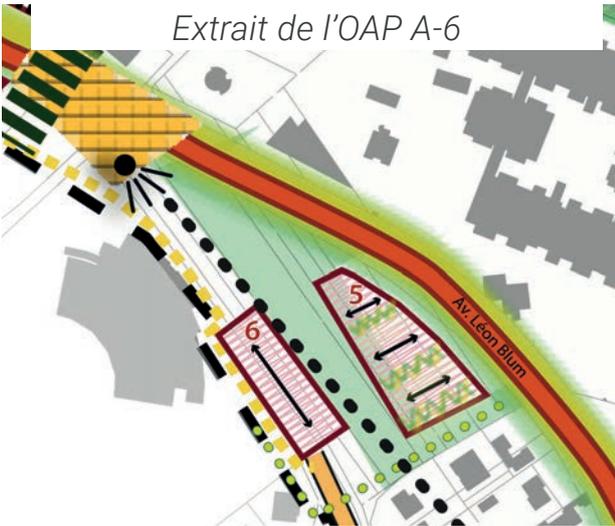
Orientations	Justification et exemple	
 <p>Boulevard urbain</p>	<p>Extrait de l'OAP A-5</p> 	<p>Le boulevard urbain renvoie à l'objectif de voir un axe structurant offrant de larges emprises aux déplacements modes doux traversant la commune d'Ouest en Est à travers le «campus sportif» et reliant les principales polarités commerciales et d'équipements de la ville. Ce boulevard urbain est également le support de la trame verte à l'échelle locale.</p>
 <p>Mail végétalisé constituant une trame verte urbaine</p>	<p>Extrait de l'OAP A-7</p> 	<p>Outre à participer à la structuration des axes de la ville, les mails végétalisés permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de renforcer la trame verte urbaine, en connectant les espaces verts principaux entre eux et favoriser la biodiversité en ville ; - d'améliorer le bien-être des habitants en réduisant la chaleur l'été ; - de sécuriser les déplacements doux, en particulier les vélos.
 <p>Voie à prolonger à long terme</p>  <p>Aire de retournement</p>	<p>Extrait de l'OAP A-13</p> 	<p>Les OAP anticipent les évolutions possibles des aménagements prescrits. Ainsi, certaines prévoient les extensions futures de voiries ou du moins préservent cette possibilité. Cela se traduit par la constitution de réserves foncières n'entravant pas les potentiels bouclages viaires dans le futur.</p>
 <p>Stationnement mutualisé et parkings-relais</p>	<p>Extrait de l'OAP A-13</p> 	<p>La gestion du stationnement fait l'objet d'un volet dans l'OAP «Déplacement», et constitue donc un enjeu important des OAP «Aménagements».</p> <p>Principalement disposés à proximité des noeuds de transport en commun et aux abords des équipements publics ou d'intérêt collectif, ils participent à la réduction de l'emprise de la voiture dans l'espace urbain et à la fluidité des déplacements dans la ville.</p>

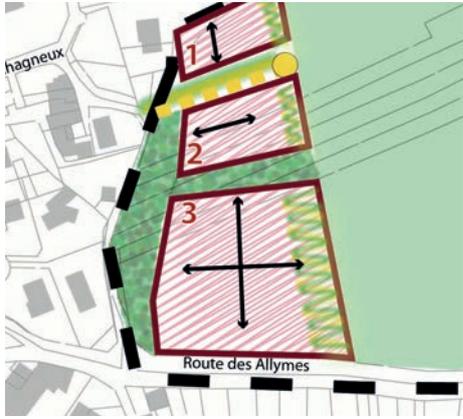
3.3. Principes d'organisation des formes urbaines

Orientations	Justification et exemple	
<p>  Alignement des constructions en recul de 3m par rapport à la rue  Alignement des constructions en recul de 5m par rapport à la rue </p>	<p>Extrait de l'OAP A-4</p> 	<p>Cette disposition répond à l'objectif de structuration de la ville par ses axes de circulation. L'alignement des constructions permet en effet de constituer des fronts bâtis qualifiant et délimitant l'espace public généré. La position de l'alignement est précisé dans la légende du plan guide ou dans les orientations rédigées accompagnant le plan guide.</p>
<p>  Sens principal d'implantation du volume de la construction principale </p>	<p>Extrait de l'OAP A-10</p> 	<p>L'orientation du faitage de la construction principale est imposée dans certains cas pour répondre à des enjeux de différentes natures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit pour garantir l'insertion du bâti dans son environnement (ci-contre : implantation parallèle aux courbes de niveaux sur le coteau) - Soit pour qualifier, par le bâti, l'espace public adjacent et participer à la structuration de la ville.
<p>  Densification spontanée </p>	<p>Extrait de l'OAP A-1</p> 	<p>Pour atteindre les objectifs en matière de production de logements ciblés dans le PADD, les OAP indiquent les gisements fonciers à proximité des secteurs stratégiques ou une densification douce est envisageable, soit par division parcellaire, soit par extension des constructions existantes sur le même terrain.</p>
<p>  Accueil de services ou de commerces en rez-de-chaussée </p>	<p>Extrait de l'OAP A-1</p> 	<p>Le PADD entend favoriser la constitution de polarités secondaires et stimuler le commerce de proximité aux abords des axes principaux. Ainsi, les OAP précisent ponctuellement les emplacements à privilégier pour l'implantation de locaux d'activités dans les rez-de-chaussées des constructions.</p>

Orientations	Justification et exemple
 <p>Place / placette à créer</p>	<p>Extrait de l'OAP A-2</p>  <p>Cette disposition répond à l'objectif de donner plus de place aux piétons et modes doux en général, réduire celle dédiée à la voiture, et plus globalement d'améliorer le cadre de vie des citoyens. L'objectif sous-jacent est de rendre plus attractif le centre-ville pour inciter des ménages à s'y établir et rendre les opérations de renouvellement urbain d'autant plus crédibles pour les investisseurs, privés comme publics.</p>

3.4. les principes de préservation des paysages et de l'environnement

Orientations	Justification et exemple
 <p>Espace vert arboré à préserver</p>  <p>Alignement d'arbres à créer</p>	<p>Extrait de l'OAP A-2</p>  <p>La préservation des espaces verts arborés et la création d'autres espaces du même type répond à la nécessité de protéger et de renforcer les corridors écologiques intra-urbains. Elle participe également à la mise en valeur des tissus bâtis historiques et du centre-ville par la préservation d'une coupure verte entre eux et l'urbanisation récente, souvent parfois plus dense et plus élevée.</p>
 <p>Espace vert</p>  <p>Cône de vue à préserver</p>	<p>Extrait de l'OAP A-6</p>  <p>La préservation d'emprises en espace vert sert plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle permet d'envisager des liaisons piétonnes entre les îlots urbanisables - elle permet de maintenir des ouvertures visuelles (par exemple ci-contre une vue caractéristique sur les monts du Bugey) - elle permet d'envisager des jardins privatifs pour les habitants des RDC - elle permet de constituer des espaces tampons entre les fonctions urbaines juxtaposées.

Orientations	Justification et exemple
 <p>Haie vive ou végétation</p>	<p>Extrait de l'OAP A-12</p>  <p>Les dispositions en faveur de la plantation d'une haie se justifie selon les contextes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas présenté ici, il s'agit d'opérer la transition entre l'espace urbanisé et la zone naturelle à l'Est. - Cela peut permettre de limiter les nuisances issues de la juxtaposition de fonctions urbaines difficilement conciliables - Ou d'améliorer la qualité de vie de certaines zones résidentielles <p>Les essences de végétaux employées doivent être locales et adaptées au sol.</p>

7. LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS

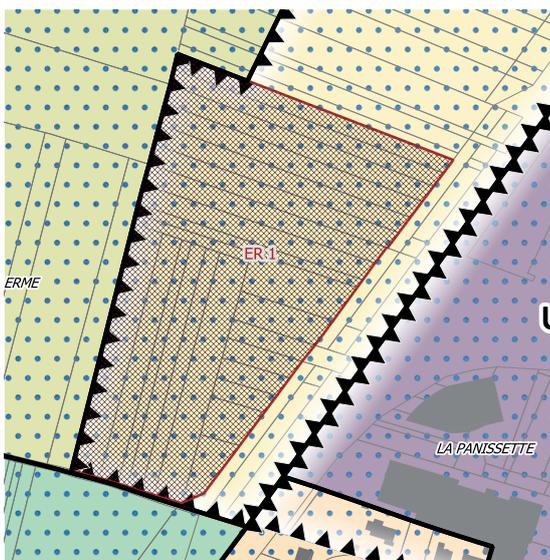
1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

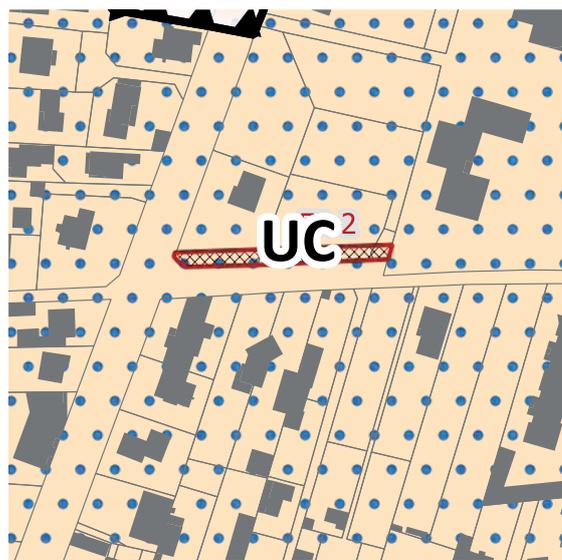
A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU répondent à différents objectifs, notamment de voies et d'ouvrages publics, des installations d'intérêt général au titre du L 123-1-5-V du code de l'urbanisme ou encore afin de permettre l'aménagement d'espaces verts.

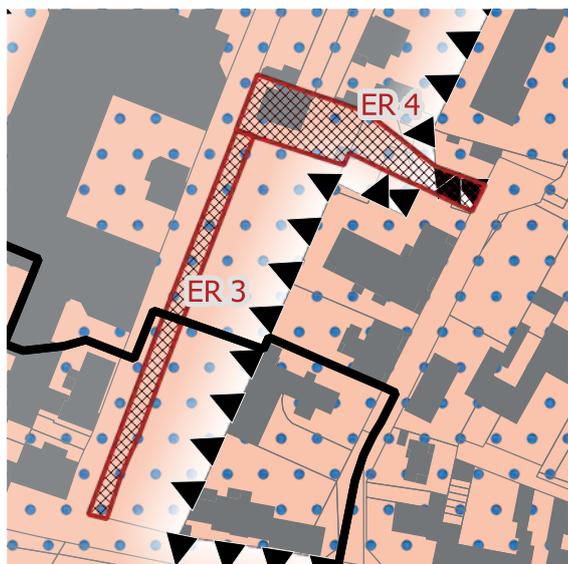
Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLU et reportés graphiquement sur la plan de zonage et dans l'atlas des morphologies urbaines sont les suivants :



Numéro de l'ER : 1
Destination : Ouvrages publics
Superficie (m²) : 33105
Objet : Création d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics en entrée de ville Ouest
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

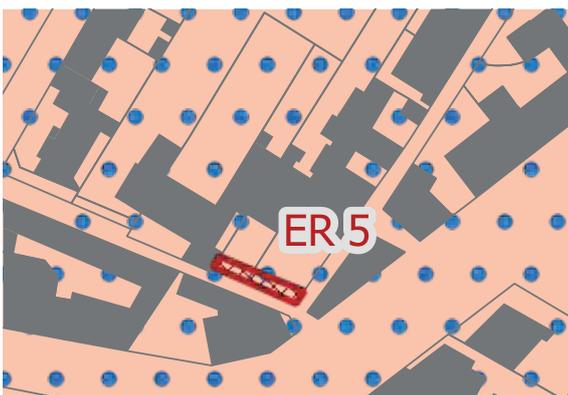


Numéro de l'ER : 2
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 361
Objet : Elargissement de la rue Saint-Georges afin de permettre la création d'une allée piétonne et cyclable
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

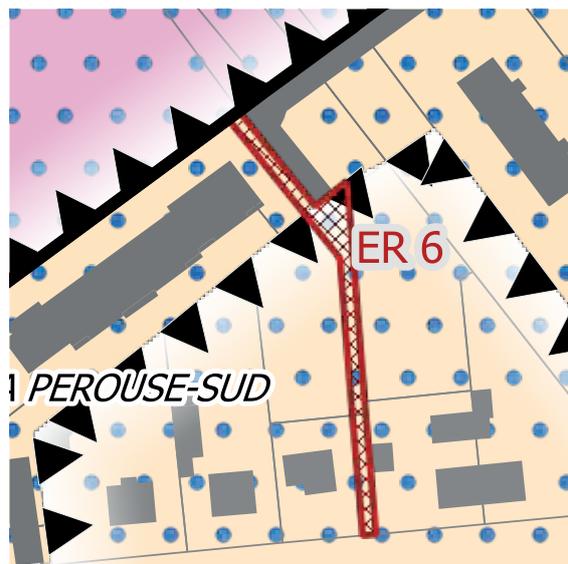


Numéro de l'ER : 3
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 833
Objet : Elargissement à 13 mètres d'emprise et modification du profil de la rue Emile Bravet intégrant mail piéton et cyclable.
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

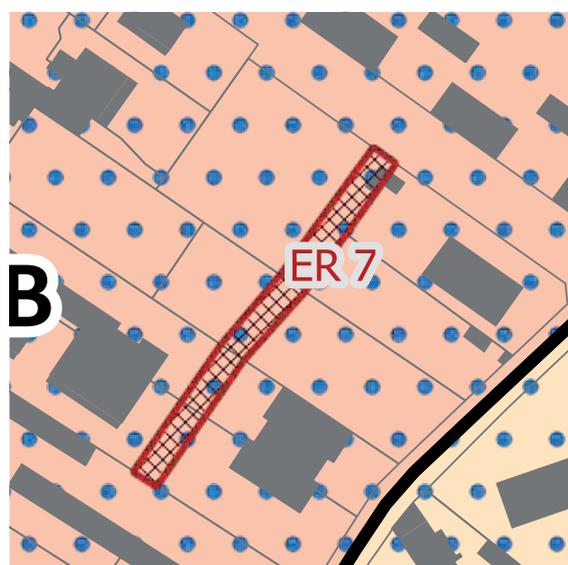
Numéro de l'ER : 4
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 1207
Objet : Création d'une rue de bouclage entre la rue Emile Bravet et la rue Berthelot d'une emprise de 9 mètres de largeur
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



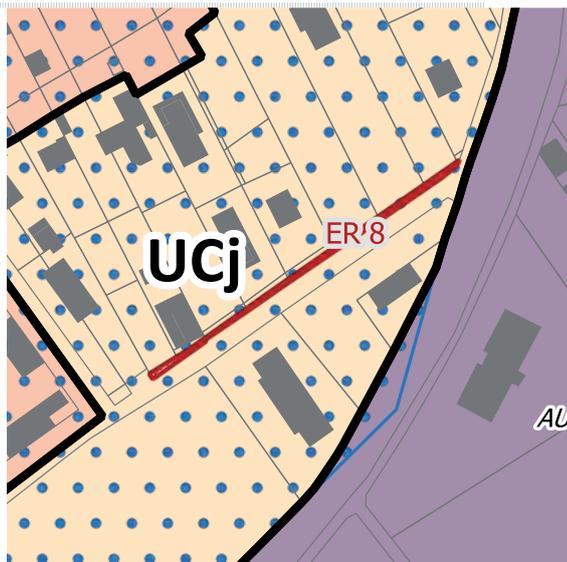
Numéro de l'ER : 5
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 59
Objet : Sécurisation du carrefour entre l'impasse de la Gare et la rue Louis Armand par un élargissement de la voie d'une largeur d'emprise de 6,50 m.
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



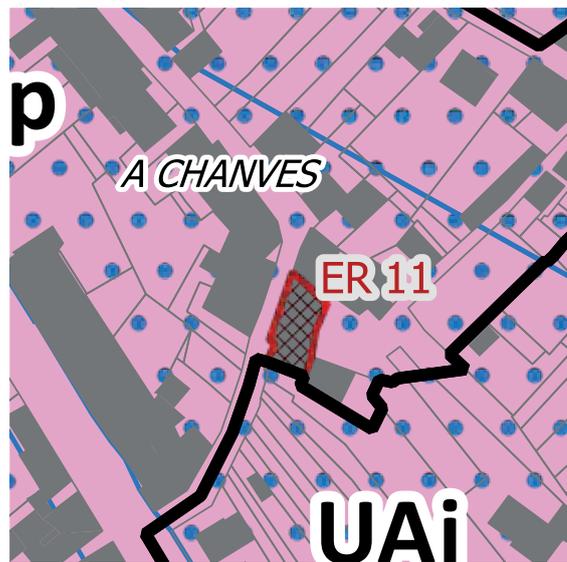
Numéro de l'ER : 6
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 373
Objet : Création d'un cheminement piéton entre les équipements sportifs et l'école Jean Jaurès de 3m de largeur
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



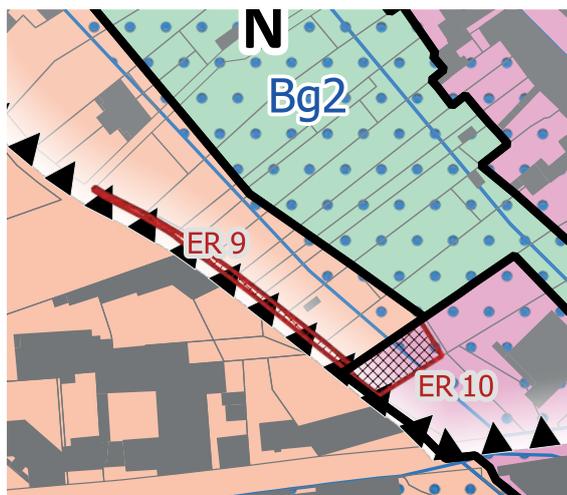
Numéro de l'ER : 7
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 583
Objet : Création d'une voie de liaison depuis la rue Maurice Margot en direction de la place Pierre Sémard d'une largeur de 6,25m
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



Numéro de l'ER : 8
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 154
 Objet : Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue Gustave Noblemaire sur une distance de 125 mètres
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

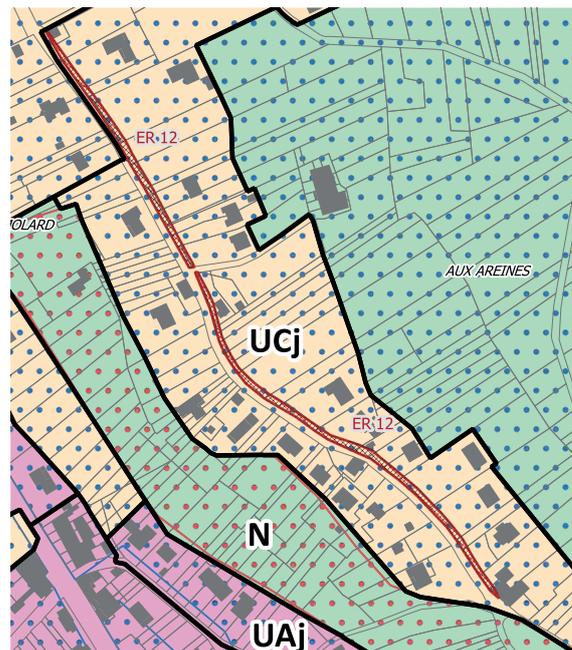


Numéro de l'ER : 11
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 176
 Objet : Élargissement de la rue de Chanves à 6m et aménagement d'une placette publique
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

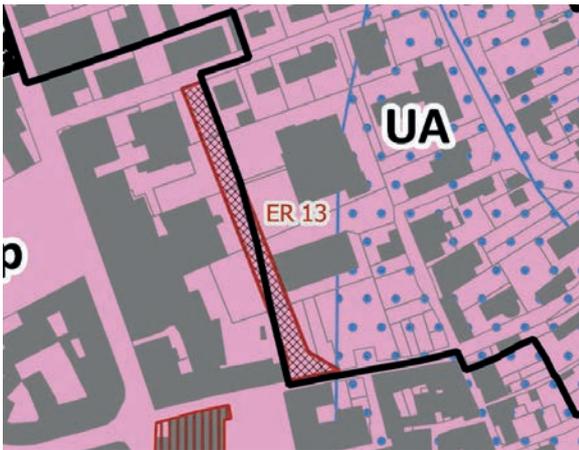


Numéro de l'ER : 9
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 230
 Objet : Elargissement de l'extrémité Sud de la rue Jean Monnet à 5,50 mètres d'emprise
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

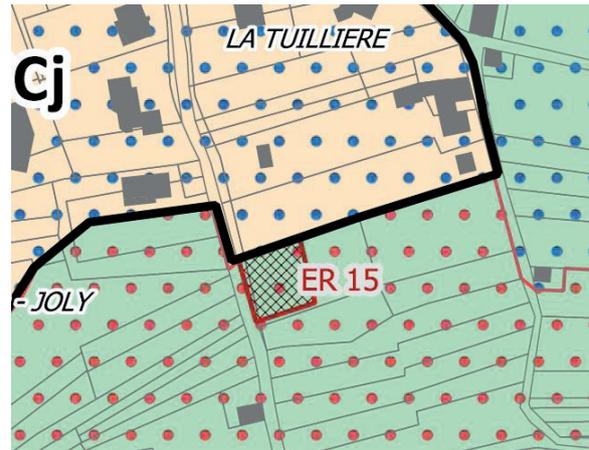
Numéro de l'ER : 10
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 357
 Objet : Agrandissement d'un parking public au carrefour de la rue Aristide Briand et de la rue Jean Monnet
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



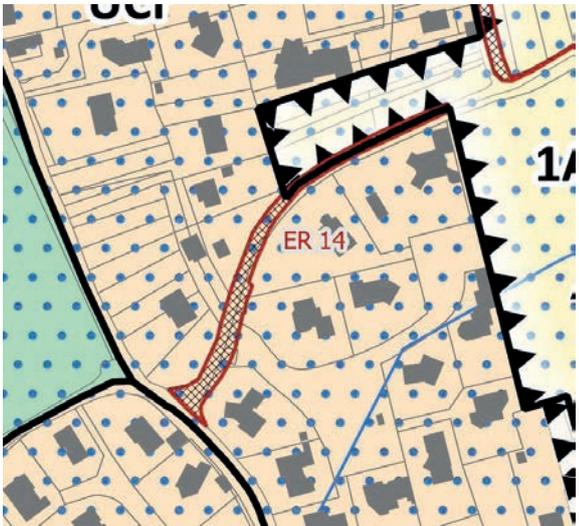
Numéro de l'ER : 12
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 1462
 Objet : Elargissement à 8 mètres de la rue des Arènes
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



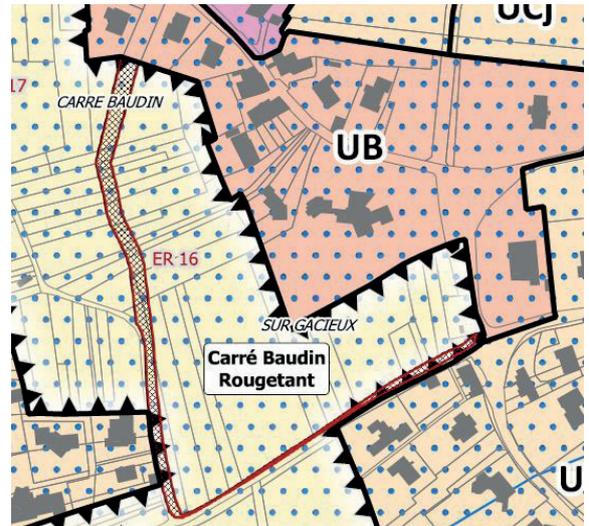
Numéro de l'ER : 13
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 1206
Objet : Elargissement de la rue du Docteur Corréard reliant la rue Aimé Vingtrinier à la rue du Clos Dutillier
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



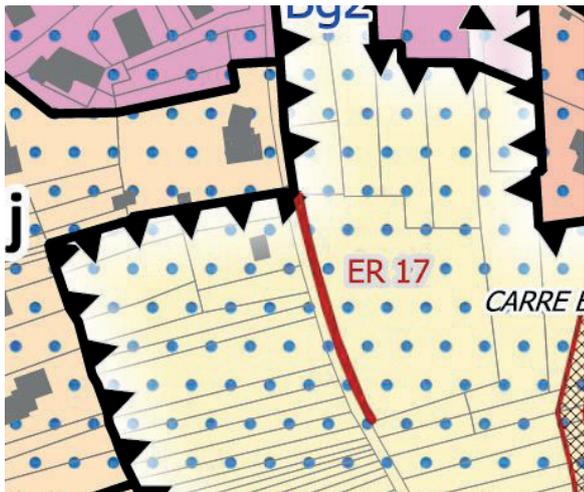
Numéro de l'ER : 15
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 438
Objet : Aménagement d'une placette de retournement chemin de la Jacinière
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



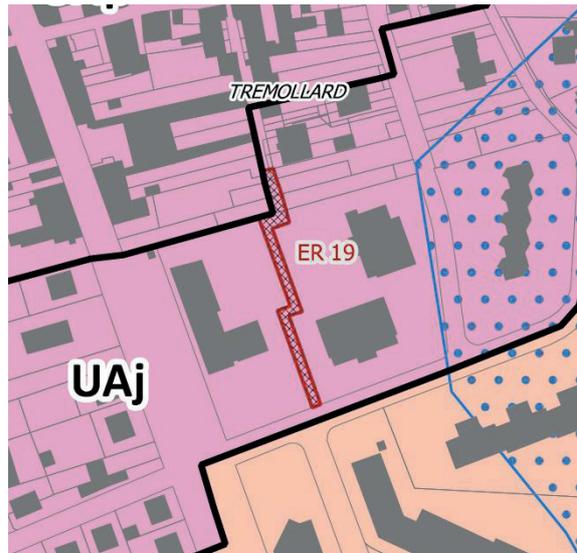
Numéro de l'ER : 14
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 983
Objet : Elargissement à 6 mètres du chemin de la Dame Louise Rougetant pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit «Rière Tiret» par un chemin piéton et cyclable
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



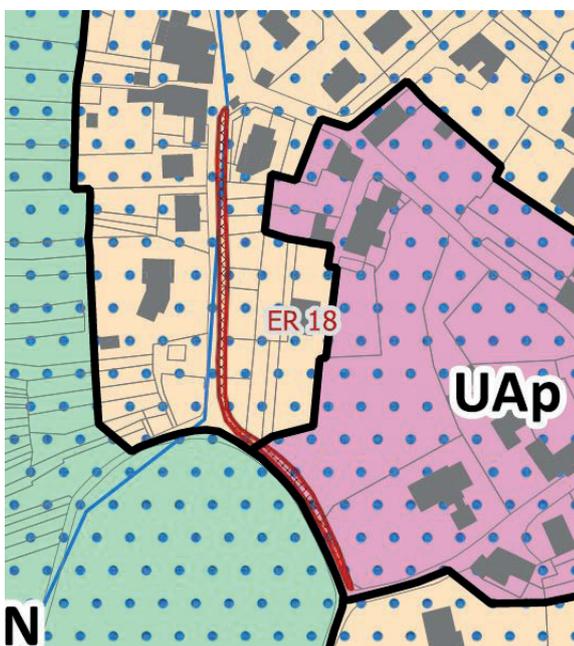
Numéro de l'ER : 16
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 2221
Objet : Prolongement de la rue du Carré Baudin desservant la future zone à urbaniser «Rougetant». Emprise 8 mètres
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



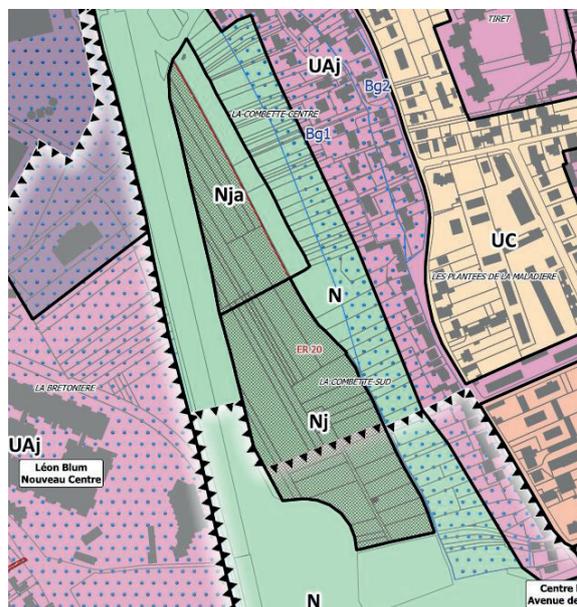
Numéro de l'ER : 17
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 102
 Objet : Elargissement à 4,80 mètres du chemin de la vie de Gacieux pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rièrre Tiret »
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



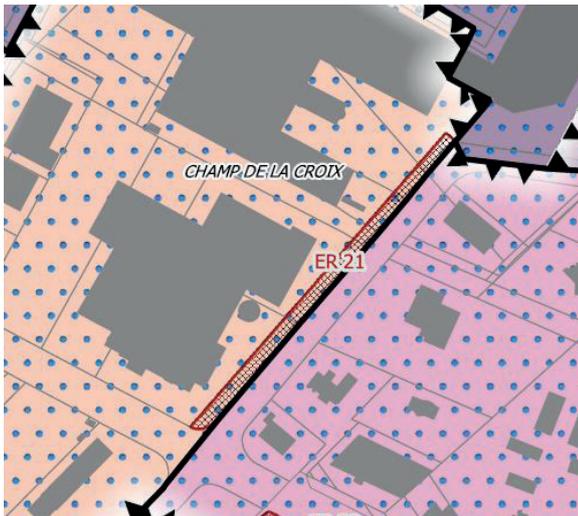
Numéro de l'ER : 19
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 527
 Objet : Aménagement d'un chemin piéton et cyclable de 5 mètres d'emprise de largeur entre l'avenue du Général de Gaulle et le hameau du Tiret
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



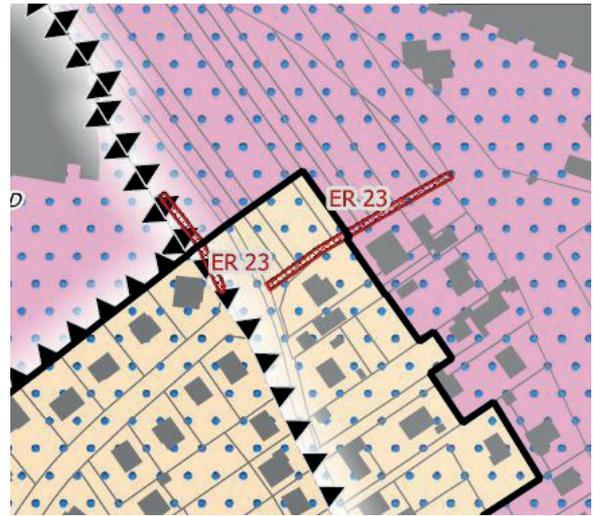
Numéro de l'ER : 18
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 482
 Objet : Elargissement à 6,50 mètres du chemin de la Pie
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



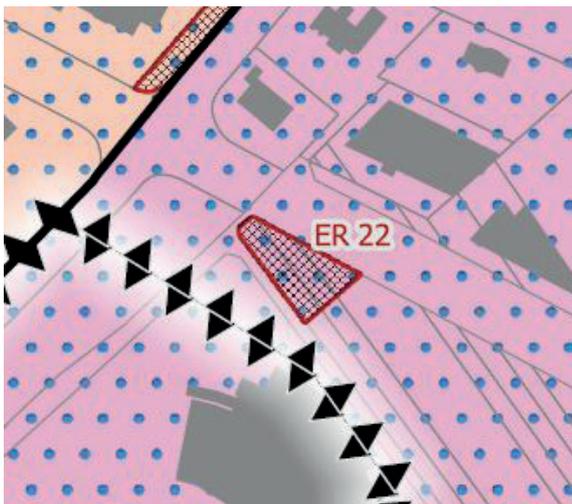
Numéro de l'ER : 20
 Destination : Espace vert public
 Superficie (m²) : 41479
 Objet : Création d'un espace agro-paysager
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



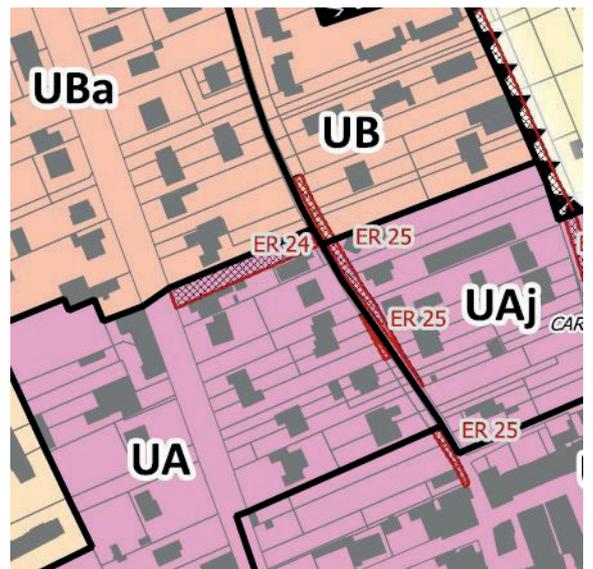
Numéro de l'ER : 21
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 1374
 Objet : Elargissement de la rue Marcel Paul de 6m afin de permettre la création d'un mail piéton et cyclable (boulevard-Parc)
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



Numéro de l'ER : 23
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 421
 Objet : Création d'un cheminement doux entre l'avenue Léon Blum et la piscine 3 m de large
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

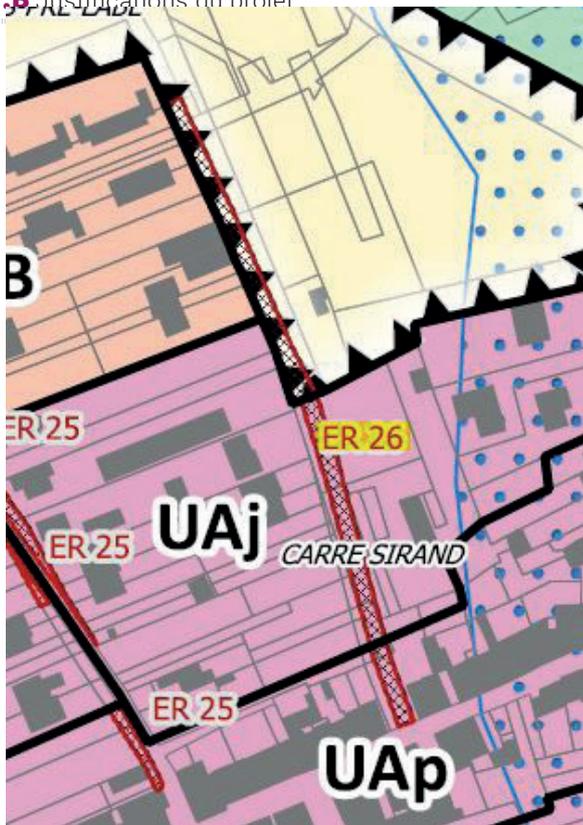


Numéro de l'ER : 22
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 602
 Objet : Création d'une place publique paysagère permettant la mise en valeur du cône de vue sur la vallée de l'Albarine
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

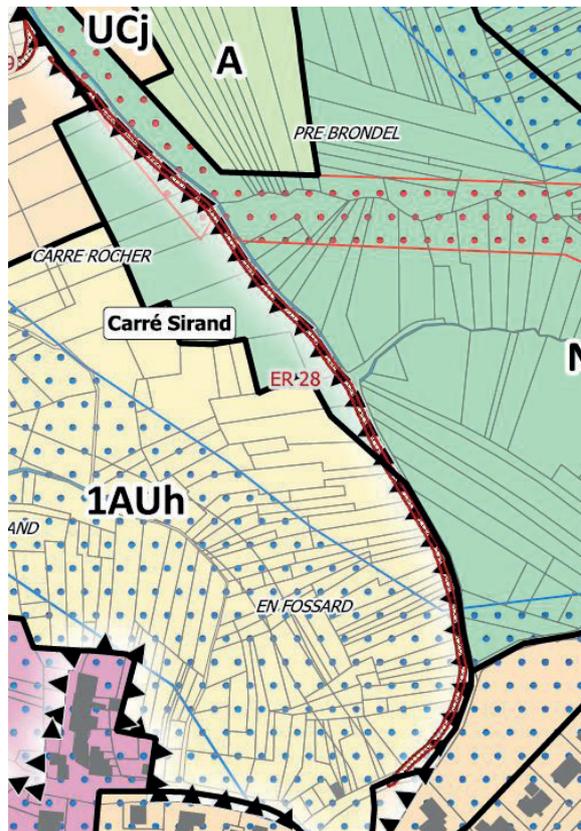


Numéro de l'ER : 24
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 619
 Objet : Création d'une allée piétonne et cyclable de 8m de large entre la rue des Apôtres et la rue Alexandre Bérard
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

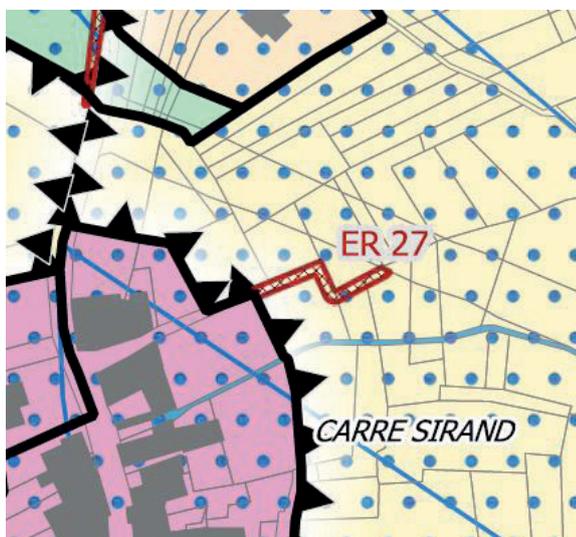
Numéro de l'ER : 25
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 442
 Objet : Elargissement de la rue des Apôtres à 8 mètres qui prévoira la création d'une voie cyclable
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



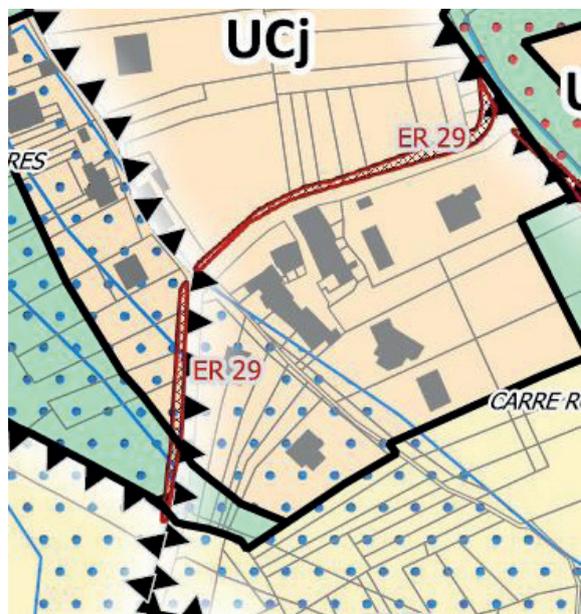
Numéro de l'ER : 26
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 1065
 Objet : Création d'une voie à sens unique de 5,50 mètres de largeur entre la rue du Mahatma Gandhi et le quartier du Tiret
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



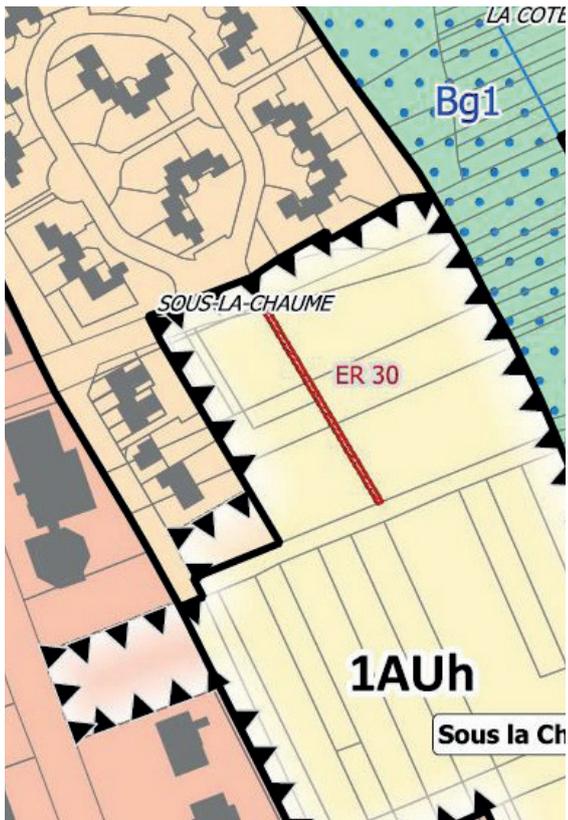
Numéro de l'ER : 28
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 1351
 Objet : Aménagement d'un cheminement doux le long du Nantet de 3m de large
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



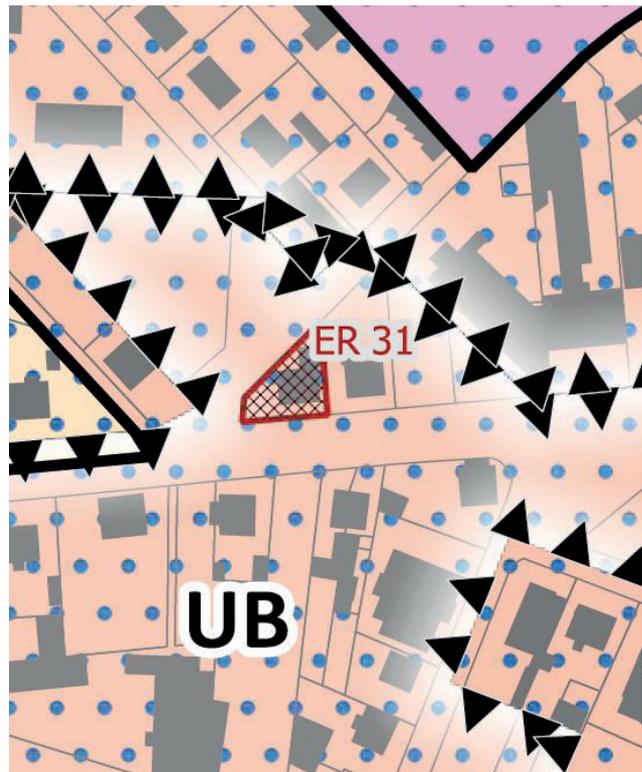
Numéro de l'ER : 27
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 139
 Objet : Aménagement d'un cheminement doux entre la rue du Tiret et la future zone à urbaniser «Carré Sirand» de 3m de largeur
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



Numéro de l'ER : 29
 Destination : Voie publique
 Superficie (m²) : 655
 Objet : Elargissement de la rue du Carré Rocher à 8 mètres pour desservir la future zone à urbaniser
 Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



Numéro de l'ER : 30
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 182
Objet : Création d'un cheminement doux depuis la rue des Chaumes de 2 m de large
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey



Numéro de l'ER : 31
Destination : Voie publique
Superficie (m²) : 302
Objet : Redressement-prolongement de la rue Emile Bravet et sa connexion avec la rue Saint-Exupéry
Bénéficiaire : Commune d'Ambérieu-en-Bugey

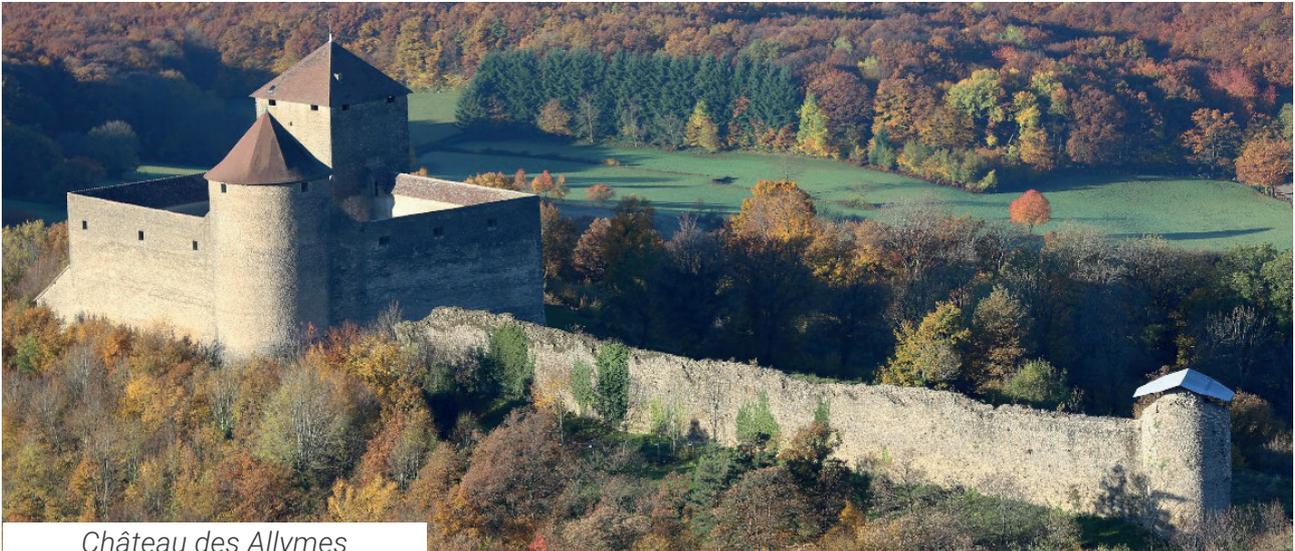
3. LES ÉLÉMENTS LIÉS AU PATRIMOINE

3.1. Les éléments remarquables

Le patrimoine ambarrois bénéficie d'une protection renforcée autour de ses monuments historiques par l'intermédiaire des Architectes des Bâtiments de France. Ils sont au nombre de trois sur le territoire communal :

• Château des Allymes

- Époque : 3e quart 14e siècle ; 16e siècle
- Informations : Château (cad. C 1088) : classement par arrêté du 20 juillet 1960 ; Ruines de l'ancienne enceinte extérieure, lieudit Bredevent (cad. C 712, 715) : inscription par arrêté du 21 août 1967 ; Vestiges de la basse-cour, de la barbacane, de la tour extérieure nord.
- Propriétaire : Propriété d'une personne privée ; propriété de la commune
- Autre : François-Nicod (maître de l'oeuvre)



Château des Allymes

• Maison-forte de Saint-Germain dite Tour de Gy

- Époque : 14e siècle ; 15e siècle
- Informations : Maison-forte de Saint-Germain dite Tour de Gy (cad. BI 41) : inscription par arrêté du 6 décembre 1984
- Propriétaire : Propriété d'une personne privée



Tour de Gy

- Le Château de Saint-Germain

- Époque : fin 11e, début du 12e siècle
- Informations : inscrit par arrêté préfectoral du 4 mai 2017.
- Propriétaire : Commune d'Ambérieu en Bugey



Château de Saint-Germain

3.2. les éléments repérés au titre de l'article du L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments dits de «petit» patrimoine ont fait l'objet

d'un amendement progressif et continu tout au long de l'étude par les élus et le bureau d'études. Il a été privilégié l'identification d'éléments participant à l'identité locale, et reposant pour la plupart d'entre eux sur le recensement effectué lors d'un «Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey - 1988».

Ainsi, le PLU repère 70 éléments bâtis relevant des dispositions spécifiques décrites dans les dispositions générales du règlement (Dispositions relatives à la protection du cadre de vie).

L'atlas des morphologies urbaines répertorie les éléments bâtis protégés selon 3 définitions :

- Les édifices civils ou religieux remarquables ponctuels, représentés par un pentagone orange
- Les édifices civils ou religieux remarquables, dont l'emprise au sol est pochée en orange
- Les linéaires bâtis remarquables, repérés par une ligne en tirets orange

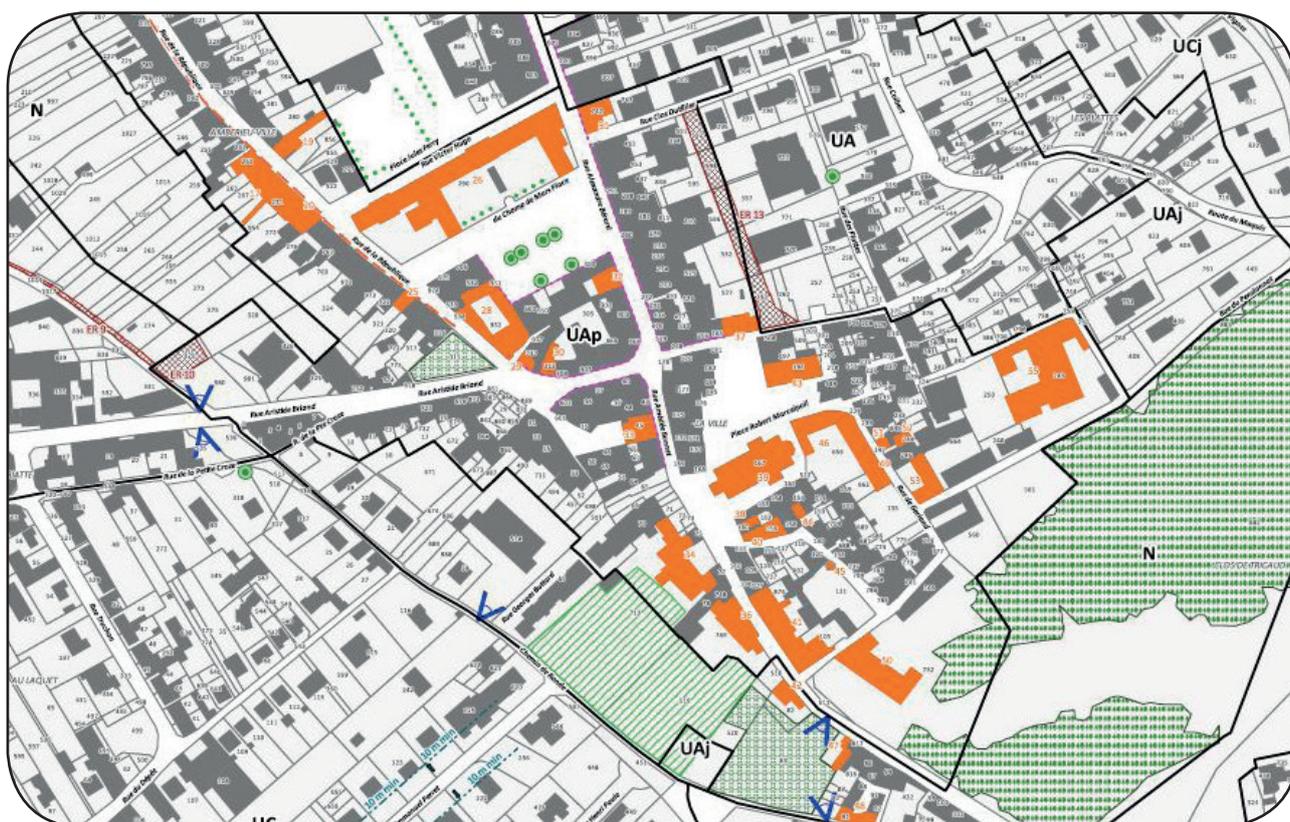
Le PLU repère enfin des cônes de vue (en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques et sont soumis aux règles suivantes

- A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt (telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant à l'annexe 3 du présent règlement) sont soumis à déclaration préalable.
- Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées. Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue. Des prescriptions sont définies par cône de vue.

Éléments bâtis protégés au titre L151-19 du code l'urbanisme

- ◆ Edifices civils ou religieux remarquables (hors monuments historiques)
- Edifices civils ou religieux remarquables (hors monuments historiques)
- Linéaires bâtis remarquables

▲ Cônes de vues



Il est à noter que le PLU d'Ambérieu en Bugey intègre deux zones spécifiques qui concernent les quartiers, hameaux ou noyaux urbains caractérisés par leur patrimoine bâti et dont la collectivité souhaite encadrer l'évolution. Ainsi, les zones UAp et UCp ont été instituées pour inscrire dans le règlement de ces secteurs des dispositions spécifiques encadrant plus finement les réhabilitations ou extensions de bâtiments patrimoniaux existants.

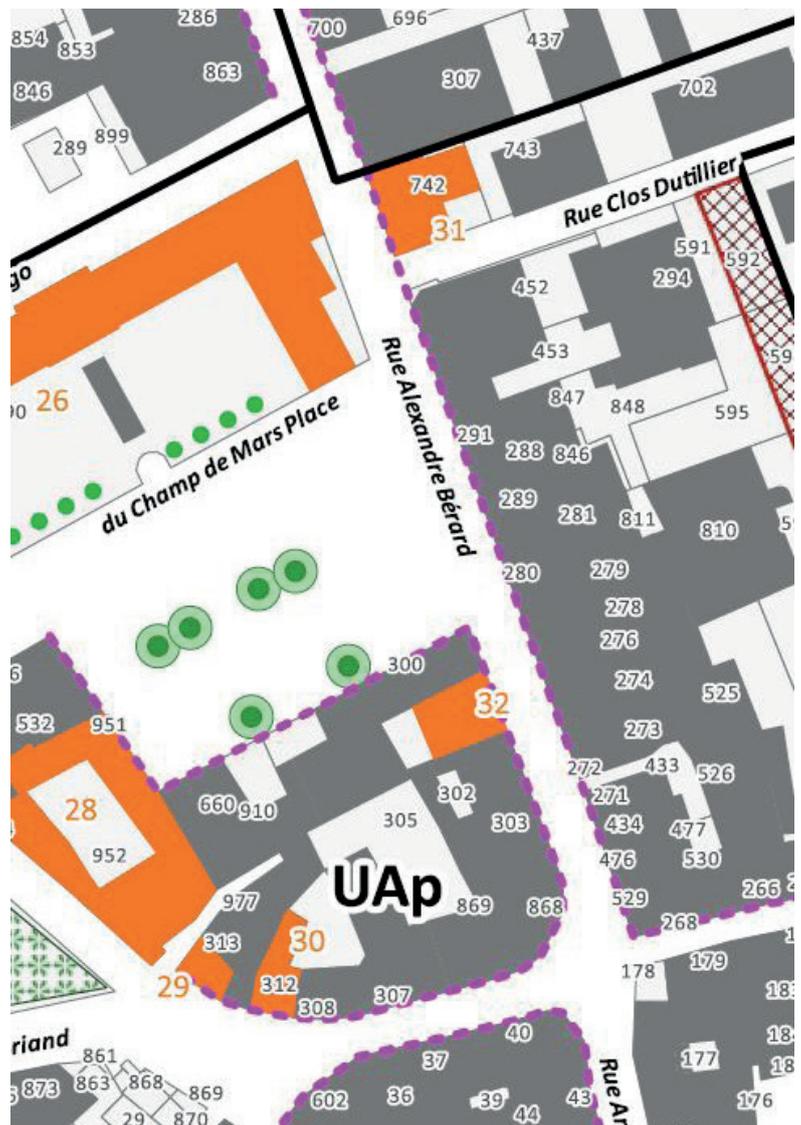
4. LA PRÉSERVATION DES COMMERCES

----- Secteur de diversité commerciale existants ou à créer (L151-16)

Afin de préserver les commerces de rez-de-chaussée d'un changement d'affectation, et favoriser le commerce de proximité dans le centre de ancien, une prescription linéaire au titre du L 151-16 a été instaurée.

La protection concerne les rues Amédée Bonnet, Alexandre Bérard, place du Champ de Mars, et les avenues Léon Blum, Général Sarrail et une partie de l'avenue Roger Salengro.

Le règlement écrit des zones concernées prévoit certaines dispositions telles que: «Le changement de destination des commerces et artisanat en logements est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit dans l'atlas des morphologies urbaines. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique (avérée par un service compétent en accessibilité) pour la mise en accessibilité d'un ERP, le changement de destination en logement sera autorisé.»



8. ARTICULATION DES RÈGLES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale BUCOPA. Les orientations inscrites dans le DOO du SCoT ont été déclinées dans le PLU; ci-dessous les éléments justifiant cette compatibilité.

Valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Préconisation générale pour la protection et la valorisation des milieux naturels et de la biodiversité	
<p>Le SCoT demande d'identifier, de protéger et de mettre en valeur les composantes de la trame verte et bleue qui font par ailleurs l'objet de préconisations particulières.</p> <p>Les collectivités locales veilleront à la fonctionnalité des éléments constitutifs de la trame verte et bleue .</p>	<p>Le PLU d'Ambérieu en Bugey s'est attelé à préserver, valoriser sa trame verte et bleue dans l'ensemble des pièces constitutives du projet :</p> <ul style="list-style-type: none">• le PADD fixe des invariants environnementaux qui ont pour objectif de valoriser la trame verte et bleue, aussi bien à l'échelle de la commune que dans la partie urbanisée.• une OAP Trame Verte et Bleue pose des principes d'intégration des continuités écologiques dans le bourg, s'appuyant sur les espaces publics aussi bien que sur les espaces privés.• Les règlements graphique et écrit permettent d'organiser des trames naturelles et de jardin au sein de la partie urbanisée. La mise en place d'un coefficient de biotope mais aussi d'un coefficient de pleine terre assure la présence de la nature en ville <p>Les réservoirs de biodiversité du SCOT ont été pris en compte que ce soit au niveau de la vallée de l'Albarine, de la côtière et des pelouses sèches de la base aérienne.</p>

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Protéger les réservoirs de biodiversité	
<p>Les documents d'urbanisme locaux délimitent précisément ces espaces.</p> <p>Privilégier le maintien ou la création de zones de transition entre l'urbanisation et les réservoirs de biodiversité,</p> <p>Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent.</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité du SCOT ont été pris en compte que ce soit au niveau de la vallée de l'Albarine, de la côtière et des pelouses sèches de la base aérienne.</p> <p>Les réservoirs de biodiversités sont cartographiés dans le diagnostic du PLU.</p> <p>Ils sont classés en zone naturelle, pour les massifs boisés du Bugey et la vallée de l'Albarine, en zone naturelle inconstructible pour la vallée du Nantet et d'une partie de son bassin versant, et en zone US pour la base aérienne.</p>
Protéger et gérer les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux	
<p>Les documents d'urbanisme protègent les boisements. Ils affectent spécifiquement l'ensemble des surfaces forestières à la forêt et aux activités sylvicoles liées en adaptant leurs règlements</p> <p>les boisements alluviaux seront conservés, les forêts alluviales et bandes boisées riveraines des milieux aquatiques seront conservées</p> <p>Les documents d'urbanisme définissent une « zone tampon » aux abords des boisements dans laquelle l'urbanisation est interdite.</p>	<p>Les nouvelles zones à urbaniser du projet de PLU ne se situent pas aux abords des boisements. La majorité est enclavée dans le tissu déjà urbanisée, ou bien en lisière de friches agricoles. Les boisements de la vallée de l'Albarine et ceux du massif du Bugey sont classés en zone naturelle. A noter par ailleurs que différentes OAP intègrent les bosquets présents et limitent le développement aux abords.</p>
Promouvoir la fonctionnalité des espaces naturels du BUCOPA Gérer et assurer la perméabilité écologique des espaces relais Assurer les continuités écologiques	
<p>Le développement urbain est réalisé en continuité des bourgs et villages afin de limiter la fragmentation des espaces naturels.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux délimitent dans leurs plans de zonage parcellaire les corridors écologiques auxquels sera attaché un règlement spécifique assurant ainsi leur perméabilité écologique sur le long terme.</p>	<p>Le projet de PLU met en œuvre une OAP thématique « Trame verte et bleue » dans laquelle sont inscrites des prescriptions en matière de clôtures, afin de ne pas constituer d'obstacle aux déplacements de la faune terrestre. Par ailleurs, des actions sont prévues afin de restaurer et renforcer la trame verte urbaine, s'appuyant à la fois sur les éléments existants (parcs, jardins, alignements d'arbres, arbres isolés, ...) mais aussi sur ceux prévus dans le cadre des OAP de renouvellement urbain. La vallée de l'Albarine, identifiée comme corridor écologique dans le SCOT, est préservée de toute urbanisation et les abords du Nantet sont protégés et rendus inconstructibles (zonage Ns).</p>

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords	
<p>Les documents d'urbanisme locaux devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et lutter contre la diffusion des pollutions</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux identifieront les zones humides inventoriées (celles reportées dans la trame verte et bleue du SCoT à titre indicatif), compléteront la connaissance de ces milieux à leur échelle,</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux interdiront donc la construction de nouveaux obstacles à la continuité écologique, et inciteront au contraire à la suppression des obstacles existants</p>	<p>Les vallées des cours d'eau sont préservées de toute urbanisation. Aucune nouvelle zone à urbaniser ne s'inscrit aux abords. La vallée de l'Albarine bénéficie d'un zonage naturel tandis que le Nantet dispose d'un zonage rendant inconstructible ses abords et une partie de son bassin versant (Ns).</p> <p>Les milieux humides déjà identifiés par un inventaire sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisation.</p>
Protéger la ressource en eau	
<p>La protection et la préservation des puits de captage en eau potable constituent un enjeu majeur pour le territoire du BUCOPA.</p> <p>les dispositifs de récupération d'eau pluviale sont favorisés dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère.</p> <p>les collectivités locales devront prendre en compte les capacités de développement rendues disponibles par leur réseau d'assainissement</p>	<p>Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est inscrite dans les périmètres de protection des captages présents sur le territoire de la commune. En outre, pour le secteur déjà urbanisé inclut dans le périmètre du captage de la nappe de l'Albarine, un zonage spécifique, Nhy, permet de limiter la constructibilité.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est encadrée, en favorisant l'infiltration des eaux mais aussi par le biais du coefficient de biotope et le coefficient de pleine terre, qui favorisent l'utilisation de matériaux perméables.</p> <p>Enfin la définition du zonage est compatible avec les capacités des réseaux. Seuls quelques ajustements sont nécessaires par rapport à l'urbanisation à l'ouest de la RD1075. A noter par ailleurs qu'un conditionnement des zones à urbaniser pourrait être mis en place, en lien avec le plan d'actions programmé pour lutter contre la surcharge hydraulique.</p>
Affirmer une économie primaire dynamique et diversifiée	
Privilégier l'enveloppe urbaine	
<p>L'enveloppe urbaine de référence, à temps zéro, est cartographiée par commune et sera intégrée au rapport de présentation</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements</p>	<p>L'enveloppe urbaine de référence est visible dans la page ci-après. Elle reprend la définition du SCoT.</p> <p>Le PLU d'Ambérieu en Bugey fixe comme objectif la production d'environ 2 200 logements minimum sur des sites en renouvellement urbain, soit 74% minimum du nombre de logements à produire sur la commune. le SCoT fixe un minimum de 70% pour Ambérieu (cf. p98 DOO du SCOT).</p>



Limiter la consommation d'espaces agricoles

Les collectivités devront systématiquement privilégier d'autres espaces répondant aux mêmes enjeux de développement pour la commune avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole

Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique en continuité des enveloppes urbaines existantes

Les collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme locaux, appliqueront le principe d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain traduit par le SCoT tout au long du présent document.

Le projet de développement de la ville sur la plaine de l'Ain ampute des terres occupées par l'activité agricole. Toutefois le SCoT, par la définition des limites urbaines permet de le développement sur ce site. Le projet de PLU retire environ 40ha destinés à l'urbanisation dans le précédent PLU.

L'ensemble des zones AU à vocations résidentielles et économiques définies dans le PLU sont en continuité de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur la côtière.

La densité moyenne à l'échelle communale pour le développement résidentiel est d'environ 45 lgt/ha. Elle est supérieure au 25lgt/ha prévu par le SCOT.

Secteurs de développement	Nombre de logements	Surperficie des ilots urbanisables	Densité
Bravet	90 à 125 logements	1,5 ha	Entre 60 et 81 logements/ha
Jean de Paris	120 à 155 logements	1,75 ha	Entre 69 et 89 logements/ha
Les Mouettes	200 et 275 logements	4,5 ha	Entre 44 et 61 logements/ha
Triangles d'activités	950 à 1150 logements	13,5 ha	Entre 70 et 85 logements/ha
Parc des sports	110 à 145 logements	4,25 ha	Entre 26 et 34 logements/ha
Léon Blum	450 à 560 logements	4,75 ha	Entre 95 et 118 logements/ha
Centre-Bourg	60 à 80 logements	1,5 ha	Entre 40 et 53 logements/ha
Vareilles	60 à 85 logements	2 ha	Entre 30 et 43 logements/ha
Sous la Chaume	30 à 35 logements	1,25 ha	Entre 24 et 28 logements/ha
Carré Sirand	85 à 115 logements	2,5 ha	Entre 34 et 46 logements/ha
Carré Baudin	140 à 180 logements	4,75 ha	Entre 29 et 38 logements/ha
Chagneux	10 à 20 logements	1 ha	Entre 10 et 20 logements/ha
Sur Mollon	50 à 65 logements	8,5 ha	Entre 6 et 8 logements/ha
TOTAL	2 355 à 2 985 logements	51,75 ha	45 à 58 logements/ha

Calcul de la densité résidentielle par OAP

La superficie des OAP encadrant des principes de mixité des fonctions et de préservation de la Trame Verte et Bleue, les surfaces ci-dessus précisent les surfaces aménagées à dominante résidentielle

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Lier le développement aux espaces de centralité (hors zone de montagne)	
Les communes développent prioritairement leur bourg centre.	Le développement de la ville permet de renforcer les centralités du bourg identifié par le zonage UA. Les zones UB permettent de garantir un renforcement de l'armature de la ville autour des équipements et services existants.
Définir des fronts urbains intangibles dans la plaine de l'Ain	
les documents d'urbanisme devront anticiper cette contrainte sur le long terme pour mieux gérer dans le temps la gestion de l'espace et les mutations de l'espace urbain actuel.	La stratégie urbaine d'Ambérieu en Bugey s'inscrit dans les limites intangibles de développement fixées par le SCoT.
Définir des règles spécifiques pour le développement dans les espaces de montagne	
Pour les communes de montagne ou celles présentant des problématiques de hameaux de montagne, le développement de certains hameaux pourra être étudié au cas par cas.	Ambérieu est une commune incluant la spécificité propre aux hameaux, aux Allymes. Classé en zone UCp, la zone permet un développement résidentiel limité dans le cadre de l'enveloppe urbaine des hameaux.

Développer de nouvelles fonctions dans des cadres de vie différenciés au service des usagers du territoire	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Affirmer l'armature urbaine territoriale dans la programmation du développement	
<p>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 sur le plan économique et des grands équipements. Le pôle d'Ambérieu assume à lui seul 25% de l'effort constructif prévu.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs prévus au SCoT en matière de développement démographique</p> <p>Les objectifs de logements fixés à 2030 sont le moyen d'atteindre celui de renforcement de la hiérarchie urbaine du BUCOPA.</p>	<p>Les objectifs de développement démographique et de production de logements sont compatibles avec les orientations du SCOT avec un Taux de variation de population de 2% et une production d'environ 3000 logements sur la ville.</p>
Asseoir le rayonnement d'Ambérieu (projets, réorganisation, pôle gare)	
<p>Le document d'urbanisme d'Ambérieu-en-Bugey mettra en œuvre les outils nécessaires au développement de l'attractivité de la ville.</p> <p>Prévoir les emprises foncières nécessaires à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques dont le traitement paysager permettra de constituer une façade de qualité à l'ouest de la RD1075,</p>	<p>Le PLU prévoit par son règlement des règles d'intensification du secteur gare (UA, UB et UC). Des OAP Aménagements cadrent les principes d'aménagement et de développement sur les secteurs potentiels de densification autour de la gare. Les OAP 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.</p> <p>Le PLU permet la reconversion du Triangle d'Activités générant une nouvelle centralité urbaine tout en organisation l'aménagement d'un campus sportif qui permet d'améliorer les liaisons avec la gare et le centre bourg.</p> <p>Le règlement graphique définit une zone à urbaniser avec une OAP permettant de garantir la qualité paysagère de la façade de la RD1075.</p>

Renforcer l'armature urbaine et répondre aux besoins de mobilités différenciées

Prescriptions du SCOT BUCOPA

Dispositions prises dans le PLU

Réaffirmer le rôle clé des infrastructures dans le projet de développement

Le syndicat mixte portera une étude sur la potentielle utilisation de l'infrastructure ferrée, présente entre Ambérieu et Lagnieu, afin de préciser la faisabilité d'un transport collectif en site propre (BHNS, Tramway, ...). Les collectivités locales devront donc inclure sa réalisation dans leurs projets et dans leurs documents d'urbanisme en ne compromettant pas la mise en œuvre de ce projet à moyen long terme.

Le projet d'aménagement et de développement d'Ambérieu limite la constructibilité des emprises foncières aux abords de la voie ferrée en direction de Lagnieu.

Renforcer le rôle des gares du BUCOPA

Les quartiers gare sont de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine (compacité urbaine, espaces publics attractifs ...)

Le classement en zone UB du quartier gare permet d'envisager la création d'une diversité des fonctions urbaines. L'intensification de la gare pourra être conduite par le plan guide d'aménagement du quartier prioritaire de la ville. La traduction réglementaire du PLU (OAP et règlements) permet sa mise en oeuvre.

Les collectivités réserveront dans leurs documents d'urbanisme locaux les emprises foncières nécessaires à l'amélioration des conditions de report modal autour des gares.

L'OAP Bravet dispose de principes d'aménagement et d'intensification du quartier pluri-fonctionnel. Le report modal à proximité de la gare est exprimé.

Plus particulièrement, la gare d'Ambérieu devra confirmer, en lien avec le projet de quartier plurifonctionnel (affaires, services, commerces, lieux de formation), son statut de pôle d'échanges à vocation métropolitaine en offrant les conditions optimales d'un pôle d'échanges multimodal, en améliorant l'organisation entre les modes.

La carte des hauteurs offre la capacité de densification aux abords de la gare favorisant les programmes mixtes, la diversité de l'offre résidentielle, mais aussi de services et d'équipements.

Renforcer le rôle des gares du BUCOPA

Afin d'augmenter leur attractivité, et donc leur fréquentation par les habitants et les usagers, les documents d'urbanisme locaux, les politiques publiques sectorielles locales et les opérations d'aménagement veilleront à faciliter l'accès aux gares du territoire en transport collectif dans les zones les plus denses, en le rendant attractif

La réalisation d'une OAP déplacements permet de:

- définir des principes d'organisation des transports collectifs plus attractifs à l'échelle de la ville et favoriser l'accès à la gare pour l'ensemble des centralités de la ville.
- organiser le principe de liaisons des modes actifs en compléments des OAP Aménagement pour une meilleure traduction opérationnelle

Le recours au vélo (traditionnel ou à assistance électrique) devra être facilité et sécurisé, par des aménagements spécifiques

Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le renforcement du covoiturage dans le BUCOPA répondra à sa mesure aux besoins de déplacements de longue distance liés au travail et aux besoins de rabattement sur les gares du territoire.

En l'absence de plans de déplacements urbains, les PLU créeront un réseau cyclable qui établit des liaisons structurantes et plus diffuses entre et autour des différents générateurs de flux du territoire

L'OAP thématique des déplacements décline des principes de l'intermodalité entre la voiture et les transports collectifs à l'échelle de la ville. Des Parking Relais sont envisagés en périphérie de ville afin de servir également de point de covoiturage. L'OAP décline également la localisation d'un réseau cyclable entre les quartiers et équipements structurants de la ville.

Produire un aménagement et un urbanisme durables	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Accroître la place de la nature en ville	
<p>les documents d'urbanisme locaux devront prévoir de conforter ce réseau en créant des liaisons écologiques urbaines</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux préserveront les espaces constituant la trame verte urbaine en les définissant précisément dans leur plan de zonage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un coefficient de biotope par surface dans les zones urbaines • Limitation des droits à construire dans les zones bâties constituant des continuités écologiques existantes ou souhaitées : zones UAj et UCj • Inscription dans l'atlas des morphologies urbaines des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU structurant la trame verte urbaine • Orientations de cette nature données dans les OAP, en particulier en matière de réaménagement des espaces publics
Améliorer la performance énergétique des bâtiments	
<p>Les documents d'urbanisme locaux devront soutenir les filières et les démarches concourant à une amélioration des performances énergétiques</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux intégreront dans leurs règlements les nouveaux modes constructifs écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement permet la mise en place de dispositifs architecturaux favorable à la mise en oeuvre d'installations de production d'énergies renouvelables ou de dispositifs bio-climatiques.
Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien	
<p>Les documents d'urbanisme locaux définiront les nouvelles zones urbaines à destination de logements dans les espaces desservis, ou amenés à être desservis, par les transports collectifs</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront anticiper les besoins en services, en emplois, ... des habitants et veilleront à la mixité fonctionnelle des espaces.</p> <p>les documents d'urbanisme locaux des communes rurales et de montagne, desservies ou non par une gare, devront permettre l'installation d'activités économiques au sein de son enveloppe urbaine</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux aménageront un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens.</p>	<p>La plupart des zones de développement résidentiel consiste en des opérations de renouvellement urbain dans des secteurs stratégiques d'ores et déjà desservis par les transports en commun</p> <p>Ces secteurs sont classés en UA ou UB, ce qui permet une grande mixité des fonctions urbaines accueillies, et donc encourage au recours des modes doux dans les déplacements du quotidien</p> <p>Mise en oeuvre d'une OAP «Déplacements» permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • structurer l'espace urbain autour de ses axes principaux et des lignes régulières de transport collectif qu'ils supportent • Définir les continuités piétonnes et cyclables existantes, à prolonger ou à créer • Garantir la desserte futures des zones en extension urbaine destinées à l'accueil d'habitat

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Concevoir des opérations d'aménagement vertueuses en matière de gestion des ressources	
<p>les nouvelles opérations à vocation résidentielle, mixte ou économique devront soutenir des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux issus de la filière bois locale, ...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans toutes les zones sont préconisées des essences végétales endogènes et adaptées au sol du territoire couvert par le PLU. • Emprises dédiées (zones Nj, Am et A) au développement d'une agriculture péri-urbaine • Des exceptions à la règle générale permettent des dérogrations et l'éclosion d'architectures contemporaines intégrant une démarche innovante en faveur d'un urbanisme durable
Prévenir l'exposition aux risques et aux nuisances	
<p>Les communes, couvertes ou non par un PPRI, devront s'assurer de la sécurité des personnes exposées aux risques d'inondation, et limiteront la vulnérabilité des biens et des activités.</p> <p>les documents d'urbanisme locaux privilégieront l'implantation dans ces secteurs exposés au bruit d'activités économiques, et proscrireont la construction d'équipements collectifs dits « sensibles » (établissement scolaire, centre de santé, ...) et d'habitation.</p>	<p>Le zonage et les droits à construire afférents prennent en comptes les risques et nuisances, d'origine naturelle ou humaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de développement ou de renforcement des activités économiques s'implantent prioritairement dans les secteurs concernés par l'exposition au bruit. • Reculs des constructions par rapport aux voies à grande circulation conformes aux préconisations des autorités compétentes. • Pour une meilleure lisibilité du risque, les limites des zones du PLU reprennent, dans les secteurs concernés, les limites de zonage du PPRN.

Produire des logements de qualité, diversifiés et accessibles pour valoriser les ambiances et les modes de vie pluriels	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Favoriser le développement et l'accessibilité aux services et aux équipements	
Dans un souci de gestion rationnelle des déplacements, les collectivités locales devront par ailleurs réaliser précisément les opérations de nouveaux logements à proximité de l'offre de services, de commerces et d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> • La grande majorité des secteurs de développement résidentiel se situent dans l'enveloppe urbaine actuelle de la ville • Le déploiement de la stratégie municipale (OAP Déplacements) en faveur des mobilités douces permet d'envisager un accroissement du recours aux déplacements décarbonés dans les parcours du quotidien vers les services, commerces et équipements collectifs.
Organiser la mixité sociale et générationnelle	
Dés lors qu'Ambérieu aura atteint 15 000 hab., elle sera soumise à un taux de 25 % de LLS dans leur parc de résidences principales.	La commune d'Ambérieu dispose d'ores et déjà d'un nombre de Logements Locatifs Sociaux en proportion suffisante pour répondre aux objectifs des 25% dans son parc de résidences principales
Les collectivités veilleront à garantir les conditions d'accueil des gens du voyage.	Une zone Nv a été définie de manière à préserver les capacités d'accueil des gens du voyage
Encadrer la qualité des logements	
L'ambition est de transformer durablement ces quartiers par leur ouverture sur le reste de la ville, l'amélioration des conditions de vie des habitants et la recherche d'une plus grande mixité des fonctions urbaines. Dans ces quartiers, il conviendra de réaliser les aménagements nécessaires à leur désenclavement, à la qualité des espaces publics, de diversifier et revaloriser le parc immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> • La création du boulevard-parc d'Ouest en Est vise à désenclaver la plaine et à la rattacher au centre-historique, par delà la voie ferrée et la route départementale 1504. • Les OAP couvrant ces secteurs insiste sur la qualité à apporter aux espaces publics et leurs rôles dans la cohabitation des fonctions urbaines attendues sur ces sites.

Mettre en œuvre des morphologies économes en espace et adaptées au contexte urbain et paysager

La charte de qualité architecturale et paysagère du BUCOPA se déclinera en cahier de recommandations architecturales et paysagères dont les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte lors de l'élaboration, ou de leur révision.

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvoir un développement urbain qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes et répondant aux aspirations des habitants (intimité, espace, confort) en lien avec la consommation limitée de l'espace

Les documents d'urbanisme locaux définiront des règlements spécifiques encadrant l'évolution du bâti et des espaces urbanisés pour concilier maintien de leur identité et nécessaire adaptation aux nouveaux besoins.

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement s'appuieront sur des trames parcellaires cohérentes avec l'organisation historique de leur centre-ville pour organiser l'évolution du bâti et leur développement.

Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant

Les fiches de recommandation de la charte de qualité architecturale et paysagère du BUCOPA sont incluses en annexe du règlement du présent PLU et sont rappelées à plusieurs reprises dans les règlements des zones concernées.

Pour favoriser la compacité des opérations, la mutualisation du stationnement est encouragée et le coefficient de biotope peut-être mutualisé à l'échelle d'une opération d'ensemble. Les OAP précisent également le nombre et les typologies de logements attendues pour chaque îlot constructible esquissés sur les plans.

- Mise en place d'un indice «p» (patrimoine) à certains secteurs du PLU où la réhabilitation du bâti existant est encadrée
- Limitation des extensions des constructions dont la destination principale n'est pas compatible avec le projet communal retranscrit dans le PLU
- Exceptions à la règle générale accordées pour la remise à niveau d'un bâtiment (notamment en matière d'isolation par l'extérieur)

- Les OAP en extension intègrent la gestion des eaux de pluie à l'échelle du secteur concerné
- La nature des clôtures imposées intègre la notion de continuité écologique
- Les voiries et cheminements doux doivent permettre de déboucher au droit des rues existantes pour assurer la continuité des déplacements et améliorer l'accessibilités aux commerces, services et équipements

Qualifier les entrées de ville et les lisières urbaines

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces.

Les collectivités concernées doivent impérativement chercher à réduire les règles de recul visées à l'article L.111-6 du CU de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les routes à grande circulation. À cette fin, elles définiront des règles de recul compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages en s'appuyant notamment sur les prescriptions générales ci-avant.

L'entrée de ville Ouest bénéficie d'une étude «entrée de ville» dont les conclusions servent de prérequis à l'établissement de l'OAP «Ouest RD1075» orientant l'urbanisation de ce secteur.

Les aménités environnementales existantes aux différentes entrées de ville du territoire sont protégées au titre de l'article L 151-26 du Code de l'Urbanisme

Le zonage adopté marque les limites des espaces urbanisés avec le milieu naturel pour limiter l'étalement urbain et la dégradation de ces secteurs d'entrée de ville

Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité	
Prescription du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Valoriser et développer les activités tertiaires productives dans le tissu urbain	
<p>La réalisation de l'opération d'aménagement autour du pôle gare d'Ambérieu doit permettre à court, moyen, et long termes, l'accueil d'activités économiques tertiaires productives</p> <p>L'aménagement du quartier intégrera les équipements liés aux transports et aux interconnexions usagers</p> <p>La desserte en très haut débit et la couverture 4G constituent un objectif d'aménagement prioritaire</p>	<p>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.</p> <p>La desserte très haut débit est une condition d'attractivité nécessaire à la réalisation d'un quartier tertiaire proche de la gare.</p>
Développer, requalifier, réorganiser, optimiser les parcs grands flux	
<p>L'extension ouest d'Ambérieu permet de développer une offre commerciale en façade qui prolonge celle existante et conforte la nature de boulevard urbain et d'entrée de ville de la RD 1075.</p> <p>Au-delà de cette façade une offre mixte PMI/PME artisanat est développée dans un cadre de qualité intégrant une interface éco paysagère</p> <p>Les secteurs nord et sud de l'hôpital privé feront l'objet d'une réflexion afin de renforcer sur 5 hectares le pôle de services existant</p>	<p>Le règlement graphique détermine des zones 1AUC, 1AUe spécifiques pour répondre au besoin du développement commercial et économique d'Ambérieu. La réalisation d'une OAP et de l'étude entrée de ville définit les conditions d'intégration urbaine et paysagère le long des infrastructures.</p> <p>Le PLU prévoit une extension de la zone EnPragnat afin de conforter les activités existantes d'une emprise de 3ha.</p>
Organiser l'irrigation artisanale et le confortement des entreprises existantes	
<p>Accroître les possibilités réglementaires et opérationnelles d'accueil et de développement des activités tertiaires et plus largement non nuisantes.</p>	<p>Les zones UA et UB du PLU permettent l'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain sous réserve de prendre les dispositions nécessaires de limitation des nuisances dans un cadre résidentiel.</p>

Améliorer la qualité des parcs d'activités économiques

Les documents d'urbanisme veilleront à l'insertion paysagère et environnementale et à la composition urbaine, la gestion de l'espace et la gestion des flux

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.

Promouvoir une agriculture diversifiée créatrice de valeur ajoutée	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Anticiper et alléger les contraintes d'exploitation en fonction des filières	
Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités prévoient de limiter les impacts de leur développement sur l'espace agricole dans le cadre de l'objectif « éviter, réduire, compenser ».	La consommation d'espace liée à l'habitat et aux activités économiques, telle qu'elle est prévue dans le PLU, est compatible avec les objectifs de consommation foncière du SCOT.
Développer les circuits courts	
Les circuits courts ne se résument pas à la vente directe mais concernent la mise en place de réseaux de distribution locaux permettant tant aux professionnels qu'aux consommateurs d'accéder aux productions locales. Leur développement dépend donc d'actions publiques de sensibilisation, de soutien qui relèvent de recommandations car elles ne rentrent pas dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.	La ville d'Ambérieu en Bugey, en parallèle du PLU, conduit une démarche de création d'une agriculture de proximité pouvant alimenter les restaurations scolaires. Le PLU contribue à cette orientation par le classement en zone Am du plateau des Seillière et la possibilité de création d'un équipement de transformation envisagé sur le secteur de développement «Sous la Chaume»
Faciliter les activités accessoires complémentaires de revenus	
Les documents d'urbanisme locaux prévoient dans les zones agricoles et naturelles les possibilités d'implantation de constructions accessoires à l'activité agricole	Le règlement écrit en zone Agricole autorise la construction de bâtiments complémentaires permettant la diversification des activités agricoles

Développer la valorisation et l'innovation pour l'exploitation des ressources naturelles

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Relever le défi du changement climatique en matière de production d'énergies renouvelables	
Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) pour la production à l'échelle du bâti ou de l'ilot (opération)	Le règlement autorise les implantations des installations favorisant le recours aux énergie renouvelables à condition qu'elles justifient de leur intégration architecturales et paysagère depuis les voies publiques.
Rationaliser la production des déchets et améliorer leur traitement	
Les collectivités locales contribueront à optimiser le stockage des déchets (ménagers, industriels et de construction) en favorisant le tri des déchets, en intégrant des prescriptions dans les documents d'urbanisme locaux qui permettent d'imposer à la construction neuve de logements collectifs, ou de logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, de disposer d'un local intégré à la construction, ou de l'opération d'ensemble, et dimensionné pour la collecte sélective.	Le règlement précise que «dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte.» Cela permettra de faciliter la mise en oeuvre des politiques des déchets sur le territoire ambarrois

Structurer l'armature touristique et culturelle au service d'une vocation régionale	
Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Valoriser la perception des différents motifs paysagers du territoire point d'appui des « parcours » touristiques et culturels	
<p>Préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaines et montagnes du Bugey</p> <p>Annoncer et valoriser au travers de l'aménagement, la présence du patrimoine intégré à l'urbanisation ou à distance courte de visibilité</p>	<p>Le PLU identifie les points de vue remarquables du territoire notamment vers la vallée de l'Albarine et le Bugey. Les projets d'aménagement et de construction devront ainsi justifier de la préservation des vues remarquables de la commune.</p>
Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords	
<ul style="list-style-type: none"> Les collectivités identifient les éléments de patrimoine (grand patrimoine bâti cité ci-avant mais également l'ensemble des éléments de patrimoine architectural, industriel, vernaculaire etc.) et mettent en place une politique de mise en valeur dans leurs documents d'urbanisme locaux et dans l'aménagement. 	<p>Les règlements graphique et écrit identifient 70 éléments de patrimoine à protéger sur la commune. Des règles en disposition générale, doublées ou non de prescriptions rédigées sur la fiche, permettent de garantir la préservation des biens.</p>

Encadrer le développement commercial dans le BUCOPA

Prescriptions du SCOT BUCOPA	Dispositions prises dans le PLU
Hiérarchiser les pôles commerciaux en fonction de l'armature urbaine du BUCOPA	
Le pôle d'Ambérieu en Bugey est considéré comme un pôle commercial territorial. A ce titre, il présente des commerces très diversifiés qui, par la réputation de leurs enseignes, la spécialisation ou la rareté de leur offre, leur densité, leur dimensionnement et leurs conditions d'accès bénéficient d'une aire de rayonnement élargie sur plusieurs bassins de vie voire au-delà du territoire du SCoT.	Le projet d'Ambérieu a pour objectif de conforter ce rôle par l'intensification de la ville sur elle-même générant plus d'habitants à proximité des équipements et commerces de la ville. Si la zone UXc permet de préserver le pôle commercial Porte du Bugey, la zone 1AUc permet le développement de surfaces commerciales périphériques
Établir une localisation préférentielle du commerce dans les pôles existants	
le SCoT vise à renforcer la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations géographiques précises, notamment : <ul style="list-style-type: none"> le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey a vocation à accueillir de nouvelles implantations répondant à toutes les fréquences d'achats. la zone des portes du Bugey et la vie du Bois à Ambérieu-en-Bugey. 	Le PLU identifie l'axe commerçant entre le coeur de ville, l'avenue Léon Blum et la zone commerciale Porte du Bugey. Ce linéaire présente d'ores et déjà des occupations commerciales qui seront confortées. En ce sens, la zone UXc limite les projets de création de nouvelles surfaces commerciales éventuelles en lieu et place des parkings existants. Cela a pour effet de : <ul style="list-style-type: none"> limiter l'évasion des commerces du coeur de ville conforter le développement de la ZAC vie du Bois créer à terme un linéaire commercial Léon Blum en relation avec la reconversion du triangle d'activités
Concentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles existants	
Les développements commerciaux devront limiter leur impact en termes de consommation foncière et de réseaux divers. Des synergies entre activités visant à animer les pôles commerciaux seront recherchées.	Le PLU conforte les activités commerciales en oeuvrant pour la densification et le renouvellement urbain aux abords des emplacements commerciaux existants
les documents d'urbanisme locaux définiront, dans leurs plans de zonage, les périmètres identifiés comme jouant un rôle de « centralité », au sein de l'enveloppe urbaine	Le règlement graphique définit des linéaires de diversité commerciale le long des centralités de l'enveloppe urbaine
Veiller à l'intégration et l'amélioration architecturale et paysagère de l'offre commerciale	Le règlement écrit et les OAP (notamment Ouest RD1075) précisent des règles d'aspect, d'implantation et d'aménagement contribuant à l'intégration de l'offre commerciale dans la ville.
Améliorer la qualité des secteurs commerciaux de périphérie	

<p>Les pôles commerciaux périphériques, disposant de conditions d'accueil adaptées, sont destinés à accueillir les équipements commerciaux de grande taille (plus de 300 m² de surface de vente) ne pouvant s'implanter au sein des centralités, et ceux répondant à des objectifs de rayonnement commercial élargi.</p> <p>Le pôle majeur d'Ambérieu en Bugey pourra également s'étendre sur une emprise foncière maximale de 17 ha à horizon 2030 afin d'accueillir de nouvelles implantations commerciales en lien avec sa vocation définie précédemment.</p>	<p>La zone 1AUc autorise les implantations commerciales de grande tailles : plus de 300m² de surface de vente.</p> <p>La superficie de la zone 1AUc est d'environ 16ha dans laquelle une emprise pourra servir à la création d'un équipement public structurant servant de liaison entre l'urbanisation Est et Ouest de la RD1075. Cela permettra de conférer un rôle de boulevard urbain à cette infrastructure.</p>
<p>Document d'Aménagement Artisanal et Commercial</p>	
<p>Le centre ville d'Ambérieu en Bugey</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre commerciale en centre-ville par la production d'une offre immobilière adaptée aux besoins de l'exercice du commerce • Accueillir de nouvelles locomotives commerciales en restructurant les cellules commerciales existantes, notamment dans les pôles commerciaux de proximité du Bugey et Dame Louise. • Organiser la requalification de ces pôles, aujourd'hui vieillissants, et créer une continuité du traitement des espaces publics vers les secteurs du Triangle et Gare sur l'avenue de Verdun et la rue Aristide Briand. <p>Le secteur ouest d'Ambérieu-en-Bugey</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les liens urbains et liaisons douces entre les espaces marchands du secteur ouest d'Ambérieu et avec les espaces d'activités en vis-à-vis de la RD1075. • S'inscrire dans un objectif de densification notamment via l'intégration des stationnements en ouvrage et l'emploi de formes architecturales compactes. • Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux • Valoriser les déplacements doux au sein et vers le secteur ouest • Desservir efficacement le secteur par un service de transport collectif. 	<p>Afin de maintenir une offre de commerces de proximité suffisante, le PLU identifie une servitude de préservation ou de développement de la diversité commerciale. Ainsi, les locaux situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Favoriser un développement économique et commercial équilibré est d'ailleurs un des axes à développer dans le cadre de l'action Coeur de Ville.</p> <p>L'OAP Avenue de Verdun a pour objectif de mettre en valeur les connexions entre la ville basse et la ville haute d'Ambérieu en Bugey afin de faciliter les continuités urbaines et les accès au coeur de ville.</p> <p>L'OAP Ouest RD1075 définit les principes d'aménagement de la zone à urbaniser. Des principes en matière de déplacement, de paysage et d'environnement contribuent à favoriser les liens urbains.</p> <p>L'OAP Déplacements prévoit la connexion de la zone 1AUc par une ligne de transport collectif à terme.</p>

2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021, approuvé le 20 novembre 2015, s'articule autour de 9 grandes orientations fondamentales (OF) dont certaines concernent directement le projet de PLU d'Ambérieu :

OF 0 : S'adapter aux changements climatiques

Le PLU prend en compte les effets futurs des changements climatiques sur la fréquence et l'intensité des précipitations en prenant des mesures de limitation des surfaces imperméabilisées (près de 83% des objectifs de logements sont en renouvellement urbain). Le règlement impose également un coefficient d'emprise au sol et un pourcentage de pleine terre végétalisée au sein de toutes les zones urbaines ou à urbaniser, y compris à vocation économique. La mise en place d'un coefficient de biotope permet également de favoriser les matériaux perméables.

Le règlement du PLU impose notamment une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise des projets et une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (le cas échéant, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention dont le dimensionnement est encadré). Le règlement permet de limiter les ruissellements ainsi que le risque de saturation des réseaux d'assainissement (et donc de pollution des milieux récepteurs par débordement des réseaux d'eaux usées).

OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
OF 5 : Lutter contre les pollutions
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

Pour répondre à ces orientations fondamentales, le PLU prévient la dégradation des milieux aquatiques en assurant la préservation des zones humides, ripisylves et des abords de cours d'eau par un classement en zone agricole ou naturelle (A ou Ns ou N) et par leur protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

De plus, la commune se dote, à travers son projet de règlement, de prescriptions en termes de gestion des eaux pluviales à la parcelle, dimensionnement des ouvrages d'infiltration et rétention, Les principes de gestion des eaux pluviales au sein des OAP sont également précisés. Ces actions sur les systèmes d'assainissement permettront également de préserver une bonne qualité des eaux traitées et rejetées aux milieux naturels, en accord avec l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques et de lutte contre les pollutions.

OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Les ressources en eau potable sont diversifiées et abondantes, suffisantes pour absorber l'accueil de la nouvelle population. Des interconnexions existent à l'échelle des communes desservies par le syndicat des eaux du Bugey, pour sécuriser l'alimentation en eau potable.

Le développement urbain d'Ambérieu a été prévu par le PLU en cohérence entre les besoins générés par l'augmentation de la population et la disponibilité de la ressource en eau.

Le PLU prévoit un développement de l'urbanisation uniquement dans des secteurs desservis par les

réseaux d'adduction en eau potable existants et limite donc les besoins d'extension des réseaux.

Considérant les orientations prises dans le projet de PLU, ce dernier est compatible avec les orientations définies par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021.

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE DE LA BASSE VALLÉE DE L'AIN

Arrêté le 25 avril 2014, le SAGE de la basse vallée de l'Ain fixe divers objectifs avec lesquels le PLU doit être compatible :

- Maîtriser l'occupation des sols à proximité des cours d'eau pour limiter le ruissellement :

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue à proximité de l'Albarine ou du Nantet. Ce dernier est d'ailleurs bien préservé puisqu'un zonage Ns a été mis en place, interdisant toute nouvelle construction, même agricole ou forestière.

- Analyse de la capacité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme :

Les ressources exploitées pour l'alimentation en eau potable du territoire sont suffisantes pour permettre le développement démographique et économique de la commune.

- Préserver les zones d'expansion de crues et les zones inondables, voire en recréer :

Le projet de PLU intègre les diverses prescriptions du PPRI applicable sur le territoire communal. Les nouvelles zones à urbaniser sont situées en zone bleue (PPRI inondation). Les modalités de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal permettront de limiter les ruissellements non maîtrisés pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.

- Préserver les zones stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle et future :

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue dans les secteurs stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Les zones déjà urbanisées situées dans le périmètre de protection du captage sont rendus inconstructibles (zone Nhy).

- Assurer la conformité des systèmes d'assainissement collectifs et prévenir les pollutions des entreprises :

La mise en place d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la commune participera à réduire les eaux claires parasites arrivant à la station de traitement de Château-Gaillard et participera ainsi à améliorer son efficacité. De plus, le développement de la commune est en adéquation avec les capacités résiduelles de la station.

- Limiter l'imperméabilisation et l'impact qualitatif des eaux pluviales rejetés dans le milieu naturel :

Des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle voire à l'échelle de l'opération d'aménagement, sont proposées dans le règlement du projet de PLU afin de limiter les ruissellements. La mise en place d'un coefficient d'espace de pleine terre ainsi que d'un coefficient de biotope permettront le maintien d'espaces perméables sur chaque parcelle, y compris dans les zones déjà urbanisées et les zones économiques. Ce coefficient peut aller jusqu'à 40% pour les zones à urbaniser.

- Préserver l'intégrité écologique et physique des affluents :

Aucune urbanisation n'est envisagée dans le cadre du projet de PLU à proximité immédiate de l'Albarine et du Nantet. Ce dernier fait par ailleurs l'objet d'un zonage Ns rendant inconstructible ses abords mais aussi une partie de son bassin versant, dans l'objectif de préserver les milieux naturels (ripisylve, milieux humides, bosquets, ...).

- Préserver les zones humides et en particulier les zones humides prioritaires :

Les milieux humides connus au moment de l'élaboration du projet de PLU sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De plus, les nouvelles zones à urbaniser sont relativement éloignées de celles connus. Leur topographie et/ou la nature du sol ne sont guère compatibles avec la présence d'un milieu humide.

9. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Le profil environnemental du projet

1.1.1 Une ressource en eau vulnérable

Les richesses et les opportunités	Les faiblesses et les menaces
<p>Le réseau hydrographique de la commune se structure autour de l'Albarine et de ses petits affluents qui sourdent du massif du Bugey</p> <p>La nappe alluviale de l'Albarine est identifiée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable.</p> <p>La ressource en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs, elle est de bonne qualité et fait l'objet d'une protection par DUP (captages des Puits de l'Albarine et de Fontelune)</p> <p>99,5% de la population est connectée à un réseau d'assainissement collectif et 63% du réseau d'assainissement est séparatif.</p> <p>La station d'épuration de Château-Gaillard fait l'objet d'une étude diagnostic en vue de travaux d'amélioration de ses performances épuratoires</p> <p>Un SAGE et un contrat de rivière assurent une bonne prise en compte des problématiques de gestion de l'eau</p>	<p>L'urbanisation engendre des pressions sur les cours d'eau et les zones humides qui leur sont associées : le Gardon à Vareilles, le Nant au quartier des Abbéanches, le Petit Gardon dans sa traversée du quartier Jean-de-Paris, le Nantet avec le projet d'urbanisation du plateau de Seillières.</p> <p>L'Albarine et sa nappe alluviale présentent une forte vulnérabilité aux pollutions notamment en période d'assec liée à la présence de dispositifs d'assainissement non collectif à proximité des périmètres de protection de captage de l'Albarine (Avenue J Pellaudin), à un risque d'accident sur la voie ferrée et aux projets de densification et de développement urbain des secteurs gares, Jean de Paris et Portes du Bugey.</p> <p>D'importants volumes d'eau claire parasite saturent régulièrement le réseau d'assainissement du STEASA. Une partie des eaux usées sont ainsi régulièrement rejetés à l'Albarine et au Petite Gardon sans traitement (déversoirs d'orage).</p> <p>La station d'épuration de Château-Gaillard dispose d'une capacité résiduelle de traitement limitée au regard des perspectives de développement démographique de l'agglomération d'assainissement.</p> <p>L'organisation du réseau d'adduction d'eau potable pourra venir limiter les possibilités de développement des secteurs situés à plus de 300 mètres d'altitude.</p> <p>L'alimentation en eau potable de la commune n'est pas sécurisée. Le SIERA a proposé une solution d'interconnexion qui n'a pas encore reçu l'aval de l'ARS</p>

1.1.2 Une grande richesse écologique et une trame verte urbaine à restaurer

Les richesses et les opportunités	Les faiblesses et les menaces
<p>Des espaces naturels remarquables sont identifiés sur la commune: falaise de Maupas, vallée de l'Albarine, marais de la Léchère, pelouses sèches de la base aérienne, boisements humides du plateau de Seillières...</p> <p>Le plateau de Seillière constitue un espace relais stratégique pour les échanges faunistiques entre le massif du Bugey et la plaine de l'Ain</p> <p>De nombreuses espèces protégées sont présentes sur la commune : Lynx et chat sauvage dans le Bugey, chauve-souris dans le massif du Bugey et la vallée de l'Albarine, Agrion de Mercure dans l'étang de la Léchère...</p> <p>La zone urbaine d'Ambérieu est pourvu d'un réseau de parcs et jardins qui structure la trame verte urbaine. La coulée verte du Trémollard représente une opportunité de valorisation de la trame verte urbaine</p>	<p>Les infrastructures de transport et l'agglomération d'Ambérieu forment des obstacles majeurs aux déplacements faunistiques</p> <p>Les projets d'urbanisation du plateau de Seillière et des Portes du Bugey pourront fragiliser, voire supprimer des corridors écologiques.</p> <p>La densification du tissu urbain existant pourra fragiliser la trame verte urbaine existante : secteur Saint-Germain/Abbéanches, secteur de La Brillatte</p>

1.1.3 Un potentiel de développement des énergies renouvelables

Les richesses et les opportunités	Les faiblesses et les menaces
<p>La commune présente un climat continental avec des influences océaniques peu sensibles</p> <p>La commune bénéficie d'une bonne qualité de l'air générale.</p> <p>Des émissions de CO2 par habitant et emploi plus de deux fois inférieures à la moyenne régionale et stables depuis 2000.</p> <p>La part des émissions de CO2 et des consommations énergétiques liée aux déplacements est très inférieure à la moyenne régionale et l'usage de modes alternatifs à la voiture dans les déplacements domicile travail est important (30%).</p> <p>Les constructions récentes privilégient les petits collectifs et les réhabilitations au détriment des maisons individuelles.</p> <p>La commune présente des potentiels de développement de l'énergie solaire, du bois-énergie et de la géothermie actuellement peu valorisés.</p>	<p>Avec des trafics automobiles compris entre 10000 et 22000 véhicules par jour, les RD1075, RD77e et RD 1504 présentent une qualité de l'air dégradée à leurs abords immédiats (sur 15 à 30 mètres environ).</p> <p>En valeur absolue, les émissions de CO2 ont augmenté de 20% entre 2010 et 2011. Cette évolution est liée au dynamisme démographique et économique de la commune.</p> <p>Le parc de logement est majoritairement antérieur à 1974 et présente de mauvaises performances énergétiques malgré quelques opérations récentes de réhabilitation.</p> <p>Les unités de production d'énergie renouvelable sont peu développées sur la commune.</p> <p>Les sensibilités écologiques et paysagères de la commune ne sont pas compatibles avec le développement de l'hydroélectricité et de l'éolien.</p>

1.1.4 Des risques d'inondation liés à l'Albarine et de fortes nuisances acoustiques

Les richesses et les opportunités	Les faiblesses et les menaces
<p>Les risques technologiques sont modérés sur la commune. Ils sont essentiellement liés au transport de matières dangereuses sur les axes ferroviaires et les principaux axes routiers.</p> <p>Les quartiers situés sur les coteaux bénéficient d'une ambiance acoustique globalement calme.</p> <p>Seuls deux sites potentiellement pollués sont identifiés sur la commune.</p> <p>L'organisation de la collecte répond aux besoins locaux</p> <p>Une taxe incitative est mise en œuvre par la communauté de communes de la Plaine de l'Ain</p>	<p>Les quartiers situés dans la vallée de l'Albarine sont fortement exposés aux inondations par débordement du cours d'eau ou remontée de la nappe.</p> <p>Les quartiers situés sur les coteaux sont soumis à un risque mouvement de terrain important.</p> <p>Les quartiers situés aux abords des principales infrastructures routières (RD1075, RD1504 et RD77e) et ferroviaires sont fortement soumis aux nuisances acoustiques de ces dernières.</p> <p>Les déchets ménagers collectés sont transférés sur le site de la Tienne situés à 26 km au nord d'Ambérieu. dont les capacités de traitement d'enfouissement sont en cours de renforcement.</p>

1.1.5 Un paysage entre piémonts et plaine de l'Ain

Les grandes lignes du relief que sont les piémonts du Bugey, les coteaux et l'entonnoir de l'Albarine encadrent et structurent le territoire communal, lui conférant ses originalités, ses repères :

- Les piémonts du Bugey, avec un relief un peu chahuté offrant des vues courtes et internes mais aussi des percées lointaines sur les côtières.
- Les coteaux, orientés nord-sud, très perceptibles dans le paysage et constituant des espaces de respiration au sein du tissu bâti. Des points de vue intimes permettent une lecture de la ville, implantée historiquement sur les coteaux.
- L'entonnoir de l'Albarine, avec la grande plaine de l'Ain, paysage ouvert et plan où les terres de cultures céréalières forment des ensembles visuels d'un seul tenant. Néanmoins, des ruptures naturelles (espaces boisés, cours d'eau, ...) et artificielles (RD1075, A42), apportent des nuances. Les axes routiers constituent également des axes de découvertes du paysage très stratégiques et les traversées urbaines donnent naissance à des façades bâties parfois peu qualitatives.

La RD1504 qui relie Ambérieu à Belley en passant par Torcieu est le seul axe important du secteur à pénétrer le massif du Bugey. Les versants sont abrupts et la vallée encaissée ; la fermeture des vues est accentuée par la présence de la voie de chemin de fer qui limite toute perception des versants. Cette entrée est aussi celle qui est la plus préservée et appréciée des habitants.

1.2. Les enjeux environnementaux du PLU

La préservation des eaux souterraines comme superficielles vis-à-vis des pollutions et du développement urbain (altération de la ripisylve, des zones humides, ...) apparaît comme un enjeu fort dans le cadre du PLU. La protection des captages d'eau potable permettra de limiter leur pollution tandis que la gestion des eaux usées et pluviales devra être adaptée à la sensibilité de la nappe, tout en favorisant sa réalimentation.

Dans un contexte de changement climatique, avec des périodes d'assec plus nombreuses, le développement du territoire devra être en adéquation à la fois avec la capacité d'alimenter en eau potable la nouvelle population et les nouvelles activités mais aussi en adéquation avec la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents d'eaux usées générés par ce développement.

La commune est concernée par le risque d'inondation mais ce dernier est géré par le biais des prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation, permettant ainsi d'encadrer le développement urbain. En revanche, les différents axes de transports qui traversent la commune génèrent des nuisances acoustiques qui devront être prises en compte dans les opérations d'aménagements, particulièrement aux Portes du Bugey.

Bien que des milieux naturels remarquables soient recensés sur le territoire (falaise de Maupas, pelouses sèches de la base aérienne, zones humides et abords de cours d'eau, ...), les grandes entités naturelles sont relativement bien préservées de l'urbanisation, avec toutefois une vigilance à avoir vis-à-vis des massifs boisés du Bugey.

Le principal enjeu en matière de biodiversité réside dans le maintien et la restauration d'une trame verte et bleue urbaine, s'appuyant sur le plateau de Seillière, les différents alignements d'arbres, les bosquets, ainsi que les futurs projets urbains.

Enfin la commune dispose de plusieurs atouts permettant de mettre en œuvre la transition énergétique sur son territoire : la présence d'une gare et de modes alternatifs aux déplacements (bus et modes doux), un potentiel de développement du solaire sur les toitures des zones commerciales et d'activités, la présence de massifs boisés pouvant être exploités pour le bois-énergie, la nappe de l'Albarine, propice pour la géothermie, etc. Actionner ces différents leviers permettra à la commune de réduire les consommations d'énergies mais aussi de produire de l'énergie renouvelable.

D'un point de vue paysager, l'enjeu du PLU est de préserver les grandes entités paysagères (coteaux, piémonts du Bugey, vallée de l'Albarine, plaine de l'Ain, ...) mais aussi de maintenir leur perception depuis les grands axes de déplacements et les coteaux. Les traversées urbaines doivent également être travaillées de manière à proposer des axes traversant qualitatifs avec des façades urbaines continues. Les entrées de ville, particulièrement celle de la RD1504 qui relie Ambérieu à Belley, doivent être préservées.

2. ANALYSE DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION

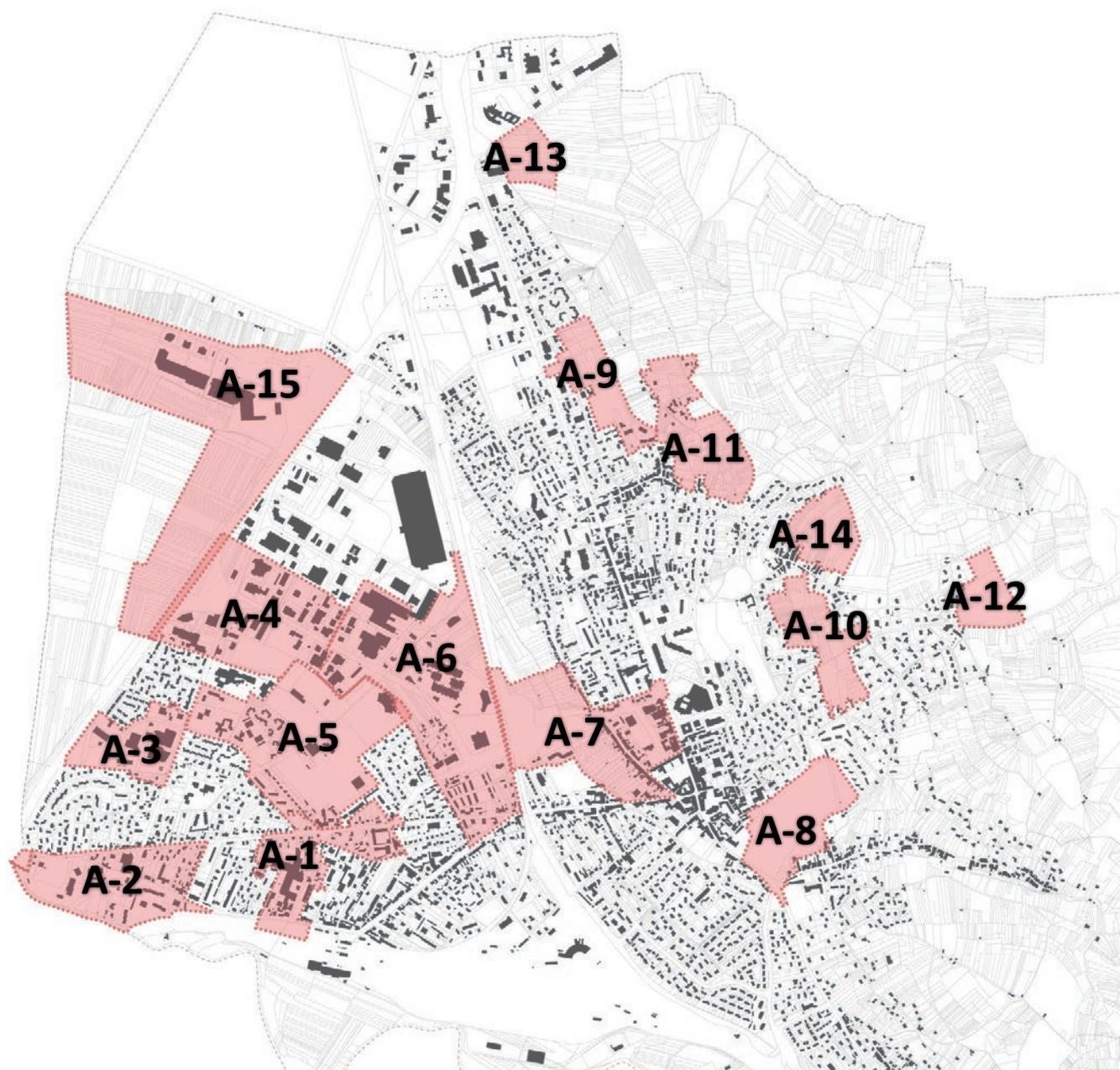
2.1. Analyse des différentes composantes du projet

2.1.1 Habitat

Le PLU est calibré pour permettre l'accueil de 2 400 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la mise en place de 2 990 logements, correspondant à la construction de 2 650 logements

supplémentaires pour les 15 prochaines années, soit une augmentation du parc existant de 42% (hors division parcellaire et densification non encadrées dans les zones U du PLU), mais aussi au renouvellement de 340 logements, soit 5,4% du parc de logements existants. Ces nouvelles constructions résidentielles se développeront à la fois dans le tissu urbain existant et en extension, sur une superficie de 35 hectares.

Le développement de l'habitat se concentre fortement dans l'enveloppe urbaine, avec 83% des nouvelles constructions en renouvellement urbain, au sein de 13 secteurs, tous encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Entre 300 et 400 logements seront construits sur des surfaces non artificialisées aujourd'hui et concernant 7 secteurs.



2.1.2 Économie

Le PLU prévoit l'extension de plusieurs zones d'activités, principalement aux portes du Bugey, à l'ouest, le long de la RD77. En tout, 57 hectares sont envisagés pour le développement économique de la commune, soit 3,8 ha par an. Les deux secteurs d'activités prévus sont :

- La porte du Bugey, d'une superficie de 25 ha, pour la création d'une zone d'activité et d'une zone commerciale, encadrée par une OAP mais également par un périmètre de ZAC, qui précisera les dispositions applicables sur son périmètre. A noter que près de 35 ha sont inscrits en zone 2AU afin d'intégrer les éventuelles extensions de la zone commerciale, mais nécessitant pour cela une révision du document d'urbanisme.
- Le Pragnat, sur environ 3ha, le long de la RD36, pour l'extension de la zone d'activités existantes, sans commerces, et éventuellement pour l'accueil d'un équipement public.

2.1.3 Infrastructures

Aucune modification majeure du réseau de voirie n'est envisagée dans le cadre du PLU. Ce dernier intègre les différents projets d'amélioration de la desserte actuelle avec plusieurs emplacements réservés. Il intègre également les nouveaux axes de desserte des futures aménagements résidentiels et économiques.

On notera également la présence de plusieurs emplacements réservés pour la sécurisation de plusieurs carrefours routiers mais aussi la création de cheminements doux (environ 3 600 m² sont prévus, soit 4% de la superficie prévue par les emplacements réservés).

2.1.4 Environnement

Le PLU d'Ambérieu s'est attaché à intégrer les différentes sensibilités environnementales du territoire dans son projet, à travers la préservation des fonctionnalités écologiques et des espaces naturels, de la ressource en eau ou de la prise en compte des risques et nuisances.

Ainsi, le PLU :

- Classe en zone naturelle près de 1 508,1 soit 61,6% du territoire de la commune. Cette zone inclut :
 - Une zone naturelle Ns, correspondant à la coulée du ruisseau du Nantet, et interdisant les nouvelles constructions et qui limite fortement les annexes et extensions. Elle couvre 55,8 ha (soit 2,3% de la commune). Il s'agit d'espaces naturels d'intérêt écologique, identifiés par différents inventaires, protection, etc.
 - Les espaces urbanisés compris dans le périmètre de protection du captage de l'Albarine, afin de limiter le risque de pollution, représentant environ 0,8 ha et où sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.
 - Les principaux espaces boisés, notamment sur le massif du Bugey mais aussi dans la vallée de l'Albarine, qui traverse la commune.
 - Les jardins familiaux ou ceux à proximité, pour accueillir des espaces agro-paysagers et des sentiers de découvertes, couvrant près de 4,5 ha, au cœur de la vallée de l'Albarine.
- Classe en zone agricole environ 112,6 ha soit 4,6% du territoire communal, qui se répartissent de la manière suivante :
 - Afin de préserver et renforcer la présence de l'agriculture urbaine sur le territoire, environ 12,2 ha (0,5% du territoire) sont classés en zone Am.

- Afin de conserver des vues sur la façade urbaine du hameau des Allymes, sur le plateau, une zone agricole protégée d'une superficie de 2,1 ha est définie. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, ni les extensions des bâtiments existants.

- Classe en zone urbaine UAj et UAc les secteurs urbains où il y a un enjeu de continuités écologiques à préserver voire à renforcer, ou bien de proximité avec des réservoirs de biodiversité. Pour cela, un coefficient de biotope plus important que sur les autres secteurs a été assigné (0,6 contre 0,3 de coefficient de biotope).

En plus du classement des zones naturelles et agricoles, qui représentent environ 66,2% de la superficie de la commune, la stratégie de préservation des fonctionnalités écologiques et des qualités paysagères de la commune passe également par la mise en place de prescriptions au titre des articles :

- L151-19 du code de l'urbanisme (protection d'éléments pour des motifs paysagers et patrimoniaux) :
 - Protection de 10 bâtiments remarquables (croix, statues, ...)
 - Préservation du patrimoine bâti sur environ 2,3 ha
 - Protection de 22 cônes de vues répartis sur toute la commune.
- L151-23 du code de l'urbanisme (protection d'éléments pour des motifs écologiques) :
 - Protection de 6,3 ha de milieux humides, bosquets, ...
 - Protection de 11,6 km de haies et alignements d'arbres, aussi bien dans l'espace urbain que dans la vallée de l'Albarine.
 - Protection de 49 arbres isolés remarquables, présents dans les jardins des particuliers, constituant souvent des points de repères dans le paysage en plus du rôle écologique qu'ils jouent.
 - Création de 41,5 ha d'espaces agro-paysagers au cœur de la vallée de l'Albarine pour diversifier les milieux et favoriser la biodiversité locale.

2.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les dimensions de l'environnement

2.2.1 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la consommation foncière

Tendances passées

Entre 2001 et 2011, 1 200 logements ont été construits sur la commune d'Ambérieu, soit une moyenne de 120 logements par an, sur environ 33 hectares. Cela impliquait également une densité de logements, pour les constructions neuves, de 35 logements/ha, variant entre les maisons pavillonnaires (11 lgt/ha) et les logements collectifs (165 lgt/ha). Les nouvelles constructions sont situées aussi bien dans le centre de la commune qu'en périphérie, autour du secteur du Nan.

Vis-à-vis du tissu économique, près de 45 hectares ont été consommés, correspondant à un rythme de consommation de 4,5 ha par an. L'aménagement de zones d'activités ont permis la création et/ou le maintien d'environ 4 000 et 5 000 emplois, soit environ $\frac{3}{4}$ des emplois.

En tout, sur une période de 10 ans, près de 78 hectares ont été artificialisés, soit un rythme de consommation de 7,8 ha par an.

Evolution dans le futur PLU

Le nouveau PLU rendra possible l'urbanisation d'environ 35 hectares de zones à vocation d'habitat, encadrés

par des OAP, soit 1,4% du territoire communal, ainsi que l'aménagement de 57 hectares de zones d'activités, incluant 35 ha de zone 2AU, urbanisable sur le long terme. En tout, 92 ha pourront ainsi être mobilisés pour le développement communal. Cela représente un rythme de consommation de 6,1 ha par an sur 15 ans, soit une réduction de la consommation foncière de 21,8%.

Cette réduction de la consommation foncière n'est pas répartie de manière égale entre la vocation résidentielle, où elle est réduite de 23,4%, et la vocation économique, où elle est réduite de 7%.

En termes d'habitat, ce sont 2 990 logements qui sont prévus, dont 340 en reconquête de la vacance (11% des logements prévus), entre 2 000 et 2 500 en renouvellement urbain (70% des logements prévus) et enfin 430 en extensions pure (14% des logements prévus). Les divers secteurs accueillant un développement urbain sont encadrés par des OAP. Le nombre de logements nécessaires pour accueillir 2 400 habitants supplémentaires, tient compte à la fois du desserrement des ménages et des besoins pour l'accueil de nouvelle population. La densité moyenne qui sera mise en œuvre sur le territoire est de 75 logements par hectare, soit une hausse significative de 116%.

En termes d'économie d'espace, le projet de PLU réduit les zones urbaines, passant d'une superficie de 906 ha à une surface de 827 ha (-79 ha, soit 9% par rapport au PLU en vigueur).

A cette consommation foncière s'ajouteront les emprises des bâtiments agricoles qui pourront être construits dans les zones A ainsi que les extensions des bâtiments existants, bien que la zone A soit quasiment exclusivement sur le plateau du Bugey.

Mesures d'évitement et de réduction

Le projet de PLU tend à réduire de manière importante la consommation foncière en :

- Encadrant le renouvellement urbain, avec près de 2 000 et 2 500 logements sans consommation d'espaces non artificialisés,
- Densifiant fortement les nouvelles zones à urbaniser, passant de 35 lgt/ha à 75 lgt/ha,
- Adaptant le règlement de manière permettre la densification dans le centre d'Ambérieu, tout en prenant en compte l'intérêt patrimonial du bâti et l'enjeu de préservation des fonctionnalités écologiques
- Mettant en place, sur toutes les zones, d'un coefficient de biotope et/ou d'un coefficient d'espace de pleine terre, assurant ainsi une réduction de la consommation d'espace, particulièrement pour les zones d'activités, où ce coefficient est de 30%.
- Limitant fortement le développement des hameaux, en privilégiant fortement le renouvellement urbain et en permettant des extensions raisonnées.

La mise en œuvre du PLU engendrera la destruction de plusieurs parcelles agricoles (75% du foncier ouvert à l'urbanisation), ainsi que des fonds de parcelles (jardins, parcs, ...), en lien avec le renouvellement urbain. Les zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) révélant des enjeux patrimoniaux (paysager, écologique ou patrimonial) sont encadrées par des OAP.

Le projet de PLU a un impact plus faible que le PLU en vigueur en termes de consommation foncière (-58% de zones à urbanisation future) et tend vers une optimisation de son foncier par une augmentation forte des secteurs de renouvellement urbain (70% des logements prévus), tout en permettant les nouvelles constructions en périphérie immédiate du centre d'Ambérieu.

2.2.2 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels

Incidences du PLU

Globalement, le projet de PLU traduit une volonté de limiter la fragmentation de l'espace et la consommation d'espaces agro-naturels en concentrant le développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante, avec de grands projets de renouvellement urbain. Les surfaces urbanisables sont réduites par rapport au PLU en vigueur. Il entrainera néanmoins l'artificialisation de 92 hectares, de grandes cultures principalement (75% des zones à urbaniser) mais aussi des espaces boisés et naturels (22,4 ha soit 25% des espaces urbanisables). Ces espaces sont situés en limite d'urbanisation et peuvent présenter des fonctionnalités écologiques intéressantes (mosaïques de prairies, de boisements et de haies par exemple). On notera toutefois qu'aucun espace naturel remarquable n'est affecté par cette urbanisation.

Ainsi, la matrice agro-naturelle du territoire est bien préservée puisque 66,2% du territoire est classé en zone N ou en zone A, soit une hausse de 8% par rapport au PLU actuellement en vigueur. Les espaces naturels remarquables du territoire sont également préservés :

- Les ZNIEFF de type 1 et APPB sont classés en zone naturelle, où les constructions sont relativement limitées.
- Les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comme les abords des cours d'eau.
- Le Nantet, ruisseau classé en liste 1 fait l'objet d'un zonage spécifique, Ns, afin qu'aucune construction nouvelle ne vienne altérer son bassin versant et/ou ses rives.
- Les espaces boisés, les haies, alignements d'arbres, arbres isolés, bosquets ou autres sont également protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Aux abords des espaces naturels présentant un intérêt dans les fonctionnalités écologiques sur le territoire, les espaces urbanisés font l'objet d'un zonage spécifique afin d'augmenter la présence du végétal (coefficient de biotope de 0,6 et coefficient d'espace de pleine terre de 40%, y compris dans le secteur ancien).

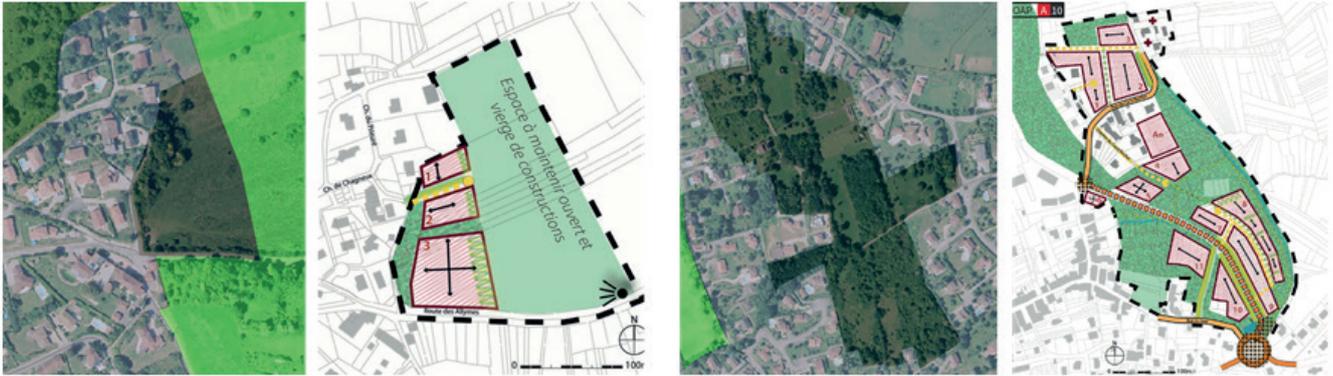
Les bâtiments d'exploitation forestières et/ou agricoles sont admis dans les zones N et A. Certains bâtiments agricoles peuvent changer de destination vers l'habitat, dans les volumes existants et sans extension. Ce changement de destination n'implique pas d'incidence sur les milieux naturels.

Concernant les espaces à vocation à être urbanisés pour de l'économie, il s'agit de grandes cultures, avec un intérêt limité pour la faune et la flore si ce n'est pour le déplacement.

Mesures d'évitement et de réduction

D'une manière générale, l'urbanisation de la commune se concentre principalement dans l'enveloppe urbaine, autour du bâti existant, avec un développement en dents creuses et en renouvellement urbain. Vis-à-vis des zones d'extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle, l'objectif est de maintenir le maximum d'espaces boisés mais aussi de milieux ouverts afin de conserver des continuités écologiques.

Ainsi, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des continuités écologiques sont maintenues, les espaces boisés sont préservés, des espaces verts sont plantés, etc. afin de valoriser les habitats présents.



Exemple des OAP 11 (à droite) et 12 (à gauche) qui donnent une large place aux espaces naturels déjà présents.

La création d'un parc agro-paysager d'environ 44 hectares permettra de créer, dans le tissu urbanisé, de nouveaux habitats favorables pour la biodiversité, en association avec les milieux forestiers proches. Le mode de gestion envisagé sera également favorable à la flore et à la faune.

Les espaces naturels pouvant présenter un intérêt pour la faune et la flore locale sont en grande partie intégrés dans les OAP du PLU. Néanmoins, l'ouverture de nouvelle zone entrainera l'artificialisation ou du moins l'altération de la qualité écologique de près de 22 ha, des boisements essentiellement. Le projet de PLU aura des incidences faibles sur les milieux naturels. Les mesures mises en œuvre permettront de réduire de manière significative l'impact du PLU sur ces espaces, voire favorisera la biodiversité au sein du tissu urbain (création d'un espace agro-paysager dans la vallée de l'Albarine, coefficient de biotope, ...).

2.2.3 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 et autres espaces à statut

Aucun site Natura 2000 n'est identifié au sein de la commune. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- FR8201641 « Milieux remarquables du Bas Bugéy » à environ 700 m à l'est de la commune. Désigné comme site Natura 2000 au titre de la directive « Habitat », il présente des habitats de type pelouses sèches, éboulis et aussi tourbières et marais. Il s'agit d'un site aux entités naturelles multiples, dont celle qui nous intéresse, qui est à l'extrême nord du réseau de milieux thermophiles et humides qui ont fait l'objet du site Natura 2000. Les principales vulnérabilités sont liées aux activités humaines (chasse, pêche, loisirs motorisés, extraction de matériaux, ...) entraînant une perturbation des espèces présentes et une destruction des habitats naturels.

Les zones d'extensions prévues sont de grandes cultures ou des espaces forestiers, des habitats qui ne sont pas susceptibles de présenter un intérêt communautaire. De plus, les OAP prévues, tout particulièrement celle du secteur de Chagnieux, à l'est, réservent des espaces ouverts ou boisés pour préserver les fonctionnalités écologiques.

Situés en aval hydraulique du site Natura 2000 et avec une gestion des eaux pluviales à la parcelle, le développement de la commune n'entraînera pas une pollution accidentelle des milieux humides de ce site Natura 2000.

- FR8201645 et FR8201653 « Milieux alluviaux de la basse vallée de l'Ain » à environ 1,6 km à l'ouest de la commune. L'intérêt de ce site Natura 2000 réside dans la diversité de milieux observés dans la vallée alluviale de l'Ain, avec des cours d'eau, forêts alluviales, zones humides, etc. mais aussi des pelouses sèches. La principale vulnérabilité du milieu est liée aux activités humaines exploitant le cours d'eau (canoë, barrage hydro-électrique, baignade, ...).

Sur le territoire, deux affluents sont présents : le Nantet au nord et l'Albarine, au sud. Le PLU a pour vocation de préserver l'espace de mobilité de ces cours d'eau, qui les classe en zone naturelle. En outre, le zonage Ns du

Nantet et d'une partie de son bassin versant, le rend inconstructible et permet ainsi de préserver son alimentation hydraulique.

Bien que le développement du PLU entrainera une artificialisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un renvoi vers le milieu naturel permettra de conserver une certaine alimentation des cours d'eau, tout en les préservant de pollution éventuelle.

Le projet de PLU n'aura ainsi pas d'incidence ni directe sur les habitats d'intérêt communautaire pouvant être identifiés au sein des différents sites Natura 2000, ni indirecte, avec la mise en place de protection autour des cours d'eau et la préservation d'espaces ouverts. En outre, la station de traitement des eaux usées Ambérieu-Château-Gaillard dispose encore d'une capacité résiduelle suffisante pour traiter les effluents supplémentaires générés par le développement sans risque pour le milieu récepteur, ne constituant ainsi pas une menace pour le site Natura 2000.

Vis-à-vis des autres sites naturels à statut sur le territoire, à savoir les ZNIEFF de type 1 (Falaises et pentes du Maupas, Albarine et Pelouses sèches d'Ambérieu), le développement prévu dans le cadre du PLU n'aura pas d'emprise directe sur ces milieux, qui sont par ailleurs classés en zone naturelle ou agricole. Vis-à-vis des incidences indirectes, comme pour le site Natura 2000, la station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour permettre l'accueil d'une nouvelle population et de nouvelles activités.

Le PLU n'aura pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 recensés à proximité ni sur les autres espaces à statut identifiés.

2.2.4 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les fonctionnalités écologiques

Incidences du PLU

A partir du Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui a également été décliné dans le SCOT Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain (ou BUCOPA), le projet de PLU s'est attaché à préserver sa trame verte et bleue :

- Près de 75% du développement résidentiel envisagé est en renouvellement urbain et le développement en extension a été réduit, y compris pour le développement économique.
- Les réservoirs de biodiversité sont préservés, par l'application d'un zonage naturel ou agricole, limitant les nouvelles constructions. En outre, les zones humides identifiées sont préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- La vallée de l'Albarine est préservée de toute urbanisation.
- Un projet de parc agro-paysager de 44 ha dans le tissu urbain permettra de créer de nouveaux habitats, favorable pour la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.
- Les corridors écologiques sont pris en compte à travers l'OAP thématique « Trame verte et bleue ». Cette dernière permet ainsi de :
 - Définir des prescriptions spécifiques favorisant la perméabilité des espaces, particulièrement des clôtures.
 - Aménager des coulées vertes, en prenant appui sur les cheminements doux existants ou futurs, qui permettent de connecter le massif du Bugey avec la vallée de l'Albadine et avec les pelouses à l'ouest du territoire.
 - Maintenir les espaces favorables au développement de la biodiversité mais également aux déplacements de la faune terrestre, avec la protection d'arbres isolés, d'alignements d'arbres, de bosquets, jardins privés, etc.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols, avec l'instauration d'un coefficient de pleine terre en supplément d'un coefficient de biotope. Ce dernier est d'ailleurs adapté en fonction du rôle des zones urbaines dans la trame verte. Ainsi, certaines zones UA et UC se voient dotées d'un coefficient de biotope plus fort (0,6 au lieu de 0,3) car jouant un rôle majeur

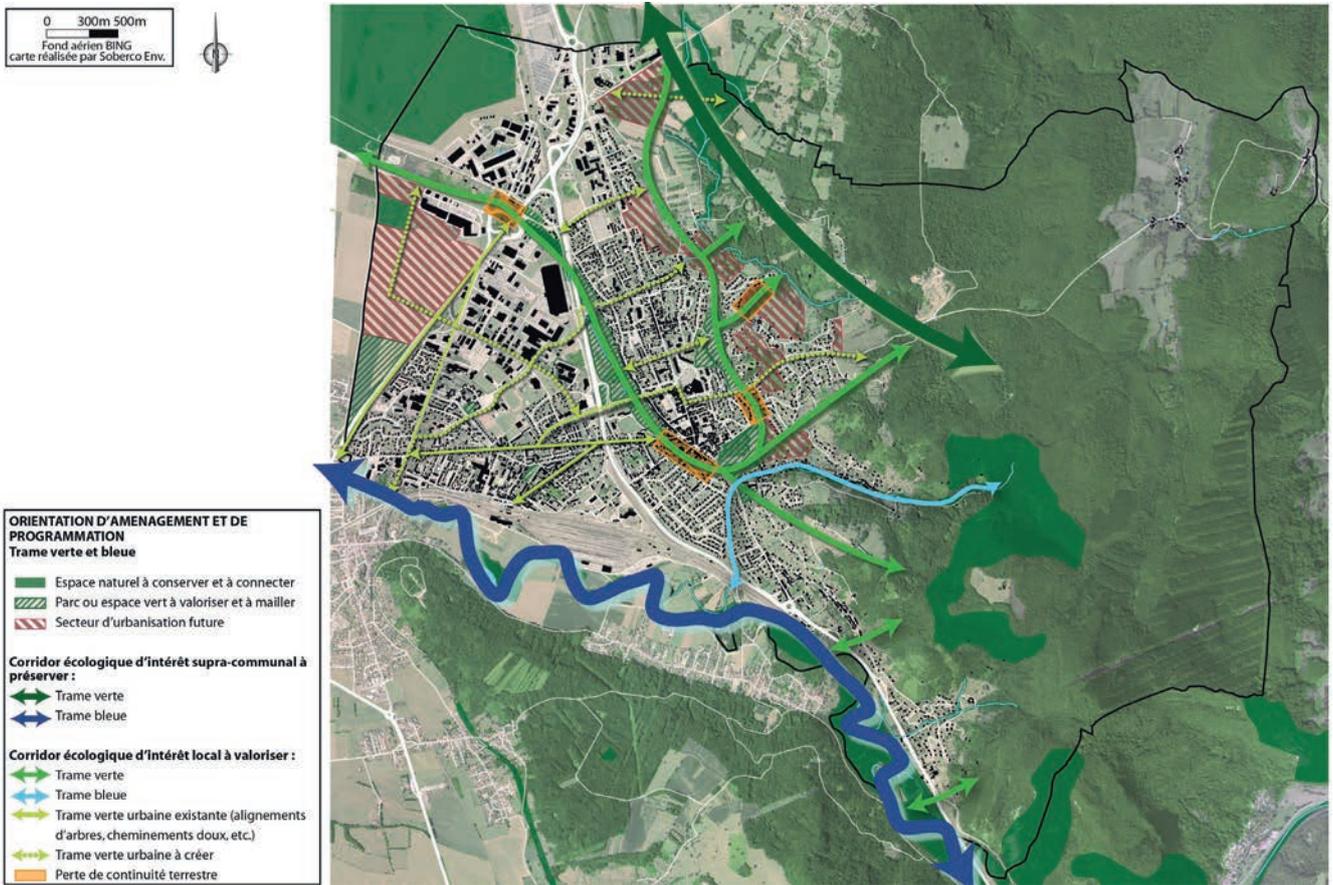
de connexion entre des espaces naturels ou des parcs urbains.

A travers cette OAP thématique, des prescriptions s'appliquant à certains secteurs en particulier sont formulées de manière à restaurer des continuités écologiques ou à les renforcer.

Mesures d'évitement et de réduction

Afin de limiter fortement l'impact du développement de l'urbanisation sur la trame verte urbaine, les différentes OAP intègrent systématiquement une trame verte, avec la création de haies, bosquets, parcs ou alignements d'arbres. Une attention particulière a été portée au cœur du tissu urbain afin d'octroyer une part de végétale importante au développement résidentiel.

Les fonctionnalités écologiques du territoire sont préservés au sein de la matrice agro-naturelles mais aussi et surtout dans le tissu urbain de la commune, avec la protection des éléments naturels boisés et des milieux humides mais aussi par la mise en œuvre d'une OAP thématique « trame verte et bleue ». Cette dernière permet de renforcer la nature en ville.



2.2.5 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le patrimoine boisé et arboré

Incidences du PLU

Les principales zones naturelles boisées sont classées en zone naturelle, indicées ou non. Cependant le développement envisagé dans le cadre du PLU aura pour conséquence une dégradation de la qualité écologique d'environ 22 ha de boisements. En effet, bien que la plupart du patrimoine arboré inclut dans les zones d'urbanisation future a été intégré dans les OAP, une perturbation de la faune locale pourrait être observée suite à une augmentation de la fréquentation des abords des boisements (nouveaux habitants, promenades, bruits, ...).

Le projet de PLU protège également 6,3 ha de milieux humides et de bosquets, ainsi que 11,6 km de haies et alignements d'arbres et 49 arbres isolés, le tout disséminés dans le tissu urbain de la commune. Un parc agro-paysager de 44 ha est également prévu. Les différentes OAP imposent également le maintien des éléments boisés et surtout la création de haies et d'espaces publics paysagés.

Mesures d'évitement et de réduction

Le règlement du PLU, en association avec l'OAP thématique « trame verte et bleue », préconise la plantation de haies végétales, avec des essences locales dont la liste est précisée. De plus, pour toutes les zones, des espaces de pleine terre sont prévues, allant de 10% à 40% en fonction des zones.

En cas d'arrachage des éléments boisés (haies, arbres isolés, bosquets, ...) protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il sera demandé la replantation d'éléments boisés de même nature et dans les mêmes proportions et d'essence similaire.

Le projet de PLU n'a pas d'impact sur le patrimoine arboré et boisé du territoire. Il veille à préserver l'existant et à renforcer la présence du végétal au sein du tissu urbain.

2.2.6 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux humides et aquatiques

Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les milieux humides identifiées par le Syndicat de la basse vallée de l'Ain, en partenariat avec le CREN Rhône-Alpes, ces dernières étant protégées via l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les abords des cours d'eau font l'objet d'une protection similaire, incluant leur ripisylve. Aucun aménagement pouvant avoir un impact direct sur les cours d'eau n'est envisagé. A noter que le Nantet fait l'objet d'un zonage spécifique, Ns, interdisant toute nouvelle construction, afin de le préserver de toute construction même agricole ou forestière.

Il est également rappelé la réglementation en vigueur qui protège toutes les zones humides, y compris celles qui ne sont pas identifiées par un inventaire, à la date d'approbation du PLU.

Indirectement, le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les milieux humides ou aquatiques. En effet, l'urbanisation reste concentrée sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et la station de traitement ne présente pas de débordements ou de rejets incompatibles avec le maintien de l'état écologique et chimique des cours d'eau.

Le projet de PLU n'a pas d'impact sur les milieux humides et aquatiques identifiés sur le territoire communal. Il les protège et les intègre dans le projet de développement du territoire.

2.2.7 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les espaces agricoles

Incidences du PLU

La mise en œuvre du PLU engendrera la disparition d'environ 67 hectares d'espaces agricoles, des grandes cultures essentiellement (88% des surfaces agricoles impactées), soit près du tiers des surfaces agricoles recensées sur le territoire communal, qui s'élève à 203 hectares. Cette consommation sera intégralement encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les espaces agricoles les plus impactés sont situés dans la plaine de l'Ain, à l'ouest de la commune, pour accueillir à la fois des activités économiques et des logements. En plus de faire l'objet d'une OAP, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sera créée pour encadrer le développement. L'étude d'impact nécessaire à la création de cette ZAC devra intégrer une étude d'impact agricole au vue des superficies impactées (près de 60 hectares).

Les espaces de prairies du plateau du Bugey sont relativement bien préservés, puisqu'ils sont tous classés en zone agricole et aucun projet d'extension n'est prévue dans le cadre du PLU.

L'uniquement bâtiment agricole faisant l'objet d'un périmètre de réciprocity est également intégré et aucune nouvelle urbanisation ne viendra se rapprocher de ce dernier, limitant ainsi les conflits d'usage éventuels.

Mesures d'évitement et de réduction

De manière à limiter l'emprise directe des zones à urbaniser sur les espaces agricoles, 32 ha ont été classés en 2AU strict ainsi que 2,15 ha en zone agricole protégée.

Le projet de PLU a une incidence sur les espaces agricoles, avec un effet d'emprise important (un tiers des zones AU et 2AU) sur les grandes cultures tout particulièrement. Le PLU préserve les prairies du territoire, sur le plateau du Bugey.

2.2.8 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau potable

La commune d'Ambérieu compte 2 captages d'eau potable, tous deux faisant l'objet d'une DUP qui instaure des périmètres de protection de captage.

Les nouvelles zones à urbaniser s'inscrivent en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable. A noter que la partie urbanisée située dans le périmètre de protection éloigné des captages de l'Albarine fait l'objet d'un zonage spécifique, Nhy, permettant ainsi d'encadrer les évolutions des constructions existantes et les aménagements nécessaires à proximité du puits.

Par ailleurs, le PLU encadre la gestion des eaux pluviales au sein des OAP (gestion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, noues, fossés d'infiltration, ...) et du règlement.

Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur la ressource en eau potable, les secteurs situés au sein du périmètre de protection faisant l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique limitant les risques de pollution et les nouvelles constructions.

2.2.9 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les besoins en eau potable

Aujourd'hui, les deux ressources alimentant le territoire présentent une bonne productivité et répondent parfaitement aux besoins des trois communes du réseau.

Au rythme de production annuelle de logement prévus par le PLH (+249 logements par an), les besoins en eau potable engendrés par le développement conjoint des communes d'Ambérieu-en-Bugey, de Douvres et de

Saint-Denis-en-Bugey (+ 8500 habitants) conduiront à une augmentation des besoins en eau potable de l'ordre de 53% à l'horizon 2025. Or, en jour de pointe, la production des deux captages du réseau présente une capacité résiduelle de l'ordre de 13 000 équivalents habitants. En situation normale, le SIERA est donc en capacité de répondre aux besoins supplémentaires en eau potable générés par le développement des trois communes du réseau, incluant Ambérieu dont le développement envisagé concerne l'accueil de 2 400 habitants supplémentaires et la création de 2 900 emplois supplémentaires (soit une augmentation de l'ordre de 5 300 équivalents habitants).

On notera que cette augmentation correspond à des besoins de consommations supplémentaires en eau potable de 300 000 m³ par an environ.

Le développement envisagé dans le cadre du PLU est bien en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau potable.

2.2.10 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les besoins en assainissement

La station de traitement des eaux usées des Blanchettes, à Château-Gaillard, traite les effluents de 7 communes, dont Ambérieu. Elle dispose d'une capacité résiduelle moyenne de 22 000 équivalent habitant, dont 4000 EH pour la commune d'Ambérieu (selon la convention de déversement).

Le projet de PLU envisage une augmentation de la population de 2 400 nouveaux habitants mais aussi la création de 2 900 emplois supplémentaires. Cela représente un total de 3 800 EH environ, soit une charge supplémentaire théorique pouvant être traitée par la station d'épuration.

De plus, le développement de l'urbanisation a été préférentiellement positionné dans les secteurs bénéficiant déjà d'un réseau de collecte.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas de développement de l'urbanisation sur le plateau du Bugey, desservis par les stations des Allymes et de Breydevent.

La mise en œuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales sur le territoire communal, avec une gestion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'aménagement, favorisant leur infiltration ou un rejet à débit limité dans le réseau, permettra également de soulager la station de traitement des eaux usées.

Néanmoins la surcharge hydraulique est toujours d'actualité et un programme de travaux d'amélioration de la station est nécessaire. En 2017, la collectivité maître d'ouvrage de la station de traitement et du système de collecte, le STEASA, a élaboré un plan d'actions pluriannuel visant à limiter ces surcharges hydrauliques. Un traitement plus rigoureux des eaux usées est également nécessaire pour lutter contre l'eutrophisation du milieu récepteur, l'Albarine. Un conditionnement du développement de l'urbanisation aux échéances de réalisation du plan d'action est nécessaire pour que le projet de PLU soit en adéquation avec la capacité de traitement des effluents supplémentaires générés par le développement de la commune.

Les perspectives d'urbanisation de la commune sont en adéquation avec les capacités de collecte et de traitement des eaux usées de la station d'épuration. La mise en œuvre d'une gestion adéquate des eaux pluviales permettra de soulager la station et d'augmenter sa capacité de traitement.

2.2.11 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'imperméabilisation des sols

Incidences du PLU

Le projet de PLU protège les milieux humides et les abords des cours d'eau, des espaces naturels présentant tant un intérêt écologique que fonctionnel (effet tampon sur les eaux de ruissellement).

Par ailleurs, rappelons qu'une imperméabilisation des sols induit nécessairement un défaut d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et donc une augmentation des volumes de ruissellement, une accélération des écoulements superficiels et une augmentation du débit de pointe de ruissellement.

La commune dispose ainsi d'un potentiel foncier de 92 hectares pour la production de logement et le développement de l'activité économique, soit une augmentation importante de l'artificialisation des sols.

Mesures d'évitement et de réduction

Pour limiter les conséquences de l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales, plusieurs règles sont inscrites dans le règlement :

- La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (ou à l'opération d'ensemble) sera recherchée systématiquement, quelle que soit la taille du projet. En fonction du potentiel d'infiltration des sols et des risques de mouvements de terrain présents, le volume de stockage et le rejet à débit limité sont précisés.
- Dans toutes les zones du PLU, un coefficient d'espaces de pleine terre est imposé, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les volumes à gérer. Ce coefficient est compris entre 10 et 20% pour les zones déjà urbanisées, et entre 30 et 40% pour les nouvelles zones (AU et 2AU), qu'elles soient à vocation économique ou résidentielle.

Les OAP encadrent également la gestion des eaux pluviales en instaurant un principe de gestion à l'échelle de l'opération d'ensemble pour certaines, à l'échelle de la parcelle pour d'autres. L'utilisation de matériaux et revêtements perméables sont également préconisés.

Le projet de PLU viendra augmenter la superficie imperméabilisée (de l'ordre de 92 hectares) mais n'aggraver pas la situation actuelle grâce à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou au sein des OAP. Il met en place un certain nombre de mesures qui permettront d'améliorer la situation actuelle, notamment avec le schéma de gestion des eaux pluviales.

2.2.12 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les consommations énergétiques

Consommations énergétiques liées aux besoins de chauffage

Sur le territoire, les besoins de chauffage constituent le premier poste consommateur d'énergie, en raison d'un parc de logements ancien (57% des logements datent d'avant 1974 et les premières réglementations thermiques) et d'une part relativement grande des maisons individuelles, même si ces dernières années, des petits collectifs ont été construits.

Afin d'améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants, une part du développement démographique est portée par le renouvellement de 340 logements environ (soit 12% des objectifs de logements du PLU). Le règlement du projet de PLU accompagne cette réhabilitation en encadrant la surélévation ou l'isolation par l'extérieur mais aussi en faisant des recommandations spécifiques sur le patrimoine ancien,

souvent le plus énergivore. Des recommandations sont également présentes sur la thermique du bâtiment (formes, volumes, ...).

De plus, la densité des constructions permettra de nouvelles formes urbaines, privilégiant les habitations mi-toyennes et/ou collectives, réduisant les besoins de chauffage.

Néanmoins les économies d'énergies engendrées par ces processus (densification et réhabilitation thermique) ne peuvent pas être quantifiées.

Pour les constructions neuves, le respect de la réglementation thermique (RT2012 qui impose une consommation énergétique de 50 MWh/m²/an voire RT2020 dans les prochaines années) associé au développement de formes urbaines plus denses que celles observées actuellement, permettra de réduire à la marge les déperditions énergétiques liées au chauffage des constructions.

Consommations énergétiques liées aux besoins de déplacement

Le transport constitue le deuxième poste de consommation énergétique. Avec sa gare TER, la commune constitue aussi le pôle intermodal majeur de la basse vallée de l'Ain. Ainsi, bien qu'une majorité des actifs travaillent à l'extérieur de la commune (57% des actifs), près de 30% d'entre eux utilisent un mode de transport alternatif à la voiture pour leur déplacement domicile-travail. Le projet de PLU entend conforter l'usage des modes alternatifs à la voiture et permet ainsi :

- De développer l'urbanisation à moins de 20 minutes à pieds de la gare avec le projet des portes du Bugey, qui s'étend sur près de 60 hectares.
- De proposer un maillage des cheminements doux structurants afin de favoriser les reports modaux et l'usage des modes actifs, principalement pour les courts trajets. L'amélioration de la qualité des espaces publics concourra également à l'usage des modes actifs en rendant plus attractifs les cheminements.

Production d'énergie renouvelable

Aucun projet d'aménagement d'unité de production d'énergie renouvelable n'est prévu dans le cadre du projet de PLU.

Le règlement autorise et encadre l'installation des panneaux solaires, s'ils sont implantés dans la pente de la toiture ou en façade, mais il ne précise pas l'intégration d'autres systèmes d'utilisation ou de production d'énergie renouvelable. En revanche, il demande à ce que soient étudiées les solutions de chauffage à partir d'un réseau de chaleur mobilisant les gisements d'énergie renouvelable (géothermie, biomasse, biogaz, ...) ainsi que l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une partie de la consommation d'énergie primaire du bâtiment.

Il ne fixe pas de normes de performances énergétiques autres que celles exigées par la réglementation thermique en vigueur.

L'OAP qui encadre le développement des portes du Bugey, à l'ouest de la commune, encourage la mise en place de règles vertueuses en matière d'utilisation des énergies renouvelables.

Les perspectives de développement démographique envisagées dans le cadre du projet de PLU auront une incidence négative sur l'augmentation des consommations énergétiques liées à la fois aux besoins de déplacement et aux besoins de chauffage. Cependant, le projet de PLU met également en œuvre un certain nombre de mesures visant à réduire au maximum cette consommation (cheminements doux, encouragement aux énergies renouvelables, ...).

2.2.13 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre

L'accueil de nouveaux habitants engendrera une augmentation du trafic routier (véhicules légers en particulier) qui peut être estimée à 2 500 véhicules supplémentaires (sur la base de 2 900 logements et un taux de motorisation de 85%), soit 3 100 trajets domicile/travail par jour (estimé sur la base d'un aller-retour par jour). Le développement de 2 900 nouveaux emplois sur le territoire générera également une hausse du trafic routier pouvant être estimé à 5 800 trajets domicile/travail par jour (estimé sur la base d'une voiture par emploi et d'un aller-retour par jour).

En tout, ce sont donc 8 900 nouveaux véhicules qui circuleront sur les principaux axes de circulation de la commune, dont 5 800 sur RD77e et RD1075. Ces véhicules n'ont pas vocation à pénétrer dans le tissu urbain dense car ils sont liés au développement de la zone d'activités et de commerces « Portes du Bugey ».

Les 3100 autres véhicules se répartiront essentiellement sur les principaux axes de circulation que sont les RD1075 et RD1504, en direction de l'autoroute A42, mais aussi sur l'avenue Alexandre Bérard, qui dessert les nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle. Cela correspond à une hausse du trafic supporté de l'ordre de 20 à 30%.

Cette augmentation de trafic se traduira par une augmentation des émissions de polluants et de gaz à effet de serre. Cependant, les nouvelles zones à urbaniser sont toutes situées à proximité d'un arrêt en transport en commun, qui offre une solution compétitive à l'utilisation de la voiture individuelle, particulièrement pour les trajets domicile/travail avec des liaisons régulières avec la gare. En outre, une future ligne desservira également ces nouvelles zones urbanisables. La mise en œuvre de l'OAP thématique « Déplacement », avec notamment un schéma modes doux, favorisera également l'utilisation des modes actifs. L'augmentation des émissions pourra être limitée. Cette augmentation de trafic contribuera à une légère dégradation de la qualité de l'air à un niveau local, principalement autour des principaux axes de déplacements.

Le projet de PLU a des incidences relativement modérées sur les émissions de gaz à effet de serre, essentiellement liées au secteur résidentiel et au développement des activités économiques. Le développement de l'urbanisation entraînera une augmentation du trafic routier de l'ordre de 8 900 trajets quotidiens supplémentaires, ce qui aura une incidence sur la dégradation de la qualité de l'air aux abords des grands axes, atténuée par le développement autour d'arrêts de transport en commun

2.2.14 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sols

Un site et sol pollué ou potentiellement pollués est recensé sur la commune et ne concerne pas de nouvelle zone à urbaniser. Dans toutes les zones du PLU, l'ouverture et l'exploitation de carrière sont interdites.

Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur la ressource du sous-sol et ne vient pas exposer la population à une éventuelle pollution des sols.

2.2.15 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques naturels et technologiques

Incidences du PLU vis-à-vis des risques naturels

Le territoire est soumis au risque d'inondation mais aussi aux mouvements de terrain. Les deux risques sont gérés par des plans de prévention des risques (inondation de l'Albarine et glissement de terrain sur le plateau du Bugey) qui définissent des zones bleues et des zones rouges, avec un règlement approprié.

Toutes les nouvelles zones à urbaniser sont concernées par des zones bleues des différents PPR :

- Remontée de nappe phréatique pour les zones d'activités et commerciales des Portes du Bugey.

- Mouvements de terrains pour les différentes zones à vocation résidentielle.

Le développement de l'urbanisation viendra aggraver le risque naturel en augmentant l'imperméabilisation des sols en amont hydraulique de la commune, principalement à l'est (secteur des Seillières, Rongetan, ...). Le renouvellement urbain viendra également augmenter le nombre de personnes exposées à des risques naturels.

Incidences du PLU vis-à-vis des risques technologiques

Le territoire de la commune n'est que très peu soumis aux risques technologiques, essentiellement liés au transport de matière dangereuse sur les principales infrastructures (RD1075, RD77e, RD1504, ...). Aucune nouvelle zone à urbaniser à vocation résidentielle n'est prévue à proximité immédiate de ces axes. Toutefois le projet de PLU prévoit plusieurs secteurs de renouvellement urbain (Léon Blum, Jean de Paris, ...) au contact de ces axes, augmentant le nombre de personnes exposées aux risques technologiques.

Mesures d'évitement et de réduction

Afin de limiter au maximum l'exposition d'une nouvelle population aux risques naturels, les nouveaux secteurs intègrent les prescriptions édictées par les PPR, qui concernent surtout les procédés constructifs à mettre en œuvre.

De plus, la gestion des eaux pluviales, avec une infiltration privilégiée voire une rétention avant renvoi à débit limité pour des cas exceptionnels, est intégrée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'aménagement afin de limiter les ruissellements en aval et l'aggravation du risque.

En outre, pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement impose des surfaces d'espaces verts et de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet de PLU intègre les risques naturels et technologiques dans ses choix de développement. Il ne vient pas augmenter le nombre de personnes exposées à des risques forts. Il contribue à réduire en partie les eaux de ruissellement en amont hydraulique des secteurs urbanisés.

2.2.16 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les nuisances acoustiques

Incidences du PLU

La commune est concernée par plusieurs infrastructures classées au titre des voies bruyantes (RD1075, RD1504, RD77e, RD904, voie ferrée, ...). Toutefois, aucune nouvelle zone à urbanisation à vocation résidentielle n'est située à proximité de ces infrastructures. Seule la zone à urbaniser pour le développement économique du territoire se trouve le long des RD1075 et RD77e. L'OAP qui encadre le développement de ce secteur rappelle les obligations réglementaires en termes d'isolation acoustique et phonique.

En outre, l'accueil de nouveaux habitants et le développement d'emplois engendrera une augmentation du trafic de l'ordre de 8 900 nouveaux véhicules, dont 5 800 rien que pour la zone d'activités et de commerces « Portes du Bugey », contribuant à une hausse des nuisances acoustiques. Les trafics supplémentaires représentent une hausse de 20 à 30% sur les principaux axes, dont l'avenue Alexandre Bérard, qui dessert les principales zones à urbaniser à vocation résidentielle.

Mesures d'évitement et de réduction

Le projet de PLU concentre ses secteurs de développement à proximité d'arrêts en transport en commun, qui offre une solution compétitive à l'utilisation de la voiture individuelle, particulièrement pour les trajets domicile/travail avec des liaisons régulières avec la gare. En outre, une future ligne desservira également ces nouvelles zones urbanisables. La mise en œuvre de l'OAP thématique « Déplacement », avec notamment un schéma modes doux, favorisera également l'utilisation des modes actifs, pour limiter l'usage de la voiture individuelle et réduire les nuisances acoustiques générées par les nouveaux véhicules.

Enfin le règlement rappelle les normes acoustiques que doivent atteindre les nouvelles constructions.

Au regard des trafics déjà supportés par les principales infrastructures du territoire et par la hausse du trafic générée par l'accueil de nouvelle population et la création d'emplois, l'ambiance acoustique aux abords de ces axes s'en trouvera légèrement dégradée. Mais les incidences du projet de PLU restent faibles.

2.2.17 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les déchets

L'accueil de nouveaux habitants (2 900) engendrera une augmentation de la production de déchets qui peut être estimé à 825 tonnes (sur la base d'une production de 285 kg/hab/an de déchets ménagers). L'augmentation représentera près de 17% des déchets gérés par la communauté de communes de la plaine de l'Ain. Les apports supplémentaires représentent une part importante des tonnages actuels.

Néanmoins, la collectivité gestionnaire de la collecte et du traitement des déchets dispose d'une structure, à Viriat, disposant de capacités de traitement (usine de méthanisation OVADE) et d'enfouissement (site La Tienne) suffisante pour absorber les déchets produits par l'accueil de la nouvelle population.

La commune dispose également d'une déchèterie et de plusieurs points d'apport volontaire, permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Enfin on notera que la politique actuellement menée par la communauté de commune vise une réduction de la production de déchets ménagers depuis plusieurs années, avec notamment la taxe incitative.

Le projet de PLU a une incidence directe sur l'augmentation des déchets produits à l'horizon 2030 mais ne nécessitera pas d'actions particulières, celles déjà menées par la communauté de communes de la plaine de l'Ain, les capacités de collecte et de traitement étant suffisantes.

2.2.18 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage

Le développement de l'urbanisation se fait dans le prolongement du tissu urbain existant : il circonscrit et délimite le développement urbain et répond aux enjeux de préservation des paysages. La qualité paysagère du territoire est respectée, notamment par le maintien de l'ouverture des espaces agro-naturels, par l'arrêt de l'urbanisation le long de l'avenue Jules Pellaudin ou sur le plateau du Bugey et le respect de certains points de vue. Les grands équilibres paysagers de la commune ne seront pas modifiés par la mise en œuvre du projet de PLU.

Les grandes entités paysagères sont préservées et protégées :

- Les espaces agricoles du plateau et en limite d'urbanisation font l'objet d'un classement en zone A.
- La vallée du Nantet est classée en zone naturelle inconstructible, afin de préserver son caractère naturel.
- Les espaces boisés du plateau, visibles depuis la commune, sont classés en zone naturelle.

De plus, les éléments constituant le paysage (haies, bosquets, arbres isolés, ...) sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et le règlement prévoit que des replantations soient effectuées dans les mêmes proportions et essence en cas d'arrachage (dérogation pour des accès ou des raisons phytosanitaires). Ces éléments font l'objet d'un repérage cartographique reporté dans le règlement graphique du projet de PLU. Le règlement présente des dispositions communes relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère, permettant de préserver et d'encadrer finement le développement de la commune, en accord avec les enjeux paysagers et patrimoniaux.

Des prescriptions particulières sont également inscrites dans les OAP afin de mettre en avant une dimension paysagère qualitative (traitement paysager des façades et des espaces verts, aménagements qualitatifs, ...) et permettant ainsi de conserver le cadre de vie actuel des habitants.

Enfin le patrimoine architectural remarquable de la commune a fait l'objet d'une protection spécifique avec l'article L151-19 du code de l'urbanisme, protégeant ainsi 10 éléments, allant de la croix à la statue, mais aussi 22 cônes de vues et près de 2,3 ha de bâtiments. Le règlement intègre des dispositions et recommandations spécifiques au patrimoine bâti de la commune.

Les différents secteurs de développement futur font l'objet d'OAP qui intègrent des éléments paysagers comme des parcs urbains, des haies, etc.

Le projet de PLU aura une incidence limitée sur le paysage de la commune. Le développement est mené dans le prolongement direct des enveloppes urbaines existantes et la qualité paysagère et patrimoniale est encadrée et préservée. Ainsi, la mise en œuvre du projet de PLU ne vient pas modifier les perceptions paysagères de la commune ni son cadre de vie.

2.2.19 Analyse des incidences cumulées sur l'environnement

La mise en œuvre du PLU est susceptible d'engendrer une consommation globale d'espace de l'ordre de 92 hectares. Ces effets d'emprise se feront essentiellement sur des espaces agricoles.

Différentes mesures sont mises en œuvre au travers du projet de PLU :

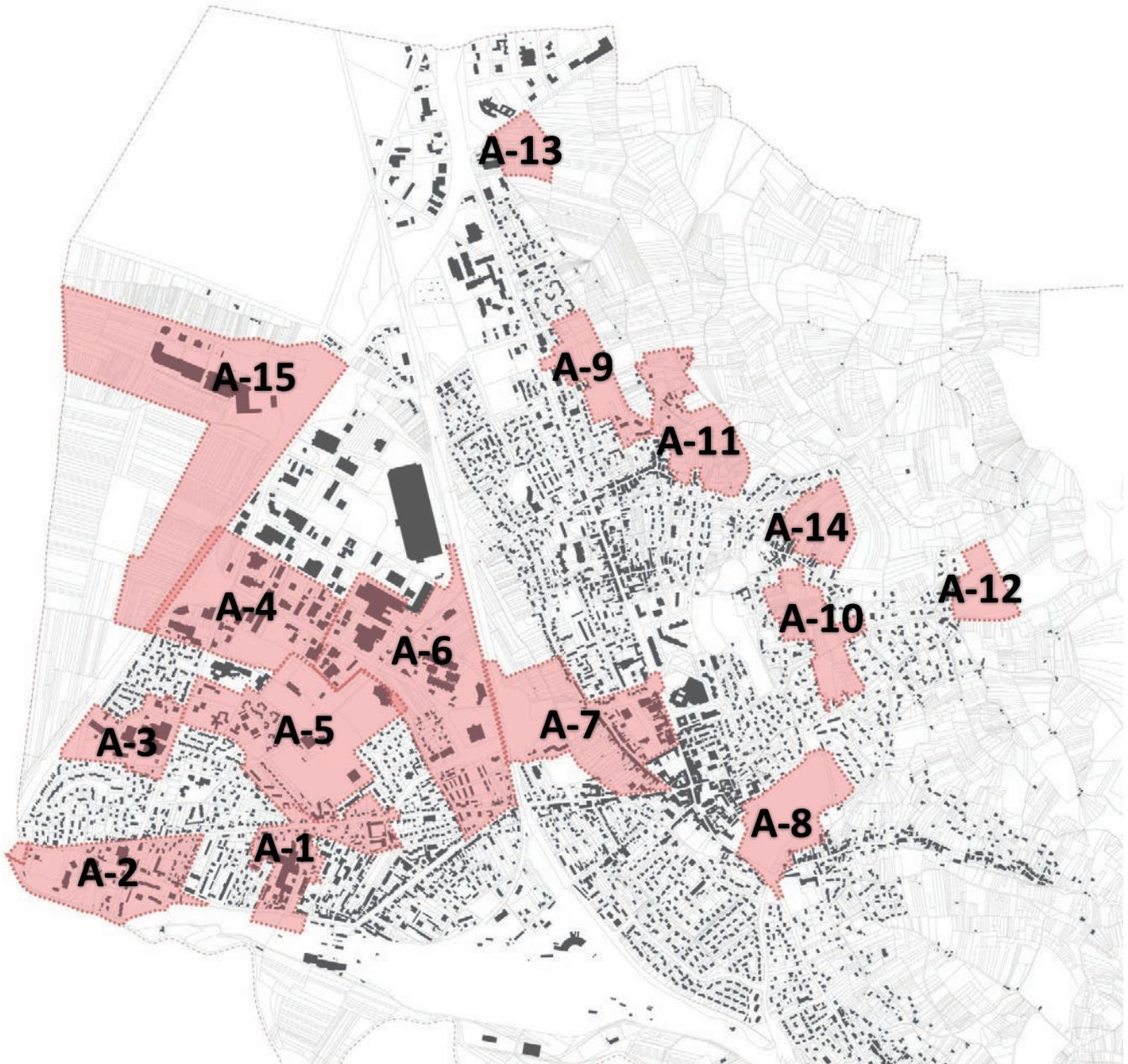
- Mettre en place un coefficient d'espace vert et de pleine terre, permettant ainsi de réduire la consommation foncière tout en gérant les eaux pluviales et créant de nouveaux espaces verts au sein du tissu urbain, renforçant par la même occasion la trame verte urbaine. Cela est d'autant plus lisible pour certaines OAP comme l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».
- Opter pour des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces mais aussi plus adaptées pour les nuisances acoustiques et les performances énergétiques.
- Mettre en place des cheminements doux qui favoriseront l'usage des modes actifs et qui contribueront également à une réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants. L'OAP thématique « Déplacement » vient renforcer la politique menée pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle.

Si cette augmentation démographique de l'ordre de 2 400 habitants n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité, elle accentuera la pression sur les différentes ressources du territoire : augmentation de la consommation d'eau potable, augmentation de la production de déchets, augmentation des volumes d'eaux usées à traiter, augmentation des consommations énergétiques en lien avec le déplacement et le chauffage.

Les différents équipements de la commune (station d'épuration, pompes d'alimentation en eau potable, gestion des déchets, ...) sont en capacité suffisante pour gérer cette augmentation de la population. La gestion des eaux pluviales permettra d'améliorer sensiblement la situation actuelle au niveau de la station d'épuration.

2.3. Analyse des incidences sur les secteurs d'urbanisation future

Sur le territoire 15 secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont 7 concernent directement des zones de renouvellement urbain.



Les différents sites bénéficiant d'OAP ont fait l'objet d'une analyse de leurs sensibilités environnementales au regard de différents critères présentés ci-après :

- La présence d'un risque naturel (inondation ou mouvement de terrain) ou technologique.
- L'ambiance sonore.
- L'ambiance paysagère et/ou le rôle dans les perceptions paysagères de la commune.
- La présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.
- La proximité avec un arrêt de transport en commun ou la gare ferroviaire.
- Les milieux naturels (espaces à statut, espace d'intérêt, ...).
- La création d'un espace public qualitatif dans les OAP.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Risque naturel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Risque technologique	X	X	X	X	X	X	X								X
Milieu naturel		X						X	X	X	X	X	X	X	
Paysage												X			X
Ressource en eau															
Nuisances acoustiques	X	X	X												
Transports en commun / gare	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Espaces publics qualitatifs		X			X		X	X		X	X	X			
Renouvellement urbain	X	X	X	X	X	X	X								

Tableau d'analyse des différentes OAP du projet de PLU

Sur les 15 OAP analysées, incluant le développement résidentiel et économique, toutes sont concernées par des risques naturels, voire technologiques liées aux lignes haute tension (OAP 5) ou au transport de matière dangereuse (OAP de renouvellement urbain et OAP 15).

Pour les secteurs pouvant présenter un risque (ligne haute tension) ou de très fortes nuisances acoustiques (le long de la RD1075), des mesures ont été mises en œuvre afin de limiter l'exposition de la population : bande de recul vis-à-vis de l'infrastructure, avec l'installation d'activités en premier front, limitant ainsi les nuisances acoustiques en arrière-plan (OAP 4, ci-dessous à gauche) ou bien l'éloignement des habitations vis-à-vis de la ligne haute tension (OAP 5, ci-dessous à droite).

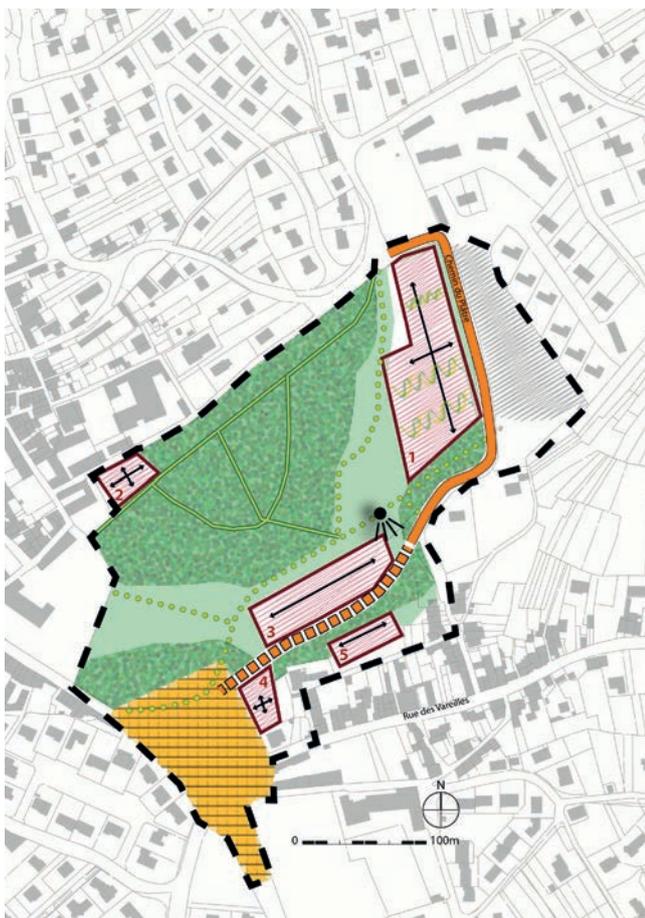


La plupart n'aura pas d'incidences négatives importantes sur l'environnement, si ce ne sont les impacts liés à l'artificialisation des espaces, des effets d'emprise et de l'imperméabilisation associée. Le règlement graphique et écrit permet de limiter ces incidences en :

- Intégrant les dispositifs réglementaires des différents plans de prévention des risques existants (inondation et mouvement de terrain) mais aussi en mettant en place un recul vis-à-vis de la RD1075.
- Protégeant les linéaires de haies, de ripisylves mais également les milieux humides et les abords des cours d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Intégrant les structures agro-naturelles dans l'OAP et en veillant à créer de nouveaux espaces favorables à la biodiversité (alignements d'arbres, haies, espaces publics, ...)
- Limitant l'imperméabilisation des sols et en veillant à la bonne gestion des eaux pluviales.

Pour les zones à urbaniser, dont certaines présentent un patrimoine arboré important, en lien avec le massif forestier du plateau du Bugey, les orientations d'aménagement et de programmation préservent ces espaces. Les nouvelles constructions sont proches des secteurs déjà urbanisés et leur positionnement permet de dégager des coulées vertes et de grands espaces arborés intacts.

Exemples d'OAP intégrant les bosquets et le patrimoine arboré (à gauche : OAP 8, à droite : OAP 10)



10. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Dans le cadre de la mise en place d'un suivi de la contribution du PLU à l'environnement, il est recommandé de définir des indicateurs d'état de l'environnement susceptibles de mesurer son évolution. Les indicateurs de suivi proposés dans le tableau ci-dessous ont été définis en tenant compte de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des impacts les plus significatifs afin de sélectionner certains paramètres cruciaux.

Ainsi, l'identification des transformations des dimensions de l'environnement les plus sensibles constituera une base de connaissance pour la prochaine révision du PLU. Ce tableau propose une série d'indicateurs.

1. LISTE DES INDICATEURS

Thématique	Indicateur	Origine des données	Fréquence de suivi
DÉVELOPPEMENT URBAIN	Évolution du nombre d'habitants : atteinte de l'objectif démographique du PADD	INSEE	Tous les 5 ans
	Évolution du nombre de résidences principales créées	INSEE	Tous les 5 ans
	Évolution de la part de logements vacants dans le parc de logements	INSEE	Tous les 5 ans
	Nombre de logement construits par an et par type (individuel, individuels groupés et collectifs)	Autorisations d'urbanisme, SITADEL	Tous les 3 ans
	Densité de construction : moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans
	Mobilisation des parcelles en densification : nombre de constructions réalisées dans les dents creuses	Autorisations d'urbanisme	Tous les 3 ans
	Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagements et de programmation	Autorisations d'urbanisme	Tous les ans
	Surface d'espace consommé par nature d'occupation des sols	Commune	Tous les 6 ans

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Nombre d'autorisation d'implantation commerciale de moins de 300 m ² et de plus de 300 m ²	Autorisations d'urbanisme et/ou décisions CDAC	Tous les ans
	Nombre d'entreprises	INSEE	Tous les 5 ans
	Nombre et superficie des implantations d'entreprises dans les zones d'activités (parcelles en densification et en extension)	Autorisation d'urbanisme	Tous les ans
	Suivi des indicateurs dans les secteur d'orientation d'aménagement et de programmation	Autorisation d'urbanisme	Tous les ans
	Suivi des sièges et bâtiments d'exploitation	Recensement	Tous les 9 ans
MILIEUX NATURELS	Évolution de la surface boisée	BD Topo	Tous les 6 ans
	Nombre et type de constructions réalisées en milieux naturels	Permis de construire	Tous les 6 ans
	Surface réelle de zones humides inventoriées et impactées dans le cadre du PLU	Permis de construire	Tous les 3 ans
	Surface réelle d'habitat inventoriés et impactés dans le cadre du PLU	Commune/ Conservatoire des espaces naturels de l'Ain	Tous les 6 ans
	Linéaire de haies sur le territoire	BD Topo	Tous les 3 ans
	Linéaire de haie plantée sur le territoire	Commune	Tous les 3 ans
	Surface réelle de zones humides compensées	Commune	Tous les ans
	Inventaire des espèces présentes sur les sites de compensation des milieux humides	CCPA	Tous les 3 ans
	Inventaire des espèces présentes sur les sites de compensation des habitats d'intérêt communautaires	CCPA	Tous les 3 ans
	MILIEUX AGRICOLES	Évolution de la SAU	RGA
Évolution du nombre de sièges et de bâtiments agricoles		RGA	Temporalité du PLU

GESTION DES EAUX USÉES ET DES EAUX PLUVIALES	Taux de raccordement aux réseaux collectifs	STEASA/ Commune	Tous les 3 ans
	Taux de conformité des installations autonomes	Commune	Tous les 3 ans
	Performances et capacités des stations d'épurations	STEASA/ Commune	Tous les 3 ans
	Agmentation des surfaces imperméabilisées	Permis de construire (CES)	Tous les 6 ans
GESTION DE L'EAU POTABLE	Consommation moyenne par abonné	SIERA/ Commune	Tous les 6 ans
	Rendement des réseaux de distribution	SIERA/ Commune	Tous les 6 ans
ÉNERGIE	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire OREGES	Tous les 6 ans
	Nombre de logements réhabilités	Commune / CCPA / ANAH	Tous les 3 ans
	Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de la commune	OREGES ADEME	Temporalité du PLU
	Évolution des trafics routiers sur les routes départementales	Conseil Départemental 01	Tous les 6 ans
	Évolution du linéaire de piste/bandes cyclables et de cheminements piétons sécurisés	Commune / CCPA	Tous les 6 ans
	Linéaire du réseau de bus urbains	Commune	Tous les 3 ans
	Fréquentation du réseau de bus	Commune	Tous les 3 ans

QUALITÉ DE L'EAU	Évolution de la qualité chimique et écologique des cours d'eau	SDAGE / SAGE	Tous les 6 ans
	Nombre de constructions nouvelles dans un périmètre de protection de captage	ARS Commune Agence de l'eau	Tous les 6 ans
RISQUES NATURELS	Nombre de constructions dans les zones inondables identifiées par le PPR	Permis de construire	Tous les 3 ans
NUISANCES ACOUSTIQUES	Nombre de constructions nouvelles concernées par une infrastructure bruyante (Cf. classement sonore des voies)	Permis de construire	Tous les 3 ans
	Nombre de constructions nouvelles concernées par le plan d'exposition aux bruits de la base aérienne du Détachement Air 278	Permis de construire	Tous les 3 ans

2. ÉTAT ZÉRO

Évolution du nombre d'habitant	13 835 habitants en 2010 (RGP INSEE)
Nombre de résidences principales créées	1 180 résidences principales créées entre 1999 et 2010
Évolution de la part de logements vacants dans le parc de logements	7,7% de logements vacants en 2010 (INSEE)
Nombre de logements construits par an et par type (individuels / groupés / collectif)	2188 logements autorisés entre 2003 et 2012 (environ 250 lgts/an)
Densité de construction : moyenne du nombre de logement à l'hectare dans la construction neuve	Pas d'état zéro
Mobilisation des parcelles en densification : nombre de constructions réalisées dans les dents creuses	Une moyenne de 40 logements par an sur les 10 dernières années
Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Pas d'état zéro
Nombre d'autorisation d'implantation commerciale de moins de 300m ² et de plus de 300m ²	Pas d'état zéro
Nombre d'emplois	7 719 emplois en 2010 (RGE INSEE)
Nombre et superficie des implantations d'entreprises dans les zones d'activités (parcelles en densification et en extension)	Pas d'état zéro
Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Pas d'état zéro
Suivi des sièges et bâtiments d'exploitation agricole	3 exploitations sur la commune en 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. B Rapport de présentation *JUSTIFICATIONS DU PROJET*



Hôtel de Ville
Place Robert Marcelpoil
01500 Ambérieu-en-Bugey
Tél : 04 74 46 17 00

URBICAND
71, rue Chabot Charny
21000 DIJON
03 80 36 49 42
urbicand@urbicand.com