

DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

du 18 novembre 2019 au 19 décembre 2019



CONCLUSIONS MOTIVEES

Jean-Pierre BIONDA
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1. Rappels des éléments du rapport	p.3
1.1.Préambule	p.3
1.2.Contexte du projet	P.4
1.3.Caractéristiques du Projet de révision du PLU	p.5
2. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	p.7

1. Rappel des éléments du rapport

1.1. Préambule

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ambérieu-en-Bugey.

Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

La commune d'Ambérieu-en-Bugey dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2012, remettant en vigueur le document du 25 février 2008 suite à son annulation par le Tribunal Administratif de Lyon du 14 décembre 2010.

Par délibération du 25 juin 2012, la commune s'est engagée dans une révision de son PLU pourtant récemment approuvé. Elle souhaite ainsi permettre son adaptation aux exigences actuelles de l'aménagement communal et des différentes politiques publiques, en intégrant les dispositions issues des normes supra-communales.

Elle a transmis pour avis le projet de révision du PLU à 42 institutions et organismes dont les Personnes Publiques Associées (PPA) et la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) entre mi-juillet et mi-octobre 2019. Dix-huit d'entre elles ont répondu dans les délais avec un avis favorable à l'exception de quatre d'entre elles avec un avis défavorable et de l'Etat avec un avis réservé.

Elle a soumis la procédure de révision du PLU pour « examen au cas par cas » à l'autorité environnementale et le Préfet de l'Ain a décidé que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision du 30 avril 2015).

Elle a arrêté le projet de révision du PLU et tiré le bilan de la concertation au cours de la séance du conseil municipal du 12 juillet 2019.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du maire d'Ambérieu-en-Bugey du 22 octobre 2019, le président du tribunal administratif de Lyon m'ayant désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° E19000247/69 en date du 26 septembre 2019.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et à l'arrêté municipal la prescrivant, l'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours, du lundi 18 novembre 2019 à 9h au jeudi 19 décembre 2019 à 17h, dans des conditions satisfaisantes et sans aucun incident.

Les contributions émanant des Personnes Publiques Associées ou consultées sur le projet de révision du PLU et celles du public émises au cours de l'enquête représentent plus de 310 observations élémentaires formulées sur les différents aspects du projet.

1.2. Contexte du projet

- La commune d'Ambérieu-en-Bugey s'est développée dans la vallée de l'Albarine, à 50 km au nord-est de Lyon et à 30km au sud de Bourg-en-Bresse.

Son territoire s'étend sur une superficie de 2460 hectares, à proximité de l'autoroute A42 et est traversé principalement par les RD1075 et 1504.

Elle est également traversée par deux axes ferroviaires qui supportent un trafic TER : la ligne Lyon-Perrache-Chambéry et la ligne Macon-Ambérieu avec la gare TER la plus importante du département.

- La commune d'Ambérieu-en-Bugey est constituée de quatre grandes entités naturelles :
 - Les massifs forestiers du Haut-Bugey et du Bas-Bugey ;
 - Les cours d'eau (Albarine, Nantet et Gardon) et les milieux humides associés ;
 - Le plateau agro-naturel des Seillières ;
 - Les espaces agricoles et les pelouses sèches de la basse vallée de l'Ain.

Les espaces agricoles sont, globalement, peu représentés à Ambérieu-en-Bugey, avec 8% seulement de la superficie communale totale.

- 4ème ville la plus peuplée du département de l'Ain, Ambérieu-en-Bugey compte 14081 habitants en 2016 (population totale- source INSEE) et sa population, globalement jeune, connaît depuis plus de 40 ans une forte croissance.

La commune comptabilise, en 2010, 6429 logements et 7 719 emplois (4% des emplois du département).

- L'eau potable distribuée à Ambérieu-en-Bugey provient de deux zones de captages, situées sur le territoire communal :
 - Les Puits de l'Albarine qui prélèvent l'eau de la nappe alluviale de l'Albarine (production en 2011 : 720 000 m3 d'eau potable).
 - La source gravitaire de Fontelune, située dans la partie amont du ruisseau du Gardon. (production en 2011 : 339 400 m3 d'eau potable).
- Le traitement des eaux usées de la commune d'Ambérieu-en-Bugey est assuré par trois stations d'épuration : une station principale et deux petites stations :
 - La station d'épuration des Blanchettes à Château-Gaillard qui traite les effluents de 7 communes dont Ambérieu-en-Bugey. La capacité nominale de cette station de 33700 équivalents-habitants (EH) est considérée aujourd'hui comme étant atteinte.
 - La station d'épuration des Allymes (construite en 2012) qui présente une capacité nominale de 120 EH.
 - Une petite station d'épuration pour le hameau de Breydevent qui présente une capacité de 20 EH et de 130 EH en pointe.
- La commune est concernée par deux types de risque d'inondations :
 - L'inondation par débordement des cours d'eau de la commune.

- L'inondation par remontée de nappe phréatique (nappe d'accompagnement de l'Albarine.).
- La commune d'Ambérieu-en-Bugey fait partie de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) qui regroupe 53 communes représentant un bassin de vie de près de 78 000 habitants.

Elle est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA) qui recouvre 82 communes, 4 communautés de communes (CC) : CC de la Côtière à Montluel, CC de Miribel et du Plateau, CC de la Plaine de l'Ain, et CC des Rives de l'Ain Pays du Cerdon, dans lesquelles vivent près de 140 000 habitants.
- La commune est ainsi couverte par deux documents d'urbanisme :
 - Le Schéma de Cohérence Territorial du BUCOPA, élaboré par le Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain, approuvé le 26 janvier 2017, rendu exécutoire le 2 mai 2017.
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) qui a été adopté le 26 mars 2013 est échu depuis le 1er janvier 2019. Le PLH couvrait 33 communes sur les 53 communes qui composent la communauté de communes actuelle. La CCPA a prescrit l'élaboration d'un PLH le 12 avril 2018 couvrant l'ensemble de son territoire, PLH récemment approuvé par le conseil communautaire de novembre 2019.

1.3. Caractéristiques du projet de révision PLU

Les principes fondateurs du projet de révision du PLU de la commune d'Ambérieu-en-Bugey inscrits dans le PADD sont les suivants :

- 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 .

Ils se déclinent en quatre grandes orientations :

- Une urbanisation garantissant un développement qualitatif, en s'attachant à préserver les corridors écologiques, à assurer un équilibre entre espace bâti et espace naturel, à requalifier les entrées de ville et à définir des prescriptions pour assurer la protection des édifices remarquables et des quartiers anciens.
- La lutte contre l'étalement urbain pour une gestion économe de l'espace et pour la préservation des espaces naturels et forestiers, avec notamment le gel de l'urbanisation de 40 hectares sur le plateau des Seillières.

- Une densification urbaine raisonnée, notamment le long des axes structurants et dans les centralités existantes et une reconversion de la zone d'activités du Triangle en zone d'habitat.
- Une clarification de l'organisation, du rôle et des spécificités des différents pôles constituant la ville en facilitant les échanges entre eux par un réseau viaire hiérarchisé et perméable facilitant les transports en commun et les déplacements piétons et cyclistes.

Quinze Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) structurent et encadrent le développement dans les secteurs stratégiques du territoire communal et deux OAP thématiques formulent des orientations avec pour objectifs la préservation de la trame verte et bleue et la structuration des mobilités.

Après avoir :

- étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique;
- rencontré le maire d'Ambérieu-en-Bugey et son adjoint délégué à l'urbanisme, à la voirie et aux bâtiments ;
- visité le territoire d'Ambérieu-en-Bugey ;
- reçu et entendu le public ;
- examiné toutes les réserves, remarques et observations mentionnées dans les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- examiné toutes les contributions du public (inscrites dans le registre papier, dans le registre dématérialisé ou transmises par courriers) ;
- consulté le maire d'Ambérieu-en-Bugey sur l'ensemble des contributions et étudié ses réponses au Procès-verbal de synthèse;

le commissaire-enquêteur a rédigé le rapport d'enquête publique relatif à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) d'Ambérieu-en-Bugey.

Les conclusions motivées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ambérieu-en-Bugey qui font suite à ce rapport sont exposées ci-après.

2. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

❖ **Considérant,**

au vu des commentaires faits et des appréciations données dans le rapport d'enquête sur la procédure et l'organisation de l'enquête publique, sur le dossier d'enquête, sur l'élaboration du projet et la concertation, sur l'avis de l'autorité environnementale, sur la consultation des PPA et sur le déroulement de l'enquête publique,

- que des moyens importants ont été mis en œuvre par la commune pour permettre à l'ensemble de la population et des acteurs de recevoir une information régulière sur le contenu du projet de révision du PLU et son évolution dans le temps et d'y apporter leurs observations.
- que toutes les dispositions ont été prises pour informer le public de l'enquête, avec une publicité réglementaire faite en conformité avec les dispositions du code de l'environnement dans les délais, pour lui permettre d'accéder au dossier soumis à l'enquête publique et d'y participer dans les meilleures conditions.
- que le dossier soumis à l'enquête publique est clair, lisible, conforme à la réglementation en vigueur et que le public, lorsqu'il a pris connaissance du dossier par lui-même, a pu être parfaitement informé du contenu du projet de révision du PLU.
- que la procédure d'examen au cas par cas a été respectée et qu'il ressort de l'ensemble des considérants énoncés par l'autorité environnementale dans sa décision sur la procédure de révision du PLU des indications plutôt positives sans points bloquants.
- que la consultation pour avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet d'élaboration du PLU a été convenablement organisée et de manière conforme à la réglementation.
- que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, que le public a pu, sans difficultés, avoir accès au dossier à la mairie ou sur le site internet et déposer une contribution, par inscription sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé, ou par transmission de courriers, soit directement, soit après avoir rencontré le commissaire enquêteur

❖ **En dépit des faiblesses du projet :**

- Le manque de cohérence parfois dans les éléments chiffrés figurant dans les différents pièces du projet de révision du PLU et en corollaire le manque d'harmonisation.
- La référence parfois ancienne des données.
- Une traduction de la gestion économe de l'espace dans le projet pas toujours claire, que les incohérences dans les données n'aident pas à éclaircir.
- Une analyse du système d'assainissement et de son lien avec les perspectives de développement de la commune insuffisante.

❖ **Compte-tenu**

Des points forts du projet :

Sur la forme :

- Un effort de rédaction dans les documents, avec en particulier le règlement comportant une description facile à lire des pièces constituant le PLU, des différentes zones délimitées sur le plan de zonage ainsi qu'un mode d'emploi.
- La présentation de cartographies du zonage du PLU à des échelles différentes dont un atlas au 1/2500^{ème} ainsi que d'une carte des hauteurs.
- Une note synthétique de présentation de l'enquête publique.

Sur le fond :

- La trame verte souhaitée sur le territoire communal, objet de préservation et support du développement.
- Une urbanisation privilégiant la densification dans les centralités existantes et le long des axes structurants.
- La création d'une nouvelle centralité par le transfert de la zone d'activités du Triangle et sa reconversion en zone d'habitat.
- L'encadrement du développement sur les espaces stratégiques du territoire par le biais de quinze Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Aménagement » avec une ouverture progressive à l'urbanisation ; la définition d'orientations pour tout le territoire par deux OAP thématiques : Trame Verte et Bleue et Déplacements.
- Le gel de l'urbanisation sur le plateau des Seillères (plus de 40 ha), espace de transition entre la ville et le massif du Bugey, avec un classement en zone agricole accompagné d'un projet de maraîchage.
- La clarification de l'organisation, du rôle et des spécificités des différents pôles constituant la ville (dont l'entrée de ville).
- La mise en œuvre d'outils spécifiques comme le coefficient de biotope et le coefficient de pleine terre.

Des propositions apportées dans le mémoire en réponse aux contributions du public et des PPA par le maire d'Ambérieu-en-Bugey :

1. En matière de consommation d'espace :

Après avoir procédé à des ajustements sur les superficies et les périmètres des secteurs compris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (recalcul approfondi des superficies, enlèvement des emprises des RD pour l'OAP « Ouest de la RD 1075 », retrait de la partie classée en zone N de l'OAP Chagneux, ajustement de périmètres) et inclus les propositions de suppression de la partie en extension urbaine de l'OAP « Carré Sirand » et de réduction de la zone 2AU à l'ouest de la RD 1075 de 5,6 ha,

- Présentation d'un bilan réévalué de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine :

- Qui s'établit à une superficie totale de 61,9 ha dont :
 - 37,5 ha à l'horizon 2030 : 27,3 ha à vocation économique et 10,2 ha à vocation d'habitat et d'équipement (Pour l'usage habitat seules les OAP : « Sous la Chaume », « Sur Mollon » et « Chagneux » sont situées en extension) ;
 - et 24,4 ha à vocation économique après 2030.
 - Qui assure la compatibilité avec le SCoT BUCOPA dans la mesure où le SCoT définit pour Ambérieu-en Bugey un objectif chiffré de développement foncier pour l'habitat de 18 ha maximum de consommation d'espace et pour les activités économiques de 48,5 ha à l'horizon 2030 et de 30 ha au-delà de 2030.
 - Qui montre l'infléchissement du rythme de consommation foncière qui s'établit globalement à 4,3% par an sur 15 ans alors qu'entre les années 2001 et 2011, il était de 7,8 ha par an (près de 78 hectares artificialisés).
- En corollaire, présentation de l'analyse réajustée des surfaces urbanisables du projet de révision du PLU et de la programmation associée de logements, dans un même tableau, qui fait ressortir qu'environ 91 % des besoins en logements seront produits au sein de l'enveloppe urbaine existante, que la densité moyenne de logements par hectare ramenée aux surfaces aménageables et à l'échelle de la commune s'élève à 49 (minimum) et 61 (maximum) alors que le Scot définit un seuil de densité moyenne minimale de logement de 25 logements à l'hectare pour Ambérieu-en Bugey, que la programmation de logements locatifs sociaux dans les OAP sera de 275 logements avec leur répartition dans les OAP.
 - Annonce de l'amélioration et de la mise à jour de l'analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années avant l'approbation du PLU.

2. En matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Réduction du périmètre de l'OAP « Carré Sirand » à la zone UCj du plan de zonage.
- Enlèvement de la partie classée en N du périmètre de l'OAP « Chagneux ».
- Evolution de la présentation des OAP « Sous la Chaume » et « Carré Sirand ».
- Ajustement de périmètres d'OAP pour mettre en cohérence avec le plan de zonage.

3. En matière de développement de hameaux :

- Réduction des emprises des « pastilles » classées en zone UCj des hameaux des Allymes et de Breydevent de manière à se fondre sur le bâti existant.
- Ajustement du règlement de la zone UCj par l'interdiction de surfaces de bureaux, par la limitation à 30 m² maximum des locaux correspondant à la sous-destination artisanat

et commerce de détail, par l'autorisation de l'extension limitée à 20 % des locaux existants.

4. En matière de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) :

- Suppression des STECAL 1 à 5 (correspondant aux zones NI), 6 et 7 (correspondant aux zones Nv) et 10 (correspondant à la zone Nhy) avec le maintien du classement des secteurs correspondants dans le plan de zonage, à l'exception du secteur à l'Ouest de la RD 1075 qui est reclassé de NI en zone N.

5. En matière d'assainissement

- Résolution de correction, dans toutes les pièces du PLU, des imprécisions et des imperfections relatives au système d'assainissement collectif et non collectif.
- Résolution de justification dans les pièces du PLU du développement de l'urbanisation en lien avec la réalisation des nouveaux ouvrages de traitement, par la maîtrise de la densification dans les zones U jusqu'à la mise en service de ces ouvrages et par le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des OAP de niveau 2, qui représentent plus de 50% des constructions potentielles, à l'avancement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.

6. En matière de données

- Annonce de la rectification, avant l'approbation du PLU, des imprécisions existantes sur les données dans les pièces du dossier du PLU et de leur harmonisation entre elles, de façon concomitante à l'intégration des propositions d'amendements du projet.

En conséquence de ce qui précède et sur la base de l'analyse développée au chapitre 10 du rapport d'enquête (analyse des contributions du public, des avis des PPA, des interrogations du commissaire enquêteur et des réponses du maître d'ouvrage) qui intègre les commentaires et les appréciations du commissaire enquêteur,

le commissaire enquêteur émet
un avis favorable
au projet de révision du PLU de la commune d'Ambérieu-en-Bugey,
assorti de trois réserves et d'une série de recommandations.

RESERVES

1. En matière de consommation d'espace

La traduction dans les documents du PLU du scénario de développement comporte des imprécisions et des imperfections rendant la compréhension de la consommation d'espaces dans le projet imparfaite. Les clarifications et compléments apportés dans le mémoire en réponse, intégrant des propositions nouvelles, lèvent ces imprécisions et imperfections, amènent des justifications sur le projet urbain et renforcent la compatibilité avec le SCoT BUCOPA, sans modifier l'économie générale du projet.

Le commissaire enquêteur émet une réserve afin que les documents du projet de PLU soient modifiés avant l'approbation du PLU en intégrant l'ensemble des éclaircissements et compléments apportés dans le mémoire en réponse sur la consommation foncière à l'horizon 2030 et au-delà de 2030 ainsi que les propositions nouvelles acceptées (dont : suppression de la partie en extension urbaine de l'OAP Carré Sirand ; retrait de la partie classée en zone N de l'OAP Chagneux ; réduction de la zone 2AU à l'ouest de la RD 1075 de 5,6 ha), et comprenant le bilan de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine, l'analyse des surfaces urbanisables du projet de PLU et de la programmation associée de logements ainsi que l'amélioration de l'analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années.

Il conviendra de veiller à l'harmonisation correspondante des différentes pièces du PLU : rapport de présentation- PADD- OAP et plan de zonage.

2. En matière de développement de hameaux :

Les hameaux des Allymes et de Breydevent classés en zone UCp n'ont pas vocation à se développer au regard du SCoT et ils présentent un intérêt patrimonial à préserver, notamment par le règlement.

Le commissaire enquêteur émet une réserve afin que le périmètre des zones UCp des hameaux des Allymes et de Breydevent soit fondé sur le bâti existant et que le règlement soit ajusté avec l'interdiction de surfaces de bureaux, la limitation à 30 m² maximum des locaux correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, l'autorisation de l'extension limitée à 20 % des locaux existants.

3. En matière d'assainissement

Les documents du PLU comporte des imprécisions et des imperfections quant aux performances du système d'assainissement et à son lien avec le développement de l'urbanisation de la commune.

Dans son mémoire en réponse le maire propose la correction des imperfections et l'évolution du PLU afin de l'adapter aux conditions actualisées des performances du système d'assainissement (plan d'actions sur les réseaux et la station de traitement avec comme perspective la construction d'une nouvelle station) et de justifier le développement de l'urbanisation de la commune au regard du système d'assainissement,

Ces corrections et adaptations sont indispensables à la cohérence du projet, l'économie générale du projet n'étant pas modifiée.

Le commissaire enquêteur émet une réserve afin que soient corrigées dans toutes les pièces du PLU avant son approbation les imprécisions et les imperfections relatives au système d'assainissement (en se basant notamment sur les propositions rédactionnelles du STEASA) et à son lien avec les perspectives d'urbanisation de la commune et qu'il soit justifié dans les pièces du PLU que le développement de l'urbanisation est lié à la réalisation des nouveaux ouvrages de traitement par la maîtrise de la densification dans les zones U jusqu'à la mise en service de ces ouvrages, tout en précisant le détail des charges supplémentaires (en Equivalent Habitant) pour ces zones, et par le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des OAP de niveau 2, qui représentent plus de 50% des constructions potentielles, à l'avancement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement.

RECOMMANDATIONS

Sur les STECAL :

- Suppression des STECAL 1 à 7 et 10 et classement du secteur correspondant à celui situé à l'ouest de la RD 1075 en zone N.

Sur le zonage :

- Classement de la partie à l'arrière d'Intermarché en UXc, après concertation entre la commune, le propriétaire et la communauté de communes pour en préciser les limites.
- Classement du « secteur SNCF », classé en UB dans le projet de révision, en zone UXn, après concertation préalable avec la SNCF propriétaire des terrains.
- Création d'une zone UBc au centre-ville au sein du centre commercial.
- Classement en zone UCj des parcelles section AX n°284 et 624.
- Classement des parcelles C43 et C42 en zone A.
- Placement des parcelles classées en AOP viticoles en zone A
- Classement en UCj des parcelles section AV N° 884, 886, 888, 889, 891 et 893.

- Classement en zone N du secteur à l'ouest de la RD 1075 de 5,6ha en réduction de la zone 2AU.

Sur le Règlement :

- Utilisation dans tout le règlement des seules destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme.
- Complément au règlement pour l'application de règles alternatives aux règles générales et justification de leur utilisation dans le rapport de présentation. Au vu de ce complément :
 - Modification des articles UA2.1 et UB2.1, paragraphe A relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et paragraphe B relatif l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin de prévoir une implantation différente pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics.
 - Modification des articles UA2.3 C et UB2.3 C relatifs au paragraphe : Façades de la Qualité architecturale et paysagère, afin de permettre une cohérence architecturale avec les bâtiments existants.
 - Modification des articles UA2.3 E et UB2.3 E relatifs au paragraphe : Traitement des toitures, afin d'autoriser des toitures terrasses de plus grande importance, répondant à une spécificité fonctionnelle, pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Modification du règlement de la zone UX afin de limiter les surfaces destinées aux logements de gardiennage à une surface de plancher de 60 m².
- Insertion dans le règlement des dispositions suivantes :
 - à l'article 1.1 des zones UCj, UX et UXb : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - à l'article 2.2 des zones UC et UCj : la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Ajout dans le règlement des zones 1AU : une part minimum de 20 % du programme de construction prévu dans les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ensemble de bâtiments) devra intégrer une production d'électricité et/ou de chauffage issue d'une source d'énergie renouvelable.
- Modification pour la zone 1AUh de la disposition particulière relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la façon suivante :

« Pour l'implantation en limite séparative, si la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur ou d'une hauteur supérieure, si elle s'appuie en totalité sur une construction existante de plus grande hauteur elle-même implantée en limite séparative sur le tènement voisin ».

- Modification du règlement afin de prendre en compte les propositions mentionnées dans le mémoire en réponse aux observations de l'Association « Vivons Notre Ville » relatives au règlement.
- Rajout dans le règlement de dispositions encadrant l'implantation d'activités présentant un risque pour la ressource en eau souterraine dans la zone à l'ouest de la RD 1075 identifiée dans le SCoT BUCOPA comme une ressource en eau stratégique de niveau 3.
- Prise en compte de l'arrêté préfectoral de protection de biotope « oiseaux rupestres » dans le règlement écrit (suivant l'article L 151-23 du code de l'urbanisme) et graphique.
- Ajout dans le règlement des dispositions suivantes pour les extensions et annexes en zones A et N:
 - Emprise :
 - extension: une seule dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant extension.
 - annexe : dans la limite de 40 m² de surface de plancher cumulée par unité foncière.
 - Situation : dans un périmètre de 30m par rapport à la construction principale existante.
 - Hauteur :
 - en zone A : 7m pour les habitations et 10m pour les bâtiments agricoles ; 5m pour les annexes.
 - en Zone N : construction et extension : 6m ; annexe : 5m.
- Autorisation d'installations classées pour la protection de l'environnement en zone A sous les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Reprise de la rédaction du règlement en zone A afin d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Modification du règlement afin d'autoriser les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une surface de 200 m² et à une distance inférieure à 100 m du site d'exploitation.
- Ecriture dans le règlement d'alinéas spécifiques pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux CUMA.
- Intégration dans le règlement du phasage en 2 niveaux de la réalisation des OAP :
 - niveau 1 : urbanisation dans les 5 ans pour les OAP : « Bravet »; « Jean de Paris »; « Les Mouettes »; « Centre-bourg-avenue de Verdun »; « Vareilles »; « Carré Baudin/Rougetant »; « Sous la Chaume »; « Sur Mollon » et « Chagneux ».
 - niveau 2 : urbanisation d'ici 5 à 15 ans, si 50 % des OAP de niveau 1 sont réalisés, pour les OAP : « Triangle d'activités »; « Parc des sports »; « Léon Blum - nouveau centre » et « Carré Sirand ».
- Intégration dans le règlement du principe « Eviter-Réduire-Compenser » en cas d'atteintes sur les zones humides, la compensation à 200% étant l'ultime recours.

- Modification de la carte des hauteurs pour le secteur UAj du lycée de la Plaine de l'Ain à 15 mètres et pour le secteur UBa du lycée professionnel Alexandre Bérard à 12 mètres.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Mise à jour du plan de l'OAP « Léon Blum - nouveau centre » pour intégrer la réalité des espaces verts arborés existants ou projetés.
- Reprise dans l'OAP « Ouest de la RD 1075 » des dispositions du volet commercial du SCoT à propos de l'implantation des nouveaux commerces dans les secteurs commerciaux périphériques.
- Ajout à l'OAP « Trame verte et bleue » du cours d'eau « Le Nantet » dans son intégralité.
- Mise à jour du document OAP du PLU conformément aux propositions nouvelles du mémoire en réponse retenues par le commissaire enquêteur dans le rapport.

Sur l'assainissement :

- Accélération de la réalisation des opérations du plan d'actions relatives au réseau de collecte des eaux.
- Accélération du processus de réalisation de la nouvelle station d'épuration pour que sa mise en service intervienne avant 2028.

Sur les Annexes :


- Ajout dans les servitudes (documents et plans) de l'ensemble des éléments mentionnés dans l'avis de l'Etat (dans ses Annexes).

Sur les Données :

- Rectification des éléments chiffrés dans l'ensemble des pièces du PLU, en intégrant les éléments nouveaux retenus par le commissaire enquêteur, et en les harmonisant.

A Lyon le 29 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Pierre Bionda', with a stylized, looping flourish extending to the right.

Jean-Pierre BIONDA