



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET ELABORATION DES PERIMETRES DÉLIMITÉS DES
ABORDS AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES
DE LA COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY**



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
NOTE DE PRESENTATION COMPORTANT
EXPOSE DES MOTIFS DES
CHANGEMENTS APPORTES**

Dossier d'enquête publique du 20/01/2025
au 21/02/2025

Sommaire

- 1. Les coordonnées des maîtres d'ouvrage 4**
- 2. Le territoire concerné par le projet 4**
 - 2.1. La situation géographique 4
 - 2.2. La superficie communale 5
 - 2.3. Les chiffres clés 6
 - 2.4. Les communes limitrophes et l'intercommunalité 6
- 3. Le projet politique pour la Ville et pour l'aménagement du territoire 9**
- 4. Le projet de modification 9**
 - 4.1. Rappel général 9
 - 4.2. Le projet de modification 10
 - 4.2.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-1 « Bravet » selon les objectifs et principes approuvés de l'opération d'aménagement du quartier des Affaires et des Savoirs porté par la CCPA. 10
 - 4.2.2. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-2 « Jean de Paris » 10
 - 4.2.3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-5 « Parc des Sports » 10
 - 4.2.4. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-8 « Vareilles » 10
 - 4.2.5 Mise en conformité du règlement écrit 5.A avec la réglementation relative aux reconstructions à l'identique depuis la modification de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 10
 - 4.2.6. Précision apportée à la définition de la hauteur des constructions en zone de remontée de la nappe phréatique et adaptation de la hauteur en cohérence avec le bâti existant lieudit « Derrière les Granges » 10
 - 4.2.7 Insertion au règlement écrit 5.A des dispositions de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 101 (V), transcrites à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés 10
 - 4.2.8. Précisions apportées aux dispositions de la zone UX et de son sous-secteur UXb du règlement écrit 5.A 11
 - 4.2.9. Précision apportée au règlement écrit 5.A pour la zone UCj en matière d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives 11
 - 4.2.10. Ajout au règlement des clôtures en zone N du règlement écrit 5.A suite aux nouvelles dispositions de l'article L372-1 du Code de l'environnement 11
 - 4.2.11. Rectification de diverses incohérences, erreurs de plume et fautes d'orthographe ou de syntaxe qui ont été à l'usage identifiées dans le Règlement écrit 5.A et dans le Rapport de présentation Justifications du Projet 1.B 11

4.3. Le cadre réglementaire de la modification 11

4.4. Tableau récapitulatif des modifications proposées 12

5. L'enquête publique unique 13

5.1. La justification du choix de la procédure 13

5.2. Le déroulement de la procédure de modification du PLU 13

5.3. La place de l'enquête publique dans les procédures 14

5.4. La décision à l'issue de l'enquête publique 15

6. La présentation des pièces du PLU modifiées 15

6.1. Modification de l'OAP A-1 Bravet 15

6.2. Modification de l'OAP A-2 Jean de Paris 20

6.3. Modification de l'OAP A-5 Parc des Sports 22

6.4. Modification de l'OAP A-8 Vareilles 23

6.5. Mise en conformité avec la réglementation relative aux reconstructions à l'identique 26

6.6. Précision et adaptation apportées à la définition de la hauteur des constructions 27

6.7. Insertion des dispositions relatives aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés 28

6.8. Précisions apportées aux dispositions de la zone UX et de son sous-secteur UXb 28

6.9. Précision apportée pour la zone UCj en matière d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives 29

6.10. Ajout au règlement des clôtures en zone N 29

6.11. Rectification de diverses incohérences, erreurs de plume et fautes d'orthographe ou de syntaxe 29

7. Présentation des pièces des périmètres délimités des abords des monuments historiques 31

1. Les coordonnées des maîtres d'ouvrage

1.1 POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Ambérieu-en-Bugey

 Place Robert Marcelpoil
01500 AMBERIEU-EN-BUGEY

 04 74 46 17 10

 urbanisme@ville-amberieu.fr

représentée par :

M. Daniel FABRE, Maire

M. Christian de BOISSIEU, Maire - Adjoint délégué à l'urbanisme

1.2. POUR LES PERIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

UDAP de l'Ain

 23 rue Bourgmayer
01000 BOURG-EN-BRESSE

 04 74 22 23 23

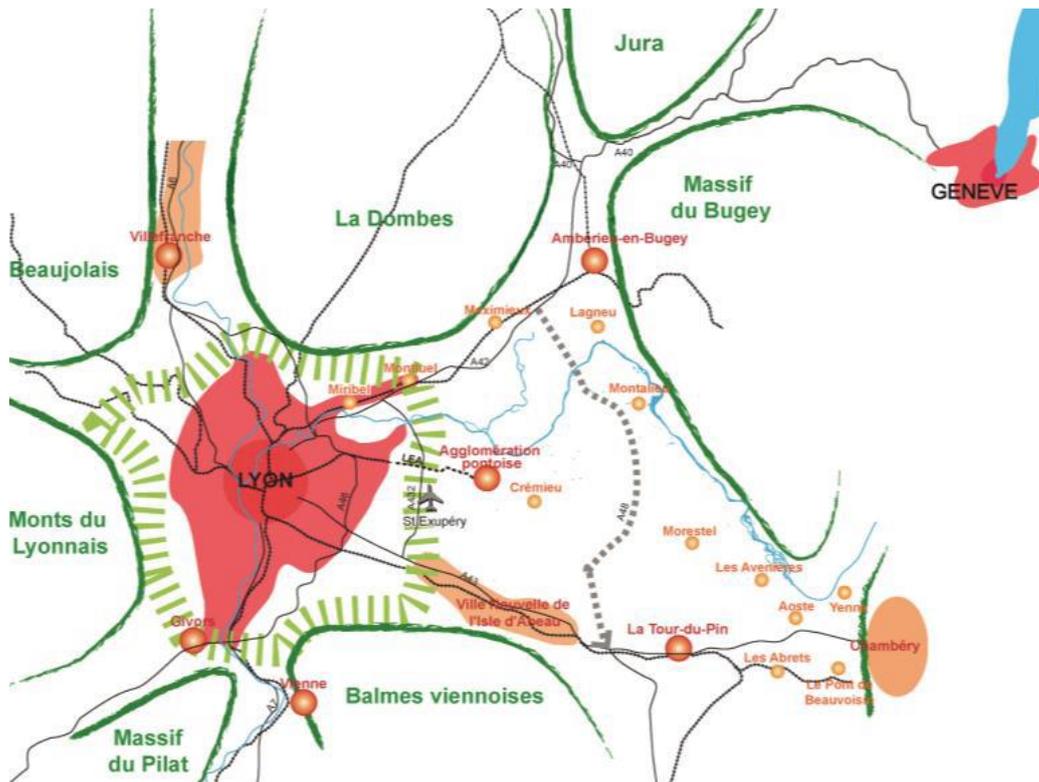
 udap.ain@culture.gouv.fr

2. Le territoire concerné par le projet

2.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La ville d'Ambérieu-en-Bugey s'est développée dans la vallée de l'Albarine au droit de son ouverture dans la plaine de l'Ain, au débouché du Bugey. Elle se trouve à 50 km au nord-est de Lyon, à 30 km au sud de Bourg-en-Bresse, à 85 km au nord-ouest de Chambéry, à 80 km au sud-est de Mâcon ainsi qu'à 105 km à l'ouest de Genève.

Le territoire communal se situe ainsi à l'interface entre deux entités géomorphologiques :



• **L'extrémité Ouest du massif du Bugey.**

Cette chaîne de moyenne montagne culminant à 750 mètres constitue l'élément fort du paysage. Le massif du Bugey est entaillé par des vallées et vallons qui structurent le paysage de la commune :

- La vallée de l'Albarine vient ouvrir le massif sur la plaine de l'Ain et offre des vues réciproques et profondes entre les différentes entités,
- Le vallon de Vareilles emprunté par le ruisseau le Gardon,
- Le vallon du Nantet.

• **La Plaine de l'Ain**

Elle se situe à une altitude moyenne de 220 m et s'étend à l'ouest du territoire.

Cette étendue plane d'une dizaine de kilomètres de largeur est divisée en terrasses pratiquement horizontales :

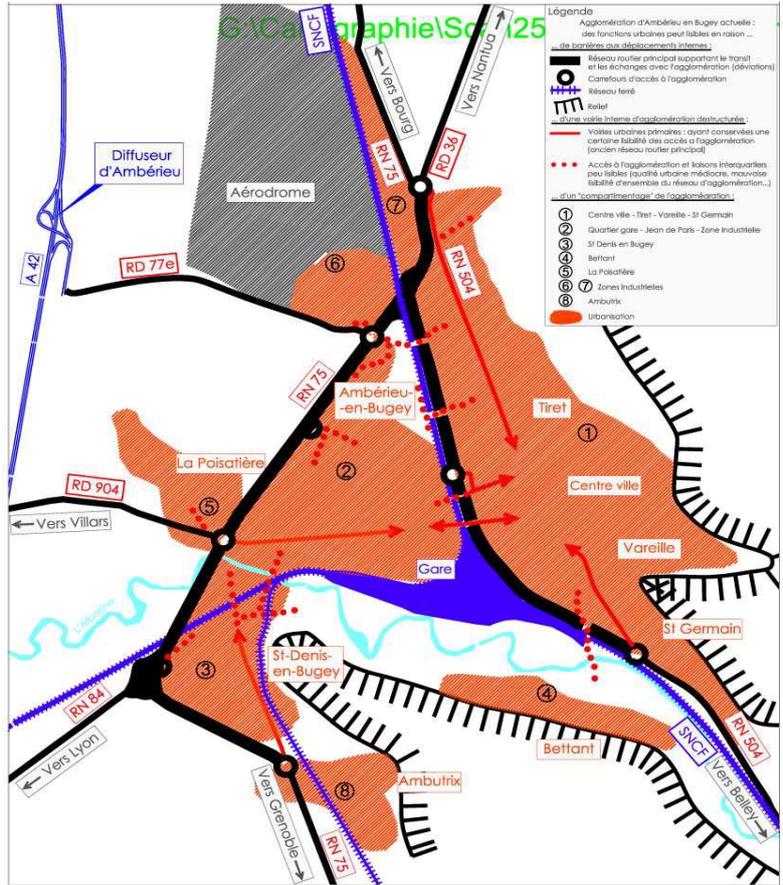
- au Nord, le terrain d'aviation d'Ambérieu-en-Bugey à l'altitude de 245 mètres,
- au Sud, la zone agricole à l'altitude de 235 mètres. Ces deux terrasses sont séparées par une côtière.

Le bourg historique s'est d'abord développé sur les contreforts du Bugey, surplombant la vallée.

2.2. LA SUPERFICIE COMMUNALE

La ville d'Ambérieu-en-Bugey couvre un territoire de 2 460 hectares.

Elle comprend 6 quartiers ou lieudits : la Ville, la Gare, Tiret, Vareilles, Saint-Germain et Les Allymes / Breydevent :



2.3. LES CHIFFRES CLES

Sur son territoire, Ambérieu-en-Bugey compte :

14 854 habitants en 2021 (source INSEE 2024) ;

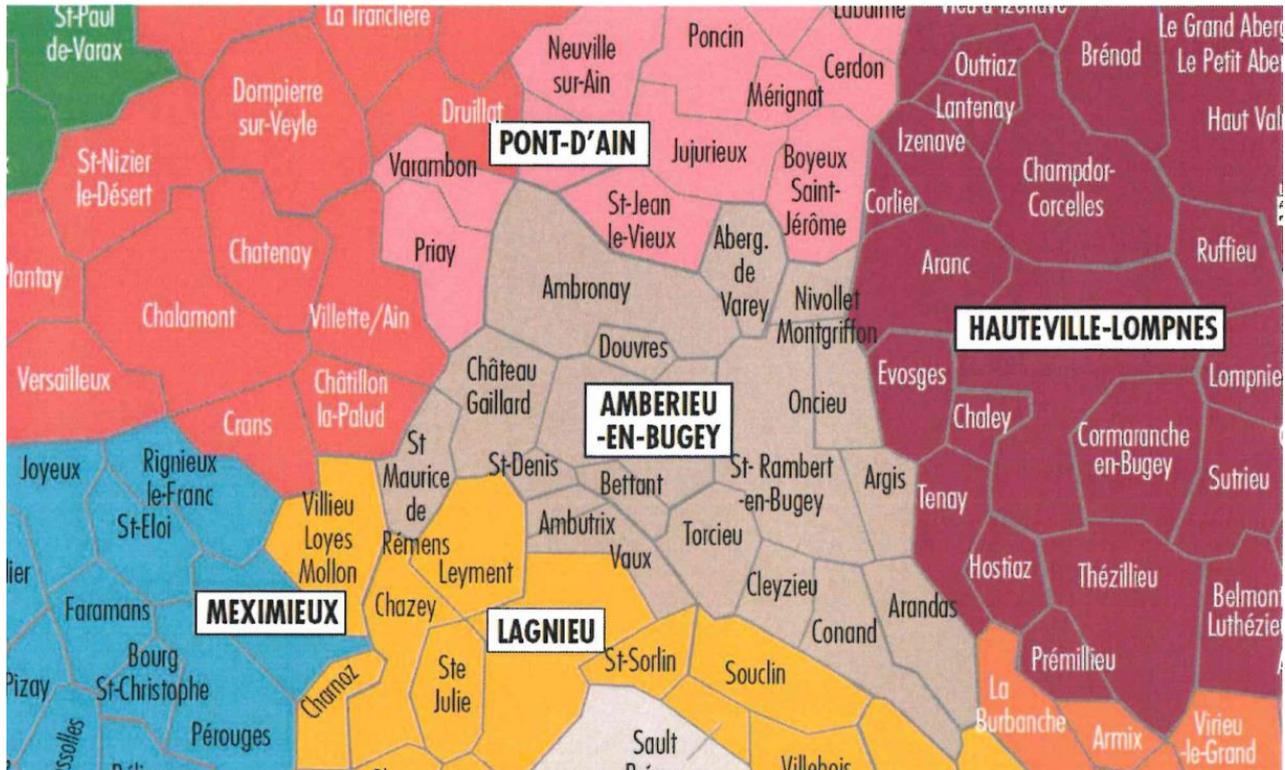
7 846 logements dont 6 933 résidences principales (source INSEE 2021) ;

7 119 actifs parmi les 9 355 habitants âgés entre 15 et 64 ans (source INSEE 2021) ;

8 152 emplois (source INSEE 2021).

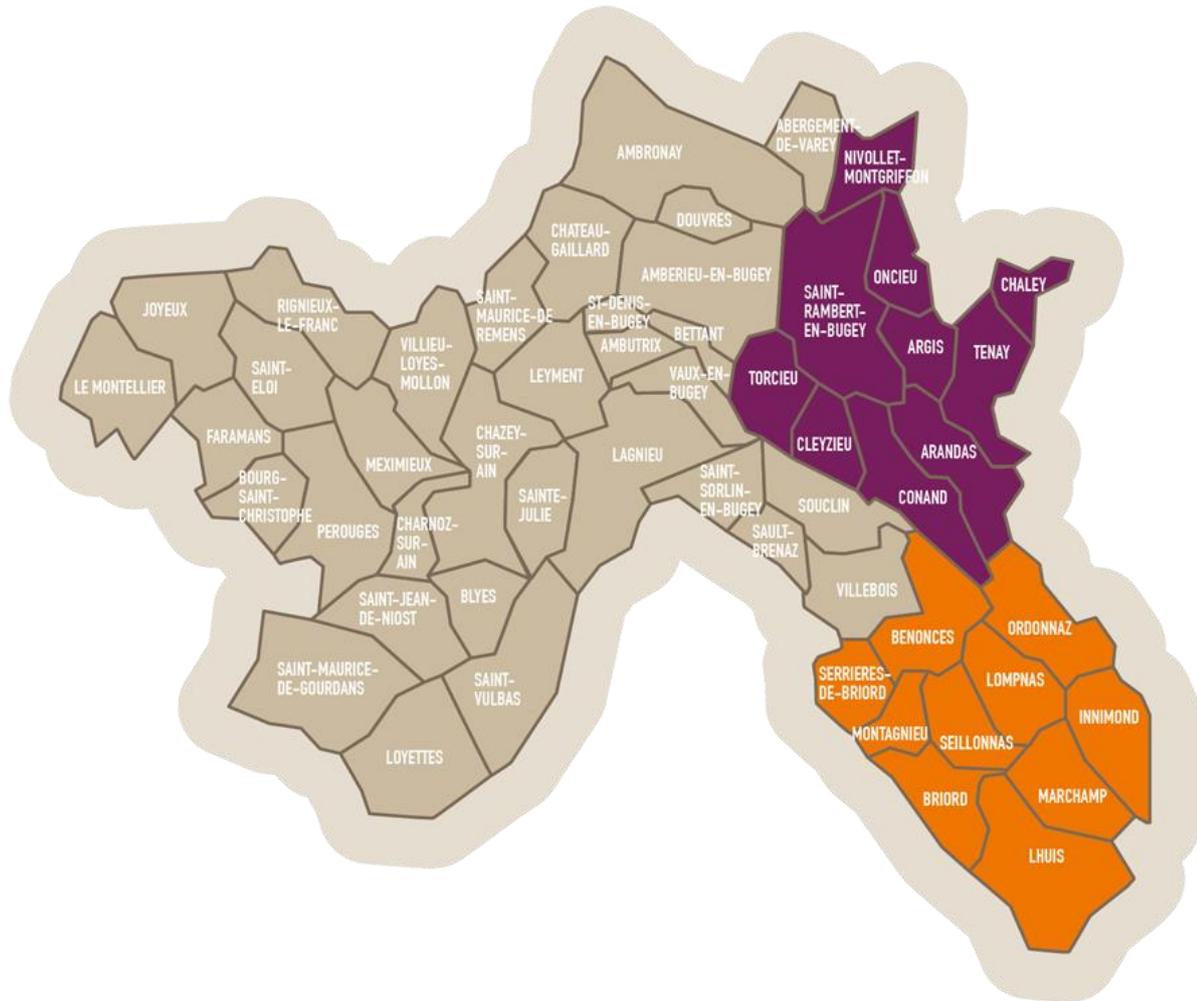
2.4. LES COMMUNES LIMITROPHES ET L'INTERCOMMUNALITE

La Ville est chef-lieu du Canton d'Ambérieu-en-Bugey qui compte 18 communes et environ 30 000 habitants :



L'Abergement-de-Varey, Ambérieu-en-Bugey, Ambronay, Ambutrix, Arandas, Argis, Bettant, Château-Gaillard, Cleyzieu, Conand, Douvres, Nivollet-Montgriffon, Oncieu, Saint-Denis-en-Bugey, Saint-Maurice-de-Rémens, Saint-Rambert-en-Bugey, Torcieu, Vaux-en-Bugey.

Ambérieu-en-Bugey fait partie de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain qui comprend 53 communes sur un territoire de 71 160 hectares et totalise 79 824 habitants (source INSEE 2020).



3. Le projet politique pour la Ville et pour l'aménagement du territoire

La Ville d'Ambérieu-en-Bugey connaît ces dernières années post-covid un regain d'attractivité en matière de développement urbain qui conforte son statut de commune périurbaine de la métropole lyonnaise. Cette reprise a notamment été impulsée par le **renouvellement urbain du quartier prioritaire de la gare** (travaux de rénovation de la gare SNCF, d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal, de requalification de la Place Pierre Séward, des voies et des nappes de stationnement, de création d'un quartier des Affaires et des Savoirs) et l'engagement en 2018 dans l'**Opération de Revitalisation des Territoires « Action Cœur de Ville »** et la volonté affichée de sa poursuite et de sa montée en puissance pour les années 2023 à 2026 (extension du périmètre actuel de Cœur de Ville et intégration de l'entrée de ville Sud-Ouest Jean de Paris).

Il s'agit là d'affirmer une urbanisation plus moderne qui corresponde davantage aux caractéristiques de son territoire de façon à répondre notamment à des enjeux d'attractivité, mais surtout selon les principes de la sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols. En cela, la modification envisagée, comme les deux modifications simplifiées des 30 avril 2021 et 18 novembre 2022 avant elle, a été élaborée pour répondre aux attentes des lois Grenelle I et II en matière d'environnement, de biodiversité et de développement durable mises en avant lors de la révision du P.L.U. approuvé le 28 février 2020.

Parallèlement, l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Ain nous a fait part, dans le cadre de cette modification du document d'urbanisme avec enquête publique, de son souhait d'étudier la modification des périmètres de protection des monuments historiques sur le territoire communal, à savoir le Château des Allymes, la Tour de Gy et les ruines du Château de Saint-Germain.

La réflexion concomitante et la révision parallèle de ces documents liés garantit leur mise en cohérence globale, permettant ainsi de disposer d'un ensemble de documents de planification opérationnels régissant les conditions d'aménagement du territoire communal.

L'enquête publique unique, prévue à l'article L 123-6 du code de l'environnement, applicable aux plans, programmes et autres documents de planification, est apparue la procédure la mieux adaptée à la bonne compréhension de ces deux procédures.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique des projets. L'enquête publique unique sous-entend un registre d'enquête unique, un rapport unique du Commissaire-enquêteur ou de la Commission d'Enquête et des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

4. Objet de la modification de droit commun n° 1

4.1. RAPPEL GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2020 et a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- Une première fois par délibération du Conseil Municipal en date du 30 avril 2021 pour se conformer aux observations de l'Etat afin d'éviter les problèmes de droit pouvant le fragiliser du fait de certaines formes rédactionnelles, manques ou imprécisions identifiées,
- Une seconde fois par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2022 pour :

- ✓ Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-1 « Bravet » selon les objectifs et principes approuvés de l'opération d'aménagement du quartier des Affaires et des Savoirs porté par la CCPA,
- ✓ Joindre aux annexes sanitaires de son PLU, selon les préconisations de l'Agence Régionale de Santé les cartes de présence du moustique tigre dans le département de l'Ain et des informations et recommandations en la matière,
- ✓ Autoriser des toitures à un seul versant,
- ✓ Rectifier diverses coquilles et fautes d'orthographe ou de syntaxe identifiées à l'usage.

4.2. LE PROJET DE MODIFICATION

En l'espèce, il est aujourd'hui proposé de procéder à une modification de droit commun n° 1 du PLU pour les raisons suivantes :

1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-1 « Bravet » selon les derniers objectifs et principes approuvés du projet d'aménagement du quartier des Affaires et des Savoirs portée par la CCPA. Pour cela, des adaptations de surfaces et d'affectation d'îlots au projet d'aménagement sont projetées.

2. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-2 « Jean de Paris ». Elle est envisagée du fait des contraintes importantes présentes sur le site où sont édifiés l'ancien abattoir, un ancien garage automobile et une aire ayant reçu les épaves des accidents de la route ainsi qu'une station-service encore en fonctionnement. La charge foncière des futures opérations immobilières sera fortement grevée du fait des coûts importants de dépollution et de déconstruction induits. Il est donc projeté d'augmenter significativement le nombre de logements à produire sur les 3 îlots de construction projetés du périmètre de l'OAP.

3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-5 « Parc des Sports ». Elle est envisagée pour modifier l'emplacement et la morphologie d'un espace vert non protégé à l'origine en vue de permettre la construction d'un atelier de mécanique par le centre de formation d'apprentis (CFA CECOF), et de créer un cheminement vert protégé en compensation.

4. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-8 « Vareilles. » Elle est envisagée pour une meilleure insertion dans l'environnement des constructions et pour une densification plus cohérente et moins consommatrice de foncier.

En outre, il apparaît opportun de saisir cette occasion pour apporter des modifications et des précisions sur des points particuliers, à savoir :

5. Mise en conformité du règlement écrit 5.A avec la nouvelle réglementation relative aux reconstructions à l'identique. Elle est envisagée pour préciser que le droit de reconstruire un bâtiment n'est plus subordonné à sa démolition consécutive à un sinistre.

6. Précision apportée à la définition de la hauteur des constructions en zone de remontée de la nappe phréatique et adaptation de la hauteur en cohérence avec le bâti existant lieudit « Derrière les Granges ».

7. Insertion au règlement écrit 5.A des dispositions de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 101 (V), transcrites à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés.

8. Précisions apportées aux dispositions de la zone UX et de son sous-secteur UXb du règlement écrit 5.A

9. Précision apportée au règlement écrit 5.A pour la zone UCj (UC.1 B page 85) pour l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

10. Ajout au règlement des clôtures en zone N suite aux nouvelles dispositions de l'article L372-1 du Code de l'environnement

11. Rectification de diverses incohérences, erreurs de plume et fautes d'orthographe ou de syntaxe qui ont été à l'usage identifiées dans le Règlement écrit 5.A et le Rapport de présentation Justifications du Projet 1.B.

4.3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N° 1

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.41 du Code de l'Urbanisme :

Article L 153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code » (PLU tenant lieu de PLH).

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

4.4. TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS PROPOSEES

	Objet de la modification	Documents graphiques modifiés	Article du règlement modifié	Autres pièces modifiées	Augmentation de la constructibilité
4.2.1.a)	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-1 « Bravet » selon les objectifs & principes approuvés du projet d'aménagement « quartier des Affaires et des Savoires » porté par la CCPA	Règlement graphique 5.B.a, 5.B.b, 5.B.c, 5.B.d, 5.B.e	- Article UB2.1 : Implantation des constructions A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques p. 62 ? (prévu OAP 0 à 6 m.) - Article UB.2.5 : Stationnement p. 71 à 73	Liste des emplacements réservés du règlement écrit 5.A p. 283 OAP A-1 « Bravet » p. 36 à 40 Rapport de présentation 1.B p 18, 25, 28, 33, 50, 99, 110, 112, 116, 122, 141, 163 et 180	Non Réduction du nombre maximum de logements de 26
4.2.1.b)	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-2 « Jean de Paris »	/	/	OAP A-2 « Jean de Paris » p. 41 à 44 Rapport présentation - 1.B p. 18, 25, 114, 116, 141, 163 et 180	Oui Augmentation du droit à construire de 75 logements (49 logements créés et 26 par compensation des logements supprimés sur l'OAP Bravet)
4.2.1.c)	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-5 « Parc des Sports »	/	/	OAP A-5 « Parc des Sports » p. 53 à 56	Non
4.2.1.d)	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation A-8 « Vareilles »	Règlement graphique 5.B.a, 5.B.b, 5.B.c, 5.B.d, 5.B.e	- Article UA.2.5 : Stationnement p. 50	OAP A-8 « Vareilles » p. 67 à 70 Rapport de présentation - 1.B p. 31, 119 et 182	Non Transfert sur l'îlot 1 des logements initialement prévus sur l'îlot 3
4.2.1e)	Mise en conformité du PLU avec la nouvelle réglementation relative	/	Dispositions générales § 6 p. 16, art. 2.1 A et B p. 16, 37, 39, 63, 64, 83, 85, 111, 112, 149, 150, 158, 160, 161 et 181	/	Non

	aux reconstructions à l'identique		(définition dans lexique à supprimer)		
4.2.1f)	Précision et adaptation apportées à la définition de la hauteur des constructions	Règlement graphique 5.B.d, 5.B.e	/	Lexique du règlement 5.A - p. 178 Rapport de présentation - 1.B p. 98, 100	Non
4.2.1g)	Dispositions relatives aux parcs de stationnement de + de 500 m ²	/	Dispositions générales § 2 p. 14, art. 2.4 p. 49, 69, 95, 116, 137, 152, 164	/	Non
4.2.1h)	Précisions apportées aux dispositions de la zone UX et du sous-secteur UXb	/	Article UX1.1, p. 108, 109 et 110 + tableau p.107	/	Non
4.2.1i)	Précisions apportées aux dispositions de la zone UCj pour implantation des annexes par rapport aux limites séparatives	/	Article 2.1 B p. 85	/	Non
4.2.1j)	Dispositions relatives aux clôtures en zone N	/	Article 2.3 E p. 164	/	Non
4.2.1k)	Rectification de diverses incohérences, erreurs de plume et fautes d'orthographe ou de syntaxe	/	Règlement écrit 5.A.	Rapport de présentation - 1.B	Non

5. L'enquête publique

5.1. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, les évolutions apportées au document d'urbanisme communal ne rentrent pas dans le champ de la révision, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du PADD et relèvent donc de la procédure de modification.

Au vu de ce qui précède, le Maire d'Ambérieu-en-Bugey a engagé la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU par arrêté n°09/17/2024-10-AR591 du 17/09/2024 et décidé de définir les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Ambérieu-en-Bugey par arrêté n°12/17/2024-10-AR776 du 17/12/2024.

Selon les dispositions des articles :

- L.153-19 du Code de l'Urbanisme, pour ce qu'il concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme,
- L.621-30 et suivants pour ce qui concerne la modification des périmètres délimités des abords autour des monuments historiques,

l'enquête publique unique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

5.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1 DU PLU

- Le projet est notifié à Mme la Préfète et aux personnes publiques associées (Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, du SCoT BUCOPA, de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture de l'Ain), ainsi qu'à l'Autorité Environnementale.

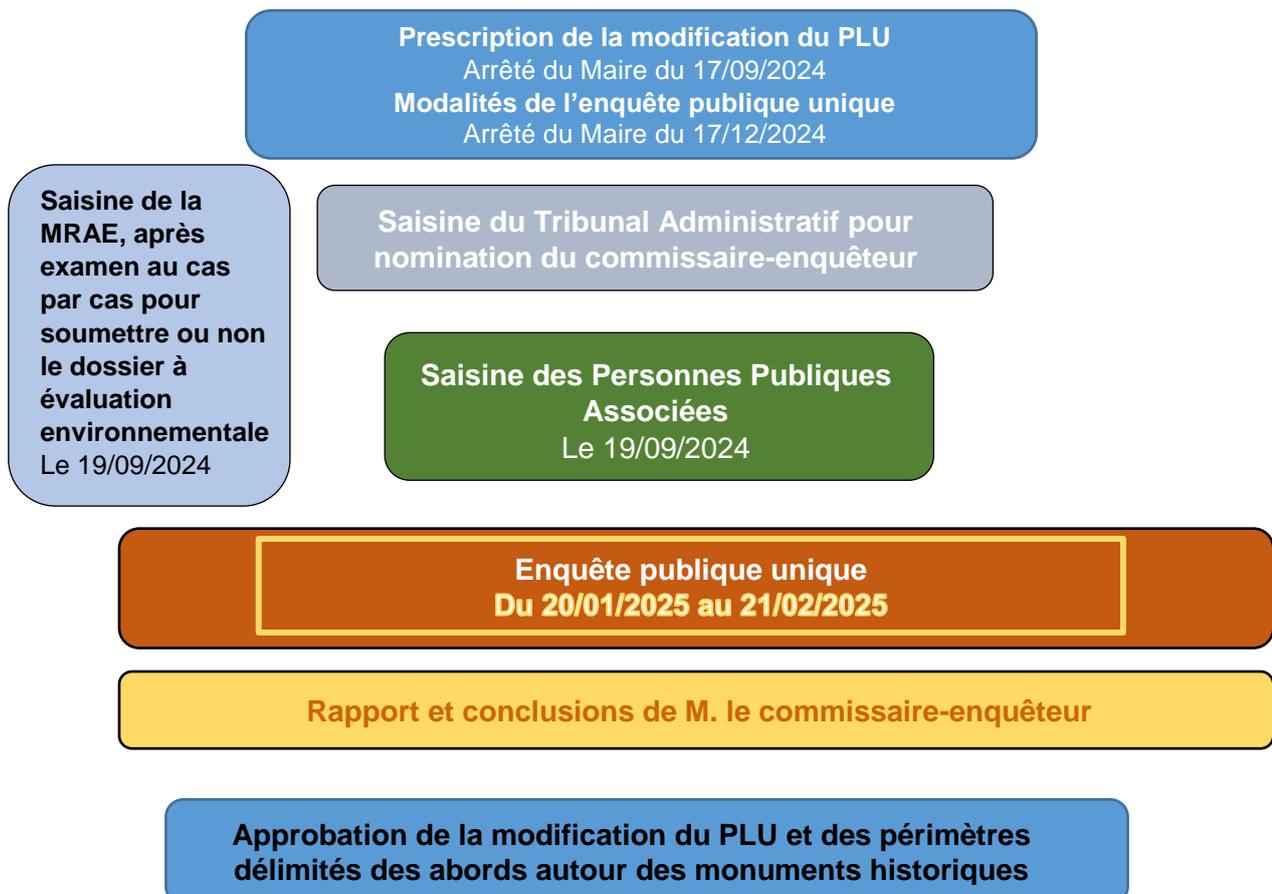
- L'enquête publique unique est organisée conformément aux modalités définies dans l'arrêté municipal n°12/17/2024-10-AR776 du 17/12/2024.

- Le dossier de projet de modification n° 1, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont soumis à enquête publique durant un mois, du 20/01/2025 au 21/02/2025 inclus à la Mairie - Place Robert Marcepoil.
- Ce dossier, complété par le projet d'élaboration des périmètres de protection des monuments historiques, est assorti d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Le public pourra également faire part de ses observations par écrit à M. le Maire à l'adresse suivante : Hôtel de Ville Place Robert Marcepoil CS 70429 01504 AMBERIEU-EN-BUGEY CEDEX ou les adresser par voie électronique sur le site internet du service urbanisme urbanisme@ville-amberieu.fr.
- Ces observations sont enregistrées et conservées.
- Le dossier est également consultable sur le site internet de la Ville d'Ambérieu-en-Bugey : <https://ville-amberieuenbugey.fr/htm>, rubrique Cadre de vie, onglet Urbanisme.

Par décision n°2024-ARA-AC-3600 en date du 15/11/2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, après examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre le dossier du projet de modification du PLU n° 1 à évaluation environnementale.

5.3. LA PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DANS LA PROCEDURE

Le schéma suivant présente la procédure de modification du PLU et indique de quelle manière l'enquête publique s'inscrit dans cette procédure.



5.4. LES DECISIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

A l'issue de l'enquête publique unique et conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par le conseil municipal. L'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des Monuments Historiques sera prononcée par un arrêté du Préfet de région.

6. Présentation des pièces du PLU modifiées

Le détail des modifications projetées et leurs incidences sur les pièces constituant le document d'urbanisme communal figure dans le dossier d'enquête publique unique « pièces actuelles / pièces modifiées ». Leurs justifications sont présentées ci-après.

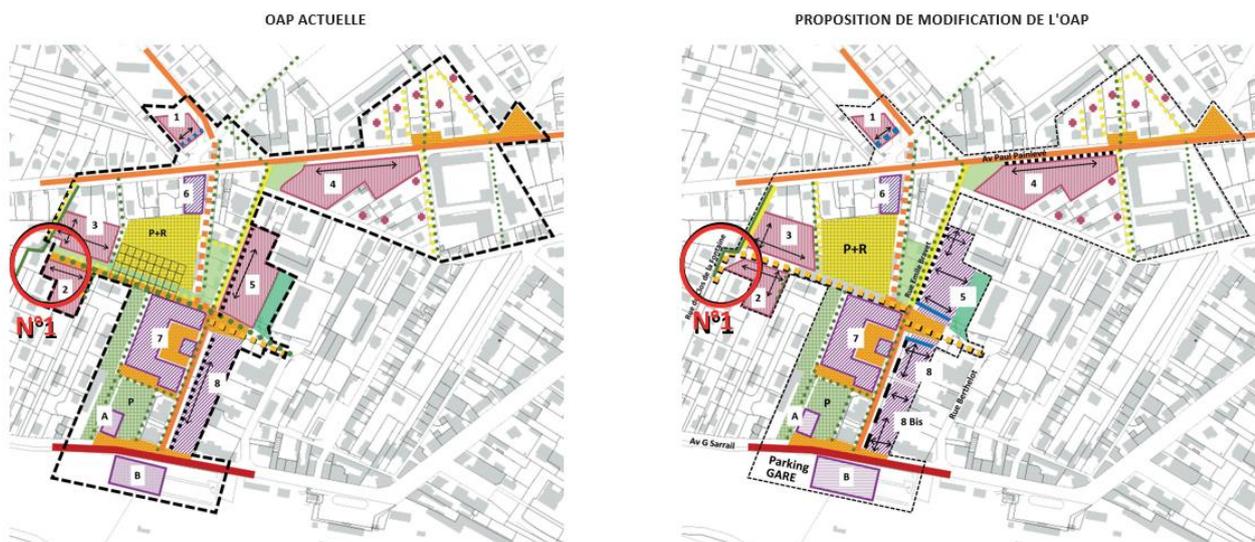
6.1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-1 « BRAVET » selon les objectifs et principes approuvés de l'opération d'aménagement du quartier des Affaires et des Savoirs portée par la CCPA

La modification n° 1 entraînera la modification des pièces suivantes :

- **OAP A-1 « Bravet »** p. 36 à 40
- **Règlement écrit 5.A** : Article UB.2.5 : stationnement p. 71 à 73
Liste des emplacements réservés p. 283
- **Règlement graphique** : 5.B.a, 5.B.b, 5.B.c, 5.B.d, 5.B.e
- **Rapport de présentation – Justifications du projet** : p. 18, 25, 28, 33, 50, 99, 110, 112, 116, 122, 141, 163, 180

Il est proposé de modifier les pages 36 à 40 de l'OAP A-1 « Bravet » selon les 8 évolutions ci-après :

Evolution N°1 : Légère modification du périmètre de l'OAP pour intégrer le nouveau bouclage Est-Ouest



Cette évolution se traduit par l'intégration d'un nouvel emplacement réservé n°32 d'une surface de 570 m² pour le bouclage Est-Ouest entre la rue Emile Bravet et la rue du Clos de la Fontaine (cf évolution n°8 ci-après).

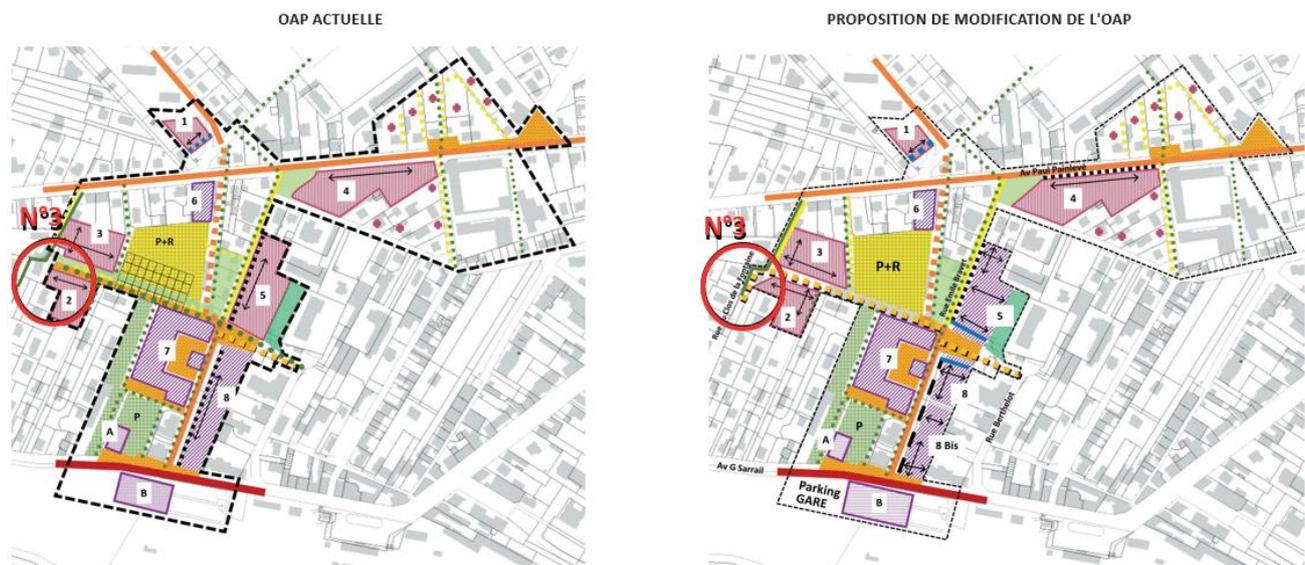
Passage de cette emprise du zonage UC au zonage UB pour une cohérence d'ensemble de l'îlot. La surface concernée étant minimale, elle n'aura pas d'impact sur les surfaces des différentes zones du PLU dans le tableau correspondant (p 63 du rapport de présentation 1.B.).

Evolution N°2 : L'axe piéton Est-Ouest est remplacé par une voie (double sens ou sens unique) qui boucle avec la rue du Clos de la Fontaine sans conservation de la structure métallique existante



Sur le volet déplacement, cette nouvelle desserte offrira une liaison Est-Ouest au quartier, permettra une meilleure organisation des accès au parking relais et favorisera l'urbanisation des îlots en profondeur tout en supprimant des impasses.

Evolution N°3 : bouclage de la nouvelle rue avec la rue du Clos de la Fontaine grâce à la création d'un nouvel emplacement réservé



Sur le volet de l'insertion urbaine et paysagère, il s'agit de développer et de clarifier le maillage de l'espace public avec la création d'une boucle intégrant les modes doux entre la rue Emile Bravet à l'Est et la rue du Clos de la Fontaine à l'Ouest (nouvel ER).

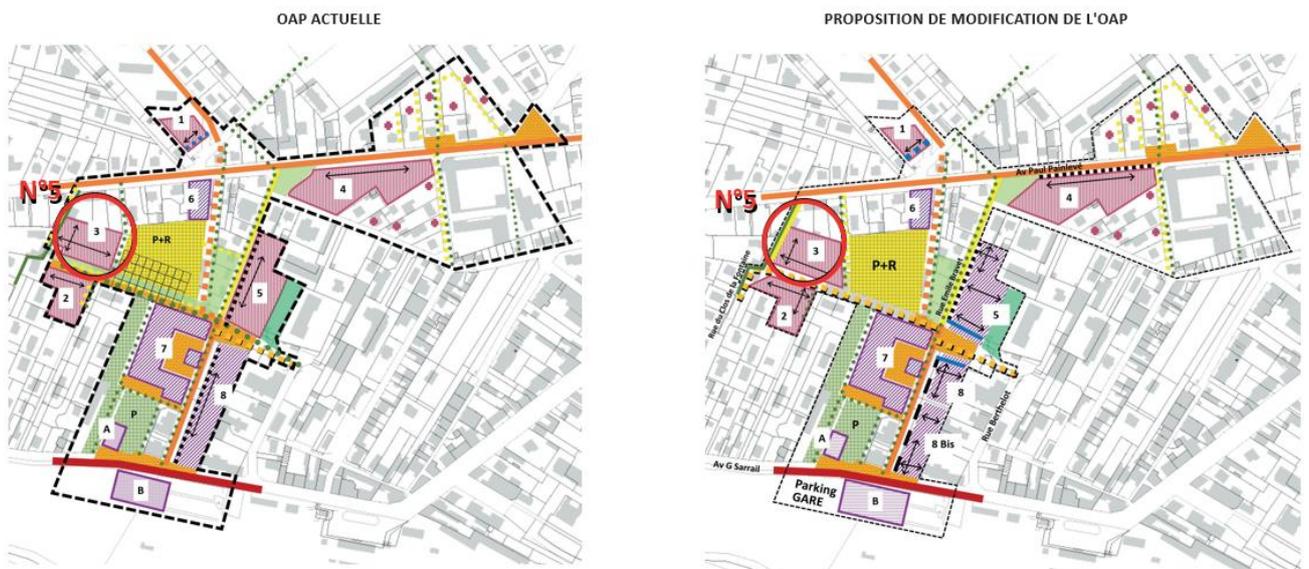
Evolution N°4 : Légère modification du parking relais : non conservation de la structure métallique du bâtiment existant.



Prise en considération des aléas. Un incendie ayant touché un des bâtiments de la friche «CORDIER» (bâtiment au Nord de l'îlot 7 de l'OAP) qui devait être valorisé, celui-ci n'est plus en état d'être conservé.

Evolution N°5 :

- **Évolution de la programmation de l'îlot 3, deux programmations possibles :**
 - **Augmentation des capacités constructives à destination de logements**
 - **Possibilité de création d'un parking et d'une connexion viaire avec l'avenue Paul Painlevé**
- **Évolution de la capacité constructive de l'îlot 2 (augmentation).**



Sur le volet programmation, il s'agit de donner plus de cohérence urbaine et programmatique aux constructions le long de la rue Emile Bravet avec le basculement d'un îlot à destination d'habitat vers une vocation d'activités économiques. Cette perte ponctuelle en termes de production de logements

est compensée en partie une augmentation des capacités constructives de logements sur les îlots 2 et 3, et par la densification d'un autre secteur à proximité et sur le même zonage (OAP A2 Jean de Paris).

Evolution N°6 : modification de la programmation de l'îlot n°5.

L'îlot n°5 initialement destiné à de l'habitat devient à vocation d'activités économiques. Création d'un front urbain discontinu le long de la rue Emile Bravet avec un retrait de 4 mètres.



Sur le volet de la qualité architecturale et urbaine, il s'agit de consolider les règles écrites du zonage existant (UB) avec des préconisations et prescriptions supplémentaires notamment sur la nature de la toiture pour les constructions à destination de bureaux et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les règles d'implantation et les hauteurs des constructions.

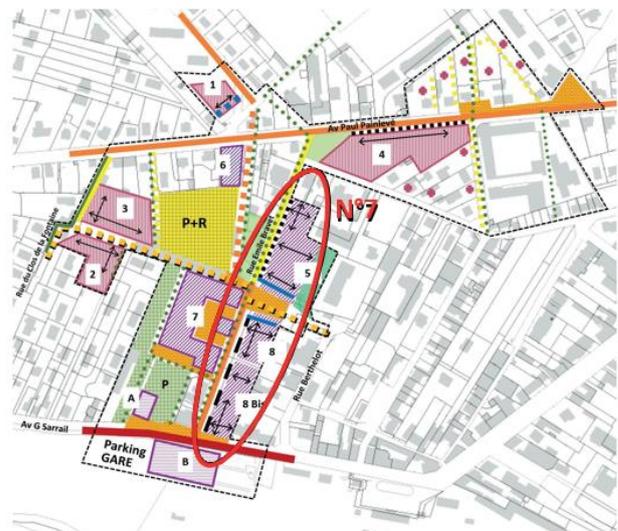
Un recul de 4 mètres du front bâti sera figuré dans l'atlas des morphologies urbaines p.16.

Evolution N°7 : définition de 3 périmètres opérationnels (5, 8 et 8bis) pour optimiser et donner une cohérence d'ensemble aux futurs projets le long de la rue Émile Bravet.

OAP ACTUELLE



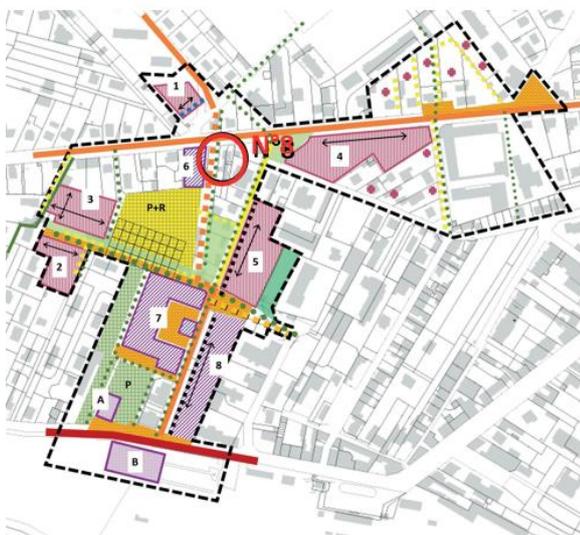
PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'OAP



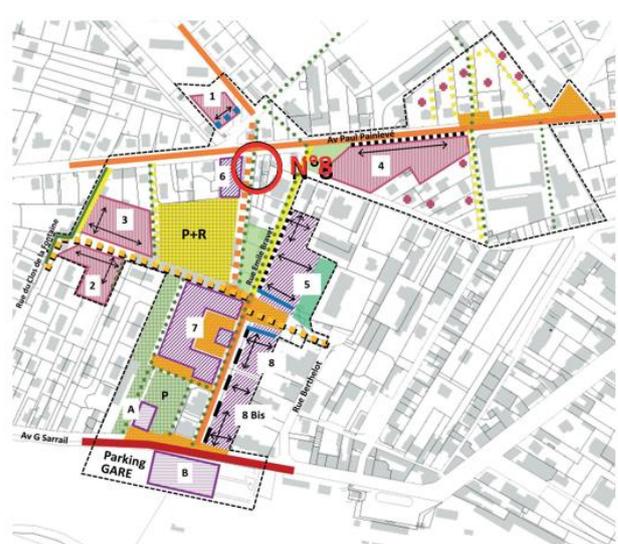
Les évolutions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées s'appuient sur la volonté d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, de mieux cadrer les nouvelles constructions, d'adapter leurs vocations et d'ajuster certains aspects de l'OAP aux aléas de tout projet urbain inscrit dans le temps.

Evolution N°8 : suppression partielle de l'ER n°31 (suppression de la partie Sud)

PLAN GUIDE ACTUEL



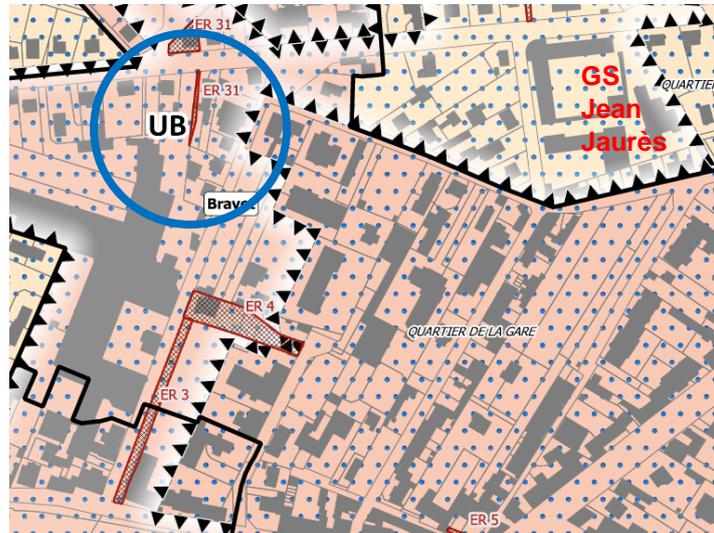
PROPOSITION DE MODIFICATIONS MAJEURES



Elle est envisagée du fait des principes d'aménagement en termes de déplacement et d'accessibilité énoncés dans l'OAP A1 Bravet ci-après reproduits, à savoir :

- a) d'une part, la requalification de la rue Emile Bravet existante en deux séquences : séquence Sud en voie structurante et séquence Nord en ruelle apaisée à l'approche de la rue Jules Ferry très fréquentée du fait de la présence du groupe scolaire Jean Jaurès à l'Est du périmètre de l'OAP,
- b) d'autre part, un nouveau tracé Nord de la rue Emile Bravet comme nouveau prolongement de la partie Sud de cet axe structurant qui ne nécessite plus une largeur de 13 m., du fait de la division des flux induite par la requalification envisagée en a).

Le projet de voirie ayant été redéfini dans sa totalité, l'ER correspondant peut être légèrement modifié afin de réduire l'impact de cette servitude sur les propriétés privées voisines, de préserver ainsi leurs clôtures existantes et de ne plus grever les bâtiments.



Il est enfin envisagé de modifier les normes de stationnement dans l'OAP. Le règlement de la zone UB du PLU prévoira pour les bureaux : « 1 place pour 50 m² de surface de plancher dans l'emprise de l'OAP A1 Bravet ».

6.2. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-2 « JEAN DE PARIS ».

La modification n° 1 entraînera la modification des pièces suivantes :

- OAP A-2 « Jean de Paris » : p. 41 à 44
- Rapport de présentation – Justifications du projet 1.B : p. 18, 25, 114, 116,141, 163,180

A. Elle est envisagée du fait des contraintes importantes présentes sur le site où sont édifiés l'ancien abattoir, un ancien garage automobile et une aire ayant reçu les épaves des accidents de la route ainsi qu'une station-service encore en fonctionnement.

La charge foncière des futures opérations immobilières sera fortement grevée du fait des grands coûts de dépollution et de déconstruction induits. Il est donc projeté d'augmenter significativement le nombre de logements à produire sur les 3 îlots de construction projetés sur le périmètre de l'OAP.

De surcroît, il a été proposé d'intégrer pour partie (îlots 1, 2 et 3) ce projet d'aménagement de l'entrée de ville Sud-Ouest « Jean de Paris » au programme Action Cœur de Ville (ACV) sur les années 2023-2026 en vue de mobiliser les aides de ce dispositif pour :

- **Créer une voie de rabattement** directe vers la gare SNCF reliant la RD 904 (rue Jean de Paris) à la RD 5 (avenue de la Libération) en prolongement de la RD 5a (avenue Général Sarrail) en cours de requalification dans le cadre des travaux d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal,
- **Réaliser une opération de recyclage urbain** du site constitué en grande majorité de friches industrielles **en aménageant un front urbain de qualité**, le long de rue Jean de Paris et de la voie de rabattement à créer, prenant en compte et sécurisant les mobilités douces.

Ce dispositif permettra par la combinaison des aides d'ACV et de l'augmentation des possibilités de construire, d'une part par compensation des logements supprimés sur l'OAP A-1 Bravet (voir ci-dessus), et d'autre part par la création de logements supplémentaires, de rendre économiquement viables et donc réalisables les opérations immobilières sur ce périmètre d'entrée de ville.

Il est proposé la suppression du P+R suite à son abandon par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Il est envisagé de dédier l'emprise libérée à l'agrandissement mesuré de l'îlot 1 (environ 1 200 m² de plus et l'augmentation du droit à construire maximum de **25 logements**) et l'extension de l'espace végétalisé,

- l'îlot 2 verrait son droit à construire maximum augmenter également de **40 logements**,
- l'îlot 3 verrait son droit à construire maximum augmenter de **10 logements** supplémentaires.

Total de logements projetés : 180 à 230 (îlot 1 / 30 à 45, îlot 2 / 110 à 130, îlot 3 / 40 à 55).

Ainsi cette augmentation maximum de 75 logements au global par rapport aux possibilités actuelles (+ 48,4 %), reste minime. En effet, 34,7 % de ces 75 logements viennent en compensation des 26 logements initiaux potentiels qui seraient supprimés par la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation A-1 « Bravet » selon les objectifs et principes approuvés de l'opération d'aménagement du quartier des Affaires et des Savoirs portée par la CCPA.

Il est également rappelé que l'OAP A-2 est située en zone UBa dont elle ne représente que 33,72 % de la surface totale (14,7 ha, dont 3 îlots urbanisables pour 2,7 ha, sur 43,6 ha de zone UBa).

B. Il est en outre proposé de conserver un espace vert en cœur d'îlot (îlot de fraîcheur) d'environ 1 300 m² à l'Est de l'îlot 3 pour préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

OAP A 2 PLAN GUIDE Possibilités actuelles

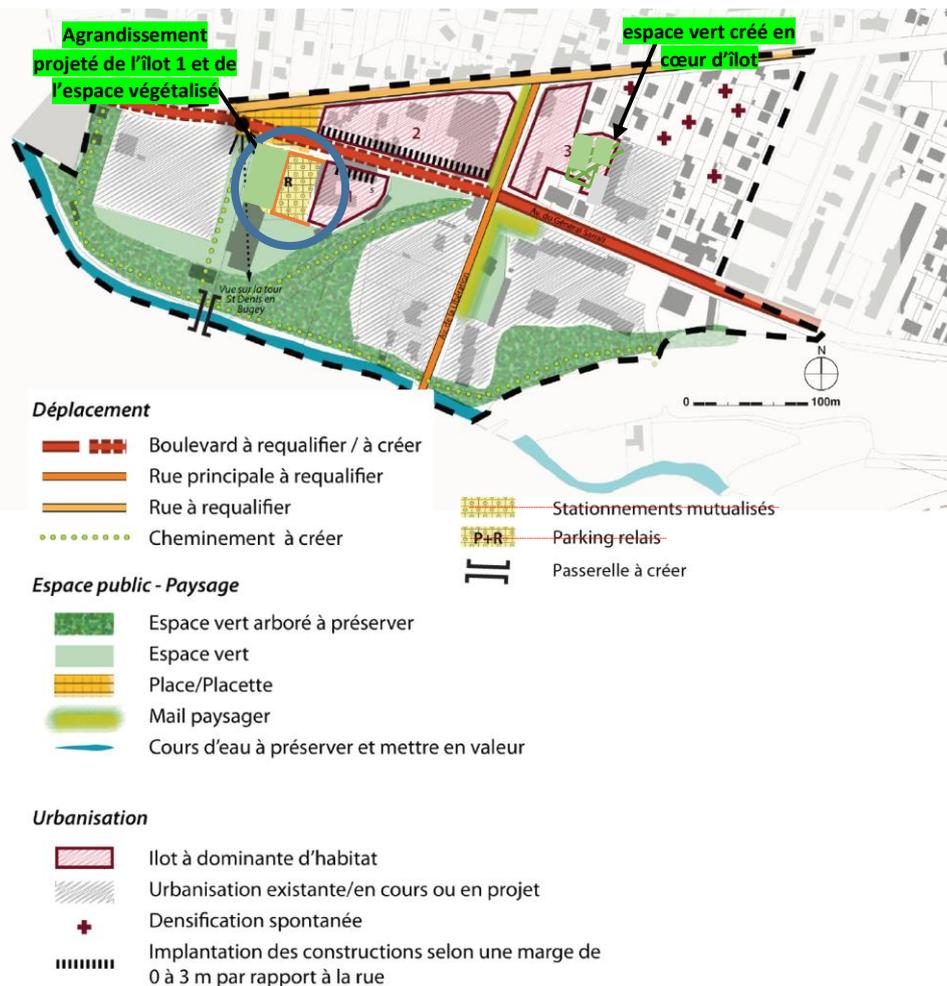
Nombre de logements à créer par îlot

îlot 1	îlot 2	îlot 3	Total
15 à 20	75 à 90	30 à 45	120 à 155

OAP A 2 PLAN GUIDE Possibilités futures

Nombre de logements à créer par îlot

îlot 1	îlot 2	îlot 3	Total
30 à 45	110 à 130	40 à 55	180 à 230



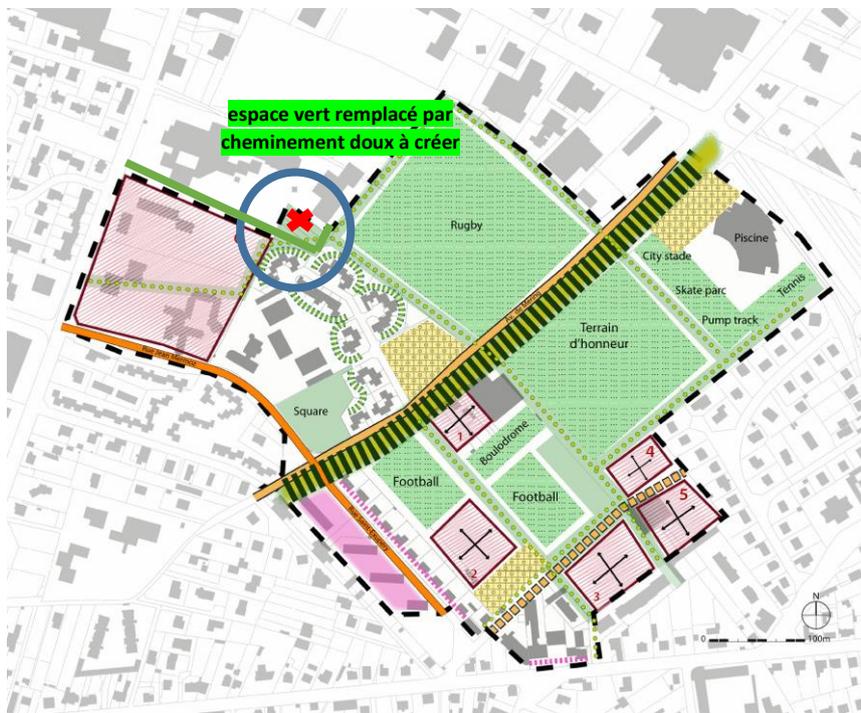
6.3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-5 « PARC DES SPORTS ».

La modification n° 1 entraînera la modification des pièces suivantes :
- OAP A-5 « Parc des Sports » : p. 53 à 56

Elle est envisagée pour la raison suivante : le CFA CECOF dispensait une formation de CAP réparation de carrosserie au sein du lycée Gabriel Voisin de Bourg en Bresse. Le besoin de surface étant devenu nécessaire pour accueillir des effectifs en augmentation, ce dernier a demandé au CECOF de libérer les locaux qu'il occupait jusque-là. Afin d'assurer la continuité des enseignements dispensés aux 80 élèves concernés par ce déménagement, le CFA CECOF s'est vu dans l'obligation de construire à la hâte, pour la rentrée de septembre 2024, un atelier de carrosserie supplémentaire sur son site d'Ambérieu-en-Bugey. Cet établissement revêtant un intérêt collectif, un permis de construire a donc été déposé et, compte-tenu de l'urgence, accordé par arrêté du XX, bien que ce projet empiète sur l'espace vert non protégé apparaissant à l'OAP A-5 « Parc des Sports ».

L'importance de cet espace vert étant donc toute relative où il est situé, il est proposé de compenser la surface imperméabilisée en sanctuarisant une surface équivalente sous la forme d'un cheminement doux paysager sur l'emprise du CFA CECOF permettant de rallier l'avenue de la Libération. Il est rappelé dans les dispositions générales des OAP, page 4 : « *Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de « compatibilité » et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient*

exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet ». Pour autant, il est apparu opportun de modifier l'OAP en conséquence.



6.4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-8 « VAREILLES ».

La modification n° 1 entraînera la modification des pièces suivantes :

- OAP A-8 « Vareilles » : p. 67 à 70

- Rapport de présentation – Justifications du projet 1.B : p. 31, 119, 182

Elle est envisagée pour une meilleure insertion dans l'environnement des constructions et pour une meilleure adaptation du tracé de la voie de contournement Sud Est du centre-ville aux véhicules de transport en commun.

Le premier objectif est de supprimer l'îlot 3 d'une emprise d'environ 3 500 m² qui prévoyait 8 à 13 constructions de type R+2+attique, pour une densification plus cohérente conservant l'aspect parc en partie basse du site, économisant une extension des réseaux humides et moins consommatrice de foncier.

Le second objectif est de rectifier le tracé du chemin du Plâtre, qui va notamment amputer d'environ 200 m² l'emprise de l'îlot 1 (9 400 m², cf. Rapport de présentation – Justification du projet, page 31).

Cette évolution de l'OAP se définit comme suit :

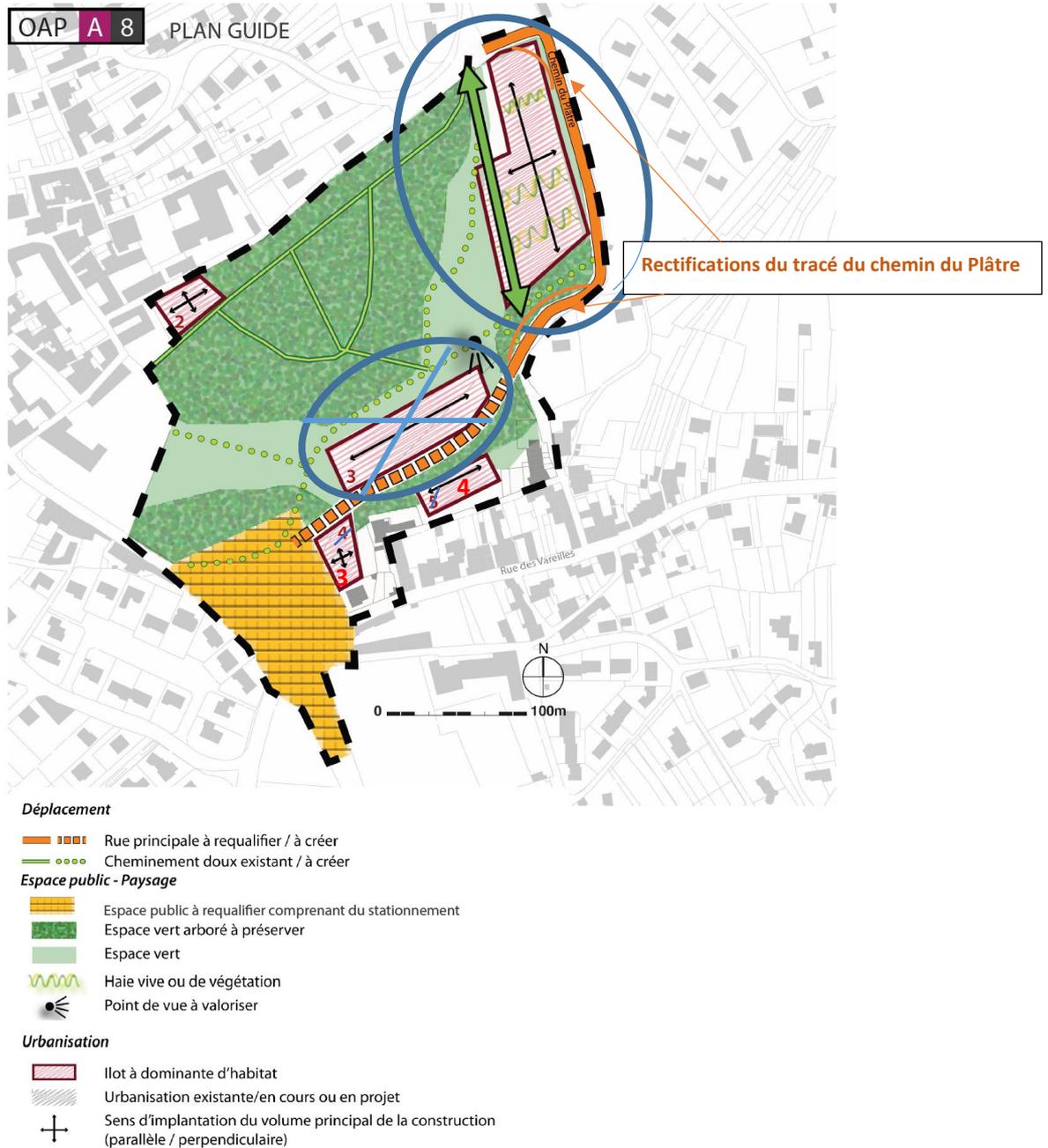
- le nombre total de logements initialement prévu sur l'îlot 3 sera reporté sur l'îlot 1 ($40+8=48$ à $55+13=68$),
- la modification de l'emprise de l'îlot 1 proposée permet de conserver sa surface totale d'origine de 9 400 m² (compensation de l'emprise nécessaire d'environ 200 m² pour sécuriser le tracé du chemin du Plâtre au Nord-Ouest du secteur).



Vue du secteur en contrebas depuis la rue Amédée Bonnet.

îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4-3	îlot 5 4	Total
40 à 55	5 à 7	8 à 13	5 à 7	2 à 3	60 à 85

48 à 68



a) Reprise de la rédaction du § relatif à l'îlot 1

Un îlot 1 potentiellement mixte : Cet îlot ~~doit~~ **pourrait** également permettre l'édification d'un équipement d'intérêt collectif dans sa partie Nord ~~pour~~ **qui bénéficierait** d'une meilleure accessibilité depuis ~~le carrefour giratoire de la route du Maquis/rue du Pensionnat/~~ **le carrefour giratoire de la route du Maquis/rue du Pensionnat/chemin du Plâtre.**

Sur cet îlot 1, compte tenu de la qualité du site et de sa topographie, il est projeté de compléter le règlement du PLU (p. 51) ainsi :

Logements : « 30 % des besoins en stationnement sont imposés en demi sous-sol ou en sous-sol dans l'îlot 1 de l'OAP A-8 Vareilles ».

b) Reprise de la rédaction du § relatif à l'îlot 5 actuel, devenant l'îlot 4

Version actuelle :

• Îlots 3 et 5 : Habitat groupé ou individuels de hauteur maximale R+2+attique ou combles, orienté parallèlement à la rue.

Version proposée pour le nouvel îlot 4 :

- **Îlot 4 (ancien 5) :** Habitat groupé ou individuels de hauteur maximale R+2+attique ou combles, orienté parallèlement à la rue.

c) Reprise de la rédaction du § relatif à l'îlot 4, devenant l'îlot 3

Version actuelle :

Îlots 2 et 4 : Logements collectifs ou intermédiaires permettant d'implanter des volumes bâtis intéressants pouvant s'intégrer au sein du parc existant, le long de la voie principale. Ces constructions auront une hauteur maximum de R+3+attique afin de marquer l'entrée de la rue et de tenir l'espace public.

Version proposée pour le nouvel îlot 3 :

Îlots 2 et 3 : Logements collectifs ou intermédiaires permettant d'implanter des volumes bâtis intéressants pouvant s'intégrer au sein du parc existant, le long de la voie principale. Ces constructions auront une hauteur maximum de R+3+attique afin de marquer l'entrée de la rue et de tenir l'espace public.

Une liaison piétonne devra être réalisée, dans le cadre de l'urbanisation de l'îlot 1, entre le chemin du Plâtre au Sud et la route du Maquis au Nord (voir flèche verte sur le plan d'aménagement).

Conclusion générale au sujet des modifications relatives aux OAP en matière de droit à construire

Une majoration des droits à construire découle des modifications OAP A1-Bravet et A2-Jean de Paris. En effet, une diminution globale de 26 logements maximum sur l'OAP A1 est plus que compensée par l'augmentation globale de 75 logements maximum sur l'OAP A-2. Ainsi, les 2989 logements minimum à produire initialement prévus au PLU sont portés à 3038 logements, soit 49 logements supplémentaires (+ 1,64 %).

6.5. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT ECRIT 5.A AVEC LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE DEPUIS LA MODIFICATION DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME PAR LA LOI N° 2009-526 DU 12 MAI 2009

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

- **Règlement écrit 5.A :** Dispositions générales : p. 16
Articles A.2.1 A et A. 2.1 B. « Implantation des constructions » (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) des différentes zones du PLU : p. 37, 39, 63, 64, 83, 85, 111, 112, 149, 150, 158, 160, 161, 181

Le droit de reconstruire un bâtiment n'est plus subordonné à sa démolition consécutive à un sinistre. Le mot « sinistre » sera supprimé dans les articles A.2.1.A et A.2.1.B du règlement.

L'article 6 des dispositions générales « Reconstruction d'un bâtiment à l'identique » quant à lui est modifié ainsi :

« Conformément au code de l'urbanisme (L. 111-15), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de 10 ans est autorisée (construction avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément à une autorisation d'urbanisme), nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La charge de la preuve revient au pétitionnaire. La reconstruction pourra être autorisée, même si elle est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur, sous réserve d'être identique au bâtiment détruit ou démolé et sous réserve du dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable en mairie.

Si le bâtiment reconstruit n'est pas identique, la demande d'autorisation sera instruite selon les règles d'urbanisme en vigueur. Le droit de reconstruire à l'identique peut être écarté par des dispositions du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles ou si les occupants du bâtiment sont exposés à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité ».

6.6. PRECISION APPORTEE A LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE ET ADAPTATION DE LA HAUTEUR EN COHERENCE AVEC LE BATI EXISTANT LIEUDIT « DERRIERE LES GRANGES »

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

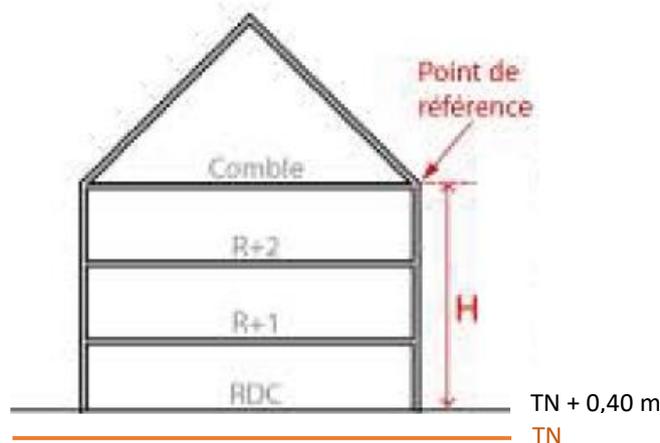
- **Règlement écrit 5.A** : Lexique : p. 177-178
- **Règlement graphique 5.Bd et 5B.e**

a) Hauteur des constructions en zone de remontée de nappe phréatique

➤ Le lexique précise p 177 les modalités de calcul de la hauteur d'une construction ainsi :
« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout des toitures de la construction, ou à la base de l'acrotère »

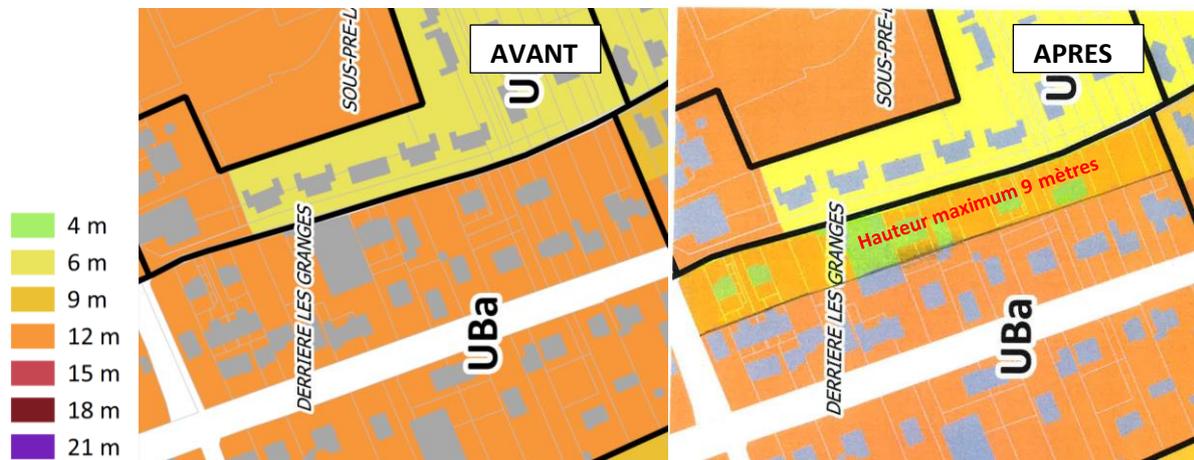
- L'article 4.2.1 du règlement des zones exposées aux inondations par remontée de la nappe phréatique (Bi) du PPR : « Le 1^{er} niveau d'habitation devra être surélevé d'une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au terrain naturel ou être au moins au niveau des voies de circulation ».

Afin de ne pas pénaliser les projets de constructions, il est proposé de préciser la définition du lexique par : « Dans les zones exposées aux inondations par remontée de la nappe phréatique (Bi) du PPR, le 1^{er} niveau d'habitation devra être surélevé d'une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au terrain naturel ou être au moins au niveau des voies de circulation, la hauteur totale s'apprécie à partir de la surélévation susmentionnée ».



b) Une incohérence a été relevée dans la zone UBa lieudit « Derrière les Granges » : le plan des hauteurs des constructions mentionne 12 mètres le long de la voie communale dénommée « rue des Apôtres ».

Afin que les constructions à venir soient en harmonie avec le bâti existant de part et d'autre de la rue des Apôtres, il est proposé de limiter leur hauteur à 9 mètres maximum.



6.7. INSERTION AU REGLEMENT ECRIT 5.A DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2021-1104 DU 22 AOUT 2021 – ART. 101 (V), TRANSCRITES A L'ARTICLE L111-19-1 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX PARCS DE STATIONNEMENT DE PLUS DE 500 METRES CARRES

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

- Règlement écrit 5.A : Articles A.2.4 B « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions » - des différentes zones du PLU : p. 49, 69, 95, 116, 137, 152, 164

Il est proposé d'ajouter au règlement la phrase suivante : « **Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues** ».

6.8. PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS DE LA ZONE UX ET DE SON SOUS-SECTEUR UXb

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

- Règlement écrit 5.A : Tableau SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations p. 107

Articles UX1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions p. 108, 109, 110

- Rapport de présentation – Justifications du projet : p. 70, 71 et 72

- Dans l'ensemble de la zone UX (sauf UXb et UXn) : il est proposé d'autoriser la sous-destination « restauration ».
- Dans le sous-secteur UXb, il est proposé d'autoriser sous conditions les sous-destinations :
 - « Hébergement hôtelier et touristique » avec limitation d'extension, à hauteur de 50 % maximum de la surface de plancher existante.
 - « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à hauteur de 50 % maximum de la surface de vente existante.

Il convient de préciser en page 106 du règlement : « UXb qui correspond à la partie de la ZA En Pragnat dédiée principalement aux activités liées à la santé (médicales, paramédicales, médico-sociales) et aux activités tertiaires et de service ».

6.9. PRECISION APPORTEE POUR LA ZONE UCJ EN MATIERE D'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

- **Règlement écrit 5.A** : Article UC1.B : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » p. 85

Il est proposé de compléter le dernier paragraphe concernant les zones UCj et UCr ainsi :

« Si au moins une des conditions ci-avant n'est pas réunie, peuvent également être admises à 2 mètres **minimum** de la limite séparative les annexes aux bâtiments principaux (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...) ».

6.10. AJOUT AU REGLEMENT DES CLOTURES EN ZONE N

La modification n° 1 entraînera la modification de la pièce suivante :

- **Règlement écrit 5.A** : Article N.2.3.H* : « Clôtures » p. 164

* **non « E »**

Il est proposé de compléter le paragraphe ainsi :

« **Sous réserve de la loi et de son application, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.**

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières est soumise à déclaration préalable ».

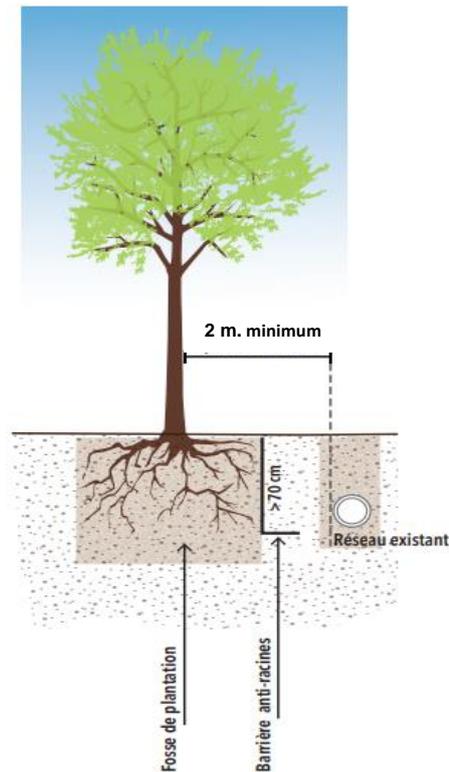
6.11. RECTIFICATION DE DIVERSES INCOHERENCES, ERREURS DE PLUME ET FAUTES D'ORTHOGRAPHE OU DE SYNTAXE

A l'usage, un certain nombre d'erreurs de plume, fautes d'orthographe ou de syntaxe ont été relevées dans les pièces Règlement écrit 5.A et Rapport de présentation – Justification du projet 1.B. Il est projeté de profiter de cette modification n° 1 pour les corriger.

Notamment :

1) Page 20 : redite à supprimer sur 2 § relatifs aux arbres remarquables et **précision apporter à la rédaction relative à la distance imposée des constructions et des réseaux** :

« Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés **de préférence** de 5 mètres par rapport au tronc **ou de 2 mètres minimum de ceux-ci**. Si des racines apparaissent lors des fouilles, et si leur diamètre n'excède pas 5 cm, elles devront faire l'objet d'une coupe propre et d'une cautérisation (à réaliser par une entreprise spécialisée). Une barrière anti-racines type bâche en polypropylène (ou autre) doit être posée en périphérie de la fosse de plantation ou au niveau des réseaux ».



2) Proposition de **reprise de la rédaction des articles A1. B.** (page 148) et N1. B. (pages 158,159) :

Rédaction actuelle A1.B. :

« > La rénovation et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :

- leurs extensions respectent :
 - une limite maximale de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
 - une surface de plancher minimal de l'habitation avant extension de 50m²,
 - une surface de plancher après extension inférieure ou égale à 250m².
- leurs annexes respectent :
 - une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30m,
 - une surface totale maximale d'emprise au sol (piscine non comprise) de 50m²,
 - une hauteur maximale des annexes de 3,50m à l'égout du toit ».

Rédaction actuelle N1.B. :

- « La rénovation et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
 - leurs extensions respectent une limite maximale de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant , une surface de plancher minimal de l'habitation avant extension de 50m² , une surface de plancher après extension inférieure ou égale à 250m².
- leurs annexes respectent : une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30m, une surface totale maximale d'emprise au sol (piscine non comprise) de 50m², une hauteur maximale des annexes de 3,50m à l'égout du toit ».

Rédaction proposée pour A1.B. et N1.B. :

La rénovation et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que leurs extensions :

- respectent une limite maximale de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- une surface de plancher minimal de l'habitation avant extension de 50 m²,

- une surface de plancher après extension inférieure ou égale à 250 m².

La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, à condition qu'elle respecte :

- une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30m,
- une surface totale maximale d'emprise au sol (piscine non comprise) de 50 m²,
- une hauteur maximale de 3,50 m. à l'égout du toit.

3) **Précision sur l'implantation des bâtiments dans la bande de constructibilité principale dans les zones UA, UB et UC** (pages 38, 63, 84). « Une bande de constructibilité principale est délimitée au sein de l'emprise parcellaire, d'une profondeur de (20/25/18) m. mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique existantes, ou avec les emprises privées ouvertes à la circulation publique existantes ».

4) **Éléments bâtis protégés au titre I151-19 du code l'urbanisme**

Page 210 : « La numérotation des éléments du petit patrimoine ambarrois est reportée sur l'atlas des morphologies urbaines. Si l'élément décrit la fiche descriptive relative à l'immeuble met en exergue un ou des éléments d'intérêt architectural, est une partie de bâtiment, un bâtiment ou un groupe de bâtiment, l'ensemble de l'emprise au sol bâtie est poché en orange; si l'élément est ponctuel isolé (fontaine, statue, puits, etc.) alors il est localisé par une balise en forme de pentagone orange ».

Page 18 : Édifice civil ou religieux remarquable (hors monuments historiques) « La démolition totale est interdite pour les bâtiments remarquables. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. La réintégration des éléments d'intérêt architectural dans des constructions nouvelles pourra être exigée ».

7. PRESENTATION DES PIECES DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le dossier d'élaboration des périmètres délimités des abords des monuments historiques comprend :

- Le rapport d'étude,
- Les plans des périmètres délimités des abords.

Ces pièces sont annexées au dossier d'enquête publique unique.