

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Ain

COMMUNE DE AMBUTRIX

DOSSIER POUR APPROBATION

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prescrit le 28 Juin 1977

Publié le 25 Juin 1988

Approuvé le 15 Septembre 1989

Modification approuvée le 6 Juin 1996

Modification approuvée le 15/01/2001

Révision prescrite le 23 Janvier 1998

Révision approuvée le 27 Juin 2003



Richard **BENOIT** – Architecte-Urbaniste – Philippe **GAUDIN** – Paysagiste
1, rue Bauderon de Senecé – 71000 MACON –
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	1
----------------------------	---

PREMIERE PARTIE : ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT 4

I. PROTÉGER UN TERRITOIRE NATUREL INTÉRESSANT	5
II. PRÉSERVER LES VALEURS PAYSAGÈRES	5
III. PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	6
IV. MAINTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	6
V. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS	7
VI. DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS	7

DEUXIÈME PARTIE : MESURES SPÉCIFIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE. 11

I. MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-BOURG ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX	12
II. ACTIONS ET OPÉRATIONS RELATIVES À LA RESTRUCTURATION OU À LA RÉHABILITATION D'ÎLOTS, DE QUARTIERS OU DE SECTEURS, LES INTERVENTIONS DESTINÉES À LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ ET À RESTRUCTURER, RESTAURER OU RÉHABILITER LES ÎLOTS OU LES IMMEUBLES	12
III. LES CARACTÉRISTIQUES ET LE TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIÉTONNIERS ET PISTES CYCLABLES ET DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER.	12
IV. LES ACTIONS ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DE NATURE À ASSURER LA SAUVEGARDE DE LA DIVERSITÉ DES QUARTIERS	12
V. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE BOURG EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111.1.4	13
VI. LES MESURES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES	13

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystème, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Le territoire de la commune appartient à deux grandes unités topographiques sur lesquelles l'activité humaine s'exerce de manière différente.

La plaine de l'Ain, dominée par les cultures et relativement ouverte, est un secteur plat. Elle présente une altitude qui oscille entre 240 et 250 m sur la commune.

Le relief s'élève ensuite progressivement vers l'Est, jusqu'au pied des coteaux du Bas Bugey, matérialisé par le ruisseau du Buizin.

Le territoire de la commune présente donc trois grandes entités :

A l'Est, les pentes boisées qui ont perdu petit à petit leur vocation agricole dont on trouve encore la trace dans un découpage foncier en fines et longues parcelles qui évoque un passé viticole. Cet espace est désormais essentiellement à vocation naturelle et forestière (il est, au demeurant, classé en ZNIEFF).

C'est aussi un espace marqué par la présence de l'eau avec le ruisseau « Le Buizin », mais aussi du fait de la présence de captages pour l'eau potable. L'enjeu environnemental est ici très fort.

Au centre, les espaces plats à vocation agricole répartis, à peu près à égalité, entre prairies et cultures. Bien qu'il n'y ait plus qu'un seul siège d'exploitation sur le territoire de la commune, la vocation agricole est ici bien affirmée.

Toutefois, cette vocation n'est pas seule puisque d'autres fonctions humaines marquent cet espace : fonctions urbaines (c'est le lieu du développement récent du bourg), fonctions viaires avec le passage de la RN75, fonctions d'activités.

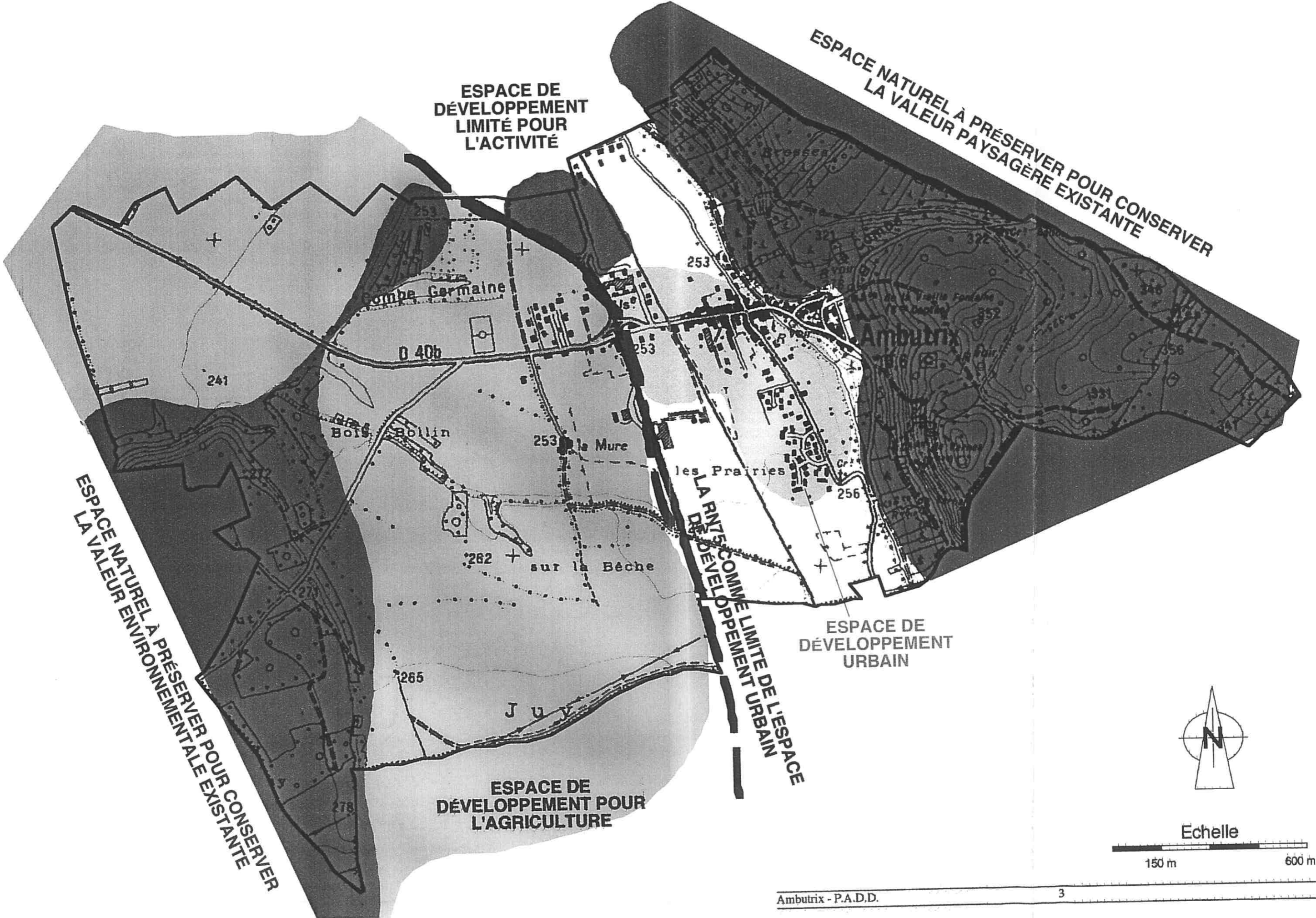
A l'Ouest, espaces agricoles et forêts se mêlent. Cet espace est essentiellement à vocation agricole et naturelle (la forêt est classée en ZNIEFF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Ambutrix est basé sur l'idée de conserver ces équilibres existants.

La préservation des milieux naturels et l'équilibre des paysages s'appuie essentiellement sur trois facteurs :

- A l'Est, le maintien de la vocation naturelle forestière.
- Au centre, la maîtrise du développement urbain, notamment sur la zone de piémont en évitant un trop fort étalement qui remettrait en cause à la fois la vocation naturelle à l'Est et la vocation agricole à l'Ouest.
- A l'Ouest, la préservation de la vocation agricole de la plaine, tout en maintenant l'unité des boisements et des corridors écologiques dans la zone de plaine.

LES GRANDS ÉQUILIBRES



**PREMIERE PARTIE : ORIENTATIONS
D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

I. Protéger un territoire naturel intéressant

La commune dispose d'un environnement de qualité, lié notamment à la diversité de ses milieux naturels, en particulier dans l'équilibre, qui semble aujourd'hui relativement stable, entre les coteaux Est très boisés et la plaine agricole de l'Ouest.

La préservation de cet « équilibre » est traduite dans le P.L.U. au travers des objectifs suivants :

A l'Ouest de la RN75 :

- de maintenir la continuité des Bois de Lagnieu auxquels appartient le bois de la Servette (ZNIEFF de type I) actuellement classé en EBC ;
- de préserver les éléments structurants (haies, bosquets) dans la plaine ;

A l'Est de la RN75 :

- de gérer le processus de déprise agricole sur les coteaux, qui se traduit par une évolution spontanée de la végétation vers la friche (avec également des incidences négatives sur le paysage) ;
- de préserver voir "renaturer" le ruisseau du Buizin et de gérer les problèmes de débordement et d'aménagement de berges. Il est prévu de mettre en place un cheminement le long du ruisseau ;
- de protéger les captages d'eau potable ;
- de maîtriser la pression d'urbanisation sur les milieux naturels en évitant notamment un mitage de l'urbanisation.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la préservation de la qualité** (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

II. Préserver les valeurs paysagères

La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte lié au centre bourg ancien haut et à son implantation en milieu de versant de coteau.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série de mesures :

- * Conserver l'image du bourg ancien et de son église dans son écrin de nature sur le coteau.
- * Préserver les vues sur le centre bourg ancien haut depuis la RN75.
- * Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant de rejoindre l'urbanisation récente de Saint Denis en Bugey au Nord de la commune.
- * Permettre le maintien de la forme urbaine actuelle en adaptant le règlement.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la préservation de la qualité** (...) des sites et paysages naturels ou urbains et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti...

III. Permettre le maintien de l'activité agricole

L'agriculture est désormais peu représentée sur la commune d'Ambutrix. Mais elle contribue à l'image générale du terroir de la commune. C'est pourquoi une grande zone « A » est prévu dans la plaine, à l'Ouest de la RN75, autour du seul siège d'exploitation encore en activité.

L'arrêt du développement urbain à l'Ouest de la RN75, à l'exception de l'aménagement d'une zone de loisirs autour du terrain de football existant, contribue aussi à la préservation de cette activité. Il s'agit d'une zone qui devrait être contrainte à l'avenir. En effet, après aménagement de la RN 75, ces terrains se situeront entre la RD 40b rétablie, la zone bâtie et le terrain de football.

Cet objectif pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

IV. Maintenir le développement de l'habitat

La commune d'Ambutrix connaît une stagnation en terme démographique. Toutefois, les chiffres des communes voisines montrent que cette situation pourrait tout à fait changer en fonction de l'offre foncière.

L'objectif de la commune est de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Cet objectif se décline ainsi :

- Développer les secteurs à proximité du centre bourg et situés dans la plaine.
- Faire en sorte que ce développement permette une réorganisation de la partie Sud de la commune qui a connu le plus fort développement. En particulier, le développement de l'urbanisation doit permettre la mise en place d'un maillage viaire afin d'éviter la multiplication des lotissements desservis en impasse.
- Coté Est, ce développement étant en partie lié à la réorganisation de la desserte du bourg du fait du projet d'aménagement du carrefour RN75 et RD5c, la zone « à urbaniser » ouverte à l'urbanisation reste limitée.
- La voie ferrée est prise comme frontière Ouest de l'urbanisation de sorte que le développement ne se fasse pas de manière trop proche de la RN75 qui peut être source de nuisance.
- A l'exception de l'implantation d'une zone de loisirs, le développement à l'Ouest de la RN75 n'est pas prévu, d'une part pour des raisons de paysage, d'autre part afin d'éviter la coupure du bourg en deux du fait de la « barrière » que constitue la RN75.

L'utilisation de ces trois registres pour le développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance maîtrisée autour des secteurs centraux)
- assurant **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain (croissance maîtrisée des secteurs centraux)

- assurant **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels** (pas d'extension au-delà de la voie ferrée).

V. Permettre l'implantation de bâtiments d'activités

La commune d'Ambutrix est caractérisée par une tendance à devenir une commune résidentielle: un grand nombre d'actifs ne travaillent plus dans la commune.

Afin de permettre de maintenir de l'activité, le Plan Local d'Urbanisme prévoit un secteur d'implantation de bâtiments à usage d'activité. La localisation de ce secteur est faite en fonction des critères suivants :

- ° Eloignement des secteurs d'habitat
- ° Ils sont plutôt situés le long de la RN75 afin d'éviter la diffusion d'une circulation de camions sur l'ensemble du territoire de la commune

Le secteur retenu est donc le triangle compris entre la RN75, la RD5c et la commune de Saint Denis en Bugey. Quelques bâtiments d'activités y sont déjà implantés. Conformément au Schéma Directeur, cette zone d'activités reste très limitée dans sa superficie.

Ces critères pour permettre le développement de l'activité permettent de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la prévention** des pollutions et nuisances de toute nature, mais sans empêcher **la diversité des fonctions urbaines** en prévoyant des capacités de construction suffisantes en matière d'activités économiques, en tenant compte de **l'équilibre** entre emploi et habitat.

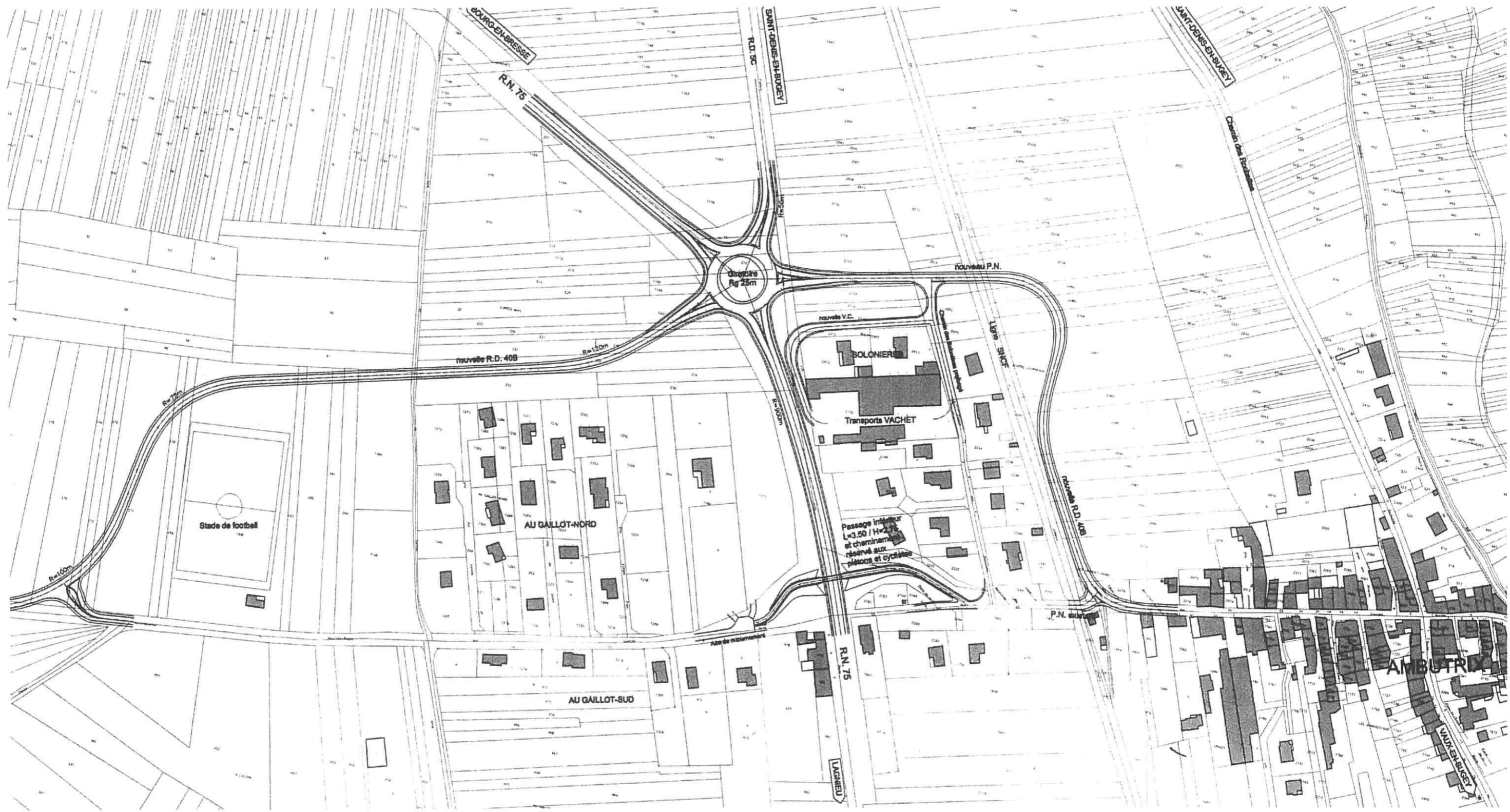
VI. Développer les équipements

L'organisation du développement urbain de la commune suppose de définir une trame viaire adaptée à la desserte des secteurs existants et futurs et assurant la liaison entre les différents équipements communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme envisage donc un maillage des voies actuelles avec des voies « à créer » de manière à éviter le cloisonnement des nouveaux quartiers d'une part, et d'autre part pour éviter que les RD restent les seuls éléments structurants de l'organisation du bourg. Cela se traduit par l'inscription d'axes viaires à respecter dans le cadre de l'urbanisation des zones « AU ».

Cette réorganisation globale est aussi très liée au projet d'aménagement de la RN75 qui prévoit la création d'un échange au carrefour RN75/RD5c et la suppression de l'entrée dans le bourg par la RD40b. Le P.L.U. prend en compte cette évolution possible s'appuyant sur le fait que la commune s'est prononcée en faveur du projet présenté à la page suivante.

PROJET D'AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR RN75/RD5c/RD40b



La programmation du développement urbain doit obligatoirement s'accompagner d'une réflexion sur les équipements et leur adaptation.

Les enjeux relatifs aux **équipements publics** sont pris ici en compte dans l'inscription d'une zone réservée pour l'implantation d'aménagements et d'équipements liés aux activités de sports et de loisirs.

Ces critères pour permettre le développement des équipements permettent de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- permettant **d'assurer la satisfaction des besoins présents et futurs** en matière d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

LES ENJEUX

EQUIPEMENT et DÉVELOPPEMENT URBAIN
 Limiter l'urbanisation à l'Ouest de la RN75

ACTIVITÉ
 Permettre l'aménagement de la zone d'activité existante

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU
 Limiter l'urbanisation dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

VALEUR PAYSAGÈRE
 Le bourg ancien présente une valeur paysagère pittoresque à préserver. Préserver le "fond de décor" du bourg

VALEUR PAYSAGÈRE et DÉVELOPPEMENT URBAIN
 Maîtriser l'urbanisation récente au dessus du bourg pour conserver la valeur paysagère pittoresque

COMBE GERMAINE
 Reste de bocage à préserver

EQUIPEMENT
 Sécuriser les carrefours avec la RN75

ROCHER DE BETTANT
 Espace naturel à protéger
 ZNIEFF de type 1

ACTIVITÉ AGRICOLE
 Ne pas gêner le développement de la dernière exploitation agricole

BOIS DE LEYMENT
 Espace naturel à protéger
 ZNIEFF de type 1

CAPTAGES
 Protéger les captages

RUISSEAU DU BUISIN
 Permettre l'aménagement et la gestion du ruisseau

DÉVELOPPEMENT URBAIN et EQUIPEMENT
 Favoriser un nouveau maillage de voies au travers des futurs espaces urbanisés

DÉVELOPPEMENT URBAIN
 Centrer le développement urbain pour l'habitat autour du centre bourg ancien. Il s'agit de "remplir" les vides plutôt que de s'"étaier".

VALEUR PAYSAGÈRE
 Zone naturelle proche du centre bourg permettant de conserver les visions lointaines sur le bourg haut, depuis la RN75

EQUIPEMENT VALEUR PAYSAGÈRE et ACTIVITÉ
 Ne pas développer des activités dépréciantes au plan paysager et posant des problèmes de sécurité au niveau de la desserte par la RN75

DÉVELOPPEMENT URBAIN et VALEUR PAYSAGÈRE
 Permettre le développement urbain, mais en résolvant la valeur paysagère dépréciante à l'entrée du centre bourg ancien



Echelle

150 m

600 m

**DEUXIEME PARTIE : MESURES SPECIFIQUES
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE.**

I. Mesures de nature à préserver les centres-bourg et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

En parallèle, il prévoit l'inscription des emplacements réservés qui permettront d'assurer le maillage viaire de ces espaces.

Au niveau du bourg ancien qui présente une valeur paysagère locale, l'élaboration du cadre réglementaire du P.L.U. s'est appuyée sur des esquisses d'organisation viaire qui, sans avoir de valeur de plan définitif, permettent de préciser les principes qui devront sous-tendre les projets d'aménagement de ce secteur.

II. Actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter les îlots ou les immeubles

Afin de préserver la valeur paysagère des visions sur le bourg centre, il est prévu de lier l'urbanisation d'un secteur à la démolition d'un bâtiment qui par son volume et son aspect apporte une valeur dépréciante.

Pour cela, il est fait application de l'article L123.1.10° du code de l'Urbanisme.

III. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit que dans les zones « à urbaniser », les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir une plate-forme d'au moins 6,5 mètres avec deux trottoirs. D'autre part sont inscrits un certain nombre d'emplacements réservés et d'axes permettant d'assurer à terme le maillage viaire des espaces de développement urbain.

Afin de permettre, à terme, un cheminement le long du ruisseau « le Buizin », le P.L.U. prévoit l'inscription d'un emplacement réservé.

IV. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité des quartiers

La diversité des quartiers, peut être assurée dans le P.L.U. par la possibilité de jouer le développement urbain sur la base de deux registres:

- ° Développement du centre bourg dense
- ° Développement des quartiers périphériques pavillonnaires

V. Les conditions d'aménagement des entrées de bourg en application de l'article L111.1.4

La RN75 est une voie classée à grande circulation, l'article L111.1.4 s'applique donc au long de cet axe dans les parties non urbanisées.

Les exigences de l'article L111.1.4. ont été prises en compte lors de la création de la zone d'activités.

Au niveau de la sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur la RN75 ou la RD5c

Au niveau des nuisances, l'enjeu n'est pas apparu fort dans la mesure où il s'agit d'une zone d'activité.

Au niveau de l'urbanisme, cette zone a été conçue pour être détachée des secteurs d'habitat, tout en restant proche de la tache urbaine et donc en évitant un certain étalement.

Au niveau du paysage, il est prévu qu'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige sera réalisée le long de la RN75, avec une interdistance maximale de 10 mètres.

VI. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

Comme indiqué plus haut la protection de la valeur paysagère forte du centre bourg passe par la mise en place d'une série de mesures :

* Conserver l'image du bourg ancien et de son église dans son écrin de nature sur le coteau. Il n'est donc pas prévu de développement urbain sur le versant. D'autre part, la zone située au-dessus de l'église, qui a connu un petit développement lié à l'habitat, doit être maîtrisée au travers d'une zone « à urbaniser » qui n'autorisera qu'une faible densité (C.O.S. de 0,1) et qui ne pourra s'urbaniser qu'en une fois afin de contrôler au mieux les implantations de bâtiment. Une attention toute particulière devra être portée aux volumes et à la hauteur des bâtiments afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec l'église dont l'image est ici prégnante.

* Préserver les vues sur le centre bourg ancien haut depuis la RN75. C'est pourquoi, les terrains encore libres situés entre la RN75 et la voie ferrée sont en zone naturelle, ce qui ne constituera pas de barrière visuelle. Un secteur spécifique pour l'implantation de bâtiments est précisément défini. Il faut en outre permettre l'implantation de terrains de sports en marge des zones bâties (Ouest du secteur « Au Gaillot Nord »). Cela permettra notamment d'éviter que les bâtiments de type gymnase ne déprécient le paysage dans le cas d'une installation de ces équipements au sein de zones urbanisées. Cet objectif passe aussi par la définition d'un secteur autour d'un bâtiment dont le volume et l'aspect apparaissent comme déprécient par rapport à la forme urbaine actuelle. Le développement de ce secteur, qui pourra accueillir des volumes de type pavillonnaire, passe par la démolition de ce bâtiment.

Dans le même ordre d'idée, il est prévu de limiter au maximum le développement des deux bâtiments d'activités isolés situés le long de la RN75.

* Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant de rejoindre l'urbanisation récente de Saint Denis en Bugey au Nord de la commune. Une zone agricole non constructible est donc maintenue à cet endroit.

* Permettre le maintien de la forme urbaine actuelle en adaptant le règlement.