



Commune d'Amplepuis

Révision générale du P.L.U

Réunion publique de concertation

Compte rendu de la réunion du 23 Janvier 2024



Cette réunion publique a rassemblé environ une cinquantaine de personnes.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion.

Monsieur Lacroix rappelle que la révision générale du PLU a été lancée en 2021. Il s'agit d'un travail nécessitant un certain temps afin de pouvoir aborder tous les sujets. La réunion a pour but de vous présenter l'état d'avancement de ce travail et de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La parole est laissée au bureau d'études Réalités, qui accompagne la commission urbanisme pour la réalisation de cette mission.

Le bureau d'études rappelle que la révision du PLU est une remise à plat complète du PLU, permettant de construire un projet d'aménagement pour les 10 prochaines années, sur des thématiques variées tels que l'habitat, les équipements, l'économie, l'environnement, le paysage,...

Cette seconde réunion publique a pour but:

- de rappeler le contexte réglementaire dans lequel la révision générale du PLU s'inscrit ;
- de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; et
- de présenter l'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation »

Il est rappelé que pendant toute la durée des études, la concertation est engagée avec les habitants.

Il est ainsi rappelé qu'un registre de concertation est disponible en mairie, avec plusieurs documents permettant de prendre connaissance du travail en cours. Des documents sont également consultables sur le site internet de la commune.

L'objectif est de prendre en compte l'avis des habitants de la commune, il ne faut donc pas hésiter à venir consulter les documents et faire des remarques sur le registre !

Toutefois, il est rappelé que les remarques doivent porter **sur l'intérêt général**. Les demandes d'intérêt privé (demande de classement en zone constructible d'une parcelle par exemple) ne seront pas prises en compte et devront impérativement être formulées lors de la phase d'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle la méthodologie et les principales étapes nécessaires pour la révision générale d'un PLU, ainsi que les principales obligations que la commune doit prendre en compte.

Dans une deuxième partie, les principaux objectifs pour la commune, à horizon 2035, sont présentés :

- Faire de l'accueil de nouveaux emplois une priorité pour renforcer le statut de polarité
- Accueillir de nouveaux habitants
- Affirmer sa place « centrale » entre les agglomérations lyonnaise, roannaise et de Tarare
- Construire une politique touristique visible pour exploiter le potentiel de la commune
- Accompagner le développement par une offre de services et d'équipements de qualité
- Encadrer la mutation du tissu urbain pour construire la ville de demain
- Produire un habitat de qualité
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances
- Vers un centre-ville apaisé et valorisé
- Conforter la vocation agricole
- Préserver la Trame Verte et Bleue présente sur le territoire
- Valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales
- Promouvoir un mode de gestion plus économe de la consommation des espaces agricoles et naturels

Il est toutefois rappelé que le PADD présenté reste provisoire et est susceptible d'être adapté à la marge. La version complète et à jour du PADD est disponible en mairie et sur le site internet de la commune.

Les lois promulguées ces dernières années imposent aux communes de réduire fortement les zones urbaines et à urbaniser afin de moins consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif est en effet d'accueillir de nouveaux habitants en mobilisant les bâtiments vacants, les friches et les parcelles vides, non construites, situées à l'intérieur du tissu urbain.

Dans ce contexte, il est très pénalisant pour les communes comme Amplepuis que les propriétaires de logements vacants ou de terrains constructibles non bâtis ne valorisent pas leur bien, par la vente ou la location. En effet,

plus la commune dispose de logements vacants, moins les services de l'Etat seront favorables à un PLU proposant des zones constructibles en extension du tissu existant.

De plus, les biens vacants et les parcelles constructibles vides sont autant de chance en moins pour la commune d'accueillir de nouveaux habitants, ce qui fragilise le niveau d'équipements et de services présents.

Afin de présenter ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), 3 exemples d'OAP envisagées sont présentées :

- L'OAP prévue sur Les Glycines
- L'OAP prévue sur l'îlot rue du cimetière
- L'OAP rue Joseph Vignon

Il est rappelé que l'OAP est une pièce opposable du PLU, que toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,...) doit respecter dans un rapport de compatibilité.

L'OAP vient définir des orientations sur un secteur particulier, quel que soit le nombre de propriétaires ou parcelles. Si l'OAP comprend une opération d'aménagement d'ensemble, un seul projet d'ensemble portant sur l'intégralité de l'OAP doit être déposé. En revanche, si l'OAP ne comprend pas d'opération d'aménagement d'ensemble, un permis de construire peut être déposé sur le site, même si l'OAP en prévoit 5, tant que ce permis de construire justifie qu'il ne compromet pas la réalisation de 4 autres maisons à l'avenir.

L'OAP n'impose pas la réalisation d'une opération. Si le ou les propriétaires ne souhaitent pas vendre, l'OAP ne les y obligera pas.

Les principales questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études lors de cette réunion :

- **Plusieurs remarques portent sur la gestion des délais : l'enquête publique de la révision générale du PLU avait été envisagée pour cet hiver, c'est maintenant annoncé pour fin 2024 soit un an de retard. Comment ce retard est-il justifié ? Qui finance les conséquences de ce retard ? Il est rappelé que des projets sont en attente pendant ce temps.**

La révision générale du PLU porte sur de multiples sujets, afin de construire le projet pour l'avenir de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement. Cela prend donc un certain temps de réflexion de la part de la commission. Etant donné les coûts et les délais engagés par la collectivité, il est préférable de prendre le temps de la réflexion, plutôt que de finaliser trop rapidement une procédure et de devoir relancer à court terme un procédure aussi importante.

La mise en œuvre du projet de la commission, souhaitant prévoir un développement économique satisfaisant dans les années à venir, le déplacement de l'hôpital... nécessite des échanges/négociations avec les services tels que la Direction Départementale des Territoires (DDT) , la Chambre d'Agriculture, le SCOT du Beaujolais,... Cela prend du temps.

Les délais envisagés aujourd'hui, s'orientant vers une enquête publique d'ici la fin d'année, peuvent être rallongés si des services présentes des avis défavorables ou favorables avec d'importantes réserves au projet de PLU.

Les conséquences de ce retard se traduisent par des réunions supplémentaires, mais cela représente un surcoût qui reste aujourd'hui limité au regard du montant total du marché.

- **Peut-on ouvrir davantage de zone à l'urbanisation en retardant l'approbation du PLU ?**

Il est rappelé que la Loi Climat et Résilience impose aux documents d'urbanisme de définir une stratégie permettant de réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031, par rapport à ce que le territoire a consommé sur 2011-2021. Le compteur tourne donc déjà : plus la commune décale l'approbation du PLU, moins elle pourra positionner de zones constructibles au PLU car elle devra tenir compte de l'espace déjà consommé depuis 2021.

- **Concernant le projet de relocalisation de l'hôpital, le devenir du site actuel de l'hôpital a-t-il été étudié ?**

La délocalisation de l'hôpital est un projet qui est intervenu assez tard, mi 2023, dans la réflexion. Le site actuel représente une superficie très importante qui ne doit pas être mobilisé pour n'importe quel projet.

Néanmoins, étudier la reconversion de ce site nécessiterait une étude similaire à celle présentée sur les Glycines, juste avant cette réunion publique. Cela n'est pas possible pour tenir les délais évoqués ci-dessus. L'objectif est donc de poursuivre la procédure en « gelant » ce terrain, le temps pour la commune d'avancer dans la réflexion, puis de réaliser une procédure d'adaptation du PLU, ces prochaines années, pour définir un projet sur ce tènement.

- **Des idées déjà présentes dans le PLU actuel ont été reprises, notamment sur le maillage et la création de voies vertes. Quels avancements du projet de passerelle entre la gare et le centre-ville ? Sur la voie verte entre la gare et le Lac des Sapins ?**

Concernant le projet de passerelle entre la gare et le centre-ville : une étude avait effectivement été présentée à la commission puis à la population, comportant ce projet. Toutefois, il semble que le bureau d'études en charge de cette étude se soit trompé dans le chiffrage : la réalisation de ce projet coûte aujourd'hui beaucoup trop cher pour pouvoir être réalisé par la commune.

Concernant le projet de voie verte entre la gare et le Lac des Sapins notamment, il est rappelé que ce projet est porté par la Communauté de Communes de l'Ouest Rhodanien (COR). Cette dernière a plusieurs voies vertes en projet et a donc due, pour des questions de budget, prioriser. La priorité a été portée pour l'instant sur la voie verte entre Joux et Tarare.

- **La reconversion du site Balmon a été évoqué : pour quel projet ?**

Le site Balmon est aujourd'hui sous-utilisé. A l'échéance de la prochaine décennie, sa reconversion, pour un usage de services/équipements, est envisagé. La commune n'a pour l'instant pas réfléchi à un projet précis.

- **L'enjeu de renouvellement de la population et de la production de logements pour personnes plus âgées a été évoqué : cela implique de pouvoir produire des logements de qualité, adaptés, en centre-ville.**

C'est effectivement un des enjeux du PLU. L'objectif est d'exploiter les tènements non construits ou des tènements vacants pour réaliser des programmes de logements collectifs de qualité, permettant de répondre à cette demande. Le secteur des Glycines sera par exemple en partie dédié à la réalisation de ce type d'opération. En complément, il est rappelé que deux programmes de logements collectifs sont en cours sur Amplepuis : l'un vers le site de Marietton, prévoit la réalisation d'environ 26 logements collectif tandis qu'un second programme est en cours de réflexion rue Henri Damet.

- **Des précisions sont demandées sur les objectifs en matière de stationnement, le projet prévoyant à la fois de créer des espaces de stationnement et de limiter les véhicules et les espaces de stationnement en centre-ville : n'est-ce pas contradictoire ? D'autre part, il est rappelé que les transports en commun sont très limités sur la commune.**

L'objectif est d'encourager tout mode de déplacement alternatif à l'utilisation de la voiture. Il s'agit également de retrouver un centre-ville apaisé en limitant la place des véhicules. Néanmoins, l'objectif est également de lutter contre les logements vacants en centre-ville. Le manque de place de stationnement à proximité de ces logements peut contribuer à un manque d'attractivité de ces logements. L'objectif est donc de compléter l'offre de logements en périphérie du centre-ville.

- **La prise en compte de l'environnement à travers la Trame Verte et Bleue est très intéressante. Des précisions sont demandées sur la sollicitation des associations car la participation des associations de pêche, de chasseurs, d'agriculteurs peut être très intéressante pour compléter le travail du bureau d'études**

Un bureau d'études spécialisé, Bioinsight, a réalisé ce travail. Des précisions sur la méthodologie employée lui seront demandées.

- **Quels actions vont-elles être mises en place pour répondre à l'objectif de soutien aux installations agricoles, et notamment pour de nouvelles installations ?**

Le projet de PLU limitera fortement la consommation d'espaces agricoles. En dehors de la ville et de ses abords immédiats, la priorité sera donnée à l'agriculture, en limitant les possibilités d'accueil de nouvelles maisons non liées à l'activité agricole et en ne permettant pas à des granges « isolées » de pouvoir se transformer en logements, afin de ne pas générer de périmètre de non-traitement ou d'épandage supplémentaire pour les agriculteurs.

- **Des précisions sont demandées sur l'application des densités dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Certaines OAP précisent que les densités sont des minimum à atteindre, car une densité plus forte que prévue ne serait pas gênante au regard de l'environnement bâti du site.

En revanche, pour d'autres OAP, une densité fixe est définie : cela correspond à des secteurs dont une densité trop forte n'est pas recherchée pour des enjeux paysagers ou de voisinage.

Monsieur Lacroix remercie les personnes présentes pour leur attention et leurs remarques et clos la réunion.