

Objet de la réunion :	Réunion de reprise de la procédure de révision du PLU après les élections de Mars 2026		
Date & lieu :	01 Juillet 2026	Mairie de Pont d'Ain	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	12
Présents	Vincent BOURDEAUDUCQ – Maire Sabine LAURENCIN – Directrice générale des services Angie AIME – 1ère adjointe Magali PONCET – 5 ^{ème} adjointe Claire GENAUDY - ADIA Etienne POULACHON – Mosaïque Environnement – Urbaniste		
Diffusé le :	02 Juillet 2026		

ORDRE DU JOUR

- Échange pour la reprise de la procédure de révision du PLU après les élections de Mars 2026

RELEVÉ DES ÉCHANGES

1 Introduction

La réunion avait pour objet la reprise du dossier de révision du PLU suite aux élections de mars 2026. Cette réunion a permis de faire le point notamment sur l'avancée du SCoT, sur les scénarios de développement du PADD ainsi que sur la traduction réglementaire.

Ce compte-rendu se chargera de traduire les échanges de la réunion et non de reprendre le document de présentation qui est joint au présent compte-rendu.

RELEVÉ DES ECHANGES	
2	Relevé des échanges <u>SCoT</u> M. le Maire : Le projet politique, notamment le Plan d'Action Stratégique du SCoT, a été validé. La commission du SCoT attaque désormais l'étude du Document d'Objectifs et d'Orientation (DOO), qui permettra de déterminer les objectifs chiffrés soutenus par ce document, notamment concernant la consommation d'espace, la croissance démographique et la densité... En lien avec une procédure de modification d'urgence du SCoT relative aux EPR, l'approbation du SCoT en révision a été décalée d'environ un an. En ce sens, nous n'allons pas attendre l'approbation de la révision du SCoT et nous allons avancer sur la révision du PLU. M. POULACHON : Afin de garantir un rapport de compatibilité avec le futur SCoT, il conviendra d'anticiper les objectifs portés par son Document d'Objectifs et d'Orientation (DOO) et de les retranscrire dans le PLU. Cette démarche permettra d'assurer la cohérence entre les deux documents d'urbanisme et d'éviter une éventuelle mise en révision ou modification ultérieure du PLU pour cause d'incompatibilité. En intégrant dès à présent les orientations chiffrées du SCoT, notamment en matière de consommation d'espace, de croissance démographique et de densité, la commune s'inscrira dans une trajectoire conforme aux exigences supra-communales tout en sécurisant juridiquement sa procédure. <u>SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT</u> Mme. LAURENCIN : Les chiffres d'un nouveau recensement sur la commune, encore non officiels, ont montré une forte augmentation de la population au 1er janvier 2026. Pont d'Ain disposerait de 3 143 habitants. M. POULACHON : Établir un scénario de développement en se fixant comme objectif de ne pas dépasser les 3 500 habitants à l'horizon du PLU n'apparaît pas réaliste. La croissance

RELEVÉ DES ECHANGES

démographique observée au cours des dix dernières années témoigne en effet d'une dynamique soutenue qu'il serait difficile, voire artificiel, de contenir en deçà de ce seuil. Une telle ambition irait en outre à l'encontre des orientations du futur SCoT, qui positionne Pont d'Ain dans l'armature urbaine comme un pôle de développement territorial

Voici un récapitulatif des obligations de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) :

Type de commune	Conditions d'application	Taux de logements sociaux exigé
Communes de moins de 3 500 hab. (moins de 1 500 hab. en agglomération parisienne)	Hors champ	Aucune obligation
Communes de plus de 3 500 hab.	Situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 hab. comprenant au moins une commune de plus de 15 000 hab.	25 % (ou 20 % dans les territoires moins tendus)
Communes de plus de 1 500 hab. en agglomération parisienne	Situées en territoire « SRU » (agglomération ou EPCI de plus de 50 000 hab. avec une commune de plus de 15 000 hab.)	25 % (ou 20 % dans les territoires moins tendus)
Autres communes de plus de 15 000 hab.	Croissance démographique de plus de 5 %, hors territoires précités	20 %

Le cas de Pont d'Ain dans la Loi SRU :

Critère SRU	Seuil requis	Situation de Pont d'Ain	Rempli ?
Population communale	Plus de 3 500 hab.	2 843 hab. (2023)	Non
Appartenance à une agglo./EPCI	Plus de 50 000 hab.	CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon : ~14 900 hab.	Non
Commune-centre dans l'EPCI	Au moins une commune de plus de 15 000 hab.	Ville la plus importante : Pont d'Ain (~2 850 hab.)	Non

Ainsi, même si la population de Pont d'Ain serait au-delà de 3 500 habitants, la commune ne serait pas soumise à la loi SRU tant que la condition d'appartenance à un

RELEVÉ DES ÉCHANGES

EPCI/agglomération de plus de 50 000 habitants (avec une ville de plus de 15 000 habitants) n'est pas remplie. Les trois conditions sont cumulatives.

Voici la reprise du scénario démographique (+1,5%/an) en lien avec le dernier recensement non officiel de la population :

Population en 2026 (dernier recensement)	Population estimée en 2027 (en lien avec la croissance démographique de 2016 – 2026 : 0,76%)	Population estimée en 2038 (en lien avec une croissance démographique de 1,5%)	Nombre d'habitants supplémentaires estimé entre 2027 et 2038
3 143	3 167	3 731	564

Taille des ménages estimée en 2027	Taille des ménages estimée en 2038	Parc des résidences principales en 2026 (dernier recensement)	Parc de résidences principales estimé en 2027 (en lien avec la croissance démographique de 2016 – 2026 : 0,76%)	Parc de résidences principales estimé en 2038 (en lien avec une croissance démographique de 1,5%)	Nombre de logements estimés à produire entre 2027 et 2038
2,2	2,1	1 347	1 428	1 776	348

L'extension du secteur d'OAP « Les Jardiniers », représentant un potentiel d'environ 10 logements supplémentaires, permet de compenser à l'identique le volume de logements à produire en extension. Le nombre total de logements envisagés en extension demeure ainsi inchangé, ce qui permet de préserver l'intégralité des secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine et les OAP établies.

L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites au document d'urbanisme, en intégrant l'extension de l'OAP des Jardiniers, représente un potentiel global d'environ 216 logements. Compte tenu des taux de logements sociaux actuellement définis pour chacun de ces secteurs — soit 100 % sur le secteur des Jardiniers

RELEVÉ DES ÉCHANGES

et le secteur Sud des Roches, et 50 % sur les autres secteurs (Oussiat le bas, Oussiat le haut, Garennes 1 et 2, ainsi que les secteurs Est et Ouest des Roches) — la commune planifierait ainsi une production d'environ 143 logements sociaux, soit près de 66 % de la production totale envisagée dans le cadre de ces opérations.

Secteur	Nb logements	Type	% log. sociaux	Nb log. sociaux
Jardiniers	33	DC	100%	33
Oussiat le bas	18	DC	50%	9
Oussiat le haut	8	DC	50%	4
Garennes 1 - secteur 1	24	Ext.	50%	12
Garenne 1 - secteur 2	48	Ext.	50%	24
Garenne 2	18	DC	50%	9
Roches - secteurs Est et Ouest	31	Ext.	50%	16
Roches - secteur Sud	36	Ext.	100%	36
TOTAL	216			143

Ainsi, sur les 348 logements à produire, 143 correspondraient à des logements sociaux.

La commune dispose actuellement de 149 logements sociaux. Avec la production des 143 logements sociaux supplémentaires, le parc communal atteindrait 292 logements sociaux pour 1 776 résidences principales à l'horizon 2038.

Le taux de logements sociaux rapporté à l'ensemble des résidences principales s'établirait ainsi, à l'horizon du PLU, à environ 16,4 %.

Si nous appliquons un taux de 50% sur l'ensemble des OAP, cela permettrait la réalisation de 108 logements sociaux, soit un taux de 14,4% de l'ensemble des résidences principales à échéance 2038.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

M. le Maire : Dans l'hypothèse où le nouveau scénario de croissance démographique conduirait à réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation, la suppression de certains secteurs d'OAP en extension pourrait s'avérer nécessaire. Dans ce cadre, il conviendrait d'envisager en priorité le retrait de l'OAP « Garennes 1 - Secteur 1 »

Comme exprimé précédemment, cela ne semble pas nécessaire.

M. POULACHON : Le nouveau scénario de développement, établi en lien avec le recensement de la population de 2026, se traduit par un accueil légèrement supérieur d'habitants et une production de logements en hausse, mais sans consommation

RELEVÉ DES ÉCHANGES

d'espaces plus importante en lien avec l'extension de l'OAP « Les Jardiniers » qui permet une plus forte création de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Dans ces conditions, il ne sera pas nécessaire de supprimer le secteur d'OAP « Garennes 1 - Secteur 1 » de l'urbanisation future.

Par ailleurs, ce secteur pourrait être classé en zone 2AU. Ce classement permettrait de traduire la volonté de la commune d'inscrire la réalisation des secteurs en extension dans un phasage maîtrisé, en conditionnant leur ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure du document d'urbanisme. Une telle démarche présente plusieurs avantages : elle garantit une temporalité cohérente entre le développement urbain et le renforcement des réseaux, notamment d'assainissement et elle permet d'échelonner l'urbanisation dans le temps en fonction des besoins réels et des capacités des équipements.

Il convient de préciser que le classement de la zone en 2AU génère malgré tout de la consommation d'espace, quand bien même ce secteur serait fermé à l'urbanisation dans un premier temps. En effet, la vocation à urbaniser du secteur est actée dès lors que le PLU institue une zone AU, qu'elle soit immédiatement constructible (1AU) ou différée (2AU). Ce classement traduit l'intention d'ouvrir le secteur à l'urbanisation à terme : à l'échéance du PLU, la zone a en effet vocation à faire l'objet d'un aménagement.

Dès lors, la surface concernée est comptabilisée dans le potentiel d'extension du document d'urbanisme et pèse sur l'enveloppe de consommation d'espace, indépendamment de son caractère différé. Le phasage introduit par le classement en 2AU permet certes de maîtriser le calendrier d'ouverture à l'urbanisation, mais il ne soustrait pas le secteur au décompte de la consommation foncière évaluée à l'horizon du PLU. Cette distinction devra être clairement prise en compte dans le bilan de la consommation d'espace et dans l'appréciation de la compatibilité du projet avec les objectifs de modération fixés par le SCoT.

Mme. LAURENCIN : Concernant l'OAP « Les Roches », outre l'indication figurant dans les prescriptions écrites, il conviendrait d'intégrer l'élargissement de la voirie d'accès (chemin « Les Roches ») dans les prescriptions graphiques, en précisant clairement que cet aménagement est à la charge de l'aménageur.

M. le Maire : Au sein de l'OAP « Jardiniers », il conviendrait d'intégrer le jardin de la parcelle AB64 afin de permettre une densification et une diversification plus fortes, au plus proche

RELEVÉ DES ÉCHANGES

de la centralité équipée. Cet ajout constituerait un nouveau secteur de l'OAP (secteur 2), desservi par le secteur déjà défini (secteur 1). Le secteur 2 serait ainsi rendu dépendant de l'aménagement du secteur 1, dont il constituerait le prolongement.

Ce phasage garantirait une urbanisation cohérente et ordonnée : l'ouverture effective du secteur 2 serait conditionnée à la réalisation préalable du secteur 1, notamment pour ce qui concerne la desserte et le raccordement aux réseaux.

Mme. GENAUDY : Il faudra faire attention à la bande rouge du PPRI entre les deux secteurs.

Mme. LAURENCIN : En termes d'aménagement et de typologie, il conviendrait d'être cohérent avec le secteur en proposant la création de collectif en R+1 maximum, de logements individuels-groupés et le traitement des frontières pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mme. LAURENCIN : Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques définies au règlement écrit peuvent prêter à confusion dans certaines configurations particulières, notamment lorsqu'une voie longe nécessairement un bâtiment d'activité, comme c'est le cas des files de circulation liées aux activités de type « drive ». Afin de sécuriser l'application de ces règles, il conviendrait d'inscrire au règlement une exception traitant explicitement ce cas de figure.

M. POULACHON : La règle d'exception pourrait être traitée de la manière suivante :

« Lorsqu'une voie est nécessaire au fonctionnement même de l'activité exercée dans la construction (notamment les files de circulation de type « drive », les voies de desserte technique ou de livraison), les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas applicables à l'égard de cette voie. La construction peut alors s'implanter librement, y compris à l'alignement de ladite voie. »

Mme. Laurencin : La forme du règlement écrit mériterait d'être revue. Sa structure actuelle, organisée par articles, serait remplacée par une présentation par zones, chaque zone regroupant l'ensemble des dispositions qui lui sont applicables. Cette réorganisation

RELEVÉ DES ÉCHANGES

faciliterait la lecture et l'instruction des autorisations d'urbanisme, en permettant de consulter en un seul endroit la totalité des règles applicables à un terrain donné.

Mme. GENAUDY : Il conviendrait de revoir les obligations en termes de stationnement pour les vélos.

M. POULACHON : L'article L.151-30 du CU prévoit que lorsque le règlement du PLU fixe des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit également fixer des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser concrètement le local ou les infrastructures de stationnement vélo découle donc en réalité du code de la construction et de l'habitation :

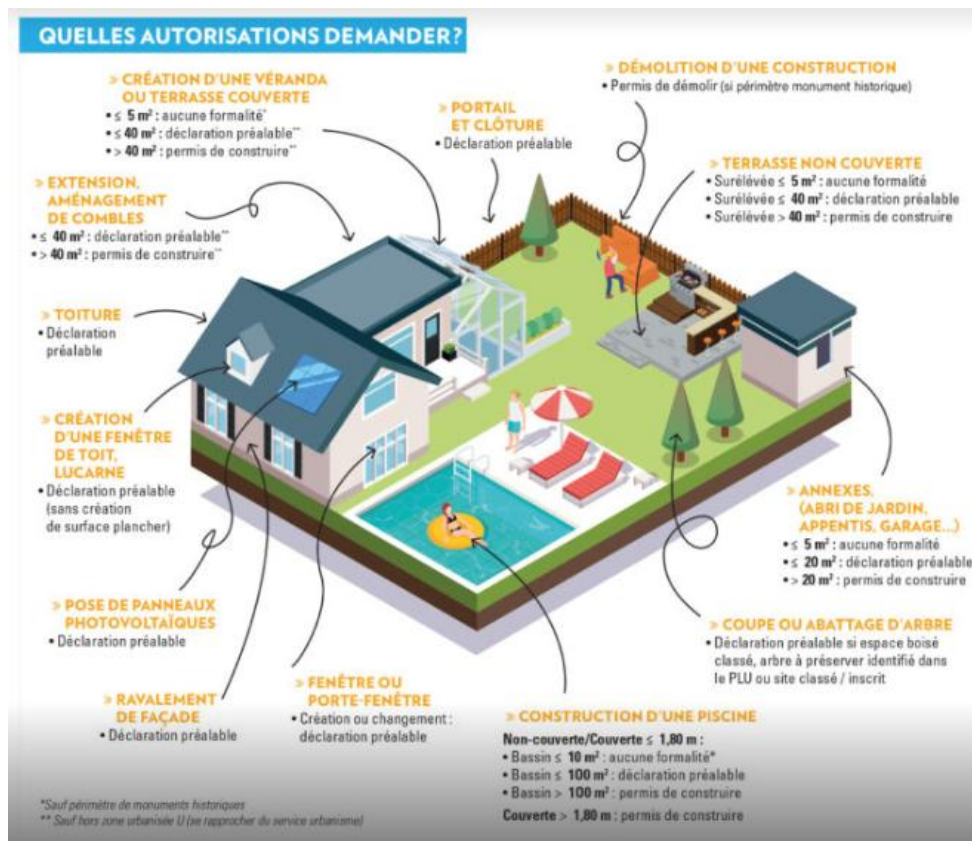
- Articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH : obligation d'installer des infrastructures de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs d'habitation, tertiaires, industriels, les bâtiments accueillant un service public, ainsi que lors de travaux sur les parcs de stationnement annexes ;
- Articles R. 113-11 à R. 113-18 du CCH pour les modalités d'application, précisées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 (dimensionnement, nombre minimal de places, sécurisation)

En pratique, pour le règlement de PLU, c'est donc l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme qu'il convient de citer, en renvoyant si besoin aux articles L. 113-18 et suivants du CCH pour les caractéristiques techniques des locaux vélos.

M. le Maire : Les démarches d'autorisation en matière de construction et d'aménagement (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) peuvent s'avérer difficiles à appréhender pour les pétitionnaires. Afin d'en faciliter la compréhension, il conviendrait d'insérer au sein du règlement écrit un schéma explicatif présentant de manière synthétique les différentes autorisations à solliciter auprès de la collectivité selon la nature des projets.

M. POULACHON : Le schéma pourrait être le suivant :

RELEVÉ DES ECHANGES



ZONAGE

M. le Maire : Afin d'anticiper le développement économique et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises, il conviendrait de classer les parcelles C 323 et C 325 en zone 1AUX spécifique. Ce classement reprendrait les sous-destinations autorisées en zone UX, complétées par la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

M. POULACHON : Il convient toutefois de souligner que la création d'une zone 1AUX spécifique induirait une consommation d'espaces décomptée de l'enveloppe de consommation communale. En effet, ne relevant pas d'une zone de développement économique d'intérêt communautaire, cette extension ne pourrait être imputée sur l'enveloppe intercommunale et resterait donc à la charge de la commune.

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Mme. LAURENCIN : La parcelle située en continuité du futur groupe scolaire, actuellement classée en zone Ub, a vocation à accueillir un bâtiment périscolaire dont la réalisation est soutenue par la communauté de communes. Afin de garantir la cohérence entre le zonage et la vocation d'équipement public de ce secteur, il conviendrait de la reclasser en zone Ue.

Mme. GENAUDY : Le hameau de Pampier présente un caractère non densifiable. Afin de prévenir toute interprétation qui laisserait envisager des possibilités de construction en dent creuse, il conviendrait de revoir la délimitation de la zone Und en la resserrant au plus près de l'enveloppe bâtie existante, en y intégrant les jardins attenants aux constructions.

Mme. GENAUDY : L'équipement d'assainissement desservant le hameau de Pampier présente une situation de saturation. Afin de ne pas aggraver la charge pesant sur ce dispositif, il pourrait être instauré une trame sanitaire interdisant toute création de nouveau logement sur le secteur. Cette interdiction viserait en particulier les opérations de réhabilitation, dès lors que la création de logements neufs est déjà interdite en zone Und. La traduction réglementaire de ce dispositif reposerait sur une trame graphique figurant au plan de zonage, accompagnée d'une mention explicative dans le règlement écrit. En complément, des règles spécifiques pourraient encadrer les extensions des habitations existantes, de manière à limiter la création de chambres supplémentaires susceptible d'entraîner une augmentation du nombre d'habitants raccordés.

Mme. LAURENCIN : Afin de permettre à l'activité de canoë-kayak de disposer d'un espace de stockage sur des terrains communaux, il serait nécessaire de reclasser en zone Ue une partie de la zone UC actuellement dédiée au camping.

M. POULACHON : Il sera nécessaire de transmettre le tracé de la nouvelle zone.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

M. le Maire : Le carrefour entre la RD 1075, la route du Suran et l'avenue Philibert Le Beau fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par le Département. Afin d'en garantir la faisabilité et d'assurer à terme la sécurité et la fluidité du trafic sur cette intersection, il

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
conviendrait d'inscrire au PLU un emplacement réservé, sur la parcelle C323, au bénéfice du Département. M. le Maire : La collectivité étant propriétaire des parcelles concernées, l'emplacement réservé n° 1 est devenu sans objet ; il conviendrait donc de le supprimer. Mme. LAURENCIN : Il conviendrait de modifier la destination de l'emplacement réservé n° 8 : initialement destiné à la création d'un espace de stationnement, celui-ci serait désormais dédié à la réalisation d'un programme de logements. M. le Maire : Un nouvel emplacement réservé devrait être créé en vue de l'élargissement de la voirie et de l'aménagement d'une liaison douce entre la limite communale de Saint-Jean-le-Vieux et la zone d'activités à l'est du Blanchon. Il permettrait de faciliter l'accès à la zone d'activités pour l'ensemble des usagers, véhicules comme modes doux, son emprise devant être dimensionnée pour offrir la largeur nécessaire.	
3	Calendrier
Prochaines échéances : • Le 01 Octobre 2026 à 8h30 : Réunion sur la reprise du scénario et les prémisses de l'OAP Patrimoniale	

PIECES JOINTES EN ANNEXE
Le support de présentation modifié.
<i>Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.</i>