



CONVENTION-CADRE PLURIANNUELLE D'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN



ENTRE

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son Président, Jean-Louis GUYADER, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du **3/10/2022**

La Commune d'Ambérieu en Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du **XX/XX/XXXX**

La Commune de Lagnieu, représentée par son Maire, André MOINGEON, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du **24/02/2021**

La Commune de Meximieux, représentée par son Maire, Jean-Luc RAMEL, autorisé à l'effet des présentes suivant la délibération en date du **26/09/2022**

D'une part,

ET

L'État, représenté par Madame la Préfète de l'Ain, **Cécile BIGOT-DEKEYZER**

Ci-après désigné par « l'État » ;

D'autre part,

En association avec les partenaires suivants :

- **Le conseil départemental de l'Ain**
- **La Banque des Territoires**
- **L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires**

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie propice au développement à long terme du territoire.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI.

L'ORT est un projet de requalification d'ensemble de centre-ville intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée de manière intercommunale. Elle peut valoir OPAH-RU dès lors qu'elle intègre des volets intervention immobilière et foncière, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, et requalification des copropriétés en difficulté.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures :

Favorisant la rénovation de l'habitat via l'intervention de l'ANAH et l'aide fiscale à l'investissement locatif, dit dispositif « Denormandie ancien » voté dans le cadre de la loi finance de 2019,

Facilitant les procédures comme l'intervention sur les immeubles en état d'abandon manifeste, ou la préemption de locaux et fonds commerciaux et l'implantation d'activités en centre-ville,

Autorisant les expérimentations comme le permis d'aménager multisites et le permis d'innover,

Renforçant l'activité commerciale en centre-ville, permettant la suspension des autorisations d'implantation en périphérie et en dispensant d'AEC les projets qui s'implantent au sein de l'ORT.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain est particulièrement concernée par l'enjeu de revitalisation des centres-bourgs et s'est attachée à traiter cette thématique dans l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont la révision générale a été approuvée en 2017 et rendue exécutoire la même année.

La présente convention cadre valant ORT remplace l'avenant ORT préexistant et l'abroge.

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 3 - PRESENTATION DU TERRITOIRE	9
ARTICLE 3.1 - DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL	10
ARTICLE 3.2 - LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES INTERCOMMUNALES	15
ARTICLE 4 - PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE	15
ARTICLE 5 - VILLE D'AMBERIEU-EN-BUGEY	15
ARTICLE 5.1 - ENJEUX ET STRATEGIE	15
ARTICLE 5.2 – PLAN D' ACTIONS	17
ARTICLE 5.3 - SECTEUR D'INTERVENTION	17
ARTICLE 6 - VILLES DE LAGNIEU ET MEXIMIEUX	18
ARTICLE 6.1 - ENJEUX ET STRATEGIE	18
ARTICLE 6.2 - PLANS D' ACTIONS	19
ARTICLE 6.3 - SECTEURS D'INTERVENTION	19
ARTICLE 7 - MISE EN ŒUVRE DE L'ORT	20
ARTICLE 7.1 - MOBILISATION DES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT	20
ARTICLE 8 - PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	23
ARTICLE 9 - MODIFICATION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 10 - TRAITEMENT DES LITIGES	23

ARTICLE 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) menée à l'échelle de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

ARTICLE 2 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans. Elle pourra être prolongée par accord préalable des parties.

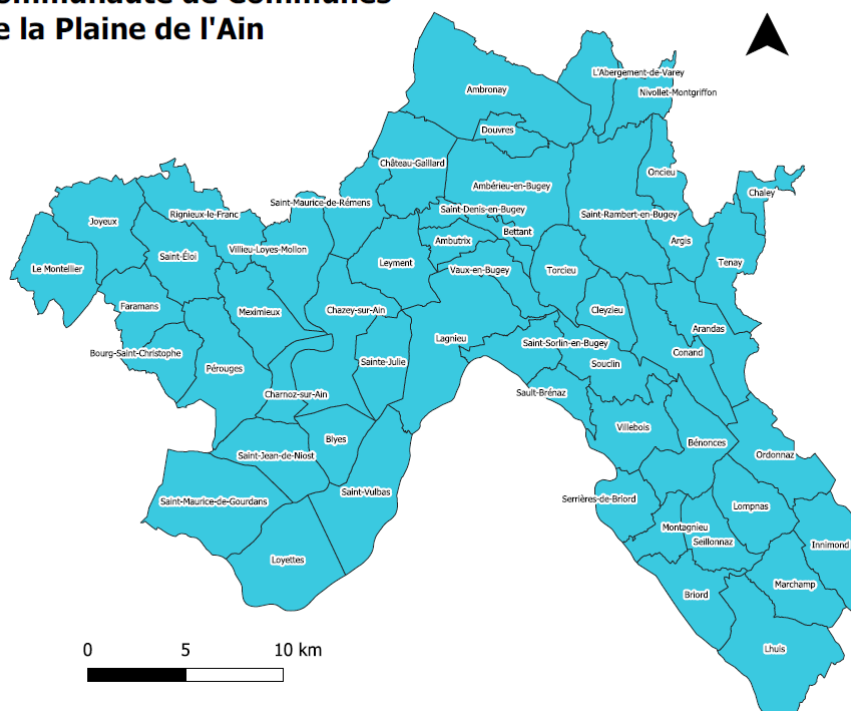
ARTICLE 3 - Présentation du territoire

A l'interface entre la région lyonnaise et le sud du département de l'Ain, la Plaine de l'Ain bénéficie d'axes routiers, autoroutiers et ferroviaires renforçant son attractivité. De la confluence de l'Ain et du Rhône, aux portes de la Dombes et du Bugey, elle offre un cadre de vie préservé au cœur d'un territoire au fort développement économique et au cœur des innovations. La CCPA a connu des évolutions structurelles importantes lors des dernières années avec l'intégration au 1^{er} janvier 2017 de 20 nouvelles communes. La CC de la Plaine de l'Ain est 7^{ème} de France par sa population et regroupe 53 communes.

Les trois communes « centres » du territoire sont Ambérieu-en-Bugey, Meximieux et Lagnieu, qui ont chacune un bassin de vie et des spécificités qui leur sont propres. L'EPCI est structuré autour de l'historique voie de communication entre Lyon et Genève (autoroute A42, ligne ferroviaire...) et découpé en trois différentes structures urbaines :

- Au centre, la commune d'Ambérieu et une partie de son bassin qui sont à dominante urbaine
- L'ouest du territoire, davantage sous l'influence lyonnaise
- L'est du territoire, à dominante plus rural

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain



ARTICLE 3.1 - Diagnostic intercommunal

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain est un EPCI à fiscalité propre, situé au cœur du département de l'Ain, en région Auvergne Rhône-Alpes. La CCPA couvre un vaste territoire de 53 communes comptant 79 063 habitants (*Insee, état civil en géographie au 01/01/2021*) sur 712 km², dans un contexte rural et périurbain et d'entités naturelles variées : la Plaine de l'Ain, la Dombes et le Bugey.

A l'est de la Métropole lyonnaise, la Plaine de l'Ain bénéficie d'une attractivité économique et résidentielle qui se manifeste par l'arrivée d'une population active dans un territoire où la création d'emplois et d'entreprises est dynamique.

Des contrats et programmes sont déjà en cours sur le territoire de la Plaine de l'Ain. Il s'agit de :

- Le programme Action Cœur de ville (2020-2024) engagé sur la commune d'Ambérieu en Bugey
- Le programme Territoires d'industrie « AIN TERRITOIRE D'INDUSTRIE : OYONNAX –BUGEY SUD – PLAINE DE L'AIN- PAYS BELLEGARDIEN - PAYS DE GEX » dont fait partie la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain
- Le contrat de ville et de cohésion urbaine (2014-2022) visant le quartier prioritaire des Courbes de l'Albarine à Ambérieu en Bugey,
- Le programme de renouvellement urbain (2020-2024) engagé sur la commune d'Ambérieu en Bugey
- Programmes ANCT : Maisons France Services avec deux sites : France services Albarine à Saint Rambert en Bugey et France services Agora à Ambérieu en Bugey

Une situation géographique privilégiée et contrastée

Le territoire de la CCPA se situe au sud du Département de l'Ain, enserré entre les montagnes du Sud-Bugey à l'est, de la Dombes à l'ouest, et du fleuve Rhône sur son pourtour Sud. La rivière d'Ain incise le territoire du nord au sud, et représente un trait d'union majeur avec le nord du département, en marquant fortement le paysage.

Le cœur de la CC de la Plaine de l'Ain bénéficie d'une position privilégiée, à 40 min de Lyon, à 30 min de l'aéroport Lyon/Saint-Exupéry, à 30 min de Bourg en Bresse et à 1h15 de Genève. Le territoire se trouve au point de croisement d'axes de circulation majeurs (Lyon / Genève, Lyon / Bourg en Bresse, Chambéry / Bourg en Bresse), et bénéficie ainsi d'une très bonne connexion à l'extérieur, au travers d'une grande densité d'infrastructures de communication : autoroutes, axes ferroviaires. L'est du territoire connaît toutefois une situation différente, de par sa topographie. En effet, les contreforts du massif jurassien du Bugey s'élèvent à l'est de la Plaine de l'Ain et du Haut-Rhône, et englobent de nombreuses communes de montagne. Petites communes parfois isolées, ruralité ancrée, difficultés d'accès, problématiques d'accès à l'emploi et aux services, autant de spécificités qui contrastent avec les communes plus à l'ouest.

Organisation du territoire et armature urbaine

Le territoire de la CCPA se situe au cœur des grands axes de circulation.

- Le réseau routier

La CCPA est desservie par un réseau routier et autoroutier dense, avec notamment

- L'autoroute A40, qui relie Mâcon à Chamonix, en transitant par Bourg en Bresse, Nantua et Genève,
- L'autoroute A42, qui relie Lyon à Pont d'Ain, et permet notamment de rejoindre Bourg en Bresse, le nord de la France et l'est de l'Europe,

Le trafic routier local est important compte-tenu de l'accroissement de population et de la desserte des zones d'activités, du Parc industriel (PIPA), de la Centrale nucléaire du Bugey, avec des difficultés de circulation sur certains axes et des pressions localisées (accès PIPA, Loyettes RD 20, RD 1084, traversée des ponts sur le Rhône ...).

- Le réseau ferroviaire

La gare d'Ambérieu en Bugey est un carrefour ferroviaire historique. Elle est au croisement de plusieurs lignes majeures, pour le fret mais aussi le transport de voyageurs et accueille plus de 4 000 voyageurs/jour. La gare TER est utilisée notamment par les navetteurs qui rejoignent la région lyonnaise par la ligne Ambérieu / Lyon. A 25 mn de la gare Lyon Part-Dieu, la gare d'Ambérieu en Bugey bénéficie d'une desserte importante et fréquente et constitue un pôle d'échanges attractif, porte d'entrée du territoire. Elle a bénéficié récemment d'un programme de mise en accessibilité de ses quais et fait l'objet d'un futur aménagement en Pôle d'Echanges Multimodal. Un projet économique avec le projet de Quartier des Affaires et des Savoirs (QDAS) est actuellement en cours d'élaboration. D'autres gares de proximité maillent le territoire pour permettre l'accès au réseau ferroviaire, en particulier la gare de Meximieux-Pérouges qui connaît une fréquentation croissante grâce à la fréquence de sa desserte et la gare de Tenay/Hauteville dont le maintien de la desserte est un enjeu pour l'accès à ce bassin du territoire.

- Les mobilités

Si les accès externes sont avantageux pour la Plaine de l'Ain, les mobilités internes sont caractérisées par une faible offre en transport collectif. L'usage de la voiture individuelle est majoritaire, avec un risque de précarité énergétique pour une partie des habitants. Ce phénomène est accentué par l'augmentation du nombre d'actifs ne travaillant pas dans leur commune de résidence et un décalage entre zone d'habitat et pôle d'emplois. Le territoire est vaste ce qui rend difficile le maillage en transports en commun. Sous l'impulsion de la CCPA, des initiatives innovantes sont expérimentées, en particulier un service de covoiturage organisé « Covoit'ici », potentiellement précurseur de futurs lignes interurbaines fixes.

Les axes de travail, dans le cadre de la LOM et de son application, sont tournés vers des projets innovants et structurants : l'amélioration de la desserte vers le parc industriel de la Plaine de l'Ain, la mise en place d'un transport à la demande, le soutien à l'utilisation des modes alternatifs aux déplacements individuels motorisés, un projet de schéma directeur de déploiement de bornes électriques, un nouveau schéma de développement des pistes cyclables. De plus, une étude est en cours afin d'étudier l'opportunité d'un nouveau diffuseur sur l'A42. Il permettrait une desserte plus fine du territoire, de soulager les diffuseurs existants et de mieux desservir les grands sites économiques (PIPA, CNPE du Bugey) et site touristique et culturel (projet Maison du Petit Prince).

Armature urbaine

Le territoire est constitué du pôle structurant d'Ambérieu en Bugey, comprenant en continuité urbaine les communes d'Ambronay, Château Gaillard, Saint Denis en Bugey, Ambutrix, Bettant, Douvres. Ce pôle est identifié par le SCOT BUCOPA comme un pôle régional.

La ville d'Ambérieu en Bugey compte 14 204 habitants et constitue un pôle de services, d'emplois et de logements. Au centre, la commune de Lagnieu, avec 7 175 habitants et au sud-est, Meximieux, avec ses 7 848 habitants, sont des pôles secondaires actifs et attractifs.

A Ambérieu en Bugey, le quartier des Courbes de l'Albarine est dans sa première génération de politique de la ville et de renouvellement urbain et le centre bénéficie du dispositif cœur de ville.

Lagnieu et Meximieux sont lauréates du dispositif Petites villes de demain, avec une animation partagée.

La croissance démographique se concentre davantage sur la partie centrale de la Plaine de l'Ain, avec des évolutions de +30% de la population de certaines communes ces 10 dernières années (Villieu-Loyes-Mollon, Loyettes, Château-Gaillard, Bourg Saint Christophe, Saint Vulbas), tandis que les communes des secteurs à l'est du territoire restent plus stables.

Cette croissance démographique se traduit par le développement de l'habitat individuel et une consommation foncière, dans un phénomène de périurbanisation avec le desserrement urbain de la région lyonnaise.

A l'est, les problématiques sont totalement différentes pour la Vallée de l'Albarine. Celle-ci connaît en effet des problèmes d'attractivité résidentielle, liés au vieillissement de l'habitat, à la fois, disproportionné par rapport aux besoins, énergivores et ne correspondant plus aux attentes de la population. Des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation ont déjà été menées et vont se poursuivre sur les communes de Tenay et Saint Rambert en Bugey.

Le secteur de Rhône Chartreuse de Portes connaît un développement constant au cours des dernières années, soutenu notamment par un solde migratoire positif, avec une augmentation de population ces 10 dernières années de 10% par exemple pour les communes de Lhuis, Bénonces et Serrières de Briord

Habitat, rénovation énergétique, PCAET

La dynamique démographique a conduit à l'augmentation de 30% de la population en 15 ans. Sous l'effet de l'augmentation du nombre de ménages, de la diminution de leur taille et de la diversité des besoins des habitants, la CCPA et les acteurs de l'habitat conduisent une politique globale avec des outils spécifiques et complémentaires : Plan Local de l'Habitat, OPAH, soutien à la programmation des bailleurs, aide à la démolition, plan d'actions spécifiques pour le Quartier Politique de la Ville/ANRU d'Ambérieu en Bugey et opérations de renouvellement urbain pour les communes de Tenay et Saint Rambert en Bugey, plate-forme de rénovation énergétique...

Compte tenu de l'ancienneté du parc bâti et de la prédominance de l'habitat individuel, le bâti résidentiel et tertiaire représente 35% des consommations d'énergie du territoire. On estime que 20% de la population est en situation de précarité énergétique.

Des premiers objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments ont été fixés dans le cadre du PCAET, avec une baisse de 30% en 10 ans. La rénovation énergétique du parc privé et public est un axe de travail important du PCAET.

Des projets de production de nouvelles énergies renouvelables sont envisagées avec priorité au solaire (toitures résidentielles mais aussi industrielles et création de centrales au sol) et le développement d'autres potentiels tel le biogaz ou la récupération de chaleur fatale de sites industriels (projet Plainénergie).

Le PCAET a également identifié les enjeux de pollution de l'air et de vulnérabilité au changement climatique du territoire. Son évolution implique une adaptation du modèle de développement à la sobriété énergétique et la préservation des ressources, en particulier de l'eau.

La transition écologique peut également s'appuyer sur une optimisation de la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire. Depuis 2013, afin d'inciter à réduire la quantité de déchets ménagers résiduels, la TIEOM a été mis en place. L'amplification du tri se poursuit avec l'extension des consignes de tri et d'autres changements sont à anticiper (gestion des biodéchets) et gisement à étudier (valorisation des déchets en économie circulaire).

Développement économique

Le territoire de la Plaine de l'Ain bénéficie d'une forte dynamique économique eu égard à sa situation géographique privilégiée. On compte 22 456 emplois salariés privés et 5 508 établissements. La CCPA accueille au sein de ses zones d'activités économiques de nombreux « grands comptes » mais bénéficie également d'un tissu dense de TPE/PME. Des filières spécifiques sont présentes sur le territoire (textile technique et fonctionnel, chimie et environnement, nucléaire, mécanique...).

Le secteur industriel constitue une activité structurante de l'économie du territoire. L'emploi est fortement polarisé sur le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA) et la centrale nucléaire du Bugey, qui représentent à eux seuls plus de 6 000 emplois essentiellement dans l'industrie (1/3 des emplois) et la logistique.

La ville d'Ambérieu-en-Bugey, 3ème ville du département, reste cependant la commune qui compte le plus d'emplois, participant aux fonctions urbaines du territoire et à son rayonnement. Le niveau de qualification de la population active locale correspond majoritairement à des fonctions d'exécution. Cependant, les professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles croissent plus rapidement qu'ailleurs en raison de l'augmentation des entreprises et projets innovants.

Ces 5 dernières années, le nombre d'emplois a augmenté de 13% (contre 7 % au niveau national), en particulier dans les domaines du transport/logistique et services aux entreprises.

Le taux de chômage est inférieur à la moyenne nationale, avec un taux de 5,8 %. Le territoire a plutôt bien traversé la crise. Cependant, le secteur se caractérise par un taux de chômage important des seniors et des jeunes peu qualifiés et un recours développé à l'intérim.

Le marché du travail offre des prévisions de créations d'emplois encourageantes alors que beaucoup d'entreprises ont des difficultés à recruter.

Cette dynamique est portée par des secteurs innovants, des ETI/PME dynamiques, des entreprises familiales à haut potentiel (Roset/Cinna...) et l'implantation de grands groupes (Biomérieux, Verallia, Vente privée...) et des projets phares tels que Transpolis et Acmutep. Transpolis est une « ville-laboratoire » à taille réelle, unique en Europe, à l'emplacement de l'ancien camp militaire des Fromentaux situé sur les Communes de Leyment, de Chazey-sur-Ain et de Saint-Maurice-de-Rémens. Le site a lancé ses premiers essais avec des navettes autonomes en septembre 2019. Cet outillage, réalisé en partenariat avec l'Université Gustave Eiffel, reconstitue « une ville du futur » pour tester toutes les nouvelles solutions de transports urbains. Il propose également des pistes d'essais pour des véhicules de toutes natures afin d'améliorer leur comportement routier.

En face de Transpolis sur le reste du Camp des Fromentaux, le site « ACMUTEP » est un projet complémentaire : un campus d'entreprises dédié notamment aux mutations de l'espace public

(ACMUTEP) et à la mobilité. Il s'agit en particulier d'accompagner Transpolis par une offre d'accueil des entreprises liées à son activité et plus généralement aux problématiques de la ville et de la mobilité. Ce projet est porté par la SEM Plaine de l'Ain Développement. La création d'une piste d'essai expérimentale, unique en Europe, et la construction d'un 1er bâtiment d'accueil sont en cours d'élaboration.

La formation constitue un potentiel de développement important avec plusieurs porteurs de projets qui manifestent leur intérêt pour s'implanter et développer l'offre de formation.

Des partenariats se développent avec l'animation autour du Grand carénage du CNPE du Bugey, des actions de promotion des métiers, des actions spécifiques auprès des jeunes... Le territoire accueille des établissements importants avec le Lycée de la Plaine de l'Ain, le Lycée professionnel Bérard d'Ambérieu en Bugey qui renforce son offre de formation, le Lycée agricole de Saint Sorlin et son centre formation Saint So dans les services à la population et les soins, le CECOF à Ambérieu en Bugey et le service militaire volontaire (SMV) sur la base aérienne d'Ambérieu en Bugey.

Cette dernière accueillera prochainement le campus aéronautique, projet porté par la Région Auvergne Rhône-Alpes. En quartier gare, le projet de réhabilitation d'une friche de transport/logistique en Quartier des Affaires et des Savoirs (QDAS) offre un site prometteur dans l'accueil des services aux entreprises (innovation, espace coworking...), la formation, une offre en immobilier d'entreprises...

Dans la Plaine de l'Ain, l'offre foncière et immobilière pour l'accueil des entreprises se raréfient et les enjeux de développement durable et de gestion économe du foncier s'intensifient. Des premières réflexions sur l'écologie industrielle et territoriale (EIT) ont démarré afin d'aménager et de requalifier des zones d'activité économique durable (circularité et mutualisation des ressources).

Agriculture/alimentation, tourisme/patrimoine

La diversité naturelle du territoire permet une agriculture diversifiée avec la plaine céréalière qui prédomine et également l'élevage en zone de moyenne montagne et la pisciculture sur le secteur de la Dombes. Avec l'extension du territoire en 2017 sur la zone montagne du Bugey, de nouvelles filières agricoles prennent davantage de place : filière laitière, bovine, ovine, viticole ...

Des facteurs de vulnérabilité existent comme la déprise agricole sur certains secteurs, la sécheresse, la ressource en eau et l'augmentation des prix des matières premières qui impactent l'équilibre économique des exploitations. On note aussi un dynamisme des circuits courts avec le développement d'AMAP ou l'ouverture du point de vente agricole « le bocal » à Lagnieu/St Sorlin en Bugey. Les circuits courts et de l'alimentation locale sont des sujets émergents avec l'intention d'élaborer d'un projet d'alimentation locale (PAT). Le territoire bénéficie d'un potentiel touristique, culturel et patrimonial grâce à des lieux singuliers et des événements de renommée : Cité médiévale de Pérouges, labellisé « plus beau village de France », qui accueille plus de 350 000 visiteurs/an, le Château des Allymes, dernièrement restauré, l'Abbaye d'Ambronay : site patrimonial et d'accueil du Centre Culturel de Rencontres (CCR) d'Ambronay, le Festival d'Ambronay, le Festival de Pérouges, des villages remarquables (Saint Sorlin en Bugey, Vaux en Bugey...).

L'environnement naturel offre des lieux de découverte uniques avec plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS), les rivières de l'Ain et de l'Albarine, le Rhône, les étangs du Bugey, les cascades et les secteurs de moyenne montagne du Bugey... Le développement d'offre de qualité autour de ces sites se construit progressivement avec le projet Verticales (cascade de la Charabotte), l'aménagement de secteur du Rhône (Point vert...). La Via Rhône, itinéraire vélo européen, traverse le territoire et le connecte au réseau cycliste. Une nouvelle boucle locale de 9 km viendra compléter prochainement l'itinéraire. Le projet de création de la Maison du Petit Prince à Saint Maurice de Rémens, maison

d'enfance de Saint Exupéry, annonce un projet phare unique de découverte de la vie et de l'œuvre de l'auteur mondialement connu. Sous l'égide de l'Office du tourisme Pérouges Bugey Plaine de l'Ain, la mise en tourisme du territoire et les partenariats avec les territoires voisins et la Métropole se développent.

ARTICLE 3.2 - Les orientations stratégiques intercommunales

Les orientations stratégiques intercommunales sont détaillées dans le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique du territoire de la Plaine de l'Ain. Il se construit autour de 5 orientations stratégiques transversales :

Orientation 1 : Organiser l'aménagement et accompagner les mutations de la Plaine de l'Ain

Orientation 2 : Créer les conditions favorables à l'accueil et l'ancrage de la population

Orientation 3 : Conforter les filières et ressources économiques de la Plaine de l'Ain

Orientation 4 : Accélérer la transition écologique

Orientation 5 : Coopération territoriale

Ces orientations sont déclinées en fiches projets et fiches actions, dont deux d'entre-elles incluent les dispositifs Action Cœur de Ville de la ville d'Ambérieu-en-Bugey et Petites Villes de Demain des communes de Lagnieu et Meximieux.

Par ailleurs, la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain a adopté en mars 2022 un projet de territoire. Ce dernier se décline en 4 axes complémentaires :

Orientation 1 : Cultiver le caractère innovant du territoire

Orientation 2 : Affirmer la diversité du territoire

Orientation 3 : Un territoire de liens et de mise en réseau

Orientation 4 : Poursuivre la résilience et les transitions environnementales et énergétiques

ARTICLE 4 - Périmètre de la stratégie territoriale

Le périmètre de la convention ORT est celui de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Les secteurs d'intervention inclus dans ce périmètre sont définis par centralité sur les communes d'Ambérieu-en-Bugey, de Lagnieu et de Meximieux.

ARTICLE 5 - Ville d'Ambérieu-en-Bugey

ARTICLE 5.1 - Enjeux et stratégie

5.1.1 : Ambérieu-en-Bugey et le programme Action Cœur de Ville

La ville d'Ambérieu-en-Bugey a été retenue dans le programme national ACV qui a pour ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. Une convention-cadre a été signée le 10 octobre 2020 par l'ensemble des partenaires du dispositifs.

La ville d'Ambérieu-en-Bugey conserve sa gouvernance propre à Cœur de Ville et s'assure de la cohérence de la convention Cœur de Ville avec les grands axes stratégiques de la convention ORT.

5.1.2 : Bilan de la phase d'initialisation Action Cœur de Ville

Dans le cadre de la réalisation de la convention ACV, la ville d'Ambérieu-en-Bugey a lancé la réalisation d'études stratégiques pour affiner le plan d'action :

- Une étude stratégique globale réalisée par le bureau d'études Interland. Le rendu final est structuré en trois axes couvrant les cinq sujets obligatoires d'Action Cœur de Ville : cadre de vie/commerces, cadre de vie/espaces publics et équipements, déplacements réorganisés et enfin habitat. L'étude propose 18 actions au service des axes stratégiques du projet urbain. Cependant, les recommandations de l'étude n'ont pas toujours pu être suivies car les spécificités locales font qu'en certains cas, un type de réponse ou de solution proposé par le prestataire face à un enjeu identifié et reconnu ne semble pas opportun pour le territoire.
- Une étude smart city – innovation réalisé par le cabinet Egis Conseil / Mengrov sous la maîtrise d'ouvrage de la Banque des Territoires. Cette étude s'est concentrée sur des solutions low-tech visant à améliorer l'usage des espaces et les mobilités partagées entre le quartier gare et le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey. Elle s'est appuyée sur des ateliers participatifs et des solutions innovantes locales ou d'inspiration nationale comme le covoiturage partagé « STOP&GO » ou l'implantation dans le quartier gare de PIM mobilités, une solution de déplacements partagés visant à desservir la Plaine de l'Ain. La possibilité d'inclure le cœur de ville dans ces dispositifs a été évoqué.
- Un diagnostic commerces s'appuie sur des éléments préexistants au programme ACV ainsi que sur une étude réalisée en interne au printemps 2019 par la Ville d'Ambérieu-en-Bugey. L'enquête *Pôle commercial d'Ambérieu-en-Bugey : quelles évolutions depuis 15 ans ?* publiée le 26/04/2018 par la CCI de l'Ain constitue une synthèse appréciable des comportements de consommation et de l'évolution du centre-ville en termes de dynamisme commercial ces dernières années. Ces données ont notamment permis d'établir une liste des établissements inscrits au RCS de l'Ain des catégories commerce de détail et services sur la commune d'Ambérieu-en-Bugey. Sur la base de cet état des lieux, une étude de vitalité commerciale du centre-ville a été réalisée au printemps 2019. Le but de cette étude était de comprendre de manière plus précise les attentes des usagers et des commerçants du cœur de ville afin d'estimer les besoins en termes de développement commercial équilibré. Les résultats de cette étude consistent en une analyse commerciale précise ainsi qu'une synthèse graphique des besoins exprimés par les usagers, émergeant de l'analyse des résultats d'environ 200 questionnaires.

5.1.3 : Evolution de la convention ACV suite à la phase d'initialisation

La présente convention ORT chapeau renvoie à la stratégie inscrite dans la convention ACV (Article 11 de la convention ACV). Le plan d'action détaillé se trouve dans la convention ACV et est annexé à cette dernière. Il reprend l'ensemble des actions matures déjà engagées et celles à venir en respectant les 5 axes imposés d'ACV.

5.1.4 : Les orientations stratégiques

Le programme Action Cœur de Ville fixe 5 orientation stratégiques thématiques :

Axe 1 : Habitat

Axe 2 : Commerce et développement économique

Axe 3 : Mobilités et déplacements

Axe 4 : Espaces publics

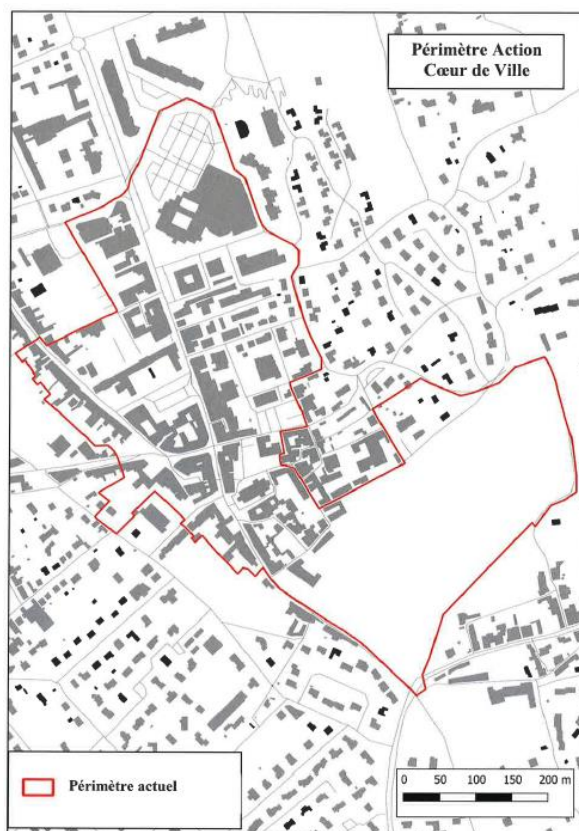
Axe 5 : Services et équipements

ARTICLE 5.2 – Plan d’actions

Le plan d’action de la commune d’Ambérieu-en-Bugey est présenté à l’article 12 de la convention ACV, il reprend et actualise le plan d’action de la Convention Action Cœur de Ville.

ARTICLE 5.3 - Secteur d’intervention

La ville d’Ambérieu-en-Bugey a fait le choix d’un secteur d’intervention qui s’appuie sur la stratégie de redynamisation définie dans le programme ACV et vont offrir de nouveaux outils aux élus.



ARTICLE 6 - Villes de Lagnieu et Meximieux

ARTICLE 6.1 - Enjeux et stratégie

6.1.1 : Lagnieu, Meximieux et le programme Petites Villes de Demain

Les villes de Lagnieu et Meximieux ont été retenues dans le programme national Petites Ville de Demain qui a pour objectif de donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leur projet de territoire. Une convention d'adhésion a été signée en avril 2020.

Les villes de Lagnieu et Meximieux conservent leur gouvernance propre à PVDD et s'assurent de la cohérence de la convention PVDD avec les grands axes stratégiques de la convention ORT.

6.1.2 : Bilan de la phase d'initialisation PVDD

Dans le cadre de la réalisation de la convention PVDD, la ville de Lagnieu a lancé la réalisation d'études pour affiner le plan d'action :

- Un diagnostic de l'appareil commercial SHOP'IN réalisé par le bureau d'études Socle Urbain sous maîtrise d'ouvrage de la Banque des Territoires complété par une enquête commerciale réalisé en interne
- Un atelier professionnel dans le cadre d'un partenariat avec la DDT de l'Ain et l'Institut d'Urbanisme de Lyon (Université Lumière Lyon 2)
- Un diagnostic signalétique complet réalisé par le bureau d'études Envergures

La ville de Meximieux a également lancé la réalisation d'études pour affiner le plan d'action :

- Un diagnostic de l'appareil commercial SHOP'IN réalisé par le bureau d'études Socle Urbain sous maîtrise d'ouvrage de la Banque des Territoires

6.1.3 : Les orientations stratégiques

Au cours de la phase d'initialisation du programme PVDD, après la réalisation du diagnostic, les communes de Lagnieu et Meximieux ont formalisé les axes stratégiques de redynamisation.

Les axes stratégiques sont identiques pour les deux communes et seront déclinés différemment selon les spécificités locales. Les axes stratégiques ci-dessous ont été validés par le Comité de Pilotage :

Axe 1 : Conforter la qualité de vie en valorisant le patrimoine bâti et naturel

Axe 2 : Renforcer le poids du centre-ville dans l'armature urbaine

Axe 3 : Agir sur l'économie et le tourisme pour stimuler l'attractivité du centre-ville

Axe 4 : Faciliter l'accès au centre en apaisant la circulation et en diversifiant les mobilités

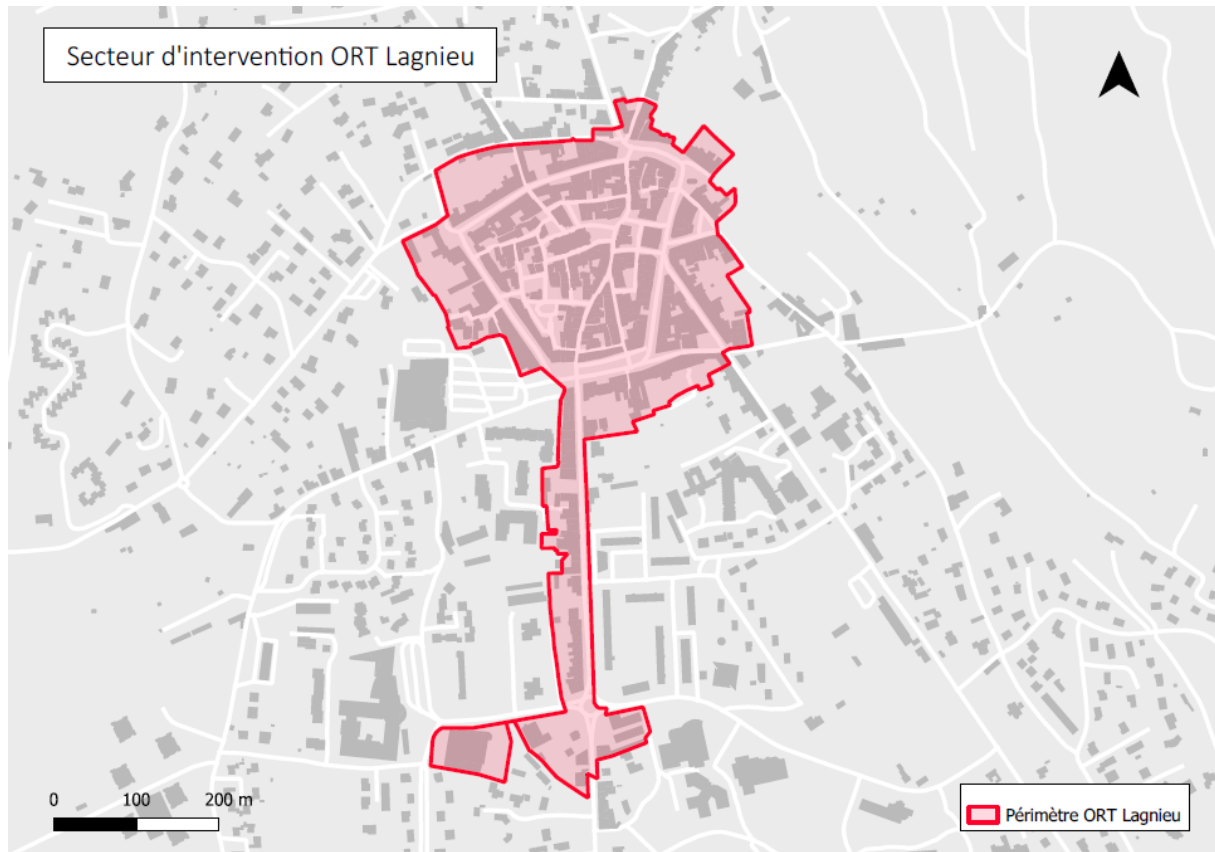
ARTICLE 6.2 - Plans d'actions

Le plan d'action des communes de Lagnieu et Meximieux est présenté à [l'article 4](#) de la convention PVDD.

ARTICLE 6.3 - Secteurs d'intervention

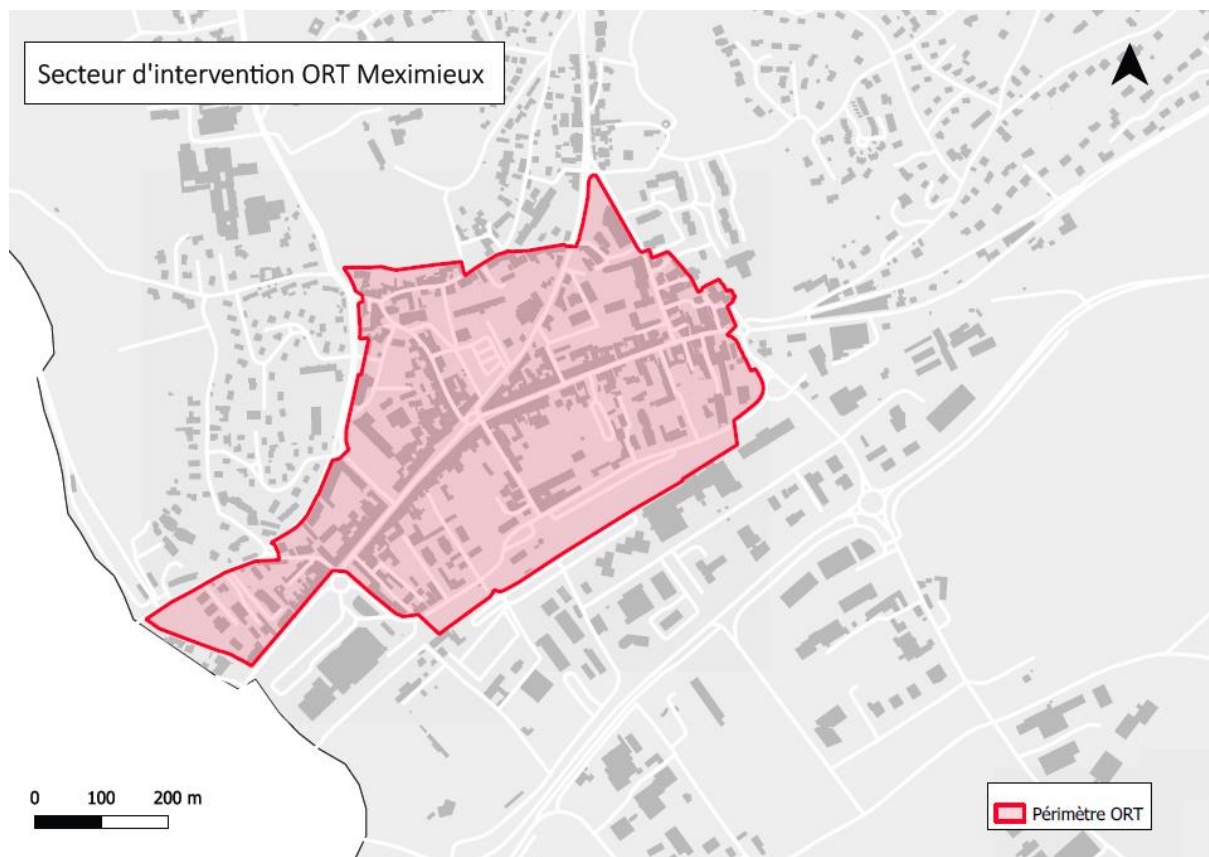
6.3.1 : Secteur d'intervention de Lagnieu

La ville de Lagnieu a défini un secteur d'intervention qui s'appuie sur les résultats de la phase d'initialisation du programme Petites villes de demain.



6.3.2 : Secteur d'intervention de Meximieux

La ville de Meximieux a défini un secteur d'intervention qui s'appuie sur les résultats de la phase d'initialisation du programme Petites villes de demain.



ARTICLE 7 - Mise en œuvre de l'ORT

ARTICLE 7.1 - Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

7.1.1 : Application du dispositif Denormandie dans l'ancien

Le dispositif Denormandie introduit par la loi de finance 2019 est un dispositif de défiscalisation portant sur l'acquisition et la réalisation de travaux permettant l'amélioration des logements visés. Il s'agit d'un assouplissement de la loi Pinel appliqué à l'habitat ancien.

L'acquisition et la rénovation du bien permettent aux bailleurs de réduire de leurs impôts sur le revenu de 12 à 21% du montant de l'opération dans la limite de 300 000 € sous réserve que les travaux correspondent à au moins 25% du coût de l'opération. L'avantage fiscal varie en fonction de la durée pendant laquelle le bailleur s'engage à louer le bien. Le contenu des travaux est précisé par décret.

Dit « Denormandie ancien », ce dispositif connaît une période d'application du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2023 (prorogé par l'article 75 de la loi finance pour 2022).

La commune d'Ambérieu-en-Bugey, retenue dans le cadre du programme ACV est déjà bénéficiaire du dispositif Denormandie ancien sur son secteur d'intervention ORT.

Les communes de Lagnieu et Meximieux, signataire de la présente convention bénéficient du dispositif Denormandie sur les secteurs ORT d'intervention définis.

7.1.2 : Droit de préemption urbain renforcé

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé offre à la commune un outil supplémentaire d'information, de veille et d'anticipation en élargissant le champ des biens préemptables.

Les biens concernés n'étant pas concernés par le DPU classique et qui seraient concernés par le DPU renforcé sont (Article L211-4 du code de l'urbanisme) :

- Les lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit pas un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délais
- Les cessions de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,
- Les immeubles bâtis, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement

7.1.3 : Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Le droit de préemption commercial permet à la collectivité d'avoir un outil de veille commerciale et foncière. La commune pourra suivre l'évolution du tissu commercial de son territoire et interviendra si la situation le nécessite. Ce droit est communal mais peut être délégué à un EPCI.

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- Fonds artisanaux
- Fonds de commerce
- Baux commerciaux
- Terrain portant, ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise en 300 m² et 1 000 m²

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

La commune de Lagnieu, signataire de la présente convention est déjà bénéficiaire du droit de préemption commercial depuis le 7 juillet 2022.

7.1.4 : Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale

Les projets concernés actuellement par une demande d'autorisation commerciale et qui en sont désormais exonérés sont les suivants :

- Création d'un magasin ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000m²
- Changement de secteur d'activité d'un magasin d'une surface de vente supérieur à 2 000 m² (ou 1 000 m² pour un commerce à dominante alimentaire)
- Création ou extension d'un ensemble commercial au-delà d'une surface de vente supérieure à 2 000 m²
- Réouverture d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² après une fermeture pendant 3 ans
- Création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détails commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (Drive)

Le périmètre d'application de l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale est celui des secteurs d'intervention de l'ORT. (Art 6.2)

7.1.5 : Les autres effets de l'ORT

Les autres effets immédiats de l'ORT sont :

- La mise en œuvre facilitée, par les maires, de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble
- Pour une durée de 5 ans, un dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménagement multisite
- L'obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI 6 mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public
- Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant le centre-ville identifié par la convention ORT
- Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces en centre-ville de l'ORT sont encouragées en étant exemptées d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartitions entre ces fonctions
- La possibilité pour le Préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC) de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT et situés dans les communes de l'EPCI signataire de la convention d'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT (analyse au cas par cas, après avis ou à la demande de la collectivité)
- La possibilité pour l'Anah de financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR), les vendeurs, maîtres d'ouvrage, Etablissement Public d'Aménagement (EPA), organisme HLM,

Sociétés Publiques Locales ou Sociétés Publiques Locales d'Aménagement pour des travaux de rénovation sur des logements situés en périmètre d'ORT ou d'OPAH-RU. Ce dispositif permet de faciliter l'accès social voire très social dans l'ancien.

- La possibilité pour l'Anah de mobiliser les aides pour l'amélioration des logements dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière (DIIF), à destination des EPA, des Etablissements Publics Fonciers (EPF), des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, concessionnaires d'opérations d'aménagement. Ce dispositif vise à permettre à ces opérateurs d'être bénéficiaires d'aides de l'Anah en qualité de propriétaires bailleurs et donc de gérer un parc à loyer maîtrisé : ils pourront ainsi réguler le marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale.

ARTICLE 8 - Pilotage, animation et évaluation

Cette convention chapeau doit permettre, via l'appel à projet « Petites Villes de Demain » et « Action Cœur de Ville » de coordonner les projets de redynamisation des communes à l'échelle de la CCPA.

Les gouvernances des deux dispositifs resteront indépendantes et les instances de pilotage sont précisées dans les conventions des appels à projet respectifs.

ARTICLE 9 - Modification de la convention

La présente convention peut être révisée par avenant après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le Comité de Pilotage de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

ARTICLE 10 - Traitement des litiges

Les éventuels litiges dans l'application de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Lyon.

La présente convention ORT est signée en **XXX A COMPLETER** exemplaires

Le **12 octobre 2022**

Pour l'Etat, Madame Cécile BIGOT DEKEYZER / Monsieur Yannick SCALZOTTO

Pour la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, Monsieur Jean-Louis GUYADER,

Pour la commune d'Ambérieu en Bugey, Monsieur Daniel FABRE,

Pour la commune de Lagnieu, Monsieur André MOINGEON,

Pour la commune de Meximieux, Monsieur Jean-Luc RAMEL,

Etat	Communauté de communes de la Plaine de l'Ain
Préfet de l'Ain	Président

Ville d'Ambérieu en Bugey	Ville de Lagnieu	Ville de Meximieux
Maire	Maire	Maire