

**Note sur le projet de Serrières
21-07-2026**

Le contexte du projet

Reprenons du début : la parcelle et les orientations d'aménagement

L'urbanisme sur la commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvée en 2020 après une phase d'études et de consultation du public. Le PLU définit les règles d'urbanisme pour toute construction, et pose aussi les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'inscrit lui-même dans un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) à l'échelle du territoire BUCOPA = Bugey, Cotiere, Plaine de l'Ain, et le Plan Local de l'Habitat de la Plaine de l'Ain, qui posent des orientations pour l'ensemble du territoire.

Le PLU comprend une phase de diagnostic qui intègre une étude environnementale.

Sur la base d'un diagnostic et de projections démographiques, ces documents tablent sur une population à Saint-Rambert-en-Bugey de plus de 2700 habitants en 2030, soit plus de 200 logements supplémentaires à construire.

Pour répondre à cet enjeu, le PLU de 2020 pose un projet fondé sur 3 piliers :

1. Reconquérir le centre bourg (amélioration de l'habitat, résorption de la vacance, ...)
2. Créer une offre intermédiaire entre le centre-bourg et la « vie à la campagne »
3. Répondre à la demande de vie à la campagne dans les hameaux

Serrières entre dans le 2^e pilier, avec à la fois le maintien de la morphologie du cœur historique, et la densification de l'habitat dans les secteurs de développement.

La zone concernée par le projet a été identifiée comme « Zone à Urbaniser à court terme pour l'habitat », tout comme 4 autres secteurs (Serrières Nord, Javornoz et 2 Lupieu Sud), soit des zones Z1AU. Ces zones font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP du secteur Serrières Sud détaille particulièrement la parcelle concernée par le projet. Elle définit les accès, et la forme de la voirie, les écrans végétaux à mettre en place, le nombre de logements (minimum 16 logements), et les stationnements (2 par logement + 1 place visiteur pour 4 logements). Elle donne également des indications concernant l'intégration dans l'environnement, la diversité de l'habitat, la rétention d'eau, les revêtements de sols, et les ordures ménagères.

Au vu de la proportion de logements sociaux sur la commune, il n'est pas obligatoire de faire des logements sociaux, mais c'est une possibilité ouverte.

Le promoteur s'est conformé à l'ensemble des orientations de cette AOP Serrières Sud.

Florence Riesser

Le montage du projet

La parcelle, d'un peu plus d'1 hectare appartient à un propriétaire privé.

Une promesse de vente est en cours avec le promoteur Athelya, qui a déposé le permis de construire. L'autre partie de la parcelle (la grange) est en cours de vente à un particulier.

Il s'agit d'une opération en VEFA = Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Athelya sera donc propriétaire le temps des travaux, puis vendra les bâtiments terminés.

Le propriétaire final de l'opération est la SEMCODA, Société d'Economie Mixte de l'Ain, qui est un constructeur et gestionnaire de logements locatifs sociaux depuis 1959. C'est un acteur privé mais avec des actionnaires publics. Le Conseil Départemental de l'Ain est le principal actionnaire public de la SEMCODA. Les collectivités locales détiennent un peu plus d'un quart de capital de la SEMCODA.

Le projet comporte une voirie de desserte de ces logements, qui sera rétrocédée à la commune.

L'implication de la commune dans le projet

Il s'agit d'une vente entre deux propriétaires privés. En aucun cas il ne s'agit d'une opération communale.

Le promoteur Athelya a rencontré plusieurs élus en octobre 2025 pour expliquer le projet. Ensuite, le projet a été présenté en Conseil Municipal le 11 décembre 2025, et 3 délibérations ont été prises :

- L'approbation du principe du projet (non obligatoire, pas de réelle valeur réglementaire, mais donne l'orientation de la commune).
- L'approbation de la rétrocession de la voirie à la fin de l'opération
- L'approbation d'une garantie de prêt pour la SEMCODA (pratique usuelle pour les bailleurs sociaux)

La commune a donc marqué son assentiment sur le projet.

Le permis de construire a été déposé le 9 décembre, et des pièces complémentaires ont été déposées le 9 février, qui marque le début d'instruction du permis. Les permis ne sont pas instruits à la commune, mais à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain par un service qui s'appelle ADS (Autorisation du Droit des Sols).

A noter : il s'agit d'une délégation de compétences. Même s'ils sont traités par l'ADS, les permis de construire sont établis au nom de la commune.

Comme pour tous les permis de construire, les demandes sont étudiées par la commission urbanisme qui donne un avis, qui est pris en compte par la CCPA.

La commission urbanisme (précédent mandat) a donné un avis favorable sur l'opération le 10 décembre 2025, indiquant qu'il était conforme au PLU. L'ensemble des acteurs interrogés par les services d'urbanisme (ENEDIS, SERA, CCPA...) a donné un avis favorable. Le permis a été validé le 5 mai.

Nous, élus de la nouvelle équipe municipale, avons rencontré le promoteur Athelya mercredi dernier 27 mai (Florence, maire, Frederik, conseillère déléguée de la majorité, Stéphanie, conseillère de liste minoritaire et habitante de Serrières), ce qui nous a permis de mieux comprendre le projet, et faire certaines remarques.

A ce stade, le projet est fortement engagé et ne peut être stoppé que pour des incompatibilités avec les règlements d'urbanisme ou la réglementation environnementale.

Les temps de présentation et d'échanges autour du projet

Il est entendu que ce projet suscite des interrogations, des doutes, de la méfiance, voire du rejet. Une pétition circule et a été signée par plus de 700 personnes.

Un temps de présentation et d'échange entre la mairie et les habitants a été réalisé à Serrières le samedi 30 mai.

Deux réunions publiques ont été faites le 8 juillet :

- 1 réunion avec les riverains directs du projet, sur des éléments techniques
- 1 réunion publique avec toutes les personnes qui s'intéressent à ce projet

Recours :

Un recours amiable a été déposé en mairie vers la mi-juin. Il est instruit par ADS au niveau de la CCPA.

Il est possible pour les habitants de déposer un recours au tribunal administratif (date limite – 5 août).

Le projet en lui-même :

La parcelle

Il s'agit d'une parcelle d'environ 1 hectare (10 337 m²). Elle est soumise à certains risques identifiés dans le PPR : inondation, chutes de pierres et de blocs rocheux, glissement de terrain, ainsi que sismicité de type 3, comme de nombreuses parcelles sur la commune.

C'est une zone humide qui doit faire l'objet d'une étude Loi sur l'eau. Cette étude est à faire avant le début des travaux mais n'était pas demandée au permis de construire. Elle a été faite et validée courant juillet.

Les constructions

Il comporte 24 logements sous formes de maisons avec jardin.

- 16 maisons jumelées par 2
 - o 12 maisons T4 duplex = 95,6m²/maison
 - o 4 maisons T5 Duplex = 107,1m²/maison
- 2 « carrés » de maisons jumelées par 4 (soit 8 maisons)
 - o Carré habitat A = 2 T3 et 2 T4 – 1001,5m²
 - o Carré habitat B = 4 T3 – 285m²
- Surface de plancher totale = 2185,7 m²

Les maisons sont mises volontairement à distance des limites séparatives.

L'ensemble des maisons comporte un rez-de-chaussée et un étage (R+1). Il n'y a pas de constructions plus hautes. Toutes les maisons ont une double orientation, la plupart d'entre elles sont orientées Nord/Sud.

Chaque logement dispose de 2 places de parking : pour les maisons jumelées > 1 garage + 1 place ext, pour les carrés logements : 2 places sur la voie publique
+ des places visiteurs.

Le fait de jumeler les maisons permet de réduire l'emprise au sol des constructions.

Espaces verts :

Plus de 70% de la parcelle reste en espace verts, dont :

- Les jardins individuels
- Les espaces paysagers en bordure de voirie
- Des espaces verts paysagers qui font partie de la parcelle et ne sont pas privatisés

Plus de 8000 m² sont conservés en espace verts en pleine terre sur une parcelle de 12054 m² soit + de 70% de la parcelle. Il s'agit d'une démarche volontariste de maintien du végétal

- 1000 m² d'espaces plantés (haies et massifs)
- Plus de 1000 m² de prairie existante conservée
- Plus de 50 arbres seront plantés en + des 8 arbres existants conservés
- En complément d'une haie végétale existante, ajout d'un écran végétal le long de la limite nord au droit de la parcelle cadastrée AB 591 d'une largeur de 3.9 mètres. Il sera composé d'arbres de 2,5 à 3 m à la plantation, atteignant 5 à 6 m à maturité, complétés par des arbustes persistants formant un espace commun inaccessible. Les fonds de jardins des maisons concernées ont été ajustés afin d'augmenter la distance vis-à-vis de la limite séparative et limiter les proximités directes.

Les vues sont travaillées avec des merlons et haies pour que les riverains de la parcelle n'aient pas de vues directes sur les nouveaux logements. De même, les vues entre les jardins sont traitées par des haies plantées.

Les typologies de logement sociaux

Il s'agit de 24 logements locatifs dont :

- 11 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : 3 T3 / 6 T4 / 2T5
- 9 logements en Prêt Locatif Aidé à l'intégration (PLAI) : 3 T3 / 6 T4
- 4 logements en Prêt Locatif Social (PLS) : 2 T4 / 2 T5

Les types de logements sociaux :

- Les logements PLAI sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont réservés aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS sont quant à eux financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré). Le loyer est modéré.
- Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Le calendrier du projet

Le calendrier imaginé par le promoteur est le suivant :

- Début des travaux début 2027
- 18 mois de travaux
- Livraison fin 2028-début 2029