

Commune de Bourg en Bresse

COMMUNE DE BOURG-EN-BRESSE

Tribunal Administratif de Lyon
REF. - E17000097/69

COMMUNE DE BOURG-EN-BRESSE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

- : - : - : - : -

Enquête ouverte à la mairie de Bourg-en-Bresse
du mercredi 14 juin 2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus.

- : - : - : - : -

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gérard BLONDEL

ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE BOURG-EN-BRESSE

CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

SOMMAIRE

1	<u>GENERALITES</u>	4
1.1	Objet de la présente modification n° 1 du PLU	4
1.2	Cadre juridique	6
1.3	Le dossier	6
1.4	Caractéristiques du projet de modification	6
1.5	Consultation des personnes publiques et associées	34
1.6	Concertation	35
1.7	Cartographie <u>avant</u> et <u>après</u> la modification n° 1	35
2	<u>LES MODALITES DE LA PROCEDURE</u>	39
2.1	Désignation du commissaire enquêteur (CE)	39
2.2	Période et lieu d'enquête, permanences du CE	39
2.3	Information du public	40
3	<u>L'ENQUÊTE</u>	41
3.1	Déroulement de l'enquête	41
3.2	Incidents et faits remarquables de l'enquête	41
3.3	Visite des lieux par le commissaire enquêteur	41

4	<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	41
	Recueil, analyse, P.V. et mémoire en réponse	
5	<u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</u>	46
	Recueil, analyse, P.V. et mémoire en réponse.	

- : - : - : -

1 GENERALITES

1.1 **Objet de la présente modification n° 1 du PLU**

Le projet de modification porte sur :

➤ **des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- modifier l'OAP Brou-Charmettes, afin de rectifier une erreur matérielle ;
- supprimer l'OAP Challes-Europe pour prendre en compte de nouveaux principes d'aménagement et de programmation définis pour ce site ;
- supprimer l'OAP Bouvent-Curtafray, afin de prendre en compte les études préalables et pré-opérationnelles actuellement en cours sur le secteur.

➤ **Des modifications du règlement :**

rectification des erreurs matérielles :

- reformuler l'article UB 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour les secteurs UB1, afin d'éviter toute interprétation ;
- permettre l'extension limitée des constructions existantes et autorisées dans les zones AUDh et AUDx ;
- actualiser et remanier par ordre alphabétique le lexique du règlement du PLU.

Mise en conformité avec l'évolution du contexte législatif :

- actualiser des règles applicables dans les zones agricoles « A » et naturelles « N » suite aux évolutions réglementaires apportées notamment par la loi ALUR ;
- prendre en compte la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

Modification sous forme de compléments, d'ajustements, d'adaptations ou de précisions, de certains points du règlement dont l'impact reste mineur. Ces modifications concernent :

- l'article 1 pour la zone UC : autoriser les industries et entrepôts n'engendrant pas de contrainte particulière en tissu urbain constitué ;
- l'article 3 pour l'ensemble des zones : définir dans certaines situations (sécurité, accessibilité des passants et usagers...) un cadre pour l'implantation des portails par rapport au domaine public ;

- l'article 3 de l'ensemble des zones : préciser la définition du mot accès qui rentre dans le champ d'application de l'article 3 ;
- l'article 3 pour les zones UC et UD : définir des largeurs minimales pour les accès afin de garantir des conditions de desserte suffisantes et sécurisées ;
- l'article 6 pour la zone UB : préciser et mieux encadrer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'article 7 pour les zones UA et UB : mise en place de nouvelles règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- l'article 7 pour les zones UA et UB : mise en place d'une règle autorisant des règles d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives, dès lors que le projet justifie techniquement, architecturalement, esthétiquement l'intégration dans le paysage urbain ;
- l'article 11 pour l'ensemble des zones : mise en place d'une règle dans le cas de réalisation de murs pleins sur un grand linéaire donnant sur le domaine public ;
- l'article 12 « stationnement des véhicules » pour l'ensemble des zones : ajustement des normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables aux constructions à destination de logement, ajouts de mesures dans le cas de divisions de constructions existantes et de divisions foncières et obligation de réaliser des places visiteurs dans certains cas ;
- l'article 12 « stationnement des cycles » pour l'ensemble des zones : ajustement des normes de stationnement pour les cycles non motorisés, en lien avec la réglementation du code de l'habitation et de la construction ;
- l'article 13 pour l'ensemble des zones : renforcer la définition d'espaces verts et reconsidérer les modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires.

➤ **Des modifications du zonage :**

- reclassement en zone UC d'un secteur classé en zone UX, avenue de Marboz - Canal afin d'être cohérent avec la destination et la vocation de ce secteur d'entrée de ville.
- ajuster une limite de zonage entre le secteur UA1 et la zone UA, avenue Alsace Lorraine, afin de mettre en cohérence le zonage et le découpage parcellaire.

➤ **Une modification des annexes**

- réduction mineure de l'emplacement réservé pour élargissement de voirie ER A 13 – rue de Cordier.

1.2 Cadre juridique

- Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- Le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-41 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2013, la mise à jour n° 1 en date du 20 mai 2016 et la mise à jour n° 2 en date du 8 février 2017 ;
- L'arrêté municipal du 16 février 2017 engageant la procédure de modification n° 1 du Plan local d'Urbanisme ;
- L'ordonnance du 21 avril 2017 de M. le président du tribunal administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur titulaire ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

1.3 Le dossier

Le dossier de modification n°1 comprend :

- La notice de présentation
- Le zonage avant modification
- Le zonage après modification
- Le règlement intégrant la modification n° 1
- Les actes administratifs.

1.4 Caractéristiques du projet de modification

Préambule

Le champ d'application de la procédure de modification est défini à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification, lorsque la procédure porte sur le règlement graphique ou écrit, ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Contenu de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bourg-en-Bresse a été approuvé le 18 novembre 2013. Il a fait l'objet, par arrêté du 20 mai 2016, d'une mise à jour pour intégrer de nouvelles servitudes d'utilité publique.

Aujourd'hui, la question de son évolution se pose au regard d'une mise en conformité avec les dispositions législatives notamment la loi « ALUR », des imprécisions mises en évidence par l'usage, des questions soulevées dans la pratique de l'instruction, ou encore de permettre la réalisation de projets non prévus à l'origine.

L'évolution du PLU aujourd'hui, mise en œuvre, porte principalement sur :

- des corrections de certaines erreurs, oublis ou formulations inadaptées
- des prises en compte de l'évolution des textes de loi en vigueur
- des modifications rédactionnelles, afin de clarifier ou de compléter certaines dispositions du règlement
- des adaptations rendues nécessaires par l'avancement de certains projets.

Les adaptations du document conduisent la commune à privilégier la procédure de modification, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ne réduisent pas des espaces protégés, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La notice de présentation expose l'ensemble des modifications apportées au PLU, tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (règlement, documents des orientations d'aménagement et de programmation), des documents graphiques ou des annexes.

Pour faciliter la lecture du document présenté à l'enquête publique, il est structuré de manière à faire apparaître, l'état actuel des documents du PLU (partie gauche, les parties de texte qui seraient supprimées ou modifiées apparaissent en rouge), et l'état projeté des documents du PLU après la modification (partie droite, les parties de texte qui seraient ajoutées apparaissent en vert).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

[Rectifier une erreur matérielle.](#)

Modification d'une OAP due à une incohérence de zonage entre l'OAP et le PLU.

Suite à une erreur matérielle, le schéma de l'OAP Brou-Charmettes est modifié de manière à diminuer la superficie vouée aux activités tertiaires et ainsi la superposer uniquement sur le zonage UC, pour ne plus empiéter sur le zonage N.

Voir la carte PLU initial n°1 et carte n°2 du PLU modifié page 36 du présent rapport.

Supprimer deux OAP

OAP Triangle Challes-Europe

Suite à la réalisation d'études urbaines commanditées par la ville de Bourg-en-Bresse pour le secteur Triangle Challes-Europe, les principes d'aménagement et de programmation définis lors de l'élaboration du PLU ont été remis en cause (dimension écoquartier et programmation de logements notamment). L'OAP ayant été établie sur ces principes, et n'étant de ce fait plus adaptée au contexte actuel, la ville de Bourg-en-Bresse souhaite la supprimer afin de permettre une plus grande liberté de projet sur cet îlot.

Reste cependant en vigueur le règlement UA qui permet aux futurs projets de continuer à s'inscrire et de répondre aux principaux objectifs fixés par le PADD, à savoir notamment le renforcement de l'attractivité et du dynamisme du centre ville élargi.

Voir carte OAP supprimée n°3 page 36 du présent rapport.

OAP Bouvent-Curtafray

Des études préalables et pré-opérationnelles (BE URBICAND) sont actuellement en cours sur le secteur OAP Bouvent-Curtafray. Lancées dans le respect des principes d'aménagement inclus dans l'OAP (composition, fonctions, programmation), elles ont permis de préciser ces principes et d'amorcer un travail plus fin d'élaboration de plan de composition. Ainsi, à ce niveau d'avancement, l'OAP n'est plus nécessaire pour garantir sur ce secteur un aménagement qualitatif et cohérent avec les grandes orientations du PADD.

Afin de ne pas freiner la réalisation du projet et de garder de la souplesse dans l'élaboration du plan de composition, il est ainsi proposé de supprimer l'OAP, mais de maintenir la sectorisation en UC et UX1, permettant aux futurs projets de continuer à s'inscrire et de répondre aux principaux objectifs fixés par la ville de Bourg-en-Bresse, à savoir organiser une séquence d'entrée de ville paysagère et à vocation d'activités économiques et proposer une offre d'habitat individualisé et compact au sein d'un site à forte qualité paysagère et à proximité du parc de loisirs de Bouvent.

Voir carte OAP supprimée n° 4 page 36 du présent rapport

Le règlement

Rectifier des erreurs matérielles

Dispositions de l'article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les secteurs UB 1

Il est nécessaire de clarifier la disposition relative à l'implantation des constructions en secteur UB 1 afin de faciliter sa compréhension. Le contenu de cette règle n'évolue pas,

seule l'écriture est modifiée, afin d'éviter toute interprétation.
L'article 7 des secteurs UB 1 est rédigé de la manière suivante :

Règlement initial

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UB 1

Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un retrait, calculé en tout point, au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/3 > 3m$).

***Rappel : les parties de texte supprimées ou modifiées apparaissent en rouge
les parties de texte ajoutées apparaissent en vert.***

Règlement modifié

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UB 1

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois, cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point ($D = H/3 > 3 m$).

Dispositions des articles 1 et 2 – Occupations et Utilisations des sols interdites et soumises à des conditions particulières, pour les zones AUDh et AUDx.

Le préambule des zones AUD précise que ce sont des secteurs non équipés et susceptibles de recevoir à long terme des logements ou des activités.

Ces zones permettent des extensions limitées (10%). Actuellement, l'emprise au sol est réglementée seulement pour les constructions interdites sur la zone alors que le rapport de présentation du PLU (page 563) prévoyait que « tous les bâtiments existants lors de l'approbation du PLU pouvait connaître des extensions dans la limite de 10 % de l'existant ». Ainsi, il est nécessaire d'apporter le complément suivant :

Les articles 1 et 2 des zones AUD est rédigé de la manière suivante (Voir l'exemple de la zone AUDh page suivante n°10).

Règlement initial

Article AUDh 1 – Occupations des sols interdites

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol interdites en zone AUDh

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination industrielle ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non ;
- les dépôts à l'air libre de toute nature, épaves de véhicules, ferraille.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

Règlement modifié

Article AUDh 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol interdites en zone AUDh

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- les constructions à destination industrielle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non ;
- les dépôts à l'air libre de toute nature, épaves de véhicules, ferraille.

Article AUDh 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Règlement initial

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone AUDh

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques, ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dispositions générales

Règlement modifié

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone AUDh

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante de la construction principale (ou de la construction concernée par l'extension). Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois ;
 - de travaux de mises aux normes réglementaires ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements

- les annexes des constructions existantes à condition :
 - de limiter leur nombre à deux annexes par construction ;
 - de ne pas excéder au total 30 m² d'emprise au sol.

Lexique du règlement du PLU

Le lexique du règlement du PLU qui apporte des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement est mis à jour (ex : accès, modification du sigle SPIC qui peut être assimilé à la définition du Service Public Industriel et Commercial en CINASPIC « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêts Collectifs ») et remanié par ordre alphabétique.

Mise en conformité avec l'évolution du contexte législatif

Dispositions de l'article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en Zone Agricole et Naturelle

La loi ALUR reconnaît la possibilité pour le règlement d'autoriser les extensions et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation uniquement (articles L.151-11 et L.151-12).

Afin d'être conforme à ces dispositions, les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières sont complétés de la manière suivante :

- En zone Agricole

Règlement initial

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou industrielle ;
- les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;
- les constructions à destination d'entrepôts, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

Règlement modifié

Article A1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou industrielle ;
 - les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;
 - les constructions à destination d'entrepôts, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2-1 ;
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
 - les terrains de camping et de caravanning ;
 - le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.
- En zone agricole

Règlement initial

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - quelles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une destination autorisée sur la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils :
 - ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
 - et sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole,
 - et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole ;
- les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rural d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux), si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Règlement modifié

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admise sur la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une destination autorisée sur la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils :
 - ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
 - et sont directement liés ou nécessaires à l'activité agricole,
 - et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole.
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rural d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux), si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions ou occupations et utilisations du sol, à usage d'habitation, existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante de la construction principale (ou de la construction concernée par l'extension),. Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.
- Les annexes des constructions, à usage d'habitation, existantes (maximum 2 par construction) dans la limite de 3,50 m de hauteur, de 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à moins de 30 mètres de la construction principale.
- Toutes les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet de travaux de mises aux normes réglementaires.

Toujours dans l'objectif de prendre en compte les dispositions prévues par la loi ALUR, l'article 2, relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières , est complété de la manière suivante :

- **En zone naturelle**

Règlement initial

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :
- les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En sus des dispositions de l'article N2-1, dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ne, Nj

- les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface existante ;
 - de travaux de mises aux normes réglementaires ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.

Règlement modifié

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :
 - les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dispositions particulières

En sus des dispositions de l'article N2-1, dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ne, Nj

- les constructions ou occupations et utilisations du sol, à usage d'habitation, existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet :
 - d 'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante de la construction principale (ou de la construction concernée par l'extension).
Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.
- Les annexes des constructions, à usage d'habitation, existantes (maximum 2 par construction) dans la limite de 3,50 m de hauteur, de 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à moins de 30 mètres de la construction principale.
- Toutes les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet de travaux de mises aux normes réglementaires.

Dispositions de l'article 12 : Stationnement pour l'ensemble des zones

La loi de finance rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a supprimé, depuis le 1^{er} janvier 2015, la participation pour non réalisation de stationnement (PNRAS), qui pouvait être exigée au bénéficiaire d'une autorisation, en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de stationnement prévues par le PLU.

Il convient donc que le règlement du PLU, qui mentionnait cette possibilité dans l'article 12 des dispositions générales, tienne compte de cette évolution.

Les dispositions de l'article 12 sont modifiées de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UA)

Seule la partie supprimée apparaît en rouge dans le règlement initial

Règlement initial

Article UA 12 – Stationnement

Dispositions générales

- soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Modifications mineures s'appliquant à une ou plusieurs zones

Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites pour la zone UC

La zone UC est une zone mixte qui admet principalement les usages et utilisation du sol suivants : habitat, commerce, bureaux, hôtel, artisanat n'engendrant pas de contrainte particulière en tissu urbain constitué et à proximité immédiate de logements, service public ou d'intérêt collectif (SPIC). A l'époque de l'élaboration du PLU, il avait été décidé de ne pas autoriser les entrepôts et industries en tant que destination principale dans les zones UC. Ainsi, certaines zones d'activités classées en zone UC (Pennessuy, Arbelles, Maréchal Juin) ne peuvent accueillir ces destinations, ce qui contraint leurs possibilités d'évolution.

L'objet de ce point de modification est d'autoriser les industries et entrepôts n'engendrant pas de contrainte particulière, à l'instar de l'artisanat.

Règlement initial

Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions générales

Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC **Partie supprimée en rouge dans le règlement initial**

- les constructions à destination d'entrepôts
- les constructions à destination industrielle.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

Dispositions de l'article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'ensemble des zones.

Pour des considérations de sécurité pour la circulation générale (cycliste, automobile..) et pour les débouchés en sortie de propriétés, mais aussi pour des raisons d'accessibilité des passants et des usagers, la ville de Bourg-en-Bresse propose une nouvelle règle dans cet article.

Les dispositions de l'article 3 sont complétées de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UD, page 20 du présent rapport).

Règlement modifié

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Dispositions générales

Accès

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux.

Il est nécessaire d'apporter des précisions sur la définition du mot accès, afin d'éviter toute interprétation.

Lexique initial

Accès : **point de desserte** d'une propriété foncière à partir d'une voie ouverte à la circulation publique carrossable.

Lexique modifié

Accès : espace privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte.

Dispositions de l'article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public dans les zones UC et UD.

De plus, il semble opportun de définir la largeur des accès notamment en zone pavillonnaire. Les accès aux parcelles sont souvent sous-dimensionnés et ne permettent pas toujours d'accéder de manière régulière (stationnement) et sécurisée (accès pompier, croisement des véhicules) sur les parcelles : c'est le cas notamment « en deuxième rideau » depuis la rue, ce qui entraîne souvent des conflits de voisinage et de problèmes de sécurité ainsi qu'un stationnement anarchique sur rue.

Ainsi l'article 3 dans les zones UC et UD pourra être complété de la manière suivante « aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,00 m. », et ce, afin d'éviter à terme la multiplication des accès non adaptés aux opérations et de garantir l'accessibilité de toutes les nouvelles parcelles (ex : cas des parcelles en drapeau).

Règlement modifié

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Dispositions générales

Accès

Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,00 m.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux.

Dispositions de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone UB.

L'article UB6 du PLU a été rédigé de manière à conférer un traitement du « rapport à la rue » qualitatif à l'instar des autres zones du territoire. L'effet recherché par la règle était de favoriser ou de maintenir une qualité urbaine et architecturale qui adoucit la perception de la densité. L'objectif poursuivi à travers cette règle était aussi de faire émerger des formes urbaines économes en énergie. C'est la raison pour laquelle, comme cela est exposé dans le rapport de présentation du PLU, l'article 6 de la zone UB édicte le principe général suivant :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera :

- en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- ou à l'alignement ou en retrait supérieur à 1 mètre, à condition, pour participer à une meilleure intégration urbaine.

L'usage montre aujourd'hui, notamment avec les permis de construire et les avant-projets déposés sur ce secteur, que la règle commune n'aboutit pas toujours aux résultats attendus. Il convient de prévoir une règle qui permette à ce tissu urbain d'évoluer et de se renouveler dans le respect des ambiances existantes.

Afin de mieux prendre en compte la diversité des cas de figure en tissu urbain constitué, il apparaît aujourd'hui nécessaire de mieux préciser les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La proposition de modification ne remet pas en question le fondement de l'article UB6, mais vise seulement à préciser ou mieux encadrer les dispositions de cet article.

La proposition de modification de la règle ainsi rédigée à l'article 6UB est la suivante :

Règlement modifié

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Toutefois, il pourra être imposé un alignement ou un retrait supérieur à 1 mètre pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
- ou pour participer à une meilleure intégration urbaine ou à un meilleur fonctionnement urbain.

Dispositions de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans les zones UA et UB

Actuellement les règles du PLU en zone UA et UB imposent que les constructions respectent par rapport aux limites séparatives la règle H-3. La règle ainsi définie s'est avérée contraignante et a engendré et occasionné des formes urbaines pas toujours heureuses.

Afin de remédier à cette situation, il est proposé d'utiliser la règle H/3>3m au lieu de H-3, règle déjà utilisée dans les secteurs UB1 du PLU et qui a fait ses preuves dans le passé (règle édictée dans le POS 2000).

Par ailleurs, afin de mieux prendre en compte la diversité des cas de figure en tissu urbain constitué (UA – UB), il apparaît nécessaire de préciser les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives en assouplissant les règles d'implantation des constructions annexes et des projets qui justifient techniquement, architecturalement, esthétiquement l'intégration dans le paysage urbain.

L'article 7 est rédigé de la manière suivante :

- **En zone UA**

Règlement initial

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières

Partie supprimée en rouge.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Règlement modifié

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans la zone UA

- Principe d'implantation des constructions au-delà de la bande, profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D=H/3>3m$), cette hauteur s'appréciant en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

- Principe d'implantation des constructions au delà de la bande, profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D=H/3>3m$), cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

Dispositions particulières

Cas des constructions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.

Cas des constructions annexes

Dans le retrait de 0 à 3 mètres par rapport aux limites, retrait imposé à l'article UA7-1, pourront être implantées en tout ou partie, les constructions annexes, sous réserve que dans ce retrait leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres.

Dimension esthétique et intégration dans le paysage urbain

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des prospects différents, si la configuration des lieux avoisinants et/ou l'implantation des immeubles voisins le justifie.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

L'article 7 est rédigé de la manière suivante :

- En zone UB

Règlement initial

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans la zone UB

Les constructions doivent être implantées de telle façon que tout point du bâtiment soit à une distance minimale de la limite égale à la hauteur hors tout du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point diminué de trois mètres ($D = H - 3m$). L'implantation d'une construction dont la hauteur de référence n'excède pas 3 mètres en limite est autorisée.

Dans les secteurs UB 1

Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un retrait, calculé en tout point, au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/3 > 3 \text{ m}$).

Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Règlement modifié

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans la zone UB

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D = H/3 > 3 \text{ m}$), cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

Dispositions particulières

Cas des constructions annexes

Dans le retrait de 0 à 3 mètres par rapport aux limites, retrait imposé à l'article UB7-1, pourront être implantées en tout ou partie, les constructions annexes, sous réserve que dans ce retrait leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres.

Dimension esthétique et intégration dans le paysage urbain

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des prospectifs différents, si la configuration des lieux avoisinants et/ou l'implantation des immeubles voisins le justifient.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

Les constructions, installations et ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions de l'article 11 – Aspects extérieurs relatifs aux clôtures

Les dispositions réglementaires de l'article 11 en matière de clôture n'ont pas fait émerger que des espaces qualitatifs, notamment dans le cas de réalisation de murs pleins sur un grand linéaire donnant sur le domaine public. En effet, la rédaction actuelle n'a pas toujours permis de préserver la qualité paysagère de l'espace commun et partagé qu'est la rue.

Afin de prendre en compte ces demandes tout en veillant à préserver les qualités du paysage urbain, des prescriptions plus précises sur les murs pleins donnant sur les voies/espaces ouverts à la circulation publique sont mises en place

Règlement modifié

Article UB 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Clôtures.

➤ Clôtures sur les voies/espaces ouverts à la circulation publique

Dans le cas de linéaire de clôtures excédant 15 mètres sur une même unité foncière, les clôtures constituées de murs pleins seront conçues de manière à rompre l'effet linéaire par des variations de hauteurs et/ou de matériaux et/ou des ouvertures/perçements.

Dispositions de l'article 12 – Stationnement

Les modifications intéressent les véhicules motorisés et les vélos (et poussettes)

- **Stationnement des véhicules motorisés, applicables aux constructions à destination de logement pour l'ensemble des zones**

Les normes applicables actuellement en matière de stationnement, pour les constructions à usage d'habitation, est de 1 place de stationnement pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, une place de stationnement par logement.

Ces normes de stationnement posent problème pour certains projets mis en œuvre sur la commune, en partie du fait que le taux de motorisation des ménages est encore aujourd'hui important sur le territoire (stationnement illicite engendré sur le domaine public).

Afin de tenir compte de la réalité et d'être en adéquation avec les besoins constatés, il est proposé d'ajuster les normes liées au stationnement de véhicules applicables aux constructions à usage d'habitation de la manière suivante :

Normes liées au stationnement de véhicules applicables aux constructions à usage d'habitation en zone urbaine => Zones UA et UB

- appliquer un ratio de 1,5 places par tranche de 80 m² de SDPC, avec au minimum 1;5 places de stationnement par logement ;
- et obligation de réaliser des places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements (1 place par tranche entamée de 5 logement).

Par ailleurs, pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant, pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées par la règle générale.

Règlement initial

Article UA 12 – Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Dans la zone UA (exemple)

- Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisé **1 place de stationnement** pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, **une place de stationnement par logement**.

Règlement modifié

Article UA 12 – Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Dans la zone UA (Exemple)

➤ Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soient réalisées 1,5 places de stationnement pour 80 m² de SDPC, avec au minimum 1,5 places de stationnement par logement.

De plus, pour les constructions de 5 logements et plus :

- Le stationnement des véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées, à raison de 1 place de stationnement par tranche entamée de 5 logements.

Caractéristiques physiques du sol et du terrain

Pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant, pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées dans la zone UA.

Normes liées au stationnement de véhicules applicables aux constructions à usage d'habitation dans l'ensemble des zones urbaines où l'habitat est autorisé à l'exception toutefois des zones suivantes UA et UB.

Pour les constructions de moins de 5 logements :

- appliquer un ration de 1,5 places par tranche de 80 m² de SDPC, avec au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions de 5 logements et plus :

- appliquer un ratio de 1,5 places par tranche de 80 m² de SDPC, avec au minimum 2 places de stationnement par logement ;
- et obligation de réaliser des places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements (1 place par tranche entamée de 5 logements).

Par ailleurs, pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant, pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées par la règle générale.

L'article 12 est rédigé de la manière suivante (Exemple de la zone UC) :

Règlement initial

Article UC 12 - Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Dans la zone UC

➤ Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisé **1 place de stationnement** pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, **1 place de stationnement par logement**.

Règlement modifié

Article UC 12 – Stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

Dans la zone UC

➤ Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de moins de 5 logements :

- il est exigé que soient réalisées, 1,5 places de stationnement pour 80 m² de SDPC avec au minimum, 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions de 5 logements et plus :

- Il est exigé que soient réalisées 1,5 places de stationnement pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, 1,5 places de stationnement par logement.
- De plus, le stationnement des véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées, à raison de 1 place de stationnement par tranche entamée de 5 logements.

Caractéristiques physiques du sol et du terrain

Pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées dans la zone UC.

- **Autres dispositions concernant les véhicules motorisés**

L'écriture actuelle du PLU n'impose pas de places de stationnement dans le cas de divisions des constructions existantes n'aboutissant pas à la construction de SDPC. Il est ainsi proposé de rajouter, dans le cas de travaux et de divisions d'une construction existante, la notion de « création de logements » et ce pour s'accorder avec le reste du document qui précise notamment qu'il faut au moins 1,5 ou 2 places de stationnement par logement.

Par ailleurs, il est nécessaire de clarifier les dispositions relatives en cas de divisions foncières et d'apporter un complément sur les places existantes.

L'article 12 est modifié de la manière suivante (Exemple de la zone UA) :

Règlement initial

Article UA 12 – Stationnement

Dispositions générales

Modalités d'application des normes de stationnement

En cas de division foncière

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu sur le terrain d'assiette.

Règlement modifié

Article UA 12 – Stationnement

Dispositions générales

Modalités d'application des normes de stationnement

Les normes de stationnement sont applicables :

- pour les cas de division foncière
- pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc, des constructions existantes) qui aboutissent à la création de SDPC ou à la création de logements supplémentaires.

- **Stationnement des cycles :**

Aujourd'hui, la règle de calcul des places de stationnement pour les cycles est insuffisamment précise, toutes les catégories de construction ne sont pas concernées. Par ailleurs, il est apparu que la norme prescrite pour le stationnement des cycles pour les constructions à usage d'habitation était un peu trop élevée au regard des besoins constatés.

En conséquence, la règle doit être adaptée pour prendre en compte les besoins réels des projets, tout en étant conforme au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos (code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, l'article 12 de l'ensemble des zones du règlement est ajusté et rédigé de la manière suivante (Exemple de la zone UB) :

Règlement initial

Article UB 12 – Stationnement

Normes de stationnement des cycles non motorisés

Il est exigé que soit affecté au stationnement des cycle non motorisés et des poussettes :

- un local suffisamment dimensionné pour toute opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus (au minimum 2 % de la SDPC).

Règlement modifié

Article UB 12 – Stationnement

Normes de stationnement des cycles non motorisés

Rappel : les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent être conformes à la réglementation du code de l'habitation et de la construction.

Il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés et des poussettes :

- un local couvert, clos et sécurisé suffisamment dimensionné (avec une superficie minimale de 3 m²).

Par catégorie :

- Pour des constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² par T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² par logement de typologie > ;

- Pour les constructions à usage de bureaux, sa superficie est d'au minimum 1,5 % de la surface de plancher de l'opération ;

= Pour les autres constructions, la superficie est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

Dispositions de l'article 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés pour l'ensemble des zones

Le PLU impose un % de surface végétalisée modulé par zones, sous la forme de :

S = Surface principale qui correspond à des espaces verts de pleine terre et plantés

S' = Surface facultative, pouvant prendre la forme d'espaces de pleine terre plantés, mais aussi d'espaces verts sur dalle, ou encore de toitures ou de murs végétalisés, qui permet au pétitionnaire d'augmenter ses droits à construire par le biais de la hauteur.

Aujourd'hui, les aménagements semi-perméables qui relèvent de la surface complémentaire facultative sont limités. Il semble judicieux d'inclure et de prendre en compte dans cette catégorie d'autres surfaces éco-aménageables végétalisées.

La logique reste identique : le support à la végétalisation comprend tous les potentiels de verdure possible (pleine terre, toits, murs, etc.) mais tous ne se valent pas d'un point de vue écologique (biodiversité, infiltration des eaux de pluie). Les modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires sont d'autant plus élevées que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre.

Ainsi, il est proposé de rajouter dans la catégorie surface complémentaire facultative, le complément suivant :

Les surfaces végétalisées complémentaires (S') doivent être réalisées sous la forme des espaces suivants :

- les espaces verts de pleine terre au-delà de ceux imposés qui sont pris en compte à 100 % de leur superficie,
- les toitures végétalisées, les dalles végétalisées, les pavés filtrants engazonnés qui sont pris en compte à 60 % de leur superficie,
- les murs végétalisés, qui sont pris en compte à 30 % de leur superficie.

Par ailleurs, la notion d'espace libre définie en début d'article et non appliquée dans la suite de l'article est supprimée. L'article UB 13 détermine le % des espaces verts.

Ainsi, l'article 13 de l'ensemble des zones du règlement est ajusté et rédigé de la manière suivante (Exemple de la zone UB) :

Règlement initial

Article UB 13 – **Espaces libres** et plantations, Espaces Boisés Classés

Principe général sur le traitement des espaces libres

Commune de Bourg en Bresse

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments.

Ces espaces sont donc composés :

- d'espaces de circulation et de stationnement
- d'espaces végétalisés

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Obligations de végétalisation

Modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires, selon leurs modes de réalisation

- les toitures végétalisées et espaces verts sur dalle, qui sont pris en compte à 60 % de leur superficie.

Règlement modifié

Article UB 13 – Espaces verts et plantations, Espaces Boisés Classés

Obligation de végétalisation

Modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires, selon leurs modes de réalisation

- les toitures végétalisées, les pavés filtrants engazonnés, qui sont pris en compte à 60 % de leur superficie.

LE ZONAGE

Création d'une zone UC – Quartier avenue de Marboz – Canal

Le projet de modification porte sur un secteur du PLU qui n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental ou de remettre en cause les orientations générales définies par le PADD.

L'extrémité Nord de l'entrée de ville avenue de Marboz est actuellement classée en zone UX au PLU, laquelle zone correspond aux grands espaces à vocation d'activités économiques alors que l'ensemble de ce secteur juxtapose des fonctions et des formes urbaines disparates (habitat individuel et collectif, commerce, artisanat).

Afin de préserver ces caractéristiques, il est proposé de modifier le zonage qui s'applique, UX actuellement, en retenant une réglementation favorisant le développement des formes urbaines du quartier, la zone UC, dont les règles sont plus cohérentes avec la vocation de

Commune de Bourg en Bresse

ce secteur d'entrée de ville.

Voir carte zonage initial n° 5 page 37 du présent rapport

Voir carte zonage modifié n°6 page 37 du présent rapport

Ajustement d'une limite de zonage UA – Avenue Alsace Lorraine

Le projet de modification concerne une limite de zonage entre le secteur UA1 correspondant au cœur de ville historique et la zone UA correspondant au « centre ville élargi » dans le secteur avenue Alsace Lorraine.

L'actuel limite a pour effet de classer un tènement à cheval sur deux zones. D'un point de vue foncier, urbain et opérationnel, il est proposé d'appliquer un zonage unique (secteur UA1).

Voir carte zonage initial n° 7 page 37 du présent rapport

Voir carte zonage modifié n° 8 page 37 du présent rapport

LES ANNEXES

Emplacement réservé (ER) A 13 – Rue du Cordier

Il est proposé de modifier à la marge l'emprise de l'ER A 13, instaurée sur la rue du Cordier, afin de prendre en compte les travaux de valorisation et de mise aux normes du Tennis Club de Bourg-en-Bresse.

La modification porte seulement sur la parcelle BD 177.

Voir carte ER A13 actuel n° 9 page 38 du présent rapport

Voir focus sur l'ER initial n° 10 page 38 du présent rapport

Voir Focus sur l'ER modifié n° 11 page 38 du présent rapport

1.5 Consultation des personnes publiques et associées

Services Associés de l'Etat

- Préfecture de l'Ain
- Direction Départementale des Territoires
Service SUR/Atelier Planification
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et

Commune de Bourg en Bresse

Forestiers

Collectivités Territoriales

- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- Conseil Départemental

E.P.C.I compétents

- Autorité Organisatrice des Transports
- En charge du Programme Local de l'Habitat
- En charge du SCOT
- Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse

Chambres Consulaires

- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers de l'Ain

Organisme compétent

- INAO – Délégation Territoriale Centre Est

1.6 Concertation

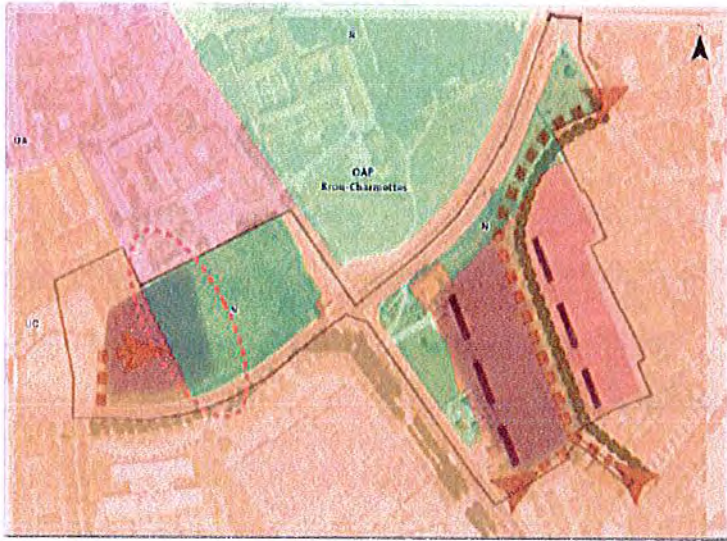
Aucune concertation préalable n'a eu lieu, celle-ci étant facultative.

D'après les Services de l'Urbanisme de Bourg-en-Bresse, le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.7 Cartographie avant et après la modification n° 1

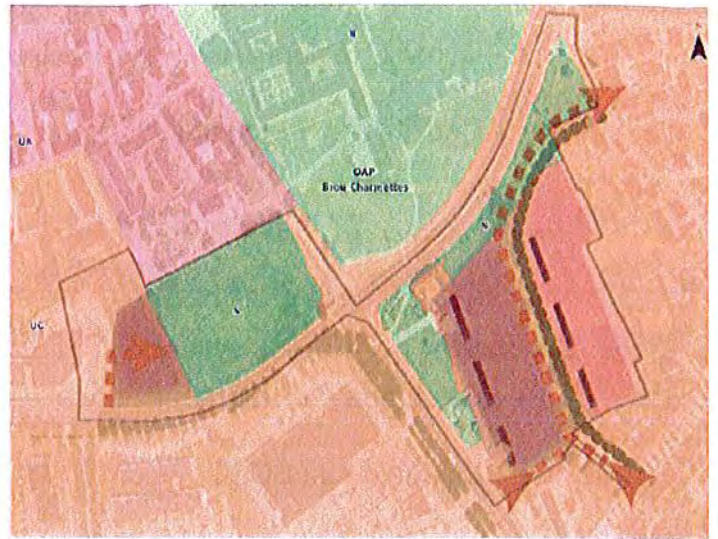
Voir pages suivantes

PLU initial



Carte 1

PLU modifié



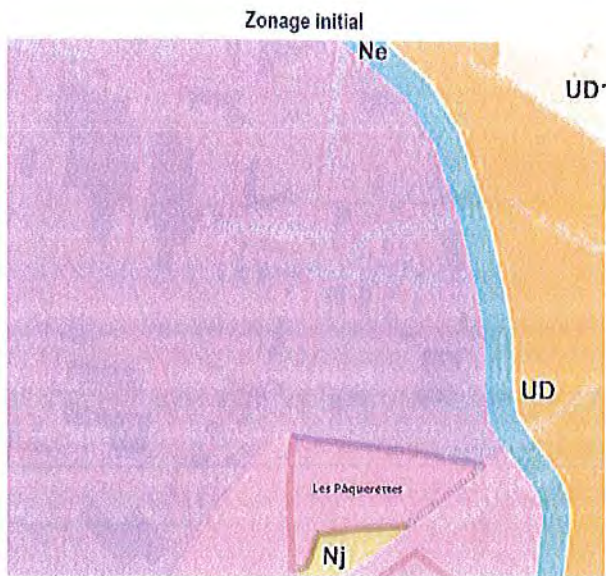
Carte 2



Carte 3



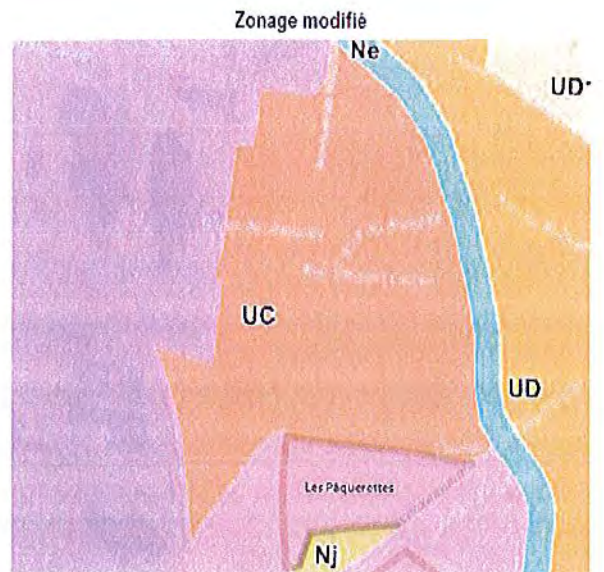
Carte 4



**Réglementation en vigueur.
Zone UX**

- Vocation de la zone : zone d'activité à dominante industrielle et/ou commerciale
- UX – Implantation du bâti
 - Art. 6 : retrait de 5 m ou alignement pour participer à une meilleure intégration urbaine
 - Art. 7 : D = H – 5 m
 - Art. 8 : constructions jointives ou retrait de 4 m minimum entre les façades
- UX : Emprise au sol : 60 %
- UX – Hauteur : 15 mètres
- UX – Espaces Verts : 10 %

Carte 5

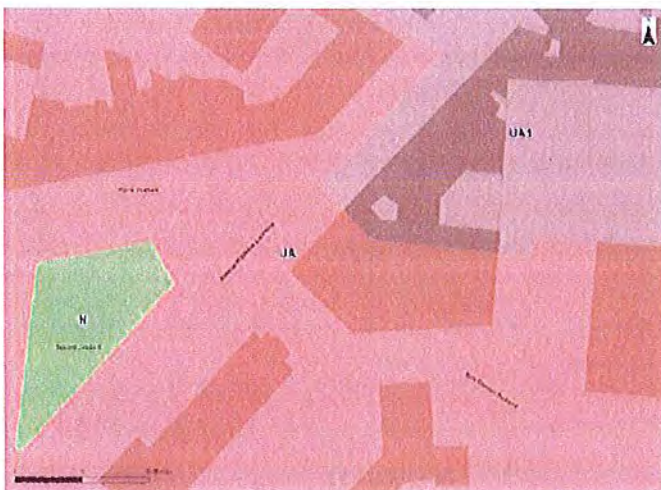


**Réglementation après modification du zonage et du règlement
Zone UC**

- Vocation de la zone : zone urbaine à vocation mixte
- UC – Implantation du bâti
 - Art. 6 : retrait de 5 m ou alignement pour participer à une meilleure intégration urbaine
 - Art. 7 : D = H – 3 m
 - Art. 8 : constructions jointives ou retrait de 4 m minimum entre les façades
- UC : Emprise au sol : 50 %
- UC – Hauteur : 9 mètres
- UC – Espaces Verts : 30 %

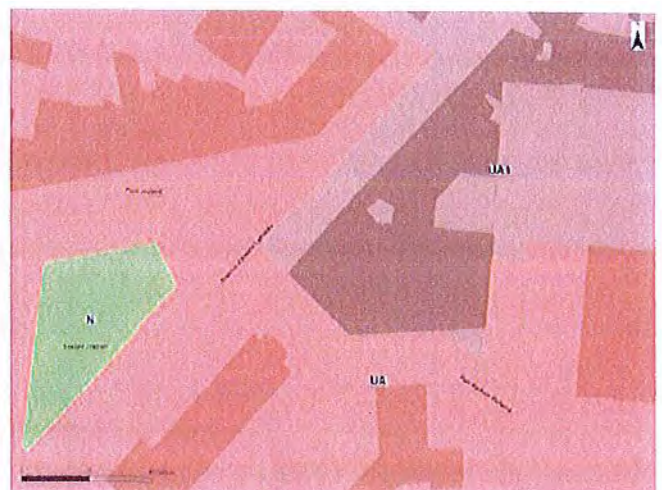
Carte 6

Règlement initial



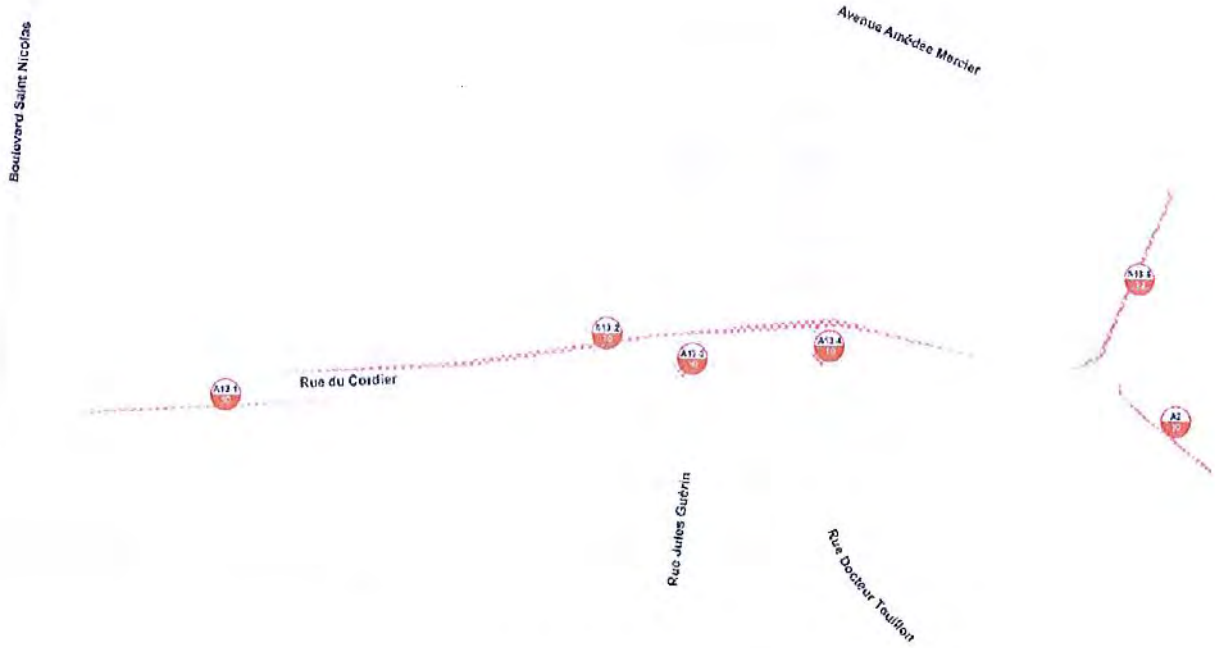
Carte 7

Règlement modifié



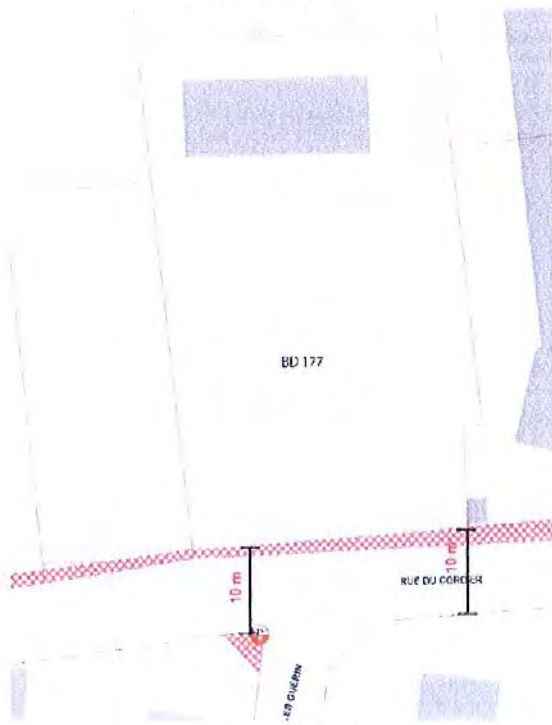
Carte 8

ERA 13 actuel



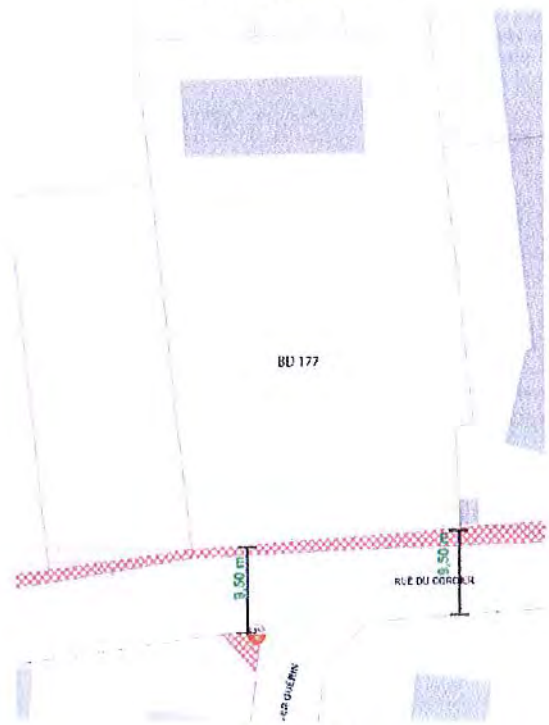
Carte 9

Focus sur l'ER initial



Carte 10

Focus sur l'ER modifié



Carte 11

2 LES MODALITES DE LA PROCEDURE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur (C.E)

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, sous la référence n° E17000097/69 en date du 21/04/2017, Monsieur Gérard BLONDEL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg-en-Bresse.

2.2 Période et lieu d'enquête, permanences du C.E

Monsieur le Maire de la Ville de Bourg-en-Bresse, a pris en date du 18 mai 2017 sous le n° 51980, l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg-en-Bresse.

Ce projet de modification portait sur :

- **des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **des modifications du règlement**
- **des modifications du zonage**
- **une modification des annexes.**

Cet arrêté précisait que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, accompagné des avis des PPA ainsi que d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Bourg-en-Bresse du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, pendant **36 jours consécutifs, soit du mercredi 14/06/2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus.**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Bourg-en-Bresse
M. le Commissaire Enquêteur
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
BP 90419
01012 Bourg-en-Bresse cedex

Chacun aura également la possibilité de consigner ses observations via le site internet de la ville de Bourg-en-Bresse à l'adresse suivante : www.bourgenbresse.fr.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Bourg-en-

Commune de Bourg en Bresse

Bresse :

- le mercredi 14 juin 2017, de 9h à 12h, en salle Bohan 2
- le lundi 26 juin 2017 de 14h à 17h, en salle Bichat
- le mercredi 19 juillet de 14h à 17h, en salle Bichat.

Il était précisé que :

- le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, et dans des délais raisonnables avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.
- Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site internet de la Ville de Bourg-en-Bresse à l'adresse suivante: www.bourgenbresse.fr.

2.3 Information du public

Publicités légales et réglementaires :

Dans les journaux d'annonces légales :

- Voix de l'Ain / Progrès
le vendredi 26 mai 2017 puis le vendredi 16 juin 2017

de communication et d'affichage :

- panneaux d'affichage municipaux (10 panneaux) – **15 jours avant l'enquête**

- Rue la Fontaine
- Rue Tony Ferret
- Rue du Peloux
- Rue des Vavres
- Avenue Alphonse Muscat
- Rue des crêts
- Place Alexandre Dumas
- Rue du Moulin de Brou
- Rue de la Croix-Blanche
- Rue de l'Alagnier.

- en Mairie (sur le panneau d'affichage officiel « rubrique urbanisme » et sur les portes d'entrée principales du site de l'hôtel de Ville)

- sur le site internet de la Ville de Bourg-en-Bresse (Rubrique : VIVRE A BOURG->URBANISME → PARCOUREZ LE PLU → Modification n°1 du PLU de la Ville de Bourg-en-Bresse : Avis d'enquête publique.

Cet encart/article apparaîtra en une du site de la Ville, à des moments clés de l'enquête

publique (début de l'enquête, permanences, fin de l'enquête) et sera relayé via les réseaux sociaux (Facebook).

3 L'ENQUÊTE

3.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée comme prévu du **mercredi 14 juin 2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus**.

Les salles affectées aux permanences du commissaire enquêteur étaient clairement indiquées.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Bourg-en-Bresse, pendant les **3 permanences** suivantes, aux dates et heures fixées par l'arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Bourg-en-Bresse :

- le mercredi 14 juin 2017, de 9h à 12 h, en salle Bohan 2
- le lundi 26 juin 2017 de 14h à 17h, en salle Bichat
- le mercredi 19 juillet 2017 de 14h à 17h, en salle Bichat.

3.2 Incidents et faits remarquables de l'enquête

Sans objet, l'enquête s'étant déroulée normalement.

3.3 Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le territoire de la commune de Bourg-en-Bresse le 6 juin 2017 pour examen sur place du dossier, et le mercredi 26 juillet 2017, après l'enquête, pour la finalisation de son rapport, des conclusions et avis motivé.

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC **Recueil, Analyse, PV et mémoire en réponse**

- **3 observations consignées sur le registre (1. 2. 3.)**
- **2 observations annexées au registre (A et B) dont B par courriel.**

LES OBSERVATIONS CONSIGNÉES SUR LE REGISTRE

N° 1 - Comité EUGEN représenté par son président et une délégation du bureau.

Celle-ci reprend les exigences du PADD

- diminution de l'impact sur l'environnement
 - amélioration du cadre de vie (diminution des nuisances de toute nature)
- Fait le constat que la création de stationnements supplémentaires, en zone UC, n'est pas une bonne chose pour favoriser les modes doux, et qu'au contraire, cela favorise la voiture comme mode principal de déplacement.

Le commissaire enquêteur souhaite la prise en compte de l'article L 151-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que le règlement peut prévoir des obligations d'aires de stationnement, mais que ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Le commissaire enquêteur souhaite que le Mo différencie mieux les aires de stationnement au regard de cet article.

- Imposer la création de stationnements supplémentaires dans la zone UC revient à dégrader ou détruire les espaces végétalisés existants.

Le commissaire enquêteur fait la même réponse que ci-dessus.

- Imposer la création de stationnements supplémentaires dans la zone UC va à l'encontre de la densification douce des petites parcelles qui est en cours.

Le commissaire enquêteur fait la même réponse que précédemment.

- Propose que cette modification soit réévaluée dans toutes ses dimensions et qu'un travail d'inventaire soit réalisé pour reconnaître les espaces végétalisés et éléments végétaux remarquables à protéger et à mettre en valeur.

Le commissaire enquêteur fait observer que dans le cadre du PLU, ce travail a été fait peut-être insuffisamment aux yeux du requérant, mais l'aspect EBC, architectural, environnemental, trame verte et bleu etc... fait partie intégrante du PLU de Bourg-en-Bresse.

- Indique qu'après lecture des observations des services de l'état, les dispositions projetées (augmentation des aires de stationnement) risquent d'être en contradiction avec la politique de mise en place de transports en commun menés à l'échelle de l'Agglo.

Le commissaire enquêteur souhaite que le Maître d'ouvrage différencie mieux les aires de stationnement au regard de l'article L 156-44 du Code de l'Urbanisme.

- EUGEN indique que les services de l'état au regard des dispositions des articles L 151-35 et L 151-36, le Mo limite les exigences en matière d'aires de stationnement autour de la gare, à une par logement, dans un périmètre de 500 m, et qu'il y aurait lieu de mieux définir la notion de périmètre.

Le commissaire enquêteur souscrit à ce que les 2 articles L 151-35 et L 151-36 soient appliqués.

N° 2 - Anonyme et non datée.

Cette observation soulève un problème de circulation rue des Graves.

Les automobilistes n'empruntent pas le boulevard du 8 Mai 1945.

Crainte des nuisances sonores, pollution et danger pour les enfants des écoles à cause de la démolition du mur MARTIN.

Signale le manque de sièges en ville, bancs etc...

Le commissaire enquêteur indique, en dehors de la difficulté à comprendre cette observation, que celle-ci est hors sujet et n'a rien à voir avec les motifs de la modification n°1 du PLU.

N° 3 - Mme et M. BRESSAND Geneviève et Yves, habitants du quartier avenue de Marboz-Canal font part de leur satisfaction de voir passer la zone UX en zone UC correspondant mieux à l'habitat existant.

Le commissaire enquêteur prend acte, tout en souhaitant que l'autorisation d'implanter des bâtiments à vocation artisanale et/ou d'entrepôts se limite aux entrepôts à caractère non nuisants.

LES OBSERVATIONS ANNEXEES AU REGISTRE

A - Monsieur Hervé BERTOLINI – Observation non datée.

- Conteste la suppression des 2 OAP, Challes - Europe et Bouvent – Curtafray en indiquant que celles-ci font partie intégrante de l'objectif du PADD pour la partie logement et pour la partie commerce et activité tertiaire.

Le commissaire enquêteur indique que les études de faisabilité ont été lancées et si les objectifs globaux restent valables, l'urbanisation concrète demande encore des analyses techniques approfondies.

Dans cette attente, les équipements publics doivent toutefois pouvoir se réaliser dans des délais courts, et il sera temps, dans le cadre d'une seconde modification de ces OAP, d'utiliser comme base le résultat de ces études préalables et pré-opérationnelles.

Le règlement de la zone UA reste en vigueur, ce qui permet de répondre aux principaux objectifs fixés par le PADD.

- Conteste les normes de stationnement.

Le commissaire enquêteur souhaite qu'une approche plus fine soit faite pour déterminer la création d'aires de stationnement tenant compte des zones en tension et de celles qui le sont moins, qu' également dans le périmètre de 500m autour de la gare, ainsi que pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ou de résidences universitaires, la règle de 1 aire de stationnement pour 1 logement, est ramenée à 0,50 en cas de cumul des 2 conditions.

- Fait part des difficultés à décrypter le PLU (articles peu clairs, laissant place à l'arbitraire).

Le commissaire enquêteur fait observer que la sémantique utilisée ressemble à de la polémique, et donc il prend acte et indique que ni les services de l'Etat, ni le SCoT ont fait des observations sur ce sujet.

- Fait une suite de remarques concernant les articles du règlement :
 - Clarification Art. UB7 dans les secteurs UB1 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
 - comment peut-on imposer un retrait du portail de 5 m alors que pour certaines zones, il est obligatoire de s'implanter en limite du domaine public ?
 - Le schéma avec le chemin privé est à supprimer car il porte le doute quant à l'interprétation des règles suivantes concernant les accès. Ce cas n'est pas envisagé ?

- Zone UB. Il était possible de s'implanter n'importe où avant (5m, en limite >1m, à condition que le Roi, la Princesse ou le Prince accepte. Dans la nouvelle formulation, on ajoute un « meilleur fonctionnement urbain ». Quelle est la définition ? Et en parallèle, il est possible de nous demander d'implanter un portail en retrait de 5m !!
- Je ne reviendrai pas sur la seule modification intelligente. Il est inéquitable de dire que pour des constructions privées, il sera possible de modifier les règles de prospect pour « améliorer l'esthétique et l'intégration... » alors que les SPIC peuvent faire ce qu'elles veulent. A partir du moment où toute règle que vous éditez , il est possible de modifier sur des critères subjectifs, à quoi sert la règle ?
- Quelle est la définition d'un mur plein ? Incompréhensible ? Est-il possible de réaliser un mur de soubassement surmonté d'un dispositif supérieur opaque à la vue avec un linéaire supérieur à 15m « droit »
- Les règles modifiées durcissent les conditions de réalisation de nouveaux projets et mettent en péril les objectifs de logements du PADD. De plus, elles rendent impossible le changement de destination vers de l'habitation, donc le renouvellement urbain, et peuvent conduire à la mise en sommeil de bâtiments qui ne pourront changer de destination. Bien évidemment, le fait du Prince peut changer cela, ce qui en démocratie est difficilement acceptable.
- Une personne qui construit un logement de 120m² en zone UC devra avoir 2 places de stationnement, le même nombre que pour un logement de 30m². C'est hallucinant !!!
- La division foncière d'une propriété bâtie en plusieurs parcelles bâties n'est soumise à aucune autorisation. Quel est l'intérêt de cet ajout ?
- Est-il possible de m'indiquer quel est le formulaire d'urbanisme pour la création de logement sans création de surface de plancher ou travaux ? S'il n'en existe pas, la modification envisagée n'a pas de sens.
- Pour les cycles, pourquoi ajouter de la réglementation à la réglementation ? Le cas des véhicules électriques n'est pas pris en compte alors !!!
- Pourquoi ajuster une limite avenue Alsace Lorraine alors que le secteur a fait l'objet d'un permis de construire et que le bâtiment est achevé ? Est-ce que le permis délivré est entaché d'irrégularités ?

Le commissaire enquêteur fait la même réponse que précédemment.

B - Monsieur Dominique BRENEZ –

Observation datée du 11 juillet 2017 et reçue par courriel.

- Souhaite un retour à la réglementation précédente concernant les articles UB6-2, page 25, UA7-2-4 page 30 et UB7-2-4 page 32 de la notice de présentation.
- Fait observer que sur les prospectus, les possibilités de construction en limite de propriété sont durcies, Art.UB7-1-1 et 2-4.
- Concernant l'art. UB6, le retrait systématique de 5m par rapport à l'alignement conduit à la négation de toute intégration urbaine dans certaines rues, où règne un alignement général des constructions.

Le commissaire enquêteur souhaite, sur la première partie, le maintien du règlement modifié, car il laisse plus de souplesse pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain.

Sur la 2ème partie, le CE indique que le règlement modifié prévoit l'implantation à l'alignement.

Le commissaire enquêteur a remis en main propre, au Maître d'ouvrage, un procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête, daté du 24/07/2017.

Le Maître d'ouvrage a adressé son mémoire en réponse daté du 04 Août 2017, au commissaire enquêteur, répondant point par point, aux observations du publique.

5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Recueil, Analyse, PV et mémoire en réponse.

➤ 6 avis donnés

- Chambre d'Agriculture de l'Ain (CAA) en date du 28 mars 2017
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 19 mai 2017
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 2 juin 2017
- Services de l'Etat (Préfet de l'Ain) en date du 15 juin 2017
- Département de l'Ain en date du 26 juin 2017
- Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (SCOT BBRA) en date du 17 juillet 2017.

- **Chambre d'Agriculture de l'Ain**

Avis en date du 28 mars 2017 favorable sous réserve :

- Suppression des 2 OAP, la CAA demande de préciser comment sera respecté l'objectif de densité

Le commissaire enquêteur demande que les objectifs de densification soient maintenus de toutes les façons, le règlement du PLU s'appliquera sur ces 2 zones.

- Art. A2 et N2 – La CAA demande que l'extension des constructions à usage d'habitation soit limitée à 250 m² de surface de plancher

Le commissaire enquêteur souscrit à cette demande.

- Art. UC2 – La CAA souhaite que des zones UX soient spécialement dédiées aux bâtiments ayant une vocation industrielle.

Le commissaire enquêteur souscrit à cette demande. Cependant dans le secteur quartier avenue de Marboz-Canal, compte tenu de l'imbrication actuelle, entre secteur économique et secteur résidentiel, le CE admet le mélange, à la condition que seuls les entrepôts non nuisants soient autorisés.

- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Avis favorable en date du 19 mai 2017.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Avis favorable en date du 2 juin 2017 sous réserve de la prise en compte des 2 éléments suivants :

- Fixer la surface de plancher minimale de l'habitation avant extension à au moins 50 m²
- Fixer la surface de plancher maximale de l'habitation après extension à au plus 250m²

Le commissaire enquêteur souscrit à ces deux demandes.

- **Services de l'Etat (Préfet de l'Ain)**

Avis réservé en date du 15 juin 2017 :

Concernant les OAP Triangle Challes-Europe et Bouvent-Curtafray, crainte des services de l'Etat en cas de suppression de ces 2 OAP :

- que les futures autorisations d'urbanisme ne soient délivrées qu'au regard du seul règlement du PLU pouvant entraîner une baisse sensible de la qualité globale des aménagements futurs
- que cette suppression ne permette plus de pouvoir s'assurer du respect, à l'échelle de ces zones, de certaines des orientations du PADD, par exemple celles intitulées « 1.2.1 - Faire vivre le centre ville élargi en renforçant l'offre de logements », ou « 2.2.1 – répondre aux besoins en logements, activités et équipements en tirant parti en priorité des possibilités de renouvellement ».
- De plus, incompatibilité de ces 2 suppressions, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont (BBR) qui stipule notamment de traiter les entrées de ville en OAP.
- Les services de l'Etat souhaitent également que les études préalables et/ou pré-opérationnelles sur ces deux secteurs servent de base à de nouvelles OAP mieux adaptées aux projets de la ville.
- Enfin, concernant le quartier Challes-Europe, il conviendra , afin de garantir une cohérence urbaine et la qualité du quartier, de conserver notamment le principe de la trame verte et bleue

Concernant les OAP, le commissaire enquêteur souhaite que le Mo se rapproche des services de l'Etat, afin de lever toute ambiguïté, qu'il fasse une description plus précise des études en cours, quitte à ce que ces études servent de base à de nouvelles OAP, afin de sécuriser le dossier sur le plan juridique.

Concernant les aires de stationnement :

- l'augmentation prévue tenant compte de la motorisation des ménages, risque d'entrer en contradiction avec la nécessaire politique de densification, les aires de stationnement se substituant aux potentielles autres occupations du sol, dont le logement mais également avec la politique de mise en place de transports en communs actuellement menée à l'échelle de l'agglomération.
- Les services de l'Etat souhaitent que le Mo distingue les zones actuellement en tension des autres zones.

- Enfin, dans le périmètre de 500m autour de la gare, ainsi que pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ou de résidences universitaires, la règle de 1 pour 1 soit appliquée, et à 0,50 en cas de cumul des 2 conditions.

Concernant les aires de stationnement, le commissaire enquêteur souhaite qu'une approche plus fine soit faite pour déterminer la création d'aires de stationnement, tenant compte des zones en tension et de celles qui le sont moins ; qu'également dans le périmètre de 500m autour de la gare, ainsi que pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ou de résidences universitaires, la règle de 1 aire de stationnement pour 1 logement, est ramenée à 0,50 en cas de cumul des 2 conditions (Cette règle devra être respectée).

Concernant la zone UX évoluant en zone UC quartier avenue de Marboz

- un sous zonage spécifique à la zone UC, incluant les zones présentant la mixité fonctionnelle la plus importante devrait être étudiée.

Concernant le passage de la zone UX en zone UC (quartier avenue de Marboz), le commissaire enquêteur souhaite pour éviter les conflits d'usage que seuls les entrepôts à caractère non nuisants (visuel, sonore etc...) soient autorisés, et que la possibilité d'un sous zonage spécifique à la zone UC soit étudiée.

- Département de l'Ain

Avis favorable en date du 26 juin 2017.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (SCoT- BBR)

Avis favorable en date du 17 juillet 2017.

Le SCoT Bourg-Bresse-Revermont (BBR) tient à souligner son avis favorable tacite, ne relevant aucune disposition contraire aux règles du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Il souligne également qu'il sera temps d'intégrer les études en cours concernant les 2 OAP supprimées, dans le cadre d'une seconde modification de ces 2 OAP.

Le commissaire enquêteur souscrit totalement à cet avis.


Commune de Bourg en Bresse

Le commissaire enquêteur a remis en main propre au maître d'ouvrage, un procès-verbal des avis des personnes publiques associées (PPA), daté du 24 juillet 2017.

Le maître d'ouvrage a adressé son mémoire en réponse daté du 04 Août 2017, au commissaire enquêteur, répondant point par point aux questionnements des PPA.

- - - - -

A VERSAILLEUX, le 07 Août 2017


G. BLONDEL
Le Commissaire Enquêteur

MEMOIRE EN REPONSE VILLE DE BOURG EN BRESSE OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent mémoire en réponse est établi dans le cadre de la modification n° 1 du PLU de Bourg-en-Bresse approuvé en novembre 2013 et dont l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 14 juin 2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus.

Il fait suite à la réception, le 24 juillet 2017, du procès-verbal des observations recueillies sur le registre de l'enquête publique établi par M. Gérard BLONDEL, Commissaire Enquêteur.

Le présent mémoire s'organise en 4 parties, correspondant aux 4 avis inscrits dans le registre, ou annexés à ce dernier, au cours de l'enquête publique et contenant des réserves et préconisations.

Pour rappel, 1 avis favorable a été inscrit au registre : M. et Mme BRESSAND ont fait part de leur contentement à voir évoluer le zonage UX en UC sur le secteur Canal-Marboz.

I. Observation du Comité EUGEN.

Le Comité EUGEN estime que la modification des règles de stationnement incluse dans la présente modification, est contradictoire avec les orientations du PADD et en demande la modification, en se basant notamment sur le projet de construction de logements rue Eugène Dubois, projet contre lequel s'est constitué le Comité.

En préambule, il est nécessaire de rappeler que les orientations du PADD ont été définies à l'échelle du territoire communal, et qu'elles doivent/devront être évaluées à cette même échelle, et non à celle de chaque projet.

A) Conforter la voiture comme mode principal de déplacement ?

Les dispositions de la loi dite Grenelle II, portant engagement national pour l'environnement, ont été prises en compte lors de l'élaboration du PLU donc des orientations du PADD dont celle « Reconquérir des espaces et lieux de vie via des nouvelles pratiques de mobilité ». Cette orientation guide la collectivité dans ses choix d'aménagement d'espaces publics :

- Projet Urbain Carré Amiot : création d'un pôle bus permettant une meilleure exploitation et une plus grande lisibilité pour les usagers, création de voies TCSP (Transport en Commun en site Propre) diminution du nombre de places de stationnement sur voirie, fermeture à la circulation de voies pour créer des promenades urbaines paysagées réservées aux modes doux, mise en place de stationnement cycles, etc ;
- Requalification de l'avenue Alsace-Lorraine : suppression de places de stationnement au profit de l'aménagement de trottoirs plus larges, d'aménagements cyclables et de la mise en valeur des parcs urbains ;

- Boulevard Leclerc : suppression d'une voie de circulation pour créer une voie TCSP et pour matérialiser des aménagements cyclables ;
- Et d'une manière générale, interventions « quotidiennes » : marquages cycles pour développer des itinéraires cohérents et continus, implantation d'arceaux pour stationner les vélos, mise en œuvre d'un plan trottoir pour permettre un déplacement plus aisé et sécurisé des piétons, travail en lien avec l'Agglomération pour la mise en accessibilité des arrêts de bus, etc.

Tous ces exemples tendent bien à démontrer que la collectivité œuvre dans le respect du PADD et dans l'objectif de favoriser le changement de pratiques modales pour ne pas favoriser le maintien de la voiture comme principal mode de transport.

Toutefois, la Ville de Bourg-en-Bresse reste réaliste sur sa structuration et son fonctionnement actuels. Elle appartient à la strate des villes moyennes pour lesquelles ces changements sont plus lents puisque les offres alternatives sont encore peu satisfaisantes (cf. point I-C page 4).

Rappelons que le taux de motorisation des burgiens est important (supérieur à 1 véhicule par ménage, cf. carte page suivante relative aux ménages possédant plus de 2 véhicules par ménage) et qu'ils sont 58 % à utiliser leur voiture pour se déplacer quotidiennement. Il est donc essentiel de pouvoir gérer le stationnement de ces véhicules en priorité sur les emprises privées / sur les tènements des opérations pour limiter la présence des véhicules sur voirie, phénomène qui lui va à l'encontre de l'orientation du PADD pré-citée.

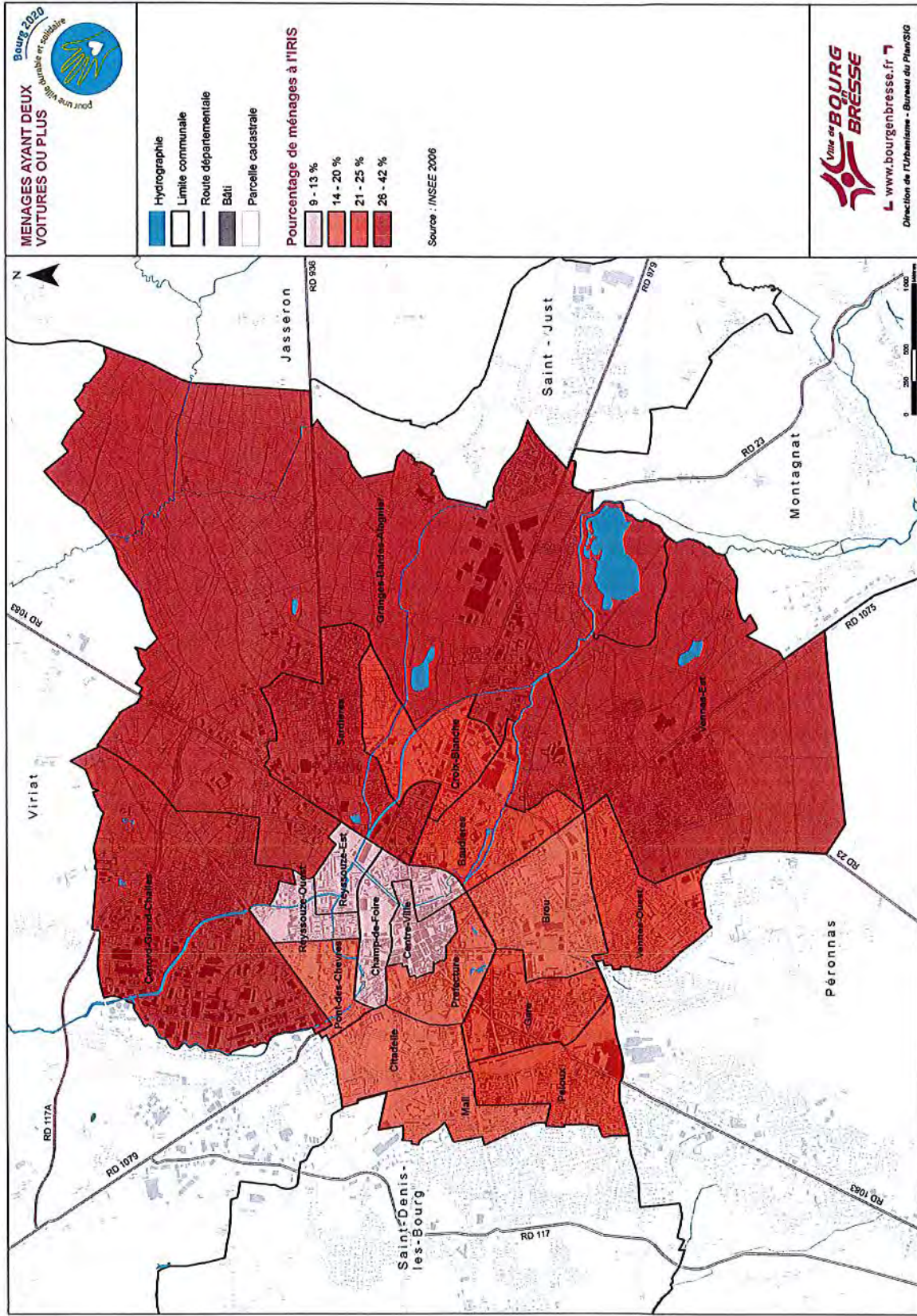
Au vu du taux de motorisation mentionné et de la carte page suivante, ***il est donc bien nécessaire de modifier les règles du PLU pour les faire correspondre au contexte local et imposer la création de plus d'une place de stationnement par logement, y compris dans les secteurs résidentiels*** où le sujet du stationnement est délicat et source de conflit, comme en attestent les multiples remontées citoyennes. La rue Eugène Dubois, autour de laquelle s'est organisé le Comité EUGEN ne fait d'ailleurs pas exception puisque ces mêmes usagers ont participé à des réunions de concertation et de mise en œuvre de places de stationnement supplémentaires sur voirie.

B) Conséquences sur les espaces végétalisés existants et la densification douce ?

La création de places de stationnement supplémentaires, telle que proposée dans cette première modification du PLU n'aura pas pour conséquence la suppression des espaces végétalisés, le règlement n'imposant pas que les places soient organisées en surface : d'autres solutions existent et doivent être prises en compte par les opérateurs et maîtres d'œuvre.

La préservation des espaces végétalisés pose une question bien plus large qui est celle de la densification, dont la mise en œuvre est demandée par les lois SRU, Grenelle II et ALUR notamment, qui s'impose aux collectivités. Or cette densification, contribuant au renouvellement urbain, est le plus souvent mise en œuvre sur des « dents creuses » constituées d'espaces libres souvent paysagés. Ce sont ces objectifs de densification, et non les règles relatives au stationnement qui tendent à fragiliser les espaces paysagers existants.

D'ailleurs une rapide analyse comparative avec les règles inscrites au PLU de villes de taille comparable (habitants, densité), telles que Vannes, Saint-Priest, Valence ou encore Chartres, permet de constater que la Ville de Bourg-en-Bresse propose des règles similaires à celles de ces dernières et donc non exagérément contraignantes.



Le Comité EUGEN propose qu'un travail d'inventaire soit réalisé de manière exhaustive sur les zones UC pour reconnaître les espaces végétalisés remarquables à protéger et à mettre en valeur.

La Ville prend bonne note de cette remarque et est prête à étudier la question dans le cadre d'une prochaine modification du PLU. Elle rappelle tout de même que lors des études préalables à l'approbation du PLU, elle avait lancé une démarche similaire, à savoir la réalisation d'un diagnostic patrimonial sur le territoire communal visant à identifier les éléments ou ensembles, bâtis et paysagers, présentant un intérêt particulier au titre de la préservation du patrimoine. C'est ce diagnostic qui a permis d'identifier les éléments protégés au titre de la servitude paysage inscrite au PLU.

En ce qui concerne le sujet de la densification douce, là encore les règles de stationnement proposées ne sont pas de nature à la freiner ou à l'empêcher :

- d'une part parce que les locataires/acquéreurs cherchent encore aujourd'hui en priorité des logements avec place(s) de stationnement. Les opérateurs intègrent donc cette contrainte comme une nécessité, la Ville a pu le constater y compris pour des projets de logement haut de gamme en hypercentre alors que le règlement n'impose pas la création de places de stationnement ;
- d'autre part parce que l'expérience de ces dernières années nous a permis de constater, dans le cadre de projets aboutissant à une densification, que le voisinage était très sensible au sujet des circulations et du stationnement, allant même jusqu'à demander que le nombre de places de stationnement créées soit supérieur à une unité par logement, pour ne pas engendrer de nuisance sur l'espace public et permettre une intégration satisfaisante au fonctionnement du quartier.

Toutefois, et bien que cette crainte soit non fondée pour la quasi totalité des opérations, la Ville entend que les règles proposées pour la création de logements individuels de petite typologie en secteurs périphériques UC et UD puissent engendrer des contraintes trop lourdes. **Ainsi elle décide de modifier légèrement les règles proposées en zones UC et UD et crée une règle spécifique pour la création d'un logement isolé et dont la SDPC est inférieure ou égale à 40 m² : dans ce cas, la création de 2 places de stationnement ne sera pas obligatoire.**

- C) Contradiction avec la politique de transport en commun développée par l'Agglomération et incompatibilité avec l'article L. 151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme ?

Pour mémoire, ces articles précisent que, nonobstant toute disposition du PLU il ne peut être exigé, dans un périmètre de 500m autour d'une gare, et si la qualité de la desserte le permet :

- plus de 0,5 place/logement pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- plus d'1 place/logement pour les autres constructions destinées à l'habitation,

Or la qualité de desserte du territoire en transports collectifs est encore trop insuffisante. Cette règle a été établie au niveau national pour faciliter la construction de logements dans les grandes aires urbaines sous tension foncière. La ville de Bourg-en-Bresse relève quant à elle, comme mentionné précédemment, de la strate des villes moyennes, pour lesquelles la mise en place d'un réseau de transport en commun est complexe techniquement et financièrement. A ce jour la part des usagers de ce réseau est encore limitée (environ 6 à 7 % à l'échelle de la Ville ; pour rappel le PLU précisait dans son rapport de présentation que seuls 0,2 déplacement / jour sont réalisés en transport en commun) et il ne permet pas notamment, de par la configuration de ses lignes et leur cadencement, de répondre aux besoins des actifs.

C'est donc en toute légitimité que le règlement du PLU ne contient pas les dispositions mentionnées aux articles L. 151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme.

Pour autant, la Ville de Bourg-en-Bresse travaille en étroite collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse afin de favoriser et permettre l'émergence d'un réseau de transport en commun plus efficace (cf. point I-A pages 1 et 2).

II. Observation anonyme.

Une observation anonyme a été rédigée au sujet de la circulation sur la rue des Graves : poids lourds, nombreux véhicules qui transitent sans s'arrêter (mouvements de shunt), bruit, pollution, insécurité, etc. Il est demandé à ce que la circulation soit concentrée sur les boulevards et non dans les quartiers résidentiels.

Il est également fait le constat d'une insuffisance de mobiliers urbains permettant de s'asseoir en centre-ville.

Ces observations ne concernent aucunement la modification du PLU objet de l'enquête publique, et seront donc sans conséquence sur les propositions de modification formulées. Elles ont toutefois été transmises au service Voirie pour information et prise en compte dans les études en cours.

III. Courrier de Monsieur Hervé BERTOLINI.

- A) Suppression des deux OAP : contestation au motif d'une incompatibilité avec le contenu du PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables).

Concernant la suppression des OAP Challes-Europe et Bouvent-Curtafray, il convient tout d'abord de considérer le principe même des OAP, à savoir qu'elles s'inscrivent dans une logique d'attente. Elles permettent d'afficher, d'une part, la volonté de la collectivité, et d'autre part, des principes d'aménagement sur un quartier ou un secteur, sans toutefois atteindre la précision d'un plan de composition lorsque les études opérationnelles ont suffisamment avancées.

Il convient également de préciser que les orientations du PADD ont été établies à l'échelle du territoire communal, et qu'elle doivent/devront être évaluées à cette même échelle.

Au moment de l'élaboration du PLU, ces OAP trouvaient toute leur justification puisqu'elles énonçaient les intentions d'aménagement de la collectivité sur la base de schémas de principe. Cependant, n'ayant pas vocation à demeurer et des études opérationnelles ayant été diligentées par la Ville (cf. pages 6 à 9), schémas de principes découlant des études menées sur ces deux secteurs), le temps est aujourd'hui arrivé d'envisager leur suppression, sans qu'une quelconque remise en cause du PADD et de ses objectifs ne soit à craindre, comme mentionné aux points ci-dessous.

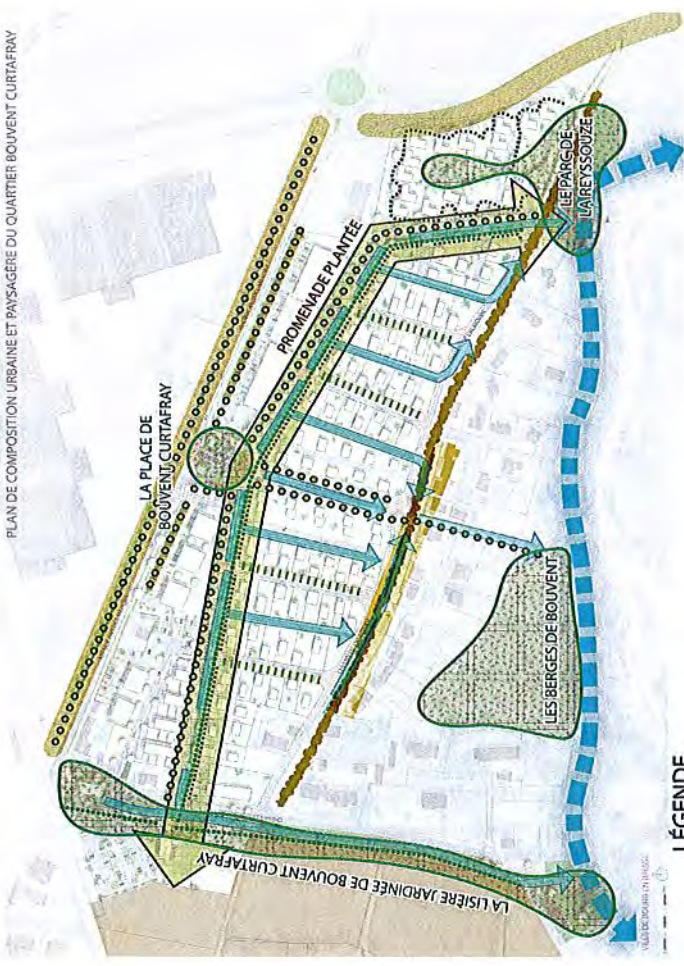


Modification n° 1 du PLU de Bourg-en-Bresse
 Mémoire en réponse - Observations recueillies sur le registre au cours de l'enquête publique



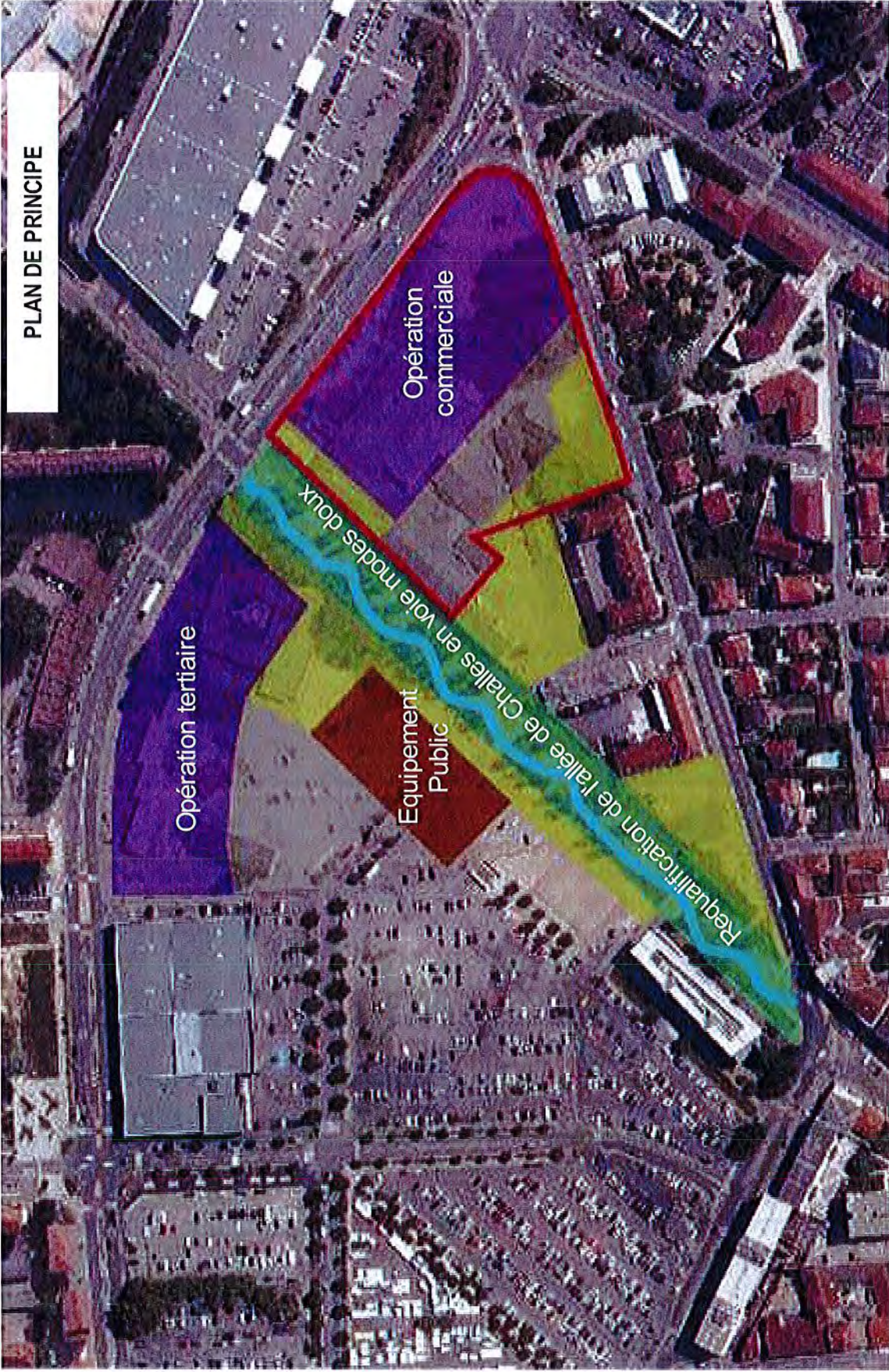
LÉGENDE

- Voie de contournement
- RD 979
- Rue principale
- Rue de quartier
- Voie mode doux (vélo/piéton)
- Cheminement piéton
- Accès secteur à vocation économique
- Arrêt de bus
- Stationnement public
- Ponton de traversée de la Reyssouze



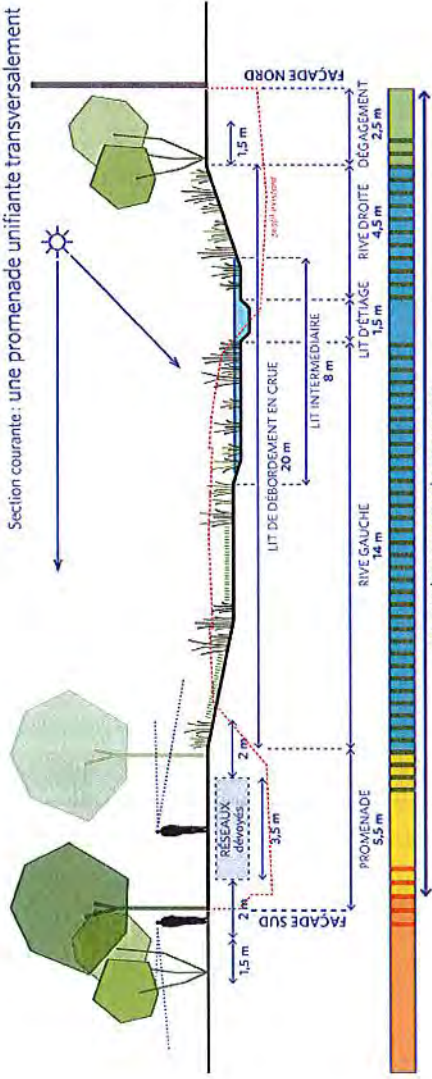
LÉGENDE

- Espace vert à valoriser et créer
- Continuité végétale à créer
- Alignement d'arbres haute tige
- Plantation variée de l'allée (arbres-arbustes)
- Frontage végétal
- Aménagement paysager le long des route
- Plantation des espaces de stationnement (cépée, arbuste, dalle végétalisée)
- Haie végétale à préserver
- Terres agricoles à préserver
- Préserver la ripisylve de la Reyssouze
- Noue paysagère du quartier



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Section courante : une promenade unifiante transversalement

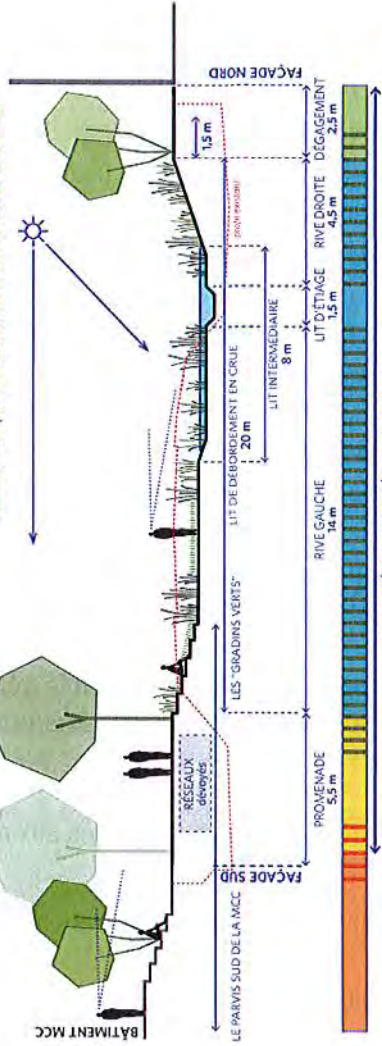


PARC LINÉAIRE DE L'ALLÉE DE CHALLES



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Section C : un parvis identifié de la MCC à la rivière



Les aménagements projetés sur les deux secteurs et présentés ci-avant ne sont pas en contradiction avec les grandes orientations du PADD :

- requalification d'espaces urbains dégradés : mutation sur le secteur Challes-Europe du site dit « Chanut » entre l'avenue des Belges et l'allée de Challes, permettant de valoriser d'anciennes friches laissées vacantes et le site technique municipal en cours de libération, dans une logique de renouvellement urbain utilisant les dents creuses ;
- ouverture et maillage des espaces publics : requalification de l'allée de Challes en axe mode doux structurant entre le centre-ville et l'Est du quartier de la Reyssouze/le secteur de l'Europe, avec création d'espaces publics récréatifs et supports de rencontre ; intégration d'un maillage viaire paysager pour l'aménagement du secteur Bouvent-Curtafray ;
- diversification des activités et équipements : développement d'activités économiques au droit du secteur d'habitat de la Reyssouze, création d'un nouvel équipement public le long de l'allée de Challes, mixité des fonctions souhaitées sur le secteur de Bouvent-Curtafray avec là-aussi intégration d'un équipement public ;
- préservation voire augmentation de la présence du végétal : requalification de l'allée de Challes (cf. point 5 ci-dessous) et traitement paysager fort du secteur Bouvent-Curtafray.

Ainsi, puisqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD, cette évolution du PLU relève bien d'une procédure de modification et non de révision.

B) Contestation des modifications relatives aux règles de stationnement.

En ce qui concerne les nouvelles règles de stationnement, les constats sur lesquels nous nous sommes appuyés sont :

- un taux de motorisation des bourgiens qui est encore très élevé (supérieur à 1 véhicule par ménage) ;
- un stationnement abusif et gênant sur l'espace public.

Il est d'ailleurs constaté que les projets résidentiels déposés actuellement ou en cours de conception, intègrent déjà ces dispositions sans que cela dissuade les investisseurs, promoteurs et autres constructeurs. La Ville a également constaté à plusieurs reprises que bien que les projets d'habitat situés en hypercentre ne soient pas soumis à une obligation de création de places de stationnement, les opérateurs en prévoyaient tout de même un minimum (au moins une place par logement voir plus) afin de répondre aux attentes des acquéreurs, le marché local confirmant cette nécessité pour les futurs acquéreurs et locataires de pouvoir bénéficier de places de stationnement. La qualité urbaine est dans leur intérêt tout autant que dans celui de la Ville.

D'ailleurs, une rapide analyse comparative avec les règles inscrites au PLU de villes de taille comparable (habitants, densité), telles que Vannes, Saint-Priest, Valence ou encore Chartes, permet de constater que la Ville de Bourg-en-Bresse propose des règles similaires à celles de ces dernières et qu'elles ne peuvent donc être considérées comme disproportionnées et génératrices de contraintes incontournables.

Ainsi, la décision de demander plus d'aires de stationnement dans les projets immobiliers n'aura pas d'impact sur la nécessaire densification et mutation du tissu urbain constitué, d'autant plus que la logique de celle-ci est de se faire de manière douce et partagée comme indiqué dans les orientations générales du PADD.

Elle sera de plus un gage d'une amélioration du cadre de vie : des capacités de stationnement suffisantes sur les tènements résidentiels permettront de limiter la part du domaine public consacrée au stationnement et ainsi de redonner de la place aux piétons, aux modes doux et aux espaces paysagers (participation à l'amélioration du cadre de vie, l'une des grandes orientations du PADD).

Car il revient bien à chaque opérateur de répondre aux besoins des futurs habitants sur le tènement de son opération, sans que la Ville ait à pallier toute insuffisance par la création de places de stationnement sur son domaine public. Dans le cas contraire il est évident que l'orientation du PADD relative aux aménagements des espaces publics « Reconquérir des espaces et lieux de vie via des nouvelles pratiques de mobilité » (cf. point I-A pages 1 et 2 du présent mémoire) ne saurait être mise en œuvre.

Toutefois, et bien que ces craintes soient non fondées pour la quasi totalité des opérations, la Ville entend que les règles proposées pour la création de logements individuels de petite typologie en secteurs périphériques UC et UD puissent engendrer des contraintes trop lourdes. **Ainsi elle décide de modifier légèrement les règles proposées en zones UC et UD et crée une règle spécifique pour la création d'un logement isolé et dont la SDPC est inférieure ou égale à 40 m² : dans ce cas, la création de 2 places de stationnement ne sera pas obligatoire.**

C) Difficulté de lecture et d'application du règlement du PLU.

L'écriture et les principes dérogatoires inscrits au PLU sont mis en cause et jugés comme inéquitables, vecteurs de choix arbitraires des élus. Est également mise en cause la présence d'activités interdites dans des secteurs de protection, toujours dans un même constat de traitement arbitraire.

Avant de rentrer dans le détail des points réglementaires jugés confus, il est nécessaire de rappeler que le PLU a été élaboré dans le respect des deux principes suivants :

- compatibilité avec les règles supra-communales et donc avec la législation nationale ;
- limiter le micro-zonage / le pastillage, qui pourrait effectivement être considéré comme un traitement inéquitable à l'échelle du territoire.

Si le territoire communal peut-être décomposé en grands ensembles morphologiques cohérents, (cf. cartes pages 12 et 13), il n'en demeure pas moins qu'au sein de ces secteurs des différences existent en termes d'implantation, de gabarit, etc. C'est dans l'objectif d'une meilleure intégration des projets au tissu urbain constitué que ces principes dérogatoires ont été inscrits au PLU, avec le soucis d'un traitement équitable des différents porteurs de projet pour éviter au contraire qu'ils subissent des contraintes fortes via l'application d'une simple règle mathématique. De plus, il revient bien au porteur de projet et surtout à son maître d'œuvre de justifier de l'utilisation des dérogations offertes par le PLU, via notamment la fourniture d'une notice descriptive à joindre dans tout dossier de demande d'autorisation.

Enfin concernant la remarque relative aux activités interdites en secteurs de protection, là encore le souhait des élus et des services de l'Etat est de ne pas créer de règle inéquitable pour les usagers et notamment pour les constructions qui existaient déjà avant l'approbation du PLU. Car il s'agit bien par cette règle, non pas d'autoriser l'installation de nouvelles fonctions interdites, mais d'autoriser des extensions cadrées et limitées en surface des constructions qui pré-existaient. Il n'y a donc aucun impact préjudiciable sur les zones à préserver ; les évolutions du PLU proposées relèvent bien, encore une fois, de la procédure de modification et non de révision.

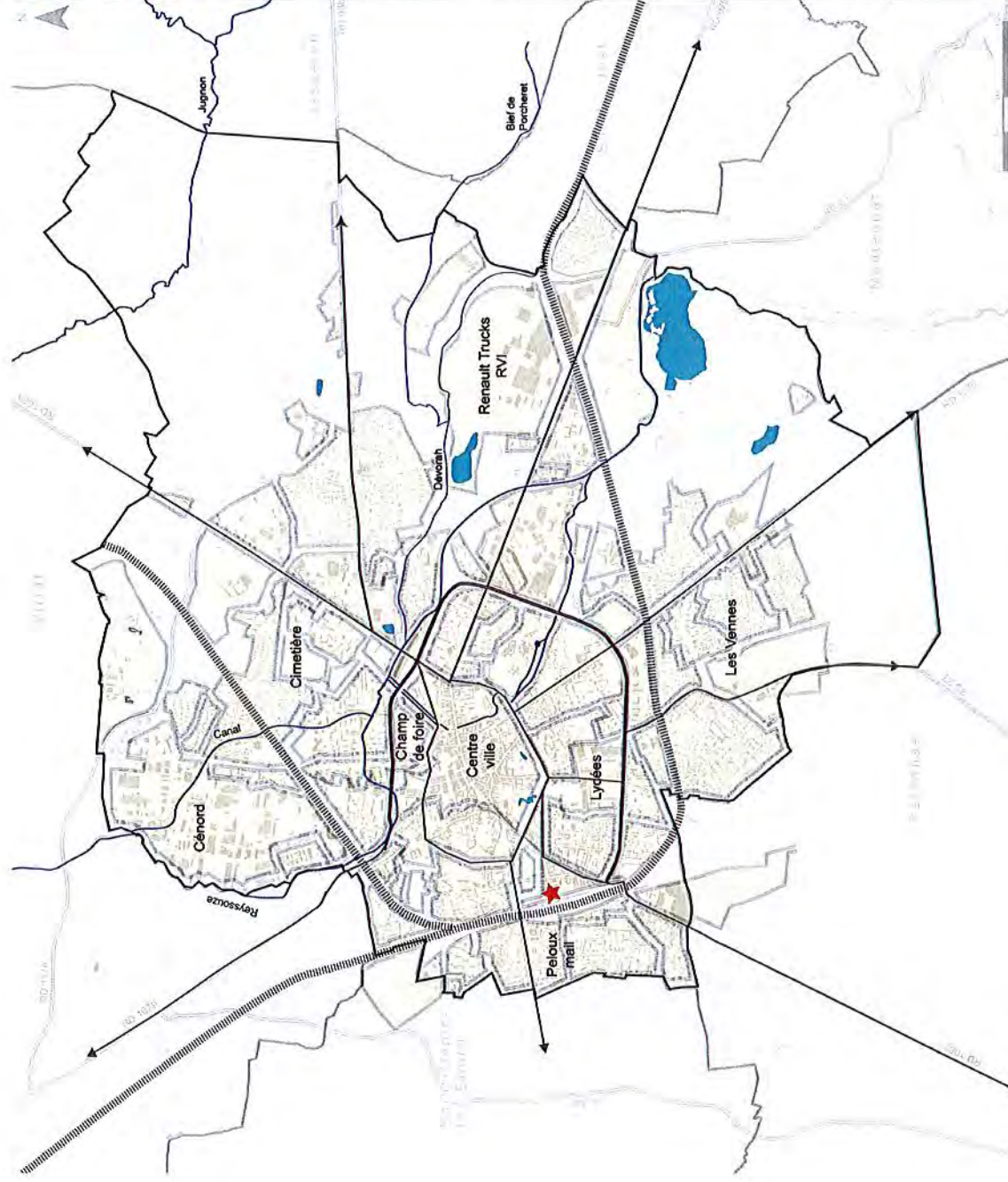


DECOUPAGE DES QUARTIERS EN DES SOUS ENSEMBLES URBAINS HOMOGENES

- Hydrographie
- Limite communale
- Route départementale
- Bâti
- Parcelle cadastrale
- Voie ferrée
- Gare

Sous-ensemble urbain homogène perçu et ressenti :

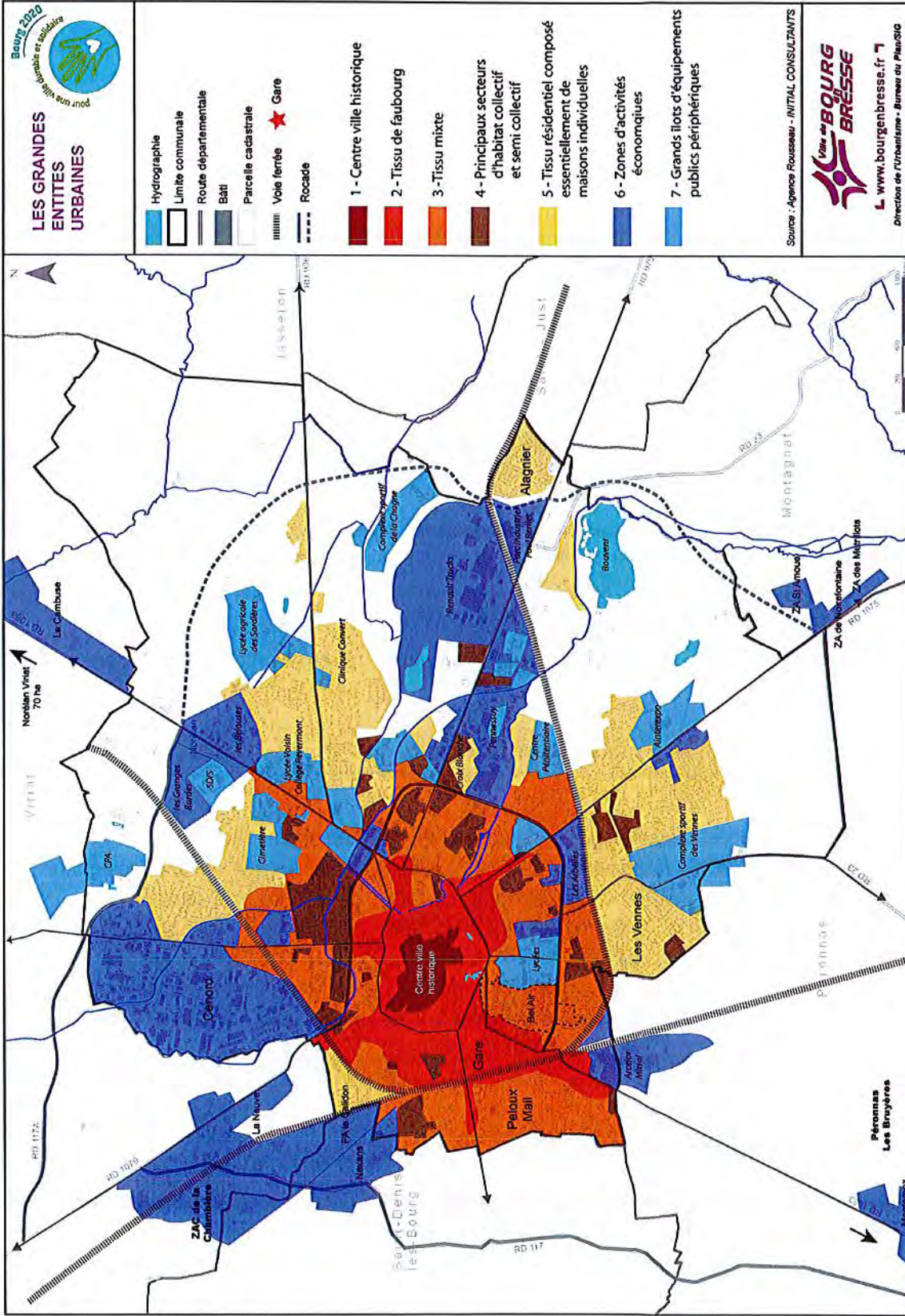
- Périmètre bien délimité par les voiries adjacentes
- Fonctions urbaine unique : équipement public, zone d'activité
- Type d'habitat homogène
- Ambiance paysagère spécifique



Source : Agence Rousseau - INITIAL CONSULTANTS



www.bourgenbresse.fr
 Direction de l'Urbanisme - Bureau du PLUmIG



1. Obligation de retrait du portail de 5m ?

La proposition de modification ne consiste en aucun cas en une obligation de recul de 5m s'imposant à tous les projets et quelle que soit la forme urbaine ; il est évident que dans certains cas le recul sera impossible d'où la rédaction « [...] il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5m minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux ». Comme mentionné précédemment en page 11, charge au porteur de projet et à son maître d'œuvre de justifier de cette impossibilité dans le cadre de l'ADS (Autorisation du Droit des Sols).

Certes cette règle peut paraître aller à l'encontre de la préservation de la morphologie des quartiers les plus anciens, où une implantation à l'alignement du domaine public est demandée afin de conforter les fronts bâtis continus existants. Pourtant des solutions techniques et architecturales existent et un alignement de front bâti peut intégrer des redents sans pour autant perdre son effet structurant.

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification.

2. Nécessaire clarification de l'article sur les accès.

La Ville ne comprend pas la fin de l'observation relative à ce point (cf. partie surlignée) : « Le schéma avec le chemin privé est à supprimer car il porte le doute quand à l'interprétation des règles suivantes concernant les accès. Ce cas n'est pas envisagé? ».

Les schémas joints ne servent qu'à illustrer la définition de l'accès mentionné page 22 de la notice de présentation, ils ne traduisent aucune exclusivité. La définition est claire et ne laisse pas de possibilité d'interprétation : « il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain [...] ou à l'espace [...] par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie publique ».

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification.

3. Quelle mise en œuvre du règlement au vu des dérogations proposées (points 2.3 e) et 2.3 f) de l'observation) ?

Comme mentionné précédemment au III-C page 11 du présent mémoire en réponse :

- les dérogations offertes par le présent règlement ne sont pas utilisées par les élus selon leur bon vouloir pour accepter ou refuser un projet, mais ont été intégrées comme vecteur d'une bonne intégration des projets dans le tissu déjà constitué, dans une logique de densification douce et maîtrisée (l'une des orientations du PADD) ;
- charge aux opérateurs et maîtres d'œuvre d'argumenter sur l'utilisation de ces dérogations, car comme leur nom l'indique, elles ne sont pas acceptées de plein droit.

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification.

4. Nécessaire clarification de la notion de mur plein.

Un « mur plein » est un dispositif de clôture, qui présente une opacité / absence de perméabilité visuelle sur toute sa surface, en opposition aux dispositifs de clôture à claire-voie (totale ou partielle).

Concernant la possibilité de construire un mur de soubassement surmonté d'un dispositif supérieur opaque « à la vue » sur un linéaire supérieur à 15m « droit » et après instruction au regard des modifications proposées :

- si cette clôture est implantée en limite d'un espace non ouvert à la circulation publique (ex: limite séparative entre deux parcelles privées), elle sera autorisée si sa hauteur n'excède pas 2 m ;
- si cette clôture est implantée en limite d'un espace ouvert à la circulation publique, elle sera autorisée si sa hauteur n'excède pas 1,80 m et si elle présente un ou plusieurs des dispositifs suivants permettant de casser l'horizontalité : épannelage/variation de la hauteur, percements permettant de créer des ouvertures visuelles ou variation de matériaux permettant de créer de la verticalité ; la simple présence de deux matériaux différents organisés l'un au-dessus de l'autre, ici mur de soubassement et dispositif supérieur opaque, sur tout le linéaire ne permettra pas de rompre l'effet linéaire et sera donc refusé.

5. Quel possible développement de nouveaux projets répondant aux objectifs du PADD au vu des nouvelles règles proposées ?

Les règles modifiées ne rendent pas impossibles l'émergence de nouvelles opérations répondant aux objectifs du PADD, bien au contraire. De plus elles ont été établies sur la base d'observations et d'analyse du contexte local :

- comme indiqué précédemment la modification des règles d'implantation permet une meilleure intégration des projets dans le tissu existant ;
- la modification des règles de stationnement permet également une meilleure intégration des projets dans le tissu existant en obligeant à ce que la gestion des stationnements soit réalisée sur l'assiette de l'opération et soit donc sans conséquence pour le voisinage.

Cette modification du PLU permet donc d'accompagner une densification douce et maîtrisée, produisant des produits compatibles avec le marché local et la demande des propriétaires/locataires de bénéficier de place(s) de stationnement.

Toutefois, concernant la remarque relative aux obligations de stationnement pour les logements de petite typologie créés en secteurs périphériques, et bien que ces projets soient extrêmement rares, la Ville entend que les règles proposées en secteurs périphériques UC et UD puissent engendrer des contraintes trop lourdes. ***Ainsi elle décide de modifier légèrement les règles proposées en zones UC et UD et crée une règle spécifique pour la création d'un logement isolé et dont la SDPC est inférieure ou égale à 40 m² : dans ce cas, la création de 2 places de stationnement ne sera pas obligatoire.***

6. Quelle mise en œuvre si les travaux ou aménagement ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation ?

Que les travaux soient soumis ou non au dépôt préalable d'une demande d'autorisation au titre du droit des sols (ADS), et comme mentionné page 3 du règlement du PLU en vigueur à l'article 1 (Champ d'application) des dispositions générales : « Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligations d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ».

Ainsi, à titre d'exemple, la division de logements de grande typologie en logement de plus petite taille (pas de changement de destination) et sans travaux modifiant l'extérieur de la construction, ne nécessite pas le dépôt préalable d'une ADS ; pour autant la création de logements supplémentaires implique la création de places de stationnement supplémentaire sur le terrain d'assiette de la construction, selon les modalités de calcul définies par le règlement du PLU en vigueur.

7. Modification des règles de stationnement (véhicules motorisés et cycles).

La modification du règlement proposée et relative au stationnement des cycles ne consiste pas en une accumulation de réglementation. Au contraire, cette modification visait à homogénéiser les normes précisées dans les différents documents opposables (en l'occurrence ici adaptation du règlement du PLU et reprise des éléments imposés par le Code de la Construction et de l'Habitation) afin de clarifier les obligations faites aux porteurs de projet et à leur maître d'œuvre.

La Ville ne proposait de modifier que la rubrique stationnement des cycles, sans ajout complémentaire sur le stationnement des véhicules électriques, car au cours des instructions des projets depuis l'approbation du PLU aucune remontée n'a été faite aux instructeurs sur ce dernier point, mais de nombreuses questions leur ont été posées sur les normes des stationnements cycles, très contraignantes. ***Elle entend toutefois cette proposition et propose de compléter son règlement sur cette thématique « stationnement des véhicules électriques » lors d'une prochaine modification.***

8. Pourquoi modifier le zonage avenue Alsace-Lorraine ?

Lors de l'élaboration du plan de zonage et dans un but de cohérence, les limites entre zones ont été définies sur la base du parcellaire et du réseau viaire. La création du bâtiment mentionné dans l'observation a nécessité une modification de la voie d'accès au parking de la Préfecture qui était la limite séparative entre les sous-secteurs UA1 et UA. Le bâtiment nouvellement construit s'est donc retrouvé concerné par les deux zonages, ce qui allait à l'encontre du principe de cohérence mentionné ci-avant.

La rue Romain Rolland faisant office de limite sud entre les sous-secteurs UA1 et UA avant l'émergence du bâtiment et ce sur la base d'une analyse de la morphologie urbaine, il a été retenu que cette voie légèrement déplacée reste la limite sud entre les deux nouveaux sous-secteurs.

IV. Courrier de Monsieur Dominique BRENEZ.

A) Pourquoi modifier les articles UA 7 , UB 6 et UB 7?

Comme mentionné au III-C en pages 11 à 14 du présent mémoire en réponse :

- bien que le zonage s'appuie sur des ensembles morphologiques cohérents, des spécificités très locales voire ponctuelles existent mais n'ont pas pu être prise en compte au risque d'aboutir à un micro-zonage ou à du pastillage ;

- les dérogations offertes par le présent règlement ne sont pas utilisées par les élus selon leur bon vouloir pour accepter ou refuser un projet, mais ont été intégrées comme vecteur d'une bonne intégration des projets dans le tissu déjà constitué, dans une logique de densification douce et maîtrisée (l'une des orientations du PADD) ;
- La Ville entend et partage la remarque selon laquelle l'intégration urbaine est une responsabilité de l'architecte, c'est pourquoi elle insiste sur la nécessaire implication des opérateurs et de leurs maîtres d'œuvre pour permettre la constitution d'opérations de qualité, intégrée, constitutive du développement d'une ville à haute qualité, et non comme des objets dont l'objectif principal est la rentabilité économique.
- Enfin, si des dérogations sont possibles elles ne sont pas le droit commun. Ces choix des opérateurs et de leurs maîtres d'œuvre devront impérativement être explicités et argumentés dans les notices descriptives, pièces constitutives des demandes d'autorisation déposées au titre du code de l'urbanisme. Ce point confirme la part de responsabilité du maître d'œuvre évoqué ci-dessus.

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification.

B) Craintes sur le durcissement des possibilités de construction en limite (UB 7).

Cette proposition de modification émane des nombreuses remontées citoyennes reçues par la Ville, les voisins directs ou non des nouvelles opérations faisant régulièrement part de leurs craintes quant à l'implantation des bâtiments en limite séparative. Or la bonne intégration d'un projet n'est pas qu'une question d'architecture et de morphologie urbaine : un nouveau bâtiment est un changement parfois impactant pour la vie d'un quartier, et l'objectif de densification douce et maîtrisée que la Ville poursuit ne saurait être intégralement respecté sans prise en compte du voisinage et de leurs retours.

Par ailleurs, la Ville n'a à ce jour pas été confrontée à des projets qui auraient été rendus impossibles à la lecture de cette nouvelle règle (les modifications sont notamment proposées sur la base d'un travail collaboratif avec le service instructeur qui permet d'identifier les points sensibles et les points de blocage que les agents instructeurs rencontrent dans le cadre de leurs missions).

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification. Elle précise toutefois que ce sujet sera remis à l'étude et pourra faire l'objet d'une nouvelle modification s'il s'avérait à l'usage que cette règle ne permettait pas le développement de projets qualitatifs.

.../...

- C) Craintes sur l'impact du retrait systématique de 5m par rapport à l'alignement en matière d'intégration urbaine.

Comme précisé au point III-C-1 en page 14 du présent mémoire, la proposition de modification ne consiste en aucun cas en une obligation de recul de 5m s'imposant à tous les projets et quelle que soit la forme urbaine ; il est évident que dans certains cas le recul sera impossible, charge au porteur de projet et à son maître d'œuvre de justifier de cette impossibilité dans le cadre de l'ADS (Autorisation du Droit des Sols) et de proposer des solutions techniques et architecturales permettant de garantir une bonne intégration urbaine et une sécurité optimale pour les usagers du domaine public.

Au vu de ces éléments, la Ville ne souhaite pas faire évoluer cette proposition de modification.

Bourg-en-Bresse,
Le **4 AOUT 2017**

**Pour le Maire absent,
L'Adjointe faisant fonction,**


Isabelle MAISTRE

MEMOIRE EN REPONSE VILLE DE BOURG EN BRESSE AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le présent mémoire en réponse est établi dans le cadre de la modification n° 1 du PLU de Bourg-en-Bresse approuvé en novembre 2013 et dont l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 14 juin 2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus.

Il fait suite à la réception, le 24 juillet 2017, du procès-verbal des avis des personnes publiques associées (PPA) établi par M. Gérard BLONDEL, Commissaire Enquêteur.

Le présent mémoire s'organise en 3 parties, correspondant aux 3 avis reçus avant la fin de l'enquête publique et contenant des réserves et préconisations.

Pour rappel, 3 avis favorables sans remarque ont été reçus :

- *Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le 19 mai 2017*
- *Département de l'Ain, le 26 juin 2017*
- *Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, le 17 juillet 2017*

I. Avis de la Chambre de l'Agriculture de l'Ain , 28 mars 2017.

- A) Question relative à la possible atteinte des objectifs du PADD en matière de densité si les OAP sont supprimées.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont pour objectif de définir les grands principes d'aménagement de secteurs en mutation : fonctions, implantations, gabarits, organisation viaire, paysagement. Ainsi si elles permettent de cadrer les futures constructions et peuvent donner des objectifs de densité, le règlement du PLU reste opposable et contient lui aussi des outils permettant de gérer la densité : hauteur, implantation, coefficient d'emprise au sol.

De plus, la suppression des OAP est liée à l'émergence de projets d'aménagement ayant atteint un stade opérationnel (cf. III-A page 2 et suivantes), elle ne signifie donc aucunement que ces secteurs resteront en l'état et ne connaîtront pas de mutation.

Enfin, les objectifs du PADD ont été établis à l'échelle de la ville et devront être évalués à cette même échelle. La modification/suppression d'OAP ne va donc pas à l'encontre des objectifs de développement inscrits dans les orientations du PADD.

- B) Demande d'encadrement des extensions pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N.

Par cette présente modification du PLU, la Ville souhaite se mettre en conformité avec les dispositions de la loi ALUR, tout en encadrant les possibilités d'extension des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du PLU.

La demande de modification de la Chambre d'Agriculture permet de poursuivre cet objectif et limiter plus précisément encore ces extensions dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles.

Elle est donc pleinement prise en compte. Ceci étant, la Ville a modifié légèrement la proposition de rédaction des articles A 2 et N 2 en précisant que seules les habitations présentant une surface de plancher minimale de 50 m² sont autorisées à connaître une extension, ET ce, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante ET d'une surface de plancher maximale de 250 m² après extension.

- C) Demande de spécialisation des zones UX pour l'accueil des fonctions industrielles.

La zone UX est effectivement une zone spécialisée pour l'accueil des grandes structures économiques et notamment des établissements industriels. Cependant, le développement de la ville sur ces franges périphériques au cours des dernières décennies a abouti à la constitution de zones mixtes où se côtoient et interagissent des constructions à vocations d'habitations et d'activités économiques.

La présente modification n'a pas pour objet de permettre la création de nouveaux établissements générateurs de nuisances, mais de permettre à ceux existants de pouvoir continuer à fonctionner lorsque cela nécessite des extensions notamment. La bonne intégration de ces activités était déjà prévue au PLU, avec des conditions de bonne intégration à respecter pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation (cf. article UC 2, point 1.1), et demeure inscrite dans le cadre de cette modification.

Cependant, afin de sécuriser davantage la bonne intégration des activités économiques en zone UC vis à vis des habitations existantes, ***la Ville décide de modifier légèrement les règles proposées en maintenant à l'article UC 1 comme occupation et utilisation du sol interdite, les constructions à vocation industrielle***; seules les constructions à destination d'entrepôts seront rendues possibles, sous condition de bonne intégration.

II. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), 2 juin 2017.

Cet avis rejoint celui de la Chambre d'Agriculture mentionné au point I-B ci-dessus ; la demande de modification permet de poursuivre les mêmes objectifs de préservation et sera donc elle aussi prise en compte intégralement par la Ville de Bourg-en-Bresse. ***Il est ainsi proposé que la rédaction des articles A 2 et N 2 permette, pour les habitations présentant une surface de plancher minimale de 50 m² uniquement, d'autoriser leur extension dans la limite de 10% de la surface de plancher existante ET d'une surface de plancher maximale de 250 m² après extension.***

III. Avis des Services de l'État, 15 juin 2017

A) Craintes relatives à la suppression des OAP.

Concernant la suppression des OAP Challes-Europe et Bouvent-Curtafray, il convient tout d'abord de considérer le principe même des OAP, à savoir qu'elles s'inscrivent dans une logique d'attente. Elles permettent d'afficher, d'une part, la volonté de la collectivité, et d'autre part, des principes d'aménagement sur un quartier ou un secteur, sans toutefois atteindre la précision d'un plan de composition lorsque les études opérationnelles ont suffisamment avancées.

Au moment de l'élaboration du PLU, ces OAP trouvaient toute leur justification puisqu'elles énonçaient les intentions d'aménagement de la collectivité sur la base de schémas de principe. Cependant, n'ayant pas vocation à demeurer et des études opérationnelles ayant été diligentées par la Ville, le temps est aujourd'hui arrivé d'envisager leur suppression, sans qu'une quelconque remise en cause du PADD et de ses objectifs ne soit à craindre, comme mentionné aux points ci-dessous.

1. Baisse de la qualité globale des aménagements futurs ?

La suppression des OAP n'entraînera aucune baisse globale de qualité des aménagements futurs.

D'une part, parce que la maîtrise foncière par la Ville quasi totale est intervenue depuis l'élaboration du PLU tant sur le secteur Challes-Europe que sur celui Bouvent-Curtafray, assurant ainsi la meilleure des garanties pour l'aménagement de ces sites.

D'autre part parce que, comme mentionné ci-avant, des études opérationnelles ont été diligentées par la Ville sur ces deux secteurs, dans le respect des principes des OAP inscrites au PLU. Pour Bouvent-Curtafray, elles vont se concrétiser en projet d'aménagement de lotissement (cf. pages 4 et 5) avec une importante prise en compte de :

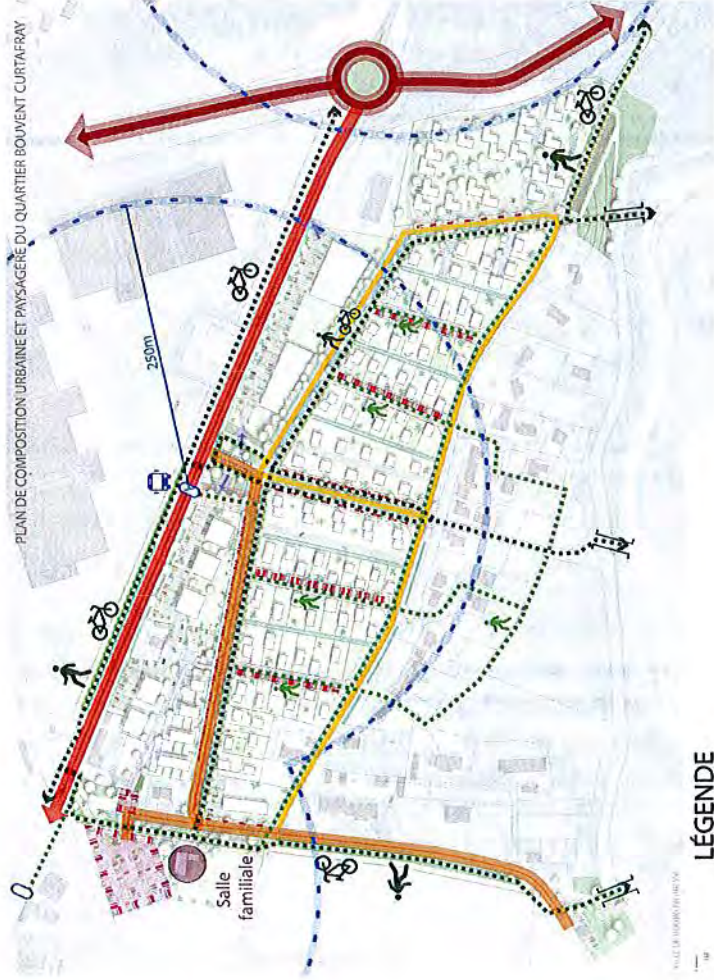
- la morphologie urbaine (traitement d'entrée de ville, insertion des bâtiments, mixité fonctionnelle cohérente) ;
- l'environnement (prise en compte du paysage, gestion des eaux, végétalisation) ;
- les déplacements (desserte multimodale et place importante laissée aux modes doux).

Une présentation en réunion publique est d'ailleurs prévue courant septembre.





Pour Challes-Europe, et suite à la création de la ZAC « Ecoquartier Challes-Europe », les premières études menées et notamment celles relatives au marché local de l'immobilier et à l'environnement physique du site, ont amené la Ville à modifier sa programmation initiale. Un nouveau projet établi sur la base d'un plan de composition est en cours de formalisation ; il s'inspire fortement des principes de l'OAP et est en résonance avec les orientations de développement que la Ville souhaite pour ce quartier (cf. page 6). Le premier projet à dominante commerciale est d'ailleurs entré en phase d'études de conception en vue d'un dépôt de permis de construire dans les prochains mois.

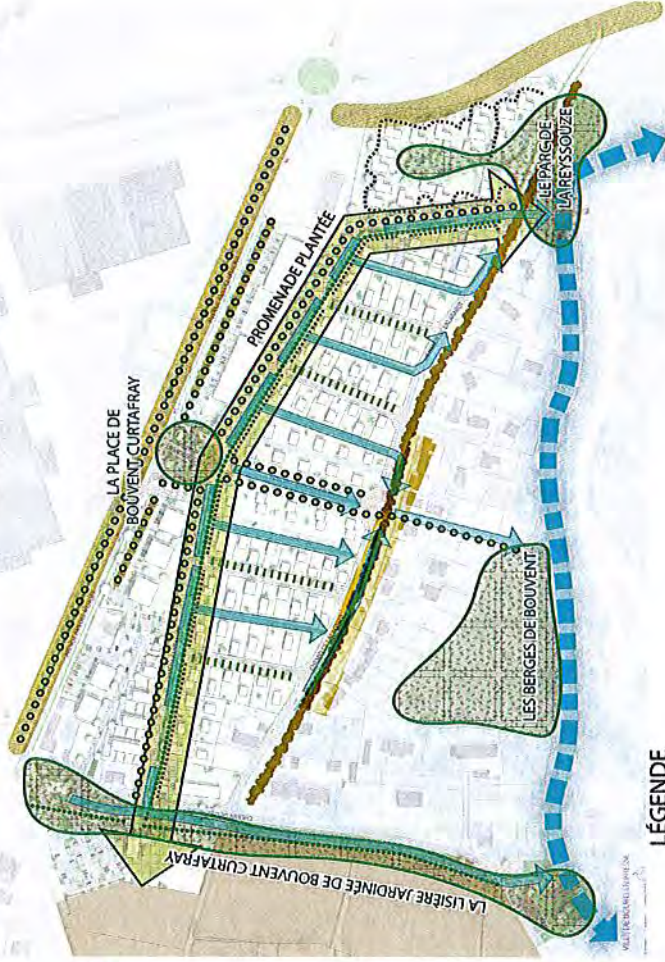
Enfin, parce que les études pré-opérationnelles lancées sur ces secteurs, au-delà d'une prise en compte des principes inscrits aux OAP, présentent une compatibilité avec le droit commun du règlement du PLU. Or ce règlement permet d'assurer une qualité urbaine de fait, y compris sur les secteurs ne faisant pas l'objet d'une OAP.





LÉGENDE

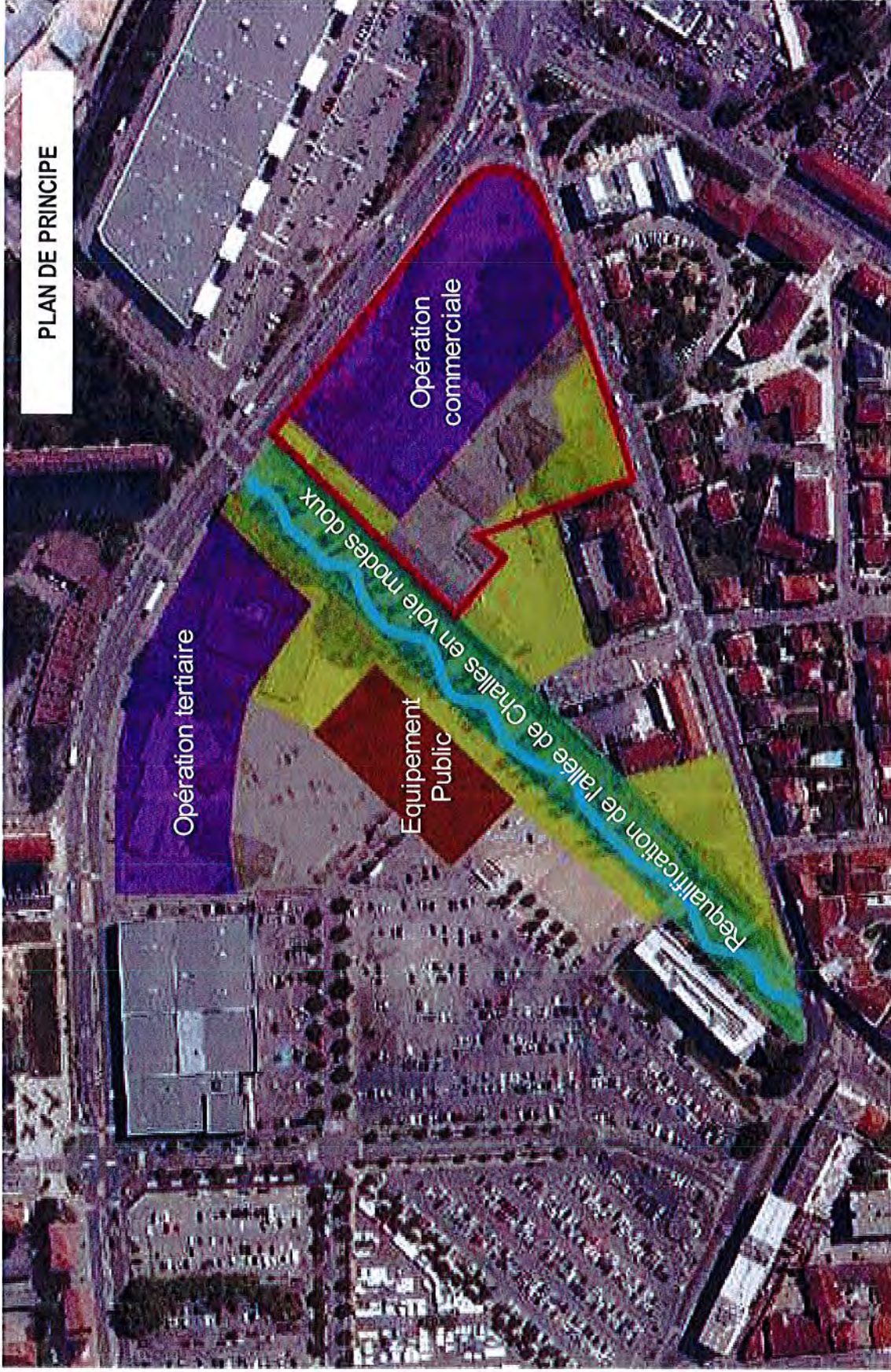
-  Voie de contournement
-  RD 979
-  Rue principale
-  Rue de quartier
-  Voie mode doux (vélo/piéton)
-  Cheminement piéton
-  Accès secteur à vocation économique
-  Arrêt de bus
-  Stationnement public
-  Ponton de traversée de la Reyssouze



LÉGENDE

-  Espace vert à valoriser et créer
-  Continuité végétale à créer
-  Alignement d'arbres haute tige
-  Plantation variée de l'allée (arbres-arbustes)
-  Frontage végétal
-  Aménagement paysager le long des routes
-  Plantation des espaces de stationnement (cèpée, arbuste, dalle végétalisée)
-  Haie végétale à préserver
-  Terres agricoles à préserver
-  Préserver la ripisylve de la Reyssouze
-  Nouveaux paysages du quartier

PLAN DE PRINCIPE



2. Respect de certaines des orientations du PADD ?

Les aménagements envisagés sur les deux secteurs ne sont pas en contradiction avec les grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables). Comme mentionné au point précédent et au vu des plans présentés aux pages 4 à 6, les projets développés répondent bien aux orientations du PADD en matière de :

- requalification d'espaces urbains dégradés : mutation sur le secteur Challes-Europe du site dit « Chanut » entre l'avenue des Belges et l'allée de Challes, permettant de valoriser d'anciennes friches laissées vacantes et le site technique municipal en cours de libération, dans une logique de renouvellement urbain utilisant les dents creuses ;
- ouverture et maillage des espaces publics : requalification de l'allée de Challes en axe mode doux structurant entre le centre-ville et l'Est du quartier de la Reyssouze/le secteur de l'Europe, avec création d'espaces publics récréatifs et supports de rencontre ; intégration d'un maillage viaire paysager pour l'aménagement du secteur Bouvent-Curtafray ;
- diversification des activités et équipements : développement d'activités économiques au droit du secteur d'habitat de la Reyssouze, création d'un nouvel équipement public le long de l'allée de Challes, mixité des fonctions souhaitées sur le secteur de Bouvent-Curtafray avec là-aussi intégration d'un équipement public ;
- préservation voire augmentation de la présence du végétal : requalification de l'allée de Challes (cf. point 5 ci-dessous) et traitement paysager fort du secteur Bouvent-Curtafray.

3. Incompatibilité avec le SCOT ?

Les orientations du SCOT Bourg-Bresse-Revermont ont bien été prises en compte dans les études opérationnelles diligentées sur les deux secteurs en question. La suppression des OAP ne peut donc être assimilée à une incompatibilité avec les items suivants du SCOT :

- favoriser les formes urbaines économes d'espace : renouvellement urbain sur une dent creuse pour le site de Challes-Europe, et projet de lotissement à vocation d'habitat rationalisant les surfaces imperméabilisées et ayant vocation à accueillir du logement individuel sur des parcelles de petite superficie, répondant donc à la demande locale du marché de l'habitat sur des emprises foncières compactes (des projets affichent une densité plus forte dans le tissu urbain constitué) ;
- améliorer la qualité urbaine : cf. point 1 page 3 ;
- traiter les entrées de ville : le projet d'aménagement établi et mentionné pages 4 et 5 a bien intégré cette logique de traitement d'entrée de ville. La suppression de l'OAP ne remet pas en compte ce projet.

Par ailleurs, il est important de préciser :

- d'une part que les orientations et objectifs du SCOT sont à prendre en compte à l'échelle du territoire communal et à l'échelle de chaque OAP ou de chaque projet ;
- d'autre part que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, en charge du SCOT, a acté dans un courrier du 17 juillet 2017 que la modification du PLU ne contenait aucune disposition contraire aux règles du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

4. Modification plutôt que suppression ?

Les arguments mentionnés ci-dessus et l'avancement des études pré-opérationnelles expliquent que cette suppression d'OAP n'est pas antinomique avec les objectifs du PADD du PLU et du SCOT.

L'opérationnalité sur ces secteurs étant imminente, la modification des OAP puis leur suppression à très court terme une fois la mise en œuvre des projets réalisée, ne nous semblait donc ni justifiée, ni efficace.

5. Maintien de la trame verte et bleue sur le secteur Challes-Europe ?

Comme indiqué précédemment, le projet Challes-Europe contient une réelle dimension paysagère, notamment via la requalification de l'Allée de Challes, qui au-delà d'être inscrite dans l'OAP est aussi inscrite dans les fiches actions du second Contrat de Rivière.

Cet aménagement (cf. pages 9 et 10) confirme la volonté pour la ville de poursuivre son travail de préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue puisqu'il consiste en :

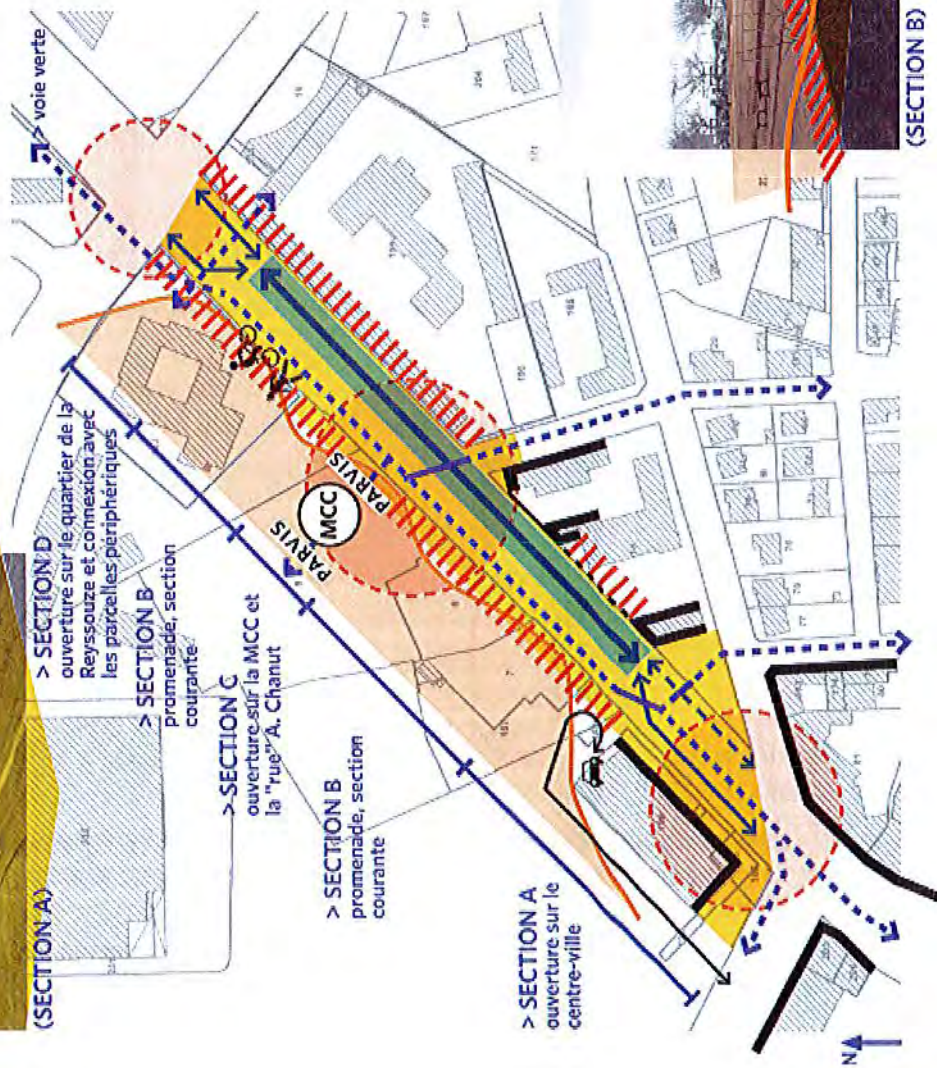
- la suppression de la voie de circulation et la création d'une promenade urbaine modes doux ;
- la suppression du double alignement de peupliers, sénescents et dangereux pour les usagers de l'allée (plusieurs abattages préventifs ont déjà eu lieu pour des motifs de sécurité), et le remplacement par de nombreuses plantations nouvelles et adaptées aux usages de ce futur espace ;
- la reconfiguration de la rivière Reyssouze sur ce linéaire. Les deux bras canalisés de la rivière présentent aujourd'hui des désordres hydrauliques et hydrologiques engendrant notamment des conséquences défavorables pour la faune aquatique ; ils seront réunis sur la majeure partie de cette section, accompagnés d'un méandrage artificiel et de la mise en œuvre de plantations aquatiques et hygrophiles, afin de remédier aux dysfonctionnements précités.



(SECTION A)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Synthèse: entre enjeux hydrauliques, urbains et paysagers



1. Faciliter la notion de parcours continus pour les piétons et les cyclistes

- > se connecter au réseau de pistes cyclables et rendre les traversées modes doux évidentes
- > envisager un accès véhiculé alternatif pour la MSA



2. Concevoir l'ensemble de l'Allée comme un parc linéaire

- > embrasser les espaces connexes dans la démarque de requalification (aménagement ou prescription)
- > valoriser les polarités et développer des usages sur le linéaire en profitant de l'ensoleillement et de la relation à la rivière



3. Créer une façade active avec le Champ de Foire

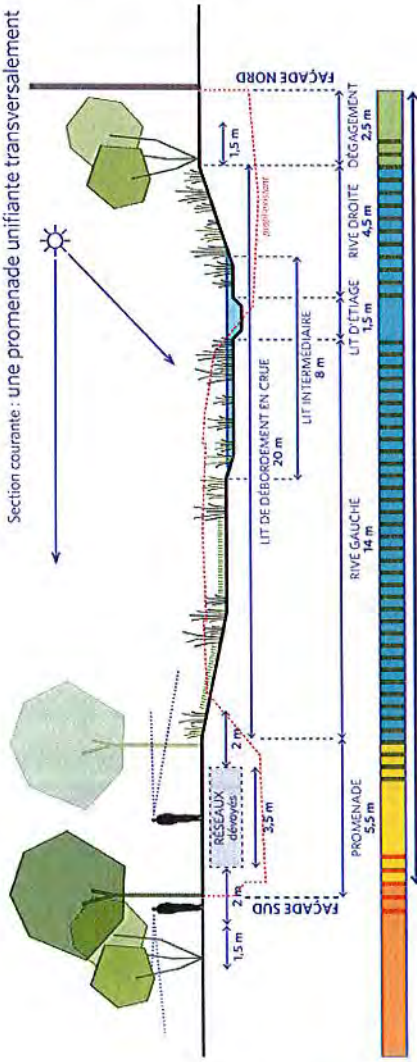
- > imaginer les usages de l'Allée en lien direct avec ceux du Champ de Foire, générer 2 espaces publics en interaction



(SECTION B)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Section courante : une promenade unifiante transversalement



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Section C : un parvis identifié de la MCC à la rivière

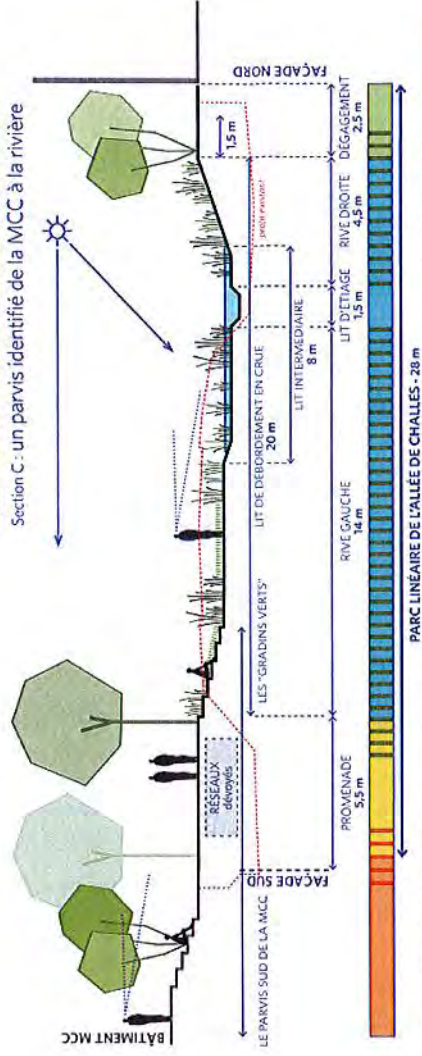


Photo 1: Vue sur le parvis de la MCC. Photo 2: Vue sur le parvis de la MCC. Photo 3: Vue sur le parvis de la MCC.

B) Craintes relatives à la modification des règles de stationnement.

1. **Contradiction avec la nécessaire politique de densification ?**

En ce qui concerne les nouvelles règles de stationnement, les constats sur lesquels nous nous sommes appuyés sont :

- un taux de motorisation des bourgiens qui est encore très élevé (supérieur à 1 véhicule par ménage) ;
- un stationnement abusif et gênant sur l'espace public.

Il est d'ailleurs constaté que les projets résidentiels déposés actuellement ou en cours de conception, intègrent déjà ces dispositions sans que cela dissuade les investisseurs, promoteurs et autres constructeurs. La Ville a également constaté à plusieurs reprises que bien que les projets d'habitat situés en hyper centre-ville ne soient pas soumis à une obligation de création de places de stationnement, les opérateurs en prévoyaient tout de même un minimum (au moins une place par logement voir plus) afin de répondre aux attentes des acquéreurs, le marché local confirmant cette nécessité pour les futurs acquéreurs de pouvoir bénéficier de places de stationnement.

Ainsi, la décision de demander plus d'aires de stationnement dans les projets immobiliers n'aura pas d'impact sur la nécessaire densification du tissu urbain constitué, d'autant plus que la logique de celle-ci est de se faire de manière douce et partagée comme indiqué dans les orientations générales du PADD. Elle sera de plus un gage d'une amélioration du cadre de vie : des capacités de stationnement suffisantes sur les tènements résidentiels permettront de limiter la part du domaine public consacrée au stationnement et ainsi de redonner de la place aux piétons, aux modes doux et aux espaces paysagers (participation à l'amélioration du cadre de vie, l'une des grandes orientations du PADD).

Une rapide analyse comparative avec les règles inscrites au PLU de villes de taille comparable (habitants, densité), telles que Vannes, Saint-Priest, Valence ou encore Chartres, permet de constater que la Ville de Bourg-en-Bresse propose des règles similaires à celles de ces dernières. Toutefois, et bien que ces craintes soient non fondées pour la quasi totalité des opérations, la Ville entend que les règles proposées pour la création de logements individuels de petite typologie en secteurs périphériques UC et UD puissent engendrer des contraintes trop lourdes. ***Ainsi elle décide de modifier légèrement les règles proposées en zones UC et UD et crée une règle spécifique pour la création d'un logement isolé et dont la SDPC est inférieure ou égale à 40 m² : dans ce cas, la création de 2 places de stationnement ne sera pas obligatoire.***

2. **Approche sectorielle de la règle à mettre en œuvre ?**

Les remontées citoyennes et les constats établis relatifs à ce stationnement abusif et gênant sur l'espace public concernent aussi bien le centre-ville, que les quartiers périphériques, voire très résidentiels où des projets de logement individualisés accueillant des foyers équipés de deux véhicules et plus voient le jour.

Ce phénomène de saturation du stationnement sur domaine public est également lié à la présence sur le territoire de nombreux équipements et services générateurs de déplacements, qui engendrent également des besoins en stationnement, et pas uniquement en centre-ville.

Ainsi, une approche sectorielle n'est pas adaptée au contexte local et n'est pas souhaitée pour la bonne compréhension des usagers et porteurs de projets/maîtres d'œuvre.

3. Incompatibilité avec les articles L. 151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme ?

Pour mémoire, ces articles précisent que, nonobstant toute disposition du PLU il ne peut être exigé, dans un périmètre de 500m autour d'une gare, et si la qualité de la desserte le permet :

- plus de 0,5 place/logement pour les logements locatifs sociaux, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- plus d'1 place/logement pour les autres constructions destinées à l'habitation,

Or la qualité de desserte du territoire en transports collectifs est encore trop insuffisante. Cette règle a été établie au niveau national pour faciliter la construction de logements dans les grandes aires urbaines sous tension foncière. La ville de Bourg-en-Bresse relève quant à elle de la strate des villes moyennes, pour lesquelles la mise en place d'un réseau de transport en commun est complexe techniquement et financièrement. A ce jour la part des usagers de ce réseau est encore limitée (environ 6 à 7 % à l'échelle de la ville ; pour rappel le PLU précisait dans son rapport de présentation que seuls 0,2 déplacement / jour sont réalisés en transport en commun). Le réseau ne permet pas de par la configuration de ses lignes et leur cadencement, de répondre aux besoins des actifs. C'est donc en toute légitimité que le règlement du PLU ne contient pas les dispositions mentionnées aux articles L. 151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme.

C) Craines relatives à la possible mixité de fonctions en zone UC.

Enfin, concernant la petite évolution envisagée en zone UC, cela répond aux besoins recensés sur le territoire car ces secteurs sont des secteurs périphériques et d'entrée de ville qui présentent déjà de fait une mixité des usagers (induite d'ailleurs par la loi SRU), sans impact pour le fonctionnement général de la zone et sans nuisance connue ou identifiée par les nombreuses remontées citoyennes.

En effet, la modification proposée reste bien sur un régime dérogatoire, avec des conditions d'intégration dans le milieu urbain constitué et de non création de nuisance pour les constructions à usage d'habitation existantes. De plus elle n'a pour objet non pas de favoriser la création d'activités industrielles, mais de permettre l'évolution des activités économiques existantes et bien intégrées, notamment via la construction par exemple ici ou là d'un entrepôt de petite à moyenne taille.

Cependant, et comme préciser au I-C du présent mémoire en réponse, afin de sécuriser davantage la bonne intégration des activités économiques en zone UC vis à vis des habitations existantes, **la Ville décide de modifier légèrement les règles proposées en maintenant à l'article UC 1 comme occupation et utilisation du sol interdite, les constructions à vocation industrielle** ; seules les constructions à destination d'entrepôts seront rendues possibles, sous condition de bonne intégration.

Bourg-en-Bresse,
Le - 4 AOUT 2017

Pour le Maire absent,
L'Adjointe faisant fonction,

Isabelle MAISTRE