

COMMUNE DE BOURG EN BRESSE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES :

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pendant l'enquête publique, du 29 mars au 12 avril 2019 :

- 4 visites ont eu lieu lors de mes permanences et 8 observations ont été portées sur le registre d'enquête. La quatrième d'entre elles est parvenue sur le registre numérique prévu à cet effet. Elle émane de la Direction Départementale des territoires, qui, étant reçue le 5 avril 2019, soit après l'ouverture de l'enquête et 43 jours après la remise du dossier, a été jointe en annexe 1 au registre d'enquête.

Conformément à l'article R.123-18 (sous-section 16 : clôture de l'enquête) du Code de l'Environnement, je demande à Madame la Maire-adjointe, déléguée à l'Urbanisme de m'apporter tous les éléments, qu'elle jugera utiles, sur les observations recueillies au cours de l'enquête publique et rappelées ci-dessous :

A- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC

1° Visite et observation n° 1, lors de la Permanence du 29 mars de 9 h à 12h :

Mr J. FRAGUR, demeurant 4 rue du docteur Nollet, venu connaître la hauteur autorisée sur son secteur, estime que la création de l'OAP Bel Air est fondé.

2° Observation n° 2 du 2 avril :

Mr H. JUMEZ, demeurant au 26 rue Lamartine, souhaite savoir si la taille des terrains de cette rue et les droits à construire du PLU rendent possible la construction d'une grande maison en R+3.

Il s'étonne « qu'un propriétaire ne puisse abattre les arbres de sa propriété et se demande qui a pu distinguer des éléments de style sur des façades qu'il estime aussi ternes les unes que les autres. »

3° Visite et observation n° 3, lors de la permanence du 2 avril :

Mme D. MILLET, habitante de Bel Air, se dit « ravie de l'initiative OAP, qui préservera certains éléments remarquables du quartier ».

4° Contribution n° 4 du 5 avril de la direction départementale des territoires :

Reçue par mail et annexée au registre, elle est analysée plus loin avec les autres avis des Personnes publiques consultées.

5° Observation n° 5 du 8 avril :

Mme F. GUIGON, habitante de Bel Air, salue « l'excellente initiative de l'OAP, qui préserve le caractère authentique et charmant du quartier ».

6° Contribution n° 6 du 11 avril (voir Annexe 2 jointe) :

Envoyée sur le registre numérique par Mr H. BERTOLINI, demeurant 7 rue des Lazaristes, elle fait état de 6 remarques générales et de 7 remarques particulières relatives à chacune des 4 OAP, aux emplacements réservés, aux évolutions des points particuliers du règlement, comme le stationnement et les sous-sols et saillies.

- Remarques générales :

- 1- Il regrette que les 2 modifications n°1 et n°2 de PLU aient été si proches dans le temps, et n'aient pu être regroupées permettant une vision plus globale des changements,
- 2- Il conteste que la modification n°1 du PLU n'ait conduit qu'à une légère augmentation du stationnement,
- 3- Il met en doute la volonté affichée de logements dans le centre ville élargi alors que le carré Amiot aurait été privé de 35 logements et l'OAP Challes/Europe de 250 logements,
- 4- Il reproche à la commune de ne faire aucune mesure de l'impact des modifications d'OAP sur le nombre total de logements, en illustrant son propos par l'enquête publique sur le projet Bouvent/Curtafay, qui indiquerait que l'absence de la réalisation de 100 logements aurait un impact sur la réalisation du PLH,
- 5- Il déplore l'absence d'emplacement public de charge pour les véhicules électriques,
- 6- Il affirme que l'article relatif aux saillies est passéiste et archaïque.

- Remarques particulières :

- 1- Pour l'OAP Vinaigrerie, il souligne l'absence de nombre potentiel de logements, il veut connaître l'objectif de considérer les espaces communs et de services des logements étudiant/senior/hôtelière comme relevant de la fonction logement et trouve que les ER flottants constituent un concept original en droit,
- 2- Pour l'OAP Madeleine, il énonce que l'OAP originelle ne prévoyait pas de démolir un bâtiment, que l'emprise foncière de l'OAP de 4.000 m² est minorée, qu'elle ne tient pas compte des stationnements et que le projet immobilier rendu public ne tient pas compte de la parcelle AM 325,
- 3- Pour l'OAP Brou Charmettes, il est d'avis que les opérations d'aménagement en impasse des voiries sont incompatibles avec le SCOT, qui, s'il était respecté avec 2 voies de bouclages, n'irait pas dans le sens de la préservation l'environnement prôné dans le PADD,
- 4- Les limites de l'OAP Bel Air présenté dans le projet ne lui semblent pas correspondre au périmètre indiqué à la page 67 du PLU. La liste précise des immeubles concernés par l'article L123-1-5-7 ainsi que les obligations induites lui paraissent devoir être précisées et complétées dans l'annexe 3 du PLU. Il remarque que le stationnement

- et les articles L151-35 et 36 du CU ne soient pas cités, et conteste l'épannelage proposé des secteurs en R+2, compte tenu des hauteurs actuelles d'immeubles, en particulier pour la rue de la liberté, qu'il conviendrait de classer en partie en R+3,
- 5- Il propose un document unique, indiquant simplement les différences entre les 2 versions des Emplacements Réservés,
 - 6- Les modifications de stationnement pour des types particuliers d'habitat lui semblent inévitables, guidées seulement par le projet immobilier de la Madeleine et s'étonne que ces modifications soient limitées aux zones UA et UB.
 - 7- Il s'interroge sur la légalité du règlement sur les sous-sols et les saillies.

7° Visite et observation n° 7, lors de la permanence du 12 avril :

La société LOGIDIA, représentée par Mme J. BIOL, souhaite s'assurer que les parcelles CI 7 et CI 8, dont elle est propriétaire, ne sont pas concernées par l'Emplacement Réservé A16, rue de la croix Blanche, comme l'est la parcelle mitoyenne CI 9.

8° Visite et observation n° 8, lors de la permanence du 12 avril :

Mme J. ROUILLET, demeurant au 22 rue Lamartine, dans le quartier Bel Air signale qu'un arbre remarquable figure à tort dans sa propriété sur le plan de la page 25 de la notice de présentation et se trouve plutôt sur la propriété de son voisin.

Elle s'étonne par ailleurs que les prescriptions de la donation faite à la ville de la propriété « Guilleminet » ne soient pas respectées, en particulier relativement au bon entretien des arbres et des essences rares, qui s'y trouvent et qui sont régulièrement coupés ou étouffés par des lierres.

B- OBSERVATIONS A PARTIR DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET ASSOCIEES

Il est à noter le peu de réaction des personnes publiques au projet.

A tel point que :

Madame la Maire-adjointe, chargée de l'urbanisme, atteste par écrit le 29 mars, jour de l'ouverture de l'enquête, que sur dix Personnes publiques concernées (à savoir la préfecture, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département de l'Ain, la Chambre d'Agriculture de l'Ain, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, en charge du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, en charge du Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse, en charge des transports urbains), auxquelles le projet de modification n°2 du PLU a été envoyé dès le 22 février, seuls la Chambre d'Agriculture et le Conseil Départemental ont répondu avant la date d'ouverture de l'enquête.

Le 5 avril, soit 7 jours après cette date, la Direction Départementale des Territoires a adressé une contribution numérique, qui a été annexée au registre et a ainsi été consultable comme le dossier et les autres contributions.

A) La Chambre d'Agriculture de l'Ain :

Par son courrier du 7 mars 2019, elle émet un **avis favorable**.

B) Le Conseil Départemental de l'Ain :

L'avis favorable du 18 mai de son président est néanmoins assorti de la demande suivante :

« Je souhaite conserver la possibilité de réaménager les bâtiments Saint Antoine et Sainte Thérèse pour y accueillir les services départementaux (services Administratifs /équipements publics) et vous demande de les maintenir comme espace à vocation administrative ».

C) La Direction Départementale des Territoires (voir Annexe 1 jointe) :

L'avis favorable de Mr le Préfet est complété par les observations suivantes, portant sur :

- 1- La modification des formulations du nombre de logements des OAP, risque d'entraîner un abaissement du niveau global d'encadrement de la densité. « En compatibilité avec le SCOT, je vous demande de conserver un cadrage par approximation (X logements environ) ou d'introduire une notion de densité minimum par OAP. »
- 2- L'OAP la vinaigrerie :
La légende sur le principe du front bâti du plan de l'ancienne version a été oubliée dans la nouvelle version à la page 7 de la notice de présentation.
Le rappel que le tènement anciennement exploitée par GDF sera placé dans la liste des secteurs d'information sur les sols (SIS) du département, en application de l'article L125-6 du code de l'environnement (CE) et à ce titre, tout projet de construction devra y faire l'objet des études prévues à l'article L.556-2 du CE ».
- 3- L'OAP Brou Charmettes :
Le fait que le coloris de la légende de l'espace prairie paysager ne corresponde à aucun des 2 sous- secteurs concernés sur le plan de la notice de présentation.
La suggestion de basculer la parcelle AX178 en zonage N.
- 4- La remarque que la suppression de la servitude de mixité sociale du quartier des Venues sur le plan de zonage s'accompagne du retrait des dispositions associées dans le règlement littéral de la zone UC et a pour résultante la suppression de la servitude sur le secteur de la rue des Dimes, située également en Zone UC.

- 5- La remarque que l'intégration du Moulin de Curtafray, comme patrimoine bâti, sur le plan de servitude de paysage, doit être également désignée au règlement (article L151-11 du CU) si la commune souhaite qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

- 6- Les Emplacements Réservés :
Etant donné que la présentation de l'évolution des Emplacements Réservés ne fait l'objet que d'une présentation succincte dans le rapport de présentation avec un renvoi aux plans de servitude urbaine et aux listes, il paraît préférable de détailler et motiver davantage leur évolution, notamment dans le cas d'extension sur le domaine privé. Une présentation sous forme d'un cahier présentant graphiquement chaque ER particulier, pour éviter les difficultés de lecture quant aux limites d'ER du secteur de la Madeleine aurait été souhaitable.
L'évolution des ER 17 (parking) et 18 (liaison mode doux) vers un unique ER 18 « flottant » de plus large extension (liaison mode doux) apparaît moins adaptée dans l'OAP projeté de la Vinaigrerie que ne l'étaient les 2 anciennes. La notion d'ER « flottant », paraissant reposer sur des bases juridiques fragiles et non effectives, car uniquement décrites dans le rapport de présentation du PLU (page 530) et non formalisées dans votre règlement, doit être supprimé.

- 7- La modification envisagée des règles de stationnement relatives aux établissements de personnes âgées, d'étudiants ou d'habitat nouveau de type co-living entraîne la production par le pétitionnaire d'une notice explicative présentant les besoins induits de son projet, là où la commune devrait fixer les règles localisées permettant une bonne gestion du stationnement.
Conformément à l'article L.151-35 du CU, il est au moins souhaitable d'indiquer le nombre plafond de places de parking imposé pour ces types d'habitations.
En effet, de telles dispositions ne sont pas conformes aux articles R431-7 et suivants du CU, puisque la notice précitée ne fait pas partie des pièces à joindre pour une demande de permis de construire et n'a, de ce fait, pas de valeur juridique.

- 8- Les changements du règlement relatifs aux sous-sols et saillies relèvent plutôt du règlement de voirie que du règlement de PLU et sont a minima pour cette raison juridiquement fragiles.

- 9- Le rappel de la recommandation d'une consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de cas par cas.

- 10- Le rappel de l'obligation, depuis le 1^{er} janvier 2016, de numériser au standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) les documents d'urbanisme modifiés et de les mettre en ligne sur le géo-portail de l'urbanisme.

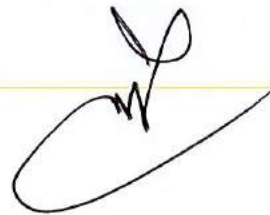
- Conformément à l'article R.123-18 (sous-section 16 : clôture de l'enquête) du Code de l'Environnement, ce procès verbal a été remis à Madame Claudie de SAINT-ANDRE, Maire-Adjointe, déléguée à l'urbanisme et aux déplacements de la commune de Bourg-en-Bresse, le 18 avril 2019, en 2 exemplaires de 6 pages.

- Ses observations éventuelles en réponse sur les observations et remarques peuvent m'être adressées sous un délai maximum de 15 jours.

La Maire-Adjointe :
Claudie de SAINT-ANDRE
A pris connaissance le 18/04/2019



Le Commissaire-Enquêteur :
Jean DUPONT
A remis le 18/04/2019



2 pièces jointes :

Annexe 1 : courrier numérique de la Direction Départementale des Territoires, reçu le 5 avril 2019,

Annexe 2 : courrier numérique de Mr H. BERTOLINI, reçu le 11 avril 2019.

PRÉFET DE L'AIN

Annonce 1 au PV de Synthèse

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques
Unité Atelier Planification

Référence : 20190318BourgEnBresseMepAvisDdt203

Vos réf. :

Affaire suivie par : Patrice Guichard
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 67 64 - fax 04 74 45 63 80

Le préfet

à

Monsieur le maire
BP 90419
Hôtel de ville
01012 Bourg-en-Bresse

Bourg en Bresse, le 4 AVR. 2019

**Objet : Modification avec enquête publique du plan local
d'urbanisme - Avis des services de l'État**

Vous m'avez transmis le projet de modification avec enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, prescrite le 29 novembre 2017, pour recueillir l'avis des services de l'État associés à cette procédure, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU).

Ce dossier a pour objets l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) "vinaigrerie", "Madeleine", "Brou-Charmettes" et "Bel-Air", la suppression d'une servitude de mixité sociale, l'évolution de la servitude paysage, une mise à jour de la liste des emplacements réservés, ainsi que la modification de diverses dispositions du règlement.

Son analyse m'amène à formuler les observations suivantes.

Les modifications d'OAP sectorielles consistent en des évolutions des principes d'aménagement qui n'appellent pas sur le fond de remarques particulières, si ce n'est en matière de densité de logements. En effet les modifications que vous proposez aboutissent à un abaissement du niveau global d'encadrement de cette densité. Ainsi pour une surface équivalente, les "90 logements environ" actuellement programmés au sein de l'OAP "vinaigrerie" ne sont plus mentionnés dans la nouvelle. Les "120 logements environ" du secteur "Brou-Charmettes" évoluent en "120 logements maximum". Pour leur part, les "50 logements maximum" de l'OAP "Madeleine" demeurent. En l'état, les formulations retenues ne vous permettent a priori plus de maîtriser les densités futures sur ces secteurs. Aussi, dans un esprit de compatibilité avec le SCoT, je vous demande soit de conserver une formulation permettant un cadrage par approximation ("X logements environ") soit d'introduire une notion de densité ou de nombre de logements minimum dans ces OAP. Par ailleurs, la légende de la nouvelle version de l'OAP "vinaigrerie" doit préciser le principe de fronts bâtis comme dans l'ancienne version. De même afin d'éviter toute difficulté ultérieure d'interprétation, la légende de la partie "espace prairie paysage" du plan du secteur "Brou-Charmettes" devrait être modifiée. Son

Copie à : Préfecture/DCAT/BUAIC

coloris actuel ne correspond en effet à aucun des deux sous-secteurs auxquels il peut ou doit se rapporter. Enfin sur cette même OAP, sauf contrainte que je n'identifie pas, il peut être souhaitable d'envisager un basculement de la parcelle AX 178 en zonage N. Enfin, sur le secteur "vinaigrerie", le tènement anciennement exploité par GDF sera prochainement placé dans la liste des secteurs d'information pour les sols (SIS) du département en application des dispositions de l'article L 125-6 du code de l'environnement (CE). A ce titre, tout projet de construction ou de lotissement devra faire l'objet des études prévues à l'article L. 556-2 du CE.

Vous avez choisi de supprimer la servitude de mixité sociale inscrite au règlement graphique sur un secteur du quartier des Vennes. Cette suppression du plan de zonage s'accompagne du retrait des dispositions associées dans le règlement littéral de la zone UC. Si cette évolution de votre PLU n'appelle pas en soi de remarque particulière, la commune répondant aux exigences de l'article 55 de la loi solidarité renouvellement urbain (SRU), j'attire néanmoins votre attention sur le fait qu'en l'état cette évolution a pour résultante la suppression concomitante de la servitude sur le secteur de la rue des Dîmes, également située en zone UC de votre document d'urbanisme.

Concernant la servitude de paysage, je note que le moulin de Curtafray a été intégré à la carte dédiée en tant que patrimoine bâti. Toutefois si vous souhaitez que celui-ci puisse faire l'objet d'un changement de destination, il est nécessaire qu'il fasse l'objet d'une désignation au sein du règlement (article L 151-11 du CU). Cette désignation doit être également intégrée et prévue par les parties graphique et littérale du règlement.

Votre dossier projette par ailleurs des évolutions substantielles au sein de la liste des emplacements réservés (ER) comprenant des suppressions et modifications d'emprise. Ces évolutions ne font l'objet que d'une présentation succincte d'une page du complément au rapport de présentation (CRP - page 31) avec renvoi aux plans de servitudes urbaines. Pour une parfaite information du public, il est préférable que ces évolutions soient plus détaillées et motivées, notamment dans les cas d'extension sur le domaine privé. Dans ce dernier cas, par exemple pour les ER 6, 18 et 20, une mention de l'évolution directement liée des OAP est souhaitable. De plus, je vous conseille d'adopter une présentation des ER plutôt sous forme d'un cahier présentant graphiquement chaque ER particulier afin d'éviter, par exemple, les difficultés de lecture quant aux limites d'ER du secteur de la Madeleine (que se soit dans le document en vigueur ou projeté). Par ailleurs, je m'interroge sur l'évolution des actuels ER 17 (parking) et 18 (liaison mode doux) vers un unique ER 18 "flottant" de plus large extension. La destination de ce dernier (uniquement liaison mode doux – 5914 m²) apparaît au vu de l'OAP "vinaigrerie" projetée, pour partie moins adaptée que ne l'était a priori les deux anciennes. Un libellé plus approprié serait à rechercher. Enfin la notion d'ER "flottant" paraît à la fois reposer sur des bases juridiquement fragiles, et dans tous les cas non effectives puisque uniquement décrites dans le rapport de présentation du PLU (RP – page 530) et non formalisées dans votre règlement. Dans ces conditions, il est souhaitable de supprimer les différentes occurrences de ce concept d'ER "flottant" de votre PLU.

La modification envisagée des dispositions du règlement relatives à la création d'aires de stationnement, consiste en l'introduction de règles spécifiques aux établissements assurant l'hébergement de personnes âgées, d'étudiants et/ou proposant de nouvelles formes d'habitat urbain de type co-living et d'habitat temporaire, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et aux résidences hôtelières. Ces nouvelles règles reposent pour l'essentiel en la production par le futur pétitionnaire d'une notice explicative présentant les besoins induits par son projet. En premier lieu, il est souhaitable d'indiquer le nombre plafond de places de parking pouvant être imposé à certains de ces types d'habitation conformément aux dispositions de l'article L 151-35 du CU. En second lieu et pour mémoire, l'article R 151-44 du CU précise que les obligations en matière de stationnement peuvent être fixées par le règlement en tenant 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*". Dans le cas présent, les dispositions que vous envisagez reviennent à demander au pétitionnaire une analyse de ses besoins, là où la commune devrait fixer les règles localisées permettant une bonne gestion du stationnement. De telles dispositions ne sont pas conformes aux articles R 431-7 et suivants

du CU puisque la notice précitée ne fait pas partie des pièces pouvant être jointes à une demande de permis de construire. Votre dossier comprend également des changements du règlement relatifs aux sous-sols et saillies. J'attire votre attention sur le fait que certaines des dispositions envisagées, qui visent notamment à gérer les problèmes de domanialité public-privé relève plutôt du règlement de voirie que du règlement de PLU et sont a minima pour cette raison, juridiquement fragiles.

En conclusion, tel qu'exposé précédemment votre dossier comprend plusieurs points présentant une fragilité juridique, et je vous conseille en conséquence de les modifier. Dans cette même optique une consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de cas par cas vous est à nouveau recommandée.

J'attire votre attention sur l'obligation faite à la collectivité, depuis le 1^{er} janvier 2016, lors de toute évolution d'un document d'urbanisme, de le numériser au standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) et de le mettre en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

Votre projet de modification de PLU recueille de ma part un avis favorable. Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique.

Le préfet,



Arnaud CHEZY

Hervé Bertolini

7 rue des lazaristes

01000 Bourg en Bresse

Monsieur le commissaire enquêteur

Annexe 2 au PV de Synthèse -

Je vous prie de trouver ci-dessous les remarques sur l'enquête publique pour la modification num 2 du PLU.

Remarques générales :

1) La modification numéro 1 du PLU a été approuvée le 4 février 2019 et l'arrêté pour la prescription de la modification numéro 2 le 12 février 2019. N'aurait il pas été judicieux de regrouper les deux modifications pour avoir une idée globale et générale des changements demandés par la collectivité. Ce saucissonnage empêche d'avoir une vision globale et il aurait été possible de se demander si une révision du PLU n'était pas la solution.

2) Cela conduit à dire tout et son contraire notamment dans le cadre du stationnement où il est remis en cause pour partie. Il est faux de dire que la modification numéro 1 du PLU a conduit à une augmentation légère du stationnement alors que l'augmentation est de 100% dans certaines zones pour le logement. Et, la collectivité s'aperçoit que c'est une ânerie, alors, machine arrière toute pour une fraction.

3) il est indiqué que des logements sont nécessaires dans le « centre ville élargi » alors que la collectivité a supprimé la possibilité de réaliser 35 logement sur le carré Amiot et 250 sur l'OAP Challes/Europe. Quelle cohérence !!

4) La collectivité ne fait aucune étude sur l'impact des modifications des OAP notamment en termes de nombre de logements au global. Comme il est indiqué sur le dossier d'enquête publique pour le projet à Bouvent/curtafay, il semblerait que l'absence de réalisation de 100 logements ait un impact sur la réalisation/programmation du PLH. Les OAP étant un vecteur majeur de réalisation de ce PLH comme il est indiqué dans le PADD.

5) Rien sur les véhicules électriques. La ville de Bourg en Bresse est la seule ville de cette taille en France qui ne possède pas d'emplacement public de charge pour les véhicules électriques. Pour le tourisme et le développement local, on peut faire mieux.

6) l'article créé sur les saillies montre que ce PLU est vraiment passéiste et archaïque. Il serait primordial de le réviser et de prendre exemple sur beaucoup d'autres PLU pour en constituer un moderne, accès sur l'avenir, laissant place à l'innovation et à l'initiative et l'égalité de traitement.

Ci-dessous remarques particulières :

OAP VINAIGRERIE

Absence d'un nombre potentiel de logement.

Pourquoi préciser.. « Pour les logements de type résidence étudiante/seniors/hôtelière, les surfaces occupées par les espaces communs et/ou les services nécessaires à leur exploitation seront considérés comme relevant de la fonction logement. » quel est l'objectif ?

Compte tenu de la teneur des sols, le projet dans la partie nord-ouest sera difficilement réalisable compte tenu de l'économie générale du logement à Bourg en Bresse.

Les ER flottants sont un concept original en droit.

OAP Madeleine

La remarque sur les logements dans le centre-ville élargi est cocasse est fausse.

Cette OAp est modifiée pour tenir compte d'un projet qui a été rendu public notamment dans la presse. Il est intéressant de constater que la programmation de l'OAP originelle est différente de la réalité (démolition d'un bâtiment par exemple). De plus l'emprise foncière de l'OAP est fausse quant à la superficie 4000m², qui est plus importante de presque 50%. Cette programmation ne tient pas compte des stationnements nécessaires qui rendent cette opération impossible d'où la pirouette que la collectivité veut faire pour le stationnement. Le projet rendu public n'est pas compatible avec l'OAP puisque le projet est partiel et ne tient pas compte de la parcelle AM 325 sur laquelle est assis un bâtiment qui devrait être destiné à du logement. Cette emprise ne permettra pas de réaliser les stationnements obligatoires.

OAp brou Charmettes

Le SCOT interdit des opérations d'aménagement avec des voiries en impasse et obligent de réaliser des voies de bouclages. De plus , 2 voies sont obligatoires pour desservir la partie activité d'une part et l'autre partie logement d'autre part, ce ne va pas dans le sens de la préservation de l'environnement prôné par le PADD et la diminution des surfaces de voies et l'imperméabilisation des surfaces. C'est ce qui est proposé dans la modification de cette OAP qui n'est pas compatible avec le SCOT.

OAP Bel-air

Il serait souhaitable que le périmètre de cette OAP corresponde au périmètre indiqué en page 67 du PLU, ou alors on ne parle pas du même quartier.

D'autre part, il serait utile de joindre un état précis des immeubles concernés par l'article L 123-1-5-7 du CU, les contraintes pour les propriétaires afin d'avoir une connaissance précise des obligations. Il faudrait compléter alors l'annexe 3 du PLU.

Aucune remarque n'est faite sur le stationnement et sur les articles I 151_35 et 36 du CU.

L'épannelage proposé n'est pas cohérent avec la réalité, dans des secteurs en r+2 il existe des bâtiments beaucoup plus élevés et inversement. Pourquoi ne pas inclure la partie de la rue de la liberté en r+3 ?

Pourquoi préserver des vues sur la basilique alors que la vue depuis le boulevard Vitor Hugo a été massacrée par la création de cheminées de la chaufferie bois.

Emplacements réservés

Pourquoi ne pas proposer un document indiquant seulement les différences entre les deux versions dans le cadre de l'enquête publique ? Cette opacité est suspecte.

Stationnement

Il est anormal et inéquitable d'avoir des règles différentes de stationnement pour des formes de logements qui sont équivalentes. L'habitat participatif est du logement normal de même que le co-living. Ce dernier n'est pas spécifiquement lié aux étudiants.

La présentation de la modification des normes de stationnement qui est faite est fautive, prête à confusion dans la présentation pour finalement englober des formes de logements différentes. Cette règle est faite pour une opération particulière (OAp madeleine) et rien d'autre et on ne comprend pas pourquoi elle est limitée uniquement aux zones UA et UB..

Sous sol et saillies

Est-ce légal ?

Comment peut-on imposer dans un règlement d'urbanisme la suppression d'éléments qui existent depuis des siècles dans certains cas ? La mise en œuvre sera chaotique et folklorique.

Comment gérer par exemple :

L'entrée de l'ancienne prison

Les 2 fontaines en saillie place de l'hôtel de ville ainsi que celles de la salle des fêtes et les marches de l'hôtel de Ville. Doit on les supprimer ?

L'accès piéton et la rampe handicapé pour le commissariat central. Doit on les supprimer ?

Les saillies des immeubles remarquables et classés rue des Marronniers et rue Victor Basch. Doit on les détruire ?

Les volets en bois en RDC par exemple rue Bourgmayer. Doit on les supprimer ?

L'accès au Collège de Brou, bvd de Brou avec les marches d'escalier.

Les multitudes entrées des immeubles du centre-ville où les marches sont sur le domaine public ainsi que des rampes d'accès handicapé pour des établissements privés ou publics.

Enfin, on peut s'interroger de la pertinence de cette réglementation alors qu'il existe des terrasses hors sol pour certains bars ou restaurants qui sont des saillies de fait. Que faites vous ?

Y aura-t-il 2 poids, 2 mesures et le fait du Prince sera Roi et loi ?

<http://www.groupecardinal.com/article-un-projet-immobilier-monumental-a-deux-pas-de-la-gare-et-du-tribunal-bourg-en-bresse,63.html>

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Berth', with a long, sweeping underline that extends downwards and to the right.