

# NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU



# SOMMAIRE

INTRODUCTION - PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ET CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	1
1. ACTUALISATION A LA MARGE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	3
1.1 Modification de l'OAP « Vinaigrerie ».....	3
1.2 Modification de l'OAP « Maginot-Canal ».....	8
1.3 Modification de l'OAP « Pont-de-Lyon ».....	12
1.4 Modification de l'OAP « Brouët » et « Brou-Charmettes ».....	16
2. MISE A JOUR DE LA SERVITUDE PAYSAGE.....	22
3. MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	28
3.1 Les Emplacements Réservés (ER) « projet ».....	28
3.2 Les Emplacements Réservés (ER) pour élargissement de voirie.....	30
4. ÉVOLUTION DE POINTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT.....	43
4.1 Règle de prospect $H \leq L$ en secteur UA1.....	43

# INTRODUCTION - PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bourg-en-Bresse a été approuvé le 18 novembre 2013. Il a depuis fait l'objet :

- de trois mises à jour pour intégration de servitudes d'utilité publique en date des 20 mai 2016, 8 février 2017 et 6 mars 2018 ;
- d'une 1<sup>ère</sup> modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2019 ;
- d'une 2<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019.

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme nécessite d'être modifié à la marge pour intégrer d'une part, quelques inflexions dans les stratégies urbaines et politiques du projet de développement de la ville, et, d'autre part, pour accompagner l'évolution des projets urbains en cours.

Le projet de modification porte sur :

- **Une actualisation à la marge des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - OAP « Vinaigrerie » : part des logements sociaux et principe d'implantation d'un espace vert ;
  - OAP « Pont-de-Lyon » : ajustement des éléments programmatiques dans le cadre de la requalification de ce secteur d'entrée de ville ;
  - OAP « Maginot-Canal » : ajustement des grands principes d'aménagement pour accompagner la mutation de cette ancienne friche industrielle ;
  - OAP « Brouet » et « Brou-Charmettes » : aménagement sous forme d'une opération unique afin de gagner en cohérence et en qualité.
- **Une évolution des servitudes inscrites au règlement :**
  - Servitude paysage : mise à jour des éléments paysagers à protéger (ensembles et/ou sujets isolés) et précision de la règle de protection relative à la servitude, afin de permettre une protection plus stricte des espaces arborés ;
  - Emplacements réservés relatifs à la voirie : régularisation de quelques emplacements réservés inscrits en annexe du règlement.
- **Une évolution d'un point particulier du règlement :**
  - Adaptation réglementaire de l'article UA 10 pour le seul sous-secteur UA1, correspondant au périmètre du cœur de ville historique : suppression de la règle  $H \leq L$ , pour prendre en compte le contexte particulier du tissu de centre-ville (architecture) et l'environnement (densité et renouvellement urbain)

Le champ d'application de la procédure de modification de droit commun est défini à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Il y est stipulé qu'un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, lorsque la modification 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.

Les adaptations du document ici présentées 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 grave risque de nuisance.

La présente 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, orientations d'aménagement et de programmation), des documents graphiques ou des annexes. Suite à l'enquête publique et sur la base du rapport du commissaire enquêteur, la ville a procédé à un ajustement mineur (erreur matérielle) du projet de modification du PLU initial, sans remettre en cause l'économie générale de celui-ci.

Pour faciliter la lecture du document, 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 marron*), et l'état projeté des documents du PLU après la modification ( *partie droite, les parties de texte qui seraient ajoutées apparaissent en vert*).

# 1. ACTUALISATION A LA MARGE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 1.1 Modification de l'OAP « Vinaigrerie »

Dès le diagnostic du PLU, le site de la Vinaigrerie a été identifié comme un secteur à fort enjeu pour le développement de la Ville. C'est donc tout naturellement que des études de composition et de programmation urbaine ont été lancées en 2020. Lancées dans le respect des principes d'aménagement inclus dans l'OAP (composition, fonctions, programmation), elles ont permis de préciser ces principes et de proposer des scénarii d'aménagement et de programmation qui soient plus en adéquation avec le marché immobilier et les réalités opérationnelles. Ainsi, afin de pouvoir mettre en œuvre les futurs projets, il y a lieu de faire évoluer l'OAP actuelle sur le secteur concerné.

Le schéma d'intention de l'OAP et le volet rédactionnel sont modifiés sur les aspects suivants :

- programmation « logements » :

Le parti pris d'aménagement initial, approuvé au PLU en 2013, suggérait le développement d'une opération à dominante d'habitat, au nord-est du tènement. Or, au vu des premières réflexions engagées (études de programmations, retours opérateurs/bailleurs) cette orientation peut s'avérer complexe et difficilement opérationnelle, au vu notamment :

- des contraintes financières qui pèsent sur les bailleurs sociaux et qui leur imposent une gestion patrimoniale complexe ;
- de la part importante de logements sociaux sur le territoire de la Ville de Bourg-en-Bresse (plus de 35% du parc de logements) ;
- du souhait de ne pas bloquer une opération visant à la création de logements si l'opérateur privé n'est pas en capacité de pouvoir contractualiser avec un bailleur social (cf. point précédent) ;
- des contraintes intrinsèques du terrain (démolition/réhabilitation/dépollution des sols...) ;
- de la proximité potentielle d'équipements publics pouvant engendrer des nuisances auditives.

Ainsi, il est proposé que l'OAP ne vienne plus préciser et arrêter une programmation ; reste toutefois en vigueur le règlement UB, qui permet de développer différentes fonctions urbaines autorisées dans la zone dont l'habitat. Par ailleurs, il est convenu de fixer un encadrement qualitatif et spatial suffisamment défini, mais souple, pour pouvoir accueillir, à terme, une opération d'aménagement d'ensemble, qualitative et adaptée au site.

- Programmation « espace vert »

Les études de programmation sur le secteur sont venues remettre en question l'emplacement de l'espace vert proposé à l'est du tènement (périmètre relativement concis qui n'est pas en adéquation avec les études en cours qui ne s'arrêtent pas sur un plan définitif de circulation, ni sur un plan de stationnement).

Dans une logique de qualité urbaine, environnementale et paysagère, un maillage modes doux, arboré, sera développé entre l'opération d'ensemble et le secteur voué à l'accueil des fonctions publiques. Ce mail piétons permettra de favoriser la perméabilité de cet îlot et de préserver un espace tampon entre le cœur d'îlot privé et les différents équipements publics.

Par ailleurs, il est à noter que la qualité paysagère finale sera effective sur l'ensemble du projet, notamment au niveau de l'opération projetée au nord-est du tènement (résidentialisation paysagère des pieds d'immeubles...).

- Programmation « équipements publics »

Afin de ne pas freiner la réalisation des projets publics et de garder de la souplesse dans l'élaboration du futur plan de composition (en cours de réflexion, plusieurs hypothèses possibles), il est proposé de ne plus figer les équipements publics à des espaces très concis, mais de maintenir seulement, la vocation principale du secteur en «équipements publics» (skate park, parking, Scènes de Musiques Actuelles, chaufferie bois..).

Ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD, notamment les objectifs définis à l'échelle du secteur :

- valoriser d'anciennes friches industrielles, en développant de nouvelles fonctions : habitat, équipement public, espaces verts, activités tertiaires (bureaux et/ou commerces) ;
- créer un véritable espace public de rencontres et d'échanges ;
- créer une mixité des fonctions (fonction «stationnement », fonction loisirs et culture..).

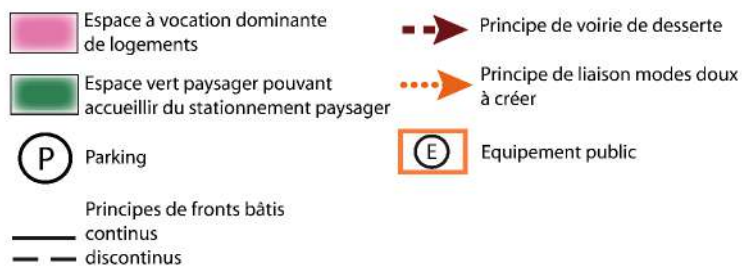
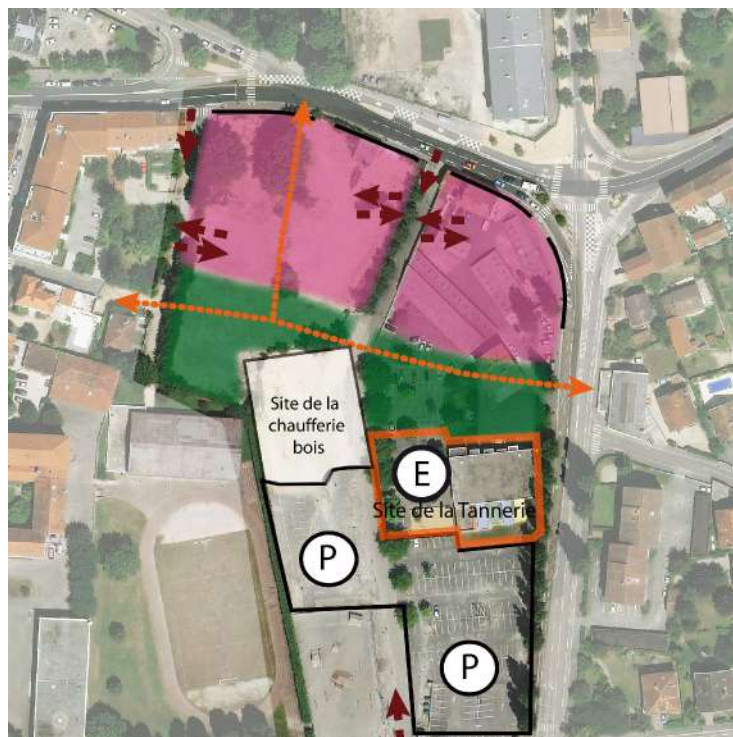
**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :**

## OAP « en vigueur »

### 1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)

### 2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Recomposer un site de centre ville en organisant la mixité des fonctions.

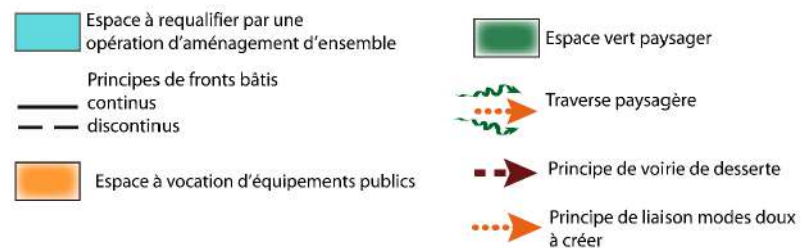
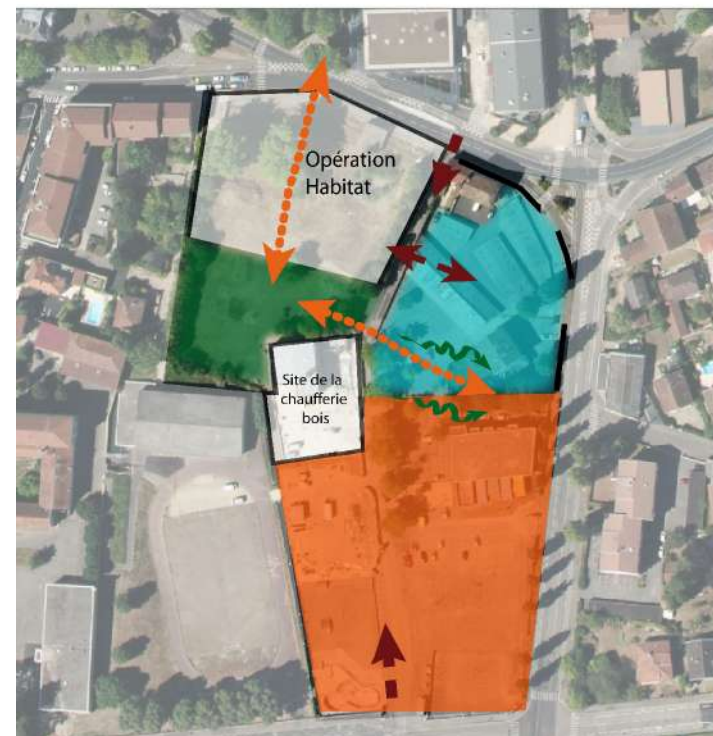


## OAP « modifiée »

### 1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)

### 2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Recomposer un site de centre ville en organisant la mixité des fonctions.



## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation dominante de logements.

Le secteur nord-ouest accueillera du logement pour la totalité de la surface de plancher qui y sera développée. Le secteur nord-est quant à lui pourra présenter le cas échéant une mixité de fonction tout en gardant une dominante de logement (au moins 60% de la surface de plancher développée, le reste de la surface de plancher pouvant accueillir des fonctions autorisées au PLU et compatibles avec de l'habitat).

La nouvelle offre de logements en centre-ville sera programmée en cohérence avec le marché local et leur quantité sera limitée par les droits à construire offerts par le règlement du PLU. Enfin, concernant les logements sociaux à l'échelle du secteur résidentiel, ils représenteront entre 15 et 20% de la SDPC.

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.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+4.

### Principe de fronts bâtis (Inchangé)

#### Principe d'espaces verts.

Un espace vert central sera mis en place au sud de l'opération afin de créer un espace tampon et de respiration entre les espaces résidentiels au nord et les aménagements et équipements publics au sud.

Cet espace vert devra être accessible par le biais des liaisons modes doux traversant l'îlot en est-ouest et nord-sud.

## OAP « modifiée » (suite)

### Espace à requalifier par une opération d'aménagement d'ensemble

Le secteur nord-est devra accueillir une opération d'aménagement d'ensemble qui puissent correspondre à des fonctions urbaines, connexes et bénéfiques à la transformation de ce secteur et admissibles au règlement du PLU.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux et énergétiques, l'opération développée devra présenter une haute qualité environnementale, avec un renforcement de la présence du végétal, via notamment la résidentialisation paysagère des pieds d'immeubles.

### Principe de fronts bâtis (Inchangé)

#### Principe d'espaces verts.

Un espace vert sera mis en place au sud de l'opération habitat en cours, afin de créer un espace tampon et de respiration entre les espaces résidentiels au nord et les aménagements et équipements publics au sud.

Une traversée paysagère accessible devra être aménagée au sud de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin de créer des liens doux avec le quartier limitrophe et une transition avec le secteur d'équipement public.



## OAP « en vigueur » (suite)

### Équipement public

L'extension de la Tannerie sera rendue possible ; cette dernière sera implantée au nord-ouest du bâtiment existant et sera tournée vers le sud, en vue de la constitution d'un parvis central afin de limiter les éventuels impacts de cet équipement sur le secteur résidentiel nord.

La fonction « parking » du sud du tènement est confirmée et devra être maintenue.

### Principe de liaison modes doux

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot qui est un trait d'union entre de grands établissements d'enseignement et le cœur de ville, et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux longitudinal et transversal sera mis en place, et prendra appui sur le grand espace vert **central**.

Cet aménagement devra être accessible aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et sera traité en espace partagé afin de concilier confort d'usage et intégration paysagère.

## OAP « modifiée » (suite)

### Équipements publics

Ce secteur d'équipement public (SMAC, parking, skate-park, chaufferie bois) est confirmé mais pourra faire l'objet d'évolutions (extension de bâtiment, réorganisation/requalification d'espace, de manière à prendre en compte l'ensemble des enjeux afférents : accessibilité, sécurité, déplacement, attractivité) afin de constituer et proposer, aux burgiens et usagers du secteur, un véritable espace public structurant et fédérateur.

### Principe de liaison modes doux

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot qui est un trait d'union entre de grands établissements d'enseignement et le cœur de ville, et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux longitudinal et transversal sera mis en place, et prendra appui sur le grand espace vert.

Cet aménagement devra être accessible aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et sera traité en espace partagé afin de concilier confort d'usage et intégration paysagère.

## 1.2 Modification de l'OAP « Maginot-Canal »

Des précisions programmatiques de l'îlot (noues paysagères, espace vert) viennent aujourd'hui figer et confiner des futurs projets à une seule solution, sans prise en compte des réalités opérationnelles.

Ainsi, les modifications proposées tendent à venir modifier l'OAP, afin de s'inscrire dans des modes opératoires fiables, tout en conservant les objectifs qualitatifs que s'est fixé la collectivité.

Ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD, notamment les objectifs définis à l'échelle du secteur :

- développer un nouvel îlot multifonctionnel, répondant au besoin de mixité sociale/fonctionnelle et de prise en compte de la dimension socio-économique, en intégrant des locaux d'activités permettant notamment d'accueillir des commerces et/ou services de proximité ;
- utiliser le patrimoine naturel et les espaces publics comme socle du lien social et outils d'ouverture sur le reste du territoire communal (une meilleure perméabilité du secteur, une réappropriation de la Reyssouze par les habitants, et un cadre de vie plus qualitatif).

**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :**

OAP « en vigueur »

OAP « modifiée »

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)







2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Anticiper la régénération d'un site industriel trait d'union entre trois quartiers d'habitat social.

Objectif : Anticiper la régénération d'un site industriel trait d'union entre trois quartiers d'habitat social.



-  Espace à vocation d'activités tertiaires
-  Noue paysagère + modes doux traversants
-  Espace à vocation dominante de logements
-  Principes de fronts bâtis continus
-  Espace à vocation d'espaces verts
-  Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)

-  Espace à vocation dominante de logements
-  Accueil préférentiel d'activités économiques
-  Principe d'aménagement paysager
-  Principe de voirie de desserte
-  Principe de liaison modes doux (Voie verte "La Traverse")

## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 580 logements environ sur 4,8 ha ;
- programmation OAP : 300 à 400 logements environ, réalisés en plusieurs tranches successives intégrant notamment l'aménagement de connexions ;
- pas de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- une majorité de logements en accession devront être proposés, ainsi qu'une majorité de logement "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum ;
- les espaces verts devront être aménagés afin de constituer des espaces de rencontre et jouer un rôle fédérateur au sein du futur quartier.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+2. Un épannelage sera exigé.

## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 60 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU et compatibles avec de l'habitat. Seront notamment autorisés, dans un objectif de mixité, les commerces et/ou services de proximité, ainsi que les professions libérales.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 580 logements environ sur 4,8 ha ;
- programmation OAP : 300 logements minimum, réalisés en plusieurs tranches successives intégrant notamment l'aménagement de connexions (opération d'aménagement d'ensemble obligatoire) ;
- pas de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- une majorité de logements en accession devront être proposés, ainsi qu'une majorité de logement "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum ;
- une haute qualité environnementale ;
- un renforcement de la présence du végétal.

En ce qui concerne les gabarits, ils s'inscriront dans des volumes autorisés par le règlement du PLU, avec un nécessaire travail en épannelage aboutissant à la conception d'un îlot varié et rythmé, pour créer des ambiances différentes au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble.

## OAP « en vigueur » (suite)

## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée aux fonctions bureaux et commerces.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+3 et seront traitées en épannelage.

### Principes de fronts bâtis.

La façade tertiaire susmentionnée devra former un front bâti continu.

### Principe d'aménagements paysagers.

Un espace vert central sera créé au nord du tènement, comme un lieu de rencontre, fédérateur d'échanges et de lien social.

Par ailleurs, dans l'optique d'une mise en valeur de la trame bleue (présence d'un bras canalisé de la Reyssouze en limite de tènement), un aménagement paysager prenant la forme d'une noue devra être conçu en cœur d'opération, idéalement le long de la voirie de desserte.

Cette noue paysagère pourra être utilisée pour la gestion des eaux pluviales, selon les principes suivants :

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

Le tènement pourra accueillir des activités économiques, admises au règlement du PLU et compatibles avec de l'habitat. Toutefois, ces dernières devront s'implanter en limite nord-ouest et/ou sud-ouest du tènement, en front de voirie.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des volumes autorisés par le règlement du PLU et cohérents avec les volumes à l'échelle de l'opération (harmonie d'ensemble).

### Principe d'aménagements paysagers.

Un espace vert sera créé au nord du tènement, et se prolongera le long de la limite nord-est et est du tènement, venant créer une transition entre bâti et nature, et accompagnant la rivière dans sa continuité.

Cet espace vert de proximité sera un véritable lieu de rencontre et d'échanges pour les habitants du quartier. Un espace vert sera créé au nord du tènement, et se prolongera le long de la limite nord-est et est du tènement, venant créer une transition entre bâti et nature, et accompagnant la rivière dans sa continuité.

Cet espace vert de proximité sera un véritable lieu de rencontre et d'échanges pour les habitants du quartier.

### Principes de liaison modes doux.

En façade est, l'opération devra intégrer une section de la voie verte « la traverse ».

## 1.3 Modification de l'OAP « Pont-de-Lyon »

Certaines orientations du quartier du Pont-de-Lyon retranscrites au PLU de 2013, présentent des recommandations précises (aplats graphiques qui ne tiennent pas compte des contraintes de terrain) et normatives, constituant un frein à la mise en œuvre des opérations futures et empêchant la créativité architecturale.

Les modifications apportées à cette OAP ont pour objet de donner plus de souplesse aux orientations du secteur (assouplissement des précisions programmatiques par îlot) en conservant néanmoins, des grands principes d'aménagement cohérents et supportables lors de la mise en œuvre des opérations, le tout, en lien avec l'avancée des études et projets du secteur (projet de restructuration de la rue de l'école normale), à savoir :

- un espace dédié à vocation de Constructions et d'Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) s'organisera autour du site de l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE), propriété du Département ;
- une friche industrielle à requalifier, en cohérence avec l'enjeu de l'attractivité de la gare et des liens physiques et fonctionnels à établir avec les projets connexes à l'échelle de l'îlot et du tissu environnant.

Ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD, notamment les objectifs définis à l'échelle du secteur :

- Reconfigurer l'entrée de ville ouest en étirant une séquence urbaine plus qualitative ;
- Régénérer des friches industrielles et artisanales afin d'améliorer les conditions d'accueil des activités existantes et celle à venir ;
- Valoriser les terrains pollués et en mutation, pour permettre, après traitement et avec une gestion adaptée, la réalisation d'opérations immobilières en lien avec le Pôle d'Échanges Multimodal, et l'aménagement d'aire de stationnement arborée et végétalisée.

**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :**



1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (*inchangé*)

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (*inchangé*)







2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Recomposer une entrée de ville en anticipant la mutation de grands îlots non traversants.

Objectif : Recomposer une entrée de ville en anticipant la mutation de grands îlots non traversants.



-  Espace à vocation de logements
-  Espace à vocation dominante d'activités tertiaires
-  Principes de fronts bâtis continus
-  Principes de fronts bâtis discontinus
-  Principe de voirie structurante incluant des modes doux avec des profils types à respecter
-  Cône de visibilité à conserver
-  Principe d'écran végétal

-  Espace à vocation de CINASPIC
-  Friche industrielle à requalifier par une opération d'aménagement d'ensemble
-  Espace vert paysager
-  Espace paysager à vocation de stationnement
-  Principe de voirie structurante incluant des modes doux
-  Principe de voirie de desserte

## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 40 logements environ sur un linéaire de 120m (rue Jules Ferry) ;
- **programmation OAP : 30 logements environ.**

Les constructions s'inscriront dans des volumes variés et rythmés en veillant à des hauteurs adaptées au tissu environnant, à savoir des gabarits maximum de type R+2+attique.

### Espace à vocation dominante d'activités tertiaires.

Ces deux espaces couvrent une superficie de 1,6 ha.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté aux destinations bureaux et/ou commerces. Le pourcentage de surface de plancher non destiné aux activités susmentionnées, pourra être occupé par de l'artisanat.

Les constructions s'inscriront dans les gabarits maximum :

- R+3 sur la moitié sud de l'îlot de la Brasserie;
- R+2 ailleurs.

## OAP « en vigueur » (suite)

### Friche industrielle à requalifier par une opération d'aménagement d'ensemble.

L'îlot de la Brasserie devra accueillir une opération d'aménagement d'ensemble qui puisse correspondre à des fonctions urbaines, connexes et bénéfiques à la transformation de ce secteur, et admissibles au règlement du PLU.

### Espace à vocation CINASPIC.

La totalité de la surface de plancher sera affectée à la destination « Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

L'opération devra préserver et mettre en valeur l'identité et la dimension patrimoniale du site de l'INSPE (éléments bâtis, sujets paysagers..).



**Principes de fronts bâtis.**

Les façades sud et ouest de l'îlot de la Brasserie devront présenter des fronts bâtis continus. De ce fait, et pour pallier à une perception massive en entrée de ville, veiller à proposer des volumes variés et rythmés : le travail sous forme d'îlot ménageant des cœurs verts est à privilégier.

Concernant la façade nord (boulevard Jules Ferry apaisé) et la rue de l'École normale, les fronts devront être discontinus afin d'alléger la perception de façade urbaine et de favoriser les perméabilités. Une attention toute particulière devra être portée sur la question des ombres portées et de l'ensoleillement de part la présence des bâtiments existants.

**Principe d'écran végétal.**

Des écrans végétaux seront créés le long des voies ferrées. Ils présenteront une largeur minimale de 4m.

**Espace paysager à vocation de stationnement.**

La fonction « parking » du sud-ouest du tènement est confirmée et devra être maintenue.

Par ailleurs, dans le cadre de la régénération du site Quinson (pollution des sols), un espace paysager sera créé à l'ouest du parking paysager.

## 1.4 Modification de l'OAP « Brouët » et « Brou-Charmettes »

La présente modification vise seulement à définir et encadrer les modalités de mise en œuvre opérationnelle des OAP.  
Les éléments programmatiques définis dans chaque OAP restent inchangés (hormis Brouet, cf. actualisation des principes de desserte).

Aujourd'hui, l'urbanisation de ces OAP peut se faire au coup par coup, sans logique d'ensemble, si ce n'est le respect des éléments programmatiques. De par leur surface et la complexité du découpage foncier, le mode opératoire de ces OAP doit être plus encadré. L'obligation de constituer des opérations d'aménagement d'ensemble est apparue être une nécessité, permettant ainsi d'avoir des projets urbains qui gagnent en cohérence et en qualité à l'échelle du secteur.

Il est proposé la modification suivante

- L'urbanisation de chaque OAP est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette dernière pouvant être phasée dans le temps.

La présente modification est aussi l'occasion de mettre à jour les principes de desserte de l'OAP Brouët, par nécessité de prise en compte de l'actualisation des projets publics et privés réalisés sur le secteur ; ainsi il est proposé de :

- supprimer l'accès Ouest du tènement, qui débouche au cœur d'une opération d'habitat et sur une voirie de desserte interne, non adaptée et adaptable pour accueillir d'autres circulations ;
- supprimer l'accès de voirie Est du tènement, qui donne sur le parc public de la Charité et le longe jusqu'à la rue du 23<sup>ème</sup> RI, au profit d'un cheminement modes doux, plus adapté au secteur et propice à une appropriation du parc, par les futurs habitants.

**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de ces OAP tel que suit :**

**OAP « en vigueur »**

**OAP « modifiée »**

**1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)**

**1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (Inchangé)**

**2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.  
(Inchangé)**

**2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.  
(Inchangé)**

**Espace à vocation de logements.**

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 160 logements environ sur 1,3 ha ;
- programmation OAP : 120 logements maximum ;
- 20% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de l'opération existante (opération Semcoda rue des Charmettes/rue des Chênes): pas de faitage plus haut.

**Espace à vocation de logements.**

Le secteur Est de l'OAP (espaces à vocation de logements et d'activités économiques) devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 160 logements environ sur 1,3 ha ;
- programmation OAP : 120 logements maximum ;
- 20% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de l'opération existante (opération Semcoda rue des Charmettes/rue des Chênes): pas de faitage plus haut.

**Espace à vocation d'activités économiques (Inchangé)**

**Espace à vocation d'activités économiques (Inchangé)**

**Principe de desserte modes-doux (Inchangé)**

**Principe de desserte modes-doux(Inchangé)**

**Préservation des murs (Inchangé)**

**Préservation des murs (Inchangé)**

**Principe d'alignement d'arbres (Inchangé)**

**Principe d'alignement d'arbres (Inchangé)**

**Principe de desserte (Inchangé)**

**Principe de desserte (Inchangé)**

OAP « en vigueur »

OAP « modifiée »

1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES – *inchangé*

1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES – *inchangé*

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site dans une logique de maillage avec les espaces paysagers des sites connexes.

Objectif : Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site dans une logique de maillage avec les espaces paysagers des sites connexes.



- Espace à vocation dominante de logements
- Principe d'écran végétal
- E Equipement public (positionnement non définitif)
- Principe d'alignement d'arbres à créer et/ou à préserver
- Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)

- Espace à vocation dominante de logements
- Principe d'écran végétal
- E Equipement public (positionnement non définitif)
- Principe d'alignement d'arbres à créer et/ou à préserver
- Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)
- Principe de liaison modes doux à créer

## OAP « en vigueur » (suite)

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la destination habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à l'activité susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 800 logements environ sur 4 ha ;
- **programmation OAP : 300 logements environ ;**
- entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En ce qui concerne les gabarits, ils s'inscriront dans des volumes maximum de type R+3, avec un nécessaire travail en épannelage aboutissant à la conception d'un îlot varié et rythmé, et surtout à la construction de logements intermédiaires aux formes novatrices, pouvant prendre la forme de logement en bande en quinconces ou de logements superposés de type rez-de-chaussée plus duplex.

### Principe d'aménagements paysagers (Inchangé)

## OAP « modifiée » (suite)

### Espace à vocation dominante de logements.

L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la destination habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à l'activité susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 800 logements environ sur 4 ha ;
- **programmation OAP : 300 logements environ ;**
- entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En ce qui concerne les gabarits, ils s'inscriront dans des volumes maximum de type R+3, avec un nécessaire travail en épannelage aboutissant à la conception d'un îlot varié et rythmé, et surtout à la construction de logements intermédiaires aux formes novatrices, pouvant prendre la forme de logement en bande en quinconces ou de logements superposés de type rez-de-chaussée plus duplex.

### Principe d'aménagements paysagers (Inchangé)



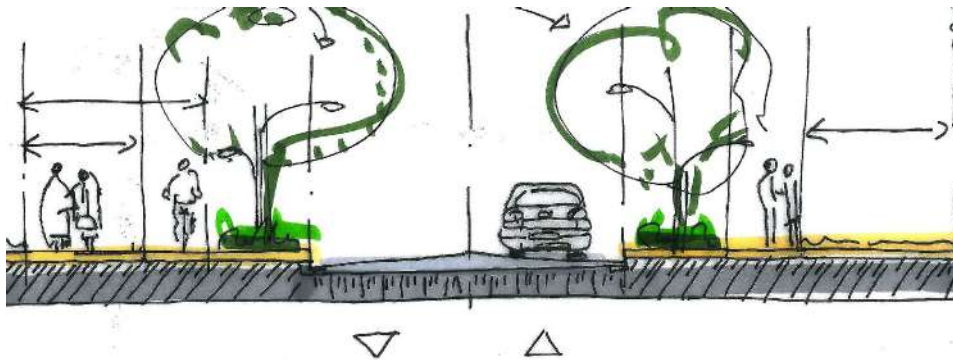
## OAP « en vigueur » (suite)

### Principe de voirie de desserte VL incluant les modes doux.

Ce site, aujourd'hui fortement enclavé, sera desservi selon les principes suivants :

- accès au site via l'accès au parking du CEUBA, l'entrée actuelle du site (grille principale donnant sur la rue du 23ème RI), et la rue Valmy desservant l'opération de Bourg-Habitat le long de la voie SNCF. Afin de ne pas reporter la totalité du trafic induit par ces nouveaux logements sur la rue du 23ème RI, une nouvelle desserte sera créé sur la rue de la Chambière ;
- desserte du site : le caractère historique du site sera ici mis en avant, puisque les voies de dessertes internes recréeront l'organisation en croix de la caserne en trouvant leur place entre les alignements d'arbres.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, ces voies de desserte internes intégreront des cheminements modes doux au traitement sécurisant, et seront conçues sur la base du profil suivant :



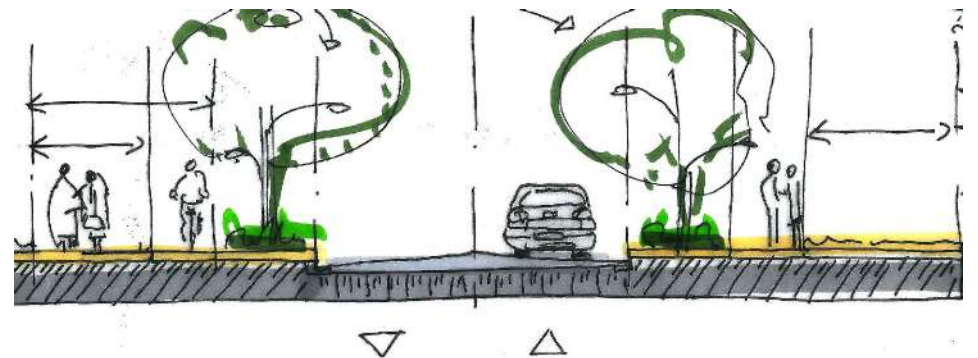
## OAP « modifiée » (suite)

### Principe de voirie de desserte VL incluant les modes doux.

Ce site, aujourd'hui fortement enclavé, sera desservi selon les principes suivants :

- accès au site = deux points de desserte, au nord et au sud ;
- desserte du site : le caractère historique du site sera ici mis en avant, puisque les voies de dessertes internes recréeront l'organisation en croix de la caserne en trouvant leur place entre les alignements d'arbres.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, ces voies de desserte internes intégreront des cheminements modes doux au traitement sécurisant, et seront conçues sur la base du profil suivant :



## OAP « en vigueur » (suite)

## OAP « modifiée »(suite)

### Équipement public – inchangé

### Principe de desserte modes-doux.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement et de permettre l'accès au parc public de la Charité, une liaison modes doux sera créée, à l'Est du tènement.

### Équipement public – inchangé

## 2. MISE A JOUR DE LA SERVITUDE PAYSAGE

Les ensembles paysagers introduits au titre de l'ancien article L.123-1-5.7° (recodifié depuis, en article L 151-23 du CU ) sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Afin de ne pas compromettre la conservation et la protection des sites identifiés par la servitude paysage, il est proposé une nouvelle écriture plus forte et engagée, qui soit plus en adéquation avec les objectifs fixés par la Ville, à l'exemple de la charte de l'arbre, qui vise à valoriser et protéger l'arbre en ville.

La présente modification est aussi l'occasion de mettre à jour la liste des éléments protégés. Ainsi, il est proposé de :

- **supprimer de la liste des arbres remarquables, le marronnier (*Aesculus Hippocastanum*)**, anciennement situé dans l'espace vert au carrefour du boulevard Émile Huchet et de l'avenue Jean-Marie Verne ; cet arbre, atteint depuis une dizaine d'années par un champignon « *meripulus giganteus* » fut déraciné, en décembre 2019.
- **instaurer et étendre un ensemble paysager, au niveau de la rue des Marronniers**. Ce projet répond au souhait de conserver et protéger la vocation paysagère de cette parcelle, qui participe à la qualité urbaine et paysagère du quartier de par son rôle d'agrément et d'espace de respiration pour le cœur d'îlot, renforcé par la mitoyenneté du Parc public de la Visitation.

**Par la présente modification, il est donc proposé l'évolution du règlement et la mise à jour des annexes écrites (tableau nommé « recensement des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages » et cartographiques (Servitude patrimoine paysage et Espace Boisé Classé)**

**Traduction de cette modification dans la zone UA, sont concernés les articles UA2 et UA 13 (même formulation dans l'ensemble des zones concernées par la servitude paysage)**



## Règlement « en vigueur »

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Inchangé

#### 2 – DISPOSITION PARTICULIÈRES

Inchangé

**2.3 – Occupation et utilisations du sols soumises à des conditions particulières au sein des ensembles paysagers, identifiés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

Au sein des ensembles paysagers identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions sont autorisés, à condition :

- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
- d'être limités aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UA 9 – 3.3

**Pour rappel, toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable (article L 123-1-5-7° et R 421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme).**

## Règlement « modifié »

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Inchangé

#### 2 – DISPOSITION PARTICULIÈRES

Inchangé

**2.3 – Occupation et utilisations du sols soumises à des conditions particulières au sein des ensembles paysagers, identifiés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

Au sein des ensembles paysagers identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions sont autorisés, à condition :

- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
- d'être limités aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UA 9 – 3.3

**Pour rappel, toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable (article L 123-1-5-7° et R 421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme).** Les abattages, nécessaires à la réalisation d'un projet, seront validés au cas par cas, et uniquement sur la base d'un diagnostic sylvicole et phytosanitaire.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

**1 – OBLIGATIONS DE VÉGÉTALISATION**

Inchangé

**2 – OBLIGATIONS PAYSAGÈRES**

Inchangé

**3 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.

**Pour rappel, toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable (article L 123-1-5-7° et R 421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme).**

**ARTICLE UA 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

**1 – OBLIGATIONS DE VÉGÉTALISATION**

Inchangé

**2 – OBLIGATIONS PAYSAGÈRES**

Inchangé

**3 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Les plantations existantes devront être préservées. Les abattages, nécessaires à la réalisation d'un projet, seront validés au cas par cas, et uniquement sur la base d'un diagnostic sylvicole et phytosanitaire.

Tout abattage d'arbre impliquera un remplacement (deux sujets replantés pour un abattu) par des sujets dont le développement à terme sera équivalent.

**Pour rappel, toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable (article L 123-1-5-7° et R 421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme).**

Traduction de cette modification dans l'annexe écrite « recensement des éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Tableau « en vigueur »

**3° ARBRE REMARQUABLE**

Tableau « modifié »

**3° ARBRE REMARQUABLE**

Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU			
Arbre remarquable			
Localisation	Parcelle à titre indicatif	Nom	Quantité
Alphonse Baudin (15 avenue) – Banque de France	AM 32	Séquoiadendron Gigantéum	1
Alphonse Mas (6 rue)	AE 40	Tilia	1
Alphonse Mas (6 rue)	AE 164	Tilia	1
Alsace Lorraine (45 avenue) – Parc de la Préfecture	AN 395	Platanus Acérifolia	1
Amédée Mercier (12 avenue) – Tennis Club Bourg	BD 150	Magnolia Grandiflora	1
Amédée Mercier (117 avenue)	CK 13	Séquoiadendron Gigantéum	1
André Levrier (boulevard) – Parc de la Petite Halle	BK 230	Platanus Acérifolia	1
Basilique (7 rue de la)	AN 95	Cedrus Libani	1
Basilique (9 rue de la)	AN 104	Epicéa	1
Basilique (14 rue de la)	AN 88	Ginkgo	1
Bernard (rue) – Chevet de Notre-Dame	AD 259	Tilia Tomentosa	1
Boulangier (2 rue)	AN 400	Cedrus Atlantica Glauca	2
Brou (47 boulevard de) – Hôtel Dieu	AY 69	Cedrus	1
Brou (boulevard de) et boulevard du 8 mai 1945	Angle AW 62	Picea Excelsa	1
Casernes (14 rue des)	AD 24	Cupressus Lawsoniana	1
		Liriodendron Tulipifera	1
Centre-Nautique (5 allée du) – Ancien camping municipal	BI 154-202	Séquoia Sempervirens	1
Charles Jarrin (2 bis rue) – Crèche Ribambelle	AD 84	Taxodium Distichum	1
Charles Tardy (3 rue) – Basilique du Sacré Coeur	AN 267	Epicéa	2
		Calocedrus Decurrens	2
		Cedrus Atlantica Glauca	1
		Fagus Pendula Purpurea	2
		Liriodendron Tulipifera	1
		Fagus Sylvatica Pendula	1
Chrysanthèmes (2 rue des) – Cimetière	BL 82	Séquoiadendron Gigantéum	1
		Juniperus Virginiana	1
		Cedrus Atlantica Glauca	1
		Platanus Acérifolia	2
		Cedrus Atlantica Glauca Pyramidalis	1
		Platanus Acérifolia	1
		Séquoiadendron Gigantéum	1
		Cedrus Libani	1
Citadelle (5 rue de la)	AE 219	Séquoiadendron Gigantéum	1
Citadelle (12 rue de la)	AE 169	Juniperus Virginiana	1
Crouy (1 rue de) – Intérieur Lycée Carriat	AL 107	Cedrus Atlantica Glauca	1
Crouy (2 rue de)	AL 169	Platanus Acérifolia	2
Crouy (26 rue de)	AL 106	Cedrus Atlantica Glauca Pyramidalis	1
Crouy – Parc du Pont des Soupirs	AL 180	Platanus Acérifolia	1
Cuiron (30 rue de)	AT 176	Séquoiadendron Gigantéum	1
Docteur Nodet (15 rue du)	AL 105	Cedrus Libani	1

Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU			
Arbre remarquable			
Localisation	Parcelle à titre indicatif	Nom	Quantité
Alphonse Baudin (15 avenue) – Banque de France	AM 32	Séquoiadendron Gigantéum	1
Alphonse Mas (6 rue)	AE 40	Tilia	1
Alphonse Mas (6 rue)	AE 164	Tilia	1
Alsace Lorraine (45 avenue) – Parc de la Préfecture	AN 395	Platanus Acérifolia	1
Amédée Mercier (12 avenue) – Tennis Club Bourg	BD 150	Magnolia Grandiflora	1
Amédée Mercier (117 avenue)	CK 13	Séquoiadendron Gigantéum	1
André Levrier (boulevard) – Parc de la Petite Halle	BK 230	Platanus Acérifolia	1
Basilique (7 rue de la)	AN 95	Cedrus Libani	1
Basilique (9 rue de la)	AN 104	Epicéa	1
Basilique (14 rue de la)	AN 88	Ginkgo	1
Bernard (rue) – Chevet de Notre-Dame	AD 259	Tilia Tomentosa	1
Boulangier (2 rue)	AN 400	Cedrus Atlantica Glauca	2
Brou (47 boulevard de) – Hôtel Dieu	AY 69	Cedrus	1
Brou (boulevard de) et boulevard du 8 mai 1945	Angle AW 62	Picea Excelsa	1
Casernes (14 rue des)	AD 24	Cupressus Lawsoniana	1
		Liriodendron Tulipifera	1
Centre-Nautique (5 allée du) – Ancien camping municipal	BI 154-202	Séquoia Sempervirens	1
Charles Jarrin (2 bis rue) – Crèche Ribambelle	AD 84	Taxodium Distichum	1
Charles Tardy (3 rue) – Basilique du Sacré Coeur	AN 267	Epicéa	2
		Calocedrus Decurrens	2
		Cedrus Atlantica Glauca	1
		Fagus Pendula Purpurea	2
		Liriodendron Tulipifera	1
		Fagus Sylvatica Pendula	1
Citadelle (5 rue de la)	AE 219	Séquoiadendron Gigantéum	1
Citadelle (12 rue de la)	AE 169	Juniperus Virginiana	1
Crouy (1 rue de) – Intérieur Lycée Carriat	AL 107	Cedrus Atlantica Glauca	1
Crouy (2 rue de)	AL 169	Platanus Acérifolia	2
Crouy (26 rue de)	AL 106	Cedrus Atlantica Glauca Pyramidalis	1
Crouy – Parc du Pont des Soupirs	AL 180	Platanus Acérifolia	1
Cuiron (30 rue de)	AT 176	Séquoiadendron Gigantéum	1
Docteur Nodet (15 rue du)	AL 105	Cedrus Libani	1

Ecole Normale (8 rue de l')	AL 17	Picea Pungens Glauca	2
Edouard Herriot (boulevard) – Le long de la Reyssouze	AB 196	Platanus Acérifolia	2
Emile Huchet (boulevard)	AL 108	Aesculus Hippocastanum	1
Général Delestraint (32 rue du)	AM 160	Cedrus Libani	1
Général Logerot (37 rue)	AN 328	Fagus Sylvatica	1
Jean-Jaurès (42 avenue)	AM 130	Sophora Japonica Pendula	1
Jules Ferry (19 boulevard)	AM 162	Epicéa	2
Lamarline (26 rue)	AN 52	Séquoiadendron Gigantéum	1
Lices (1 place des) – Centre Thérèse Sommier	AD 54	Ailanthus	1
Louis Robin (allée)	Angle CN 332	Juglans Nigra	1
Marcel Duchamp (rue)	CK 133-141	Abies pectinata	4
Maréchal Lecler (10 boulevard) – Carré Aubry	AE 328	Acer Platanoides	3
Palais (place du)	Domaine public	Parrotia Persica	2
		Tilia	1
Palais (3 place du)	AD 738	Carpinus	2
Seillon (11 route de) – Centre hippique	AS 11	Platanus Acérifolia	1
Tony Ferret (11 rue)	AZ 265	Séquoiadendron Gigantéum	1
Tony Ferret (16 rue)	AW 12	Cedrus Libani	1
		Séquoiadendron Gigantéum	1
Villeneuve (7 rue) – Lycée Saint-Pierre	AN 369	Cupressus Arizonica Glauca	1
Voltaire (3 boulevard)	AO 137	Platanus Acérifolia	2
Voltaire (21 boulevard)	AN 92	Libocedrus Decurrens	1
Voltaire (27 boulevard)	AN 82	Cupressus Arizonica Glauca	1
		Taxus Baccata	1

Ecole Normale (8 rue de l')	AL 17	Picea Pungens Glauca	2
Edouard Herriot (boulevard) – Le long de la Reyssouze	AB 196	Platanus Acérifolia	2
Général Delestraint (32 rue du)	AM 160	Cedrus Libani	1
Général Logerot (37 rue)	AN 328	Fagus Sylvatica	1
Jean-Jaurès (42 avenue)	AM 130	Sophora Japonica Pendula	1
Jules Ferry (19 boulevard)	AM 162	Epicéa	2
Lamarline (26 rue)	AN 52	Séquoiadendron Gigantéum	1
Lices (1 place des) – Centre Thérèse Sommier	AD 54	Ailanthus	1
Louis Robin (allée)	Angle CN 332	Juglans Nigra	1
Marcel Duchamp (rue)	CK 133-141	Abies pectinata	4
Maréchal Lecler (10 boulevard) – Carré Aubry	AE 328	Acer Platanoides	3
Palais (place du)	Domaine public	Parrotia Persica	2
		Tilia	1
Palais (3 place du)	AD 738	Carpinus	2
Seillon (11 route de) – Centre hippique	AS 11	Platanus Acérifolia	1
Tony Ferret (11 rue)	AZ 265	Séquoiadendron Gigantéum	1
Tony Ferret (16 rue)	AW 12	Cedrus Libani	1
		Séquoiadendron Gigantéum	1
Villeneuve (7 rue) – Lycée Saint-Pierre	AN 369	Cupressus Arizonica Glauca	1
Voltaire (3 boulevard)	AO 137	Platanus Acérifolia	2
Voltaire (21 boulevard)	AN 92	Libocedrus Decurrens	1
Voltaire (27 boulevard)	AN 82	Cupressus Arizonica Glauca	1
		Taxus Baccata	1

**Tableau « en vigueur »**  
**4° ARBRE D'ALIGNEMENT (inchangé)**

**5° ENSEMBLE PAYSAGER**

Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU		
Ensemble Paysager		
Localisation		Parcelle à titre indicatif
Amédée Mercier (117 avenue)	CK 14-49	
Alphonse Baudin (19 avenue)	AM 227	
Alphonse Muscat (avenue) – Square Simone Veil – Jardin d'enfants Emile Péliland	Domaine public	
Alsace Lorraine (45 avenue) – Parc de la Préfecture	AN 395	
Bad Kreuznach (avenue) – Parc de la Gendarmerie	BL 26-27	
Basilique (place de la)	Domaine public	
Bouvent (63 rue de ) – Chemin creux : sentier situé entre deux talus, planté d'arbres	CP 48	
Brou (47 boulevard de) – Parc de l'Hôtel Dieu	AY 69	
Brou (63 boulevard de) – Monastère Royal de Brou	AY 117-127-128-129-130-131	
Casernes (18 rue des)	AD 21	
Casernes (20 rue des)	AD 662	
Charles Robin (42 rue) – Parc de la Jeunesse Laïque	BC 343	
Chemins forestiers – Forêt de Seillon	CT – CV	
Comité de Montrevel (rue) – Parc Jean Monnet	BL 01-209-283-304	
Crève Coeur (11 rue)	AC 148-250-546-547-548-549-550	
Curtafray (chemin de) – Parc de Loisirs de Bouvent	CN 332 – CO 18	
Curtafray (chemin de) – Club du Chien de Bourg-en-Bresse	CN 130-131-132-133-134-135-299-311	
Docteur Nodet (3 rue du)	AL 170	
Docteur Nodet (31 rue du) – Evêché	AL 179-206	
Gounod (espace)	AL 62	
Jasseron (3 & 5 avenue de) et Bad Kreuznach (2 au 8 avenue)	BY 34-35-38-98-99-100-134-135-177-178-179-180	
Jasseron (85 avenue de) – Chemin du château des Sardières	BW 68	
Loëze (70 rue de) – Propriété Missol	CK 29-91-93	
Louis Jourdan (10 avenue) – Résidence Emile Péliland	AD 512-513	
Lycée (3 & 3 bis rue du) – Parc Saint-Joseph	BC 460	
Maquis Colonel Romans Petit (2 place du) – Groupe Scolaire Charles Robin	BE 11 – 194	
Marechal Leclerc (10 boulevard) – Carré Aubry	AE 319-328	
Marechal Leclerc (13 boulevard) – Parc de la Visitation	AD 704	
Moulin des Loups (Chemin du) – Parc	BY 101-127	
Paix (12 rue de la) – Propriété Chossat de Montburon	AD 462	
Paul Bert (43 boulevard) – Parc de la Madeleine	AM 323	
Petite Reyssouze (allée de la) – Parc des Baudières	BD 253-255-256-257-259	
Pierre Sémard (13 avenue) - Parc Alphonse Baudin	AM 226	

Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU		
Ensemble Paysager		
Localisation		Parcelle à titre indicatif
Point du Jour (rue du) et rue du Stand	AZ 259-297-298-473-474	
Stade Louis Parant (allée du) – Square Louis Parant	Domaine public et AC 570	
Stand (74 rue du) – Propriété Motta	AP 188-318-319	
Tony Ferret (17 bis rue)	AZ 373	
Victoire (13 avenue de la) – Site du Conseil Départemental	AM 319	
Vingt Troisième R.I (2 rue du) – Parc de la Charité	AB 426	

**6° ZONE HUMIDE (Inchangé)**

**Tableau « modifié »**  
**4° ARBRE D'ALIGNEMENT (inchangé)**

**5° ENSEMBLE PAYSAGER**

Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU		
Ensemble Paysager		
Localisation		Parcelle à titre indicatif
Amédée Mercier (117 avenue)	CK 14-49	
Alphonse Baudin (19 avenue)	AM 227	
Alphonse Muscat (avenue) – Square Simone Veil – Jardin d'enfants Emile Péliland	Domaine public	
Alsace Lorraine (45 avenue) – Parc de la Préfecture	AN 395	
Bad Kreuznach (avenue) – Parc de la Gendarmerie	BL 26-27	
Basilique (place de la)	Domaine public	
Bouvent (63 rue de ) – Chemin creux : sentier situé entre deux talus, planté d'arbres	CP 48	
Brou (47 boulevard de) – Parc de l'Hôtel Dieu	AY 69	
Brou (63 boulevard de) – Monastère Royal de Brou	AY 117-127-128-129-130-131	
Casernes (18 rue des)	AD 21	
Casernes (20 rue des)	AD 662	
Charles Robin (42 rue) – Parc de la Jeunesse Laïque	BC 343	
Chemins forestiers – Forêt de Seillon	CT – CV	
Comité de Montrevel (rue) – Parc Jean Monnet	BL 01-209-283-304	
Crève Coeur (11 rue)	AC 148-250-546-547-548-549-550	
Curtafray (chemin de) – Parc de Loisirs de Bouvent	CN 332 – CO 18	
Curtafray (chemin de) – Club du Chien de Bourg-en-Bresse	CN 130-131-132-133-134-135-299-311	
Docteur Nodet (3 rue du)	AL 170	
Docteur Nodet (31 rue du) – Evêché	AL 179-206	
Gounod (espace)	AL 62	
Jasseron (3 & 5 avenue de) et Bad Kreuznach (2 au 8 avenue)	BY 34-35-38-98-99-100-134-135-177-178-179-180	
Jasseron (85 avenue de) – Chemin du château des Sardières	BW 68	
Loëze (70 rue de) – Propriété Missol	CK 29-91-93	
Louis Jourdan (10 avenue) – Résidence Emile Péliland	AD 512-513	
Lycée (3 & 3 bis rue du) – Parc Saint-Joseph	BC 460	
Maquis Colonel Romans Petit (2 place du) – Groupe Scolaire Charles Robin	BE 11 – 194	
Marechal Leclerc (10 boulevard) – Carré Aubry	AE 319-328	
Marechal Leclerc (13 boulevard) – Parc de la Visitation	AD 704	
Marronniers (rue des)	AD 529-741	
Moulin des Loups (Chemin du) – Parc	BY 101-127	
Paix (12 rue de la) – Propriété Chossat de Montburon	AD 462	
Paul Bert (43 boulevard) – Parc de la Madeleine	AM 323	
Petite Reyssouze (allée de la) – Parc des Baudières	BD 253-255-256-257-259	

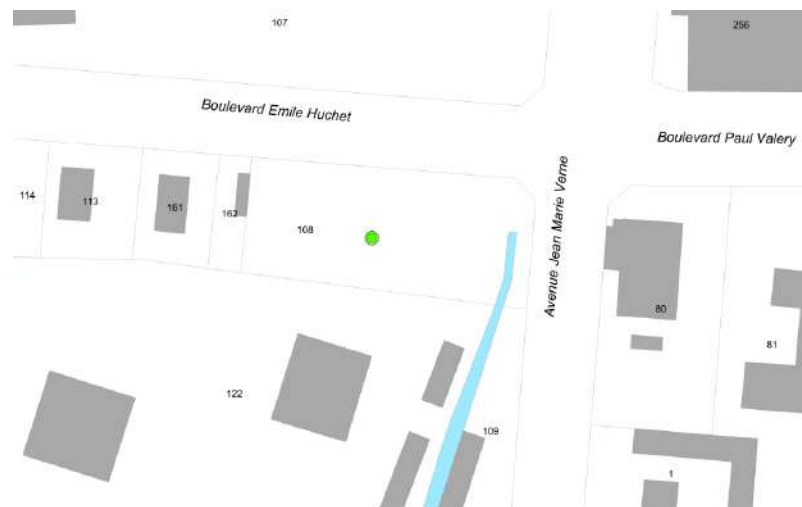
Recensement du patrimoine arboré inscrit au PLU		
Ensemble Paysager		
Localisation		Parcelle à titre indicatif
Pierre Sémard (13 avenue) - Parc Alphonse Baudin	AM 226	
Point du Jour (rue du) et rue du Stand	AZ 259-297-298-473-474	
Stade Louis Parant (allée du) – Square Louis Parant	Domaine public et AC 570	
Stand (74 rue du) – Propriété Motta	AP 188-318-319	
Tony Ferret (17 bis rue)	AZ 373	
Victoire (13 avenue de la) – Site du Conseil Départemental	AM 319	
Vingt Troisième R.I (2 rue du) – Parc de la Charité	AB 426	

**6° ZONE HUMIDE (Inchangé)**

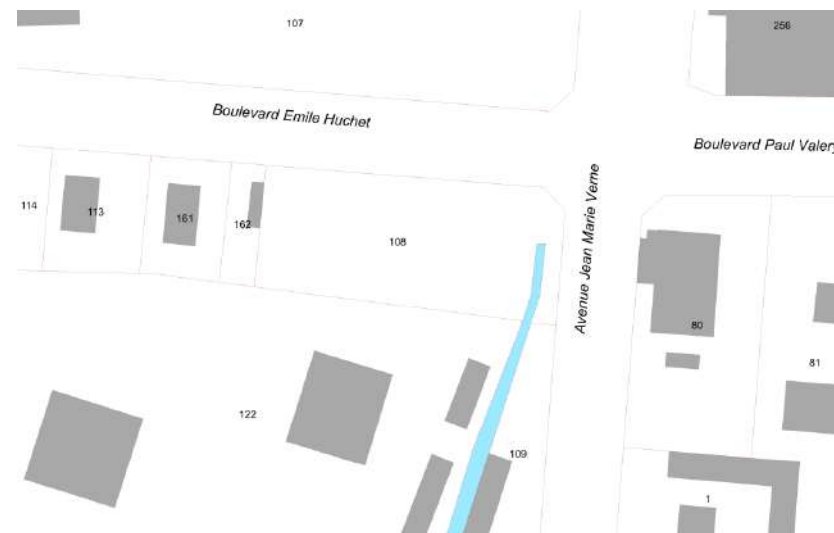


## Traduction de cette modification dans l'annexe cartographique « Servitude patrimoine paysage et Espace Boisé Classé »

### Focus sur le tènement boulevard Emile Huchet « en vigueur »



### Focus sur le tènement boulevard Emile Huchet « supprimé »



### Focus sur le tènement rue des Marronniers « en vigueur »



### Focus sur le tènement rue des Marronniers « modifié »



# 3. MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dans le cadre de l'évolution du contexte territorial, de l'inflexion de la stratégie portée par la Ville pour accompagner au mieux les porteurs de projets mais aussi de l'avancée de certains projets urbains (opérations réalisées), il est nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits dans le PLU. Certains projets de voirie ou d'équipements ont été réinterrogés au vu de leur faisabilité technique et économique et ont ainsi été abandonnés.

**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution des annexes tel que suit :**

cf. Cartographie intitulée « **SERVITUDES URBAINES** » en vigueur

+

Liste des emplacements réservés au PLU en vigueur

+

Liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au PLU en vigueur

cf. Cartographie intitulée « **SERVITUDES URBAINES** »

– **Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme -**

+

Liste des emplacements réservés inscrits au projet de modification n°3 du PLU

+

Liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au projet de modification n°3 du PLU

En complément et dans un objectif de clarté et de transparence, les emplacements réservés modifiés dans la présente modification font l'objet de zooms.

## 3.1 Les Emplacements Réservés (ER) « projet »

Le projet de modification prévoit de supprimer 1 ER « projet » pour création de voies, figurant dans la liste des emplacements réservés pour réalisation d'ouvrages publics.

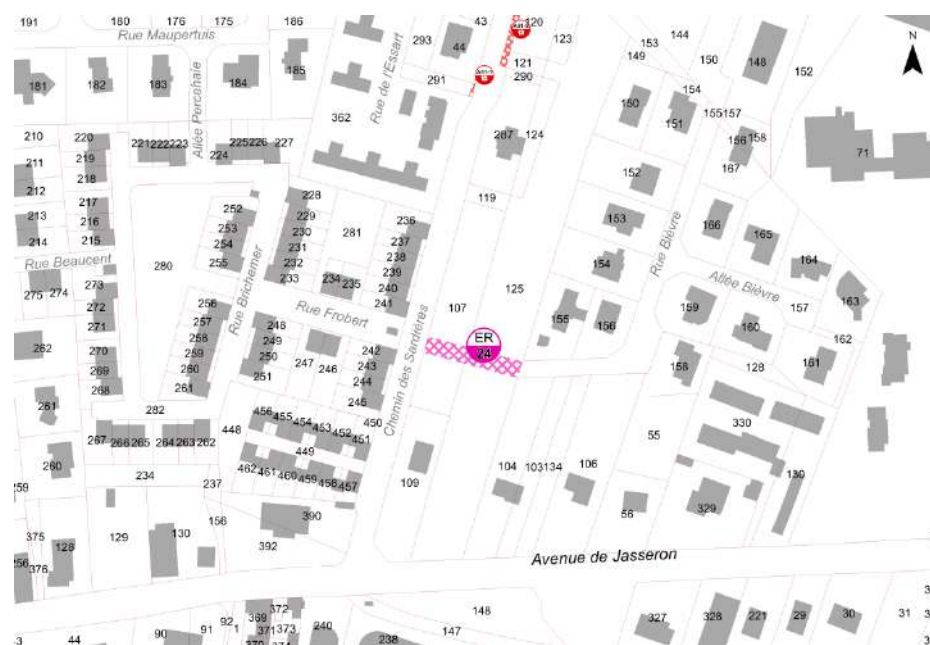
## 1. Emplacement Réservé ER.24 – Chemin des Sardières/rue des Bièvres

Le projet d'aménagement du secteur, instauré au POS de 2000, visant à créer une nouvelle voirie pour désenclaver le quartier résidentiel n'est plus en adéquation avec le fonctionnement actuel du secteur (abandon d'une voirie, au profit de la réalisation d'un parking dédié à un équipement d'intérêt collectif). Aussi est-il proposé de le supprimer.

Numéro D'Opération	Bénéficiaires	Affectation	Adresse	Secteur	Superficie	Sections et Numéros des parcelles concernées
24	Ville de Bourg-en-Bresse	Voirie de désenclavement d'un quartier	Vers chemin des Sardières/rue de Bièvre	Secteur Sardières	368 m <sup>2</sup>	BX 107 ; 125

ER 24 « en vigueur »

ER 24 « supprimé »



## 3.2 Les Emplacements Réservés (ER) pour élargissement de voirie

Par ailleurs, le projet de modification prévoit de supprimer/modifier dans sa globalité, 12 emplacements réservés pour élargissement de voirie dont :

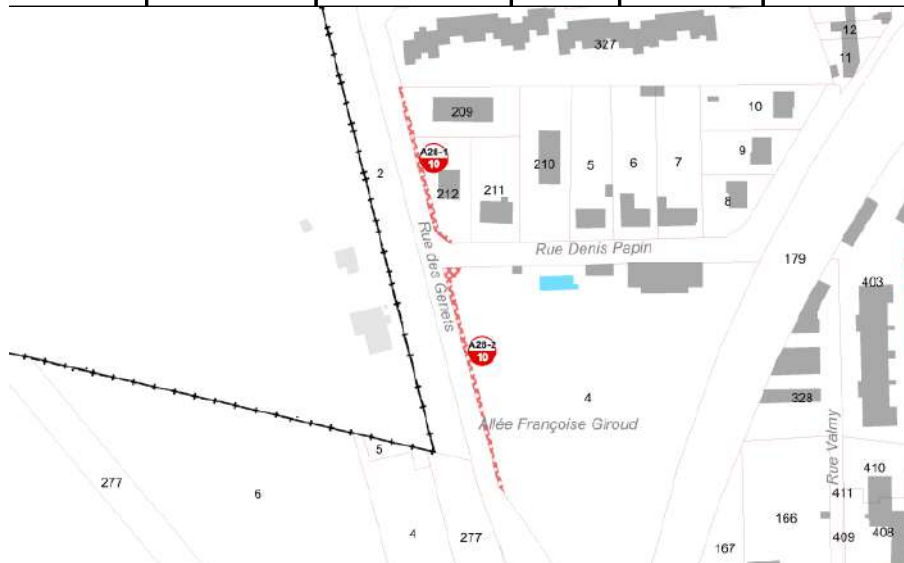
- 6 ER pour élargissement de voirie, non mis en œuvre ;
- 4 ER pour élargissement de voirie, régularisation foncière ;
- 2 ER pour élargissement de voirie, à modifier.

### 1. Emplacement Réservé (ER) A 28 – Rue des Genêts

Une partie de l'ER de la rue des Genêts engendrait la suppression d'un mur en pierre existant de belle facture, faisant figure de marqueur visuel ; par ailleurs, au vu du fonctionnement du quartier, la largeur du domaine public actuelle permet de répondre aux objectifs de pacification de la circulation, et de développement des modes doux. Ainsi, le réaménagement prévu de cette voie n'est plus jugé pertinent. Il y a donc lieu de supprimer cet emplacement réservé.

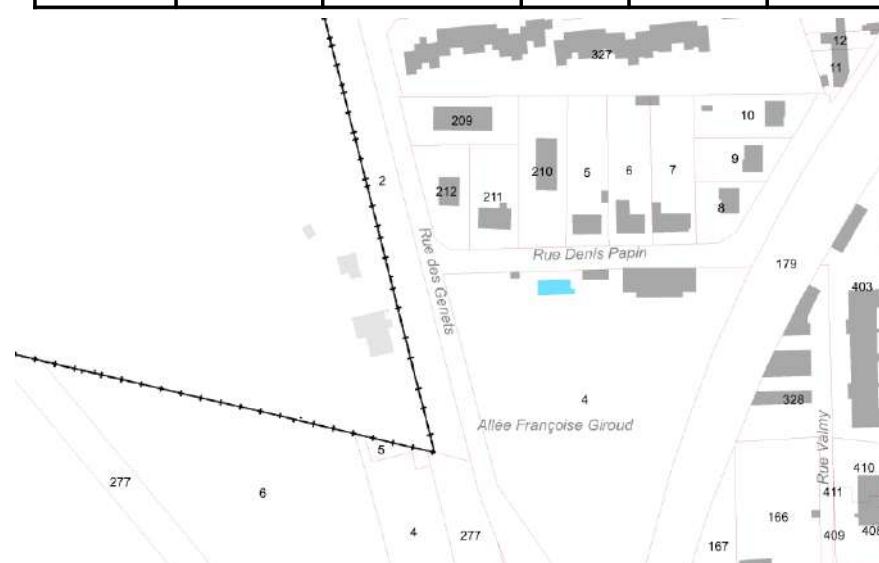
ER A 28 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A28 (1-2)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GENET	10 m	314 m <sup>2</sup>	AB 4, 209, 212



ER A 28 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A28 (+)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GENET	10 m	314 m <sup>2</sup>	AB 4,209,212





## 2. Emplacement Réservé (ER) A 30 – Impasse des Granges Bardes

Au vu du fonctionnement urbain de la rue (impasse), la mise en œuvre de cet emplacement réservé n'est plus jugé nécessaire. Il est donc proposé de le supprimer.

### ER A 30 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 30 (1-2)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GRANGES BARDES	10 m	208 m <sup>2</sup>	BL 59,70,74,216,221,224,227,278



### ER A 30 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 30 (1-2)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GRANGES-BARDES	10 m	208 m <sup>2</sup>	BL 59,70,74,216,221,224,227,278



### 3. Emplacement Réservé (ER) A 41 – Rue de la Paix

La mise en œuvre de cet ER instauré au POS, impacterait la destruction d'un mur d'enceinte en pierres et d'une maison, tous deux de très bonne facture ; de plus, il viendrait menacer la survie de certains arbres (le tènement concerné étant considéré comme présentant un patrimoine paysager à préserver).

Compte tenu du contexte et de la valeur patrimoniale de cette rue, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Focus ER A 41 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A41	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PAIX	8 m	514 m <sup>2</sup>	AD 462,463



Focus ER A 41 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A41	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PAIX	8 m	514 m <sup>2</sup>	AD 462,463



#### 4. Emplacement Réservé (ER) A 53 – Place de la Vinaigrerie

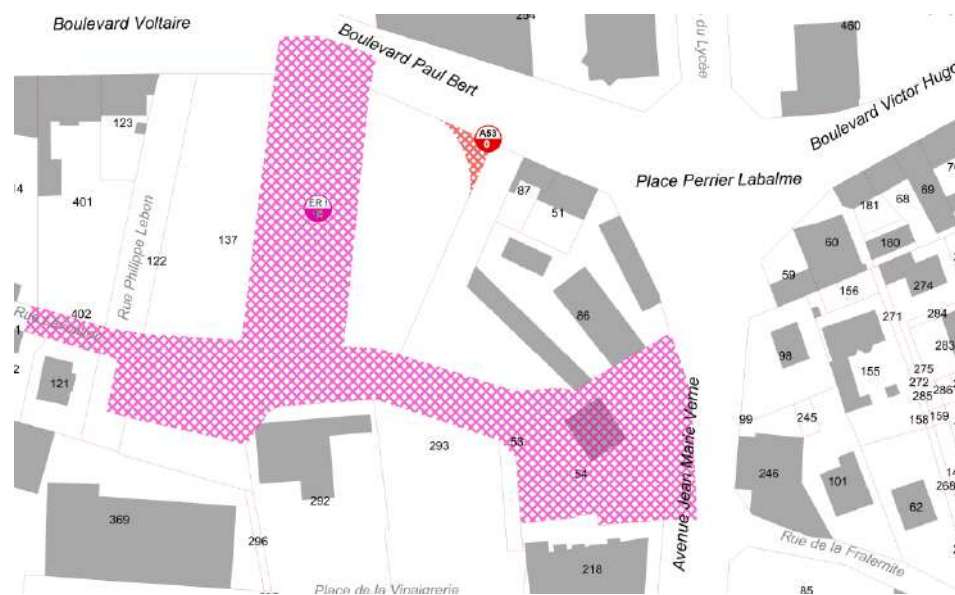
L'ER A 53 avait été instauré pour permettre et faciliter l'accès des camions de livraison de la chaufferie bois, venant du Boulevard Paul Bert. Cependant, ce principe de desserte n'a pas été retenu, l'accès technique des véhicules de livraison se fait par le tènement sud de la Vinaigrerie, via la rue Alfred de Vigny. Ainsi, cet ER n'a donc plus lieu d'être maintenu au PLU.

Focus ER A 53 « en vigueur »

Focus ER A 53 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A53	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	VINAIGRERIE	/	71 m <sup>2</sup>	AO 137, 138

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A53	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	VINAIGRERIE	/	71 m <sup>2</sup>	AO 137, 138



## 5. Emplacement Réservé (ER) A 42 – Rue du Peloux

Il est proposé de modifier partiellement l'ER A 42. En effet, la partie de l'ER A42-5 grevait de façon excessive deux terrains (forte contrainte dans le cadre d'une mutation, pour quelques m<sup>2</sup> d'ER seulement) sans réel intérêt et atout pour un futur aménagement de voirie (la voirie actuelle permettant d'ailleurs déjà un fonctionnement satisfaisant). Le reste du tracé de l'ER rue du Peloux, reste inchangé.

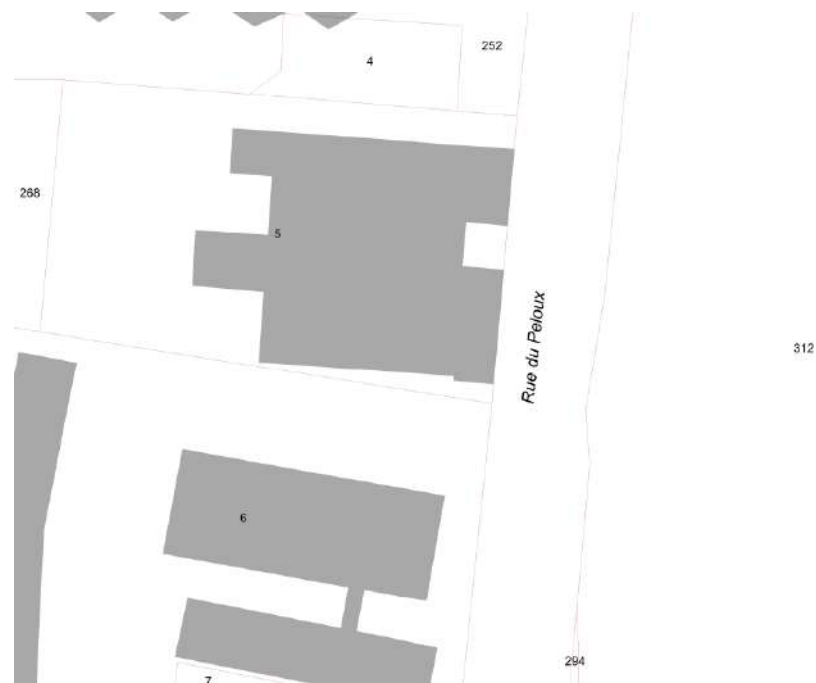
### ER A 42 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A42 (1-2-3-4-5-6)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PELOUX	12 m	495 m <sup>2</sup>	AI 5, 6, 8, 9, 67, 68, 73, 245, 252, 275, 288, 296, 303,364,366,367, 369



### ER A 42 « modifié »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A42 (1-2-3-4-6)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PELOUX	12 m	478 m <sup>2</sup>	AI 8, 9, 67, 68, 73, 245, 252, 275, 288, 296, 303,364,366,367,369

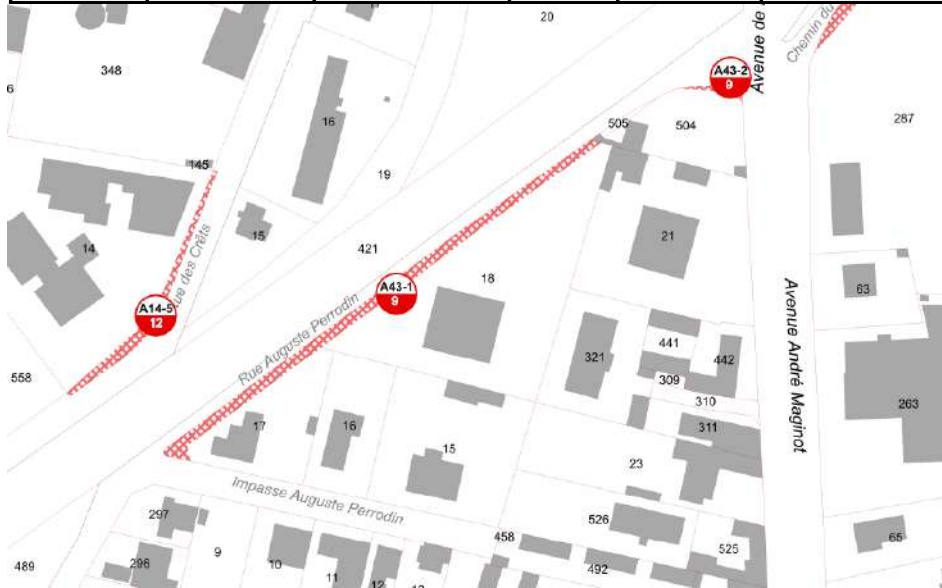


## 6. Emplacement Réservé (ER) A 43 – Rue Auguste Perrodin

Dans le cadre des études du plan de hiérarchisation de voirie (voirie de quartier, principe de desserte du secteur) il s'avère que l'élargissement de la voirie rue Auguste Perrodin n'est plus jugé opportun et pertinent (risque de création de flux de shunt inappropriés). Il est en conséquence proposé de supprimer l'ER 43.

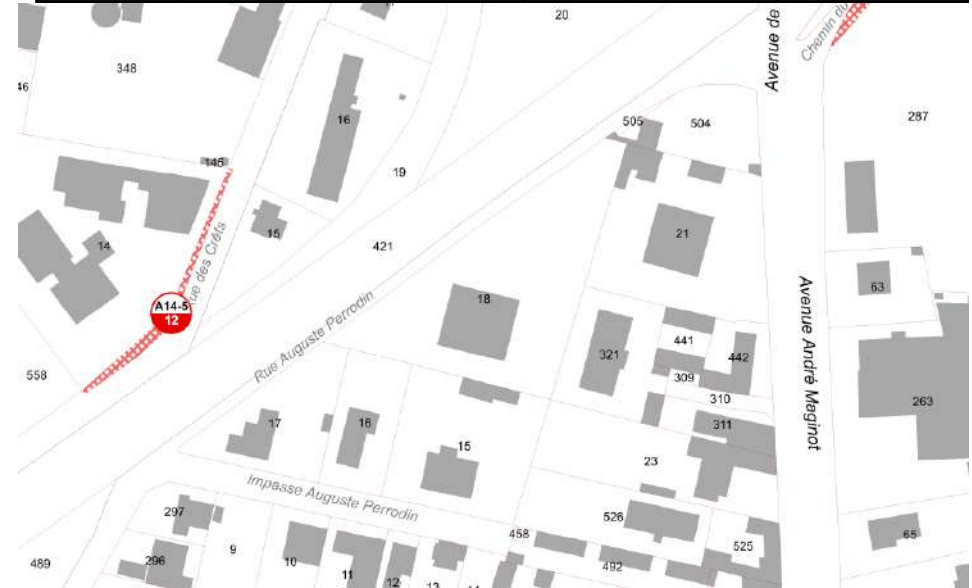
ER A 43 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A43 (1-2)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PERRODIN	9 m	678 m <sup>2</sup>	AC 17,18,504,505



ER A 43 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A43 (1-2)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PERRODIN	9 m	678 m <sup>2</sup>	AC 17,18,504,505

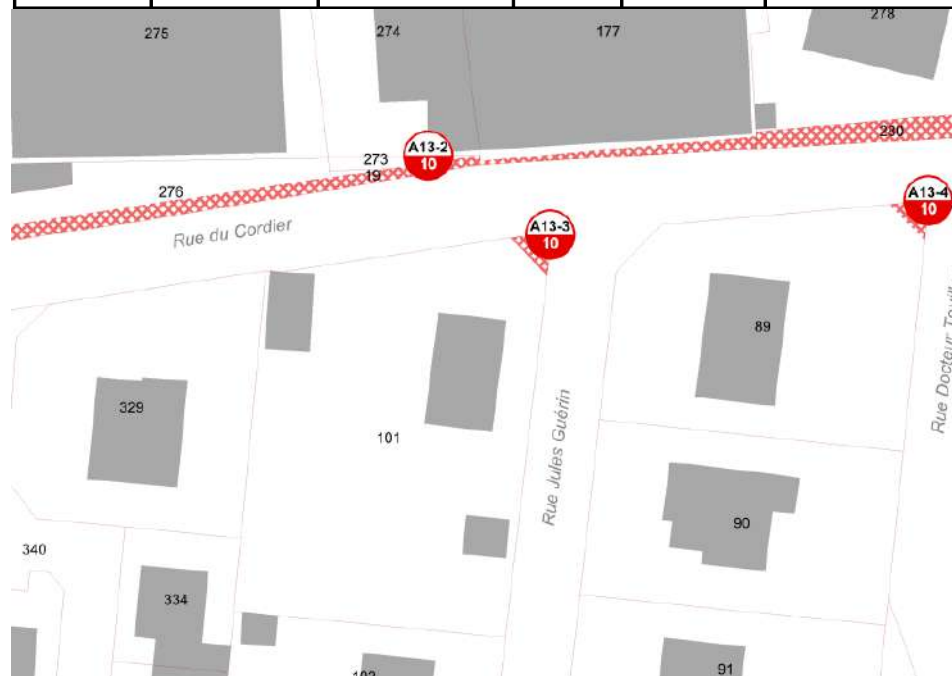


## 7. Emplacement Réservé (ER) A13 – Rue du Cordier

L'ER A13-3 a été acquis par la Ville, il y a donc lieu de mettre à jour cet emplacement réservé.

ER A 13-3 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A13 (1-2-3-4-5)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CORDIER	9,5 m / 10 m	516 m <sup>2</sup>	BD 12,19,24,31,34,89, <b>101</b> ,130,131,154,17 7,262,263,273,276, 280



ER A 13-3 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A13 (1-2-4-5)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CORDIER	9,5 m / 10 m	504 m <sup>2</sup>	BD 12,19,24,31,34,89,1 30,131,154,177,262 ,263,273,276,280





## 8. Emplacement Réservé (ER) A18 – Curtafray

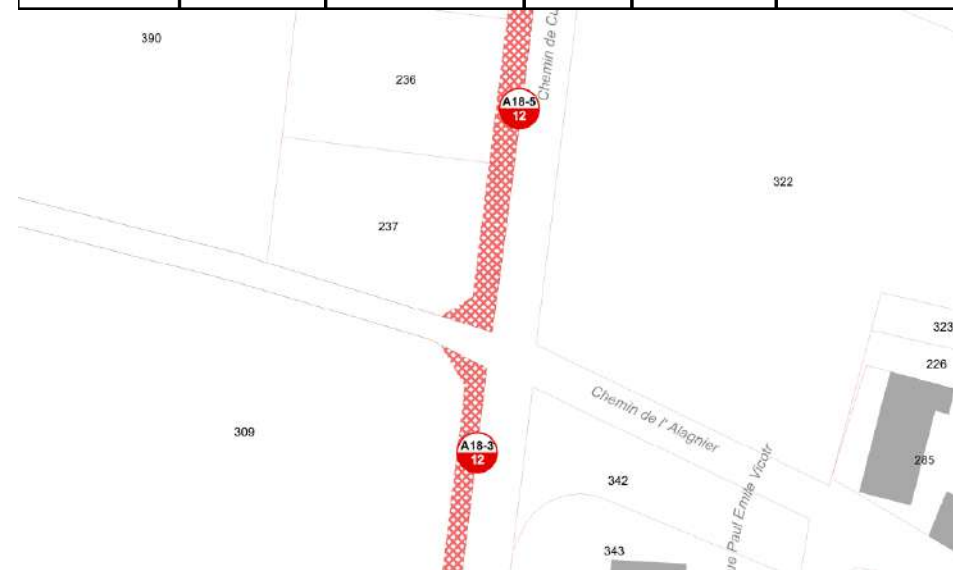
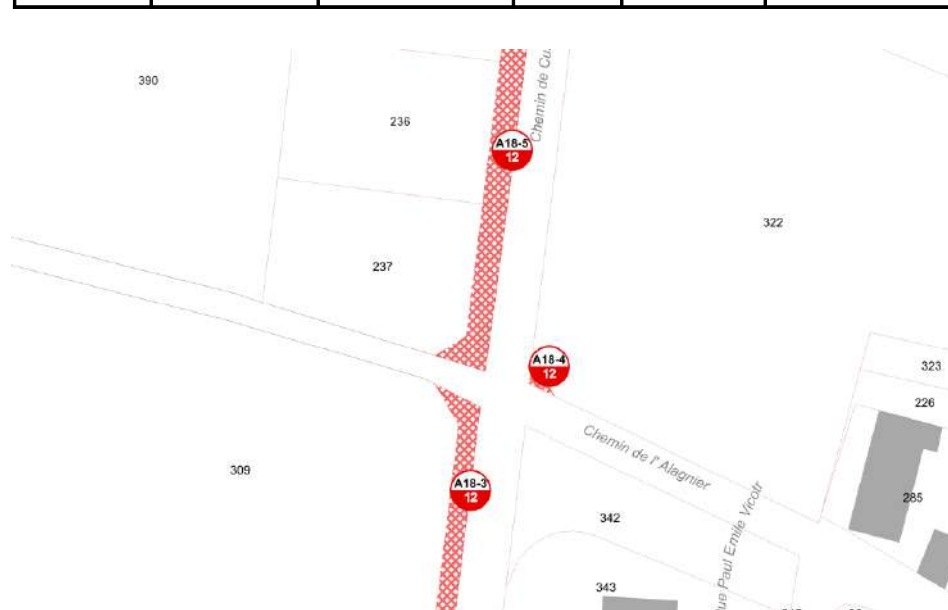
Une partie de l'ER A18 est à modifier. En effet, l'opération A18-4 a été pris en compte dans le cadre de la réflexion des travaux du lotissement communal « Domaine du Lac », ainsi, il y a lieu de procéder à sa suppression.

ER A 18-4 « en vigueur »

ER A 18-4 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A18 (1-2-3-4-5)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CURTAFRAY	12 m	2 692 m <sup>2</sup>	CN 97,98,100,101,102, 103,104,219,236,23 7,309,311,322,332, 390,391

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A18 (1-2-3-5)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CURTAFRAY	12 m	2 680 m <sup>2</sup>	CN 97,98,100,101,102, 103,104,219,236,23 7,309,311,332,390, 391



## 9. Emplacement Réservé (ER) A33 – Herriot

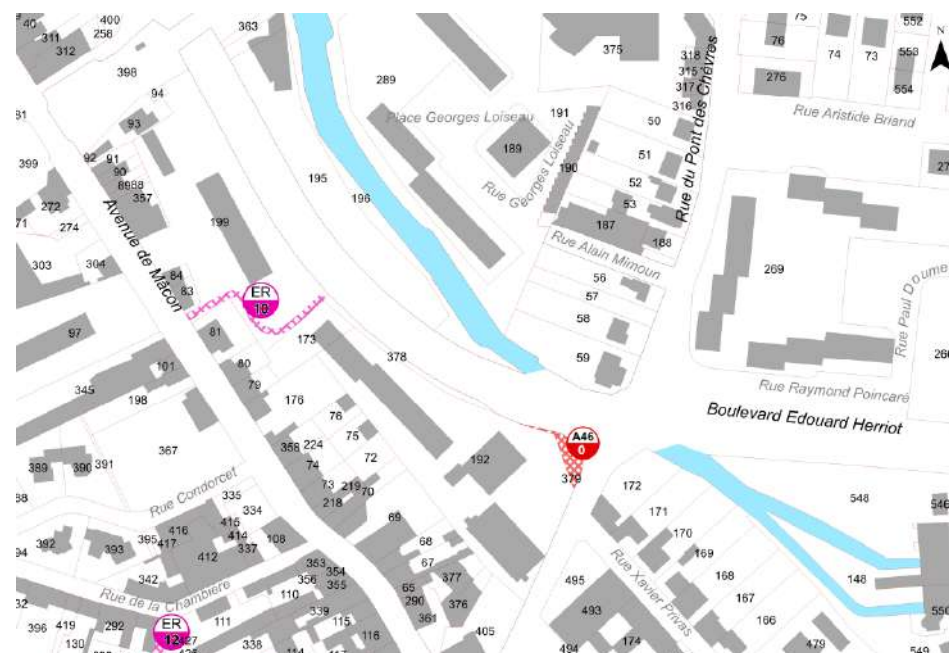
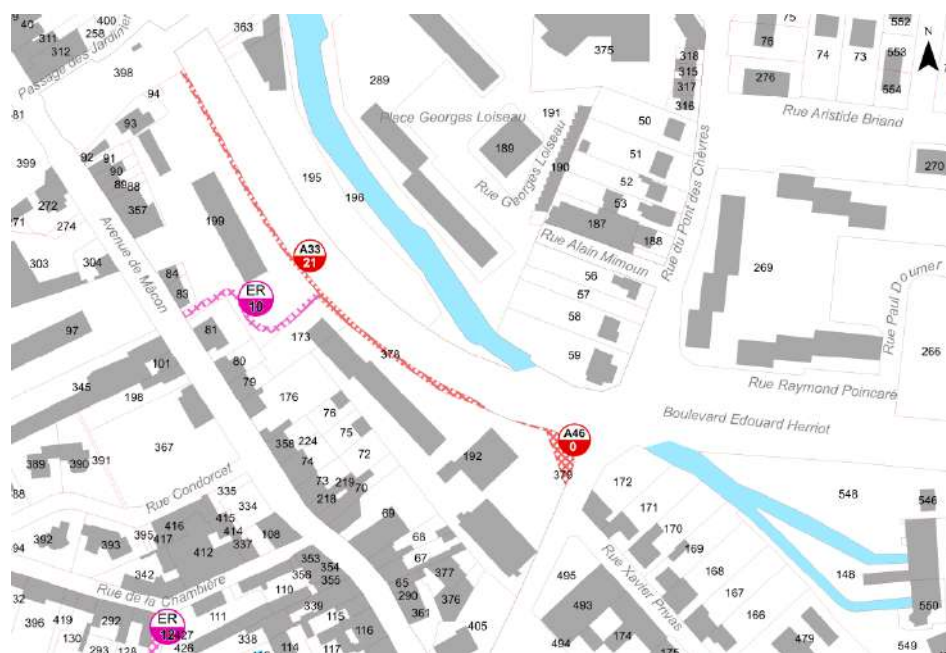
Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé (A 33) afin de prendre en compte les travaux de requalification du boulevard réalisés.

ER A 33 « en vigueur »

ER A 33 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 33	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	HERRIOT	21 m	464 m <sup>2</sup>	AB 199, 378

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 33	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	HERRIOT	21 m	464 m <sup>2</sup>	AB 199, 378





## 10. Emplacement Réservé (ER) A46 – Pont des Chèvres

Cet emplacement réservé (A 33) a été également mis en œuvre dans le cadre des travaux de requalification du boulevard Edouard Herriot et de l'aménagement des abords du bassin d'orage. Il est en conséquence proposé de supprimer cet ER.

### ER A46 « en vigueur »

### ER A 46 « supprimé »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 46	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PONT DES CHEVRES	/	169 m <sup>2</sup>	AB 379

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A-46	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	PONT DES-CHEVRES	/	169 m <sup>2</sup>	AB 379



## 11. Emplacement Réservé (ER) A6 – Chemin du Canal

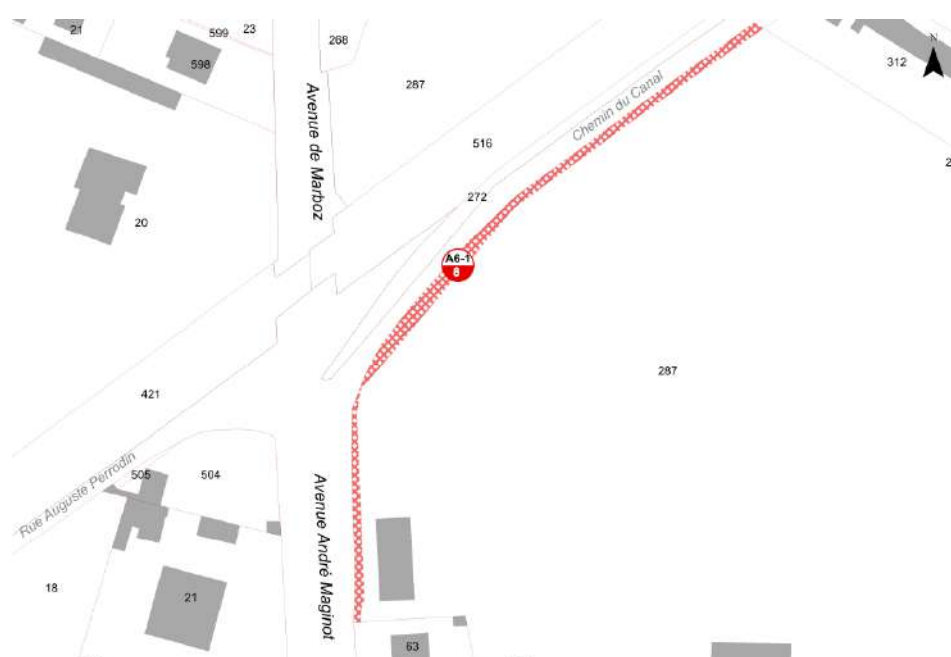
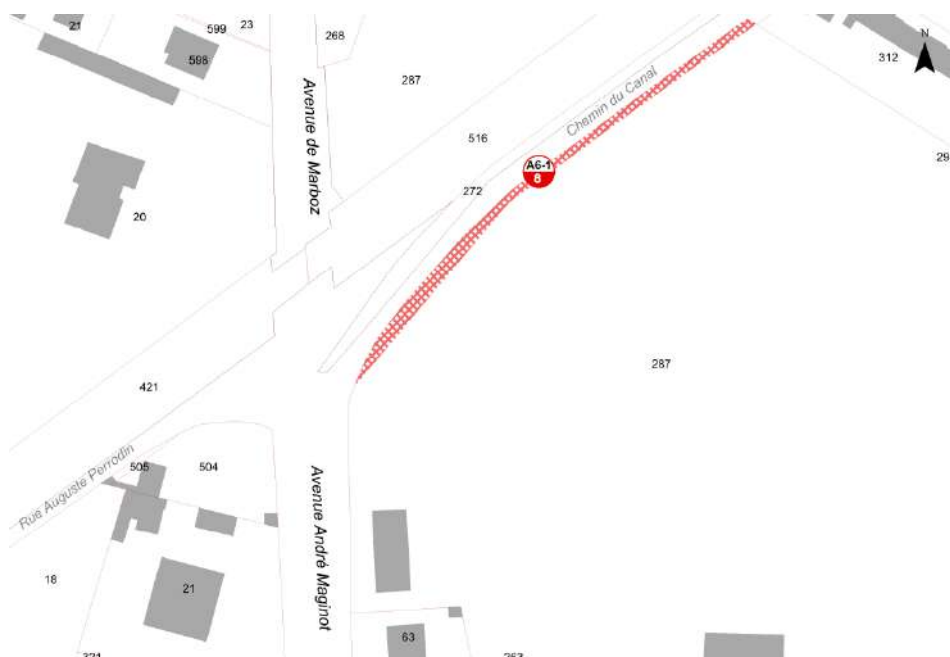
Il est proposé de prolonger l'ER A6, en direction de l'avenue de Maginot, de manière à assurer et permettre un aménagement VL/modes doux confortable et cohérent sur le secteur, en lien avec les intentions figurant dans l'OAP Maginot-Canal.

ER A6 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 6 (1)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CANAL	8 m	502 m <sup>2</sup>	BN 287

ER A 6 « modifié »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 6 (1)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	CANAL	8 m	650 m <sup>2</sup>	BN 287

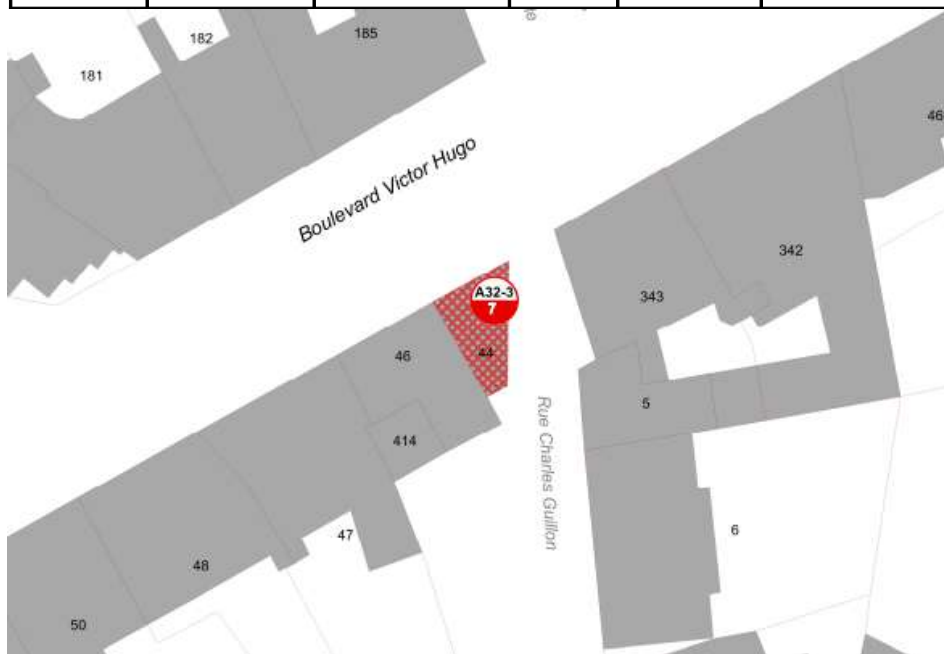


## 12. Emplacement Réservé (ER) A32 – Charles GUILLON

Il est proposé de modifier à la marge l'ER A32. En effet, l'emprise de l'ER A32-3 est remaniée de façon à permettre la constructibilité d'une parcelle (reconstruction de la ville sur elle-même) tout en répondant aux objectifs de desserte pacifiée, sécurisée et favorisant l'usage des modes doux.

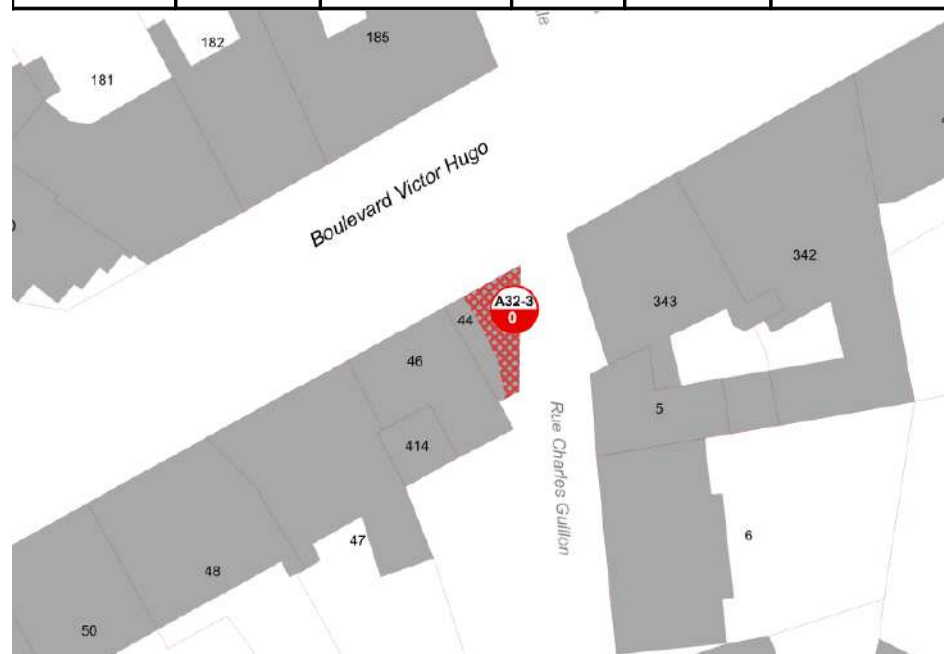
ER A32-3 « en vigueur »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 32 (1-2-3)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GUILLON	8 m	68 m <sup>2</sup>	AZ 44,84,86,87



ER A 32-3 « modifié »

Numéro d'Opération	Bénéficiaires	Désignation de la voie	Emprise	Superficie	Parcelle
A 32 (1-2-3)	VILLE DE BOURG-EN-BRESSE	GUILLON	8 m	56 m <sup>2</sup>	AZ 44,84,86,87



# 4. ÉVOLUTION DE POINTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT

## 4.1 Règle de prospect $H \leq L$ en secteur UA1

La règle de prospect  $H \leq L$  a été inscrite dans l'ensemble des zones du PLU, afin de répondre aux enjeux d'esthétiques et d'insertion urbaine (effacer les perceptions de densité en imposant aux constructions le respect « du rapport à la rue »)

Pour autant, cette disposition s'avère contraignante et inappropriée dans le secteur UA1, correspondant au périmètre du cœur de ville historique qui, pour rappel, est caractérisé par un bâti très compact et des constructions à l'alignement. En effet, cette règle vient compromettre le paysage urbain et ancien du centre-ville, en venant imposer aux nouvelles constructions, des retraits par rapport aux voies, en discontinuité des alignements existants et/ou des hauteurs différentes, en dessous du tissu existant.

Ainsi, afin de prendre en compte le contexte particulier du tissu de centre-ville ancien, mais aussi de pouvoir répondre aux objectifs de renouvellement urbain, il est proposé de supprimer la règle de prospect actuelle au sein du secteur UA1.

**Par la présente modification il est donc proposé l'évolution du règlement tel que suit :**

### Traduction de cette modification dans le règlement du secteur UA 1

#### Règlement en vigueur

#### Règlement modifié

#### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - DÉFINITION DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

#### 1 - DÉFINITION DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Inchangé

Inchangé

#### 2 – DISPOSITION GÉNÉRALES

#### 2 – DISPOSITION GÉNÉRALES

#### 2.1 - Dans la zone UA

#### 2.1 - Dans la zone UA

inchangé

inchangé

### 2.1 - Dans le secteur UA1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur plafond de 12 mètres.

Les hauteurs des constructions (H) est limitée à la distance (L), comptée horizontalement entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ( $H \leq L$ ).

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :

- sur une longueur de façade qui n'excède pas 20 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large.

### 2.1 - Dans le secteur UA1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur plafond de 12 mètres.