

Annexe B : le mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage
aux observations du Public et des PPA

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

Le présent mémoire en réponse est établi dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Bourg-en-Bresse approuvé en novembre 2013 et dont l'enquête publique s'est déroulée du vendredi 29 mars 2019 au vendredi 12 avril 2019.

Il fait suite à la réception, le 18 avril 2019, du procès-verbal des observations recueillies sur le registre de l'enquête publique établi par M. Jean DUPONT, Commissaire Enquêteur.

Le présent mémoire s'organise en 7 parties, correspondant aux 7 avis du public inscrits dans le registre, ou annexés à ce dernier, au cours de l'enquête publique.

I. Observation de Monsieur BAJOR Janos

M. BAJOR s'est exprimé lors de l'enquête publique pour signifier, d'une part, son contentement de voir apparaître une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale sur le secteur Bel Air et, d'autre part, se renseigner sur la hauteur des bâtiments autorisée sur sa parcelle.

- Avis favorable -

II. Observation de Monsieur JUMEZ Henri

A) Possibilité de construire une maison/immeuble en R+3 sur la rue Lamartine et sur sa parcelle

Comme mentionné dans la notice de présentation (page 24), afin de préserver la trame et la forme urbaine correspondant aux caractéristiques de Bel-Air et à son rôle de faubourg, les hauteurs des constructions du secteur Bel Air ont été définies et devront respecter des prescriptions précises et spécifiques (cf. document graphique « Hauteur maximale autorisée » ci-dessous).

Concernant la rue Lamartine, tout projet de construction devra respecter une hauteur maximale de R+3, ainsi, un bâtiment d'une hauteur R+3 pourrait théoriquement être autorisé sur la rue en question. Toutefois, il est nécessaire de préciser que la règle de hauteur ne constitue pas une obligation à atteindre, mais qu'elle indique un maximum. D'ailleurs, il convient de lire la règle de hauteur en parallèle d'autres règles inscrites dans le règlement de PLU, et qui, de facto, peuvent dans certains cas contraindre voire ne pas permettre sur des petites parcelles de construire à cette hauteur.

B) Contestation de protéger des arbres sur le domaine privé

Il convient tout d'abord de rappeler que la protection et mise en valeur du patrimoine arboré commun sur l'espace public et privé du secteur Bel-Air découlent de plusieurs études approfondies menées notamment par le Cabinet ALAP, au titre du volet patrimonial du PLU et par le Service Municipal des Espaces Verts.

Ces études ont permis d'avoir une bonne connaissance du patrimoine paysager du quartier Bel-Air, d'identifier des éléments paysagers remarquables (arbres isolés, ensembles paysagers) et de formaliser des prescriptions de sauvegarde et de mise en valeur dans l'OAP, dispositions réglementaires spécifiques prévues au titre de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme (ex article L.123-1-5.7°).

En effet, au travers de cette OAP, la Ville réaffirme la nécessité de protéger, conforter, conserver, valoriser et enrichir le paysage naturel et végétal de la ville, afin de participer directement à la qualité du cadre de vie burgien ; le végétal ayant une incidence positive sur la santé (lutte contre la pollution de l'air et les phénomènes d'îlots de chaleur etc..) et sur l'identité du quartier.

Concernant les prescriptions particulières édictées en la matière, il est bien indiqué que les arbres remarquables doivent être préservés sauf motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à un mauvais état phytosanitaire des sujets. Ainsi, en cas de suspicion avérée (arbres malades ou dangereux, suite à des expertises/contre-expertises visuelles et mécaniques par des entreprises spécialisées en arboriculture/service municipal des espaces verts), une intervention pourra être envisagée, pour autant et quoi qu'il en soit, toute modification ou suppression d'un élément paysager identifié par le PLU doit faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Ville.

C) S'interroge sur les professionnels qualifiés pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme

Les services de la Ville ont les qualifications et les compétences techniques leur permettant d'assurer, de juger, de contrôler la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant : urbanistes, architecte.

Dans les nombreux cas où la parcelle se trouve dans un périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France émet également un avis, qui s'avère conforme en cas de covisibilité.

III. Observation de Madame MILLET

Mme MILLET fait part de sa satisfaction de voir apparaître sur le secteur Bel-Air, une Orientation et d'Aménagement et de Programmation patrimoniale.

IV. Observation de Madame GUIGON

Mme GUIGON approuve l'initiative de créer une Orientation et d'Aménagement et de Programmation patrimoniale sur le quartier Bel-Air.

V. Observation de Monsieur BERTOLINI

A) Reproche que les procédures de modification PLU (n°1 et 2) aient été si proches dans le temps

Il convient de préciser exactement le contexte, afin de se rendre compte que la modification n°1 du PLU a été engagée bien avant (2 ans auparavant) la modification n°2.

En effet, la procédure de modification n°1 a été engagée le 16 février 2017, puis approuvée par délibération du 25 septembre 2017. Toutefois, cette délibération a fait l'objet d'un recours gracieux le 23 novembre 2017, puis d'un recours contentieux le 23 mars 2018. Cette procédure contentieuse a abouti le 11 décembre 2018 à l'annulation de la délibération du 25 septembre 2017, pour vice de procédure, au motif d'une méconnaissance des dispositions relatives à l'information préalable suffisante des membres du conseil municipal, au moment de l'approbation. Par conséquent, la procédure a dû être reprise au stade du vice, c'est à dire en l'espèce, au stade de la convocation des conseillers à la séance du conseil municipal. Le conseil municipal a donc dû ré-delibérer le 4 février 2019, afin d'approuver la modification n°1 du PLU.

B) Contestation des modifications relatives aux règles de stationnement

Le projet de modification n°2 ne vient en aucun cas dénaturer les dispositions générales en matière de stationnement, inscrites dans la modification n°1, mais vient les préciser. En effet, seules les dispositions qui fixent les normes de stationnement pour les résidences universitaires, les immeubles d'« habitat nomade » ou les logements participatifs, ainsi que les établissements d'hébergement de personnes âgées sont modifiées. Cela concerne donc une minorité de produits ; pour le reste, l'esprit de la règle instaurée à l'occasion de la modification n°1 reste inchangé.

C) Évoque la suppression potentielle de logements sur les secteurs (Carré Amiot et Challes-Europe)

Il convient de noter que les sites évoqués n'ont pas été abordés dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU.

D) Reproche qu'il n'y ait aucune mesure d'impact des modifications des OAP sur le nombre total de logements

Les objectifs de logements sont établis à l'échelle de la ville et devront être évalués à cette même échelle.

La production de logements inscrite dans le PADD est analysée au global du potentiel constructible de la ville et non sur les seules OAP.

Des secteurs sous « simple » programmation réglementaire permettent d'assurer la densification et le développement de la ville (ancien site du camping municipal par exemple).

Par ailleurs, le PLU n'a pas pour ambition de répondre à l'ensemble de la problématique de développement du parc d'habitat, c'est au travers du Programme Local de l'Habitat (en cours de réalisation) que le volet logement sera reconsidéré, via un travail commun et partagé entre les bailleurs, l'agglomération et la Ville.

E) Déploie l'absence d'emplacement public de charge pour les véhicules électriques

La ville a toujours accompagné le développement de la mobilité électrique sur son territoire et continue dans cette dynamique en étudiant actuellement le déploiement de bornes de recharge sur du stationnement public (voirie et parking en ouvrage) avec une mise en service programmée pour le 4ème trimestre 2019.

Par ailleurs, les questions des déplacements et des transports ne se traitent pas qu'au travers du PLU, ces thématiques sont abordées et prises en compte dans le cadre des projets urbains portés par la Ville. De plus, la compétence Mobilité est portée par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse.

F) Dénonce l'article relatif aux saillies

La présente évolution du PLU a été mise à profit pour mettre en œuvre et préciser un nouveau règlement communal de voirie impactant de près l'espace public, partie la plus visible et la plus partagée de la ville. Il était nécessaire de réunir dans un même document, les recommandations techniques suffisantes et précises en matière de gestion des saillies et sous-sol, impactant de près les droits à construire.

L'intégration de l'article relatif aux saillies et sous-sol dans le PLU vise plusieurs objectifs ambitieux, durables et sociétaux :

- > Meilleure prise en compte des problématiques liés à l'accessibilité
- > Assurer et améliorer le confort et la sécurité des usagers (se déplacer en toute sécurité, de manière confortable et directe)
- > favoriser/accompagner le développement durable et la performance énergétique (ensoleillement, ombres portées)
- > Préservation/mise en valeur/intégration esthétique des constructions et de leurs adjonctions

G) OAP Vinaigrerie

- Dénote l'absence de nombre potentiel de logements sur l'OAP

Le PLU est un document prospectif et non opérationnel, ainsi la Ville a toujours indiqué que les OAP et leur programmation pouvaient être amenées à évoluer (page 39 du PADD), et ce, compte tenu notamment de la nature évolutive de la demande et du marché du logement.

Dans le cas présent, la suppression de notion « de nombre maximum de logements » sur l'OAP Vinaigrerie a un double objectif :

- > permettre une programmation cohérente et supportable lors de la mise en œuvre des opérations, sans passer par une nouvelle évolution du document d'urbanisme ;
- > permettre une offre de logements plus importante que celle imaginée et arrêtée initialement. Pour rappel, les différentes règles du PLU (hauteur, implantation, coefficient d'emprise au sol) permettent une constructibilité plus importante que la capacité théorique fixée dans l'OAP en vigueur.

Pour autant, la Ville a souhaité conserver les grands principes d'aménagement de l'OAP Vinaigrerie (fonctions, principes de fronts bâtis, gabarits, organisation viaire, paysagement). Ainsi, cela permettra toujours de cadrer les futures constructions et de donner des objectifs de densité.

- Pourquoi considérer les espaces communs et de services des logements étudiant/sénior/hôtelière comme relevant de la fonction logement ?

La précision concernant les surfaces des espaces communs des logements de type résidence étudiante/séniors/hôtelière relevant de la fonction du logement se voulait être un rappel réglementaire. En effet, la réglementation applicable en la matière prévoit que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ainsi, dans les cas précités, l'ensemble du bâtiment concerné serait considéré comme étant destiné à l'habitat.

- S'interroge sur le concept d'ER flottant inscrit au PLU

L'ER flottant est une notion inscrite dans le PLU d'origine approuvée depuis 2013 (6 ans) et est défini à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme (ancien article L 123-2 c du Code de l'Urbanisme) à savoir :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[...]

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

L'ER flottant permet ainsi de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement pour lequel la Ville n'est pas en mesure de déterminer avec exactitude la localisation et l'emprise. Au fur et à mesure que les études préciseront les besoins en fonciers, les emprises nécessaires pour les projets publics diminueront, sans avoir à passer par une modification/révision du PLU au préalable, dans un objectif de facilitation des projets immobiliers.

H) OAP Madeleine

- Mentionne que l'OAP originelle ne prévoyait pas de démolir un bâtiment

Comme indiqué précédemment, il convient de considérer le principe même des OAP, à savoir qu'elles s'inscrivent dans une logique d'attente. Elles permettent d'afficher, d'une part, la volonté de la collectivité, et d'autre part, des principes d'aménagement sur un quartier ou un secteur, sans toutefois atteindre la précision d'un plan de composition lorsque les études plus approfondies ou opérationnelles ont suffisamment avancé.

Dans le cas présent, une étude d'évaluation patrimoniale et de programmation urbaine diligentée par la Ville et le Département de l'Ain a permis d'appréhender plus précisément le développement du site, mais aussi la valeur patrimoniale de chacun des éléments bâtis et paysagers pour lesquels des préconisations ont été établies. Le travail de recomposition de la propriété Ville a été réalisée sur la base de cette étude, et en collaboration avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au delà de ce préambule, la remarque sur la démolition d'un bâtiment non prévue n'est pas fondée, l'OAP initiale ne mentionnant aucune obligation de préservation des bâtiments (PLU établi préalablement à l'étude patrimoniale susmentionnée).

- Annonce une emprise foncière d'OAP minorée

Les 4 000 m² évoqués, apparaissant dans l'OAP initiale et non modifiés par la présente modification, ne concernent aucunement l'emprise totale de l'OAP, mais uniquement la partie pouvant accueillir des logements ; de plus il s'agit d'une simple information arithmétique sans impact sur la qualité du projet urbain.

- Controverse la prise en compte du stationnement dans l'OAP

En ce qui concerne le stationnement, l'objectif de la collectivité est d'adapter les besoins de stationnement au projet ; par ailleurs, la modification proposée concernant le stationnement concerne toutes les zones urbaines et non cette simple OAP. La collectivité ne peut être taxée de faire cette modification pour ce seul projet, les règles s'appliqueront de la même manière pour tout projet similaire ailleurs en zone urbaine.

- Prétend que le projet ne tient pas compte de la parcelle AM 325

Concernant la remarque sur la parcelle AM 325, la remarque n'a pas de sens, rien n'oblige la réalisation d'une opération globale sur ce tènement, la parcelle AM 325 pourra faire l'objet d'une mutation parallèle. Le sujet du stationnement sera traité à ce moment là, selon la programmation retenue, et en intégrant les droits acquis.

I) OAP Brou-Charmette et incompatibilité avec le SCOT

Il convient de rappeler que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT ; il n'y a pas de normes prescriptives notamment à l'échelle d'une parcelle. Il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

Cette double desserte est souhaitée dans un objectif de préservation du cadre de vie et de la sécurité des futurs habitants, afin de ne pas créer de flux de transit sur une voirie desservant de l'habitat. Par ailleurs, la configuration viaire de l'OAP initiale imposait la création d'une voirie structurante, complexe à réaliser au vu de la topographie du site, depuis laquelle étaient desservies les opérations tertiaires et habitat (réseau de desserte secondaire). Ces nouveaux principes, en ne conservant que le réseau desserte secondaire, sont donc plus économes en matière de consommation d'espace et d'imperméabilisation.

Au vu de ces éléments, la création d'une impasse est tolérée par le SCOT, le PLU est donc compatible.

J) OAP Bel Air

- Signale une différence de périmètre entre l'OAP patrimoniale Bel Air et le quartier Bel Air

En effet, l'OAP patrimoniale du secteur Bel Air ne reprend pas stricto sensu le périmètre du quartier, présenté à la page 67 du rapport de présentation du PLU. Ce choix volontaire s'explique du fait que les parties situées aux extrémités des boulevards (Paul Bert et Jules Ferry) ne sont pas singulières au quartier Bel-Air, les mêmes caractéristiques (valeurs architecturales, historiques et urbanistiques) se retrouvent sur d'autres quartiers de Bourg-en-Bresse (tissu du pavillon du XX^{ème} siècle). L'OAP patrimoniale a été notamment créée pour protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux spécifiques (bâties et non bâties) qui donnent au quartier son identité.

- Souligne que les bâtiments concernés par l'article L 123-1-5-7 inscrits dans l'OAP soient précisés et complétés dans l'annexe 3 du PLU, à l'instar des autres bâtiments repérés sur le territoire

Afin de faciliter la compréhension de l'OAP et l'application de la règle, les éléments du patrimoine urbain et paysager de l'OAP patrimoniale du secteur Bel-Air seront listés et annexés à la présente OAP.

Ainsi, la remarque concernant la mise en forme du document est entendue, le document qui sera soumis au vote des conseillers municipaux, et qui sera mis à disposition du public après approbation, sera donc modifié sur sa forme afin de le rendre plus lisible.

- Conteste que les articles L 151-35 et 36 du CU relatifs aux stationnement ne soient pas mentionnés

Le code de l'urbanisme prévoit que nonobstant toute disposition du PLU il ne peut être exigé, dans un périmètre de 500m autour d'une gare, et si la qualité de la desserte le permet :

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

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

Par ailleurs, concernant le secteur Bel-Air, il a été remonté, notamment à l'occasion de la réunion riverains du 22 mars 2019 organisée dans le cadre de ce projet de modification n°2 du PLU, que l'offre de stationnement pouvait être problématique dans le secteur.

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

- Remet en cause l'épannelage proposé sur certains secteurs de l'OAP et notamment la rue de la Liberté.

Les prescriptions inscrites dans la future OAP patrimoniale du secteur Bel Air y compris les règles de hauteurs ont été définies sur la base de l'étude du quartier Bel Air menée par le bureau d'études Urbanisme Architecture Paysage ALAP et font suite à une analyse morphologique du bâti et du paysage de ce faubourg. Les nouvelles préconisations en la matière sont notamment fondées sur la valeur patrimoniale et non sur une analyse des constructions existantes, dans certains cas récentes, qui répondaient à d'anciennes règles ou aux règles actuellement en vigueur. Concernant la rue de la Liberté, plusieurs éléments du patrimoine (cf. carte du patrimoine urbain et paysager) omniprésents ont imposé une attention particulière

- Reproche l'impact visuel de la chaufferie bois sur le secteur.

Cette remarque revêt un jugement infondé et subjectif. Comme toute nouvelle construction, cet équipement public a fait l'objet, à l'époque, d'une demande d'autorisation d'urbanisme soumise, au regard du contexte (périmètre architecte des bâtiments de France), à l'avis d'experts et notamment de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, il est à noter que l'installation d'une chaufferie bois dans le quartier de la Vinaigrierie a permis d'alimenter de nombreux bâtiments fortement consommateurs d'énergie (5 lycées, immeubles de logements, piscine, archives départementales, palais de justice..) et de répondre à différents objectifs :

- > Aider les usagers du réseau à maîtriser leurs charges liées au poste de chauffage avec une ressource énergétique durablement fiable et économe ;
- > Répondre aux enjeux environnementaux de réduction des gaz à effet de serre grâce à la substitution de combustibles fossiles par du combustible bois ;
- > Contribuer au développement local de la filière forestière.

K) Conseille un document unique et différent pour évoquer les emplacements réservés

La mise en page et la forme des listes/tableaux relatifs aux Emplacements Réservés choisies reprenaient la même logique de présentation que la notice de présentation ou que les annexes cartographiques, à savoir, l'état actuel du document du PLU (liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au PLU en vigueur) et l'état projeté du document du PLU, après la modification (liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au projet de modification n°2 du PLU)

Cependant, cette remarque est entendue, ainsi, dans un objectif davantage de clarté, de transparence et de lisibilité, les modifications des ER seront traités dans un seul et même document, qui sera soumis, par la suite, au vote des conseillers municipaux et mis à disposition du public, après approbation.

L) Conteste les modifications de règles de stationnement pour des types particuliers d'habitat

Les établissements de type résidence service connaissent un développement important depuis quelques années. Ces produits alternatifs et complémentaires aux logements « classiques » répondent à des besoins spécifiques à certaines catégories de population : seniors, actifs, étudiants, personnes âgées, clientèle de tourisme ou d'affaires. Il est apparu à l'usage et par retour d'expérience, que ces structures étaient peu ou non utilisatrices de véhicules et que les exigences du PLU actuel allaient bien au-delà des besoins effectifs des occupants de ces résidences.

Fort de ce constat, la collectivité a souhaité adapter la règle pour prendre en compte les besoins réels des projets (publics, contexte, environnement existant..).

Ainsi, cette nouvelle règle permettra à tous les futurs projets qui s'inscriront dans cette catégorie d'établissement de bénéficier de ces dispositions particulières et ce, sur l'ensemble des zones urbaines suivantes : UA, UB, UC, UD.

M) S'interroge sur la légalité des articles relatifs aux sous-sols et saillies

La collectivité a souhaité intégrer certaines dispositions du règlement de voirie dans le règlement du PLU pour satisfaire et répondre à différents objectifs (déjà mentionnés plus haut). Pour autant, les nouvelles prescriptions en la matière, à l'instar des autres règles édictées dans le PLU, s'imposent dans le cadre de travaux. Les normes instituées par le règlement du PLU viennent donc encadrer les nouveaux projets (nouvelles constructions, aménagements, extensions..) mais n'imposent en aucun cas de reprendre ou supprimer des éléments existants qui seraient incompatibles avec les nouvelles règles. Compte tenu de ces éléments, les cas listés sont hors de propos.

Par ailleurs, au vu des cas évoqués, il convient de préciser que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France continuera d'être sollicité pour les éléments/projets compris ou situés dans les abords d'un monument historique et que l'installation de terrasses « hors sol » - non considérées comme des saillies - continuera d'être étudiée de près par les services de la Ville, avant autorisation.

VI. Observation de la société LOGIDIA

- A) Souhaite s'assurer que leurs parcelles ne sont pas concernées par l'Emplacement Réservé (ER) pour élargissement de voirie n°A 16

L'Emplacement Réserve n°A 16 instauré sur la rue de la Croix Blanche d'une superficie totale d'environ 1 733 m² ne grève pas les parcelles CI 7 et CI 8. Les parcelles concernées par cet ER sont listées dans le tableau dénommée « liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au projet de modification n°2 du PLU ».

VII. Observation de Madame ROUILLET

A) Signale une erreur dans la localisation d'un élément de patrimoine paysager à protéger

Erreur matérielle. La correction sera faite sur le document graphique de l'OAP « plan Patrimoine urbain et paysager » conformément aux informations portées dans le tableau intitulé « Recensement du patrimoine arboré inscrit au projet de modification n°2 du PLU – Février 2019 » et à la cartographie « Servitude patrimoine paysage et Espace Boisé Classé – projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ».

B) S'interroge sur la gestion et l'entretien d'une parcelle liée à la villa Guillerminet-Compte

Cette parcelle, propriété Ville, depuis 1975, suite à la donation de Mme GUILLERMINET-COMTE est mise à disposition de l'association les Francas, qui est notamment tenue d'assurer l'entretien courant du jardin.

La question de l'entretien de ce terrain a déjà été évoquée avec le Président de l'association et a notamment fait l'objet d'une visite de terrain par les services de la Ville (début 2017). A la suite de cette rencontre, un courrier leur a été adressé, afin de leur rappeler leurs droits et obligations quant à l'entretien des espaces verts.

La collectivité étant particulièrement attentive à ce sujet, cette remarque sera retransmise au service des espaces verts, pour suivi et examen approfondi.

Bourg-en-Bresse,
Le 30 avril 2019

Pour le Maire,
la Maire-Adjointe déléguée
à l'Urbanisme et aux Déplacements



Claudie SAINT-ANDRE

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

Le présent mémoire en réponse est établi dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Bourg-en-Bresse approuvé en novembre 2013 et dont l'enquête publique s'est déroulée du vendredi 29 mars 2019 au vendredi 12 avril 2019.

Il fait suite à la réception, le 18 avril 2019, du procès-verbal des avis des personnes publiques associées (PPA) établi par M. Jean DUPONT, Commissaire Enquêteur.

Le présent mémoire s'organise en 2 parties, correspondant aux 2 avis favorables reçus avant la fin de l'enquête publique (nb. L'avis de la Direction Départementale des Territoires a été envoyé par courrier électronique le 5 avril, en cours d'enquête publique) mais contenant des réserves et préconisations.

Pour information, la Chambre d'Agriculture de l'Ain a émis en date du 7 mars 2019, un avis favorable sans remarque,

I. Avis du Conseil Départemental de l'Ain, le 18 mai 2019

A) Demande de conserver la possibilité de réaménager certains bâtiments en espace à vocation administrative.

La Ville répond favorablement à cette demande. Le document graphique sera modifié et assorti au règlement littéral de l'OAP, laissant la possibilité au Conseil Départemental de l'Ain de réaménager les bâtiments Saint Antoine et Sainte Thérèse en espace à vocation administrative pour y accueillir les services départementaux.

II. Avis de la Direction Départementale des Territoires, le 5 avril 2019

A) Craintes relatives à la modification des formulations du nombre de logements dans les OAP

Les évolutions apportées aux OAP, en matière de programmation n'entraîneront pas de facto une diminution des capacités globales de production de logements, au contraire, certains ajustements tendent à les conforter et à en faciliter la réalisation.

Concernant l'OAP de la Vinaigrerie, la notion de « 90 logements environ » est supprimée au profit des règles de droit commun du PLU, ce qui revient à appliquer la capacité théorique affichée dans l'OAP en vigueur.

Ainsi, la règle inversée donne la possibilité au site de la Vinaigrerie d'accueillir à terme 140 logements, soit 50 logements de plus, que prévus initialement.

Les ajustements apportés à cette OAP ne sont donc pas de nature à restreindre la capacité de construction des logements. Les précisions ci-dessus permettent même de soutenir que ces ajustements tendent davantage à renforcer cette capacité.

Pour l'OAP Brou Charmettes, la programmation a été modifiée, suite à des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, qui, au vu du contexte patrimonial (éléments de paysage bâti et naturel à préserver) souhaite sur ce secteur, le développement d'opérations qualitatives, respectueuses du site et des constructions environnantes. Ainsi, cette programmation légèrement plus faible (« 120 logements environ » transformé en « 120 logements maximum ») résulte d'un choix volontariste et assumé, orienté par les objectifs de valorisation et protection du patrimoine, en grande partie porté par l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, il est important de rappeler que les objectifs de densité doivent être ré-appréciés à l'échelle de la commune au regard de l'ensemble des opérations réalisées ou à réaliser, et non à l'opération ou à la parcelle ; ce qui laisse la possibilité de varier les densités au sein des opérations et au sein de la commune, notamment au regard des caractéristiques du territoire et du contexte local.

B) OAP Vinaigrerie

- Le front bâti n'est pas mentionné dans la légende.

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée.

C) OAP Brou-Charmettes

- L'aplatissement de couleur appliqué à l'espace prairie paysager ne correspond pas à la légende

Pour une meilleure lecture du plan, les couleurs appliquées à l'espace prairie paysager (légende et schéma) seront harmonisées.

- Suggère de classer la parcelle AX 178 en zonage N

Cette demande légitime sera prise en compte, ainsi la parcelle AX 178 sera classée en zone naturelle à l'instar des parcelles adjacentes comprises dans le cône de visibilité du Monastère Royal de Brou. Le plan de zonage sera modifié en conséquence.

D) Alerte relative à la suppression de la règle de servitude de mixité sociale en zone UC

Cette alerte est justifiée, le dispositif relatif à la servitude de mixité sociale sera rétabli dans le règlement de la zone UC, pour pouvoir continuer à s'appliquer sur le secteur de la rue des Dîmes.

E) Remarque sur l'évolution et le changement de destination du Moulin de Curtafray

Le règlement du PLU (partie zonage et littérale) sera complété de manière à permettre la reconversion et la valorisation de ce bâtiment d'intérêt patrimonial. Le règlement écrit précisera notamment les conditions dans lesquelles le changement de destination sera autorisé (ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, autorisations d'urbanisme soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

F) Suggère une présentation plus détaillée et précise pour évoquer les emplacements réservés

La mise en page et la forme des listes relatives aux Emplacements Réservés retenues avaient l'avantage de reprendre la même logique de présentation que la notice de présentation globale ou que les annexes cartographiques, à savoir, la présentation de l'état actuel du document du PLU (liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au PLU en vigueur) et l'état projeté du document du PLU, après la modification (liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au projet de modification n°2 du PLU).

Cependant, cette remarque est entendue. Par conséquent, dans un objectif de clarté et de transparence, les modifications des ER seront traitées dans un document plus lisible qui sera soumis, par la suite, au vote des conseillers municipaux et mis à disposition du public, après approbation.

G) Alerte sur le concept d'ER flottant inscrit au PLU

L'ER flottant est une notion inscrite dans le PLU d'origine approuvé depuis 2013 (6 ans) et est défini à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme (ancien article L 123-2 c du Code de l'Urbanisme) à savoir :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

L'ER flottant permet ainsi de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement pour lequel la Ville n'est pas en mesure de déterminer avec exactitude la localisation et l'emprise. Au fur et à mesure que les études préciseront les besoins en foncier, les emprises nécessaires pour les projets publics diminueront, sans avoir à passer par une modification/révision du PLU au préalable, dans un objectif de facilitation des projets immobiliers.

H) Contestation des modifications relatives aux règles de stationnement liées aux établissements de type résidence service (résidences séniors, étudiantes, co-living..)

Les établissements de type résidence service sont des produits très spécifiques, répondant à des besoins particuliers. Ces structures sont et seront toujours en décalage avec les besoins de l'habitat standard et classique, et ce, même avec une lecture localisée, voire hyper localisée (bien que le « pastillage » soit parallèlement non recommandé)

C'est pourquoi, la note explicative traduisant l'analyse du porteur de projet, semble l'outil approprié et adapté dans ce cas d'espèce. En effet, la qualité du gestionnaire de ce type de structure d'accueil, lui permet d'avoir une base de données structurée et complète (nombre de visiteurs, de véhicules, ventilation par jour de la semaine, pics de fréquence, etc.) que la Ville ne pourrait jamais avoir.

Cette notice explicative qui lui sera demandée, pratique déjà adoptée dans le cadre des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics (CINASPIC) est donc une solution pour permettre de mieux définir les besoins et exigences en matière de stationnement et ainsi accompagner le développement de ces produits répondant à des besoins très spécifiques.

Concernant l'article L. 151-35, ce dernier précise que, nonobstant toute disposition du PLU il ne peut être exigé, dans un périmètre de 500m autour d'une gare, et si la qualité de la desserte le permet :

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

Ainsi, les dispositions législatives ont instauré un plafonnement des aires de stationnement exigibles pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet

Or, comme déjà indiqué lors de la modification n°1 du PLU, cette règle établie au niveau national pour faciliter la construction de logements dans les grandes aires urbaines sous tension foncière, reste difficilement applicable pour les villes de taille moyenne comme Bourg-en-Bresse.

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

Enfin et pour rappel, la notice explicative qui permet d'estimer et de déterminer précisément les besoins de stationnement induits pour un projet spécifique est une pratique courante à la Ville (utilisée pour les CINASPIC, le stationnement vélo..) qui existait par ailleurs sous le plan d'occupation des sols (POS 2000). De cette manière, il nous a semblé que ce procédé, qui n'avait jamais été contesté jusqu'à présent, pouvait être repris pour ce cas d'espèce.

- I) Alerte sur les règles relatives aux sous-sols et saillies qui relèvent plutôt du règlement de voirie que du règlement de PLU

La présente évolution du PLU a été mise à profit pour mettre en œuvre et préciser un nouveau règlement communautaire de voirie impactant de près l'espace public, partie la plus visible et la plus partagée de la ville. Il était nécessaire de réunir dans un même document, les recommandations techniques suffisantes et précises en matière de gestion des saillies et sous-sol, impactant de près les droits à construire.

L'intégration de l'article relatif aux saillies et sous-sol dans le PLU vise plusieurs objectifs ambitieux, durables et sociétaux :

- Meilleure prise en compte des problématiques liés à l'accessibilité
- Assurer et améliorer le confort et la sécurité des usagers (se déplacer en toute sécurité, de manière confortable et directe)
- Favoriser/accompagner le développement durable et la performance énergétique (ensoleillement, ombres portées)
- Préservation/mise en valeur/intégration esthétique des constructions et de leurs adjonctions

- J) Rappelle la recommandation d'une consultation de l'autorité environnementale pour un examen « au cas par cas »

Cette recommandation formulée, dès le début de procédure, a déjà fait l'objet d'échanges (mail en date du 4 mars 2019) entre les services de l'État et la Ville.

La ville confirme qu'au vu du contenu des modifications apportées aux documents du PLU, détaillées ci-dessous, l'Autorité environnementale n'avait pas à être sollicitée.

En effet, la modification n°2 du PLU est sans incidence néfaste sur l'environnement puisque les modifications :

- ne vont pas accroître les droits à construire ;
- ne vont pas diminuer les capacités d'infiltration des sols (elles vont même au contraire être augmentées pour certains projets);
- vont permettre d'augmenter la préservation d'éléments patrimoniaux (bâties mais aussi naturels et paysagers).

De plus, si l'on se réfère à l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, il ressort que les modifications proposées :

- n'ont pas d'impact direct réel sur les projets ou activités, ou sur un autre document de planification urbaine ;
- ne présentent pas d'inéquation avec les considérations environnementales ou avec les principes de développement durable ;
- ne génèrent pas de problèmes environnementaux ou de risques ;
- concernent uniquement des modifications à l'échelle micro d'une parcelle sans incidence à une échelle plus large (rue, quartier, etc.) ;
- n'ont pas d'incidence sur des zones ou des paysages protégés au niveau national ou supra-national.

C'est donc en toute connaissance de cause, que la Ville n'a pas souhaité solliciter l'autorité environnementale.

K) Rappel des obligations de dématérialisation des documents d'urbanisme

La Ville a connaissance des ces éléments. Pour information, le PLU de la Ville de Bourg-Bresse en vigueur est accessible sur le site Géoportail de l'Urbanisme (GPU) depuis fin juillet 2018, et également en ligne sur le site internet de la commune.

Bourg-en-Bresse,
Le 30 avril 2019

Pour le Maire,
la Maire-Adjointe déléguée
à l'Urbanisme et aux Déplacements



Claudie SAINT-ANDRE