



DOSSIER

Plan Local d'Urbanisme : une ville d'avance

Plongez-vous dans le Plan Local d'Urbanisme et imaginez votre ville à l'horizon 2020-2025. Ici, des logements à la place d'une friche industrielle, là un parc, des liaisons piétons-cyclistes, ici des commerces, espaces de loisirs... Pour vous guider, nous vous proposons un dossier de huit pages à ce sujet. Complexe au premier coup d'œil, le PLU s'avère passionnant. Il offre une vision ambitieuse et participative de la ville et trace les lignes de force de Bourg-en-Bresse demain.

Dossier préparé par Géraldine Bourgeay-Marin, Céline Crociani, Christelle Moiraud





→ QUESTIONS À



© Jean-Jacques Pauget

Jean-François Debat,
Maire de Bourg-en-Bresse

→ Quelle place pour les habitants dans la réflexion sur le PLU ?

Le PLU est avant tout un document porteur d'une vision de la ville à moyen et plus long terme. Cette réflexion, lancée en 2009, se fait avec les Burgiens : comment souhaitons-nous dessiner la ville de demain ? La démarche de concertation lancée en juin 2010 a montré que le sujet intéressait. En parallèle du PLU a été adopté l'Agenda 21 de la Ville, indissociable de cette vision du Bourg de demain : **c'est notre projet pour « Bourg-en-Bresse 2020 ».**

Aujourd'hui, après le vote de l'arrêt-projet au Conseil municipal de février, la concertation sur le projet de PLU est en marche.

Je vous donne rendez-vous en mai pour formuler votre avis courant juin lors de l'enquête publique. Nous avons besoin de vous pour construire ensemble la ville de demain.

→ Quels sont les grands enjeux du futur Plan Local d'Urbanisme ?

J'en vois deux essentiellement :

Conforter Bourg dans son rôle de ville-centre,

c'est, à dire accueillir des équipements structurants permettant de rayonner à l'échelle du département et de la région : le déménagement du Palais de justice à la Madeleine à l'horizon 2015, les rénovations du centre hospitalier, des lycées, de la gare, d'Ainterexpo, d'équipements culturels ou sportifs... C'est aussi renforcer l'attractivité économique burgienne par la requalification (Pennessuy par exemple) ou le développement de zones économiques ou de pépinières d'entreprises.

Autre enjeu de taille pour la ville : **rompre avec 25 ans de stagnation de la population burgienne** (alors que le bassin de vie est passé de 90 000 à 140 000 habitants).

L'objectif est de réaliser 350 logements par an (contre 230 à ce jour) pour accueillir 3 000 habitants de plus à l'horizon 2020, particulièrement des familles.

→ Est-ce que ce développement ne risque pas d'altérer la qualité de vie burgienne ?

Évidemment non ! Au contraire, la qualité de vie et le développement durable sont des atouts majeurs pour Bourg. La ville se reconstruira progressivement par la reconquête de friches urbaines ou industrielles (Peloux, Brou-Charmettes, Vinaigrerie, Pont de Lyon...) qui accueilleront à plus ou moins long terme du logement, des services, commerces et équipements de proximité (cf pages 16-17). **70% des nouveaux logements seront construits sur ces espaces libres ou à reconquérir, sans densification des quartiers existants.**

Le PLU prévoit également **la mise en valeur du patrimoine naturel de la ville** : Zone Agricole Protégée autour du lycée des Sardières, développement de l'espace de loisirs de Bouvent, mise en valeur de la Reyssouze, ouverture de parcs urbains (Madeleine, Brouet, hôtel Dieu...), création de liaisons inter-quartiers pour les modes doux...

→ Comment concilier le développement des quartiers et celui du centre-ville ?

Il faut faire les deux. Le centre-ville doit être le moteur de la ville : aménagement du Conservatoire à rayonnement départemental de musique sur le Carré Amiot, ouverture du parc de la Madeleine, nouvelle offre d'habitat aux portes du centre-ville (Challes-Europe, Peloux...), protection du commerce de centre-ville par une « servitude commerciale », aucune création de nouvelles zones commerciales périphériques. De même, le stationnement et l'offre de transport en commun doivent être adaptés aux modes de vie des habitants.

Il faut par ailleurs **renforcer la vie de quartier et les solidarités de proximité.** De nouvelles règles font leur apparition pour interdire des constructions portant atteinte au caractère des lieux ou pour protéger des paysages et du patrimoine bâti intéressants (cf page 15). Des équipements de proximité sont d'ailleurs programmés : salles de quartier Peloux, Charles Robin, Brouet, centres de loisirs à la Croix-Blanche et à la Madeleine. ■

Les objectifs du PLU

+ 3 000 habitants d'ici 2020

+ 350 logements logements par an à réaliser (au lieu de 230/an depuis 10 ans, 70% sur des secteurs particuliers sans densification des quartiers existants)

+ 124 hectares d'espaces naturels et agricoles protégés au PLU

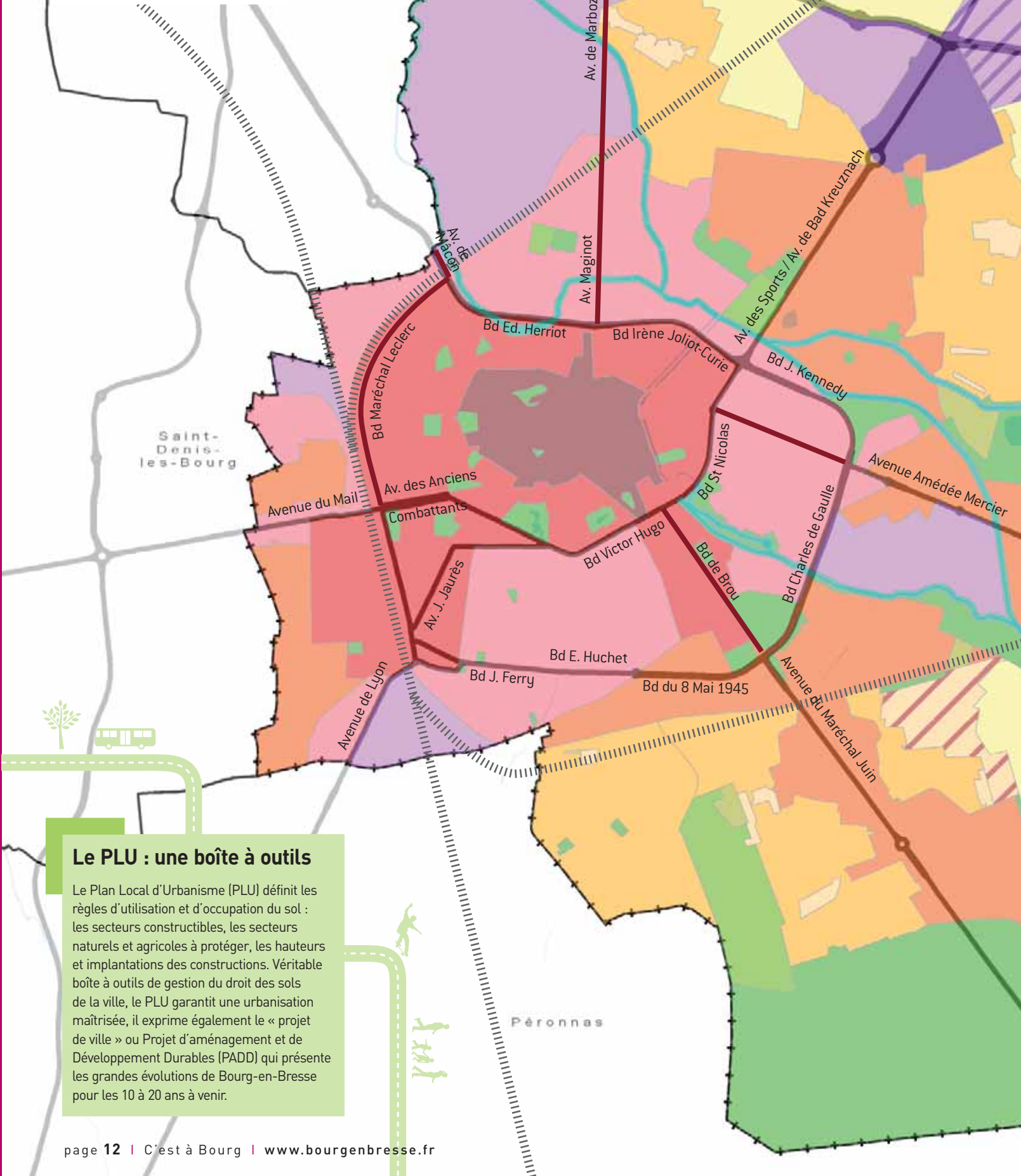
70 % de l'offre nouvelle de logements sera concentrée sur les secteurs en mutation pour éviter de densifier les quartiers.

- de logements sociaux (aujourd'hui 39 % de l'offre burgienne)

+ d'accès à la propriété

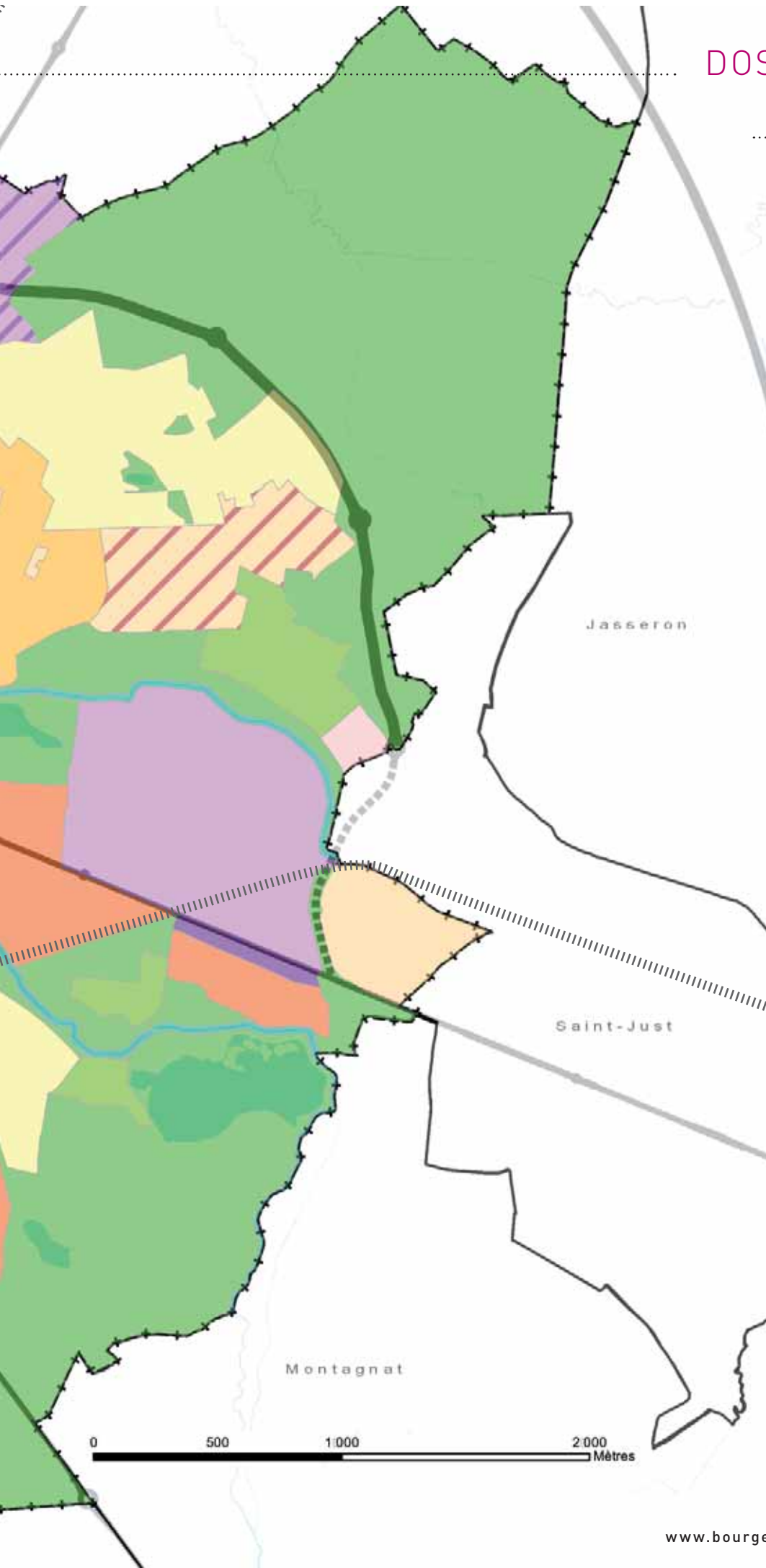
Des logements **+ vastes** (typologie T4 ou T5...) pour attirer des familles en ville.

UN PLU... À LA CARTE



Le PLU : une boîte à outils

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les règles d'utilisation et d'occupation du sol : les secteurs constructibles, les secteurs naturels et agricoles à protéger, les hauteurs et implantations des constructions. Véritable boîte à outils de gestion du droit des sols de la ville, le PLU garantit une urbanisation maîtrisée, il exprime également le « projet de ville » ou Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) qui présente les grandes évolutions de Bourg-en-Bresse pour les 10 à 20 ans à venir.



Légendes

La ville d'aujourd'hui et d'hier (U)

- centre-ville élargi (UA)
- centre-ville historique (UA1)
- quartiers de faubourgs et de grands ensembles (UB)
- centre psychothérapique de l'Ain et établissement scolaire de la Chagne (UB1)
- tissu mixte d'habitations et d'activités économiques construit à partir de 1950 et entrées de ville (UC)
- secteurs résidentiels et pavillonnaires (UD)
- secteurs résidentiels et pavillonnaires denses avec un petit parcellaire (UD1)
- secteurs à vocation d'activités ludo-éducatives et de loisirs (UL)
- secteurs d'activités économiques (UX)
- secteurs d'activités économiques récentes ou en projet (UX1)

Les espaces à urbaniser (AU)

→ à court terme

- secteur d'urbanisation et de développement de la ville à vocation économique (AUX)

→ à long terme

- secteur d'urbanisation et de développement de la ville à dominante de logements (AUDh)
- secteur d'urbanisation et de développement de la ville à vocation économique (AUDx)

La nature à préserver (N)

- bois, parcs et espaces verts (N)
- rivières, berges et canaux (NE)
- espaces de jardinage (NJ)

Les terres agricoles (A)



LE PLU, ON EN DISCUTE !



Yves Gauthier,
Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Déplacements

« **D**epuis 4 ans, la participation citoyenne a été présente tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : réunions avec les Conseils citoyens, forum et ateliers thématiques avec les habitants, exposition, ateliers jeunesse, présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à la population...

Après le vote de l'arrêt-projet de PLU en février dernier, nous l'avons soumis aux personnes publiques associées (Bourg-en-Bresse Agglomération...) et aux six Conseils citoyens de la ville. Nous invitons maintenant la population à venir prendre connaissance du PLU lors de quatre réunions publiques en mai

(les dates vous seront communiquées dans le magazine *C'est à Bourg* de mai 2013). Les habitants pourront ensuite s'exprimer pendant l'enquête publique en juin : un registre sera disponible à la mairie et ils pourront rencontrer le commissaire enquêteur. » ■

→ Direction de l'Urbanisme de la Ville de Bourg-en-Bresse : 04 74 45 70 53



Septembre 2010 : les Burgiens ont participé aux ateliers thématiques lancés par la Ville.

L'AGENDA 21, FIL VERT DU PLU



Monique Duthu,
Maire-adjointe déléguée au Développement durable

« **L'**Agenda 21 de la Ville, adopté en mars 2012, s'est construit parallèlement à cette démarche d'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme. Il est en effet impératif de lier ces deux

réflexions sur notre vision de l'avenir de Bourg-en-Bresse. Construire des logements, prévoir des zones d'activités économiques, des espaces de loisirs, imaginer les déplacements de demain, ne peut se faire sans penser au monde que nous léguerons aux générations futures. Les grandes orientations du PLU visent donc à préserver la biodiversité et le patrimoine naturel (zones agricole et naturelle, parc, rivière Reyssouze...), à choisir un mode de développement urbain peu consommateur d'espaces naturels, à limiter la place de la voiture dans la ville et favoriser les transports collectifs... L'écoquartier Challes-Europe sera la préfiguration d'une ville durable. » ■



Le PLU définit les espaces naturels à protéger comme la trame bleue qui serpente dans la ville : la Reyssouze.

Les étapes du PLU

2009-2010 : Élaboration par la municipalité et les services d'un diagnostic de territoire (commun au PLU et à l'Agenda 21), analyse fine des atouts et contraintes de la ville.

Juin 2010 : lancement de la démarche de concertation autour du futur PLU lors du Forum Bourg 2020

Septembre 2010 : ateliers thématiques avec les habitants sur l'habitat, le cadre de vie et l'environnement, les déplacements, le travail et l'accès aux services et équipements à Bourg.

2011 : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville intégrant les remarques et propositions des habitants. Définition des grands principes d'aménagements de secteurs stratégiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

18 février 2013 : vote de l'arrêt-projet du PLU en Conseil municipal

Février-avril 2013 : consultation des personnes publiques associées (Bourg-en-Bresse Agglomération, Cap3B...), présentation aux six Conseils citoyens de la ville

Mai 2013 : quatre réunions publiques de présentation du projet de PLU aux Burgiens

Juin 2013 : enquête publique pendant laquelle tous les habitants pourront donner leur avis sur le PLU.

Septembre 2013 : modification du projet en fonction des éléments de l'enquête publique.

Fin d'année 2013 : adoption du PLU

Début 2014 : application du PLU.

UN PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER PRÉSERVÉ

La Ville de Bourg-en-Bresse comporte un patrimoine bâti remarquable (6 bâtiments classés, dont le Monastère royal de Brou, 27 monuments inscrits et 3 sites protégés) et des espaces naturels à préserver.

Saisissant les possibilités ouvertes par la loi du 12 juillet 2010 (article L123-1-5-7^e alinéa du Code de l'urbanisme), la Ville a réalisé une étude patrimoniale visant à identifier les bâtiments et éléments du paysage burgien à sauvegarder pour des raisons culturelle, historique ou écologique.

→ Une servitude « paysage urbain » pour protéger les sites remarquables

Plus de 70 bâtiments publics et privés aujourd'hui non protégés et autant d'éléments du patrimoine végétal et arboré ont été recensés et seront protégés et mis en valeur grâce à la servitude « paysage urbain » instaurée par le PLU.

• Concernant le patrimoine bâti, les démolitions totales ou partielles et les extensions seront interdites sauf pour

mise aux normes légales et si elles ne dénaturent la construction. « Avec une telle disposition, des bâtiments comme les Incurables, les anciens bains de Bel Air ou encore la façade du Prieuré de Brou n'auraient pas été détruits. Toutefois, la préparation avancée du PLU a déjà empêché la démolition de la Villa Milliat (ancienne DDA), boulevard Voltaire, et de l'Observatoire Jérôme Lalande, boulevard Leclerc » souligne le Maire.

• Côté patrimoine paysager, la constructibilité sur les sites protégés* est limitée et la dominante végétale doit être préservée. Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à déclaration préalable. ■

* parcs de La Madeleine, de l'Hôtel Dieu, de la résidence Émile Pélicand, de la Visitation, de la Préfecture des Baudières, du collège et lycée Saint-Joseph ; rivière Reyssoze ; jardins du monastère royal de brou ; forêt de Seillon, Bouvent ; Carré Aubry ; squares des Quinconces et Louis Parant, jardins privés rue du Point du jour et rue des Casernes...



La Villa Milliat datant de 1879 et située boulevard Voltaire ne sera pas démolie.

DES COMMERCES DE PROXIMITÉ PÉRENNISÉS

Afin de maintenir une vie commerciale dynamique et attractive en centre-ville, une servitude « commerciale » réglemeta l'affectation des locaux et bâtiments sur les linéaires commerciaux protégés (ex : l'avenue Alphonse Baudin, une partie de l'avenue

Alsace-Lorraine et de l'avenue Maginot, l'hyper centre-ville, la rue Charles Robin...). Sur les zones concernées, deux niveaux de protection seront mis en place :

• La protection simple qui interdit les changements de destination des commerces et de l'artisanat vers une autre activité : hormis l'hébergement hôtelier, les SPIC (service publics industriels et commerciaux) et les installations de professionnels de santé.

• La protection renforcée, applicable sur l'hypercentre*, interdit les change-

ments de destination des commerces et de l'artisanat vers des activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel. ■

* rues Foch, Joffre, Pasteur, Gambetta, Victor Basch, Notre-Dame, une partie du cours de Verdun et de l'avenue Alsace-Lorraine.



Le marronnier du boulevard Émile Huchet est préservé au titre d'arbre remarquable.

UNE MIXITÉ SOCIALE DÉVELOPPÉE

L'instauration d'une servitude de « mixité sociale » va permettre de rééquilibrer territorialement et en nombre les logements sociaux. Dans les secteurs concernés (ex : Lilas, Grande Reyssoze, Croix-Blanche, Vennes autour de la place Jean-Jacques Rousseau...), la servitude interdira la construction de nouveaux logements locatifs sociaux et limitera, en cas de démolition-reconstruction, la réalisation de logements sociaux à 50% de la surface de plancher de la nouvelle construction. ■

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

L'objectif du PLU est de développer la ville, sans consommer de fonciers nouveaux en périphérie, mais en régénérant les friches existantes dont voici un panel.



Renaissance du quartier Brouet

Afin de préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site de l'ancienne caserne Brouet, la Ville programme d'ici 5 à 10 ans la construction d'environ 300 logements dont une majorité d'habitations familiales (au-delà du T3) en accession à la propriété. Une salle de quartier sera aménagée dans ce quartier « très nature » qui comportera de nombreux espaces verts et conservera l'alignement d'arbres existants.



Ouvrir au public le parc de La Madeleine

La Ville va acquérir auprès du Conseil général une partie du site de La Madeleine (environ 1,5 hectare) afin d'ouvrir au public le magnifique parc arboré, de créer des traversées piétonnes rejoignant la gare, les avenues Alsace-Lorraine et Alphonse Baudin, le boulevard Paul Bert et l'avenue de la Victoire. Sans toucher au parc, un centre de loisirs de quartier sera aménagé et une centaine de logements construite sur l'emprise de bâtiments avenue Alsace-Lorraine et le long de la venelle à l'angle des avenues Alsace-Lorraine et Baudin. La Ville entend encourager l'installation de commerces le long de l'avenue Alsace-Lorraine.

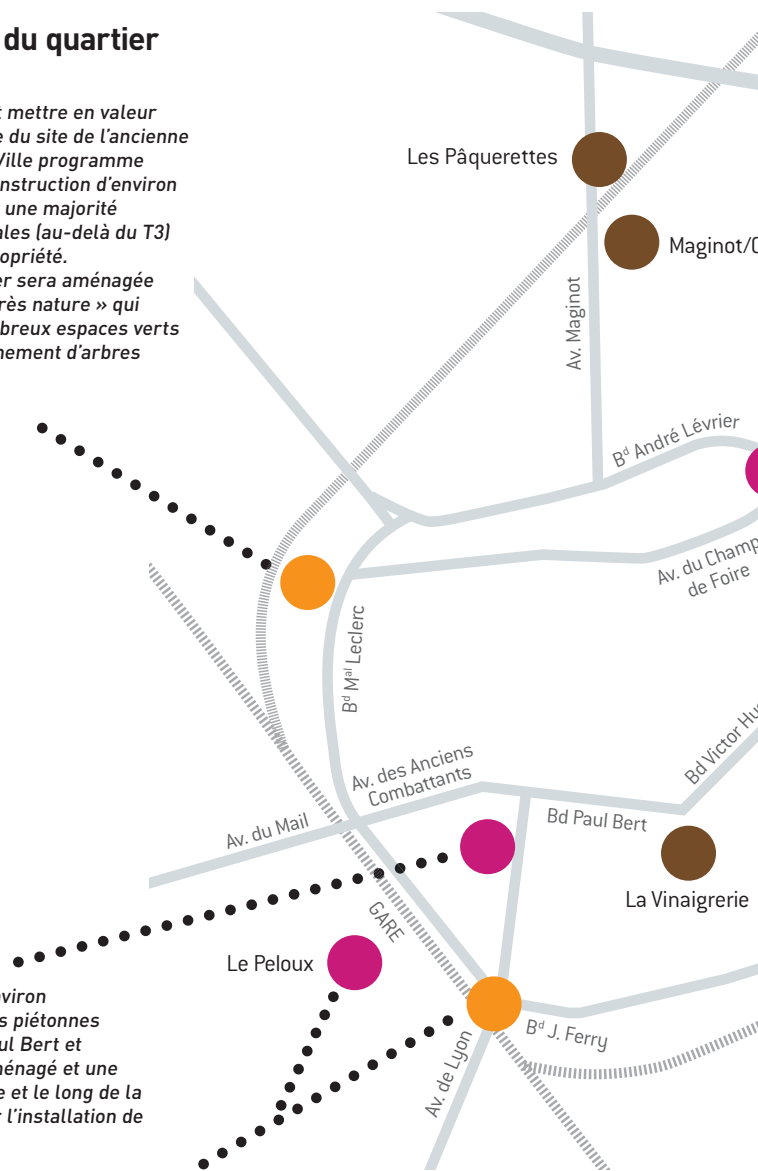


Peloux/Pont de Lyon : à l'ouest du nouveau !

Les secteurs du Peloux et du Pont de Lyon sont en mutation. Au-delà de l'aménagement de la gare multimodale, c'est tout un quartier qui va se régénérer sur d'anciennes friches industrielles (Fonlupt, Brasserie, Wagons Foudre...). Côté Pont de Lyon, l'objectif est de recomposer et mettre en valeur l'entrée de ville. Ainsi, le tracé de la rue de l'École Normale sera modifié. Sur les terrains de la Brasserie, la voirie sera élargie pour passer à double sens et accueillir des modes de déplacements doux.

Le boulevard Jules Ferry retrouvera un caractère résidentiel : à la place de bâtiments de l'ancienne brasserie, une trentaine de logements sortira de terre. De part et d'autre de la rue de l'École Normale, sur les terrains de la Brasserie et la partie constructible des terrains Fonlupt, des activités tertiaires seront implantées.

Côté Peloux, 200 logements majoritairement familiaux (type T3 minimum) et une salle de quartier sortiront de terre sur les anciens terrains du SDIS et des Wagons Foudre. Les bâtiments situés rue Montholon bénéficieront de rez-de-chaussée commerciaux. Le parking pour les usagers de la gare multimodale sera agrandi et réaménagé. Ce nouveau cœur de quartier sera doté d'espaces verts et d'écrans végétaux tampons pour conserver aux propriétés riveraines leur intimité.

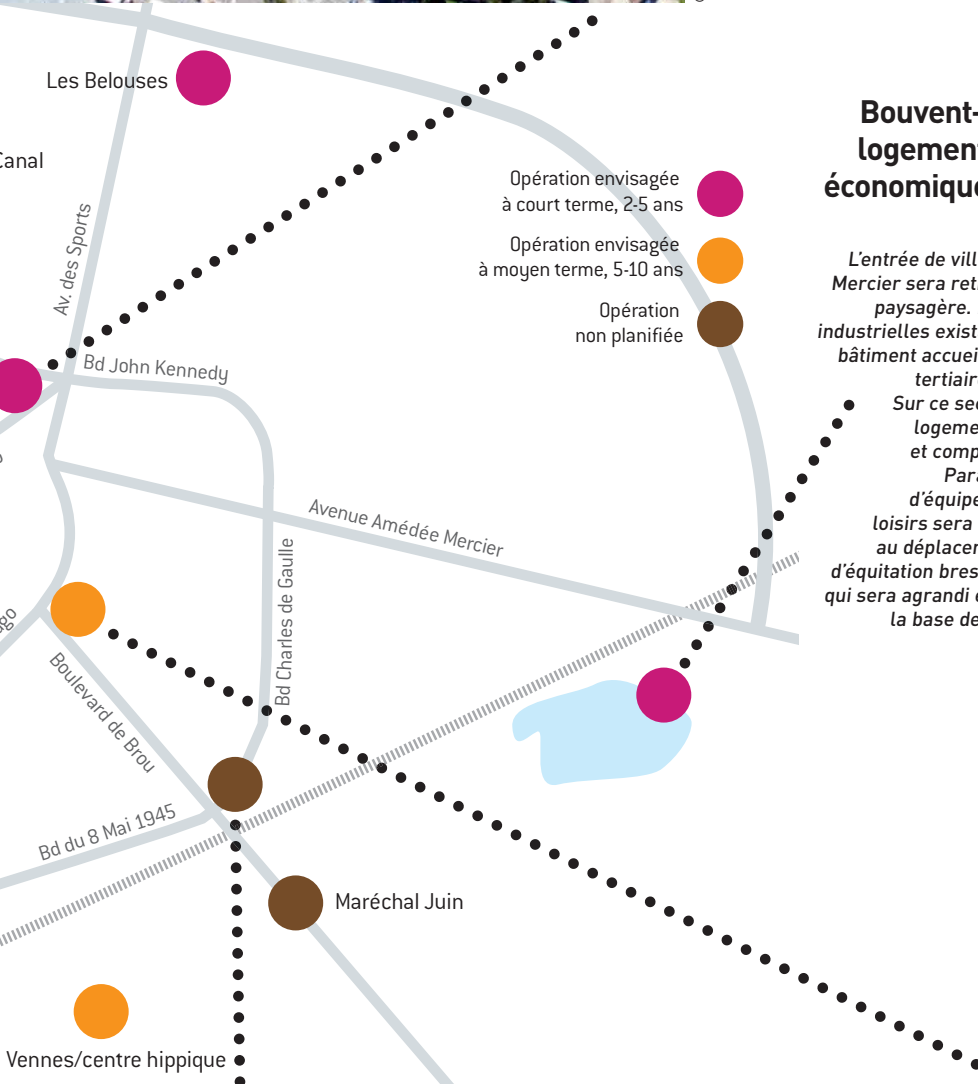




Challes-Europe : cap sur l'écoquartier

À l'horizon 2016-2017, le triangle Challes-Europe se métamorphosera en écoquartier respectueux de l'environnement et économe en énergie. Sur ce secteur de 9,8 hectares, délimité par le boulevard Joliot-Curie, les avenues des Belges et Paul Barberot, environ 250 logements, dont un projet d'habitat coopératif bio-climatique, verront le jour. Des bureaux, des commerces seront implantés le long du boulevard. La Mjc et l'Agla seront transférées dans des locaux neufs au cœur du quartier. La zone de stationnement accueillant les cirques, la Saint-Martin sera conservée et de nouveaux espaces de stationnement aménagés. Cette transformation du quartier passe par la requalification de la rivière et de ses berges, l'aménagement d'espaces verts publics.

© Gémitis Aéro



Bouvent-Curtafray : logements, activités économiques et loisirs cohabitent

L'entrée de ville avenue Amédée Mercier sera retravaillée de façon paysagère. Face aux activités industrielles existantes, un front de bâtiment accueillant des activités tertiaires sera aménagé. Sur ce secteur, environ 200 logements individualisés et compacts seront bâtis.

Parallèlement, l'offre d'équipements publics de loisirs sera développée grâce au déplacement de la société d'équitation bressane, du camping qui sera agrandi et à l'extension de la base de loisirs et du golf.



© Gémitis Aéro



Brou-Charmettes : une entrée de ville valorisée

Le carrefour boulevards de Brou – 8 mai 45 – Charles de Gaulle sera valorisé pour marquer l'entrée de ville et magnifier le monastère royal de Brou. Sur le secteur des Charmettes, environ 120 logements et un espace à vocation d'activités économiques tertiaires seront aménagés. Au cœur de cet îlot, une voirie incluant les modes de déplacements doux et bordée d'alignements d'arbres sera réalisée.



© Serge Buathier

La nouvelle vie de l'hôtel Dieu

Géré par le Centre Hospitalier de Bourg-en-Bresse, l'hôtel Dieu, qui accueille une unité de soins de longue durée et une unité de soins de suite et de réadaptation, va déménager sur le site du centre hospitalier de Fleury. Ce site à forte valeur patrimoniale et paysagère sera valorisé par la Ville qui entend ouvrir au public le parc. Les bâtiments historiques, construits entre 1783 et 1790, seront conservés et réaffectés à des fonctions de bureaux et de services; les extensions modernes seront démolies pour édifier une centaine de logements neufs majoritairement en accession à la propriété et de type familial (T3 minimum).