



Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734°02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :
10/10/2012

Dossier complet le :
10/10/2012

N° d'enregistrement :
F08212 P0162

1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement et de construction. Quartier du Peloux à Bourg en Bresse (01)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale Dynacité – OPH de l'AIN

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale M. BULLION Georges – Directeur Général

RCS / SIRET 779130647100037 Forme juridique EPIC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n°33	Travaux d'aménagement et de construction créant une SHON supérieure à 10000 m2 et inférieure à 40000 m2. Terrain d'assiette inférieure à 10 ha

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Aménagement et viabilisation d'un tènement de 29632 m2 destiné à la construction de logements, de commerces et services.

4.2 Objectifs du projet

Des objectifs ambitieux sont recherchés par Dynacité et par la commune pour développer sur ce site un projet d'aménagement à haute qualité environnementale qui renforcera l'attractivité et l'image du quartier.

Les principaux objectifs recherchés sur le site du Peloux sont les suivants :

- Créer un secteur d'habitat, de commerces et services accompagnant le développement du pôle d'échanges multimodal de la gare
- Intégrer ce quartier à la ville et favoriser les liens vers l'extérieur en particulier vers le secteur Gare et au-delà le centre ville de Bourg en Bresse
- Concevoir un quartier à haute qualité environnementale et produire un nouvel habitat durable
- Favoriser la dynamique de revalorisation urbaine et sociale du quartier
- Développer une offre de logements diversifiée et modulable
- Accueillir des activités de service et un équipement public de quartier
- Organiser la concertation et la participation des habitants sur le projet.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Pour aboutir à moyen terme au développement total de ce quartier, une stratégie d'aménagement sera développée permettant un phasage dans le temps. Un plan de composition urbaine est en cours d'élaboration avec trois phases d'urbanisation envisagées. Il aboutira à un découpage en macro-lots et se traduira par un permis d'aménager.

Le programme prévisionnel se décline de la manière suivante :

Logements : (locatifs sociaux, accession, accession sociale). SHON de 25000 m2 (soit 250 à 280 logements selon la typologie). 25% seront réservés pour le locatif social.

Les types d'habitat se répartiront en habitat intermédiaire et habitat collectif.

Commerces, services : Des surfaces d'activités (commerces, services, ...) devront être intégrées notamment au rez-de-chaussée sur rues. La surface envisagée dans un premier temps est de 800 à 1400 m2.

Équipement public : Salle de quartier d'une taille de 150 à 200 m2 avec espace public adjacent (accueil et jeux).

Les études préalables à l'aménagement sont en cours pour étudier la composition du plan masse, la viabilité des réseaux existants, l'écoulement des eaux pluviales au sein du quartier, définir l'approche énergétique à entreprendre, prendre en compte les nuisances sonores viaires et ferroviaires, choisir la meilleure hiérarchisation des voiries possible... afin de concevoir un quartier respectueux de l'environnement.

Un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales rédigé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine permettra de faire en sorte que les maîtrises d'œuvre spécifiques à chaque macro-lot intègrent ces prescriptions lors de la construction des futurs bâtiments.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme prévisionnel de constructions doit permettre, durant la « future phase d'exploitation », une mixité sociale et une diversité dans l'offre de logements (locatifs sociaux, accession, accession sociale). Environ 250 logements seront ainsi créés. Il permettra également par ses services et commerces de répondre aux besoins locaux notamment des futurs habitants et usagers de la gare.

Des surfaces d'activité (commerces, services, équipement de quartier) seront associés à certains bâtiments en rez-de-chaussée sur rues.

Des espaces publics et privatifs végétalisés seront intégrés au projet dans un souci de cohérence paysagère et végétale.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet ne fait pas l'objet de procédures administratives d'autorisation particulières, si ce n'est que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Rubrique 33 non concernée.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain d'assiette de l'opération d'aménagement	2,9 hectares

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune : Bourg en Bresse

Rue Montholon
Rue du Peloux
01000 BOURG EN BRESSE

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'étranger, voir notice explicative

Le formulaire n° 1012 du 4 février 1979 relatif à l'information, aux Bâtiments et aux Bâtiments, s'applique aux données normalisées portées dans ce formulaire. Elle garantit le droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Terrain inoccupé en grande partie, ancienne friche industrielle.
Présence de 2 bâtiments accueillant des services du Conseil Général 01 destinés à être démolis dans la dernière phase du projet.
Bungalows provisoires accueillant des bureaux en cours d'enlèvement.
Stationnement provisoire sur une partie du tènement lié aux besoins de la gare.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

POS approuvé le 10/01/2000, modifié le 26 juin 2006.

PLU en cours d'élaboration. Future zone UA.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a eu une occupation industrielle par le passé susceptibles d'avoir pollué les sols en certains points. Dynacité devant cette situation a missionné un bureau d'études en charge de l'élaboration d'un plan de gestion et d'une évaluation quantitative des risques sanitaires.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement d'eau pour un usage domestique et/ou irrigation n'est prévue sur site.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Différents matériaux seront apportés de l'extérieur (terre végétale saine pour les fosses d'espaces verts par exemple), mais dans l'ensemble, le projet sera a priori plutôt excédentaire en matériaux en particulier dans l'hypothèse de création de parking souterrain..
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'aménagement se situe au sein d'un tissu urbanisé en périphérie et n'ayant pas d'éléments végétalisés (ancienne friche industrielle). Les impacts permanents seront donc plutôt positifs, avec une revégétalisation du secteur favorisant le retour d'une biodiversité nouvelle au sein du quartier.
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par des zones à sensibilité particulières.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en milieu urbain ne présentant aucun espace végétalisés, et donc aucun espace naturel, agricole ou forestier.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	En l'état, le site présente des impacts en hydrocarbures. Un plan de gestion et une Etude Quantitative des Risques Sanitaires sont en cours pour assurer la compatibilité sanitaire du site avec ses futurs usages.
	Commodités de voisinage			
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le site est concerné par des nuisances sonores en provenance des infrastructures ferroviaires (voie SNCF, gare). Le projet ne sera pas source de bruit (sauf en période de travaux) dans la mesure où les futurs aménagements seront en quasi-totalité des logements.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le site de projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives et le projet n'engendre pas d'odeurs.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses (éclairage public des espaces publics, éclairage intérieur des parties privatives). Cependant ces émissions lumineuses sont déjà présentes dans le quartier.</p> <p>Le projet est concerné par des émissions lumineuses car situé en milieu urbanisé (éclairage public des voiries et espaces publics de la commune de Ferney-Voltaire, éclairages privatifs en milieu urbain).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets d'eaux usées qui seront envoyés vers le réseau d'eaux usées.</p> <p>L'imperméabilisation du site engendrera une modification du système hydraulique actuel. Le rejet des eaux pluviales sera assuré vers le réseau d'eau pluviale de la Ville présent sur les voies jouxtant le site.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre la production de déchets ménagers de par la présence de logements et des quelques commerces. Les déchets produits seront par conséquent non dangereux.</p> <p>Durant la phase travaux, le projet engendrera la production de déchets du BTP.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site est localisé sur tènement désaffecté. Le quartier environnant n'est pas considéré comme faisant partie du patrimoine architectural ou culturel de la ville.</p> <p>La qualité paysagère du site est faible, le projet est donc susceptible d'augmenter la qualité paysagère des lieux.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera à terme des modifications urbanistiques importantes sur le quartier du Peloux : création d'une voirie, de cheminements piétons, nouveaux logements agencés en îlot, nouveaux espaces publics... Mais le projet n'engendrera pas de modifications sur les activités tels que l'agriculture ou la sylviculture de par la localisation du site au sein d'un tissu déjà urbanisé.</p>
<p>La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.</p>				

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'aménagement envisagé se situe en milieu urbain et s'inscrit dans une logique de reconstitution d'un quartier existant. Les impacts environnementaux semblent limités sur ce site.

Le projet viendra au contraire renforcer la qualité urbaine et environnementale avec les objectifs de développement durable qui sont recherchés par Dynacité et par la commune de Bourg en Bresse.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée : <input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) : <input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain : <input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé : <input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau : <input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Planche photographique et plan de repérage
Note de présentation du projet d'aménagement

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

BOURG EN BRESSE

le

27 Septembre 2012

Signature

Le Directeur Général


Georges BULLION



DYNACITE
Office Public de l'Habitat de l'Ain

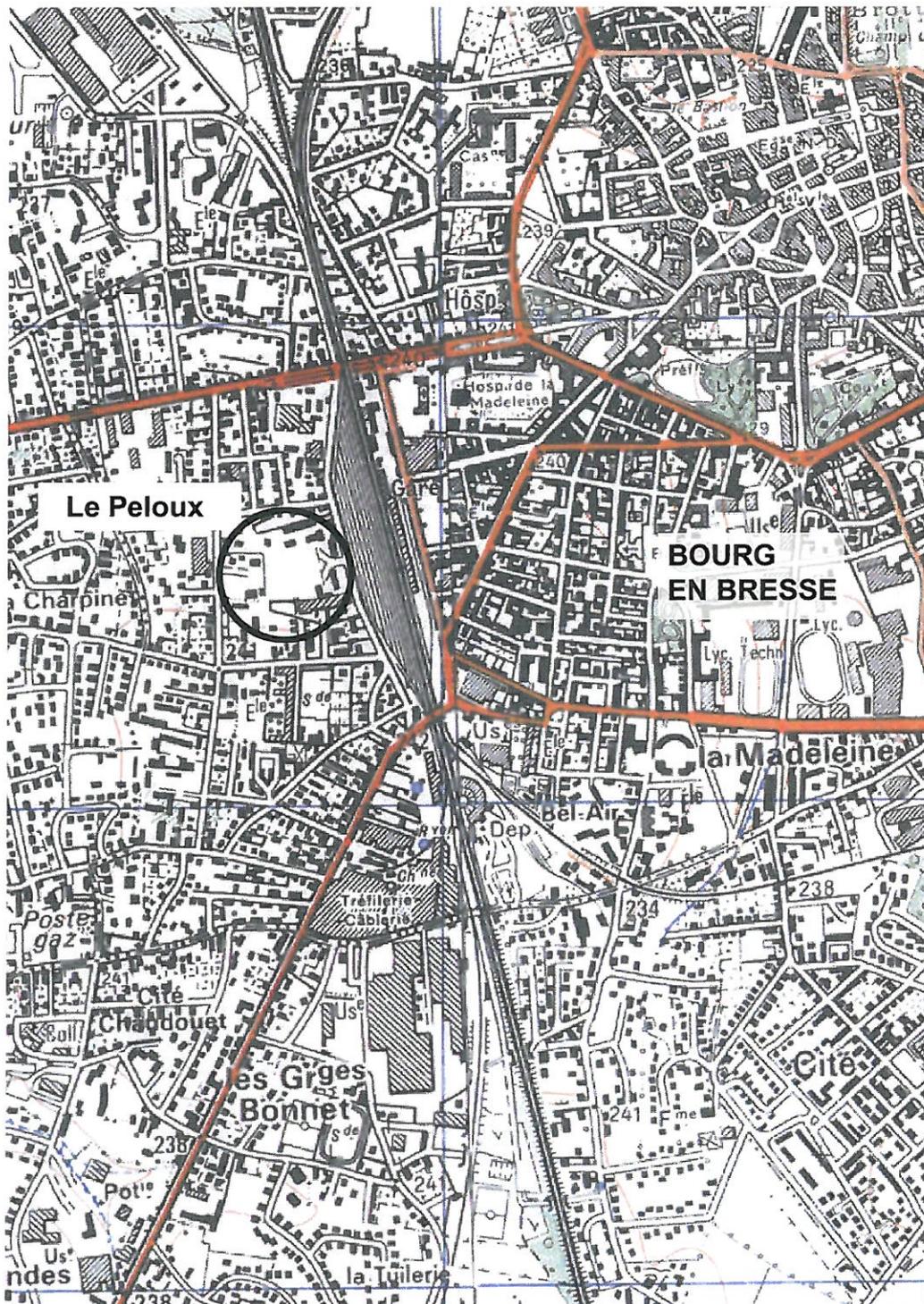
390 Boulevard du 8 Mai 1945
01013 BOURG EN BRESSE CEDEX

BOURG EN BRESSE « Le Peloux »

Note de présentation du projet d'aménagement

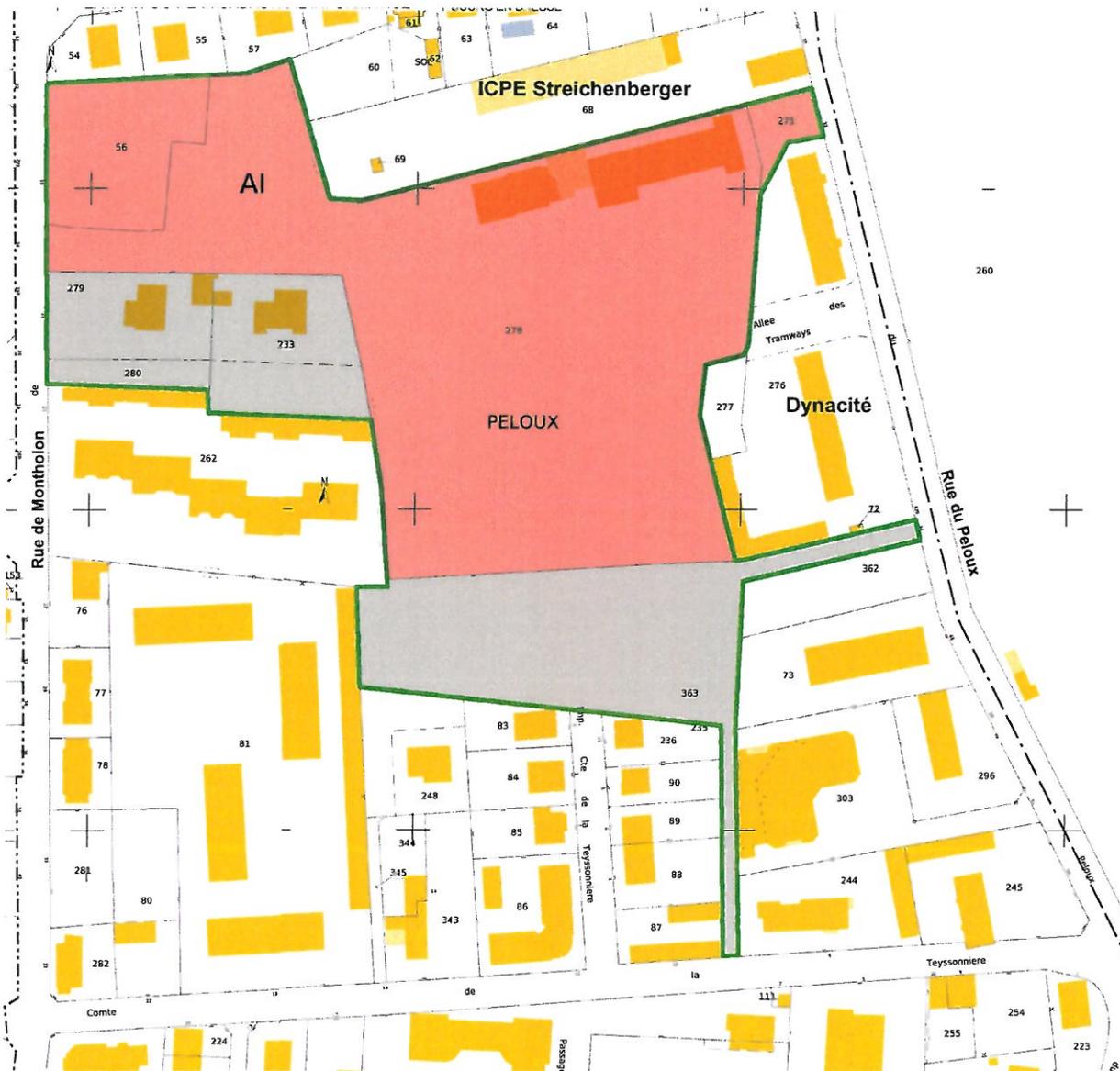
Description du programme du projet d'aménagement du Peloux 1 - Le quartier du Peloux : localisation et caractéristiques

Situé à l'Ouest de la gare de Bourg en Bresse, le quartier présente un caractère bâti hétérogène. Les phases successives d'urbanisation en partie liée au développement du secteur et des activités de la gare ont créé un tissu urbain mélangeant activités et logements. L'habitat se présente sous diverses formes bâties qui vont du pavillonnaire au collectif.



2 - Parcelles concernées par le futur projet d'aménagement

Aménagement d'un tènement de 29632 m² regroupant les parcelles :
AI 56, 233, 275, 278, 279, 280, 363.



3 - Environnement du futur projet

Le quartier du Peloux et plus particulièrement celui de l'opération projetée se trouve, dans un secteur aujourd'hui, en mutation avec la modernisation de la gare de Bourg en Bresse qui devient un véritable pôle multimodal. L'ouverture de la gare à l'Ouest par le prolongement du passage souterrain facilitera l'accès à celle-ci et vient conforter cette mutation. Des aménagements de la rue du Peloux et du futur parvis sont en cours.

L'aménagement de stationnement dédié au transit des voyageurs SNCF est programmé et prévu à terme en lieu et place du terrain Streichenberger. Une activité de station service est toujours présente, elle est classée en ICPE. Ce stationnement est un élément important pour l'opération d'aménagement et l'impacte directement. En effet, une phase de stationnement provisoire est prévue sur le tènement de l'opération en attendant le transfert définitif de l'activité Streichenberger.



Du côté Ouest, la rue Montholon a accueilli au cours des dernières années plusieurs activités de services et de commerces qui en font un petit pôle d'attractivité pour les habitants du quartier.

4 - Desserte et accès

Le quartier du Peloux est desservi par des rues importantes qui ont une fonction d'accès mais également de transit entre le Nord et le Sud de la ville et au-delà de l'agglomération de Bourg en Bresse.

A l'Ouest, la rue de Montholon permet de rejoindre au Sud le secteur Sud Ouest de Bourg en Bresse et Péronnas.

A l'Est, la rue du Peloux rejoint le pont de Lyon au Sud et le secteur commercial et d'activités de la Chambière au Nord. Les accès au tènement peuvent se faire en plusieurs points depuis cet axe notamment au niveau de l'allée des Tramways qui dessert les immeubles d'habitation Dynacité (parcelle 276 / 277).

Le tènement peut également être accessible depuis le Sud par la rue du Comte de la Teyssonnière et l'impasse du même nom. La parcelle 363 dispose également d'un accès restreint depuis cette même rue. Les accès, par cette partie Sud, n'ont pas vocation à devenir des accès majeurs à la future opération. Par contre, les modes « doux » piétons, cycles peuvent être développés et seront privilégiés.

5 - Objectifs du projet d'aménagement

L'aménagement et la construction sur ce site doit permettre à terme de renforcer l'attractivité et l'image de ce quartier.

Les principaux objectifs recherchés sont les suivants :

- Intégrer ce quartier à la ville et favoriser les liens vers l'extérieur en particulier vers le secteur Gare et au-delà le centre ville de Bourg en Bresse
- Concevoir un quartier à haute qualité environnementale et produire un nouvel habitat durable
- Favoriser la dynamique de revalorisation urbaine et sociale du quartier
- Développer une offre de logements diversifiée et modulable
- Accueillir des activités de service et un équipement public de quartier
- Organiser la concertation et la participation des habitants sur le projet.

L'étude de faisabilité urbaine réalisée à l'automne 2011 a montré que l'opération pourrait se dérouler en trois tranches successives dépendantes de l'occupation actuelle du site et des phases d'installation de stationnement provisoire dédié au pôle d'échanges multimodal de la gare.

Le programme tel qu'envisagé peut être développé sur le tènement mais la problématique du stationnement souterrain (et donc excavation) est fondamentale vu la nature polluée du sol.

Dans le scénario esquissé, le parking dédié pour le transit voyageurs gare est réalisé par la Ville de Bourg en Bresse avec prise en charge des travaux d'aménagement du

stationnement sur la parcelle Streichenberger (ICPE). L'aménageur n'aurait pas à sa charge l'acquisition de cette parcelle.

Un parking transitoire sera réalisé sur la parcelle 278 en 2012 jusqu'au départ de l'entreprise Streichenberger (échéance 5 à 6 ans).

6 - Programme prévisionnel d'aménagement et de construction

L'aménagement sera réalisé selon l'organisation des macro-lots définis dans le plan d'ensemble. Les réseaux existants feront l'objet d'un diagnostic. Il permettra d'étudier précisément les possibilités de maintien, de renforcement, de dévoiement ou de création des réseaux nécessaires à la réalisation et au raccordement de futures constructions.

La gestion des eaux pluviales sera étudiée afin qu'elle se fasse au maximum sur site avant rejet.

L'urbanisation de chacun des macro-lots fera l'objet de maîtrise d'œuvre spécifique. Les constructeurs devront respecter le cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre urbaine et selon la conformité des documents d'urbanisme en vigueur.

Les garages et stationnement relatifs à l'ensemble de l'opération seront intégrés au maximum dans des superstructures (sous-sol, RDC d'immeubles ou/et système de silo), l'objectif étant de privilégier des espaces extérieurs minimisant la présence des véhicules automobiles. L'équipe de maîtrise d'œuvre étudiera la possibilité ou non de mutualisation des stationnements en fonction des phases de réalisation de l'opération.

Logements : Le programme prévisionnel de constructions cherche à répondre aux objectifs évoqués précédemment à savoir une mixité sociale et une diversité dans l'offre de logements (locatifs sociaux, accession, accession sociale). Il se décline en une SHON de 25000 m² (soit 250 à 280 logements selon la typologie). 25% seront réservés pour le locatif social.

Les types d'habitat se répartiront en habitat intermédiaire et habitat collectif.

Commerces, services : Des surfaces d'activités (commerces, services, ...) devront être intégrées notamment au rez-de-chaussée sur rues. La surface envisagée dans un premier temps est de 800 à 1400 m², celle-ci est susceptible d'évoluer.

Les activités seront liées aux utilisateurs de la gare et habitants du quartier. Localisation préférentielle (front bâti) dans 2 secteurs, le premier côté rue du Peloux (type : Point chaud, restauration rapide, ...), le second rue Montholon (type : services venant conforter le petit pôle déjà existant).

Equipement public : Salle de quartier d'une taille de 150 à 200 m² avec espace public adjacent (accueil et jeux).

Parking provisoire

200 places dédiées spécifiquement aux utilisateurs (TER) de la gare (forfait couplant transport par chemin de fer et parking). Occupation temporaire pour une durée

prévisionnelle de 6 ans. Neutralisation du projet pendant cette durée sur une partie du tènement.

Réalisation des espaces communs extérieurs

Deux types d'espaces extérieurs peuvent être identifiés, ceux spécifiques réalisés sur les macro-lots et ceux communs à l'ensemble de l'opération et qui seront à terme rétrocédés dans le domaine public.

Concernant les espaces extérieurs sur chaque macro-lot, leur réalisation est liée à chaque opération de construction. Toutefois dans un souci de cohérence paysagère et végétale, ils respecteront un cahier des charges édicté pour l'ensemble de l'opération.

Pour les espaces extérieurs communs, ils intégreront les orientations suivantes :

- Principe de cheminement piéton prioritaire sur l'ensemble du secteur. Respect de la réglementation handicapée. Etude sur la possibilité de mutualisation de stationnement.
- Principe de liaison Est - Ouest et lien vers les quartiers périphériques en particulier vers la gare. Cet axe de liaison apparaît primordial à l'échelle du quartier.
- Principe de liaison Nord - Sud en direction de la rue Comte de la Teyssonnière et vers les équipements de quartier (plateau sportif).

Ces liaisons privilégieront des modes de déplacements « doux » piétons et cycles.

Dans un souci de maintenir une qualité de vie aux futurs résidents, Dynacité souhaite qu'au fur et à mesure les travaux d'aménagement des espaces extérieurs (cheminement, espaces verts, mobilier urbain, ...) soient réalisés. Ceux-ci devront être suffisamment aboutis dans l'attente des travaux définitifs, en particulier sur les espaces communs qui seront aménagés après la réalisation complète des constructions.

7 - Calendrier prévisionnel

Ce projet d'aménagement et de construction sera réalisé en plusieurs phases. Les contraintes de temporalité sont dûes à l'occupation des locaux (ex SDIS) présents sur le site et dont le fonctionnement doit être encore maintenu pendant quelques temps et ensuite par la mise en place d'un parking temporaire avant la réalisation du parking définitif du pôle d'échanges sur le terrain voisin Streichenberger.

Les premières réflexions s'appuyant sur l'étude de faisabilité permettent d'envisager 3 phases qui se dérouleront sur une période de huit ans.

Bourg en Bresse
Site du Peloux

Etat des lieux - Juin 2012



PELOUX 1.jpg



PELOUX 2.jpg



PELOUX 3.jpg



PELOUX 4.jpg



PELOUX 5.jpg



PELOUX 6.jpg



PELOUX 7.jpg



PELOUX 8.jpg

Localisation des prises de vues du site

