

Office Public de l'Habitat
de l'Ain | Siège
390 boulevard du 8 mai 1945
CS 10266
01013 Bourg-en-Bresse Cedex

04 74 45 89 89
communication@dynacite.fr

Monsieur Jean-Yves BREVET
Maire de MONTREVEL-EN-BRESSE
Hôtel de Ville – Place de la Résistance
01340 Montrevel-en-Bresse

Bourg-en-Bresse, le 29/09/2025

Nos Réf. : DMOP 2025.091 – PP/PA/NA
Affaire suivie par Nathanaël Amadon
n.amadon@dynacite.fr

Recommandé avec accusé de réception N°2C18281599632

Objet : Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 3 juillet 2025, vous nous avez soumis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

En premier lieu et concernant le PLU dans sa globalité, nous notons l'ambition particulièrement forte de votre projet communal afin d'affirmer votre ville comme une centralité structurante du territoire Bressan tout en répondant pleinement aux enjeux de la transition écologique. Votre PLU se veut très pragmatique en ce qui concerne les projections démographiques et les consommations d'espaces naturels et agricoles.

Bien évidemment, en tant qu'acteur du logement social, nous partageons plus spécifiquement avec vous l'enjeu de l'axe 4 de votre PADD « Renforcer l'attractivité résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants » et sommes totalement mobilisés à vos côtés pour vous accompagner sur ces sujets.

D'autre part, et plus en détail, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants.

OAP n°3 « Quartier du gymnase » et réserve foncière Dynacité attenante

Comme vous le savez Dynacité est propriétaire de toute la partie classée en zone 1Aub sur cette OAP (parcelle AA 216 d'une superficie de 12 276 m²). Nous avons réalisé en 2018 une première tranche de travaux qui avait permis, à l'ouest de l'OAP actuelle, de construire 14 logements sous forme de petit collectif en R+1.

Nous prenons bonne note de la densité envisagée sur cette nouvelle OAP : légèrement moins élevée que celle permise par l'ancien PLU (une dizaine de logements en moins sur le périmètre) mais cohérente avec le tissu urbain avoisinant. Nous nous interrogeons cependant sur les principes d'aménagement retranscrits graphiquement sur le schéma d'orientation. En l'état, la majeure partie des logements à construire sont regroupés au centre de l'îlot ce qui laisse présager, à terme, un ressenti d'une densité importante. De même, les poches de stationnement sont limitées au nombre de 2, en extension des parkings existants, et nous craignons que ces dernières soient trop imposantes et qu'elles impactent négativement l'ambiance du quartier. Rappelons que ce secteur est voué à accueillir 39 logements (14 existants + 25 à construire) soit environ 85 places de stationnement selon les règles du zonage 1AUB.

Ainsi nous aurions privilégié une solution selon les orientations suivantes :

- **Permettre la liaison des 2 voiries existantes en impasse** à l'est afin de fluidifier et sécuriser les flux de véhicules. Cela rendrait possible la création de poches de stationnement dispersées et de taille plus modeste avec notamment l'implantation de places le long de la voirie. Par ailleurs cela réduira les distances entre les futurs logements et leurs stationnements (en l'état l'OAP implique des distances de marche à pied allant jusqu'à 80m peu adaptées au quotidien d'une famille avec enfants ou des PMR/séniors) ;

- Conserver le principe d'implantation de logements individuels au nord du site en lien avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- Répartir la construction de petits immeubles collectifs sur la frange sud et est de l'OAP dans le prolongement des reculs plantés inscrits sur le schéma d'orientation ;
- Créer un espace vert arboré en cœur d'îlot qui serait pensé comme le point central de l'OAP autour duquel se répartirait les différents lots d'habitation et poches de stationnement ;
- Créer une continuité verte entre le cœur d'îlot et la parcelle visée pour l'implantation d'un futur équipement public.

A noter que Dynacité est également propriétaire des parcelles AA 157 et 184 (classées en zone UC hors OAP) pour une superficie d'environ 3 313 m². Sur ces parcelles, nous nous réjouissons de voir les règles de constructibilité assouplies. En effet, l'ancienne OAP « Grand Sillon » ne prévoyait pas de lot à construire à cet emplacement. L'élaboration du nouveau PLU sera l'occasion de redéfinir une capacité à construire tout en veillant à la préservation des arbres et haies urbaines existantes que vous avez identifiés sur ces terrains.

Zone agricole rue Bresse Cocagne

Sur les parcelles section AB numéros 57 et 58 et pour partie numéro 56, nous nous étonnons du changement de zonage : initialement classé en zone 1AUE, ce tènement passe en zone agricole ; et seule l'extrémité est de la parcelle AB 56 (estimée à environ 3 070 m²) est conservée en zone urbanisable (1AUa).

En effet, ce terrain, en plein cœur de ville, est à la jonction entre la zone d'hyper centre AU, la zone moins dense mais équipée UB et la zone pavillonnaire UC et, représente donc une véritable opportunité de développement pour votre commune. Ce secteur d'environ 2 hectares permettrait de favoriser une urbanisation en densification de l'enveloppe urbaine conformément aux orientations de votre PADD et du SCOT. Ce déclassement demeure d'autant plus étonnant que l'OAP n°2 « Quartier de l'Eglise » au sud-est de ce tènement prévoit une densité de 86 logements/hectare contre 25 logements préconisés par le SCOT en vigueur (30 logements pour le SCOT arrêté en juillet 2025). L'élargissement de l'OAP n°2 « Quartier de l'Eglise » à l'ensemble de ce tènement pourrait permettre de répondre aux enjeux de développement de votre commune tout en préservant une densité raisonnable et en maintenant d'importants espaces de nature en ville.

Pour finir je tiens à vous réaffirmer l'engagement de Dynacité à vos côtés pour mener à bien le projet de territoire de votre commune et répondre à la demande locale de logements sociaux.

Mes équipes et moi-même sommes à votre disposition pour d'éventuels échanges sur ces sujets et plus particulièrement pour avancer ensemble sur l'avenir du secteur « du Gymnase » que vous avez identifié comme une priorité.

Je vous remercie par avance de la considération que vous apporterez à nos remarques et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général

 Jean-Luc TRIOLLET