

# RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONFORTEMENT DU CENTRE-BOURG : PRISE EN CONSIDERATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER

## RAPPORT D'ORIENTATION

<b>I. CONTEXTE</b> .....	3
A. Le renouvellement urbain et le confortement du centre-bourg, des axes stratégiques forts inscrits dans les documents d'urbanisme .....	3
1. Montmerle-sur-Saône, un pôle urbain central, consacré par le SCOT et le PLU .....	3
2. Les OAP, pour une maîtrise du développement urbain .....	4
B. De premières actions engagées en faveur de la dynamisation du centre-bourg .....	5
1. Des requalifications d'équipements publics .....	5
2. Des opérations de renouvellement urbain .....	6
3. Une politique volontariste de maîtrise foncière .....	6
<b>II. UNE ETUDE DE PROGRAMMATION, EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT</b> .....	7
A. Vers un schéma directeur d'aménagement – Objectifs et contenu de l'étude .....	7
1. « Imaginer le centre-bourg de demain », avec l'appui d'urbanistes expérimentés .....	7
2. Une étude globale, déclinée en plusieurs volets.....	8
B. Une démarche volontariste, indispensable à la conduite d'un projet d'aménagement stratégique .....	8
1. Des enjeux d'avenir, aux dimensions multiples .....	8
2. Des objectifs et des priorités opérationnels, en réponse aux enjeux .....	9
<b>III. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET URBAIN</b> .....	10
A. OAP « Place du marché », OAP « Village Petit Bicêtre », équipements et espaces publics - Vers une seule opération « Centre-bourg » .....	10
1. Diagnostic et faisabilité économique .....	10
2. Orientations d'aménagement de l'îlot Saône .....	11
3. Orientations d'aménagement du quartier des écoles .....	12
B. La construction d'un nouveau restaurant scolaire.....	12
1. Un besoin avéré, lié aux effectifs et aux usages.....	12
2. Une relocalisation en extension de l'école élémentaire, côté rue des Jardiniers.....	13

**IV. PERSPECTIVES ET MODALITES D'AVANCEMENT**..... 14

A. Un projet urbain au stade des études préalables, qui demeure à préciser ..... 14

1. La nécessité d'expertises complémentaires..... 14

2. La définition du montage opérationnel, juridique et financier ..... 14

3. Les modalités d'information et de concertation ..... 15

B. Le sursis à statuer, un outil juridique à mobiliser afin de ne pas compromettre le projet..... 15

1. Principe, objectifs et mise en œuvre..... 15

2. Le périmètre d'instauration du sursis à statuer ..... 16

<b>PROJET DE DELIBERE</b>	<b>17</b>
---------------------------	-----------

## Préambule

En lien direct avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre » inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), les **études préalables relatives au projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg** ont été lancées fin 2022. Il convient aujourd'hui de **faire un point sur l'état d'avancement de ces études**, de **retenir des orientations et des priorités d'aménagement** et de **mobiliser tout outil juridique qui serait nécessaire**, afin que des opérations d'initiative privée ne viennent pas compromettre la réalisation du projet.

## I. CONTEXTE

### A. Le renouvellement urbain et le confortement du centre-bourg, des axes stratégiques forts inscrits dans les documents d'urbanisme

#### 1. Montmerle-sur-Saône, un pôle urbain central, consacré par le SCOT et le PLU

Approuvé en février 2020, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône Dombes** identifie la **commune de Montmerle-sur-Saône** comme un « **pôle de bassin de vie** », à savoir « *une polarité intermédiaire, qui assure le maillage du territoire* » et exerce « *un rayonnement sur les communes alentours grâce à une gamme d'équipements qui permet de répondre aux besoins courants* ».

En cohérence avec le SCOT, le **PLU**, approuvé en juillet 2019, affiche une « **ambition d'équilibre** », laquelle vise à **prendre appui sur les atouts du territoire pour impulser une nouvelle dynamique de développement à la ville, dans ses fonctions structurantes comme résidentielles**. Le PLU fixe le cadre et les objectifs qui permettront à Montmerle-sur-Saône de **réaffirmer ses fonctions de centralité**, dans le respect des **axes stratégiques déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, comme suit :

1. Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique.
2. Appuyer la qualité du cadre de vie sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales : renforcer la « ville parc ».
3. **Renforcer l'accueil démographique par une offre de logements favorisant les parcours résidentiels et les mixités sociales et générationnelles.**
4. **Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune.**
5. Organiser la structure urbaine : vers une commune cyclable.
6. Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs.

**Dans le cadre du projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg, les axes 3 et 4 méritent une attention particulière.**

En effet, alors que la commune connaît un certain ralentissement démographique (3 849 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023, contre 3 871 en 2021), le PLU, conformément aux orientations du SCOT, dessine une **perspective de croissance démographique comprise entre 1% et 1,3% par an, sur 10 ans**. Cette **croissance démographique attendue** nécessite de **renforcer la production de logements**, en veillant

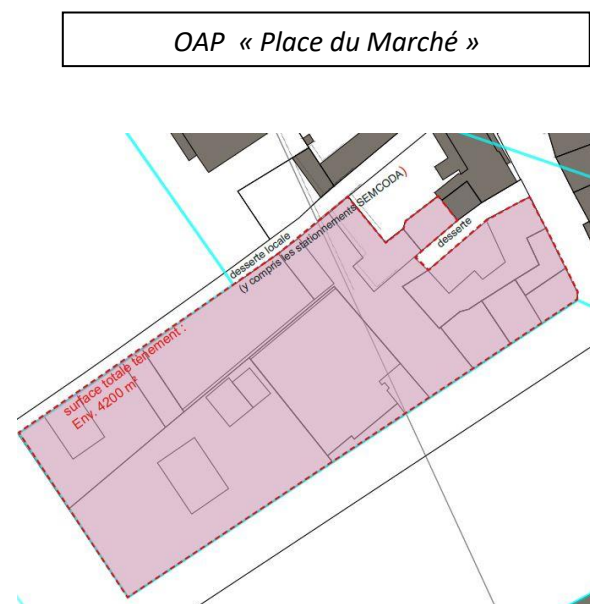
à **garantir une mixité sociale et générationnelle**. Les documents d'urbanisme fixent un objectif de **+32 logements/an** (soit + 384 logements à l'échelle de 12 ans d'un PLU). Cette production de logements doit aller de pair avec une **maîtrise de la consommation foncière**, consommation qui fut auparavant particulièrement forte (objectif du SCOT : 30 logements/hectare, contre une densité moyenne de constructions inférieure à 8 logements/hectare dans la décennie précédente), et une **recherche d'équilibre dans les typologies d'habitat** (collectif, intermédiaire, individuel). Le « **Zéro Artificialisation Nette** », inscrit dans la loi « Climat et résilience » de 2021, soit après l'entrée en vigueur du SCOT, ne rendra que plus prégnant à l'avenir **l'enjeu de densification**.

## 2. Les OAP, pour une maîtrise du développement urbain

Considérant ces objectifs, la Commune, dans un **souci de maîtrise et de cohérence de son développement**, a instauré dans son PLU des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. A travers cet outil, la collectivité expose la manière dont elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et/ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les OAP identifient des **secteurs prioritaires de développement, dans la continuité de l'espace urbanisé, tout en veillant à éviter une sur-densification**.

Ainsi, pour le présent projet, sont concernées :

- **L'OAP « Place du Marché »**, OAP de renouvellement urbain et confortement du centre en zone Ub du PLU, correspondant à un **secteur stratégique de renouvellement et de recomposition urbaine**, d'une superficie de 0,4 hectare. A titre indicatif, l'OAP prévoit la réalisation de 20 à 30 logements, en habitat collectif.
- **L'OAP « Village Petit Bicêtre » (futur « Quartier des écoles »)**, OAP de confortement du centre en zone Ub du PLU (sauf fonds de jardins en zone N), sur un **tènement de taille significative, inscrit dans l'enveloppe urbaine** (1,9 hectare). A titre indicatif, l'OAP prévoit la réalisation de 95 à 120 logements, en habitat collectif, intermédiaire et maisons de ville.



OAP « Village Petit Bicêtre »



## B. De premières actions engagées en faveur de la dynamisation du centre-bourg

Le projet d'aménagement, tel qu'il se dessine à ce stade, s'inscrit **dans la continuité d'une politique de dynamisation du centre-bourg initiée depuis plusieurs années**, qu'illustrent plusieurs réalisations ou projets en cours.

### 1. Des requalifications d'équipements publics

Dans un périmètre très resserré, le centre-bourg accueille un véritable « **pôle d'équipements publics** », constitué de la mairie, de la salle des fêtes, des écoles maternelle et élémentaire publiques, du restaurant scolaire, de la médiathèque, de la police municipale, ainsi que de plusieurs salles municipales mises à disposition des associations.

Une **politique active en faveur de la réhabilitation de ces équipements** est menée depuis le précédent mandat. Achèvement en 2015, les **travaux de rénovation, extension et mise en accessibilité de la mairie** ont été suivis en 2016-2017 d'une **opération de réhabilitation de la salle des fêtes** (mise en accessibilité, rénovation thermique, modernisation). A l'échelle du centre-bourg « élargi », le **bâtiment municipal situé 29, rue des Minimes** est devenu en 2019 « **Maison des associations** », après travaux d'aménagement, de rénovation énergétique et d'accessibilité. En 2021, des **travaux d'aménagement** ont été réalisés au niveau **des espaces municipaux et associatifs situés place de la Mairie**, permettant notamment d'y ouvrir les **locaux de la police municipale**.

**Projet-phare** de cette politique d'investissements en faveur des équipements publics, la **reconstruction des deux écoles publiques Mick Micheyl** a été lancée en 2017 et s'achèvera en 2024. D'un coût total de plus de 7 millions d'euros TTC, cette vaste opération s'inscrit en lien étroit avec les

OAP « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre », aussi bien en termes de capacités d'accueil (classes supplémentaires afin d'accueillir de nouveaux effectifs) que d'organisation spatiale.

## 2. Des opérations de renouvellement urbain

Dès 2016, à travers l'**opération menée en lien étroit avec le bailleur AIN HABITAT**, la Commune a manifesté sa volonté de mener à bien des projets de renouvellement urbain et de confortement de ses fonctions de centralité. Au sein d'un **triangle situé entre la rue des Jardiniers, la rue de Saint Trivier et le passage de la Voûte**, des parcelles, propriété de la Commune, auparavant exploitées par un horticulteur, et un bien préempté et porté par l'Etablissement Public Foncier (EPF) ont été cédées à AIN HABITAT, lequel a pu livrer en 2020, en plein centre-bourg, **des locaux accueillant des professionnels de santé et 24 logements, dont certains adaptés aux seniors**.

Le **projet de construction de 2 maisons de ville rue Saget**, sur des parcelles propriétés communales, dont le conseil municipal a approuvé la cession à un promoteur privé en mars 2023 après de multiples démarches menées par l'exécutif auprès de différents opérateurs, participe également de cette politique.

Les **programmes immobiliers réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée**, comme la **construction en cours de 12 logements et d'un local commercial rue de Lyon**, s'inscrivent aussi pleinement dans les **objectifs de densification et de production de logements poursuivis par la Commune**, en cohérence avec le SCOT Val de Saône Dombes et son propre PLU.

## 3. Une politique volontariste de maîtrise foncière

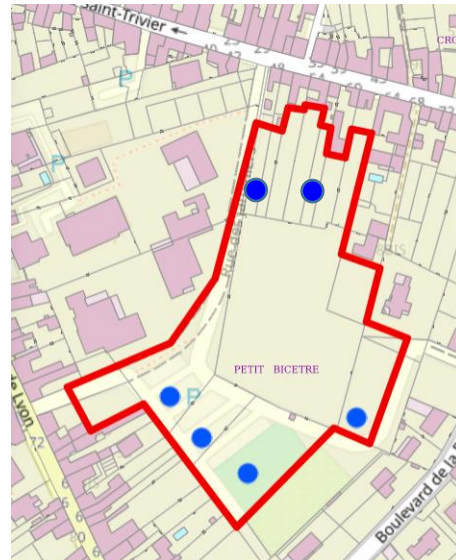
**Les objectifs d'aménagement d'ensemble**, compte tenu des complexités constatées au sein des OAP « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre » (relatives aux divisions parcellaires, au patrimoine bâti, au réseau viaire...), **ne pourront être atteints sans maîtrise foncière, au moins partielle, par la Commune**. Celle-ci pourra ensuite **céder, sous conditions, les biens dont elle est propriétaire à des opérateurs privés**.

Ainsi, en s'appuyant sur le **Droit de Prémption Urbain renforcé (DPU renforcé)** instauré dans le centre-bourg simultanément à l'approbation du PLU, la collectivité mène depuis 2019 une **politique active d'acquisitions foncières** au sein des 2 OAP précitées. Les acquisitions foncières sont réalisées avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier, les biens faisant l'objet d'un **portage foncier par l'EPF de l'Ain**, d'une durée de 6 à 8 ans. Dans ce cadre, ont été acquis depuis 2019 5 biens au sein de l'OAP « Place du Marché » et 2 biens au sein de l'OAP « Village Petit Bicêtre » (ces 2 biens viennent conforter la maîtrise foncière dont dispose la Commune dans ce secteur, certaines parcelles étant propriété communale de longue date).



Foncier maîtrisé  Foncier maîtrisé en Rez-de-chaussé 

OAP « Place du Marché »



 Foncier maîtrisé

OAP « Village Petit Bicêtre »

## II. UNE ETUDE DE PROGRAMMATION, EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

### A. Vers un schéma directeur d'aménagement – Objectifs et contenu de l'étude

#### 1. « Imaginer le centre-bourg de demain », avec l'appui d'urbanistes expérimentés

En lien avec la mise en place des OAP « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre », la Commune avait fait réaliser, dès **2019**, une **étude urbaine** visant à disposer d'une vision globale du développement du centre-bourg. La faisabilité, la programmation et le phasage des OAP demeuraient à affiner au vu des premiers scénarios envisagés, compte tenu de la **complexité technique, juridique et financière** des opérations à mener et de leur **caractère stratégique**.

Pour ce faire, une **mission de programmation urbaine et d'assistance à maîtrise d'ouvrage** a été confiée **fin 2022** à une **équipe d'urbanistes expérimentés**, constituée comme suit :

- Jean-Pierre MARIELLE, urbaniste-programmiste, mandataire,
- Géraldine PIN, urbaniste, co-traitante,
- Marc FILIU, de la société ATHANOR, architecte-urbaniste, co-traitant, disposant d'une expertise spécifique en économie générale des projets urbains, procédures d'aménagement et modes de montage opérationnel.

**Une finalité à cette mission : imaginer « le centre-bourg de demain », en proposant un projet urbain global, environnemental et paysager, à la hauteur des enjeux de confortement du « cœur de ville », de maîtrise du développement de la commune et d'une gestion économe et rationnelle des espaces.**

## 2. Une étude globale, déclinée en plusieurs volets

Tout en veillant en permanence à l'**impératif de développer une vision globale** du « centre-bourg de demain », l'étude a été déclinée en **plusieurs volets**, afin de traiter les **spécificités inhérentes à chaque secteur ou dimension du projet** :

- Volet 1, **renouvellement urbain du secteur de la place du Marché**, constitué de l'îlot Saône et de ses abords.
- Volet 2, **restructuration-extension du restaurant scolaire**, compte tenu des besoins constatés et à venir en termes d'effectifs et d'usages.
- Volet 3, **projet urbain du secteur de l'OAP « Village Petit Bicêtre »**, futur « Quartier des écoles ».
- Volet 4, **aménagement des espaces publics**, ceux-ci devant être repensés en cohérence avec les opérations faisant l'objet des trois autres volets.

L'étude est complétée d'une **mission d'assistance et de conseil sur les principes de montage opérationnel, les modes de procédure et les aspects juridiques et réglementaires**.

### B. Une démarche volontariste, indispensable à la conduite d'un projet d'aménagement stratégique

#### 1. Des enjeux d'avenir, aux dimensions multiples

Le projet urbain du centre-bourg revêt **des enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune, fortement corrélés entre eux**.

##### *L'attractivité de la commune, le fil directeur de tous les enjeux*

Dans un contexte de stagnation du nombre d'habitants, les **enjeux démographiques et de production de logements** sont intrinsèquement liés. Conduire à bien le renouvellement urbain de l'îlot Saône, place du Marché, et construire le futur « quartier des écoles » permettront de bâtir **une nouvelle offre de logements, adaptée aux besoins et accessible à tous**. Pour mémoire, l'analyse des besoins sociaux menée en 2015 avait mis en évidence les **difficultés rencontrées par les jeunes couples et les familles pour trouver un logement** (difficultés qui n'ont pu que s'accroître depuis lors, compte tenu d'un marché du logement particulièrement tendu) et un **vieillesse certain de la population**. **Actuellement, le territoire communal compte environ 5% de logements sociaux**, caractéristique d'un territoire qui, certes, n'est pas considéré comme « carencé » au regard de la loi (compte tenu des seuils de population, Montmerle-sur-Saône échappe aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui fixe un taux minimal de 25% de logements sociaux), mais dont **l'offre de logements sociaux est insuffisante**.

Une offre de logements renforcée, c'est **prendre en compte les phénomènes de desserrement des ménages et de décohabitation et accueillir de nouveaux habitants**, mais c'est également **une des conditions du maintien des commerces de centre-ville**, avec l'apport d'une clientèle résidant à proximité immédiate. La **dynamisation commerciale** constitue ainsi un des enjeux majeurs du projet urbain, la requalification des espaces publics devant également servir cet enjeu d'attractivité par une amélioration de l'accessibilité. En termes de services, un **enjeu spécifique** découle d'**attentes exprimées auprès de la collectivité par certains professionnels de santé** (pharmacie, cabinets médicaux), qui souhaiteraient **créer à terme une Maison de Santé Pluri-professionnelle (MSP)**. Ces

attentes seront à préciser et, dans la mesure du possible, prises en compte dans le cadre du projet d'aménagement.

Enfin, **l'enjeu patrimonial** devra figurer en bonne place dans la conception du « centre-bourg de demain », afin de **préserver une identité de « cœur de village »**. La singularité d'un **patrimoine architectural de « village-rue », ordinaire et cohérent**, ainsi que la **présence marquante de la Saône**, dont les débordements spectaculaires ont dicté les caractéristiques du bâti, fonderont une **double exigence de qualité et de réduction de la vulnérabilité pour les opérations immobilières**.

### ***Des enjeux environnementaux réévalués à l'aune de la transition écologique***

Fil directeur d'enjeux multiples, le renforcement de l'attractivité et des fonctions de centralité sera traité à l'aune de **l'impératif de transition écologique, impératif transversal qui s'imposera à toutes les composantes du projet urbain**.

Depuis 2019, date de la première étude, un **changement de paradigme** est intervenu : il s'agit de **penser l'urbanisme « autrement », en prenant en compte les évolutions réglementaires comme les changements d'usages et de modes de vie**.

Les **objectifs de « Zéro Artificialisation Nette »** inscrits dans la loi « Climat et résilience » (2021), conjugués aux **objectifs de production de logements**, conduiront à privilégier la **construction de « la ville sur la ville »**, associée en tant que de besoin à des **actions de renaturation**.

Les **démarches de qualité environnementale** (matériaux bas-carbone, constructions économes en ressources et en énergie,...) seront approfondies, comme la **réflexion sur la nécessaire adaptation au changement climatique et aux phénomènes extrêmes**. Concernant le risque inondations, faudra-t-il par exemple se « contenter » des contraintes du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations (PPRI) ou aller au-delà de la réglementation actuelle, en anticipant une évolution possible du régime hydrologique de la Saône ?

## **2. Des objectifs et des priorités opérationnels, en réponse aux enjeux**

Face à ces enjeux, ambitieux, la Commune doit afficher **une démarche volontariste, pragmatique et exigeante**, qui lui permette de **maîtriser son développement dans la durée et d'intervenir sur la conception et la réalisation du projet d'aménagement**.

Dans cette perspective, **les enjeux sont déclinés en objectifs opérationnels**, qui s'imposeront aux opérateurs privés auxquels sera confiée la mise en œuvre du projet. Ces **priorités** portent sur plusieurs domaines :

### ***Habitat***

Conformément aux OAP approuvées au PLU, l'habitat mêlera **petit habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel**, dans des **formes qui devront respecter le caractère et l'identité du centre-bourg**. L'ambition sera de concilier **économie de projet et accessibilité sociale, qualité de vie et d'usage, qualité environnementale, bilan carbone et énergétique en accord avec la trajectoire des politiques publiques visant à la neutralité carbone en 2050**. En ce sens, plusieurs points feront l'objet d'une attention particulière :

- le cycle de l'eau et son éco-gestion, la collecte des eaux de pluie et de ruissellement notamment lors des phénomènes extrêmes en lien avec la perméabilité des sols, la prise en compte des risques d'inondation,

- la maîtrise de l'énergie dans la conception et les usages du bâti, la production et l'utilisation d'énergies renouvelables,
- le confort d'été et la qualité de l'air, notamment lors des périodes de fortes chaleurs.

### **Déplacements**

Il s'agira de favoriser et d'accompagner **l'évolution des pratiques de mobilité au profit des « modes doux », dits aussi « modes actifs » (piétons, vélos...)**, en concevant des **liaisons sécurisées, accessibles à tous et cohérentes**. Un des intérêts de la densification urbaine dans les centres-bourgs consiste à **limiter l'usage de la voiture individuelle, du fait de la proximité entre quartier d'habitation, commerces, services et équipements publics**. La **place du piéton** sera confortée ; un **système maillé d'espaces publics et d'itinéraires en modes doux** connectera les différentes polarités du centre-bourg (quartiers d'habitat, commerces, services, équipements publics) ; les **voies de bouclage et de desserte** devront être précisément étudiées et hiérarchisées.

### **Végétalisation**

Afin d'éviter les **phénomènes d'îlots de chaleur urbain**, et en cohérence avec l'axe relatif à la « **ville-parc** » du PADD, la **végétalisation des espaces sera au cœur du projet urbain**. A ce stade des études, se dessinent notamment :

- un **paysage de parc des berges de Saône**, en front Ouest de l'îlot Saône,
- un **parc urbain, central et ouvert à tous dans le futur quartier des écoles**,
- des **cœurs d'îlots arborés et plantés en pleine terre**,
- un **mail piétonnier végétalisé au niveau de la place du Marché**.

## **III. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET URBAIN**

Les orientations d'aménagement proposées ci-après sont celles définies au stade des études préalables, elles seront à affiner progressivement.

### **A. OAP « Place du marché », OAP « Village Petit Bicêtre », équipements et espaces publics - Vers une seule opération « Centre-bourg »**

#### **1. Diagnostic et faisabilité économique**

##### ***L'îlot Saône, des contraintes élevées***

L'îlot Saône présente des **contraintes fortes**, qui rendent le **projet de renouvellement urbain particulièrement complexe** :

- Une **maîtrise foncière partielle**, qui ne peut faire abstraction d'un **verrou foncier sur la parcelle A331** : lever ce verrou conditionnera le démarrage effectif de l'opération,
- Un **coût élevé de relocalisation de 4 activités commerciales** (supermarché, auto-école, salon de coiffure, garage),
- Une **valorisation immobilière limitée**, compte tenu d'un nombre élevé de places de stationnement à créer sur une surface restreinte,
- Un **risque inondations** et un **environnement paysager** qui conduisent à tendre vers une **préservation des espaces paysagers en bord de Saône**,
- Une **forme urbaine à maîtriser côté rue de Lyon**, afin d'une part, de **préserver l'identité du cœur de bourg** et, d'autre part, de **laisser davantage de place au piéton**.

A l'issue de ce diagnostic, **l'équation économique paraît difficile à atteindre sur ce seul site.**

### ***Quartier des écoles, un bilan prévisionnel plus favorable***

En revanche, les **dépenses relatives à l'aménagement du futur quartier des écoles** s'annoncent **plus maîtrisables**, compte tenu d'un foncier moins morcelé, en partie maîtrisé, d'un foncier libre non bâti et d'importants espaces publics. **Les recettes seront également plus élevées**, s'agissant d'un quartier essentiellement composé d'habitat.

### ***Le choix d'une opération « Centre-bourg » globale et multisites***

Dans ce contexte, a été examinée l'hypothèse d'une **opération globale pensée à l'échelle du centre—bourg « élargi »**, regroupant les **OAP « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre »**, ainsi que la **requalification des espaces publics connectant ces deux périmètres et le pôle des équipements publics**. L'opération immobilière de l'îlot Saône serait ainsi intégrée à une **opération « multisites »**, d'un **nombre total de logements estimé à 150**. Cette opération globale, dans le cadre d'un montage opérationnel à définir, permettra des **économies d'échelle** et une **mutualisation entre les sites**, ainsi qu'une **meilleure participation financière des opérateurs au financement des équipements publics**.

## **2. Orientations d'aménagement de l'îlot Saône**

A ce stade, le **scénario de renouvellement urbain de l'îlot Saône, scénario de « déconstruction-reconstruction »** se dessine comme suit :

### ***Habitat***

- Déconstruction en 2 ou 3 étapes des bâtiments existants et construction **d'immeubles d'habitation R+2 + attique et/ou comble** (en cohérence avec l'échelle du bâti ancien existant au pourtour), **selon les rythmes de libération du foncier**,
- Construction d'environ **45 à 50 logements**, selon granulométrie (dimensionnement des logements).
- **Préservation de l'identité du cœur de bourg par une qualité architecturale adaptée.**

### ***Commerces et services***

- **Organisation d'une continuité et d'une lisibilité commerciales en rez-de-chaussée de la rue du Marché**, avec un phasage de chantier évitant toute rupture d'exploitation (« opération-tiroir »).
- **Relocalisation du supermarché à l'angle de la rue du Marché et de la rue de Lyon**, lui permettant de remplir son rôle de « locomotive » commerciale en centre-bourg.
- **Projet d'implantation de locaux à vocation médicale et paramédicale**, en fonction des besoins qui demeurent à préciser par les professionnels concernés.

### ***Espaces publics et végétalisation***

- **Sécurisation et valorisation de la place du piéton**, par des **aménagements qualitatifs rue de Lyon** (élargissement des trottoirs) et une **requalification de la place du Marché**.
- **Sauvegarde et confortement des continuités paysagères le long des quais de Saône**, par l'aménagement d'un **« parc des berges »**, le front urbain étant fixé au niveau du pignon Ouest du garage existant.

### 3. Orientations d'aménagement du quartier des écoles

Le périmètre de l'OAP « Village Petit Bicêtre » et les espaces ou équipements publics adjacents forment un **secteur à l'occupation récente** à l'échelle de Montmerle-sur-Saône. **Le paysage y est ouvert et peu structuré**, à l'opposé des ambiances très composées des rues qui l'entourent ; cette **ambiance paysagère** est à **préservé** en cœur d'îlot. Ce secteur se caractérise en outre par de **fortes intensités d'usages collectifs** ; les **besoins de stationnement public et de desserte pour éviter l'enclavement** y sont prégnants.

A ce stade, les **orientations d'aménagement du futur quartier des écoles** se dessinent comme suit :

#### **Habitat**

- Des **îlots composés de petit collectif (jusqu'à R+2 + comble) et d'habitat intermédiaire (habitat groupé**, avec espaces extérieurs privatisés et entrées individuelles).
- Construction d'environ **100 à 110 logements**, selon granulométrie.
- Des **formes d'habitat adaptées aux modes de vie actuels** (des familles notamment), **contemporaines**, tout en **s'inspirant de l'architecture vernaculaire**.
- Des **exigences concernant le choix des matériaux**, les matériaux biosourcés et géosourcés étant à privilégier dans la mesure du possible.
- Un **traitement soigné des vis-à-vis** avec les constructions avoisinantes.

#### **Armature urbaine et paysagère**

- Création d'un **parc urbain**, au cœur du quartier.
- Aménagement d'un **parking public**, pour la desserte des équipements publics, des commerces et des services de proximité (**relocalisation du parking des écoles existant**).
- Un **maillage en modes doux**, assurant la liaison vers les équipements publics, les commerces et les services.
- Un **traitement spécifique des rues du Docteur Henri Berger et de la rue des Jardiniers**, adapté à la recomposition du quartier et à la **nécessité d'une voie de desserte structurante**.

En complément, il est à noter que :

- La **construction d'un nouveau restaurant scolaire** au sein de ce futur quartier fait l'objet d'un développement spécifique au point suivant.
- Compte tenu des **enjeux de desserte et de stationnement**, une **étude spécifique** sera nécessaire, proposée au point IV-A-1.

## **B. La construction d'un nouveau restaurant scolaire**

### 1. Un besoin avéré, lié aux effectifs et aux usages

A la **rentrée 2023**, les **écoles maternelle et élémentaire publiques Mick Micheyl** comptent **respectivement 110 et 209 élèves**, contre 105 et 214 en 2022. Ces effectifs, relativement stables, sont appelés à évoluer à la hausse à l'horizon 2030, compte tenu du **projet urbain de renouvellement, extension et confortement du centre-bourg**. A ce stade, la **hausse des effectifs** est estimée à **40 enfants environ**, soit 1 à 2 classes supplémentaires, besoin qui a été pris en compte dans le cadre de l'opération de reconstruction des écoles.

Au niveau de la **restauration scolaire**, **200 à 250 enfants** sont aujourd'hui **quotidiennement accueillis**, avec une **tendance à la hausse**, conduisant à une **projection à court terme à 265**. **A l'horizon 2030**, l'hypothèse serait d'un **effectif de l'ordre de 300 enfants**. Actuellement, les **locaux du restaurant**

**scolaire** sont déjà **fortement contraints** ; de manière certaine, ils ne seront donc **pas suffisants pour répondre aux besoins futurs**. Au-delà des effectifs, une **meilleure adaptation des locaux aux usages** est également à prendre en compte (restauration en mode self pour les élèves de l'élémentaire, tri des bio-déchets, organisation d'activités d'animation avant ou après le repas...).

Des **besoins d'espaces supplémentaires** sont également constatés lors des **temps d'accueil périscolaires du matin ou du soir**, fréquentés respectivement par 50 à 80 enfants et 55 à 100 enfants, fréquentation qui ira également en croissant.

Dans ce contexte, et afin d'anticiper une situation où les demandes d'inscription viendraient à dépasser les capacités d'accueil, les études se sont attachées à définir un **scénario d'aménagement d'un nouveau restaurant scolaire**.

## 2. Une relocalisation en extension de l'école élémentaire, côté rue des Jardiniers

### **Objectifs fixés**

Outre une **capacité d'accueil suffisante**, **plusieurs objectifs** ont été fixés au projet de réalisation d'un nouveau restaurant scolaire :

- Disposer de **locaux flexibles et modulables**, afin d'assurer un accueil optimal quelle que soit la répartition des effectifs entre école maternelle et école élémentaire,
- Assurer un **service à table pour les élèves de maternelle** et une **restauration en mode self pour les élèves de l'élémentaire**, ces temps de restauration pouvant être associés à différentes actions éducatives (éducation au tri des déchets, lutte contre le gaspillage alimentaire...),
- Organiser la **gestion des flux** entre les écoles, le restaurant scolaire et les salles d'accueil périscolaire, **de manière sécurisée**,
- Répondre aux **besoins fonctionnels liés à la restauration scolaire** (normes, pratiques...),
- Compléter l'offre de **lieux d'accueil périscolaire, pour des temps d'animations par groupe**.

### **Plusieurs scénarios étudiés et non retenus**

Considérant ces objectifs, **plusieurs scénarios étudiés n'ont pas été retenus**, pour des **raisons techniques, architecturales, économiques et/ou de surfaces non suffisantes**. Les **contraintes réglementaires liées au PPRI**, ainsi que les **contraintes d'usages** (dans un éventuel bâtiment en R+1, par exemple) ont également pu motiver le rejet de certaines propositions.

Il s'agissait des scénarios suivants :

- La réhabilitation, la restructuration et l'extension du bâtiment existant,
- Une construction en extension Nord de l'école maternelle,
- Une construction en extension Ouest de l'école élémentaire,
- Une mutualisation-extension de la salle des fêtes,
- Une relocalisation dans l'école élémentaire, à partiellement déconstruire et réhabiliter.

### **Une construction en extension de l'école élémentaire, côté rue des Jardiniers**

Après examen, une **extension en R+1 de l'école élémentaire en construction, côté rue des Jardiniers**, constitue l'option à privilégier **en vue d'une étude de faisabilité approfondie**. A l'interface des deux écoles, cette implantation présente l'avantage d'un **regroupement de toutes les activités, scolaires et périscolaires, au sein d'une même enceinte** ; elle est par ailleurs située **hors zone inondable**. Le

restaurant scolaire serait aménagé en rez-de-chaussée et certains espaces situés au rez-de-chaussée du projet actuel, en cours de réalisation, seraient réaffectés.

Afin de ne pas hypothéquer ce scénario, tant sur un plan technique qu'économique, des **mesures conservatoires** sont prises sur le chantier en cours.

## IV. PERSPECTIVES ET MODALITES D'AVANCEMENT

### A. Un projet urbain au stade des études préalables, qui demeure à préciser

#### 1. La nécessité d'expertises complémentaires

Les études préalables ont mis en évidence la **nécessité d'expertises complémentaires, en premier lieu en matière de mobilités.**

Une **étude de circulation et de stationnement**, à mener par un cabinet spécialisé, devra prendre en compte **l'impact du présent projet urbain** (besoins découlant de l'installation de nouveaux habitants en centre-ville, desserte des équipements publics, des services et des commerces, mise en place d'un réseau d'itinéraires en modes doux et sécurisés...), tout en développant une **vision prospective sur l'évolution des pratiques de mobilité**. L'objectif sera d'élaborer **une véritable stratégie de déplacements et de stationnement**, s'appuyant sur un état des lieux des besoins actuels et à venir et sur une analyse des usages ; cette stratégie sera conçue dans une **logique d'itinéraires**. A partir de cette stratégie pourront être déclinées les **règles de circulation et de stationnement** (détermination de doubles sens ou de sens uniques, limitation de vitesse, voies réservées ou espaces partagés, dimensionnement des parkings, durées de stationnement, rotation des véhicules...). Les **travaux de requalification et de restructuration des voiries seront déterminés** en accord avec les résultats de cette étude. Il conviendra également de veiller à **l'articulation avec le « Plan Mobilité » de la Communauté de communes Val de Saône Centre**, approuvé en mai 2023, ainsi qu'avec le **projet du Département de l'Ain de réfection de la couche de roulement de la RD933c**.

D'autres études seront à mener, sur les **plans techniques et environnementaux**, comme en matière de **commerces** et de **logements**. A cette fin, il sera examiné dans quelle mesure des **acteurs et partenaires spécialisés**, tels l'EPTB Saône-Doubs, le CEREMA ou encore la CCI de l'Ain, pourraient être utilement mobilisés. Cette liste n'est bien entendu pas exhaustive et pourra être complétée, également par le recours à des bureaux d'études privés.

#### 2. La définition du montage opérationnel, juridique et financier

Compte tenu de la complexité du projet, le **choix de la procédure d'aménagement** à mettre en œuvre devra être attentivement examiné. Cette procédure devra être **adaptée à la nature des enjeux, au degré de maîtrise voulu, aux spécificités foncières**. Les **équipements publics**, y compris voiries et espaces paysagers, seront précisément identifiés, afin d'évaluer les **participations financières éventuelles des opérateurs**. Sur ce point, la procédure d'aménagement retenue sera également déterminante.

Le **périmètre précis et définitif de l'opération** sera à **déterminer**, allant de pair avec **l'élaboration d'une stratégie foncière**, pour les parcelles n'étant pas aujourd'hui propriétés communales et dont l'acquisition pourrait être pertinente. A cet effet, l'**EPF** sera utilement sollicité.

Le projet de renouvellement et de confortement du centre-bourg s'inscrit en outre dans une **perspective d'évolution du PLU** (modification ou révision), **procédure réglementaire** qu'il s'agira de conduire selon les modalités inscrites au code de l'Urbanisme.

Il est à noter enfin que, compte tenu de la **livraison à venir de la nouvelle école élémentaire courant 2024**, il conviendra d'**organiser une période transitoire**, dans l'attente de l'avancement du projet d'aménagement, pour gérer au mieux les flux entre les écoles, le restaurant scolaire et le parking situé rue des Jardiniers.

### 3. Les modalités d'information et de concertation

Les études préalables sur le projet de renouvellement et de confortement du centre-bourg et les orientations qu'elles dessinent à ce stade constituent **une étape supplémentaire vers le « centre-bourg de demain »**, après les **premières réflexions menées lors de l'élaboration du PLU et des OAP**.

Il conviendra, **au fur et à mesure de l'avancement du projet**, de prévoir des **modalités d'information et de concertation adaptées, avec les habitants comme avec les usagers et les différents acteurs concernés**, aussi bien pour **exposer les enjeux, les objectifs et les contraintes pesant sur les choix** que pour **recueillir les attentes et les observations**. En fonction de la procédure d'aménagement qui sera retenue, les modalités d'information et de concertation pourront également devoir respecter un **cadre réglementaire**, prévu au code de l'Urbanisme. En tout état de cause, **plusieurs outils** pourront être mobilisés.

## B. Le sursis à statuer, un outil juridique à mobiliser afin de ne pas compromettre le projet

### 1. Principe, objectifs et mise en œuvre

Codifié aux articles L.424-1 et R.424-24 du code de l'Urbanisme, le sursis à statuer constitue **une mesure de sauvegarde, permettant de différer l'examen d'une demande d'autorisation d'urbanisme soumise à une collectivité, dans un souci de préservation d'une opération d'aménagement future**. Cet **outil de gel provisoire des projets de constructions** assure l'équilibre entre les droits des propriétaires et la nécessité de préserver la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

Après instauration d'un périmètre de sursis à statuer par le conseil municipal, le maire, ou l' élu chargé de la délivrance des autorisations d'urbanisme par délégation du maire, est compétent pour prendre une **décision de sursis à statuer dès lors que « des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement »** (article L.424-1 du code de l'Urbanisme). **Une décision de sursis à statuer ne peut produire d'effets pendant plus de deux ans**. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires du terrain auxquels a été opposé le refus peuvent utiliser leur **droit de délaissement**, en mettant en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain.

La mise en place d'une procédure de sursis à statuer, ainsi que le projet d'aménagement l'ayant motivée, font l'objet de **mesures de publicité**, prévues à l'article R.424-4 du code de l'Urbanisme :

- Affichage de la décision de prise en considération du projet d'aménagement pendant un mois en mairie.
- Insertion de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.
- Ces deux formalités mentionnent le lieu où le dossier peut être consulté.

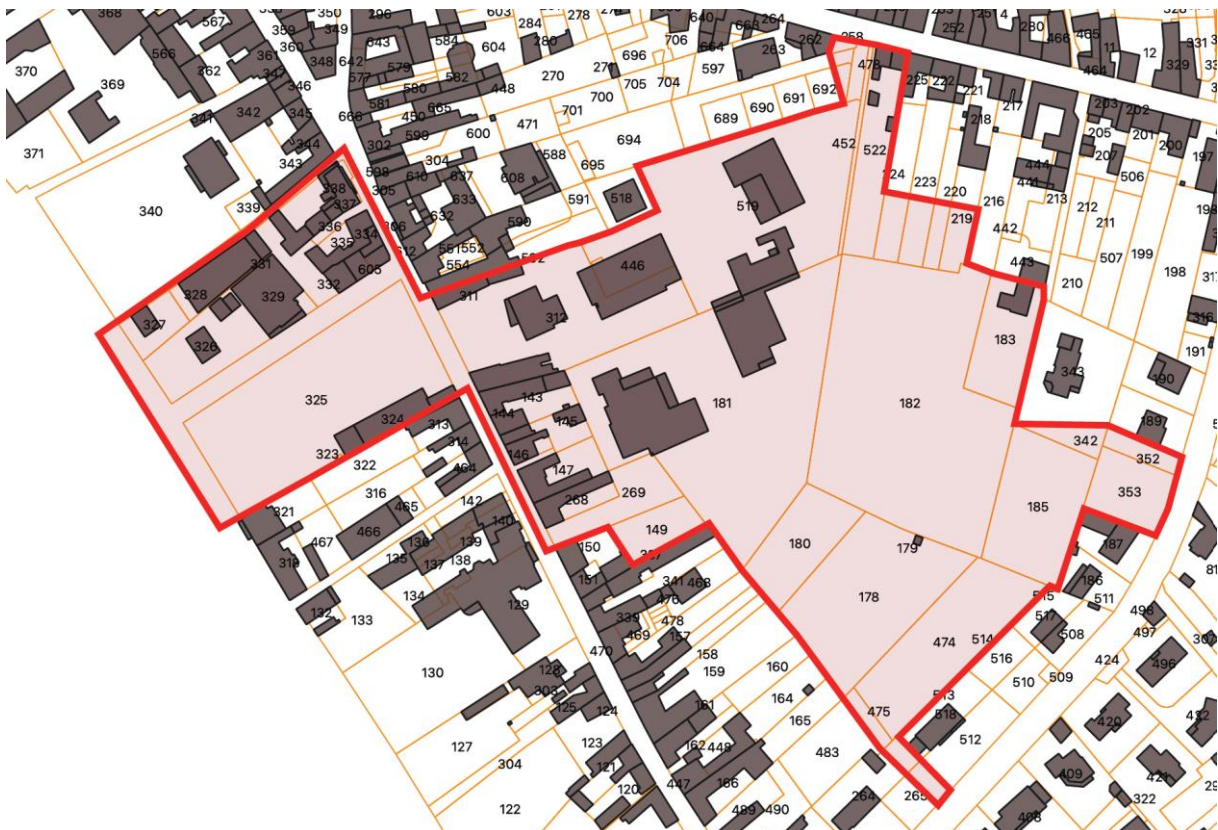
La prise en considération du projet d'aménagement et le périmètre de sursis à statuer cessent leurs effets si, dans un **délai de 10 ans** à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas commencé.

Afin de **ne pas obérer le projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg**, tel qu'exposé dans le présent rapport, il est proposé de **prendre en considération ledit projet d'aménagement** et d'**instaurer en conséquence un périmètre de sursis à statuer adapté**, tel que présenté au point suivant.

## 2. Le périmètre d'instauration du sursis à statuer

Le périmètre doit permettre à la Commune de **disposer du temps nécessaire à l'approfondissement des études, par des expertises complémentaires, et à la définition d'un montage opérationnel qui garantisse une réalisation maîtrisée et optimale du projet d'aménagement.**

Le périmètre proposé ci-dessous est également joint en annexe au présent rapport :



## PROJET DE DELIBERE

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et R.424-4 relatifs au sursis à statuer,

**Vu** le Schéma de COhérence Territoriale Val de Saône Dombes, approuvé en février 2020,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montmerle-sur-Saône, approuvé en juillet 2019, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre »,

**Vu** le rapport d'orientation relatif au projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg, joint en annexe à la présente délibération,

**Considérant** les enjeux majeurs et stratégiques soulevés par ledit projet, les objectifs poursuivis et les orientations d'aménagement proposées à ce stade pour les secteurs considérés,

**Considérant** la volonté communale de conserver la maîtrise de son développement urbain,

**Considérant** la nécessité d'approfondir plusieurs composantes du projet, mises en évidence au cours des études préalables, de définir la procédure d'aménagement à retenir et de déterminer le montage opérationnel, juridique et financier, ainsi que d'examiner les évolutions du PLU qui seraient nécessaires,

**Considérant** la nécessité de ne pas compromettre la réalisation dudit projet ou de la rendre plus onéreuse,

**Considérant** les présentations faites en Commission Urbanisme, d'une part des enjeux liés au développement urbain de la commune, des OAP et des études urbaines en cours le 14 mars 2023, d'autre part des principales orientations se dessinant pour l'aménagement du centre-bourg le 27 juin 2023,

**Considérant** l'avis favorable rendu par la Commission Urbanisme en date du 18 septembre 2023 à la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer afin de ne pas compromettre le projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg,

**Il est proposé au conseil municipal de :**

- **PRENDRE EN CONSIDERATION** le projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg, tel qu'exposé dans le présent rapport,
- **APPROUVER** les enjeux, les objectifs et les principales perspectives d'aménagement dudit projet, tel qu'exposé dans le présent rapport,
- **RETENIR** le principe d'un projet « Centre-bourg », global et multisites, recouvrant les périmètres des OAP « Place du Marché » et « Village Petit Bicêtre », le pôle des équipements publics et les espaces publics liés à ces secteurs,
- **INSTAURER** un périmètre de sursis à statuer, tel que figurant dans le plan annexé à la présente délibération,

- **PRECISER** qu'un dispositif d'information et de concertation sera mis en œuvre au fur et à mesure de l'avancement du projet, selon des modalités à définir,
- **DIRE** que la programmation et le phasage du projet de renouvellement urbain et de confortement du centre-bourg seront engagés dans une démarche progressive, en fonction des moyens financiers et humains dont disposera la Commune.