



PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION (OAP)

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
1. Opposabilité au tiers	3
2. Articulation avec le règlement écrit et graphique	3
3. Les OAP du territoire	4
OAP TRAME VERTE ET BLEUE	5
1. Contexte et enjeux	6
Qu'est-ce qu'une OAP trame verte et bleue ?	6
Les enjeux écologiques du territoire	6
La structuration de l'OAP	7
2. Orientations applicables à l'ensemble du territoire	13
Préserver les sols naturels du territoire	13
Retrouver un cycle de l'eau naturel	16
Créer des aménagements favorables à la biodiversité	18
Aménager la trame noire du territoire	21
3. Orientations territorialisées	23

Les pénétrantes vertes et bleues	23
Les lisières agro-urbaines et les pénétrantes routières	27
Les zones d'activités et d'équipements	32
OAP PATRIMONIALES	37
OAP n°1 Bel-Air	37
OAP n°2 : Hôtel Dieu	43
OAP SECTORIELLES	49
1. OAP secteur nord Bourg-en-Bresse	49
OAP n°1 : Brouet	50
OAP n°2 : Maginot-Canal	55
OAP n°3 : Croix-Blanche	61
2. OAP secteur ouest Bourg-en-Bresse	67
OAP n°4 : Peloux	68
OAP n°5 : Pont-de-Lyon	74
3. OAP secteur sud Bourg-en-Bresse	80
OAP n°6 : Brou-Charmettes	81
OAP n°7 : Maréchal Juin	87
OAP n°8 : Vennes ouest	92



PREAMBULE

Le PLU de Bourg-en-Bresse comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet,
- Améliorer la qualité des projets.

Le PLU de Bourg-en-Bresse inscrit des OAP sur de nombreux sites de zones urbaines (U), donc des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessitent un encadrement particulier.

1. OPPOSABILITE AU TIERS

L'OAP se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphiques pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire.

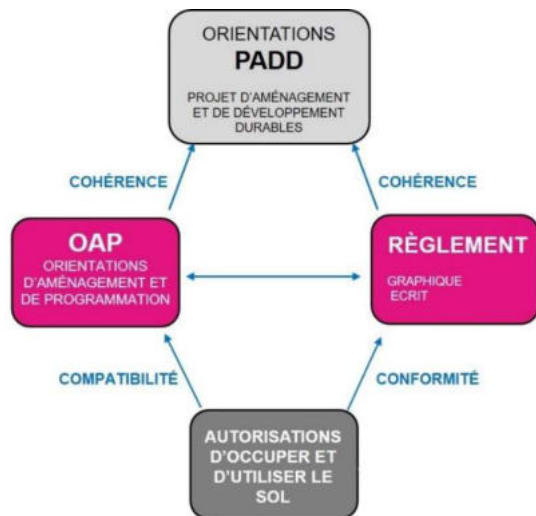
L'OAP a une vertu pédagogique qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLU, et elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « déjà présent ».

Les OAP s'appliquent sur des secteurs définis et s'imposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent bien contribuer à leur mise en œuvre, a minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.





ARTICULATION DES OAP ET DU RÈGLEMENT ET RAPPORTS D'OPPOSABILITÉ

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme :

- OAP n°1 : Brouet ;
- OAP n°2 : Maginot-Canal ;
- OAP n°3 : Croix-Blanche ;
- OAP n°4 : Peloux ;
- OAP n°5 : Pont-de-Lyon ;
- OAP n°6 : Brou-Charmettes ;
- OAP n°7 : Maréchal Juin ;
- OAP n°8 : Vennes ouest.

Ci-après la carte de localisation des OAP patrimoniales et sectorielles précitées :

3. LES OAP DU TERRITOIRE

Le PLU de Bourg-en-Bresse comporte 11 OAP composées de la manière suivante :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématique » au titre de l'article L151-6-2 du code de l'environnement sur la trame verte et bleue qui couvre l'ensemble du territoire communal.
- Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniales :
 - OAP patrimoine n°1 : Bel-Air
 - OAP patrimoine n°2 : Hôtel Dieu





LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES DE LA COMMUNE



OAP TRAME VERTE ET BLEUE

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Qu'est-ce qu'une OAP trame verte et bleue ?

L'Opération d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue a pour objectif, dans la lignée des orientations définies par le PADD, de préserver et renforcer la place de la biodiversité terrestre et aquatique au sein du territoire. Concrètement, elle crée un projet de territoire permettant d'assurer les conditions de vie nécessaires à la faune et la flore locale et donc de dessiner un cadre de vie et de bien-être pour les habitants et les habitantes.

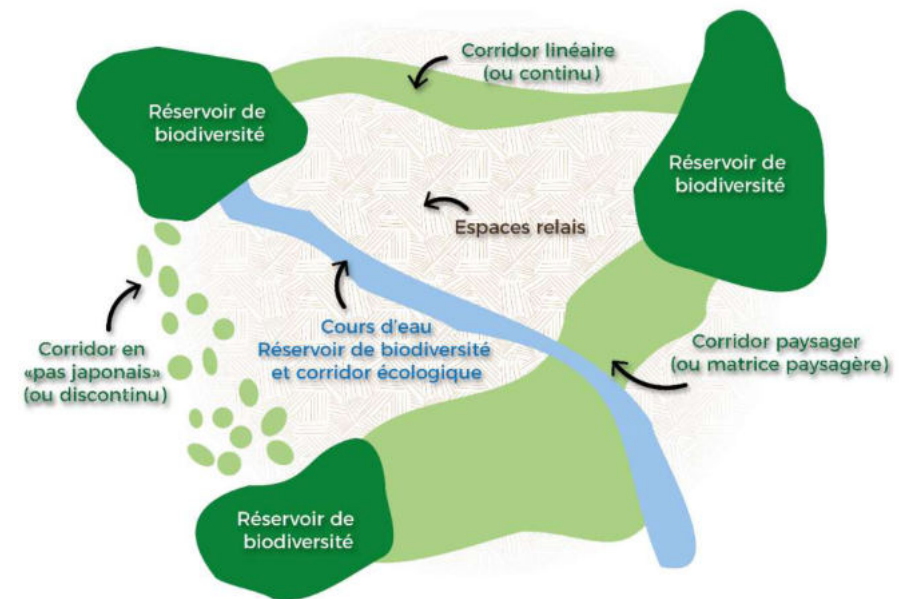
Portée de l'OAP

L'OAP traduit les grandes orientations du PADD, elle décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet sur le territoire.

Les orientations présentées ci-après s'appliquent en complément des dispositions du règlement du PLU et sont opposables au tiers dans un lien **de compatibilité pour tout projet**. Le cas échéant, ces orientations peuvent être précisées et spatialisées dans le cadre d'une OAP portant sur un secteur délimité (OAP sectorielle).

Cette OAP thématique Trame Verte et Bleue est commune et applicable aux 4 communes de l'unité urbaine de Bourg-en-Bresse (Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg, Viriat et Bourg-en-

Bresse). Elle est issue d'un travail collaboratif visant à harmoniser les conditions d'aménagement du territoire.



FONCTIONNEMENT D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux écologiques du territoire

Le fonctionnement écologique du territoire repose sur des réservoirs fonctionnels s'intégrant dans les continuités écologiques régionales. Ces réservoirs sont principalement des boisements doublés de zones humides, héritage des habitats dominant la plaine de Bresse avant sa mise en culture



et son urbanisation. A ces réservoirs principaux s'ajoute une multitude de petits boisements qui, avec les haies bocagères, forment le paysage bocager et facilitent les échanges entre les différents réservoirs. Au sein du tissu urbanisé, la présence de parcs urbains, d'espaces verts et de linéaires d'arbres contribue à créer une perméabilité des zones urbanisées denses, là où les jardins privatifs prennent le relais dans les zones pavillonnaires.

A cette trame verte s'ajoute une trame bleue dense composée des trois principaux cours d'eau : la Reyssouze, le Jugnon et la Veyle ainsi que leurs affluents (biefs et ruisseaux) et le réseau de mares, d'étangs et de zones humides.

Malgré la présence de nombreux réservoirs naturels et d'espaces relais, la fonctionnalité de la trame verte et bleue est compromise par différents facteurs :

- Les infrastructures de transport traversant le territoire
- Les portions bétonnées des cours d'eau et la présence d'obstacles à l'écoulement,
- Le mitage et l'étalement urbain opérés pendant les dernières décennies en périphérie de la ville centre, qui ont mené à la disparition d'espaces naturels et à la fragmentation des continuités.

Par conséquent, il est possible d'identifier 3 corridors écologiques fonctionnels d'importance régionale sur et à proximité du territoire. Ils opèrent la jonction entre les différents massifs boisés via des réseaux bocagers denses et fonctionnels.

L'enjeu est ainsi de recréer des connexions fonctionnelles entre l'Est et l'Ouest du territoire à travers les hameaux viriatés au Nord et le tissu urbanisé dense de Bourg-en-Bresse et ce, notamment en retrouvant une trame bleue efficiente.

La structuration de l'OAP

Les préconisations apportées dans le cadre de cette OAP permettent une approche globale pour allier activités humaines, qualités paysagères et fonctionnalités écologiques. **Pour cela, des préconisations applicables à l'ensemble du territoire sont ici formulées ainsi que d'autres applicables à des zones spécifiques présentant des enjeux particuliers :**

- **Les franges urbaines**, c'est-à-dire les espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces agro-naturels, ont pâti de l'urbanisation croissante en périphérie des villes et nécessitent une attention particulière pour assurer les intégrations paysagères et définir des limites durables d'urbanisation,
- **Les pénétrantes vertes et bleues** que constituent les rivières et leurs ripisylves, traversant l'ensemble du territoire. Elles nécessitent une attention particulière pour lutter contre leur destruction et leur banalisation puisqu'elles assurent la continuité des corridors notamment au sein même des secteurs les plus denses du territoire.
- **Les zones de grands équipements ou d'activités** principalement localisées en périphérie de Bourg-en-Bresse, elles présentent un potentiel écologique



important. La végétalisation de ces secteurs, la réduction des surfaces imperméabilisées sont des enjeux importants.

Pour l'ensemble des orientations, il s'agit de distinguer :

- Les prescriptions d'aménagement, c'est-à-dire des règles obligatoires devant être respectées lors de l'élaboration des projets,
- Les recommandations : c'est-à-dire des préconisations qu'il convient d'appliquer autant que possible mais n'ayant pas valeur d'obligation.

Les objectifs de cette OAP trame verte et bleue sont donc multiples :

- Restaurer, préserver et renforcer le réseau écologique du territoire,
- Lutter contre les îlots de chaleur,
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie,
- Améliorer le cadre paysager de l'agglomération.

In fine, les préconisations ici formulées permettent d'améliorer le cadre de vie des habitants et participent au développement de la biodiversité.



SYNTHESE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PRESERVER DE LA FRAGMENTATION

Une trame verte principalement bocagère et forestière

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces de nature "ordinaire"
- Zones agricoles bocagères

Une trame bleue structurante pour le territoire

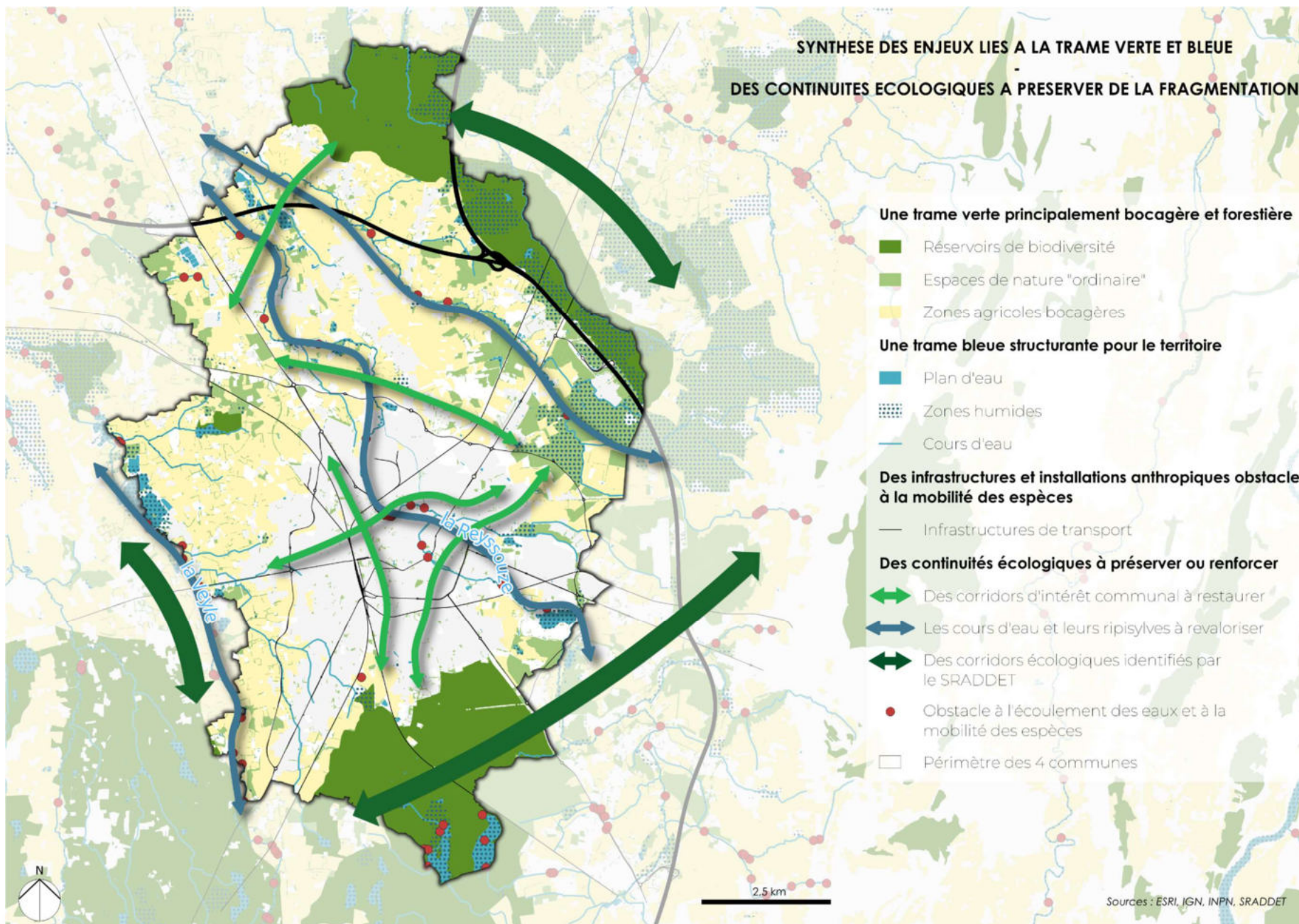
- Plan d'eau
- Zones humides
- Cours d'eau

Des infrastructures et installations anthropiques obstacles à la mobilité des espèces

- Infrastructures de transport

Des continuités écologiques à préserver ou renforcer

- Des corridors d'intérêt communal à restaurer
- Les cours d'eau et leurs ripisylves à revaloriser
- Des corridors écologiques identifiés par le SRADDET
- Obstacle à l'écoulement des eaux et à la mobilité des espèces
- Périmètre des 4 communes



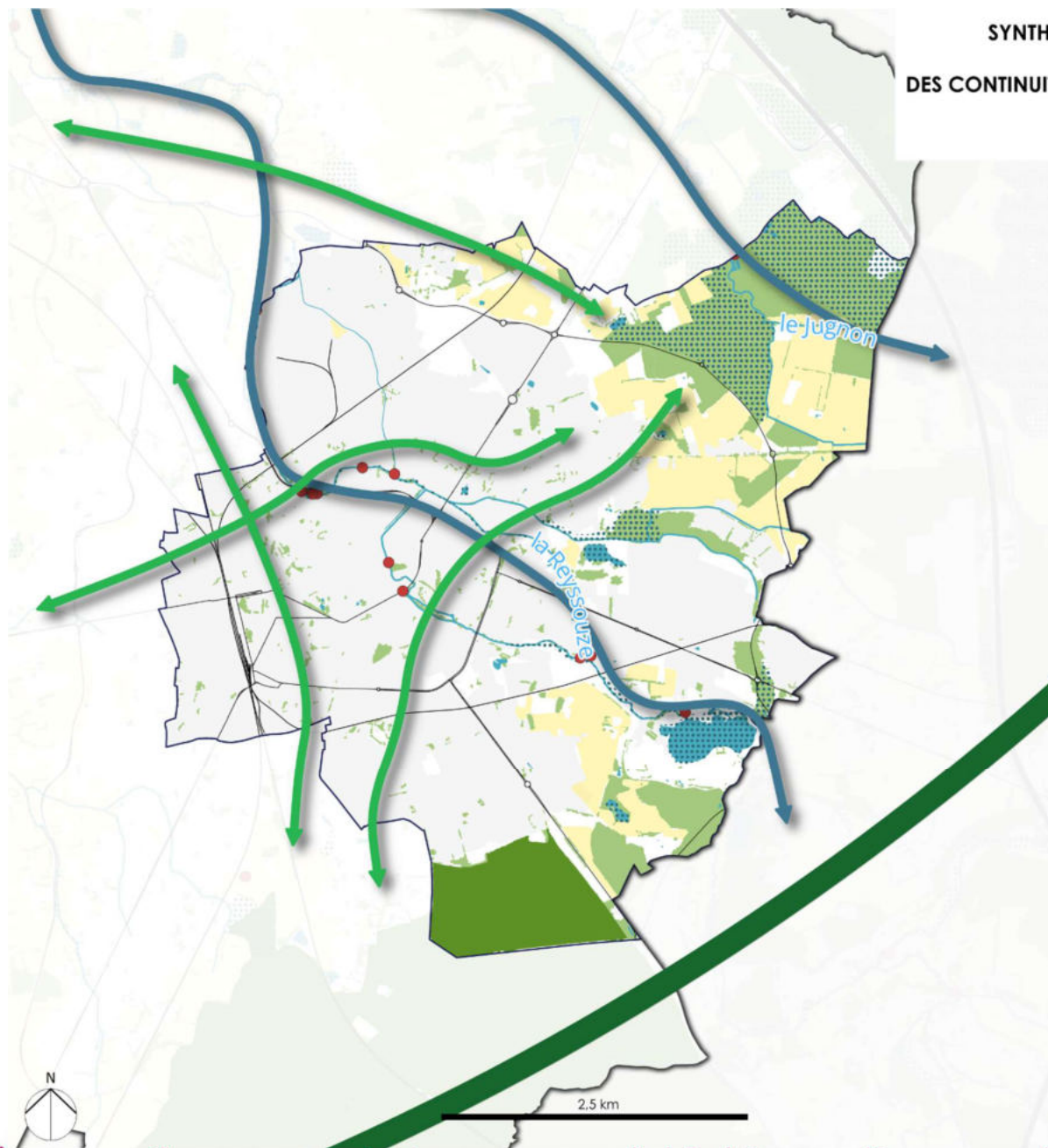
Sources : ESRI, IGN, INPN, SRADDET



SYNTHESE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

DES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PRESERVER DE LA FRAGMENTATION

BOURG-EN-BRESSE



Une trame verte principalement bocagère et forestière

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces de nature "ordinaire"
- Zones agricoles bocagères

Une trame bleue structurante pour le territoire

- Plan d'eau
- Zones humides
- Cours d'eau

Des infrastructures et installations anthropiques obstacles à la mobilité des espèces

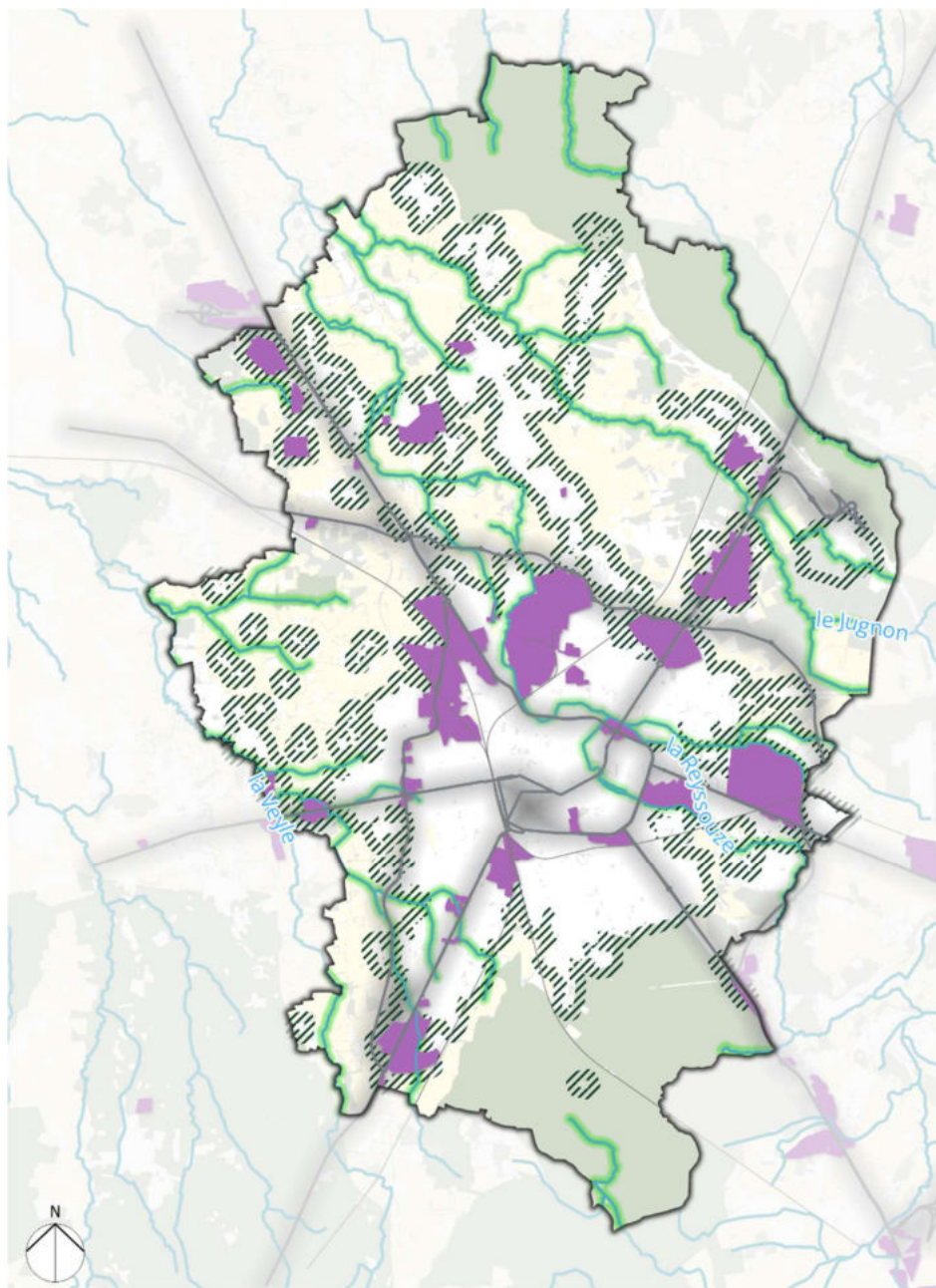
- Infrastructures de transport

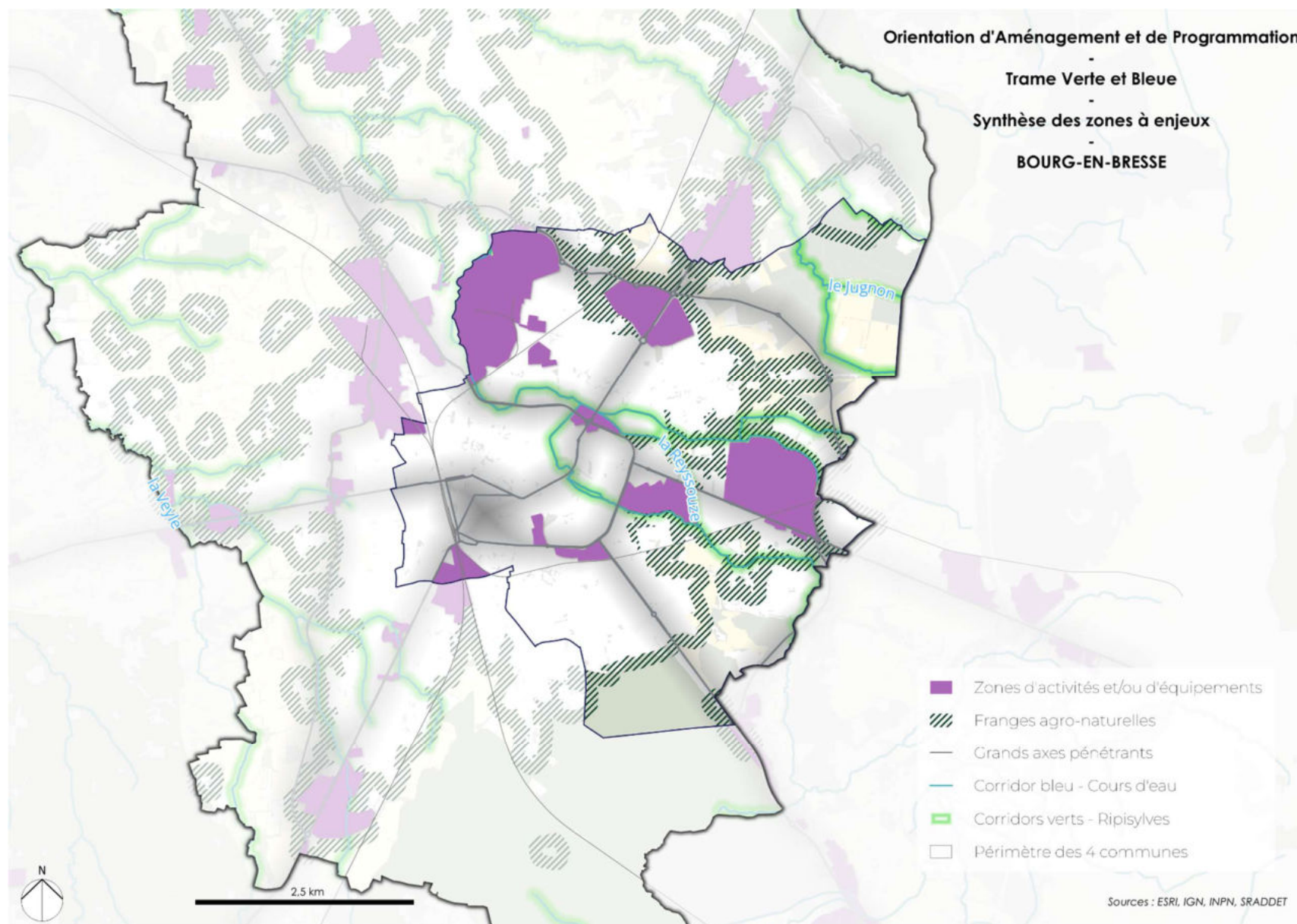
Des continuités écologiques à préserver ou renforcer

- Des corridors d'intérêt communal à restaurer
- Les cours d'eau et leurs ripisylves à revaloriser
- Des corridors écologiques identifiés par le SRADDET
- Obstacle à l'écoulement des eaux et à la mobilité des espèces
- Périmètre des 4 communes

Sources : ESRI, IGN, INPN, SRADDET







2. ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Dans l'ensemble des territoires des 4 communes, qu'ils soient urbanisés ou naturels, les projets d'aménagement doivent contribuer à une urbanisation qualitative permettant le développement de la biodiversité, le respect du cycle naturel de l'eau et la création d'un paysage de qualité.

Pour cela, il convient d'appliquer les principes d'aménagement généraux énoncés plus bas. Ils se déclinent en 4 thèmes :

- Préserver les sols naturels du territoire
- Retrouver un cycle naturel de l'eau
- Créer des aménagements favorables à la biodiversité
- Aménager la trame noire du territoire

Objectifs :

- Conforter les continuités écologiques existantes et en développer de nouvelles,
- Favoriser la perméabilité de l'ensemble du territoire pour la biodiversité,
- Préserver les espaces naturels sensibles de l'unité urbaine.
- Prévenir les risques d'inondation.

Préserver les sols naturels du territoire

L'urbanisation et l'artificialisation des sols durant les précédentes décennies ont progressivement mené à une **disparition des sols naturels ou du moins à un déclin qualitatif**. Cette tendance se traduit aujourd'hui par une dégradation des paysages - le végétal cédant la place au minéral -, des ruissellements importants d'eaux de pluie ou encore par des phénomènes d'îlots de chaleur - les surfaces artificialisées stockant la chaleur en journée et la restituant durant la nuit.

La pleine terre est pourtant un atout notable pour le territoire :

- Elle constitue un important réservoir de biodiversité. La faune du sol peut représenter jusqu'à 2 t/ha tandis que les micro-organismes peuvent représenter plus de 4 t/ha,
- Elle permet de maintenir la structure des sols et d'éviter les phénomènes d'érosion ou de ruissellement en facilitant la rétention d'eau,
- Elle est un atout contre les îlots de chaleur car elle n'emmagasine pas la chaleur comme les surfaces artificialisées,
- Elle agit comme puit de carbone. Le sol peut stocker jusqu'à trois fois plus de carbone que les arbres en milieu urbain,
- Elle permet de retrouver un cycle de l'eau naturel en facilitant l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol.

Les sols naturels d'un territoire constituent le socle d'un bon fonctionnement écologique. Il convient donc de les ménager, de les préserver et si possible, d'inverser la tendance en supprimant les revêtements imperméabilisés au profit de sols naturels.



Prescriptions d'aménagement

PRESERVER LA PLEINE TERRE ET ASSURER LA PERMEABILITE ECOLOGIQUES DES AMENAGEMENTS

Dans l'objectif de préserver une part des sols naturels au sein des tissus urbanisés et de mettre en œuvre une densification qualitative, le PLU impose le respect d'un pourcentage minimal de pleine terre adapté en fonction des différentes zones. Il permet la préservation du caractère naturel des espaces libres et s'assure qu'ils ne soient pas imperméabilisés à excès.

Ces pourcentages sont adaptés à chaque zone du règlement et sont fixés au sein de l'article relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».

CONCEVOIR DES ESPACES DE STATIONNEMENT MINIMISANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Afin de conserver au maximum la pleine terre lors de l'aménagement d'espaces de stationnement, le règlement du PLU comporte des règles relatives à la végétalisation et la perméabilité des sols de ces espaces. Ces règles sont adaptées en fonction des zones et sont situées dans les articles relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».

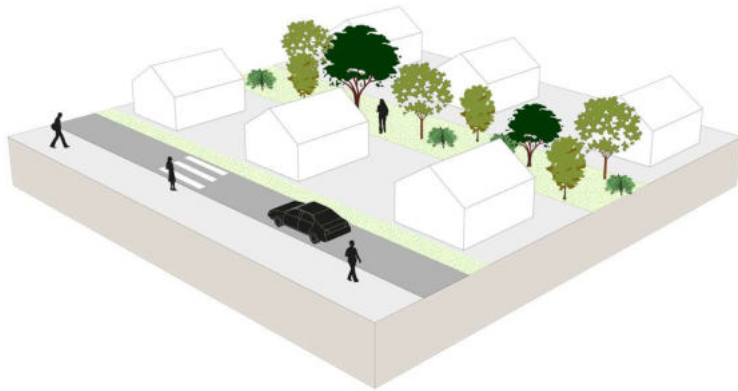
Recommandation d'aménagement

PRIVILEGIER LES AMENAGEMENTS PRESERVANT LA PLEINE TERRE

Tout projet d'aménagement, public ou privé, doit veiller à préserver au maximum la pleine terre en :

- **Portant une attention particulière aux cœurs d'îlots**, notamment en évitant leur imperméabilisation et en favorisant les aménagements paysagers offrant des espaces verts aux résidents ou usagers des bâtiments.
- **Surélevant les petites constructions par rapport au sol** afin de préserver sa perméabilité et son potentiel écologique.
- **Privilégiant la continuité des espaces de pleine terre.** Les espèces du sol possèdent des capacités de déplacement limitées et le moindre obstacle crée une coupure infranchissable pour elles. Cette continuité est également clef pour la résilience des arbres, facilitant les échanges entre eux et limitant la propagation de ravageurs ou maladies.
- **Réutilisant au maximum la pleine terre des déblais** pour les aménagements paysagers du projet.





PRESERVER LES ESPACES DE PLEINE TERRE EN PORTANT UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX CŒURS D'ÎLOTS. SOURCE : CITADIA

LIMITER L'IMPERMEABILISATION ET DESARTIFICIALISER LA OU CELA EST POSSIBLE.

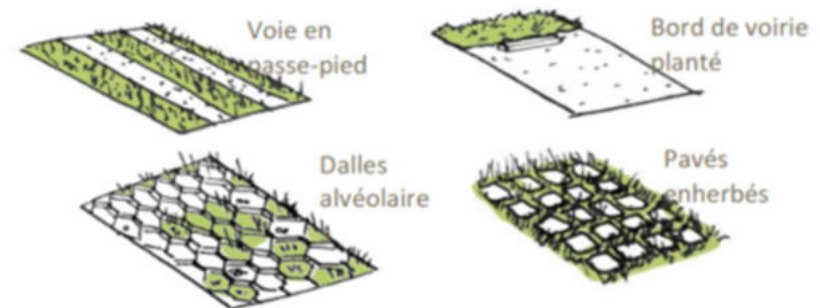
L'artificialisation des sols naturels doit être évitée au maximum et anticipée le plus tôt possible, lors de la conception des projets. La logique privilégiée doit être d'Éviter et dans un second temps de Réduire, puis de Compenser en ultime recours les éventuels impacts résiduels.

Une attention particulière doit être portée aux espaces de stationnement. Sont utilisés prioritairement des matériaux semi-perméables ou des mélanges de revêtements perméables et de pleine terre comme le présente le schéma ci-contre. Cette réflexion est également valable pour les espaces publics et les voiries.

Lorsque des espaces artificialisés ne sont plus utilisés et présentent un intérêt écologique du fait de leur localisation, par exemple à proximité de cours d'eau ou de réservoirs de biodiversité, il est encouragé de mener des actions de désartificialisation en supprimant les revêtements, voire en menant des actions de renaturation afin que le site retrouve une fonctionnalité écologique.



EXEMPLE DE CŒUR D'ÎLOT VEGETALISE. SOURCE : CITADIA



EXEMPLE DE POSSIBILITE D'USAGES DES REVETEMENTS PERMEABLES

Retrouver un cycle de l'eau naturel

Parmi les 4 communes, Viriat et Bourg-en-Bresse sont concernées par des Plans de Prévention des Risques d'Inondation liés à la Reyssouze et la Veyle. Les débordements de ces cours d'eau sont donc des risques prégnants sur le territoire. La prise en compte de l'eau dans les opérations d'aménagement est l'une des clefs pour **réduire considérablement la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation en ralentissant les ruissellements**. Cette prise en compte permet également de **diminuer la saturation des réseaux** en facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol plutôt qu'en les rejetant dans les réseaux d'assainissement.

Enfin, le territoire de l'unité urbaine étant en grande partie cultivé, les mesures pour retrouver un cycle de l'eau naturel permettent **d'assurer une résilience alimentaire et économique** en garantissant la recharge des nappes phréatiques souterraines. Il s'agit d'un enjeu de taille puisque les variations de la pluviométrie engendrées par le dérèglement climatique ne permettent pas d'assurer une stabilité dans les années à venir.

Enfin, intégrer cette approche permet **d'améliorer le confort et la santé des habitants** puisqu'elle facilite le stockage de l'eau dans le sol et donc le rafraîchissement de l'air par l'évapotranspiration des végétaux. Une fois infiltrés dans le sol, 70% de l'eau de ruissellement se retrouvent dans l'atmosphère grâce à ce phénomène. Sans mesure mise en place, les îlots de chaleur peuvent créer des différentiels atteignant les 10°C avec les zones naturelles.

Prescriptions d'aménagement

INTEGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A L'ECHELLE DES PROJETS

Le règlement du PLU encadre les conditions de la gestion des eaux pluviales pour les projets de constructions et d'aménagement. Sont ainsi priorités dans l'ordre :

- L'infiltration des eaux pluviales au sein de l'unité foncière du projet,
- Le rejet dans les milieux naturels,
- Le rejet dans le réseau d'assainissement.

Tout porteur de projet se doit également de suivre les préconisations du schéma directeur des eaux pluviales s'il en existe un.

PRESERVER LES COMPOSANTES NATURELLES ASSURANT UN CYCLE NATUREL DE L'EAU ET LA QUALITE CHIMIQUE ET ECOLOGIQUE DES MASSES D'EAU

Au sein de chaque opération d'aménagement, une attention particulière doit être portée aux éléments naturels favorables à un cycle naturel de l'eau présents sur le site. Les règlements graphiques et écrits précisent quels éléments sont spécifiquement concernés et quelles sont les mesures de protections définies. Les éléments naturels protégés par des inscriptions graphiques spécifiques sont :

- **Les zones humides.** Elles permettent de stocker les eaux de ruissellement et de ralentir les écoulements des cours d'eau lors des phénomènes de pluie intenses. Elles jouent



également un rôle dans l'infiltration des eaux vers les nappes phréatiques et dans l'épuration de ces dernières.

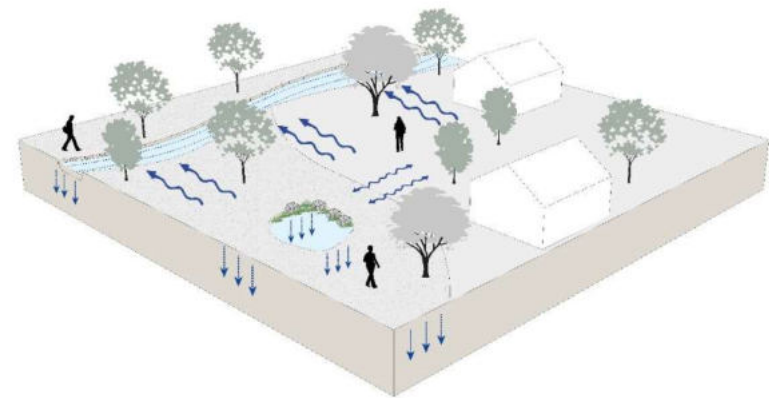
- **Les ripisylves.** Ces espaces de transition boisés/végétalisés entre les cours d'eau et le milieu terrestre sont clefs pour épurer les ruissellements se dirigeant vers les cours d'eau et ralentir les écoulements de ces derniers.
- **Les linéaires de haie.** Ils permettent de ralentir les écoulements tout en retenant les sédiments et limitant l'érosion des sols.

De plus, lorsque le périmètre de projet compte des sites potentiellement pollués (BASIAS, BASOL), le projet doit mener les études et mettre en œuvre les actions nécessaires pour éviter l'infiltration dans le sol.

SI LA PERMEABILITE DU SOL N'EST PAS SUFFISANTE, IL CONVIENT D'AMENAGER DES ESPACES PERMETTANT LE STOCKAGE ET L'INFILTRATION NATURELLE DE L'EAU.

- Aménager des noues paysagères, fossés, espaces de végétation, etc.
- Répartir ces espaces au sein des projets afin de créer une gestion de proximité pour les eaux de ruissellement.

- Aménager les pentes de manière à éviter que les ruissellements ne s'agglomèrent et engendrent des inondations.
- Privilégier des matériaux perméables ou semi-perméables



PREVOIR OU PRESERVER LES AMENAGEMENTS NECESSAIRES A L'INFILTRATION NATURELLE DE L'EAU ET INTEGRER LA GESTION DU RUISSellement DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT
SOURCE : CITADIA

Recommandations d'aménagement

INTEGRER L'ECOULEMENT DES EAUX SUR LES SURFACES IMPERMEABILISEES.

- Faciliter le ruissellement vers les espaces perméables,
- Ralentir les écoulements autant que possible,



Créer des aménagements favorables à la biodiversité

La végétation urbaine ayant pendant longtemps été uniquement considérée pour ses qualités esthétiques, il s'agit aujourd'hui de dépasser ce paradigme pour considérer ces espaces pour leur valeur écologique et leur rôle dans le bon fonctionnement de la trame verte urbaine.

Les villes sont les habitats privilégiés d'espèces ubiquistes (pigeons, corneilles, moineaux domestiques, ...) et ce, au détriment des espèces inféodées à des habitats particuliers (forêts, bocages, etc.), sensibles aux nuisances humaines et ne pouvant survivre dans un milieu autre que le leur. Favoriser la biodiversité d'un territoire passe ainsi par la création d'une diversité d'habitats naturels et la préservation d'espaces sanctuarisés exemptés de nuisance pour favoriser la présence d'une plus grande diversité d'espèces.

Si la pleine terre est le premier pas pour l'infiltration de l'eau dans le sol, le rafraîchissement de l'air ou encore la préservation de la biodiversité, **la végétalisation des sols constitue un moyen de décupler les services écosystémiques produits et de constituer des habitats écologiques qualitatifs pour la faune.**

On estime par exemple qu'un arbre adulte en milieu urbain, grâce à son ombre et l'évapotranspiration, équivaut à 5 climatiseurs. Une équivalence qui permet de mettre en lumière l'impact non négligeable de la végétation sur la consommation énergétique du territoire. La végétation est également un atout notable pour favoriser la séquestration carbone, que ce soit en zone urbaine, périurbaine ou rurale. Le potentiel d'un hectare d'espace végétalisé est estimé entre 1,5 et 4 tonnes de carbone par an selon le type de croissance et la densité d'arbres. Enfin, les racines d'un sol végétalisé permettent de le structurer et d'accélérer l'infiltration

de l'eau, ce qui réduit considérablement les risques de ruissellement et de glissement de terrain.

Prescriptions d'aménagement

APPLIQUER LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Au-delà de la préservation de la pleine terre, le PLU s'assure de la capacité des projets de construction ou d'aménagement à accueillir de la biodiversité. Il fixe pour cela un coefficient de biotope par surface adapté aux différentes zones du PLU. Ils sont fixés au sein de l'article « **Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale** » du chapitre 3 « **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** » de chaque zone.

Les modalités de calcul de ce coefficient sont établies au sein de l'article « Lexique » au sein des « Dispositions générales »

VEGETALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

L'article de chaque zone relatif au « Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions » comporte des règles spécifiques à la végétalisation des espaces de stationnement. Il s'agit d'éviter la création d'aires de stationnement entièrement imperméabilisées et ainsi de créer des aires d'accueil pour la faune.

AMENAGER DES HAIES VEGETALISEES PERMEABLES A LA FAUNE

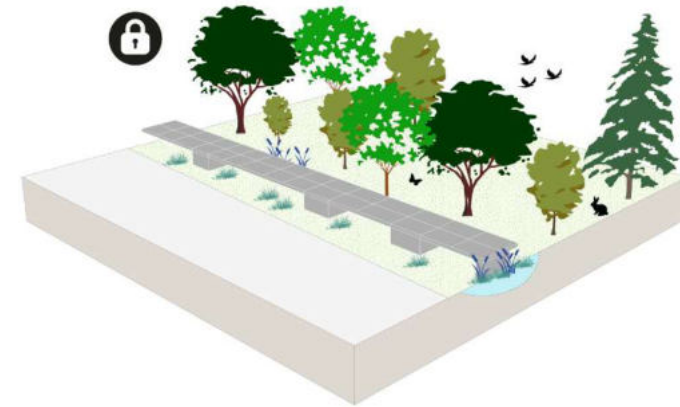
L'annexe « Palette Végétale » du Règlement écrit liste les espèces recommandées et interdites, ainsi que les principes de plantation pour les haies.



PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS EXISTANTS FAVORABLES A L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITE

Au sein de chaque opération d'aménagement, une attention particulière doit être portée aux éléments naturels favorables à l'accueil de la biodiversité. Les règlements graphiques et écrits précisent quels éléments sont spécifiquement concernés et quelles sont les mesures de protection définies. Les éléments naturels protégés par des inscriptions graphiques spécifiques sont :

- Les zones humides,
- Les ripisylves,
- Les boisements, bosquets et parcs végétalisés publics ou privés,
- Les alignements d'arbres et de haies,
- Les haies bocagères,
- Les arbres remarquables,
- Les espaces boisés classés.

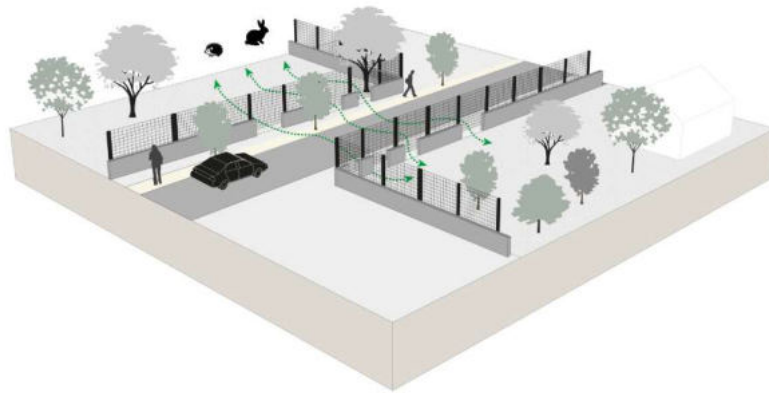


PRESERVER LES ESPACES DE NATURE EXISTANTS

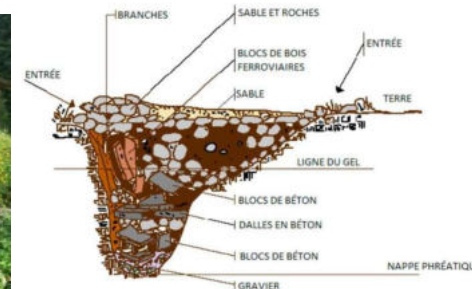
AMENAGER DES CLOTURES PERMEABLES A LA FAUNE

Au-delà des règles fixées par le règlement écrit, il convient d'adapter les clôtures pour permettre le passage de la petite faune. Cela passe par :

- L'utilisation de matériaux n'obstruant pas totalement le passage, par exemple des grillages ou des barreaux suffisamment espacés pour permettre à des espèces de passer au travers,
- A défaut, il convient de ménager des points de passage pour la petite faune en préservant un espace entre le sol et le dispositif ou en aménageant des espaces ajourés réguliers.



AMENAGER DES CLOTURES PERMEABLES A LA BIODIVERSITE. SOURCE : CITADIA



1) HÔTEL À INSECTES. SOURCE : WIKIMEDIA COMMONS 2) HIBERNACULUM. SOURCE : SERPE GROUPE. 3) NICOIR, A CHIROPTÈRES. SOURCE : WIKIMEDIA COMMONS

Recommandations d'aménagement

AMENAGER DES ESPACES EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

Il est recommandé de doter les constructions et les aménagements paysagers de gîtes pour la petite faune :

- Nichoirs à oiseaux et à chiroptères,
- Hôtels à insectes,
- Hibernaculum.

Dans la même logique, il convient de mettre en place une gestion différenciée des espaces verts, par exemple en sanctuarisant certains espaces pour les rendre inaccessibles aux humains et ainsi les préserver des nuisances.



Aménager la trame noire du territoire

L'éclairage public et les différentes activités nocturnes sont à l'origine de ruptures de continuités pour les espèces fuyant la lumière. Les espèces diurnes sont également impactées puisque l'éclairage artificiel perturbe leur rythme de vie en réduisant leur temps de repos. Pour certaines, il réduit considérablement leur espérance de vie. Selon certaines estimations, un tiers des insectes attirés par des lumières artificielles fixes meurent avant que le jour ne se lève, que ce soit par prédation ou par épuisement.

L'éclairage artificiel entraîne également des conséquences sur la santé humaine en perturbant notre horloge interne et détériorant notre sommeil.

L'éclairage artificiel est parfois nécessaire à des fins de sécurité comme à certains croisements de route, des sorties d'école ou encore autour d'entrepôts nécessitant d'être surveillés la nuit. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre les besoins en éclairage pour les activités humaines et la préservation d'espaces sans lumière artificielle.

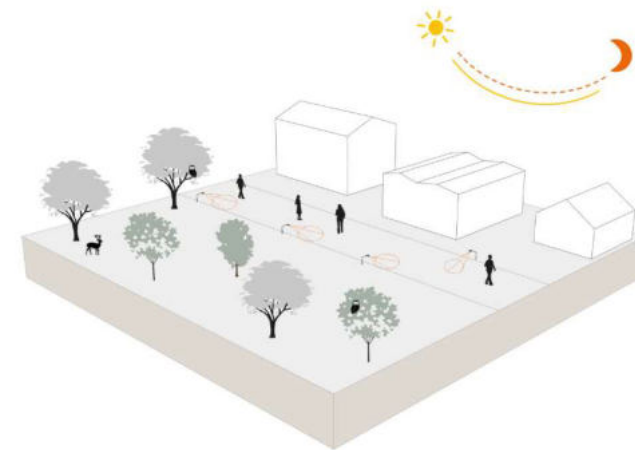
La réduction de l'éclairage pour des raisons écologiques a également pour effet de réduire la consommation énergétique d'un territoire et de rendre davantage visibles les étoiles.

Recommandations d'aménagement

ADAPTER AUTANT QUE POSSIBLE L'ECLAIRAGE AUX HEURES ET AUX LIEUX

Réaliser ce travail d'adaptation permet de limiter l'impact sur les espèces sans pour autant nuire à la sécurité et aux activités humaines. Il s'agit pour cela de :

- Maximiser les plages horaires où l'éclairage est réduit voire éteint,
- N'éclairer que les espaces stratégiques : trottoirs, carrefours, etc.
- Utiliser des détecteurs de mouvement.



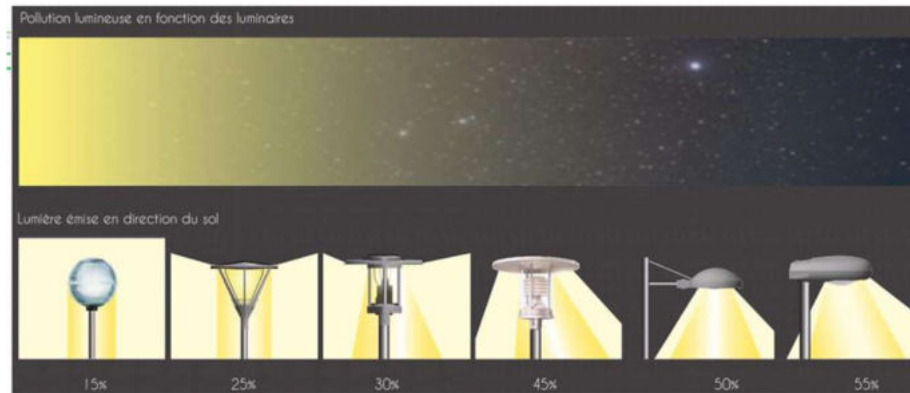
ADAPTER L'ECLAIRAGE AUX HEURES ET AUX LIEUX TOUT EN EVITANT LES ESPACES NATURELS

APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX ESPACES NATURELS

Afin de limiter l'impact sur les milieux naturels, il convient de réfléchir à l'installation des dispositifs d'éclairage de façon à :

- Proscrire l'émission de lumière vers le ciel,
- Favoriser l'éclairage orienté vers le sol,
- Utiliser des dispositifs adaptés pour minimiser l'impact sur la biodiversité : filtres, ampoules spécifiques, etc.





EFFICACITE DE FLUX ET POLLUTION LUMINEUSE EN FONCTION DES TYPES DE LUMINAIRE.
SOURCE : ACERE

3. ORIENTATIONS TERRITORIALISEES

Les pénétrantes vertes et bleues

La Veyle, la Reyssouze et le Jugnon ainsi que leurs affluents ont une fonction écologique stratégique puisqu'ils traversent **des espaces naturels aussi bien que des zones urbaines denses, peu dotées en espaces naturels**. Cette spécificité donne par ailleurs une vocation sociale aux vallées des trois rivières concernées puisqu'elles constituent le socle de potentiels aménagements pour la mobilité et les loisirs des habitants.

Cependant, les qualités écologiques et chimiques de ces cours d'eau sont compromises par des polluants d'origine urbaine, industrielle et agricole. Leurs écoulements et leurs ripisylves sont également entrecoupés par des obstacles nuisant à la bonne mobilité des espèces. La Veyle et son affluent, le ruisseau des Poches, ont des qualités écologiques moyennes et médiocres tandis que **la Reyssouze et le Jugnon sont toutes les deux identifiées comme ayant de mauvaises qualités écologiques**. Cette mauvaise qualité du Jugnon et de la Reyssouze se traduit également sur le plan chimique. Pour cette dernière, l'un des facteurs aggravants est la traversée de Bourg-en-Bresse, sa qualité étant bonne en amont. Son lit y est canalisé sur plusieurs

portions, son cours a été dévié à plusieurs reprises et elle y collecte les eaux de ruissellement polluées par les émissions urbaines.

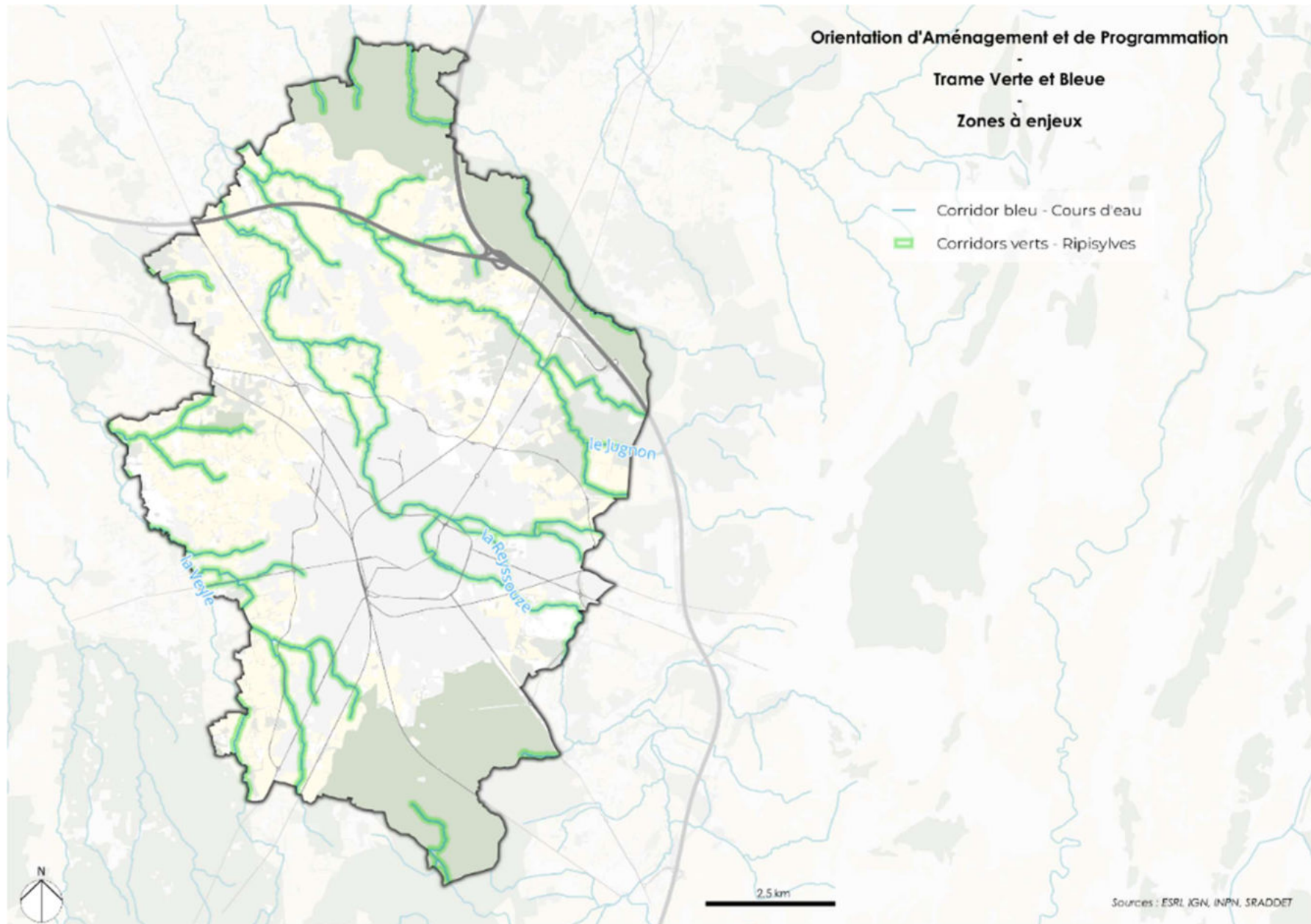
Afin de pallier ces contraintes, le Syndicat de la Reyssouze et de ses affluents, en charge de la compétence GEMAPI, met en œuvre un programme de renaturation de certaines portions de la Reyssouze, du Dévorah et du canal de Loëze. Ce programme s'est déroulé de début 2023 à l'été 2025, il a permis de restaurer et de renaturer plus de 4km de linéaire de cours d'eau.

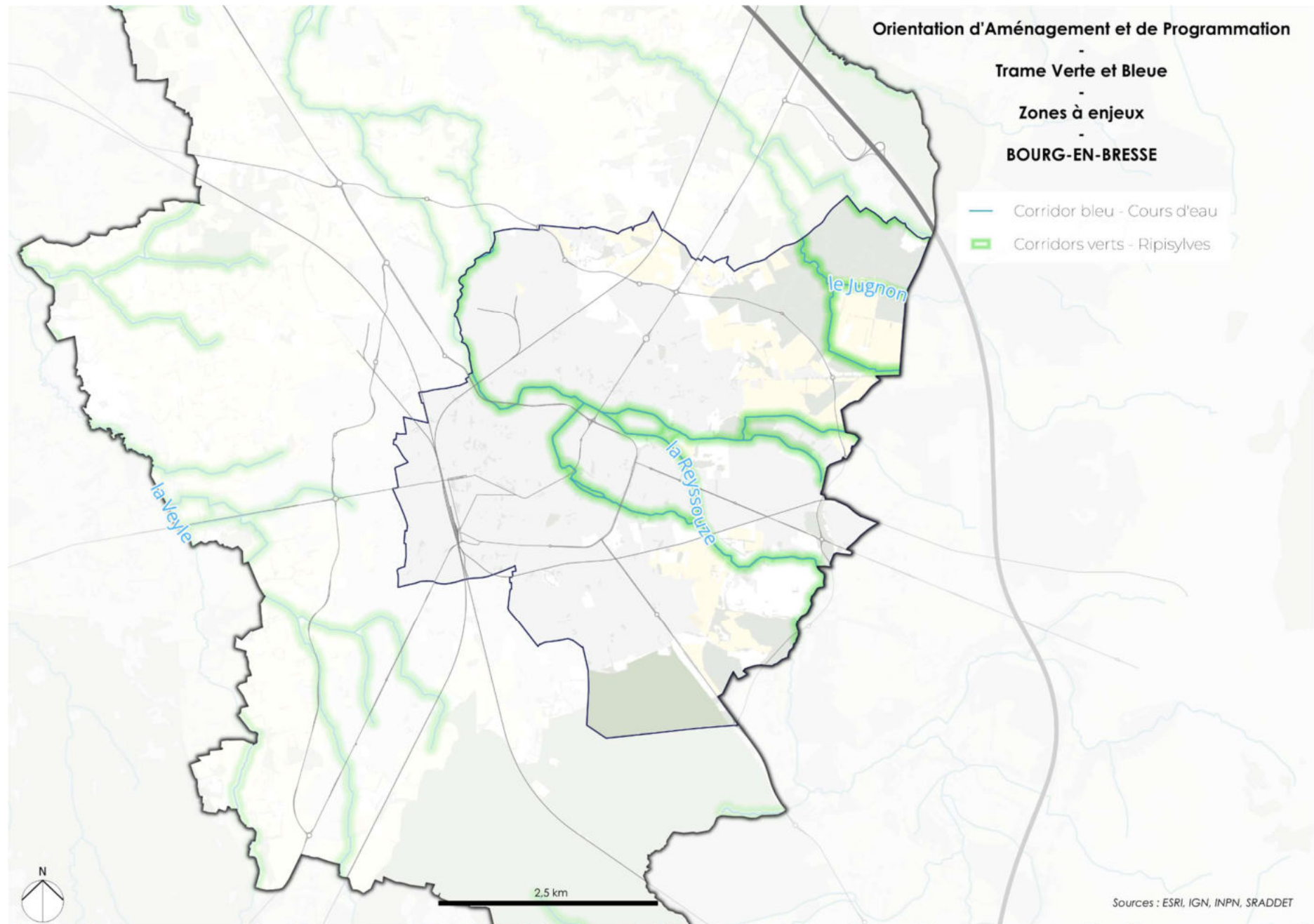
Enfin, ces cours d'eau sont aussi à appréhender vis-à-vis des risques d'inondation qu'ils génèrent. Aménager les berges des rivières doit ainsi prendre en compte ce risque, ne pas l'accroître et si possible l'atténuer.

Objectifs :

- **Recréer une connexion écologique entre les différentes parties du territoire,**
- **Assurer l'intégration paysagère des cours d'eau dans les tissus urbains à proximité,**
- **Appréhender et limiter les risques d'inondation**







Prescriptions d'aménagement

PROSCRIRE TOUTE CONSTRUCTION AU SEIN DU LIT DES COURS D'EAU

Le règlement rappelle que la Reyssouze et le Jugnon sont concernés par des Plans de Prévention des Risques d'Inondation. Dans les périmètres concernés par ces documents, les règles fixées par ces derniers s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles du PLU.

PRESERVER LES ABORDS DES COURS D'EAU

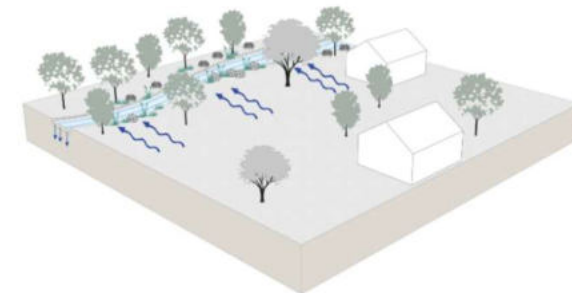
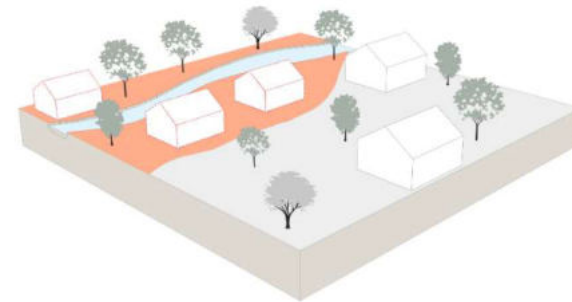
Comme mentionné plus haut, les ripisylves des cours d'eau font l'objet d'inscriptions au sein du règlement graphique et sont protégées par des règles spécifiques.

MAINTENIR OU RESTAURER LE CARACTERE NATUREL ET LA CONTINUITE DES COURS D'EAU ET DE LEURS RIPISYLVES

Dans les logiques des prescriptions des PPRI, il convient pour les cours d'eau non couverts par ces documents de :

- Proscrire toute construction au sein des lits mineurs des cours d'eau afin de ne pas créer d'embâcles,
- Utiliser des clôtures perméables à l'écoulement des eaux et aux passages de la petite faune,

- Préserver leur caractère naturel en préservant les ripisylves et en réduisant les nuisances à proximité.



PROSCRIRE TOUTE CONSTRUCTION AU SEIN DES LITS ET COURS D'EAU ET CONSERVER LE CARACTERE DE CES DERNIERS

Recommandations d'aménagement

MOBILISER LES ABORDS DES COURS D'EAU POUR LA MOBILITE DOUCE

Afin de promouvoir des modes de déplacement décarbonés, il convient d'offrir des cheminements agréables et séparés des axes routiers par l'aménagement des berges des cours d'eau :

- En respectant la réglementation des PPRI en vigueur,
- En maximisant la continuité des cheminements entre les différentes opérations d'aménagement,
- En créant un cadre végétalisé offrant de l'ombre aux usagers.

AMENAGER LES BERGES DE MANIERE A EN FAIRE DES ESPACES DE VIE

Lorsque cela est possible, et notamment dans les zones urbaines denses où les espaces verts se font plus rares, doter les espaces d'aménagements ou de mobilier urbain léger respectant les contraintes imposées par les PPRI. Ces aménagements peuvent prendre la forme de terrains de sport perméables (terrain de pétanque, terrain multisport en stabilisé, parcours sportifs) ou encore de bancs et de tables.

Les lisières agro-urbaines et les pénétrantes routières

Dans les dernières décennies, l'étalement urbain en périphérie de Bourg-en-Bresse a nui à la mobilité des espèces. La création de nouvelles zones urbaines au détriment d'espaces naturels et la fréquentation croissante des axes routiers traversant l'agglomération ont peu à peu dégradé les continuités écologiques du territoire, notamment entre l'Est et l'Ouest.

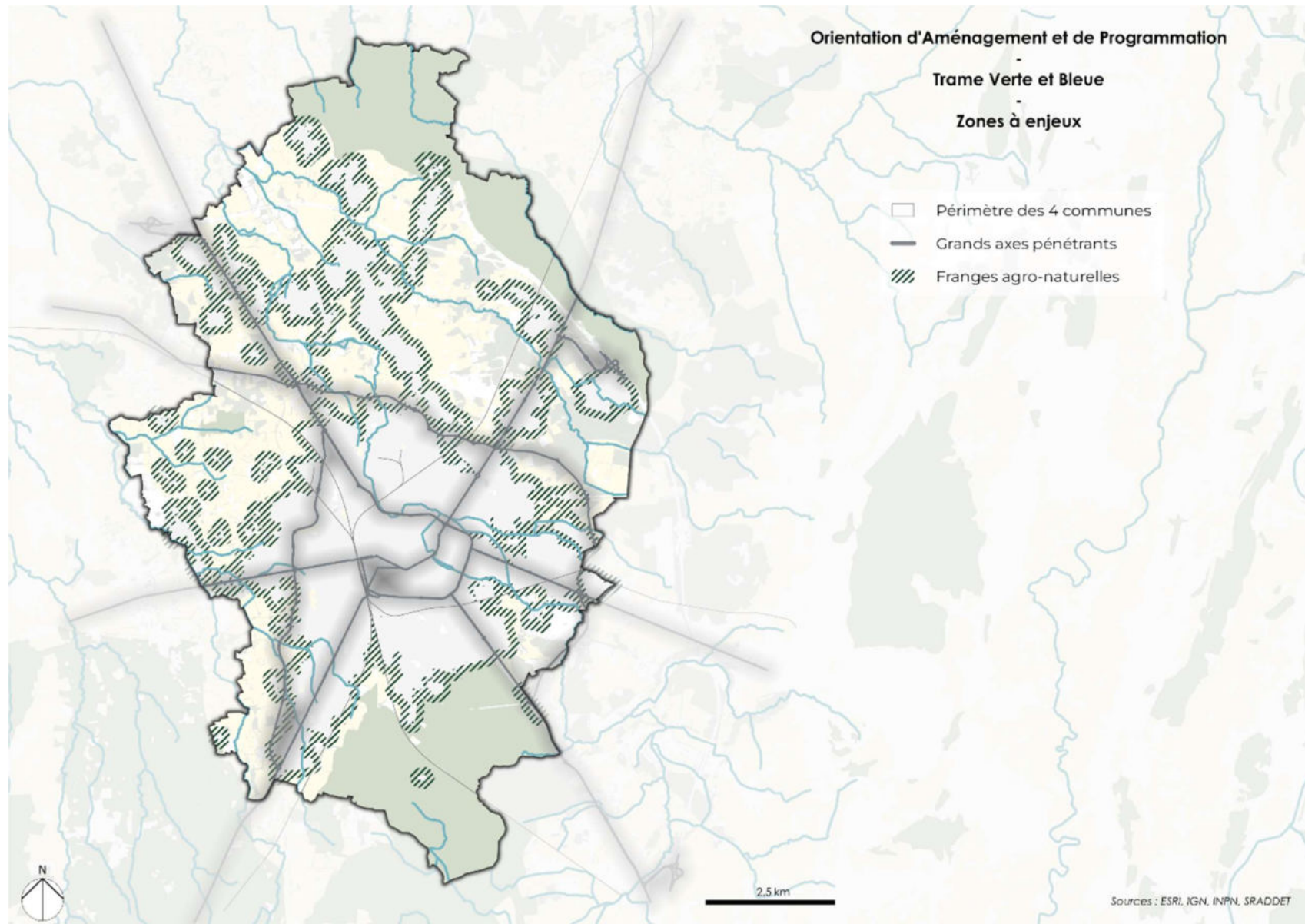
L'enjeu entourant ces espaces est donc d'assurer la qualité écologique de ces espaces tampons pour préserver la fonctionnalité de la trame verte. Il s'agit d'un enjeu fort puisque plusieurs axes routiers d'importance rayonnent vers Bourg-en-Bresse et créent de véritables obstacles pour la faune locale. Ces espaces périphériques ont également été transformés par le phénomène de mitage urbain. Les hameaux se sont progressivement élargis, prenant le pas sur les espaces agricoles et naturels.

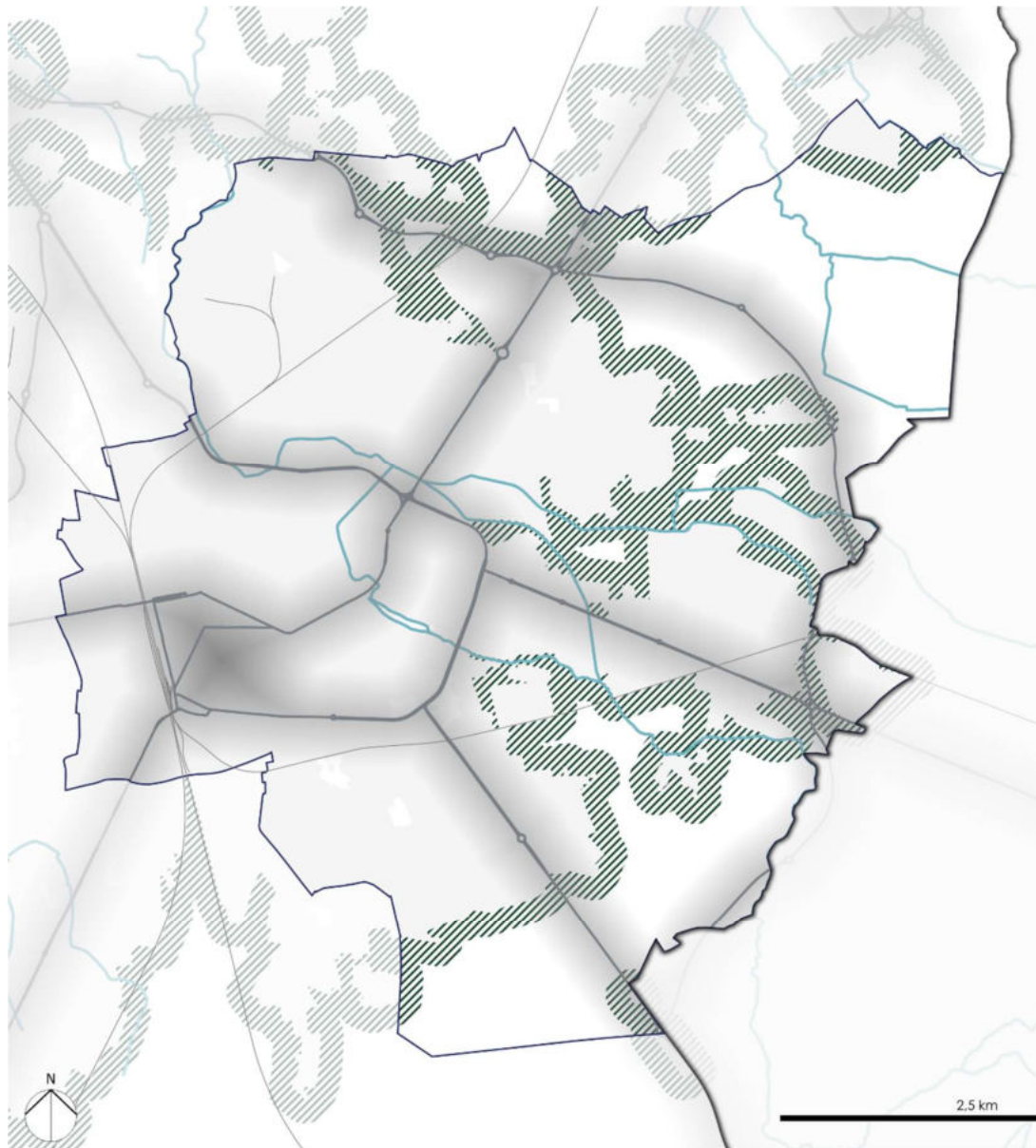
Au-delà de l'enjeu écologique, le travail des franges urbaines relève également d'une importance paysagère. Situés en limite d'urbanisation, ces espaces sont doublement stratégiques. Ils offrent des points de vue sur le grand paysage et constituent par la même occasion les vitrines des villes et villages de l'agglomération.

Objectifs

- Limiter les nuisances des zones habitées vers les zones naturelles et agricoles
- Marquer la limite des tissus urbanisés et les mobiliser pour la mobilité douce
- Assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement







Orientation d'Aménagement et de Programmation

-
Trame Verte et Bleue

-
Zones à enjeux

-
BOURG-EN-BRESSE

□ Périmètre des 4 communes

▨ Franges agro-naturelles

Sources : ESRI, IGN, INPN, SRADDET



Prescriptions d'aménagement

ASSURER LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE DES CLOTURES

Afin d'assurer la perméabilité écologique des zones urbaines situées aux franges urbaines, le règlement de chaque zone encadre l'installation des clôtures afin qu'elles puissent être traversées par la petite faune locale. Ces prescriptions sont situées au sein des articles « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

PRESERVER LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES A PROXIMITE DES ZONES URBAINES

Le règlement prévoit également la préservation de coupures vertes ou l'application de critères de constructibilité plus stricts aux abords des zones urbanisées via un zonage adéquat préservant les zones les plus stratégiques. Il convient de se référer au règlement graphique pour s'assurer des conditions de constructibilité des secteurs concernés.

Recommandations d'aménagement

AMENAGER DES CONTINUITES POUR LA FAUNE LOCALE

Préserver et créer des continuités écologiques pour les grands mammifères et la petite faune, notamment :

- Aménager et préserver les coupures vertes au sein des zones urbanisées,
- Aménager des passages pour la petite faune (ex : crapauduc) pour connecter les espaces naturels

séparés par des infrastructures de transport ou autres éléments de fragmentation.

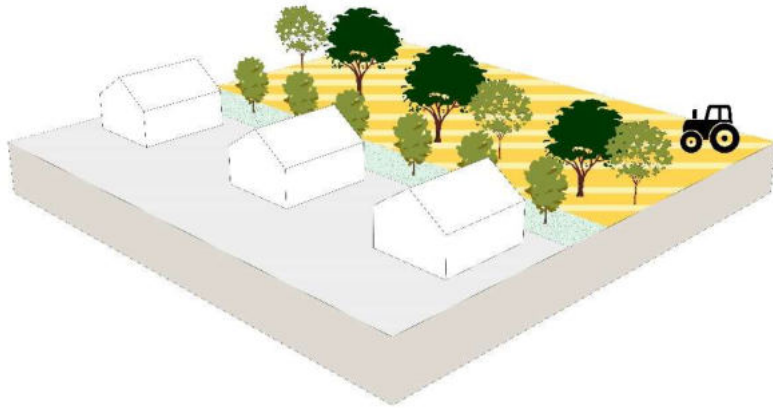


EXEMPLE D'AMENAGEMENTS DE CRAPAUDUCS (SOURCES : OUESTFRANCE ET WIKIPEDIA)

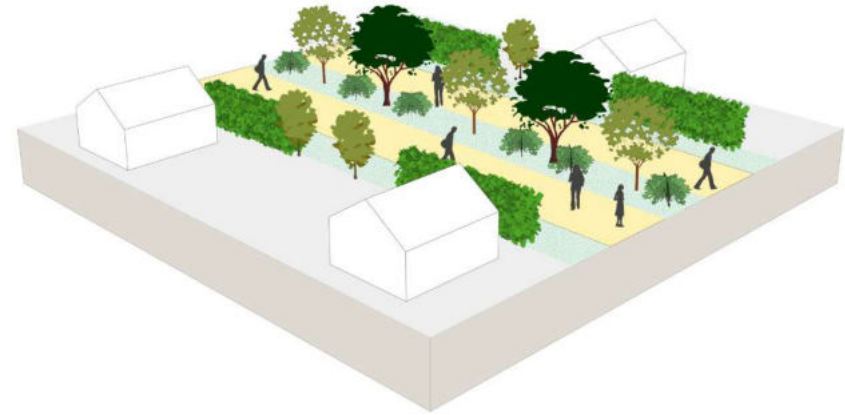
AMENAGER LES FRANGES URBAINES EN CONTINUITE DES ZONES NATURELLES OU AGRICOLES A PROXIMITE

Au sein des opérations d'aménagement, intégrer des réflexions le plus en amont possible pour minimiser les impacts sur les zones agro-naturelles à proximité. Cela permet d'éloigner autant que possible les bâtiments de ces zones et d'intégrer des aménagements paysagers au sein des périmètres des projets.

Il convient de végétaliser autant que possible ces espaces en appliquant les recommandations présentes au sein du règlement, relatives aux critères des plantations.



AMENAGER LES FRANGES URBAINES EN CONTINUITE DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



VEGETALISER LES ABORDS DES CHEMINEMENTS DOUX

CREER DES CHEMINEMENTS DOUX AGREABLES ET FAVORABLES A LA BIODIVERSITE

Le long des cheminements dédiés aux mobilités douces, préserver ou créer des alignements d'arbres et de haies, des noues paysagères tout en veillant à la continuité de la pleine terre dans ces aménagements.



Les zones d'activités et d'équipements

Les zones d'équipements et d'activités économiques ont généralement des emprises foncières importantes et une part non négligeable d'espaces libres de toute construction. Leur potentiel écologique est important et les efforts fournis ont un impact fort pour la biodiversité locale. Leur potentiel est d'autant plus important que la gestion écologique de ces espaces est souvent secondaire, la priorité étant davantage donnée à la sécurité et à la praticité tout en minimisant les coûts d'entretien des espaces végétalisés.

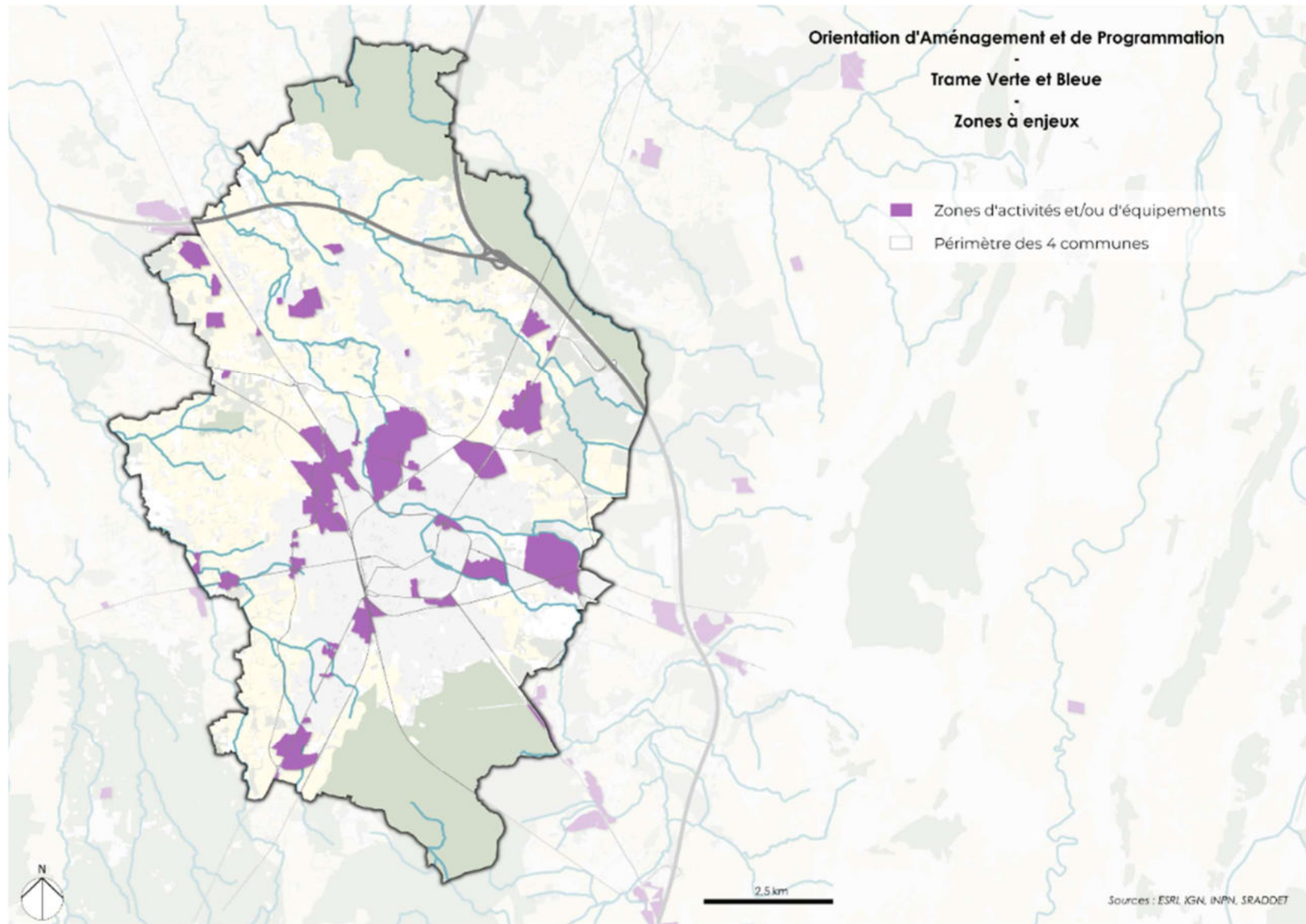
Sur le territoire, ces espaces sont particulièrement à enjeux d'un point de vue écologique, puisqu'ils se sont développés en limite des zones urbanisées voire au milieu de zones agricoles et naturelles. Ils sont donc à l'origine d'un fractionnement des continuités écologiques mais également de nuisances pour les espèces vivant à proximité – les zones d'activités économiques

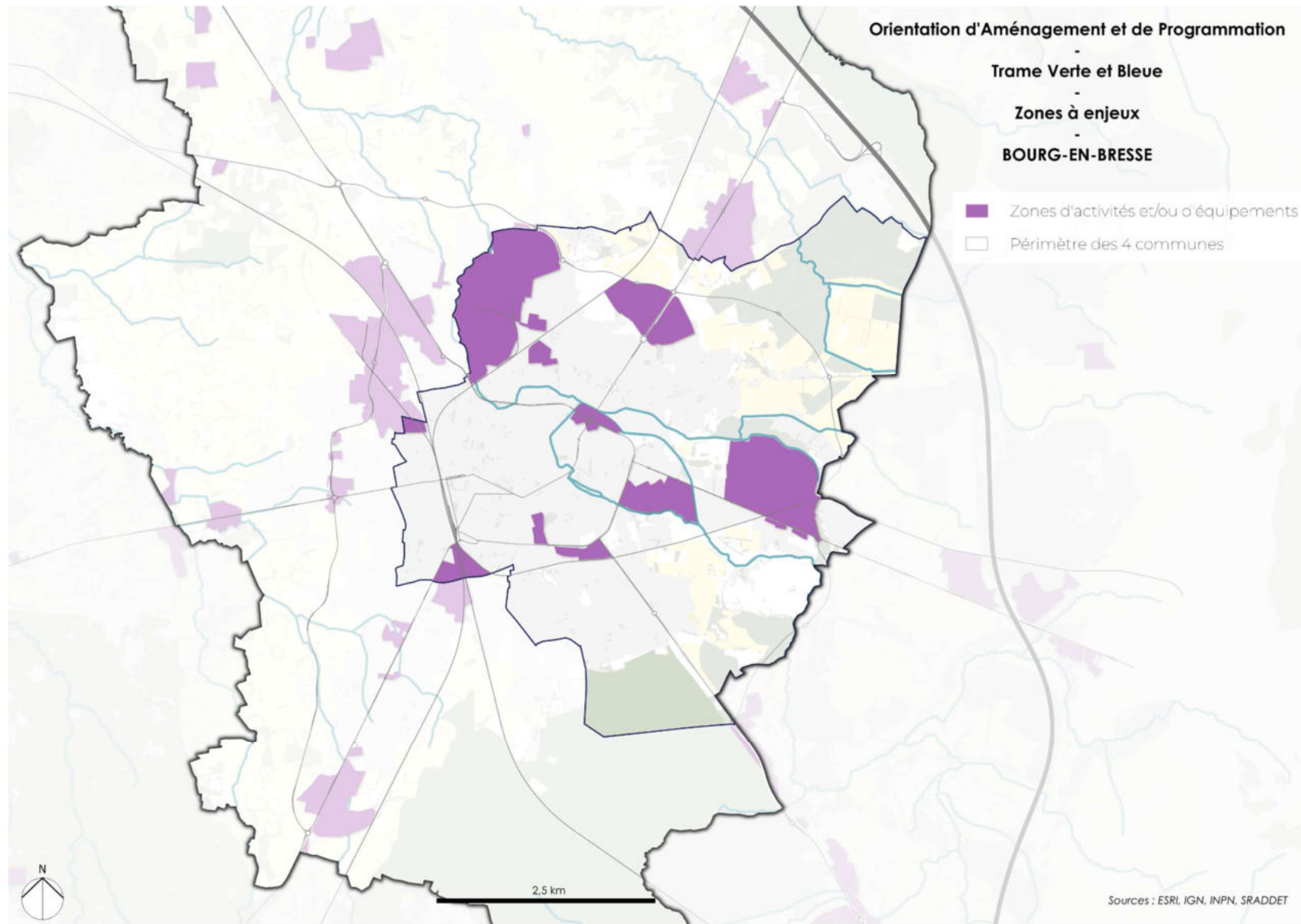
étant particulièrement concernées par des éclairages importants, des passages réguliers de camions, d'importantes nuisances sonores et olfactives.

Objectifs :

- **Assurer la qualité écologique des zones d'activités économiques et d'équipements**
- **Limiter l'impact de ces zones sur les espaces naturels et agricoles à proximité**
- **Assurer leur perméabilité pour la faune et la flore locales**
- **Améliorer la qualité paysagère de ces espaces**







Les prescriptions au sein du règlement

PRESERVER LA PLEINE TERRE ET ASSURER LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE DES AMENAGEMENTS

Les zones d'activités économiques et d'équipements doivent respecter des Coefficients de Biotope par Surface et des coefficients de pleine terre spécifiques à leur morphologie urbaine. Ils sont parfois plus ambitieux que les autres zones du PLU du fait de leurs importants potentiels écologiques et des nombreux espaces libres dont ils disposent. Pour rappel, les méthodes de calcul de ces coefficients sont présentées au sein du Lexique présent dans les dispositions générales.

Recommandation d'aménagement

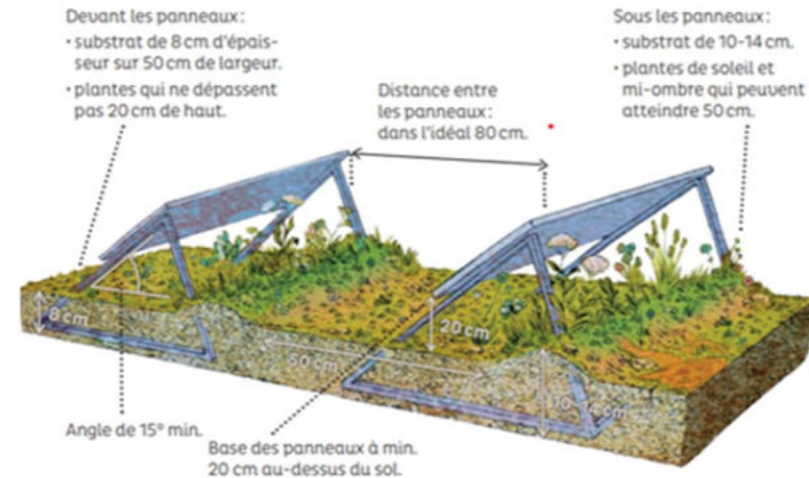
INTEGRER UNE REFLEXION QUANT AUX ECLAIRAGES DE SECURITE

Les zones d'activités et d'équipements comptent de nombreux dispositifs d'éclairage permettant de sécuriser les bâtiments et les marchandises. Sans compromettre la sécurité des sites, il convient d'éviter d'orienter les dispositifs d'éclairage vers les espaces naturels et d'utiliser des dispositifs sans coupe-flux afin de limiter l'éclairage du ciel.

CONCEVOIR LES BATIMENTS COMME SUPPORTS POUR LA BIODIVERSITE

Quand cela est techniquement possible, il convient de mobiliser les toitures en aménageant les infrastructures permettant le développement d'une flore adaptée aux milieux arides ne nécessitant pas d'apports d'eau réguliers. La structure des bâtiments doit pour cela être adaptée de manière à supporter le poids des espaces de plantation et de l'eau pouvant y être stockée

pendant les épisodes pluvieux. Ces aménagements peuvent éventuellement être doublés d'équipements pour la production d'énergie renouvelable.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET EXEMPLE D'UNE TOITURE BIOSOLAIRE (SOURCE SPADOM ET BENOIT RENEVEY)

CREER DES CLOTURES FAVORABLES A LA BIODIVERSITE SANS COMPROMETTRE LES BESOINS DE SECURITE

Dans la continuité des prescriptions inscrites au sein du règlement, les clôtures entourant les zones d'activités économiques doivent autant que possible :

- Être doublées de haies végétales diversifiées suivant les prescriptions du règlement (diversité d'essences, de strates végétales)
- Être inoffensives pour la faune locale et perméables aux espèces acceptables dans l'enceinte du site protégé.



OAP PATRIMONIALES

Les OAP patrimoniales de la commune correspondent à des OAP sectorielles, puisque définies sur des sites délimités, mais dont le projet porte essentiellement sur la valorisation du patrimoine urbain, bâti et architectural.

OAP n°1 Bel-Air

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIE DU SITE

Le quartier Bel-Air occupe le faubourg sud-ouest de la ville. Autrefois agricole et maraîcher, ce faubourg s'est bâti progressivement depuis la construction de la ligne de chemin de fer en 1856, dont la gare a été réalisée à proximité. En évolution constante depuis la première urbanisation à la fin du XIX^{ème} siècle, le quartier connaît depuis presque 20 ans une nouvelle phase de mutation, marquée par la disparition de grandes maisons bourgeoises et la perte de leur patrimoine paysager, le plus souvent remplacées par des immeubles de logements collectifs.

Aujourd'hui, le quartier Bel-Air présente une vocation résidentielle dominante, mais sa morphologie urbaine est assez variée. Si l'élément patrimonial central de ce quartier est la basilique et son parvis, il regroupe de nombreux éléments remarquables :



patrimoine historique, bâti témoin de son époque, éléments de style et sujets végétaux. Ces éléments font l'objet d'une inscription au PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Afin de maintenir le patrimoine en place, la Ville souhaite maintenir l'OAP patrimoniale préexistante sur ce quartier, afin de permettre les mutations dans ce secteur résidentiel, tout en assurant la pérennité des éléments caractéristiques du quartier.

Objectifs poursuivis

- Maitriser une densification raisonnée ;
- Assurer la pérennité des éléments patrimoniaux caractéristiques.



Principes d'aménagement

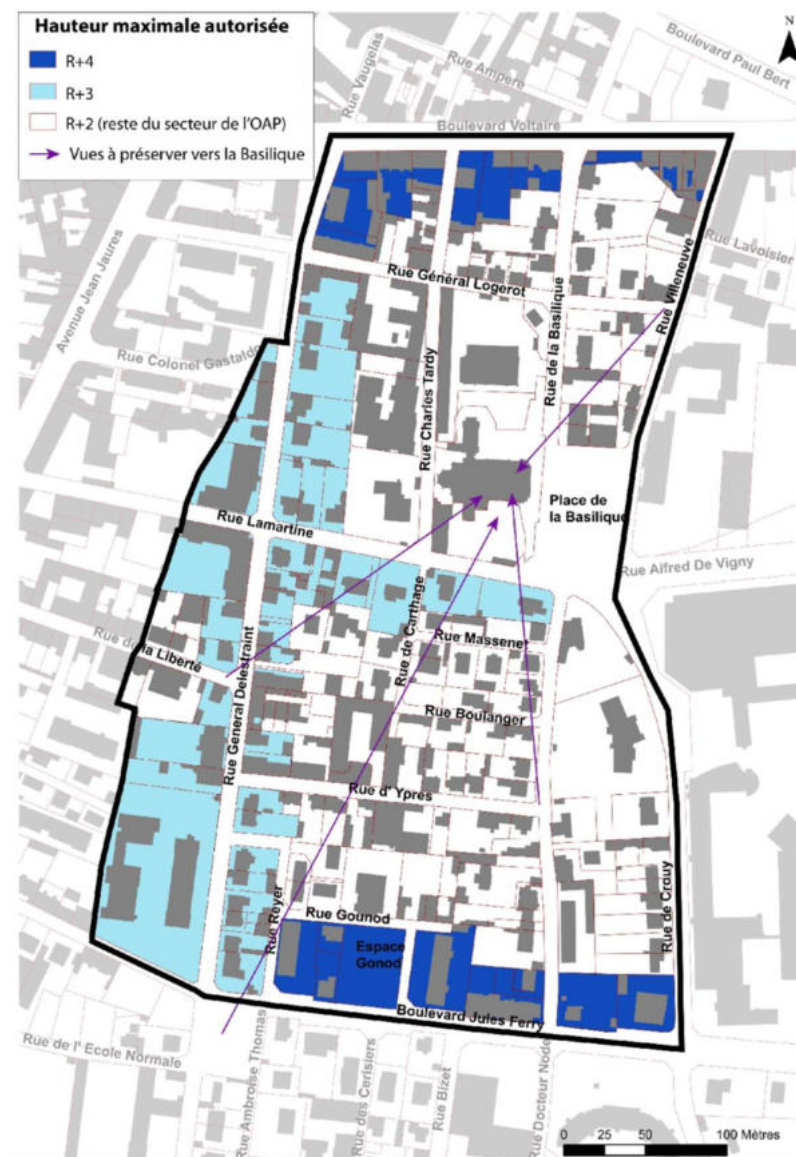
PROGRAMMATION GLOBALE

Préserver le caractère morphologique du faubourg

Afin de préserver la trame et la forme urbaine correspondant aux caractéristiques de Bel-Air et à son rôle de faubourg, tout projet de construction doit présenter un volume et une implantation tenant compte de l'environnement et de l'espace perçu dans lequel il s'inscrit.

Par ailleurs, les projets en covisibilité avec la Basilique du Sacré Cœur (cf. carte hauteur maximale autorisée) doivent contribuer à mettre en valeur ce point de vue et justifient de leur intégration et des dispositifs mis en œuvre pour contribuer au maintien du point de vue.

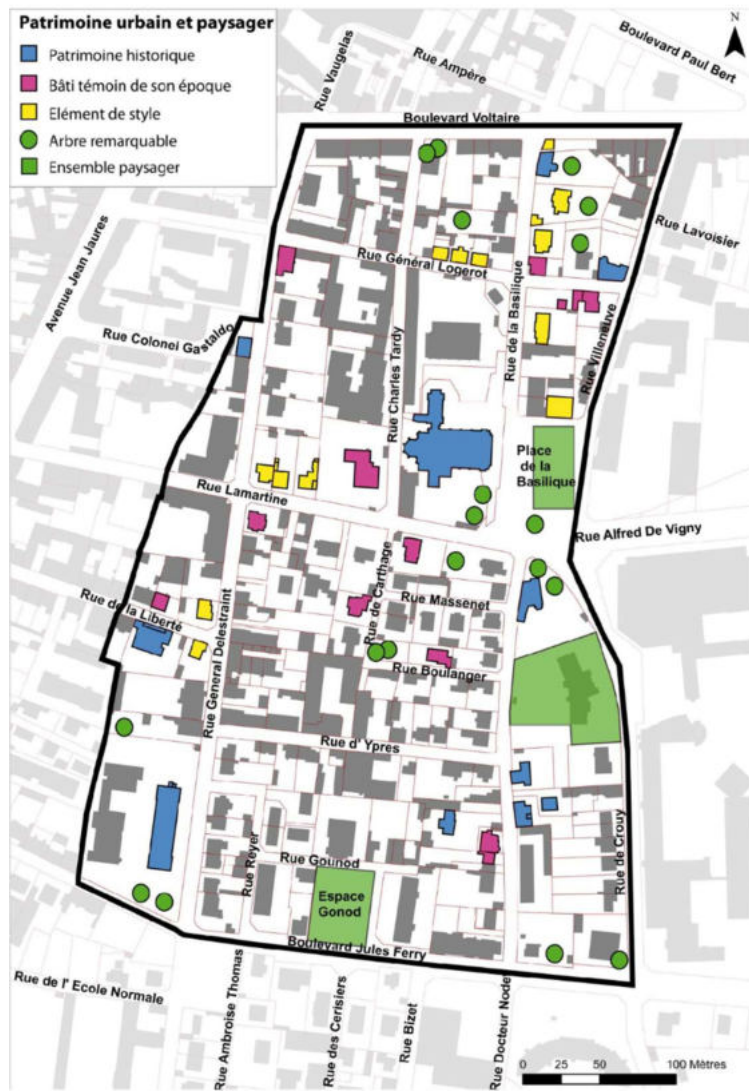
Enfin, les hauteurs des constructions du secteur doivent respecter les indications spécifiques portées sur le document graphique « Hauteur maximale autorisée », étant précisé que la lettre « R » signifie « rez-de-chaussée » et « + X » le nombre de niveaux autorisés.



PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES



Préserver, valoriser et révéler le patrimoine urbain et paysager



PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER A PRESERVER, VALORISER ET/OU REVELER

Protéger et mettre en valeur le patrimoine commun et bâti

Recensement du patrimoine bâti inscrit dans l'OAP patrimoniale BEL-AIR		
Localisation	Parcelle à titre indicatif	Patrimoine bâti
Basilique (1 place de la) et (19 à 25 rue de la)	AN 108 – 109 – 111- 112 – 113	Elément de style
Basilique (7 rue de la)	AN 95	Patrimoine historique
Basilique (15 rue de la)	AN 106	Bâti témoin de son époque
Boulangier (2 rue)	AN 399	Bâti témoin de son époque
Carthage (2 rue de)	AN 29	Bâti témoin de son époque
Charles Tardy (3 rue)	AN 261	Patrimoine historique
Docteur Nodet (1 rue du)	AL 169	Patrimoine historique
Docteur Nodet (5,7,9 rue du)	AL 96 – 97 – 121	Patrimoine historique
Docteur Nodet (24 rue du)	AL 86	Patrimoine historique
Docteur Nodet (24 bis rue du)	AL 150	Bâti témoin de son époque
Docteur Nodet (26 rue du)	AL 83	Bâti témoin de son époque
Général Delestraint (9 rue du)	AN 71	Bâti témoin de son époque
Général Delestraint (16 rue du)	AM 83	Patrimoine historique
Général Delestraint (19 rue du)	AN 66	Elément de style
Général Delestraint (26 et 28 rue du)	AM 215 – 233	Elément de style
Général Delestraint (34 rue du)	AM 162	Patrimoine historique
Général Logerot (25, 27 et 29 rue du)	AN 85 – 86 – 270	Elément de style
Général Logerot (32 et 34 rue du)	AN 285 – 286	Bâti témoin de son époque
Général Logerot (39 rue du)	AN 295	Patrimoine historique
Lamartine (13 et 15 rue)	AN 64 – 65	Elément de style
Lamartine (14 rue)	AN 25	Bâti témoin de son époque
Lamartine (17 rue)	AN 301	Bâti témoin de son époque
Lamartine (22 rue)	AN 55	Bâti témoin de son époque
Liberté (16 rue de la)	AM 154	Patrimoine historique
Liberté (17 rue de la)	AM 240	Bâti témoin de son époque

PATRIMOINE BATI A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

Les bâtiments désignés comme remarquables (critères d'urbanité, de rareté, d'époque...) et identifiés au plan « Patrimoine urbain et paysager », sont soumis aux dispositions réglementaires spécifiques applicables aux patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Préserver et valoriser le patrimoine paysager

Recensement du patrimoine arboré inscrit dans l'OAP patrimoniale BEL-AIR			
Ensemble Paysager			
Localisation		Parcelle à titre indicatif	
Basilique (place de la)		Domaine public	
Docteur Nodet (3 rue du)		AL 170	
Gounod (espace)		AL 52	

Recensement du patrimoine arboré inscrit dans l'OAP patrimoniale BEL-AIR			
Arbre remarquable			
Localisation	Parcelle à titre indicatif	Arbre	Quantité
Basilique (7 rue de la)	AN 95	Cedrus Libani	1
Basilique (9 rue de la)	AN 104	Epicéa	1
Basilique (14 rue de la)	AN 88	Ginkgo	1
Boulangier (2 rue)	AN 400	Cedrus Atlantica Glauca	2
Charles Tardy (3 rue) – Basilique du Sacré Coeur	AN 267	Epicéa	2
Crouy (2 rue de)	AL 169	Platanus Acérifolia	2
Crouy (26 rue de)	AL 106	Cedrus Atlantica Glauca Pyramidalis	1
Docteur Nodet (15 rue du)	AL 105	Cedrus Libani	1
Général Delestraint (32 rue du)	AM 160	Cedrus Libani	1
Général Logerot (37 rue)	AN 328	Fagus Sylvatica	1
Jules Ferry (19 boulevard)	AM 162	Epicéa	2
Lamartine (26 rue)	AN 52	Séquoiadendron Gigantéum	1
Voltaire (21 boulevard)	AN 92	Libocedrus Decurrens	1
Voltaire (27 boulevard)	AN 82	Cupressus Arizonica Glauca	1
		Taxus Baccata	1

PATRIMOINE ARBORE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

Tout projet doit s'inscrire dans l'organisation urbaine du quartier Bel-Air et conserver le caractère arboré du quartier, participant à son identité (jardins, parcs, sujets de qualité). Par ailleurs, les arbres remarquables localisés au plan « Patrimoine urbain et paysager », doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état phytosanitaire.

Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés. Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres identifiés doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords de ces derniers et à ne pas endommager leurs systèmes racinaires.



OAP n°2 : Hôtel Dieu

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Le périmètre de l'OAP, qui couvre un espace de 3,1 hectares, est une friche hospitalière qui comprend notamment l'apothicaire, dans un environnement de commerces et services et également d'habitat.

Le Monument Historique du site de l'Hôtel Dieu présente un caractère paysager et patrimonial important. Le bâti remarquable historique de l'Hôtel Dieu est environné par un parc, la Reyssouze, le boulevard de Brou planté et le parc urbain des Baudières. Cet ensemble contribue à la très bonne qualité urbaine, paysagère et architecturale du secteur. La morphologie urbaine est caractérisée par un habitat de faubourg de deux étages, en face de l'Hôtel Dieu, et implanté à l'alignement de la rue. L'Hôtel Dieu se distingue en hauteur des autres bâtiments du quartier. Le secteur est desservi en transports en commun et par une piste cyclable.

Enjeux environnementaux

Situé en bordure de la Reyssouze, le nord-est du site constitue un espace perméable relais identifié par le SCoT et un réservoir de la trame turquoise. Le trafic sur le boulevard soumet le secteur à des nuisances acoustiques à l'ouest.

Objectifs poursuivis

- Accompagner la reconversion de l'Hôtel Dieu et ses annexes à la suite de la délocalisation des services de soin, en préservant le bâti patrimonial/historique et recomposant le site ;
- Favoriser la rénovation qualitative d'un site à forte valeur patrimoniale et paysagère ;
- Ouvrir le site sur la ville ;
- Ouvrir le parc et le connecter au parc des Baudières sur l'autre rive de la Reyssouze ;
- Contribuer à la création d'un nouveau pôle de centralité.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

Le site est décomposé en trois programmes :

- La réhabilitation de l'Hôtel Dieu : hormis le maintien de l'apothicaire, la programmation pour le projet de reconversion de l'Hôtel Dieu est libre. Les vocations proposées doivent être conformes à celles autorisées dans la zone, et compatibles avec l'habitat ;
- La démolition, ou la réhabilitation selon les conclusions de l'étude patrimoniale, des annexes de l'Hôtel Dieu en partie sud-est du tènement, pour la réalisation de bâtiments à vocation dominante d'habitation ;
- L'ouverture au public du parc de l'Hôtel Dieu, et sa connexion au parc des Baudières.

Densité de logements

Le nombre de logements est à définir en tenant compte de l'insertion du projet dans le contexte urbain et paysager, et en veillant à la valorisation de l'Hôtel Dieu.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur peut être séquencé en trois phases distinctes, selon les trois programmes cités précédemment.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Concernant la réhabilitation de l'Hôtel Dieu : les caractéristiques architecturales du bâtiment sont à préserver (façade en pierre de taille blanche ornée d'un fronton triangulaire, escalier à double volée en pierre, rampes en fer forgé...).

Concernant la construction de logements sur la partie sud-est du site : dans l'hypothèse d'une démolition/reconstruction, les bâtiments doivent s'insérer qualitativement dans le paysage urbain, en veillant à ne pas concurrencer l'Hôtel Dieu par un gabarit ou une hauteur trop importante. La hauteur des constructions nouvelles devra s'inscrire au plus haut au niveau de l'égout de la toiture principale de l'Hôtel Dieu.

Traitement des espaces publics ou collectifs

Le parc existant, un parc d'au moins 0,5 hectare, est préservé et pourra être agrandi. Son ouverture au public doit permettre de faire découvrir à la population le caractère patrimonial de ce lieu et d'offrir un espace public végétalisé.



QUALITE PAYSAGERE

Espaces verts

Outre le parc existant à préserver, les nouveaux logements, doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre et des pieds de bâtis végétalisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés le long de la Reyssouze, pour renforcer la continuité écologique constituée autour de ce cours d'eau. A cet effet, la ripisylve le long de la Reyssouze doit être préservée de manière à ne pas nuire aux continuités écologiques existantes. Le schéma de principe identifie également des arbres existants à protéger.

Les éléments végétaux existants (arbres et parc) sont confortés par les espaces collectifs végétalisés des opérations de logements qui constituent des continuités écologiques entre le parc de l'Hôtel Dieu, la Reyssouze et le parc des Baudières.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Au regard des enjeux patrimoniaux du site, les éventuels dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une vigilance accrue quant à leur intégration architecturale.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés...



Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

L'accès existant au site de l'Hôtel Dieu (depuis le boulevard de Brou) est maintenu. Afin de limiter les flux de circulation à l'intérieur du site, un second accès doit être créé sur la rue Philibert le Beau, pour desservir les nouvelles constructions et/ou les bâtiments réhabilités.

Les voiries de desserte internes doivent être limitées au maximum et faire l'objet d'une attention particulière pour une bonne insertion dans le site. Elles doivent intégrer des cheminements doux.

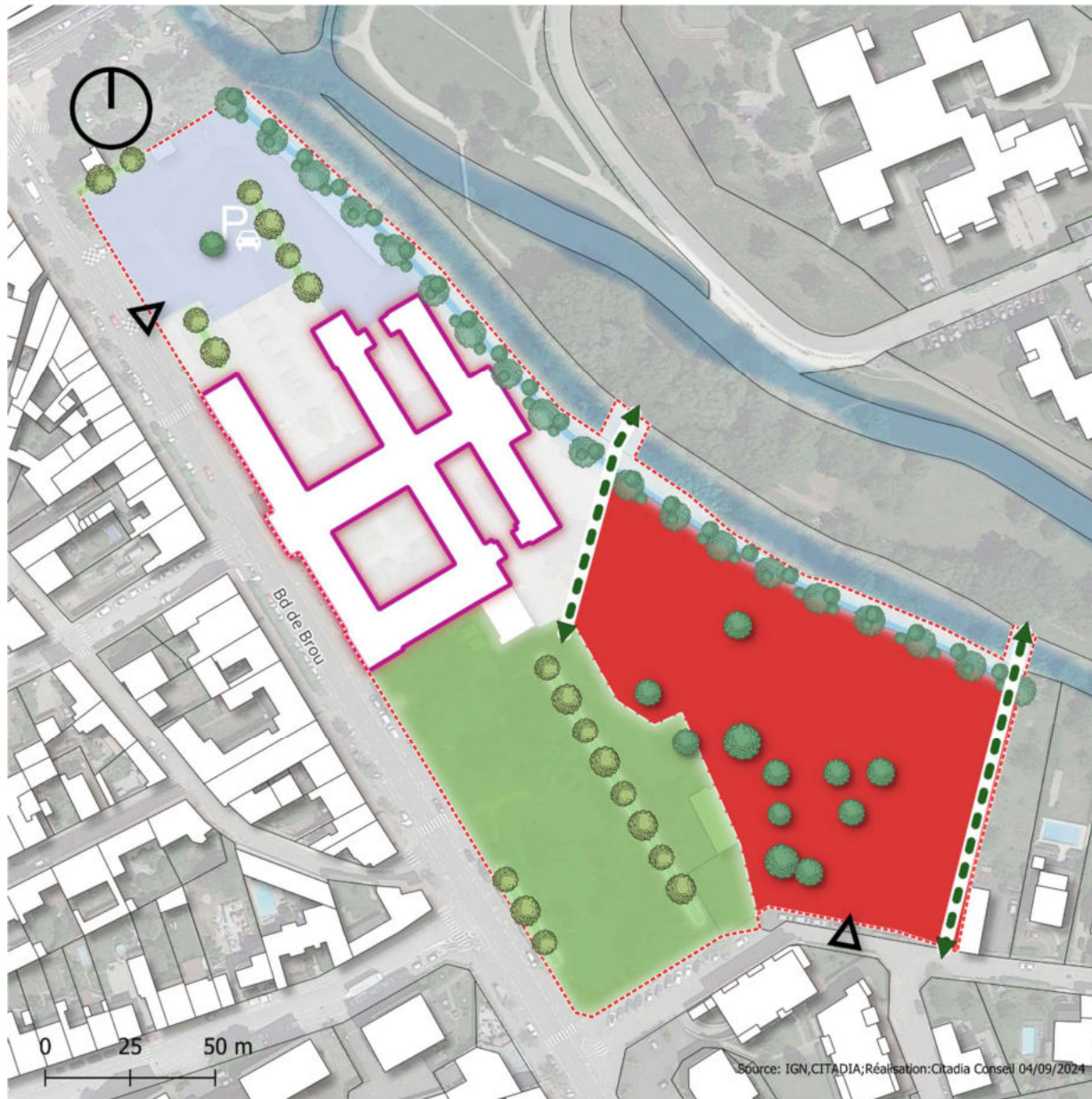
Modes doux

Deux liaisons modes doux entre les berges de la Reyssouze et le boulevard de Brou, sont à créer : l'une passera par le parc public, l'autre sera aménagée à l'Est du tènement.

Les nouvelles constructions et l'Hôtel Dieu doivent prévoir un maillage modes doux interne, afin de contribuer à la porosité de l'ilot.



Schéma indicatif d'aménagement



Hôtel-Dieu | Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments ponctuels

- Accès principal
- Éléments végétal à préserver
- Mode doux principal
- Ripisylve à préserver ou à restaurer
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Éléments surfaciques

- Dominante habitat collectif
- Bâtiment à réhabiliter
- Espace public à dominante végétale
- Zone de stationnement existante

OAP SECTORIELLES

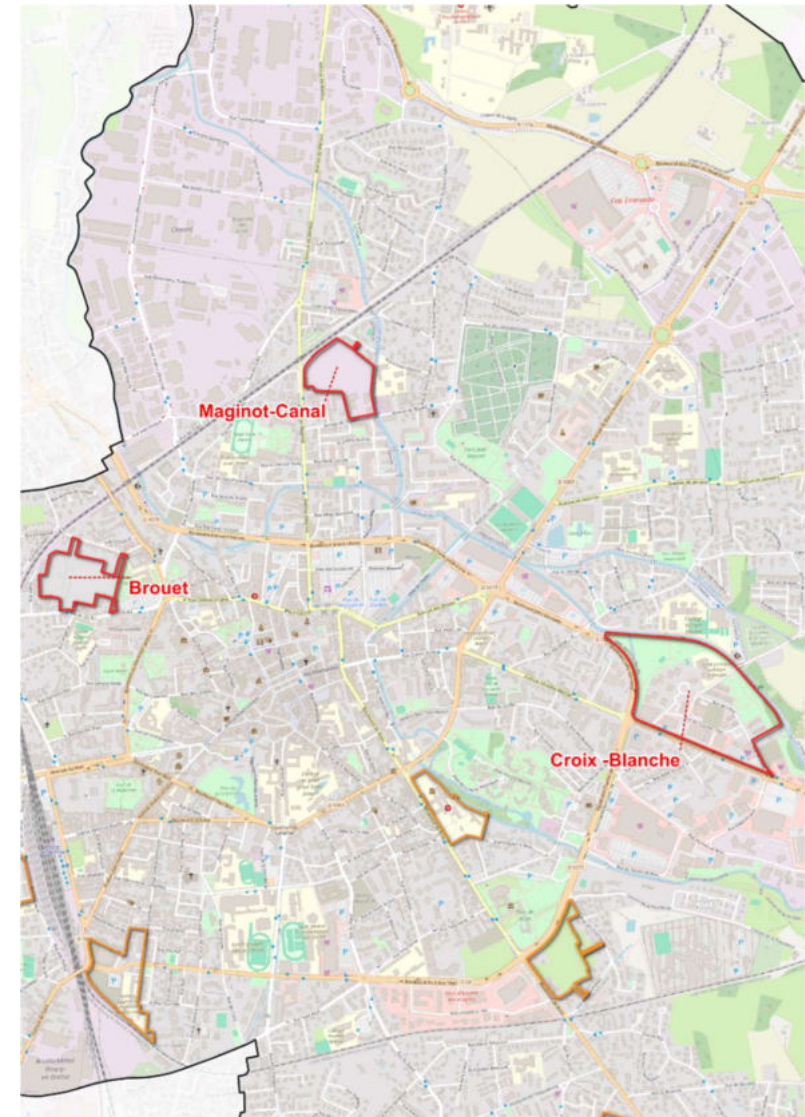
1. OAP SECTEUR NORD BOURG-EN-BRESSE

OAP n°1 : Brouet Page 5050

Page 5555

OAP n°2 : Maginot-Canal

OAP n°3 : Croix-Blanche Page 6161



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES DE BOURG-EN-BRESSE NORD

OAP n°1 : Brouet

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP

L'histoire de Bourg-en-Bresse est intimement liée à l'armée et la cité a longtemps été considérée, à juste titre, comme une ville de garnison. Le site de Brouet a conservé des traces de son passé militaire : traces des dalles des casernements, chemin de ronde derrière un haut mur d'enceinte, allée plantée formant une croix, portail d'entrée donnant sur la rue du 23^e R.I.

Ce site localisé au nord-ouest du territoire communal, représente une vaste emprise d'environ 4,6 hectares à proximité d'un groupe scolaire, d'un établissement d'enseignement supérieur et des voies ferrées.

A dominante résidentielle, la morphologie urbaine du quartier est caractérisée par un habitat de faubourg et quelques immeubles collectifs récents ne dépassant pas 5 étages en faitage. Le site dispose d'un accès au sud via la Rue du 23^e R.I. Il est également desservi par les transports en commun. En revanche, aucune piste cyclable ne permet d'accéder à cet espace.

Enjeux environnementaux

La présence d'un parc, d'alignements d'arbres de haute tige et de murs en pierres confère au site une qualité paysagère forte. Le site constitue également un espace relais intéressant pour la biodiversité, élément structurant du maillage de la trame verte, en lien notamment avec le parc de la Charité.

Objectifs poursuivis

- Créer un nouvel espace maillé avec les espaces verts à proximité,
- Contribuer au renforcement de l'offre de logements dans le secteur



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

La vocation de ce site est de mettre en valeur le parc de la Charité et d'accueillir du logement, un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération est affecté à la fonction habitat.

Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, peut être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

Densité de logements

Le site doit accueillir 340 logements environ.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur sera réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il est précisé que les terrains situés à l'extérieur du mur d'enceinte et qui formaient l'ancien chemin de ronde, pourront faire l'objet d'une cession aux riverains, en dehors de cette opération d'aménagement. Le mur d'enceinte restera intégralement propriété de la Ville dans l'attente de cette opération.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

La hauteur des constructions est limitée à quatre étages afin d'assurer une insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Traitement des espaces publics ou collectifs

Les secteurs d'habitat collectif doivent comporter des cœurs d'îlots végétalisés, connectés aux espaces verts publics et aux cheminements doux.

QUALITE PAYSAGERE

Valorisation du paysage

Les alignements d'arbres existants doivent être maintenus et potentiellement prolongés afin de tramer la totalité du site, recréant ainsi l'organisation en croix de la caserne. Cette trame structure l'aménagement du tènement.

Espaces verts

L'espace végétal au centre de l'OAP doit être au cœur de l'aménagement du secteur, en offrant un espace public végétalisé qui permette à la fois d'articuler les futurs aménagements avec les alentours, de constituer une percée visuelle et de garantir l'accès à un espace de fraîcheur et de calme pour les futurs habitants.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

Le projet d'aménagement doit veiller à créer des continuités écologiques entre l'espace végétalisé au centre de l'OAP et le parc de la Charité. A cet effet, les arbres de haute tige existants sont impérativement conservés et confortés par des plantations au sein des secteurs d'implantation d'habitat collectif.

Les murs, qui constituent un refuge précieux pour la biodiversité en milieu urbain, devront être autant que possible conservés et protégés par une bande tampon en pleine terre et végétalisée d'au moins 1 mètre en pied de mur, à l'image de l'aménagement du cheminement le long du Parc de la Charité.

Le maillage modes doux prend appui sur la trame végétalisée et doit nécessairement être perméable.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés...

Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.



Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

Le site disposera de trois points de connexion et d'une desserte interne non traversante pour les véhicules motorisés, afin de limiter les flux de véhicules en mouvement de shunt sur la rue de la Chambière et de permettre une desserte résidentielle uniquement.

Modes doux

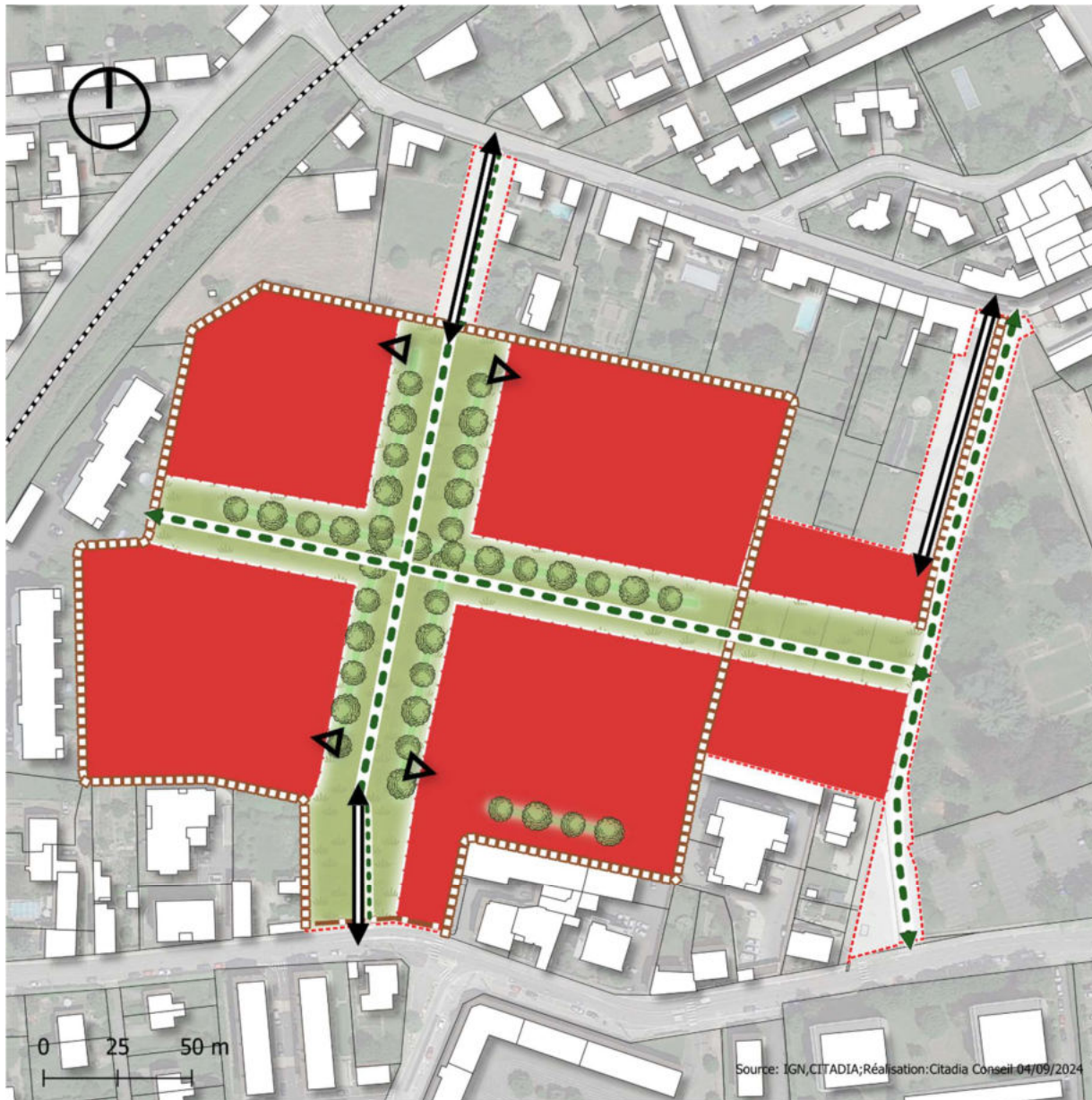
Le projet d'aménagement inclut la création de liaisons traversantes nord-sud et est-ouest. Ces cheminements doivent recréer l'organisation en croix de la caserne en trouvant leur place entre ou au droit des alignements d'arbres. Trois piquages permettront une desserte interne, mais seront non traversants.

Besoin en matière de stationnement

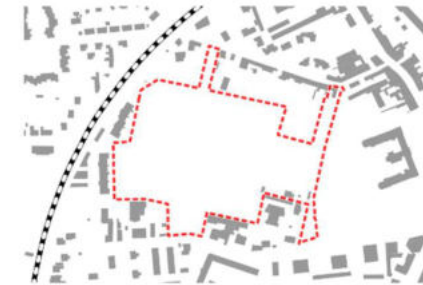
Les revêtements des places de stationnements en surface doivent être perméables.



Schéma indicatif d'aménagement



Brouet| Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments ponctuels

- Accès principal
- Voie de desserte locale
- Mode doux principal
- Mode doux secondaire
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mur ou muret à préserver
- Clôture ou portail à préserver

Éléments surfaciques

- Dominante habitat collectif
- Espace vert

OAP n°2 : Maginot-Canal

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Ce vaste site de 4,6 ha, localisé entre la voie ferrée et le canal nord de la Reyssouze, est une friche industrielle.

Caractérisée par la présence de bâtis dégradés, de sites en partie en friche et de pieds de bâtis hétéroclites, une ambiance minérale s'en dégage. Pourtant, la présence du bras canalisé de la Reyssouze est un véritable potentiel pour le secteur. Sa mise en valeur et son appropriation par la population peuvent participer à améliorer les qualités paysagères du site. Ce dernier est desservi en transport en commun et par une piste cyclable. L'avenue Maginot est ombragée par un alignement d'arbres de haute tige, offrant ainsi un cheminement piéton de qualité.

Enjeux environnementaux

La proximité du site aux berges de la Reyssouze lui confère un rôle important en matière de continuité écologique. Le trafic important sur l'avenue Maginot et la proximité des voies ferrées soumet le site à des nuisances acoustiques.

Objectifs poursuivis

- Accompagner la reconversion d'un tissu industriel ;
- Répondre aux besoins en logements dans la centralité de Bourg-en-Bresse ;
- Ouvrir et connecter le site à la Reyssouze pour améliorer l'accessibilité aux promenades le long des berges.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

Le site est décomposé en deux programmes :

- La création d'un espace vert qualitatif en lien avec le canal de la Reyssouze ;
- La diversification de l'offre de logements pour encourager le parcours résidentiel au sein de la commune de Bourg-en-Bresse ;

Densité de logements

Le projet doit accueillir environ 350 logements.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur sera réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Les bâtiments doivent s'insérer qualitativement dans le paysage urbain, ainsi la hauteur des constructions est limitée à quatre étages pour l'habitat afin d'assurer une insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Traitement des espaces publics ou collectifs

La reconnexion du site à la Reyssouze doit s'accompagner d'un maillage d'espaces verts, l'opération doit comporter un ou plusieurs cœurs d'îlots végétalisés.

QUALITE PAYSAGERE

Valorisation du paysage

La valorisation paysagère du site passe dans un premier temps par la requalification des berges de la Reyssouze, qui doit servir de fil conducteur à l'aménagement du quartier, avec un aménagement doux par le biais de la Traverse le long du canal de la Reyssouze.

Espaces verts

Un espace vert collectif doit être réalisé et se prolonger jusqu'au sud du secteur en accompagnement d'une voirie mode doux. La requalification des berges de la Reyssouze et son ouverture sur le quartier constituent un espace vert qualitatif, véritable lieu de ressourcement pour la population.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés le long de la Reyssouze, pour renforcer la continuité écologique constituée. Par ailleurs, des espaces végétalisés doivent permettre de relier la Reyssouze à l'espace vert à créer.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée par le maintien d'espaces de pleine terre, les plantations d'arbres et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

Afin d'éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la Reyssouze, un système d'infiltration des eaux pluviales de type noue ou fossé doit être intégré au projet. Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.



MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols

Le site de l'OAP est concerné par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

L'accès à cette opération se fait via l'avenue de l'Égalité (accès actuel au site de la Flèche Bressanne) et via l'avenue Maginot.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, la voie de desserte doit intégrer des cheminements modes doux au traitement sécurisant.

Modes doux

Sous maîtrise publique, une liaison est à créer le long du canal de la Reyssouze, en renforcement de l'allée Charles Perrault (section de la voie verte « La Traverse »).

Les nouvelles constructions doivent prévoir un maillage modes doux à partir du cheminement principal, afin de contribuer à la porosité des îlots.

Risques naturels

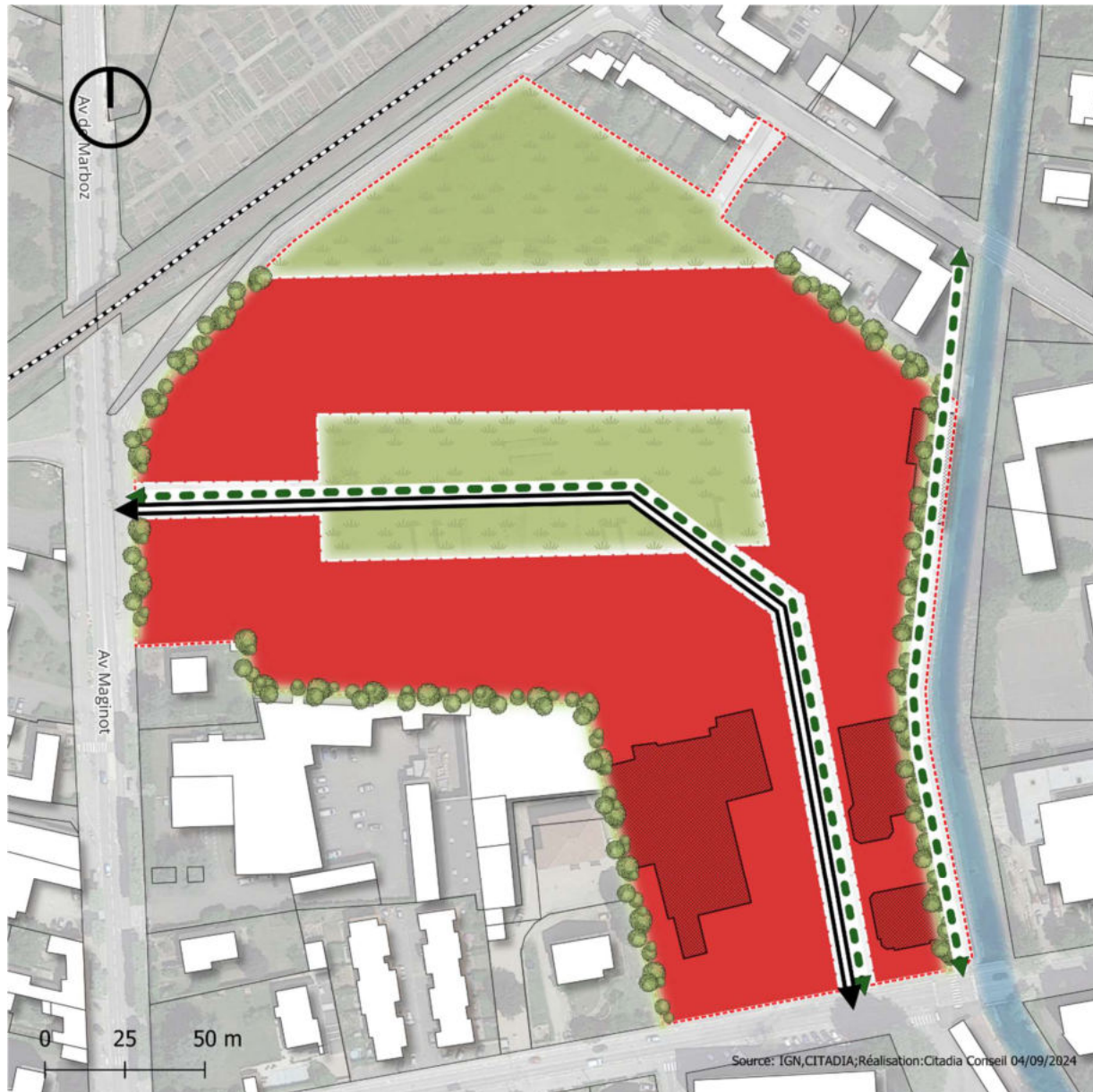
Le nord du site est concerné par la zone bleue du PPRI. Les aménagements, en particulier la construction d'habitations, doivent respecter les prescriptions du PPRI afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

Gestion des déchets

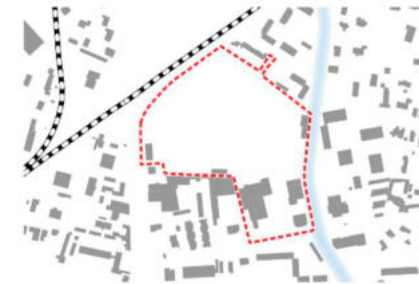
L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.



Schéma indicatif d'aménagement



Maginot-Canal | Bourg-en-Bresse



Légende

- Voie de desserte locale
- Mode doux principal
- Plantation en franges d'opération

Éléments surfaciques

- Dominante habitat collectif
- Bâtiment à démolir
- Espace vert

OAP n°3 : Croix-Blanche

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Le périmètre de l'OAP couvre un espace de 17 hectares aux fonctions variées mais juxtaposées, comprenant à la fois des équipements collectifs (scolaires) et du résidentiel, dans un environnement de commerces variés structurants.

La morphologie urbaine est caractérisée par un tissu de grands ensembles avec une grande homogénéité architecturale. La présence de bâtis rénovés le long du boulevard, de larges espaces verts, et de stationnements végétalisés contribuent à la relative bonne qualité urbaine du secteur. Certains bâtis commerciaux en cœur du quartier sont dégradés. A noter, un contraste important se dégage entre les espaces verts sur les parties nord et ouest du secteur et l'ambiance minérale au sud du secteur, liée à des poches de stationnement importantes.

Le site est desservi en transport en commun et par des dessertes pour mobilités douces qualitatives. Plusieurs pistes cyclables, et des cheminements piétons ombragés permettent l'accès au site.

Objectifs poursuivis

- Aménager une trame d'espaces publics hiérarchisés permettant de connecter les équipements, d'améliorer et de rendre lisible le fonctionnement du secteur ;
- Ouvrir et connecter les espaces verts aux quartiers environnants ;
- Développer une offre de logements et d'activités tertiaires nouvelle.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

La programmation de ce secteur est libre. Cependant, elle doit aboutir, à travers un aménagement public qualitatif, à un secteur à dominance d'habitat intermédiaire comprenant une mixité fonctionnelle répartie sur l'ensemble du site. Les vocations proposées doivent être conformes à celles autorisées dans la zone.

Densité de logements

Le nombre de logements est à définir en tenant compte de l'insertion du projet dans le contexte urbain et paysager.

Echéancier et phasage

Ce secteur peut faire l'objet d'aménagements en plusieurs phases distinctes et sous forme de plusieurs opérations.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Les bâtiments doivent s'insérer qualitativement dans le paysage urbain par un gabarit et une hauteur adaptés au contexte urbain environnant.

Traitement des espaces publics ou collectifs

Le projet comprend un aménagement public qualitatif intégrant le parc Colette Besson et les berges de la Reyssouze.

Les secteurs d'habitat doivent comprendre des espaces communs reliés aux espaces publics.

QUALITE PAYSAGERE

Valorisation du paysage

L'aménagement du site doit mettre en valeur le parc Colette Besson et les berges de la Reyssouze. L'implantation des constructions doit participer à cette mise en valeur en garantissant des percées visuelles vers les espaces verts.

Espaces verts

Les espaces verts existants et à créer doivent être structurants dans l'aménagement du site. Les nouvelles constructions doivent s'articuler autour de ces espaces en créant des liens visuels et/ou fonctionnels entre les espaces verts privés et publics.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés pour renforcer les continuités écologiques constituées par le parc et la Reyssouze.

Les espaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent privilégier la pleine terre ou en cas d'impossibilité, les revêtements perméables, et être végétalisés.



Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.



PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

Les accès existants sont maintenus. En revanche, la hiérarchisation des voies est à réorganiser pour pacifier la circulation dans le quartier.

Les dessertes automobiles principales sont à réaffirmer pour les rues de la Croix Blanche et de Loëze.

Modes doux

Un maillage de cheminements doux est à créer afin de renforcer les liens entre les constructions, les espaces verts et les équipements publics. Pour ces derniers, il s'agit d'améliorer les liaisons entre l'école, la maison de quartier et le centre social.

MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Risque inondation

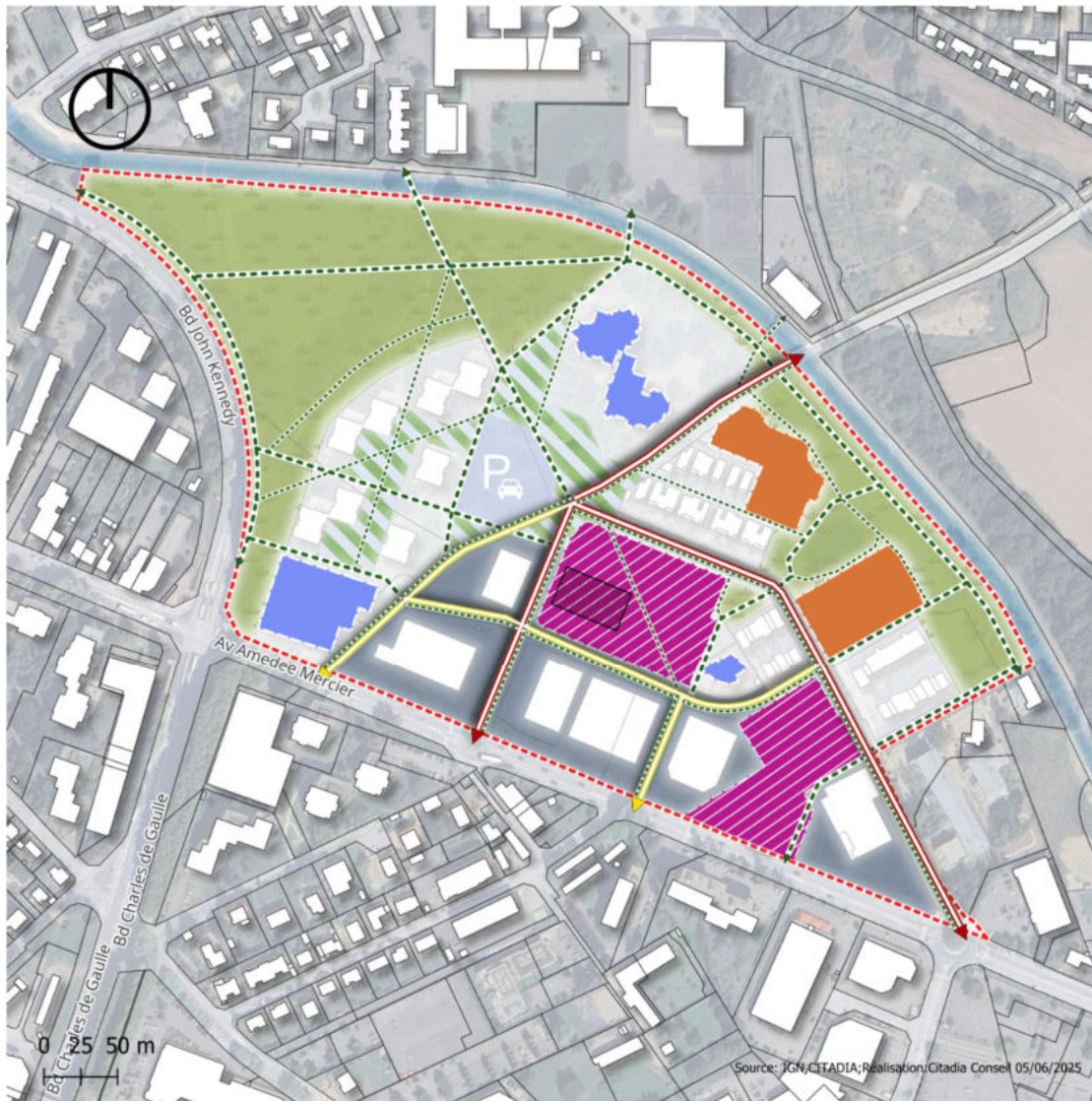
Les berges de la Reyssouze et le parc Colette Besson étant situés en zone rouge du PPRI, l'aménagement de l'espace vert doit prendre en compte son caractère inondable.

Pollution des sols

Les abords du site sont concernés par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement du site afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.



Schéma indicatif d'aménagement



Croix -Blanche| Bourg-en-Bresse



Légende

- Voie primaire existante
 - Voie secondaire existante ou à créer
 - Mode doux principal
 - Mode doux secondaire
- Éléments surfaciques
- Dominante habitat intermédiaire ou petit collectif
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Bâtiment à démolir
 - Secteur mutable
 - Espace ouvert à l'usage public
 - Espace partagé et mixte
 - Espace vert
 - Zone de stationnement existante

Source: IGN, CITADIA/Realisation: Citadia Conseil 05/06/2025

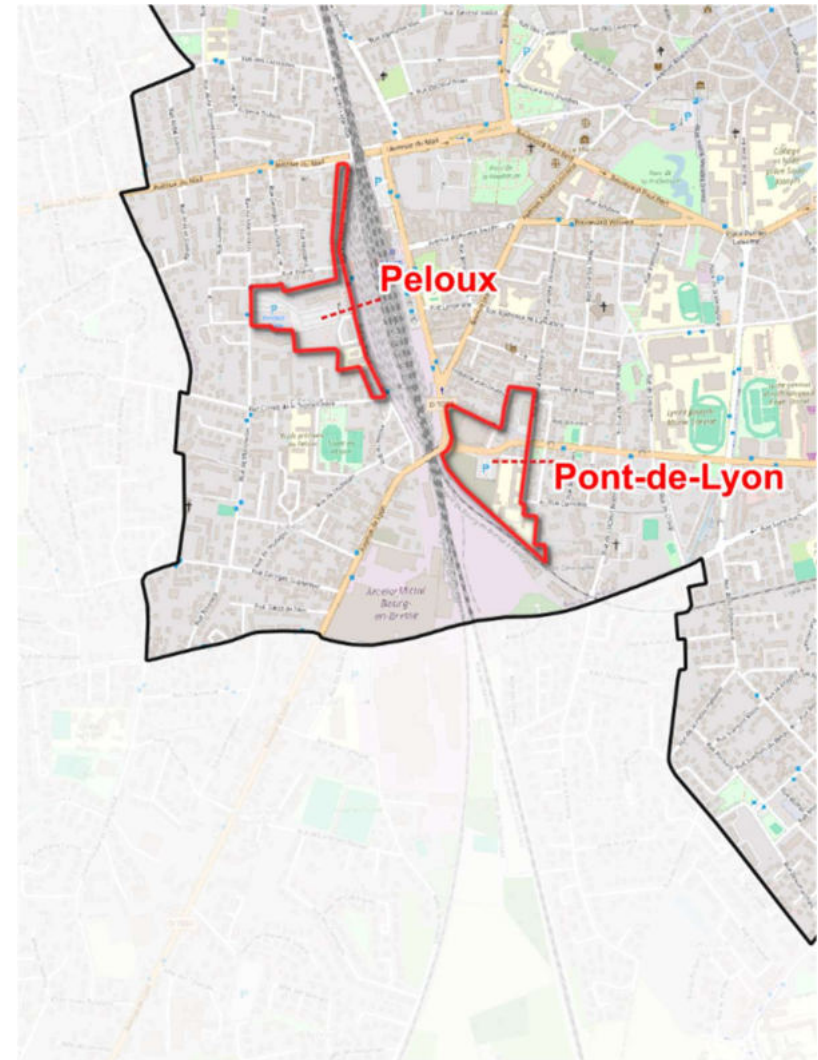
2. OAP SECTEUR OUEST BOURG-EN-BRESSE

Page 6868

OAP n°4 : Peloux

OAP n°5 : Pont-de-Lyon

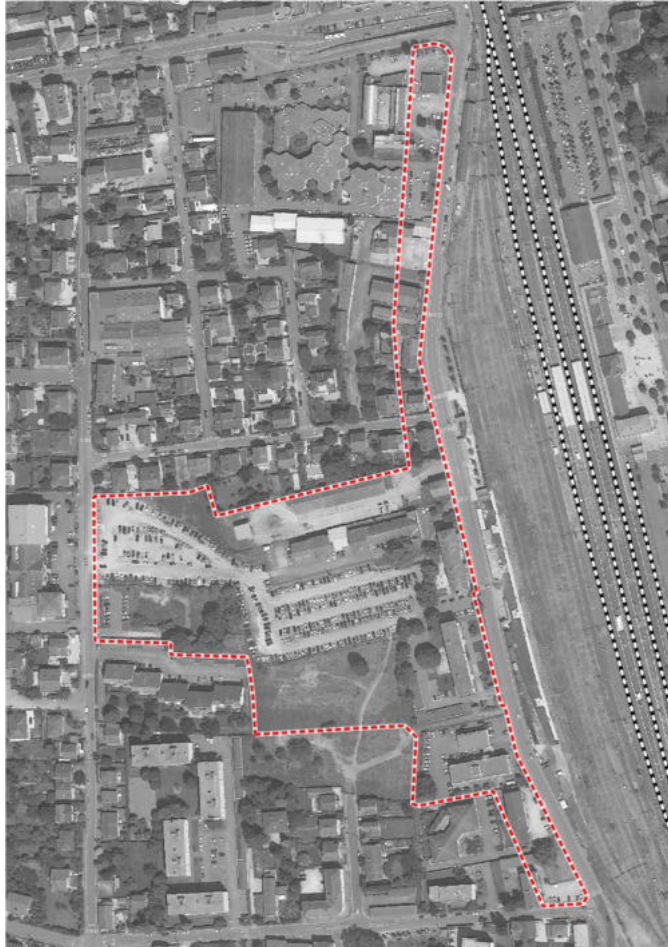
Page 7474



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES DE BOURG-EN-BRESSE OUEST

OAP n°4 : Peloux

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Ce site de 4,4 ha est situé en entrée du quartier du Peloux en front de la gare et de son pôle d'échange multimodal. Fortement enclavé à l'est par l'emprise ferroviaire, ce site est une friche industrielle partiellement occupée par du stationnement.

A proximité de commerces, le long de l'avenue du Mail et d'équipements scolaires, le tissu de ce secteur est mixte, mêlant de l'habitat, des services (santé) et des équipements techniques.

Le site est bien desservi en transport en commun et par des cheminements doux. En revanche, la proximité des voies ferrées soumet le secteur à de fortes nuisances acoustiques sur le front

est. La cohérence du maillage viaire interne avec le quartier est aussi une contrainte à considérer.

Enjeux environnementaux

Le site présente peu d'enjeux environnementaux, à l'exception de légères nuisances acoustiques le long de la rue de Peloux. Cependant, il est important de tenir compte d'une possible présence de sites pollués sur la friche industrielle.

Objectifs poursuivis

- Accompagner la reconversion d'une friche industrielle structurante, au cœur d'un quartier connecté à la gare ;
- Développer l'offre de logements dans le périmètre élargi du centre-ville ;
- Aménager les espaces de stationnement ;
- Aménager un espace vert pour créer un espace de fraîcheur.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

Le site est décomposé en trois programmes :

- La construction de logements aux formes diverses (habitat collectif et intermédiaire) structurés autour d'un espace vert public à réaliser ;
- La création d'un front à dominante tertiaire le long de la rue du Peloux, lors des mutations à venir ;
- L'aménagement des espaces de stationnement.

Il conviendra également de mailler le secteur pour les mobilités douces et motorisées.

Densité de logements

La programmation de ce site doit accueillir environ 200 logements.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

Ce secteur peut faire l'objet d'aménagements en plusieurs phases distinctes et sous forme de plusieurs opérations.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Les bâtiments s'inscrivent dans des hauteurs de type R+4 maximum et sont traités en épannelage, en cohérence avec le bâti environnant.

QUALITE PAYSAGERE

Espaces verts

Afin de garantir la qualité du cadre de vie sur le site, les nouveaux logements doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre et des pieds de bâtis végétalisés. Ces espaces verts contribuent à l'aménagement paysager du secteur et sont localisés au cœur de l'opération.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement contribue à améliorer la perméabilité écologique du site.

En lisière nord et sud de l'opération, des haies paysagères permettent le renforcement des continuités écologiques.

Les cheminements modes doux doivent être perméables et plantés afin de constituer une trame écologique cohérente sur l'ensemble du site.

Enfin, les aires de stationnement doivent être perméables et plantées d'arbres de haute tige et de bosquets.



Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.



PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

Deux points de desserte rue de Peloux et rue Montholon sont à créer pour assurer l'accessibilité du site.

A contrario, aucun accès en véhicule (motorisé) n'est admis depuis l'impasse Comte de la Teyssonnière.

Modes doux

Plusieurs cheminements dédiés aux modes doux, perméables et ombragés par des plantations sont à réaliser pour desservir le nord et l'est de l'opération. Au centre du site, une voie de desserte secondaire, comprenant un cheminement modes doux, permet la traversée est-ouest de l'opération.

MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Nuisances acoustiques

Afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances acoustiques liées à la proximité de la voie ferrée, l'implantation du bâti doit veiller à éloigner les habitations de la source de nuisance, par exemple en prévoyant l'aménagement d'espaces collectifs et cheminements modes doux à l'est.

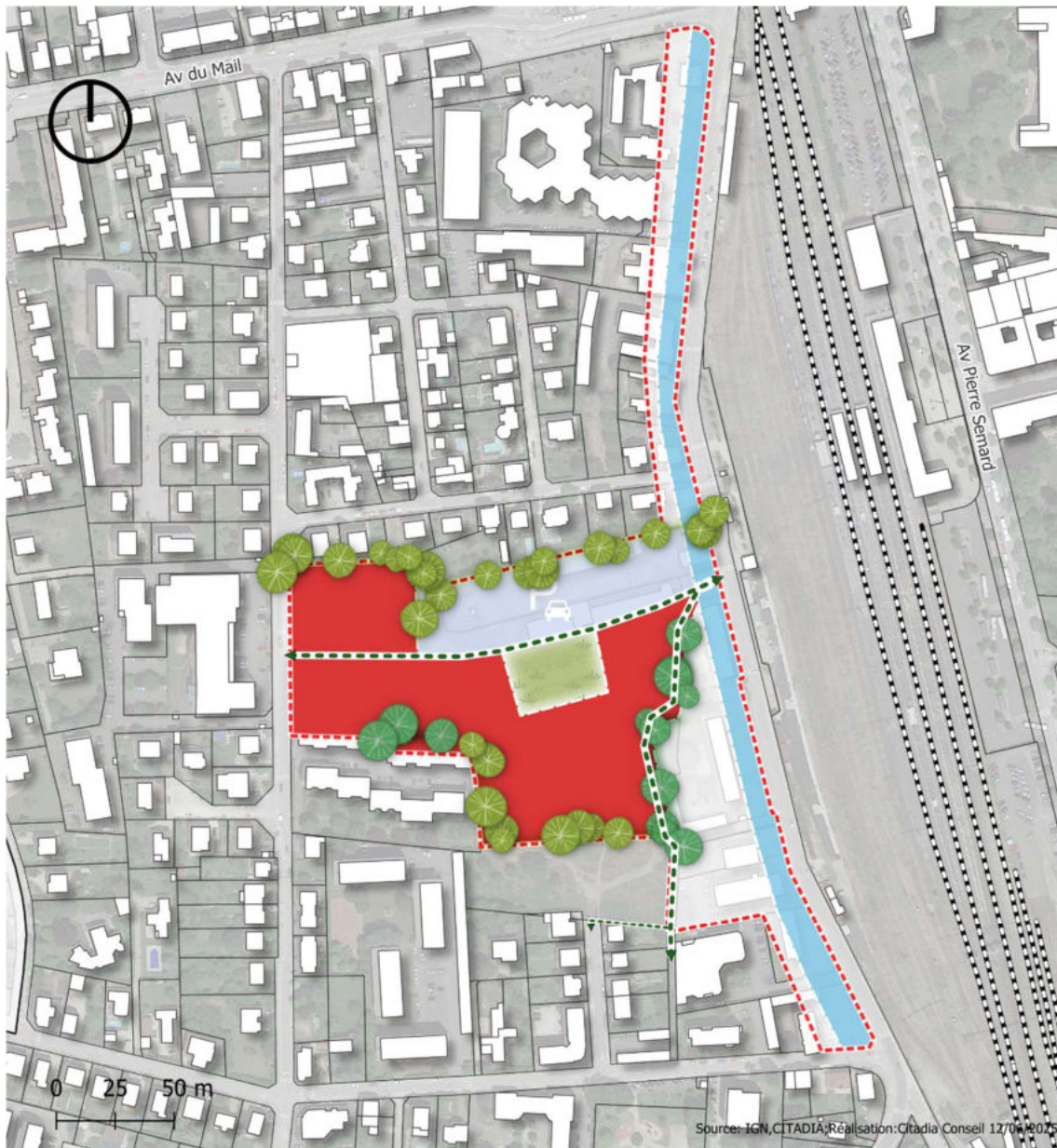
Le projet intègre, selon la programmation choisie, des mesures d'isolement acoustique pour garantir le confort des usagers

Pollution des sols

Le site de l'OAP est concerné par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.



Schéma indicatif d'aménagement



Peloux - Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments linéaires

- Mode doux structurant
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Éléments surfaciques

- Activités tertiaires
- Habitat collectif
- Espace vert
- Zone de stationnement

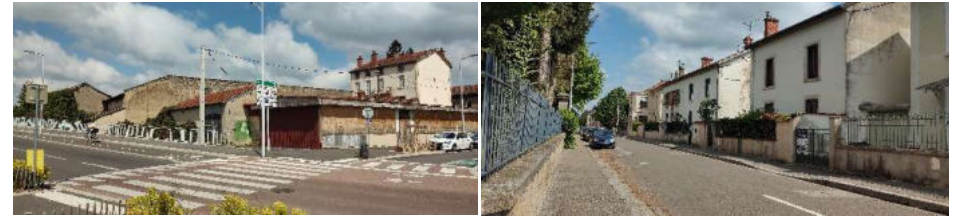


OAP n°5 : Pont-de-Lyon

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Ce site de 4,9 ha, composé d'une ancienne friche industrielle et des locaux du Département, connaît une multitude de fonctions : habitat, équipements (enseignement), stationnement, activités, stockage. Il présente un réel enjeu de développement par sa proximité au pôle d'échange multimodal et de la centralité du secteur gare.

Desservi en transport en commun et par une piste cyclable, le secteur est accessible et idéalement localisé, à proximité d'une centralité structurante.

La morphologie urbaine est caractérisée par un habitat de faubourg avec de grands tènements fermés pour les équipements et activités et de petites parcelles pour l'habitat. L'habitat principalement collectif et de type ouvrier ou individuel ancien est implanté à l'alignement des rues tandis, que les reculs sont importants pour les équipements. Ajoutons que le site présente une topographie contraignante puisque les voies de transit qui le traversent sont surélevées, et offrent ainsi une vue plongeante sur l'ancien terrain de « Quinson-Fonlupt » et l'îlot de « la Brasserie », ce dernier constituant un point d'accroche visuel majeur sur cette entrée de ville qu'il est nécessaire de restructurer pour lui donner plus de visibilité.

Enjeux environnementaux

Situé en entrée de ville, le site présente un enjeu paysager fort, en tant que vitrine de la commune. Une opération de végétalisation a déjà été engagée sur le secteur, participant à améliorer la qualité de vie de ce quartier très minéral. Un site de dépollution au sud-ouest du tènement est une contrainte à considérer. De même, le trafic important sur le boulevard Jules Ferry, ainsi que la proximité des voies ferrées, soumettent le secteur à des nuisances acoustiques à l'ouest.

Objectifs poursuivis

- Recomposer une entrée de ville en anticipant la mutation de grands îlots non traversants ;
- Améliorer la sortie de la ville en direction du sud et de l'ouest ;
- Accompagner la reconversion d'une friche industrielle.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

Le site est décomposé en trois programmes :

- La réhabilitation et la densification du site Delestraint ;
- La mutation du terrain de l'ancienne brasserie ;
- Le programme du Département sur le site de l'INSPE.

Pour l'évolution du site Delestraint et de l'ancienne brasserie, la vocation future n'est pas définie en totalité. Ces sites pourront accueillir toute destination autorisée dans la zone. Une mixité fonctionnelle sera recherchée à l'échelle du secteur et non obligatoirement à l'échelle des programmes.

Densité de logements

Le nombre de logements est à définir en tenant compte de l'insertion du projet dans le contexte urbain et paysager, et en veillant à la valorisation des différents bâtis patrimoniaux.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur peut être séquencé en trois phases distinctes et indépendantes, selon les trois programmes cités précédemment.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Concernant les réhabilitations, les caractéristiques architecturales des bâtiments sont à préserver. Le rythme d'ordonnancement des constructions sur rue, les gabarits des constructions, les formes des toitures ainsi que les éléments de modénature en façade sont à respecter.

Concernant les constructions neuves, les bâtiments doivent s'insérer qualitativement dans le paysage urbain. La hauteur des constructions est limitée à quatre étages.

QUALITE PAYSAGERE

Valorisation du paysage

Les arbres associés au bâtiment de l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education constituent un élément paysager à protéger.

Une attention est portée au traitement environnemental des pieds de bâtis le long du boulevard Jules Ferry et de l'avenue Jean Jaurès, dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville.

Espaces verts

Les opérations de réhabilitation et de construction neuve doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre.

De plus des lisières végétales, afin de créer un cadre paysager qualitatif, sont à prévoir.



QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés. A cet effet, le schéma de principe identifie les éléments végétaux existants à protéger.

Les murets existants sont préservés et mis en valeur, par exemple par des plantations afin de renforcer leur rôle de continuité écologique.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Au regard de la topographie du site, un système de rétention des eaux pluviales de type noue ou fossé doit accompagner l'aménagement de la voie de desserte principale afin de limiter les ruissellements.

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Le périmètre de l'OAP comportant 4 sites BASIAS et étant situé en périmètre éloigné de protection de captage, il revient aux porteurs de projet de s'assurer que les mesures de gestion des eaux pluviales ne mènent pas à l'infiltration dans le sol d'eaux polluées.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et



répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols

Le site de l'OAP est concerné par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

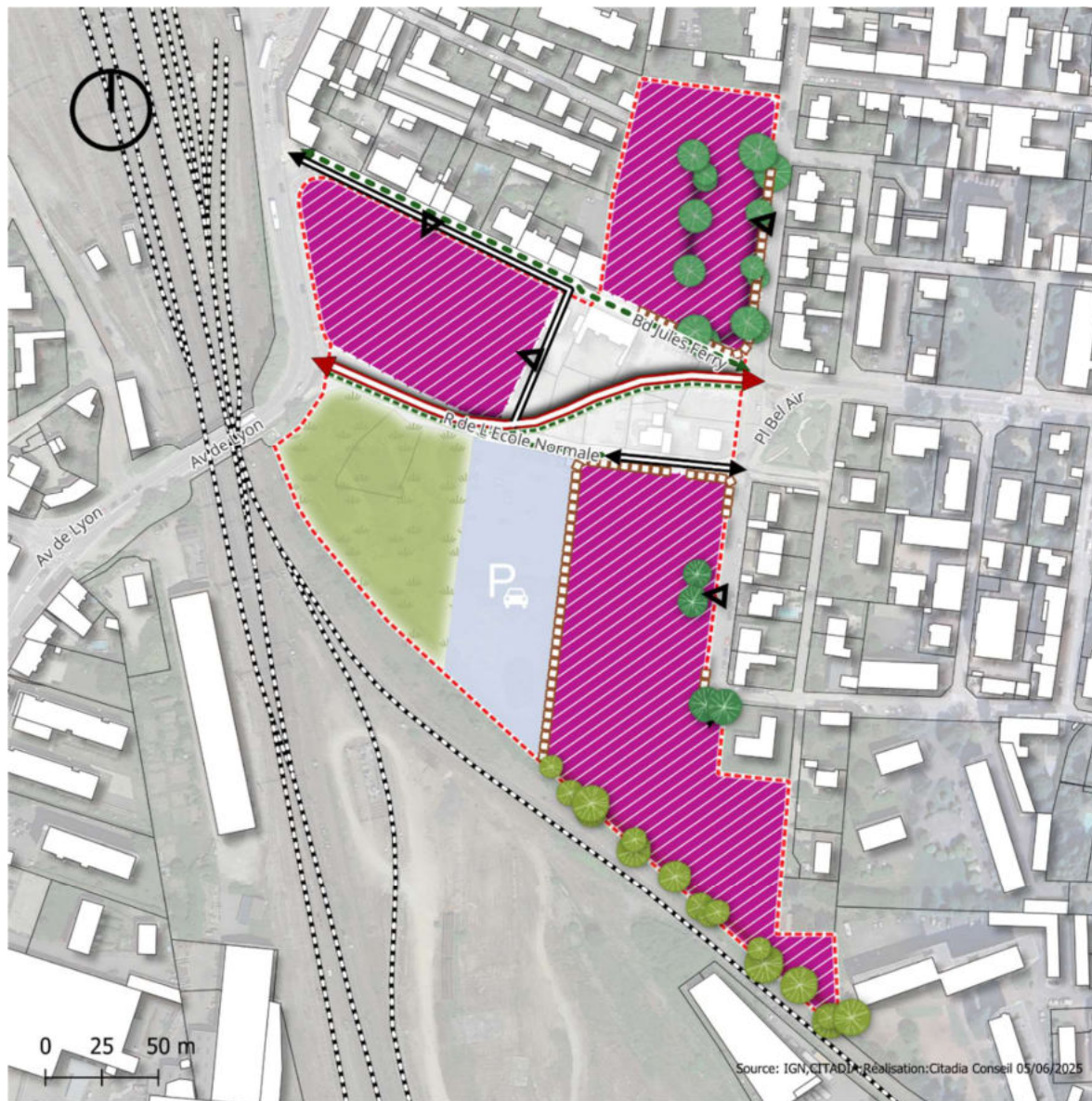
Des accès indépendants sont à aménager sur la voie de desserte locale pour assurer l'accessibilité de la brasserie au nord et à l'Est de celle-ci.

Besoin en matière de stationnement

Le parking de proximité du Pont de Lyon ne peut actuellement répondre aux besoins de stationnement liés au développement des programmes sur ce site.



Schéma indicatif d'aménagement



Pont-de-Lyon | Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments ponctuels

- ▲ Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie primaire existante
- Voie de desserte locale
- Mode doux principal
- Plantation en franges d'opération
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mur ou muret à préserver

Éléments surfaciques

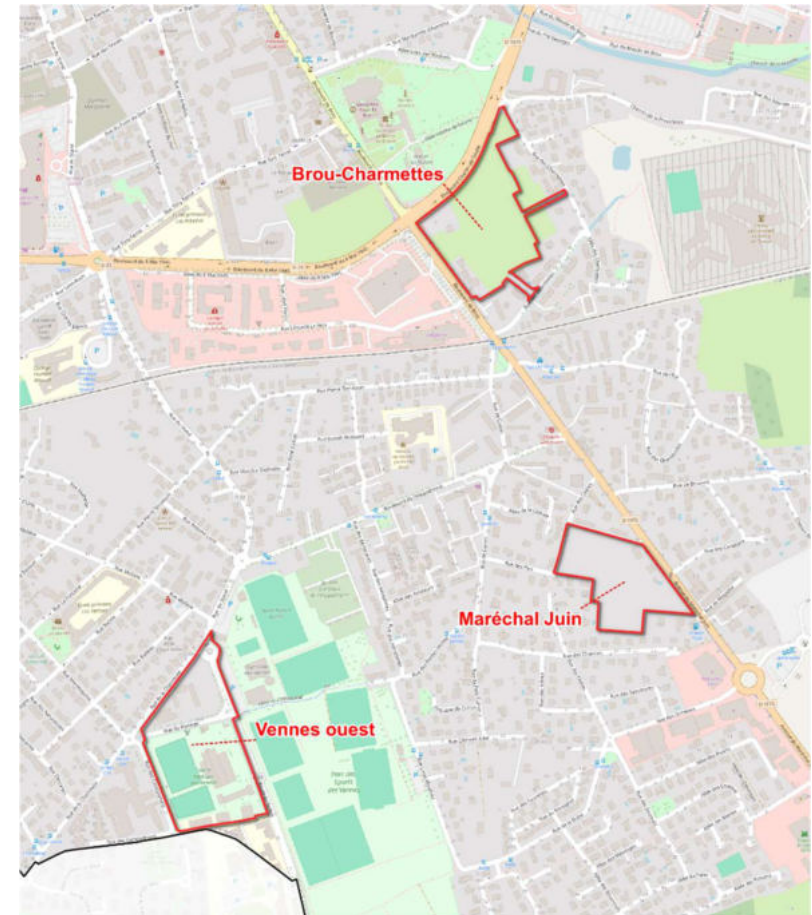
- Secteur mutable
- Espace à végétaliser
- Zone de stationnement

3. OAP SECTEUR SUD BOURG-EN-BRESSE

Brou-Charmettes Page 8181

OAP n°7 : Maréchal Juin Page 8787

OAP n°8 : Vennes ouest Page 92



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES DE BOURG-EN-BRESSE SUD

OAP n°6 : Brou-Charmettes

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Site emblématique de la ville de Bourg-en-Bresse, Brou/Charmettes, bénéficie d'une situation stratégique d'entrée de ville ainsi que d'une proximité avec les deux équipements touristiques majeurs de la ville que sont le Monastère Royal de Brou et Ainterexpo.

Le périmètre de cette OAP de 3,9 ha couvre un espace à l'interface de plusieurs tissus urbains aux formes et aux organisations marquées et distinctes :

- À l'est, le secteur résidentiel des Charmettes composé sur sa frange sud d'habitat collectif et sur sa frange ouest d'habitat à dominante individuelle ;
- À l'ouest des espaces à vocation d'activités tertiaires (secteur des Arbelles notamment) ;
- Au nord un espace touristique avec la présence de l'équipement culturel majeur de la ville : le Monastère Royal de Brou.

Les bâtis entretenus, l'attention particulière portée à l'intégration des commerces, la végétalisation des stationnements ainsi que la percée visuelle sur le monastère du Brou font de ce site un espace avec une qualité urbaine et architecturale remarquable.



La forme de logement dominante est l'habitat individuel groupé. On note tout de la même la présence de quelques habitats collectifs. Leurs implantations avec un faible retrait et leurs hauteurs limitées mettent en valeur le monastère, bâtiment le plus haut du secteur.

Le site est desservi en transport en commun, mais les cheminements piétons sont peu sécurisés. Cependant, une piste cyclable existe au sud du projet et une autre a été aménagée sur le boulevard Charles de Gaulle. Les différences de nivellement sur le terrain sont également des contraintes à considérer.

Enjeux environnementaux

Le site présente des enjeux patrimoniaux et paysagers importants, du fait de sa situation en entrée de ville et de sa proximité avec le Monastère Royal de Brou. Le trafic important sur les deux boulevards environnants soumet le secteur à des nuisances acoustiques.

Les principes d'aménagements veillent à conserver et à mettre en valeur l'élément patrimonial de Bourg-en-Bresse qu'est le Monastère Royal de Brou et de minimiser l'impact visuel et sonore des boulevards.

Objectifs poursuivis

- Valoriser une entrée de ville en organisant la mixité des fonctions et des formes ;
- Requalifier les espaces aux abords du Monastère Royal ;
- Valoriser l'entrée de ville avec des perspectives visuelles vers le monastère de Brou ;
- Contribuer au renforcement de l'offre de logements dans le périmètre élargi du centre-ville.



Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

Le site est décomposé en deux programmes :

- La construction de bâtiments à vocation dominante d'habitations à l'est du périmètre ;
- La construction de bâtiments affectés à la fonction dominante de bureaux à l'ouest.

Densité de logements

Le nombre de logements est à définir en tenant compte de l'insertion du projet dans le contexte urbain et paysager, et en veillant à la valorisation des différents bâtis patrimoniaux. Un potentiel de 25 à 50 logements environ est acceptable.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur sera réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

La hauteur des constructions est limitée afin de garantir la visibilité sur les toitures du Monastère, notamment depuis la rue des Chênes (hauteurs maximales inférieures ou égales à la hauteur de l'égout sur la façade sud du Monastère). De plus, un épannelage est exigé afin d'assurer l'insertion qualitative des constructions dans le paysage urbain.

Les formes et l'organisation de la future opération à vocation tertiaire doivent s'appuyer sur les aménagements paysagers et un recul des implantations pour maintenir des cônes visuels sur le Monastère Royal de Brou.

Des fronts bâtis discontinus sont à créer, par la création de perméabilités visuelles et paysagères, pour renforcer la qualité architecturale et paysagère des futures opérations, limitrophes du parc urbain.

Traitement des espaces publics ou collectifs

Les alignements d'arbres existants doivent être maintenus et prolongés le long de la voirie de la desserte interne.



QUALITE PAYSAGERE

Espaces verts

Les nouvelles constructions doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre et des pieds de bâtis végétalisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.



Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets.

Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

Pollution des sols

Le site de l'OAP est concerné par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

La réalisation d'une voie secondaire au sud traversant le site d'est en ouest permet d'assurer l'accessibilité du secteur. Celle-ci doit être en lien avec la desserte locale à réaliser dans la continuité de la rue des Chênes.

Modes doux

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, la voie de desserte interne intègre des cheminements modes doux au traitement sécurisant.

MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Nuisances acoustiques

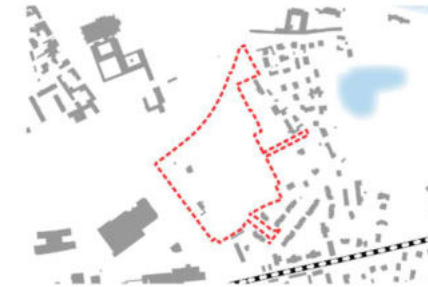
Les programmes du site intègrent des mesures d'isolement acoustique pour garantir le confort des usagers.



Schéma indicatif d'aménagement



Brou-Charmettes | Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments ponctuels

- Perspective paysagère à valoriser
- Voie primaire existante ou à créer
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mur ou muret à préserver

Éléments surfaciques

- Activités tertiaires
- Dominante habitat intermédiaire ou petit collectif
- Bâtiment à démolir
- Espace public à dominante végétale

OAP n°7 : Maréchal Juin

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP



PHOTOGRAPHIES DU SITE

Le périmètre de l'OAP couvre un espace de 2,7 hectares, qui est une ancienne friche industrielle. Ce tènement se situe sur l'avenue du Maréchal Juin, entrée sud-est de la ville de Bourg-en-Bresse.

Au cœur d'un vaste quartier résidentiel relativement récent avec des commerces en front de l'avenue, l'ensemble des bâtis sont à dominante pavillonnaire malgré la présence d'habitat collectif.

Accessible en transport en commun et par une piste cyclable, le secteur est bien desservi. Toutefois, l'accès piéton, se faisant par la route départementale n'est pas de bonne qualité.

Cette dent creuse, assez peu visible depuis l'avenue offre un important potentiel de développement résidentiel et participe à la structuration et à la mise en valeur de cette entrée de ville.

Enjeux environnementaux

Le trafic routier sur l'avenue soumet le secteur à des nuisances acoustiques à l'ouest.

Objectifs poursuivis

- La valorisation d'une dent creuse (friche) à fort potentiel ;
- La diversification de l'offre de logements dans le secteur ;
- La requalification d'une entrée de ville.

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

La vocation de ce site est d'accueillir du logement, un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération est affecté à la fonction habitat. Les vocations proposées pour le pourcentage de surface de plancher restant doivent être conformes à celles autorisées dans la zone.

Densité de logements

Le site doit accueillir entre 200 et 250 logements neufs.

Typologies

Les logements doivent être de typologies variées et contenir une part de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

L'aménagement du secteur sera réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

Les bâtiments doivent s'insérer qualitativement dans le paysage urbain. La hauteur des constructions est limitée à trois étages en cœur d'opération et à 4 étages en front de l'avenue du Maréchal Juin.

QUALITE PAYSAGERE

Espaces verts

Les nouveaux logements doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre et des pieds de bâtis végétalisés.

De plus des lisières végétales, afin de créer un cadre paysager qualitatif, sont à prévoir.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit permettre d'améliorer la perméabilité écologique du secteur, à travers la création d'espaces verts collectifs au sein des opérations de logements. Afin d'accompagner le développement des espaces verts et de renforcer les continuités écologiques du site, des lisières végétales sont à créer.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement.

L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de



pluie inondables, mares, bassins végétalisés...Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.

- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux ou silos enterrés de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols

Le site de l'OAP est concerné par des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols. Le risque de pollution des sols devra être considéré dans la conduite du projet de développement afin de ne pas venir exposer de population à un tel risque.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

L'accès principal au site se fera depuis l'avenue du Maréchal Juin, tandis que celui depuis la rue des Cèdres sera secondaire.



Modes doux

Un cheminement doux traversant est aménagé et assure le lien avec le tissu pavillonnaire à l'ouest du secteur.

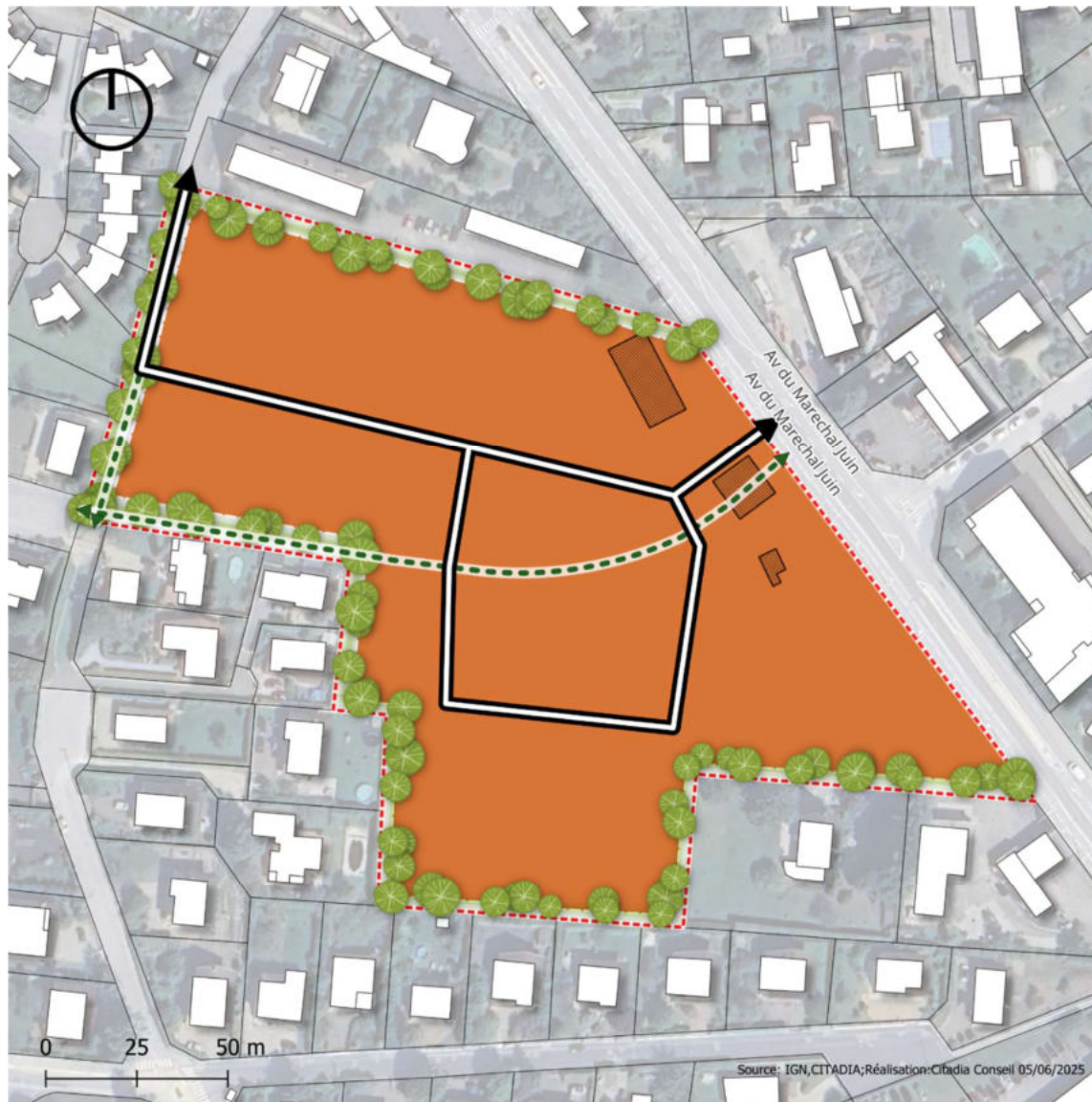
MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Nuisances acoustiques

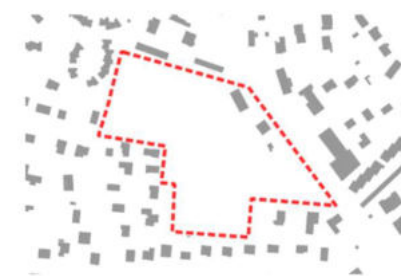
Afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances acoustiques liées à la proximité de l'Avenue du Maréchal Juin, le bâti sera implanté en recul et non à l'alignement.



Schéma indicatif d'aménagement



Maréchal Juin | Bourg-en-Bresse



Légende

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Plantation en franges d'opération
- Éléments surfaciques
 - Dominante habitat intermédiaire ou petit collectif
 - Bâtiment à démolir

Source: IGN, CITADIA; Réalisation: Citadia Conseil 05/06/2025

OAP n°8 : Vennes ouest

Contexte urbain et paysager



PERIMETRE DE L'OAP

Ce site de 4,9 ha, localisé au sud-est de la commune, assure la transition entre la Forêt de Seillon et les secteurs urbanisés.

Ce quartier, à prédominance pavillonnaire, possède une identité et une personnalité très forte, des petits commerces de proximité, un marché chaque dimanche matin et de nombreuses associations.

Il accueille aussi de nombreux aménagements sportifs (les sentiers communaux de la forêt, la Société d'Équitation Bressanne, un complexe sportif et un stand de tir).

L'OAP concerne plus particulièrement le site aujourd'hui occupé par le centre équestre SEB, Société d'Équitation Bressanne.

Objectifs poursuivis

- Anticiper la mutation éventuelle de ce site à long terme.

Principes d'aménagement

PROGRAMMATION GLOBALE

Vocation du site

La vocation de ce site est d'accueillir du logement, un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération est affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, peut être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

Densité de logements

Le site doit accueillir environ 240 logements.

Typologies

Les logements, majoritairement en accession, doivent être de typologies variées et contenir une part importante de logements de plus de 4 pièces.

Echéancier et phasage

Ce secteur peut faire l'objet d'aménagements en plusieurs phases distinctes et sous forme de plusieurs opérations.

QUALITE URBAINE

Volumétrie et aspect des constructions

La hauteur des constructions est limitée à deux étages afin d'assurer une insertion paysagère qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

L'habitat intermédiaire est à privilégier et quelques habitats collectifs sont tolérés sans visibilité directe pour la partie au sud de la rue du manège). L'épannelage doit assurer les transitions entre les secteurs occupés par des typologies de bâtiments aux volumes et hauteurs contrastés.

QUALITE PAYSAGERE

Espaces verts

La qualité paysagère du site, qui repose aujourd'hui sur la présence de grands espaces verts, doit impérativement être préservée. A cet effet, les alignements d'arbres existants doivent être maintenus et prolongés. De plus, les arbres identifiés sur le schéma de principe sont à protéger.

Afin de conforter la présence du végétal, les nouveaux logements doivent intégrer une part d'espaces collectifs plantés en pleine terre et des pieds de bâtis végétalisés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Continuités écologiques

L'aménagement du site doit veiller à maintenir, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du secteur. La préservation des alignements d'arbres et des éléments végétaux contribue à cet objectif.

Au regard de la forte perméabilité du secteur, les nouveaux logements doivent faire preuve d'exemplarité environnementale en prévoyant la perméabilité et la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.



Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. L'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Lorsque le recours à des aménagements imperméables ne peut être évité, le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont revêtues de matériaux drainants.

L'opération peut également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Les plans de réseaux doivent être pris en compte afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations doivent chercher à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée.
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.



PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Accès

L'accès principal existant, par la route de Seillon, est maintenu.

Les voiries de desserte internes doivent faire l'objet d'une attention particulière pour une bonne insertion dans le site.

Modes doux

La traversée en modes doux du site par la rue du Manège est à conforter afin d'offrir aux futurs habitants un cheminement sécurisé et ombragé. Les voies de desserte interne aux opérations de logements doivent prévoir l'accessibilité en modes doux.



Schéma indicatif d'aménagement



Vennes ouest| Bourg-en-Bresse



Légende

Éléments ponctuels

- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie primaire existante
- Voie secondaire existante ou à créer
- Plantation en franges d'opération
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Éléments surfaciques

- Dominante habitat intermédiaire ou petit collectif
- Bâtiment à démolir



www.citadia.com • www.citadiavision.com

