

# TOME 2

## CHAPITRE I LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## CHAPITRE II LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**PLU approuvé le 18 novembre 2013**

**Modification n°1 le 4 février 2019**

**Modification n°2 le 24 juin 2019**





# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>.....</b>
LE MOT DU MAIRE.....	1
1. UNE VILLE CENTRE D'AGGLOMÉRATION QUI S’AFFIRME À TOUTES LES ÉCHELLES : SON AIRE MÉTROPOLITAINE, SON CENTRE-VILLE ET SES QUARTIERS.....	2
2. UTILISER LES POTENTIALITÉS DE RENOUVELLEMENT URBAIN OFFERTES PAR LES SITES EN MUTATION ET INTERVENIR EN FAVEUR D'UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET ÉQUILIBRÉE..	12
3. RECONQUÉRIR DES ESPACES ET LIEUX DE VIE VIA DES NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉ.....	21
4. UN PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET HISTORIQUE À RÉVÉLER ET À METTRE EN SCÈNE.	29
<b>CHAPITRE II : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>36</b>
PREAMBULE LA NATURE ET LA PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	37
<b>1 - LES OAP POUVANT CONNAÎTRE UNE OPÉRATIONNALITÉ À COURT TERME (2-5 ANS).....</b>	<b>41</b>
OAP LE PELOUX.....	41
OAP LA MADELEINE.....	45
OAP LES BELOUSES.....	51
<b>2 - LES OAP POUVANT CONNAÎTRE UNE OPÉRATIONNALITÉ A MOYEN TERME (5 -10 ANS).....</b>	<b>54</b>
OAP BROUËT.....	54
OAP LE PONT-DE-LYON.....	58
OAP LES VENNES.....	61
OAP L'HÔTEL DIEU.....	64
<b>3 - LES OAP DONT L'OPÉRATIONNALITÉ EST NON DÉTERMINÉE.....</b>	<b>68</b>
OAP MARÉCHAL JUIN.....	68
OAP BROU/CHARMETTES.....	71
OAP LA VINAIGRERIE.....	74
OAP MAGINOT/CANAL.....	77
OAP LES PÂQUERETTES.....	81
<b>4 - LES OAP PATRIMONIALES.....</b>	<b>84</b>
OAP PATRIMONIALE BEL-AIR.....	84



## LE MOT DU MAIRE

Au delà d'un changement réglementaire de Plan d'Occupation des Sols à Plan Local d'Urbanisme, la Ville, au travers de la prise en compte des besoins de ses habitants et de ses acteurs économiques et sociaux (Phase 1 : diagnostic territorial) ressent le besoin d'**inscrire son développement dans une nouvelle dynamique métropolitaine plus qualitative, plus équilibrée et plus durable**.

L'enjeu consiste pour Bourg-en-Bresse, chef-lieu du département de l'Ain et ville-centre d'agglomération, de s'affirmer en pôle d'équilibre au nord de Rhône-Alpes, visant à organiser et à fédérer autour d'elle l'ensemble du bassin de vie dont elle est le cœur, pour préparer l'avenir à travers un dialogue renouvelé et équilibré **avec l'aire métropolitaine lyonnaise** en pleine émergence. C'est à cette échelle que les réflexions doivent être menées, tant en ce qui concerne le **développement économique, la recherche** et l'emploi, que les grandes **infrastructures universitaires ou de transports**, mais aussi celles qui contribuent à rehausser l'**attractivité du territoire** par un haut niveau de qualité de vie - équipements et pratiques **culturelles, sportives, sociales et de loisirs**.

Pour mettre en œuvre cette volonté, Bourg-en-Bresse doit avant tout se **projeter et anticiper les changements** qui s'imposent à elle. L'ambition de la Ville consiste avant tout à **mobiliser les ressources humaines, économiques, sociales, culturelles, sportives qui font la richesse de son territoire pour trouver la capacité à trouver ensemble, dans une vision et une démarche collectives, les réponses appropriées**.

Riche de ses grands projets d'intérêts collectifs, de ses initiatives individuelles et collectives qui lui permettent de bénéficier d'un fort rayonnement culturel, d'une offre de formation accessible et adaptée, etc... **Bourg-en-Bresse répond aux enjeux de territoire de demain** : des politiques publiques reposant sur la ressource et la créativité individuelle, des mobilités plus douces et plus accessibles, un patrimoine source de diversité et de culture de territoire, des actions fortes pour anticiper la transition énergétique etc.

Au delà même des questions de son périmètre, le renforcement de l'intercommunalité, conduira inévitablement, à terme, à concevoir un PLU à l'échelle intercommunale, ainsi que les récentes évolutions législatives l'anticipent. Dès aujourd'hui, **la Ville a pris en compte ce changement de posture en appuyant sa réflexion sur les bases prospectives du territoire de demain**. Ainsi, la Ville a structuré son Plan d'Aménagement et de Développement Durables autour de 4 grandes orientations générales à même d'**affirmer son positionnement de ville centre d'agglomération dans la dynamique métropolitaine**.

En ce sens, ce PLU représente avant tout un **véritable changement dans la manière dont la Ville entend aborder les changements inévitables qui s'annoncent et qui sont à la fois porteurs de risques et d'opportunités** : la réponse doit être volontariste, créative, collective et durable.

# 1 UNE VILLE CENTRE D'AGGLOMÉRATION QUI S’AFFIRME À TOUTES LES ÉCHELLES : SON AIRE MÉTROPOLITAINE, SON CENTRE-VILLE ET SES QUARTIERS.

## 1.1 UNE VILLE QUI S'IMPLIQUE ET S'INVESTIT POUR L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE SON TERRITOIRE ET DE SON BASSIN DE VIE.

Bourg-en-Bresse se positionne en qualité d'acteur majeur de l'effort collectif local en faveur d'actions publiques durables : des politiques publiques qui anticipent, qui provoquent les changements, et qui préfigurent une gestion de l'urbanisme à l'échelle supra-communale.

Forte de sa spécificité et de ses diversités en Rhône-Alpes, Bourg-en-Bresse s'affirme en tant que lieu d'interface et d'intermédiation entre son bassin de vie et la métropole lyonnaise.

### 1.1.1 UNE VILLE CENTRE QUI ACCUEILLE DE GRANDS PROJETS D'INTÉRÊT COLLECTIF S'INSCRIVANT DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

- **Accompagner le Pôle d'Échanges Multimodal pour contribuer au rayonnement métropolitain du territoire et pousser aux reports modaux.**

**Gare de centre-ville et d'agglomération**, le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) s'inscrit dans la dynamique régionale et nationale de maillage ferroviaire.

Il permettra à Bourg-en-Bresse :

- d'être **plus accessible et attractive** pour les entreprises, les actifs, les habitants et les visiteurs;
- de participer à l'effort de **report modal des hommes et des marchandises sur le fer**;
- de confirmer **son rôle de porte d'entrée de la Métropole Lyonnaise** ;

Nœud ferroviaire important (5ème gare de Rhône-Alpes), Bourg-en-Bresse s'affirme, au travers du PEM, en tant que **gare de centre-ville et d'agglomération**.

Cette option ferroviaire répond :

- à un premier objectif consistant à **faciliter et à développer les mobilités des personnes**. A ce titre, **le doublement de la ligne des Dombes entre Villars-les-Dombes et Bourg-en-Bresse doit être confirmé dans son opportunité et sa faisabilité** ;
- à un second objectif inscrivant le PEM de Bourg-en-Bresse dans un enchaînement logique et cohérent d'actions priorisant le fret ferroviaire. Pour cela, la Ville affirme :
  - **la nécessité de faire du contournement ferroviaire de Bourg-en-Bresse un prolongement immédiat du CFAL** pour désaturer le nœud ferroviaire burgien et lyonnais, et permettre ainsi un développement significatif du fret ferroviaire ;
  - **la nécessité d'adapter sans attendre la ligne de la Bresse, élément essentiel de ce maillage ferroviaire**, pour répondre aux enjeux de nuisances sonores des riverains et de sécurité des traversées.

➤ **Impulser l'évolution de l'offre de transports en commun pour répondre à une mobilité de proximité.**

La Ville renforce sa coopération avec Bourg-en-Bresse Agglomération afin de réaliser un réseau de transports collectifs répondant à l'intérêt public à l'échelle de l'agglomération : réseau, non pas plus important, mais **un réseau plus dynamique porteur d'un bouquet d'offres répondant à des enjeux de proximité, de diversité et de confort**.

➤ **Favoriser l'achèvement de la rocade qui permettra d'éloigner le trafic de transit.**

L'enjeu, pour la Ville aujourd'hui, consiste à intégrer cette nouvelle infrastructure routière dans une vision collective, hiérarchisée et combinée des circulations à l'échelle du territoire afin de constituer un support collectif au service des mobilités individuelles. La rocade achevée constituera ainsi pour la Ville un outil de régulation et de guidage des flux de transports.

### 1.1.2 POURSUIVRE LE PROCESSUS ENGAGÉ DE COUVERTURE DU TERRITOIRE EN RÉSEAU DE TRANSPORT DE DONNÉES NUMÉRIQUES À HAUT-DÉBIT.

La Ville souhaite et accompagne le déploiement du réseau de fibre optique qui **favorise le partage et les échanges de données au delà de toute discrimination sociale**. La Ville, au travers de maîtrises foncières, et de gestion des servitudes grevant son domaine public et privé, facilite la couverture du territoire dans son ensemble. Le développement de cette info-structure donne ainsi la possibilité aux burgiens et aux entreprises de faire leur propre choix de mobilité.

Afin d'accompagner ce déploiement, et de le favoriser, la Ville a également fait le choix de développer les communications numériques, notamment pour les démarches administratives. Ce choix a de plus un effet bénéfique en matière de développement durable en limitant les déplacements ainsi que la quantité de consommables utilisés, mais également en matière d'information auprès de la population dont la diffusion contribue à favoriser la vie locale.

### 1.1.3 RÉAFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE EN ACCORDANT NOTAMMENT PLUS DE PLACE À LA CULTURE, À L'ART ET AU SPORT, AU TOURISME.

Au sein d'un territoire qui s'est construit autour de ses différences, Bourg-en-Bresse réaffirme ce qui fait d'elle une ville riche d'initiatives individuelles et collectives pleines de créativité et d'ambition depuis des décennies. Forte de ses héritages et de ses diversités, **Bourg-en-Bresse** est ainsi **riche de ce cette "culture de territoire" qui la positionne économiquement mais aussi culturellement au sein de la métropole lyonnaise**. Elle offre ainsi l'opportunité à ses habitants de prendre leur place de citoyens actifs et de "citoyens du monde".

Dans un contexte de mondialité très prégnant, la Ville n'oublie pas d'**être désirable pour ceux qui y habitent ou souhaitent y habiter**.

Parmi les composantes de ce rayonnement et de cette attractivité, la culture, l'art et le sport tiennent une place particulière.

Bourg-en-Bresse **soutient et met en valeur les structures et initiatives locales** permettant de diversifier et de renforcer l'offre sportive, culturelle et de loisirs, vecteur d'un développement touristique sur lequel la Ville travaille d'ores et déjà, en s'appuyant à la fois sur :

- ses équipements existants jouissant d'un fort rayonnement (Monastère Royal de Brou, Ainterexpo, Théâtre, Tannerie, Base de Loisirs de Bouvent, Carré d'Eau);
- des espaces et des projets majeurs d'expression culturelle tels que « Les Chemins de la Culture » ou le Conservatoire à Rayonnement Départemental (sous compétence d'agglomération) dont la relocalisation permettra le renforcement de son attractivité.

### 1.1.4 CONFORTER ET ORGANISER UNE OFFRE UNIVERSITAIRE ET DE FORMATIONS PROFESSIONNALISANTES POUR ASSURER UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE FLUX.

Bourg-en-Bresse entend relever deux défis :

- mettre en relation directe les acteurs de la formation professionnelle avec les entreprises de la sphère de production;
- démocratiser l'accès aux formations universitaires pour répondre aux attentes des jeunes et des entreprises du territoire.

La formation joue un rôle fondamental pour Bourg-en-Bresse, lieu d'intermédiation aux portes de la métropole lyonnaise, parce qu'elle constitue un vecteur fort d'une offre dynamique d'emplois publics et privés garante d'un territoire faisant résistance à la crise, et inscrit dans la dynamique métropolitaine.

### 1.1.5 INSCRIRE L'ÉCONOMIE LOCALE DANS UNE DYNAMIQUE DE CRÉATION ET DE DIVERSIFICATION POUR QU'ELLE SOIT ELLE-MÊME PORTEUSE DE SON AVENIR .

L'économie locale burgienne présente la particularité d'avoir un fonctionnement et un développement assez endogène et concentré sur ses filières d'excellence. A ce titre, le territoire constitue un lieu de production et d'innovation permanent qui lui a permis de toujours être intégré dans la dynamique économique à multi-facettes de la métropole lyonnaise. Bourg-en-Bresse entend ainsi :

- favoriser l'émergence de lieux d'innovation qui constitueront les « plateformes créatives de demain » en inscrivant les acteurs du territoire dans une dimension plus collective. Exemple : la création d'une pépinière d'entreprises.
- **soutenir les filières d'excellence** pour répondre aux enjeux d'anticipation et de diversification permettant au territoire de s'inscrire pleinement dans la dynamique métropolitaine : la filière Mécanique, Métallurgie et Carrosserie Industrielle (MMCI) et la filière Agro-alimentaire (Technopole Alimentec).
- **réaffirmer la richesse économique que constitue le réseau PME/PMI du territoire.**

Bourg-en-Bresse **valorise ce réseau d'acteurs économiques en** intervenant en faveur des zones économiques anciennes de plus en plus en rupture avec les nouveaux espaces d'activités se développant en périphérie. Ce travail en réseau permet de mettre en avant "le collectif" tout en valorisant les initiatives, mêmes les plus ordinaires qui ne sont ni d'excellence ni d'innovation.

- **convenir avec les acteurs du territoire d'une répartition équilibrée et équitable des investissements pour une cohérence dans le développement et la localisation des zones d'activités économiques et commerciales.**

La Ville souhaite réaffirmer l'un des objectifs inscrits au Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de renforcement de la ville-centre au détriment du développement des zones périphériques.

- **développer des initiatives collectives en faveur de la créativité et la diversité économique.**
  - Bourg-en-Bresse favorise la diversification du tissu économique et l'accompagne dans son évolution ;
  - susciter les initiatives solidaires qui, si elles demeurent à la marge de l'économie marchande, ont pour atout majeur de développer des solidarités humaines ;
  - favoriser et accompagner la flexibilité, la modularité et l'évolutivité des bâtiments ;
  - encourager le renforcement des circuits courts, l'activité à domicile, etc. ;
  - aider à l'émergence de nouveaux métiers.

## 1.2 UN CENTRE VILLE PLUS AGRÉABLE À VIVRE, À PARCOURIR ET À FRÉQUENTER.

Afin que le centre-ville joue un rôle majeur dans la vie quotidienne du territoire et de ses habitants, afin qu'il évolue, se renouvelle et attire de nouveaux habitants, la Ville définit plusieurs axes de travail et pistes d'actions pour les années à venir.

L'objectif est de **concevoir un centre-ville élargi dans une vision d'espaces et de temps partagés, un centre-ville élargi se positionnant comme le point de convergence des services et des échanges commerciaux, sociaux et culturels.**

## 1.2.1 FAIRE VIVRE LE CENTRE-VILLE ÉLARGI EN RENFORÇANT L'OFFRE DE LOGEMENTS.

### ➤ **Susciter l'éco-rénovation et l'éco-construction.**

La Ville favorise la présence de logements en son cœur au moyen de différents dispositifs d'aides permettant :

- d'adapter l'habitat ancien aux besoins et demandes actuels des ménages et **réduire le taux de vacance** important des logements en centre-ville;
- de **répondre aux enjeux énergétiques** en engageant un processus d'éco-rénovation et d'éco-construction qui permettra de diminuer les besoins et les coûts en énergie des logements : OPAH énergie, expérience « familles à énergie positive », bonus constructibilité, etc.

### ➤ **Créer de nouveaux logements dans le centre-ville élargi pour renforcer le cœur d'agglomération.**

La Ville mobilise deux leviers qui ont tous deux pour ambition de valoriser des tenements immobiliers, situés dans le centre-ville élargi et susceptibles de mutation à court ou moyen terme :

- **susciter et accompagner les propriétaires et/ou les porteurs de grands projets d'aménagement en capacité de valoriser des sites mutables.** La Ville s'investit dans le développement de secteurs proches du centre-ville afin d'affirmer sa centralité : Madeleine, Brouët, etc.
- **prendre l'initiative, conduire et/ou faire réaliser des opérations d'urbanisme exemplaires.** Bourg-en-Bresse se positionne comme une ville « épanouissante » pour ses habitants d'aujourd'hui et de demain, elle réagit aux évolutions, elle s'adapte pour répondre aux enjeux de modernité et d'urbanité qui s'offrent à elle sur certains secteurs à enjeux : Challes-Europe, Carré Amiot, etc.

## 1.2.2 REQUALIFIER, OUVRIR ET MAILLER LES ESPACES PUBLICS AFIN DE RENDRE LE CENTRE-VILLE ÉLARGI PLUS AGRÉABLE ET ATTRACTIF POUR LES HABITANTS, LES COMMERÇANTS ET LES VISITEURS.

### ➤ **La présence et la qualité des espaces publics joue un rôle fort pour l'attractivité du centre-ville.**

Il s'agit de proposer des rues à forte cohabitation des modes, des places, des squares, des espaces verts agréables, supports d'usages et d'animation.

Ces actions ont également des effets bénéfiques sur le plan commercial avec des pratiques d'achat dans un cadre urbain agréable, « l'achat plaisir » déconnecté du seul acte d'achat, ce que ne peuvent pas proposer les zones périphériques.

- **La Ville affirme l'urbanité de différents sites urbains** : Brouët, Charité, etc.

Ces sites, qui présentent une réelle qualité paysagère, sont connectés de manière lisible et intuitive au centre-ville afin qu'ils concourent à la dynamique d'un centre-ville élargi.

- **La Ville impose des principes de perméabilités modes doux et de perméabilités visuelles.**

Cette orientation stratégique permet de connecter, soit physiquement, soit visuellement, les grands îlots urbains au reste de la ville.

### 1.2.3 RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE POUR UNE CENTRALITÉ URBAINE AFFIRMÉE.

La Ville définit plusieurs axes de travail et pistes d'actions :

- **répartition et organisation équilibrée des différents modes de déplacements et de stationnement** afin de favoriser l'accès des visiteurs et de la clientèle : préserver l'urbanité et l'habitabilité du centre-ville via la substitution des bus "traditionnels" par **une navette**, travailler l'espace public sous forme de "plateau" afin de **supprimer les bordures de trottoirs** qui constituent de véritables **freins à l'accessibilité**, consommation de l'espace en "**temps partagé**", réaffirmation de **parkings de proximité** ;
- création de nouveaux locaux en centre ville en **priviliégiant les locaux flexibles et modulables pouvant accueillir différents types d'activités**, à même de se renouveler dans le temps.

### 1.2.4 RÉÉQUILIBRER ET PARTAGER LES USAGES DE L'ESPACE PUBLIC POUR UN CENTRE-VILLE APAISÉ.

L'objectif de la Ville consiste avant tout à **réaménager le centre-ville de manière à ce que l'automobile partage l'espace avec les autres usagers** (transports collectifs, vélos, piétons, personnes à mobilité réduite) afin de **priviliégier les véritables usagers du centre-ville afin qu'ils y retrouvent convivialité, confort et attractivité** :

- un schéma de circulation et la gestion du stationnement qui permet aux **résidents, aux commerçants et aux chalandes de "consommer" le centre-ville en cohabitant au sein d'un espace public partagé** ;
- des aménagement en faveur des cheminements piétons-cycles doit favoriser de nouvelles pratiques de mobilité ;
- la hiérarchisation du réseau de voirie, couplée à un jalonnement performant, doit permettre de renvoyer sur les axes structurants les automobilistes n'ayant pas le centre-ville pour destination.

## 1.3 UNE VIE DANS LES QUARTIERS A ORGANISER POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE.

### 1.3.1 CONFORTER LES POLARITÉS ACTUELLES ET EN DÉVELOPPER DE NOUVELLES.

Le besoin et le souhait « d'une vie de quartier » s'expriment régulièrement et fortement sous la forme d'une demande de commerces, de services et d'équipements de proximité, de lieux de vie et d'échanges, d'espaces publics ... autant d'éléments, qui rassemblés, constituent **des « polarités » de quartier complémentaires à l'offre du centre-ville élargi.**

Au regard du diagnostic croisé du territoire, les objectifs pour la Ville répondent à une **finalité unique de parité de traitement** :

- conforter les polarités existantes ;
- réaffirmer des centralités au sein de quartiers soumis à de fortes évolutions ayant rompu l'équilibre de la complémentarité avec le centre-ville ;
- création de nouvelles centralités : Brouët/Charité/Aubry, Pont-de-Lyon, Challes-Europe et Brou/Charmettes.

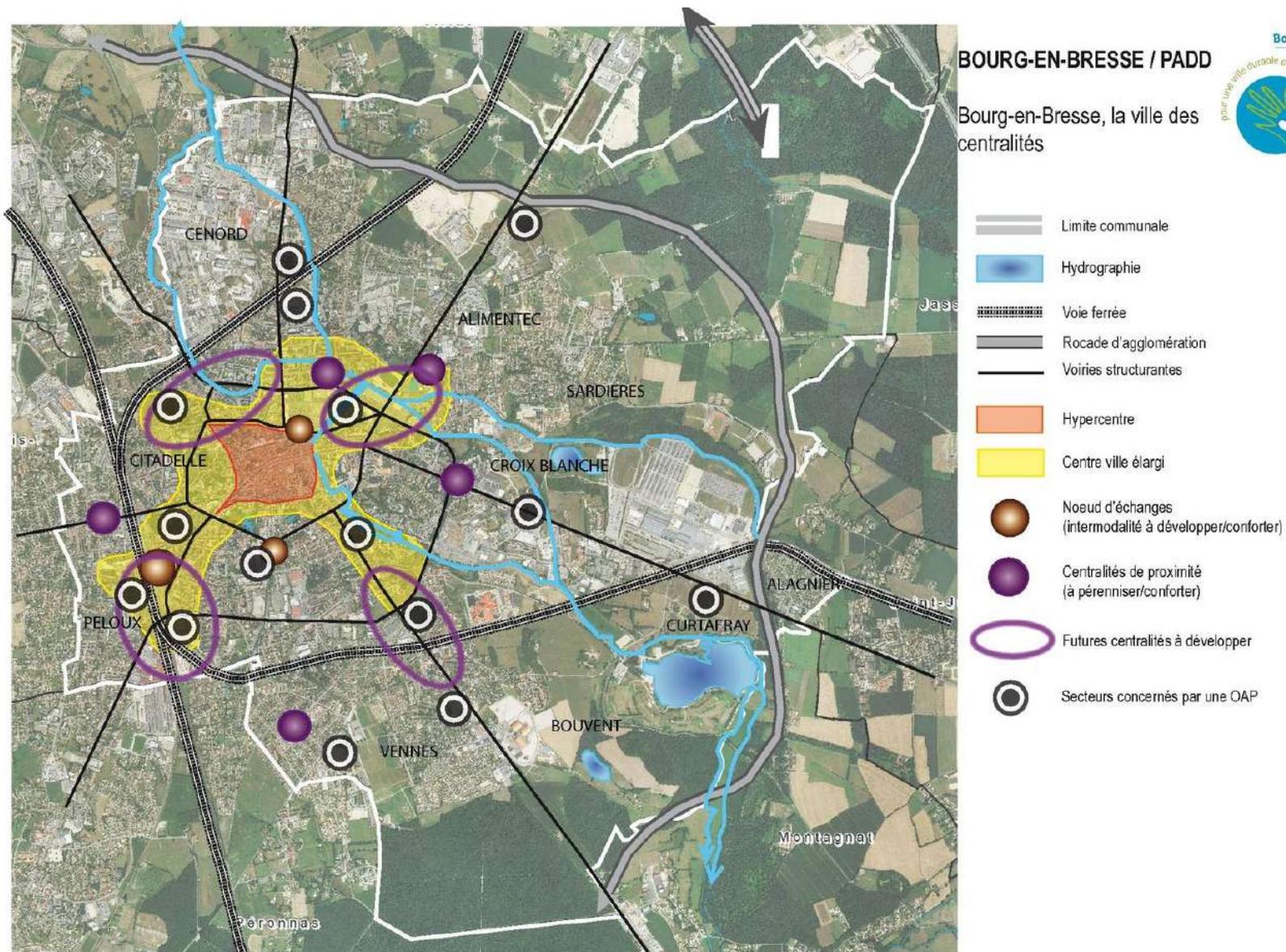
La **répartition équilibrée et harmonisée, d'équipements et de services publics**, au sein des quartiers, constitue un levier fort de la ville de demain.

#### ➤ **Associer les habitants pour une réponse adaptée aux besoins et aux attentes**

Pour bien comprendre les aspirations et les besoins des habitants, et définir des polarités « adaptées à chaque quartier », la Ville associe les habitants au devenir de leur quartier en les replaçant au centre de leur avenir.

L'enjeu majeur consiste à **fédérer, faire travailler l'individu au côté de la collectivité publique tout en canalisant une expression de plus en plus prégnante et exigeante.**

La Ville doit donc **inventer de nouvelles formes et lieux de coopération** favorisant cette créativité et réactivité aux changements de la ville de demain.





## 2 UTILISER LES POTENTIALITÉS DE RENOUVELLEMENT URBAIN OFFERTES PAR LES SITES EN MUTATION ET INTERVENIR EN FAVEUR D'UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET ÉQUILBRÉE.

### 2.1 LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE.

La Ville de Bourg-en-Bresse connaît, depuis 1975, une diminution progressive de sa population, qui semble aujourd'hui se stabiliser :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	37 887	42 1818	41 098	40 972	40 628	40 203
Croissance		+1,6%	- 0,4%	-0%	-0,1%	-0,1%

(Source : INSEE, Chiffres clés de Bourg-en-Bresse 30/06/2011 sur la population municipale)

Ce phénomène de « fuite » s'explique notamment par un départ de ses habitants au profit des communes périphériques (solde migratoire négatif), non compensé par le solde naturel (population vieillissante).

Le diagnostic du PLU a permis de démontrer une très forte homogénéité du parc et de la structure socio-démographique des ménages bourgiens. Cette homogénéité des produits offerts, au sein du parc de logements (prédominance de petits logements locatifs sociaux en immeubles collectifs), explique cet état de fait corroboré, par ailleurs, par une forte sédentarité des ménages bourgiens qui ne bénéficient pas de vrais parcours résidentiels.

A partir des deux hypothèses de développement qui pouvaient être envisagées :

- une croissance modérée, avec un taux de croissance de +0,5% par an, qui porterait Bourg-en-Bresse à près de 42 700 habitants en 2020 ;
- une croissance plus dynamique, avec un taux de croissance de +1% par an, qui porterait quant à elle la population bourgienne à environ 45 300 habitants en 2020,

l'ambition des élus de la Ville de Bourg a été d'affirmer l'inscription de Bourg-en-Bresse dans la dynamique métropolitaine. A ce titre, ils ont retenu le scénario d'une croissance dynamique durable

→ soit 45 300 habitants en 2020.

Une croissance qui se veut :

- respectueuse de son environnement : limitation de l'empreinte environnementale en priorisant le renouvellement urbain (le PLU déclassé 160 hectares de zones d'urbanisation future de type NA) soit par la production de logements neufs en tissu urbain constitué, soit par le biais de la reconquête de locaux anciens réhabilités permettant notamment la remise sur le marché de logements vacants.
- répondre aux besoins du territoire : rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux, développement d'une offre de logements de type familiaux (T3 et +), proposition d'offres alternatives à la maison individuelle (petits collectifs, habitat en duplex, habitat intermédiaire modulable) afin de favoriser le parcours résidentiel au sein même du territoire communal.

Pour répondre à ce double objectif, la Ville a construit son scénario de croissance en prenant en compte :

### **1- une croissance majoritairement portée par les sites à enjeux réglementés par les OAP**

Cette production maîtrisée au sein des OAP permet d'assurer le développement de la ville-centre d'agglomération dans le respect du SCOT (60 log/h en tissu existant) sans densifier les quartiers existants, en saisissant les opportunités de sites en mutation tout en maîtrisant, par le biais de la programmation OAP, la nature des futures constructions.

### **2 - le renouvellement urbain naturel avec prise en compte des logements commencés entre 2008 et 2011** (Source SITADEL).

Le développement de la ville, concentré sur les sites d'OAP, se fera également au sein du tissu urbain qui connaît un taux de renouvellement moyen naturel respectueux d'une densité de 60 logements/hectare. Il a également été pris en compte les logements commencés et autorisés entre 2008 et 2011, antérieurement à l'établissement du scénario démographique.

Ces éléments démontrent que la Ville s'inscrit dans le taux de production moyen de logements, recensé sur les 10 dernières années, tout en privilégiant la production au sein des sites d'OAP. Des secteurs sous programmation réglementaire qui permettent d'assurer la densification et le développement de la ville sans porter atteinte aux caractéristiques intrinsèques des quartiers existants tout en maîtrisant la nature des opérations et des constructions qui seront développées afin qu'elles répondent aux besoins du territoire, de ses habitants d'aujourd'hui et de ceux de demain.

Cette croissance permet ainsi :

- de respecter le taux de croissance naturel de la ville.
- de stabiliser (et non pas de stopper) la production de logements locatifs sociaux. Une moyenne lissée de 15 %, établie à partir de la programmation « logement social » OAP, fait apparaître une production de l'ordre de 320 logements locatifs sociaux à horizon 2020. Un chiffre brut qui permet de faire baisser le pourcentage de logements locatifs sociaux aujourd'hui de 40 % aux environs de 36 % à l'échelle de la ville.
- de répondre à l'enjeu majeur de rééquilibrage territorial à l'échelle de la commune (rappelons que 60% de l'offre est aujourd'hui concentrée dans les grands ensembles) par le biais des OAP qui spécifient des pourcentages de logements locatifs sociaux en fonction de la présence ou non, au sein des secteurs concernés, d'un parc social.
- de favoriser le parcours résidentiel (rappelons que le diagnostic PLU fait apparaître une forte sédentarité des ménages) au moyen d'une offre diversifiée et adaptée aux attentes des habitants actuels et futurs du territoire. A cet effet, la programmation des OAP (75 % de logements de type 3 ou +) permet de produire 1 500 logements dits « familiaux » à échéance 2020 par le biais notamment de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle (logements intermédiaires modulables)

## 2.2 LE RENOUVELLEMENT URBAIN : UN LEVIER PRIORITAIRE ET RESPONSABLE DE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE.

### 2.2.1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS, ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS EN TIRANT PARTI EN PRIORITÉ DES POSSIBILITÉS DE RENOUVELLEMENT.

La volonté est de pouvoir répondre aux besoins de la ville en **utilisant en priorité les possibilités offertes** dans le tissu urbain constitué pour limiter au maximum le recours à de nouvelles extensions en périphérie.

La ville va donc fortement privilégier :

- l'ouverture et l'aménagement de « sites a enjeux » mutables le long des grands axes desservis par les transports en commun et/ou a proximité des polarités de proximité : opérations découlant de mutations foncières et changement d'affectation, reconversion des sites et friches urbaines (ex: Peloux, Triangle Challes-Europe, la Madeleine) ;
- une densification du tissu existant : urbanisation des "dents creuses", évolution raisonnée des quartiers en permettant des constructions plus compactes respectueuses du tissu urbain avoisinant (ex: quartier du Peloux, centre hippique des Vennes, Brou-Charmettes ...).

La localisation de ces extensions répondra à des critères de qualité :

- compacité et mixité des fonctions urbaines ;
- protection des terres agricoles les plus intéressantes ;
- préservation des continuités paysagères et écologiques au travers notamment de la mise en valeur de la trame bleue et de la prise en compte des zones humides.

Les extensions en périphérie, si elles sont nécessaires, seront limitées et raisonnées dans les limites fixées notamment par le SCOT, avec pour vocation principale de répondre à des besoins spécifiques aujourd'hui non satisfaits sur le territoire communal.

### 2.2.2 IMPULSER DES OPÉRATIONS RÉPONDANT A DES CRITÈRES DE QUALITÉ URBAINE.

Qu'il s'agisse de renouvellement urbain ou d'extension, **la « réussite » des opérations dépendra de la qualité de vie que les habitants pourront y trouver, et de leur bonne insertion** dans la ville.

Au travers du PLU, la Ville se dote des outils permettant d'aller vers plus de qualité et de cohérence dans les nouvelles opérations :

- Programmes offrant une nécessaire mixité des fonctions (logements, commerces et services de proximités, activités tertiaires, etc.) ;
- Traitement du « rapport à la rue » pour présenter une qualité urbaine et architecturale qui adoucit la perception de la densité ;
- Des opérations où le végétal est plus présent et qui concourent à la continuité des trames verte et bleue ;
- Une clarté des statuts et modes de gestion des espaces public/privés, en vue d'une protection de l'espace privé et de son intimité (gestion des vis-à-vis, traitement des limites, espaces tampon) ;
- Le choix de procédés de construction et de matériaux durables (« la patine de la ville », praticité, attention aux usages,...) contribuant à une haute performance énergétique ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Éviter la constitution de grands quartiers et îlots qui ne peuvent être traversés afin de ne pas créer d'enclaves urbaines et sociales (perméabilité de la ville).

### 2.2.3 ACCENTUER LA MAITRISE PUBLIQUE DES AMÉNAGEMENTS.

Cette orientation découle de la volonté **de la collectivité de s'impliquer davantage dans les opérations d'aménagements** afin d'éviter la réalisation et la mise sur le marché d'opérations dont le programme (type de logements, mixité des fonctions, niveau de prix) et la qualité (urbaine, architecturale, paysagère) ne correspondent pas aux attentes et aux besoins de la population et de la ville.

La maîtrise publique des aménagements va donc être renforcée avec :

- la définition et la mise en place d'une stratégie foncière influant positivement sur l'inflation des prix ;
- la mise en place d'opérations "exemplaires" proposant une offre de logement innovante ;
- le respect de critères de qualité et de principes d'aménagement (perméabilités, structuration des espaces publics ...) au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation constituant un nouvel outil du PLU, ainsi que du futur règlement qui intégrera les dispositions du Grenelle II ;
- identification, en amont, de procédures opérationnelles permettant de mettre en œuvre des opérations exemplaires (ex: écoquartier Triangle Challes-Europe) et de répondre aux demandes non satisfaites par les opérateurs privés (ex: habitat coopératif).

## 2.2.4 INCITER LES OPÉRATEURS A DÉVELOPPER DES OPÉRATIONS A HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, NOTAMMENT SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE.

Face aux enjeux environnementaux et énergétiques, **la Ville joue un rôle moteur en accompagnant et stimulant les opérations présentant une haute qualité environnementale** :

- performances énergétiques des constructions ;
- utilisation d'énergies renouvelables pour participer à la lutte contre les GES ;
- renforcement de la présence du végétal ;
- intégration au projet de la thématique de la gestion des eaux pluviales et des déchets.

Cet objectif vise à la fois les nouvelles constructions, en complément par exemple des obligations de performance fixées par les réglementations thermiques nationales (RT), mais aussi et surtout les constructions existantes qui constituent l'essentiel du bâti avec un enjeu majeur d'éco-renovation.

Pour répondre à cet enjeu, la Ville va :

- soutenir et favoriser les opérations << pilotes >> montrant l'exemple ;
- mettre en place une politique d'aide à l'éco-renovation du tissu existant : mise en place de mesures incitatives (pack énergie, OPAH), élaboration d'un guide de recommandation, mise en place d'un soutien technique aux porteurs de projets.

## 2.3 UNE OFFRE D'HABITAT DYNAMIQUE, DIVERSIFIÉE ET FAVORISANT LE LIEN SOCIAL.

L'enjeu est de **produire des logements qui répondent mieux aux besoins, aux évolutions sociologiques et aux capacités financières des bourgiens.**

### 2.3.1 PROPOSER DES MODÈLES QUI S'ÉCARTENT DES PRODUITS CLASSIQUES EN CONCENTRANT LES EFFORTS SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC.

Le logement type a Bourg-en-Bresse aujourd'hui est un logement collectif, en location et de petite taille (de type T2-T3), modèle dont le marché immobilier doit sortir pour :

- permettre les parcours résidentiels afin que les habitants demeurent sur le territoire communal tout en changeant de logement en fonction de leurs besoins et aspirations : location ou accession à la propriété, jeunes et personnes âgées, ouvriers et cadres... ;
- retenir et attirer une population qui a tendance à partir vers les communes périphériques , faute d'une offre adaptée (couples avec enfants cherchant un bien de type maison avec terrain) ;
- introduire une plus grande mixité sociale et typologique dans certains quartiers en favorisant le développement d'un parc de logements locatifs à bas loyer (programmation PLAI, OPAH, maîtrise d'ouvrage publique ...) mais également une offre en accession (sociale et libre) inexistante sur certains secteurs.

Du fait du contexte économique, et de la précarisation des ménages en découlant, il est essentiel d'arriver à produire une offre à un cout modéré pour permettre et accompagner le développement de typologies intermédiaires. Ces logements innovants et alternatifs **se prêtent également à la mise en place d'une mixité sociale et intergénérationnelle.**

### 2.3.2 INTÉGRER DAVANTAGE LA DIMENSION SOCIO-ÉCONOMIQUE AU SEIN DES OPÉRATIONS D'HABITAT AFIN DE PALIER LA MONO-FONCTIONNALITÉ ET LE MANQUE D'ANIMATION DE CERTAINS QUARTIERS.

**L'objectif est d'éviter la réalisation de logements et la constitution de quartiers d'habitat dépourvus d'équipements, services et commerces de proximité ou éloignés de ceux-ci (tels que l'Alagnier ou les Noisetiers) qui favorisent l'usage de la voiture et limitent la dynamique urbaine et sociale : lieux de rencontre et de vie, maintien à domicile des seniors plus difficile.**

Cet enjeu vaut à la fois pour :

- les nouveaux quartiers : les nouvelles opérations devront être implantées de préférence à proximité de centralités secondaires et/ou des lignes de transports collectifs, et devront être conçues pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle (taille des logements, financement, accessibilité du cadre bâti), mais aussi fonctionnelle (présence de locaux commerciaux, d'activités tertiaires, de professions libérales, etc.) ;
- les quartiers existants ou la mono fonctionnalité est trop prégnante et qu'il faudra donc "équiper" selon les besoins de chacun sous forme de polarités et centralités de quartiers à renforcer ou à développer.

### 2.3.3 INCITER LES OPÉRATEURS ET PROPRIÉTAIRES PRIVÉS À METTRE AUX NORMES LEURS LOGEMENTS AFIN DE RÉSORBER LA VACANCE ET LES LOGEMENTS INSALUBRES, NOTAMMENT DANS LE CENTRE VILLE.

Plus de 60% du parc de logements de la ville datent d'avant les premières réglementations thermiques et ce pourcentage peut atteindre 75% dans certains quartiers.

L'enjeu majeur en termes d'amélioration de la performance énergétique porte donc sur le parc existant.

Pour répondre à cet enjeu, la Ville va mettre en place une politique d'aide à l'éco-renovation du tissu existant : mise en place de mesures incitatives, élaboration d'un guide de recommandation, mis en place d'un soutien technique aux porteurs de projets (OPAH énergie et dispositif « Famille à énergie positive » notamment).





## 3 RECONQUERIR DES ESPACES ET LIEUX DE VIE VIA DES NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉ.

### 3.1 ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION VERS UN RESEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE.

Le diagnostic du PLU et les différentes études réalisées sur la question des déplacements ces dernières années ont mis en évidence l'existence d'un réseau de transport en commun avec une bonne couverture spatiale mais des fréquences insuffisantes pour constituer une alternative efficace à l'usage de l'automobile, notamment par les actifs.

Des réflexions sont donc engagées avec Bourg-en-Bresse Agglomération pour déterminer les **modalités** d'évolution du réseau actuel pour le rendre plus concurrentiel et vecteur d'un bouquet d'offres répondant à **des enjeux de proximité, de confort et de diversité** : traces, fréquences, services offerts, intermodalité, etc.

Trois enjeux majeurs imposent d'aller vers un développement des transports collectifs :

- la diminution des impacts sur l'environnement et la santé, de l'usage de la voiture (nuisances sonore, visuelle et olfactive);
- la nécessité de préparer l'ère de l'énergie chère et des ressources rares qui fera, de fait, changer les pratiques en matière de mobilité;
- l'amélioration du cadre de vie : diminution des nuisances, amélioration de la qualité de l'air, aménagements publics plus qualitatifs et confortables.

Une nouvelle stratégie commune et territorialement solidaire (entre la Ville et Bourg-en-Bresse Agglomération) en matière de mobilité peut ainsi être mise en œuvre afin de **proposer aux bourgiens et habitants de l'agglomération un service favorisant, voire anticipant les nouvelles pratiques de mobilité.**

Plusieurs pistes sont en cours de réflexion au sein des acteurs du territoire :

- optimiser la desserte du centre-ville élargi au travers d'un meilleur partage de l'espace public . Il s'agit du traitement particulier de l'hypercentre, desservi par une navette plus respectueuse de l'environnement et du cadre de vie, et le confortement de lignes cadencées sur les axes structurants (adaptés à ce type de trafic) assurant une desserte de proximité des pôles d'habitat et d'activités ;
- desservir en transport en commun les nouveaux quartiers dès leur aménagement afin d'accompagner et d'inciter aux nouvelles pratiques de mobilité le plus en amont possible ;
- favoriser la mise en place de Plans de Déplacements d'Entreprises à l'échelle de l'agglomération : recensement des besoins, définition des itinéraires, articulation avec le réseau public, parking relais spécifiques etc....

## 3.2 AFFIRMER UN SCHÉMA DE DÉPLACEMENT PRESERVANT LE CENTRE-VILLE ÉLARGI AU TRAVERS D'UNE GESTION DYNAMIQUE ET OPTIMISÉE DU STATIONNEMENT.

Dans le cadre des réflexions engagées sur le devenir du centre-ville élargi et les actions qui permettront de maintenir son dynamisme, la question de la gestion de la circulation et du stationnement est apparue comme le levier essentiel permettant de repenser un fonctionnement plus adapté à la ville de demain.

### 3.2.1 REVISITER LE PLAN DE CIRCULATION POUR MIEUX DESSERVIR LE CENTRE-VILLE ÉLARGI SANS EN FAVORISER LA TRAVERSÉE.

Le plan de circulation actuel date pour l'essentiel de 1978 et n'a pratiquement pas évolué depuis, malgré la hausse croissante du nombre de déplacements et le développement de la ville et de l'agglomération.

En lien notamment avec les orientations visant le dynamisme du centre ville et l'amélioration du cadre de vie, il est nécessaire de revoir ce plan de circulation avec les objectifs suivants :

- **Offrir un accès privilégié et dédié aux trois catégories d'usagers du centre-ville** : les résidents, les commerçants et les chalands.

En ce qui concerne l'hypercentre, la mise en service de bornes d'accès et la gestion partagée de l'espace public (selon des plages horaires spécifiques et dédiées) permettra de répondre aux besoins des différents usagers. Il sera alors possible :

- aux commerçants d'être livrés et d'accéder à leurs commerces le matin sans conflits d'usage avec d'autres flux;
- aux résidents de pouvoir utiliser l'espace public en période nocturne pour stationner au droit de leur domicile tout en pouvant stationner en journée pour une durée limitée;
- aux chalands d'avoir la possibilité de venir se stationner dans les parkings de proximité, aménagés en lisière du centre-ville, auxquels ils accéderont désormais via des aménagements modes doux qualitatifs.

Le centre-ville sera traité aux travers de la réaffirmation de la zone 30 permettant une cohabitation plus aisée et sécurisée des différents modes de déplacements .

- **Ré-examiner la pertinence du fonctionnement en sens unique de la petite rocade et la requalifier en boulevard urbain au même titre que les entrées de ville.**

Si la desserte de l'hypercentre peut être traitée de manière spécifique au travers de la mise en œuvre d'une navette, le schéma de circulation doit également s'adapter aux enjeux de développement sociaux-urbains du centre-ville élargi. A cet effet, et en cohérence avec le travail de hiérarchisation et de jalonnement des voiries, **les voiries structurantes** (axes de la petite rocade et d'entrée de ville) **doivent être requalifiées afin de répondre aux enjeux de mobilités et de sociabilité** (proximité, convivialité, urbanité) de la ville de demain.

L'aménagement de couloirs de bus crée l'opportunité d'un traitement plus urbain des boulevards ceinturant le centre-ville élargi tout en mettant en valeur les espaces qui y sont connectés. Mais surtout, ils constitueront l'opportunité de proposer des dessertes de proximité performantes, favorisant les liens inter-quartiers, via des arrêts intégrés dans le processus urbain.

- **Mieux répartir les flux entre les différentes entrées du centre ville** : le système actuel étant trop axé sur le champ de Foire. Pour satisfaire cet objectif, il convient tout particulièrement d'intervenir par un jalonnement plus lisible et plus performant afin d'optimiser les effets induits par un schéma de déplacements revisité. Ce jalonnement devrait ainsi permettre d'inciter les automobilistes à emprunter les itinéraires adaptés à leurs objectifs de déplacements et ainsi éviter les itinéraires de shunt en centre-ville.

Pour accompagner ces nouvelles mobilités, il conviendra également de diriger les usagers du centre-ville élargi vers les différents parkings de proximité qui sont proposés et aujourd'hui sous-utilisés en lisière du centre-ville.

### 3.2.2 STRUCTURER UNE OFFRE DE STATIONNEMENT OPTIMISÉE ET RÉGULÉE.

La Ville identifie les objectifs suivants :

- la gestion du stationnement en "temps partagés" en hypercentre;
- une gestion de proximité et de confort pour le centre-ville élargi qui se traduit règlementairement par une nécessité de renforcer l'offre en stationnement résidentiel (au sein des opérations d'habitat) pour permettre aux bourgiens de faire le choix de laisser leur voiture en sécurité et de recourir aux modes de déplacements alternatifs.

Cette nouvelle politique de gestion du stationnement assure avant tout une équité de traitement des habitants. Que ce soit un partage de l'espace public au sein de l'hypercentre, une tarification adaptée dans le centre-ville élargi, ou encore le développement de l'offre de stationnement résidentiel, la finalité ultime consiste bien à répondre à des objectifs de confort qui rendront le centre plus attractif pour ses résidents.

### 3.2.3 DÉVELOPPEMENT DE PARKINGS DE PROXIMITÉ, NOTAMMENT AUX ABORDS DES NŒUDS D'ÉCHANGES.

Cette orientation répond à deux enjeux :

- **Mieux répartir l'offre de stationnement dans la ville** pour mieux répartir les flux de véhicules et sortir du système actuel **trop axé sur l'utilisation du Champ de Foire et la convergence vers l'hypercentre**;
- Favoriser l'intermodalité en pensant et en organisant les modes de façon complémentaire et non en concurrence. Ces parkings de proximité rendront le report modal plus aisé, en direction du centre-ville, de part leur positionnement.

## 3.3 UNE RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE PUBLIC.

### 3.3.1 RECRÉER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ EN AMÉNAGEANT L'ESPACE PUBLIC À L'ÉCHELLE DE SES USAGES POUR EN FAIRE UN SUPPORT D'ANIMATION ET D'ÉCHANGES.

Pour rendre la ville de demain plus agréable et facile à parcourir pour tous ses usagers, quel que soit leur mode de déplacement, un partage de l'espace plus équitable sera recherché.

Cet objectif se traduira par la **requalification de l'espace public, adaptée à chaque quartier, en donnant davantage de place aux piétons et aux vélos.**

**Cette cohabitation des modes permettra par la même occasion de diminuer les nuisances et la pollution** dues au trafic automobile qui portent atteinte à la santé publique et à la qualité de vie en milieu urbain.

La Ville a déjà engagé des actions fortes dans ce domaine, ces dernières années, avec l'expérience des samedis piétons, la piétonnisation de certaines rues du centre ville, la mise en place des double-sens cyclables, etc.

Ces actions vont se poursuivre au travers de :

- la réaffirmation de la zone 30 par des aménagements plus adaptés et plus lisibles;
- la mise en place de solutions techniques comme les enrobés phoniques de voirie;
- le traitement urbain des boulevards et pénétrantes du centre-ville;
- l'incitation et l'aide à la mise en œuvre de solutions de traitements acoustiques des bâtiments existants ou des nouvelles constructions, en montrant l'exemple dans les bâtiments publics.

### 3.3.2 SUSCITER L'OUVERTURE DES GRANDS ILOTS ET ATTÉNUER LES COUPURES URBAINES POUR PROPOSER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE ET RENDRE LA VILLE PLUS PERMÉABLE AUX MODES DOUX (MADELEINE, CHARITÉ, BROUET ...).

Dans cette réflexion qui marie mobilité et espace public, la question de **l'ouverture des grands îlots et la résorption** des coupures urbaines constituent des axes de travail importants pour faciliter les déplacements dans la ville et faciliter les échanges inter-quartiers.

### 3.3.3 DES ESPACES PUBLICS CONSIDÉRÉS ET AMÉNAGÉS COMME DES ÉLÉMENTS FÉDÉRATEURS ET STRUCTURANTS DES QUARTIERS.

L'espace public constitue le lieu privilégié des rencontres et des échanges, donc du lien social, et l'élément qui assure la continuité et les liens entre les différents quartiers d'une ville.

Des progrès importants peuvent être réalisés sur la ville où les espaces publics sont très inégaux selon les quartiers dans leur importance et leur traitement.

Le développement d'un **réseau d'espaces publics irriguant les quartiers et les connectant les uns aux autres**, constitue donc un objectif pour la ville de demain avec les orientations suivantes :

- créer mais surtout ouvrir des espaces publics dans tous les quartiers, l'enjeu pouvant se résumer, sur certains sites, à de simples perméabilités visuelles. L'objectif principal consiste à rendre perceptible aux bourgiens une qualité paysagère qui ne peut aujourd'hui s'apprécier que vue du ciel. Il s'agit également de répondre aux enjeux d'identité, de proximité et de convivialité exprimés par les habitants de nombreux quartiers qui ne trouvent pas de lieux d'expression et d'échanges ;
- imposer la réalisation d'espaces publics, générateurs de lien social, dans les nouveaux quartiers et opérations. Il conviendra de veiller, en amont des opérations, que l'espace public soit abordé en tant qu'élément structurant et fédérateur de la nouvelle trame urbaine et non comme un espace résiduel à légitimer par un traitement végétal et un vocabulaire adapté ;
- travailler sur la continuité des espaces publics afin qu'ils deviennent de véritables lieux d'échanges ;
- veiller à aménager ces espaces avec une réflexion sur les usages, car un espace public doit avoir un ou des usages pour prendre sa place dans la dynamique socio-urbaine de la ville ;
- améliorer leur visibilité : au delà des enjeux de perméabilités, il convient de définir une signalisation et une communication permettant de valoriser l'existence de ces espaces importants dans le bien être quotidien.

### 3.3.4 POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU CYCLABLE AFIN DE STIMULER LA PRATIQUE.

Dans le cadre de la politique globale de déplacements (PGD), la Ville et Bourg-en-Bresse Agglomération ont élaboré une cartographie du futur réseau d'itinéraires cyclables intercommunal, ainsi qu'une Charte des Aménagements Cyclables.

**Le programme d'actions « modes doux »** pour les années à venir sera notamment marqué par :

- la poursuite de l'aménagement d'itinéraires cyclables intercommunaux ;
- la mise en place de parcs de stationnement vélos sur les principaux pôles générateurs de déplacements et nœuds d'échanges (arceaux, abris vélos, consignes à vélos...) ;
- le développement d'un plan de jalonnement cyclable performant à l'échelle de l'agglomération et en réflexion conjointe avec la Ville ;







## 4 UN PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET HISTORIQUE À RÉVÉLER ET À METTRE EN SCÈNE

Au cœur d'un territoire encore très attaché à son histoire rurale, la Ville de Bourg-en-Bresse cherche à préserver son patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager, dans un souci :

- de développement durable et de limitation de l'imperméabilisation,
- de préservation de son identité et son cadre de vie qualitatif, **deux aspects sur lesquels la Ville travaille activement afin de conforter et développer le tourisme sur son territoire.**

### 4.1 PROTÉGER, ANIMER ET METTRE EN SCÈNE LE PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET HISTORIQUE.

Bourg-en-Bresse dispose d'un patrimoine culturel, paysager et historique important mais encore **sous-exploité et en partie méconnu pour ce qui concerne le patrimoine « commun »**, c'est-à-dire le patrimoine non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques ou des Sites et Monuments naturels.

À cette fin une étude patrimoniale a été lancée sur le territoire communal : diagnostic du patrimoine commun, création d'une base de données ordonnancée des éléments les plus intéressants (critères d'aspect, de rareté, mais aussi d'urbanité), en vue d'une traduction réglementaire dans le PLU afin de protéger ce patrimoine contribuant à la qualité du cadre de vie, et qui une fois révélé et mis en scène permettra de renforcer l'attractivité de la ville.

#### 4.1.1 IMPULSER UN RENOUVELLEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU PATRIMOINE PAYSAGER ET HISTORIQUE.

Il s'agit de s'assurer que la dimension patrimoniale de certains sites, tels que la Madeleine, la Charité ou encore l'Hôtel Dieu, soit prise en compte lors de projets de renouvellement urbain et aboutisse à une valorisation de celui-ci, et non à une démolition/destruction ou à un traitement par défaut des éléments remarquables.

#### 4.1.2 IDENTIFIER DES MESURES DE PROTECTION OU DE SAUVEGARDE DES ÉLÉMENTS BÂTIS, DES SUJETS ET/OU ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES CONCOURANT À DES SÉQUENCES URBAINES ET PAYSAGÈRES DE QUALITÉ.

La Ville souhaite **faire vivre l'étude patrimoniale** sus-mentionnée, **et la faire partager**, afin de définir conjointement la meilleure façon de protéger et de valoriser ce patrimoine commun, bâti et paysager. Ce recensement pourrait être conduit avec l'aide de différentes structures locales .

De même, le futur PLU permettra la **protection des sujets et ensembles paysagers les plus intéressants à la fois sur le plan de la biodiversité et sur celui du paysage, ainsi que leur renouvellement** : principes d'alignements d'arbres sur l'allée de Challes et la rue Jean-Marie Verne ou sur le site de l'ancienne caserne Brouet, préservation des sujets remarquables rue des Casernes ou dans les parcs de l'Hôtel Dieu et de la Charité ...

### 4.1.3 STRUCTURER ET CRÉER DU LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER.

Pour renforcer la mise en valeur du patrimoine, sa visibilité, son appropriation par les habitants mais également l'attractivité de la ville, **les initiatives locales et la mise en réseau seront recherchées** en s'inspirant par exemples des « Chemins de la culture », en développant des balades urbaines thématiques....

## 4.2 TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE PROTECTION ET PARTAGE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.

### 4.2.1 DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS DE LOISIRS ADAPTÉES ET RESPECTUEUSES DES SITES.

Bourg-en-Bresse compte plusieurs sites naturels intéressants, tels que la Reyssouze et ses berges, la forêt de Seillon, la base de loisirs de Bouvent ou encore le marais du Dévorah.

La préservation de ces sites est essentielle à l'équilibre écologique du territoire et fera l'objet d'une attention particulière, mais elle ne doit pas bloquer toute initiative ou tentative de mise en valeur respectueuse.

Certains de ces espaces méritent en effet d'être valorisés comme les bords de la Reyssouze et le marais du Dévorah, ou constituent déjà aujourd'hui des espaces publics majeurs comme la forêt de Seillon.

Ainsi, la Ville identifie des solutions adaptées permettant de **concilier valorisation au bénéfice des burgiens et protection**.

Dans ce cadre, la Ville réfléchit notamment :

- au renforcement du pôle de loisirs de Bouvent, qui pourrait devenir un véritable support d'animation en regroupant plusieurs activités pour renforcer son attractivité et mutualiser certains espaces et besoins (Camping, Centre Équestre, équipements de proximité, espaces d'hôtellerie-restauration), et en développant des complémentarités avec d'autres espaces comme Ainterexpo et l'espace sportif des Venues ;

- à la mise en valeur du marais du Dévorah, notamment par la mise en place d'un circuit éducatif de découverte, avec l'organisation de visites guidées, etc. ;
- à la gestion de la fréquentation et aux usages (itinéraires modes doux et équestre) dans la forêt de Seillon ;
- aux liaisons entre ces différents sites, via la forêt de Seillon, la zone naturelle de Bouvent, les berges des différents cours d'eau, etc.

## 4.2.2 RECONQUÊTE DE LA REYSSOUZE.

Éléments structurants dans le développement de la ville, les cours d'eau, au premier rang desquels la Reyssouze, occupent une place inégale dans la ville.

Les séquences aménagées et valorisées (quartier de la Reyssouze, Baudières, liaison verte vers Bouvent...) côtoient les secteurs invisibles, abandonnés et ignorés (Cenord, zone de Pennessuy, Dévorah, séquences rurales). Certains espaces humides extrêmement intéressants comme le marais du Dévorah sont totalement méconnus. La présence de l'eau est donc globalement faible pour de nombreux bourgiens.

L'objectif de la ville de demain est de renforcer et de recréer **du lien entre l'eau et les bourgiens pour répondre à des enjeux hydrauliques et environnementaux, ainsi qu'à des enjeux de cadre de vie** :

- reconquête progressive des berges pour y développer des usages et des promenades continues, et ainsi créer/conforter un réseau d'espaces publics au bord de l'eau : aménagements, déplacement de certaines limites de propriétés privées pour redonner un caractère public aux berges ;
- végétalisation des abords de la rivière ;
- valorisation de la faune et de la flore.

A cette fin, une réflexion **de renaturation à l'échelle du réseau hydrographique est menée**, et pourrait aboutir à un double traitement :

- celui de la "rivière mère" avec notamment une modification de la morphologie du cours d'eau : regroupement des lits ou des bras afin de dessiner un lit mineur permettant un écoulement pérenne (lutte contre la stagnation des eaux/l'eutrophisation) et un lit majeur (ex: Parc des Baudières, allée de Challes), retalutage pour créer des berges douces et ainsi diminuer la présence des nuisibles dont l'habitat nécessite des berges raides (ex: secteur de la Reyssouze), etc.
- celui du canal, dont l'aménagement devra permettre une valorisation naturelle tout en maintenant les fonctionnalités hydrologiques : suppression du béton, végétalisation du canal avec création d'un lit mineur, canal comme support de modes doux, etc.

Plusieurs fiches-actions sont élaborées dans ce sens par le SBVR (Syndicat du Bassin Versant de la Reyssouze) via l'élaboration du second Contrat de Rivière de la Reyssouze. Elles concernent la totalité du linéaire de la Reyssouze et de ses canaux, et mettent particulièrement l'accent sur l'aménagement **de liaisons modes doux (création, bouclage)**, supports de valorisation de la rivière et notamment de la trame verte et bleue.

### 4.2.3 DÉVELOPPEMENT DES PRATIQUES DE JARDINAGE ET DES ESPACES CULTIVÉS PROCHES DE LA VILLE.

La Ville souhaite **encourager les pratiques de jardinage et le développement d'espaces cultivés proches de la ville**, ces derniers présentant de nombreux avantages :

- amélioration du cadre de vie des habitants avec un espace extérieur qu'ils peuvent s'approprier et valoriser ;
- pratiques créatrices de lien social et bénéfiques pour la santé ;
- favoriser les circuits courts avec la consommation de produits locaux ;
- maintien d'espaces non battis au sein de la ville existante qui offrent une respiration.

## 4.3 MAILLER LA TRAME VERTE POUR LA RENDRE PLUS VISIBLE ET PLUS ACCESSIBLE.

Le concept de "**trame verte**" sera ici compris comme le **réseau d'espaces verts et d'éléments végétaux ponctuels ou linéaires les connectant** (parcs, jardins, pelouses, alignements d'arbres, bois et forêts, etc.), et non comme un maillage écologique, local ou régional, issu d'une réflexion scientifique ; le territoire de Bourg-en-Bresse ne comptant qu'un seul corridor écologique : la colonne vertébrale de la trame bleue, la Reyssouze et ses canaux.

Cette trame verte s'étend sur une centaine d'hectares, soit environ 23 m<sup>2</sup> par habitant.

Elle possède de nombreuses vertus, certes sur le plan de la biodiversité, mais surtout sur celui de la qualité de vie:

- de la santé publique (réduction du bruit, limitation des pollutions, diminution du phénomène d'îlot de chaleur; etc.) ;
- du confort des logements, et des performances énergétiques (effet coupe vent, ombre) ;
- du cadre de vie et des espaces extérieurs (paysage).



Si à la lecture de photographies aériennes elle paraît omniprésente, le ressenti est différent lorsque l'on parcourt le territoire communal puisque de nombreux espaces verts sont peu visibles ou inaccessibles au public.

Son maintien et son développement constituent donc un enjeu majeur pour la ville de demain.

### 4.3.1 STRUCTURER LES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS ET OPÉRATIONS AUTOUR D'UNE PRÉSENCE VÉGÉTALE ACCRUE.

Chaque aménagement et nouvelle opération réalisés dans la ville devront être une occasion de renforcer la présence du végétal en ville.

Pour cela, la Ville jouera pleinement un rôle moteur, ainsi que de contrôle et de conseil en :

- montrant l'exemple au travers des aménagements qu'elle conduit : prise en compte des espaces verts publics ou semi-privatifs en tant qu'élément déterminant et structurant d'une opération, et non comme un espace résiduel engazonné par défaut, limitation de la minéralisation des espaces publics, etc. ;
- élaborant un règlement du PLU ayant pour objet de renforcer la présence du végétal en ville ;
- établissant une liste des essences locales à privilégier et un guide sur les bonnes pratiques.

À l'échelle de son territoire, l'effort portera plus particulièrement sur :

- la création mais surtout l'ouverture d'espaces verts dans certains quartiers où ils sont aujourd'hui absents, ou tout du moins non perceptibles pour les habitants;
- le renforcement des continuités paysagères, notamment en lien avec la trame bleue, en optimisant le recours aux maillages modes doux.

### 4.3.2 PROFITER DE LA MUTATION DE CERTAINS SITES POUR OUVRIR AU PUBLIC DES ESPACES VERTS REMARQUABLES ET AINSI COMPLÉTER LE MAILLAGE EXISTANT.

Plusieurs sites, situés en périphérie immédiate de l'hypercentre connaissent, ou vont connaître prochainement, des mutations importantes. Il s'agit par exemple des sites de la Madeleine, et des anciennes casernes Aubry et Brouet ... où la présence du végétal est importante et doit être préservée : ancienneté, essences, compositions.

Ces espaces une fois ouverts au public, visuellement mais surtout physiquement, renforceront le maillage existant et constitueront des **espaces verts de proximité pour les habitants**.



# CHAPITRE II

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

# PREAMBULE

## LA NATURE ET LA PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LA NATURE

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation constituent un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Ces orientations d'aménagement sont devenues orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, définir des orientations mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une recomposition particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. **À cette fin elles peuvent être modifiées pour être adaptées au contexte local.**

### UN LIEN DE COMPATIBILITE

Contrairement au PADD, La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, « les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques ».

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

#### **Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :**

*" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. "*

N.B : le présent PLU étant un document d'urbanisme communal, et non intercommunal, la définition d'OAP ne constitue pas une obligation RÉGLEMENTAIRE au titre du code de l'urbanisme.

Les OAP permettent à la collectivité, **sans qu'elle maîtrise le foncier**, de définir les principes d'aménagement et de programmation que les opérateurs devront respecter pour la mise en œuvre des opérations qu'ils réaliseront.

Au terme du diagnostic de territoire, la Ville a identifié **les secteurs à enjeux et les sites mutables** pour lesquels il est apparu nécessaire d'**établir des prescriptions** d'aménagement et de programmation, afin que les opérations répondent, dans un souci de forte cohérence, aux objectifs de développement de la ville.

Compte tenu de la nature prospective et évolutive du PLU et du fait que les opérations pressenties ne sont ni de même nature, ni de même temporalité, la Ville a établi, **à titre indicatif**, un classement des OAP en 3 catégories (cf. carte de localisation page suivante) :

- les sites pour lesquels la Ville pressent une opérationnalité à 2-5 ans;
- ceux pour lesquels la Ville estime une opérationnalité à 5-10 ans;
- les sites pour lesquels la Ville ne pressent pas d'opérationnalité déterminée.

**Le développement de la ville dans les 10 ans à venir se fera essentiellement sur les OAP :**

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP opérationnalité 2-5 ans ≈ 750 logements</li> <li>• OAP opérationnalité 5-10 ans ≈ 650 logements</li> <li>• OAP opérationnalité non déterminée a ce jour : ≈ 800 logements</li> </ul> | } | soit 2 200 logements environ |
|---|---|------------------------------|

pour rappel, les objectifs 2020 pour la Ville de Bourg-en-Bresse sont + 4 200 habitants et + 2 300 logements.

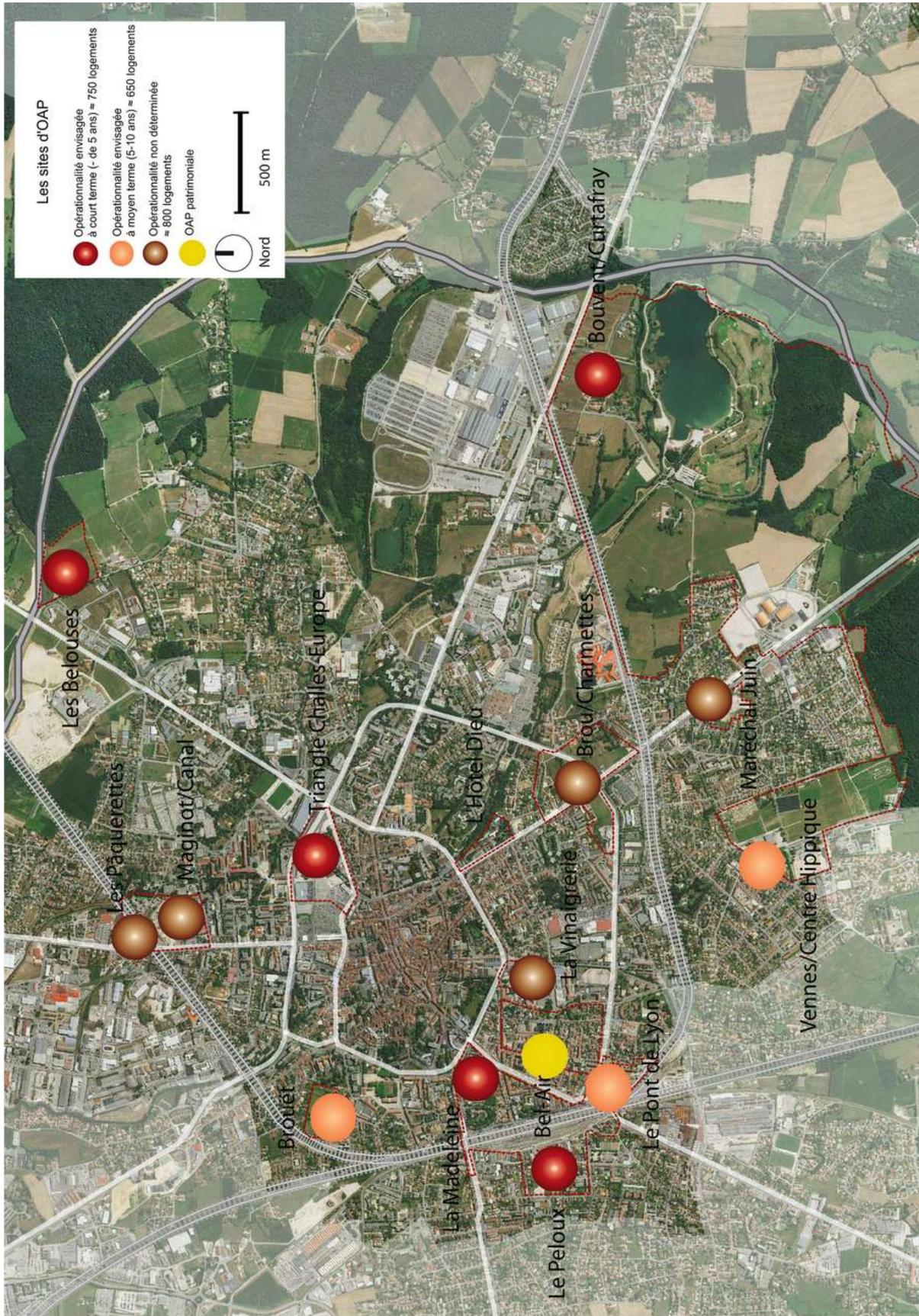
À noter que les OAP pourront le cas échéant faire l'objet de modifications par **délibération afin notamment de les adapter au marché du logement**.

Rappel : La « destination des sols et des constructions » mentionnée dans les paragraphes suivants respecte l'article R.123-9 du code de l'urbanisme qui identifie réglementairement 9 destinations possibles : habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, industrie, exploitation agricole/forestière, entrepôts et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La Ville a fait le choix de regrouper ces destinations en fonction des secteurs économiques auxquelles elles appartiennent pour en faciliter la lecture :

- **secteur primaire** : activités liées à l'extraction des ressources naturelles (destinations agriculture, pêche, exploitations forestière et minière). Non représenté dans les présentes orientations d'aménagement et de programmation ;
- **secteur secondaire** : activités très variées liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire. Ce secteur intègre les destinations « artisanat », « industrie » et « entrepôt » ;
- **secteur tertiaire** : ce secteur intègre les destinations « hébergement hôtelier, bureaux, et commerce ».





N.B. : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Triangle Challes-Europe » et « Bouvent-Curtafray » ont été supprimées dans le cadre de la modification n°1 du PLU, tandis que l'OAP patrimoniale « Bel-Air » a été créée dans le cadre de la modification n°2 du PLU (cf. : TOME 5 : évolution du PLU)



# 1 - LES OAP POUVANT CONNAÎTRE UNE OPÉRATIONNALITÉ À COURT TERME (2-5 ANS)

## OAP LE PELOUX

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.

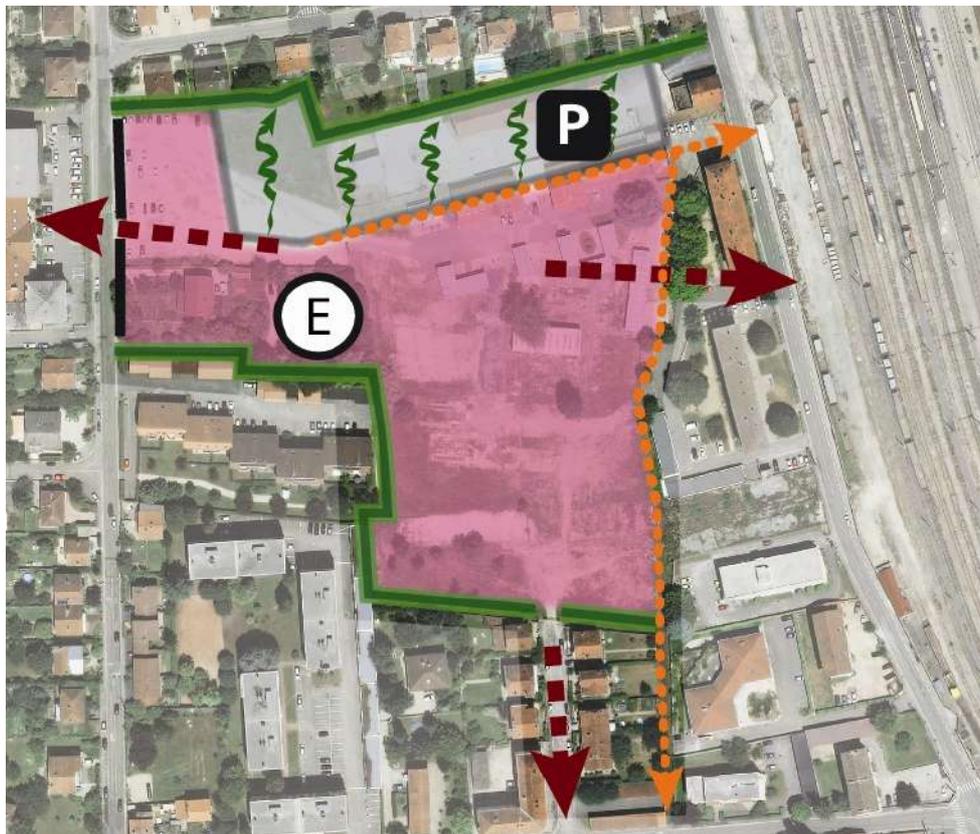


Le site du Peloux est situé en entrée du quartier du Peloux en front du nouveau PEM (Pôle d'Échange Multimodal). Localisé à l'ouest de la gare, cet îlot fermé fortement enclavé à l'est par l'emprise ferroviaire, est une friche industrielle partiellement occupée par du stationnement.

L'aménagement du nouveau PEM ainsi que l'émergence d'une nouvelle centralité sur le quartier gare font de cette dent creuse un site au potentiel de développement majeur, pouvant accueillir un nouveau quartier durable et multifonctionnel.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Régénérer une friche industrielle en structurant un cœur de quartier connecté au Pôle d'Échange Multimodal.



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Espace à vocation dominante de logements         |  | Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier) |
|  | Espace paysagé à vocation de stationnement       |  | Principe de liaison modes doux à créer  |
|  | Équipement public (positionnement non définitif) |  | Principe d'écran végétal  |
|  | Principes de fronts bâtis continus               |   |   |
|  | Principes de fronts bâtis discontinus            |   |   |

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 75 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 640 logements environ sur 2,3 ha ;
- **programmation OAP : 200 logements environ ;**
- 25% maximum de logements locatifs sociaux ;
- 30% minimum de logements en accession ;
- 75% minimum de logements "familiaux", c'est à dire de logement de type T3 au minimum.

Le front bâti, côté rue Montholon, devra présenter une mixité des fonctions avec l'obligation faite à l'opérateur d'implanter des commerces et de l'artisanat de bouche en rez-de-chaussée.

Les bâtiments s'inscriront dans des hauteurs de type R+3+attique maximum et seront traités en épannelage, en cohérence avec le bâti environnant.

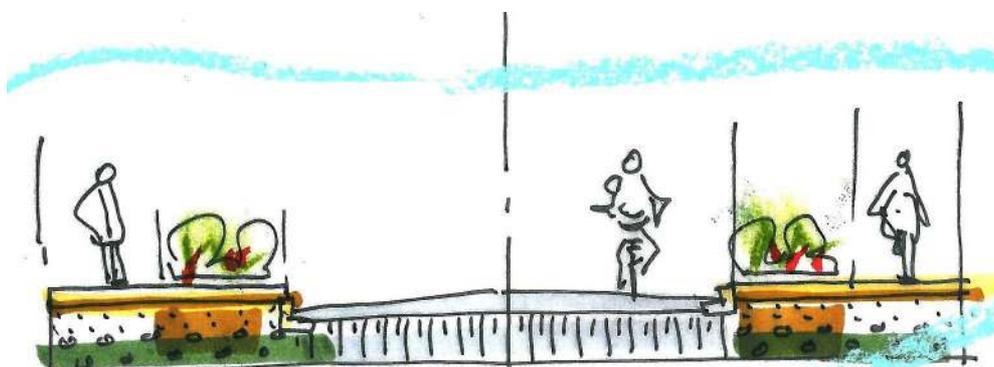
### Principe d'écran végétal.

Situés en limite d'opération, afin de favoriser la végétalisation du futur quartier et de préserver les fonds de parcelles voisins, ces écrans auront une largeur minimale de 4m et seront composés de strates végétales moyenne et haute.

### Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, les voiries nouvellement créées ou requalifiées devront intégrer des cheminements modes doux au traitement sécurisant.

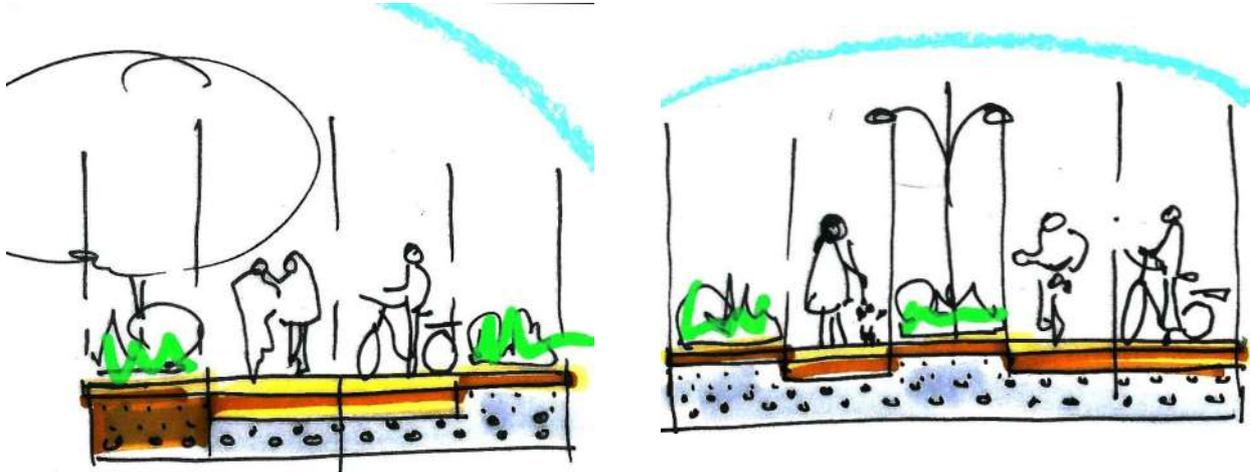
Exemple d'organisation :



Zone 30 VL + modes doux

### Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement, des liaisons modes doux seront créées et devront respecter l'un des principes suivants :



### Équipement public.

Pour rappel, comme indiqué au règlement du présent PLU (tome 3), ce secteur accueillera deux nouveaux équipements publics :

- un parking paysager principalement destiné aux usagers du PEM;
- une salle de quartier polyvalente.

## OAP LA MADELEINE

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



Situé en limite de l'hyper-centre, le tènement de la Madeleine reste un lieu à aménager. Ancienne propriété du Centre Psychothérapique de l'Ain, l'histoire, l'évolution et la composition de ce site lui confèrent aujourd'hui un caractère patrimonial indéniable.

Ce tènement, dont la majeure partie reste propriété Ville (partie centrale) et Département de l'Ain (partie Ouest) a d'ores et déjà fait l'objet d'évolutions :

- mise en service du Palais de Justice en juillet 2016 ;
- ouverture du parc propriété Ville au public en septembre 2016 ;

Par ailleurs, conscients des enjeux du devenir de ce site, le Département de l'Ain et la Ville de Bourg-en-Bresse se sont associés pour réaliser une étude patrimoniale et de composition urbaine sur leurs tènements afin de définir, en cohérence, des pistes d'évolution (démolition/préservation/mise en valeur des éléments bâtis, fonctions nouvelles pouvant se développer sur le site, etc.).

Les résultats de cette étude et les différentes démarches engagées depuis sur les bâtiments lui appartenant, ont guidé la Ville dans la mise à jour de nouveaux principes d'aménagement et de composition.

Ces derniers ne remettent pas en cause les premiers principes arrêtés en 2013.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Ouvrir et rendre perméable un site à forte qualité paysagère.



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Espace à vocation administrative et/ou de logements   |  | Parc à préserver ensemble paysager                     |
|  | Espace à vocation d'activités tertiaires              |   | Principe de perméabilité visuelle                      |
|  | Opération mixte avec des commerces en rez de chaussée |  | Principe de voirie de desserte incluant des modes doux |
|  | Parvis à aménager                                     |  | Principe de liaison modes doux à créer                 |
|  | Equipement public                                     |  |  |

### Principe de liaison modes doux et équipement public.

Des cheminements modes doux seront créés afin de permettre la desserte du parc et la traversée de l'îlot, en complément de ceux existants, mais aussi afin de desservir le futur équipement public (Pôle d'Animation Sociale) qui sera implanté au nord du tènement, dans l'ensemble bâti dit Glycines/Pharmacie.

### Espace à vocation administrative et/ou de logements.

Dans le cas d'une opération à vocation de logements, la programmation devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 250 logements environ sur 0,04 ha ;
- **programmation OAP : 50 logements maximum réalisés dans le respect des emprises bâties actuelles ;**
- 10% minimum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- 40% minimum de logements en accession ;
- 75% minimum de logements "familiaux", c'est à dire de logements de type T3 au minimum.

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée à la fonction bureaux.

### Espace à vocation mixte avec principe de rez-de-chaussée commercial.

Les rez-de-chaussées, situés au droit de l'avenue Alsace-Lorraine, présenteront une grande dominante commerciale avec possibles établissements de restauration (sont ainsi exclues les prestations de services à caractère intellectuel et immatériel).

Les étages présenteront une mixité de fonction : activités tertiaires et logements.

Le gabarit de cette opération sera défini en cohérence avec le cadre bâti environnant et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles sur le parc public, notamment au droit de son pignon Ouest où un aménagement de type parvis devra être réalisé.

## Principe de perméabilité visuelle sur les espaces verts.

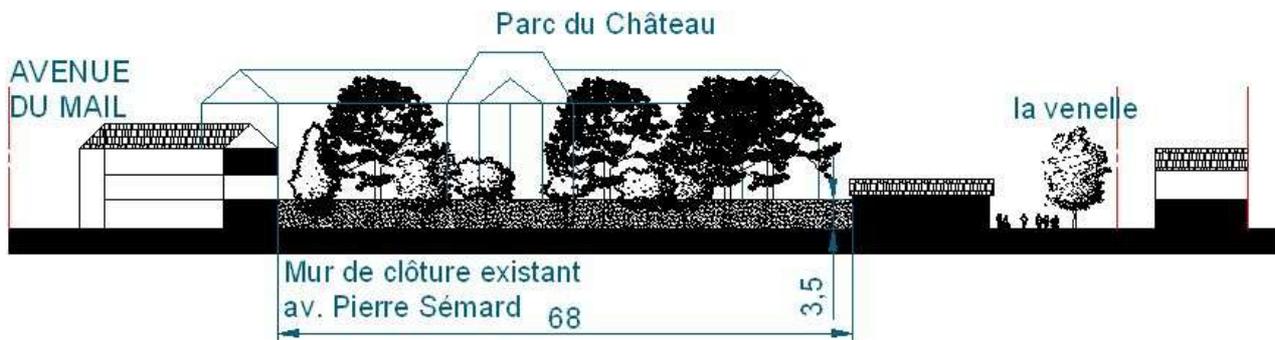
Sur le parc sis à l'ouest du tènement, une perméabilité visuelle depuis l'avenue Pierre Séward est souhaitée.

Cette perméabilité sera traitée :

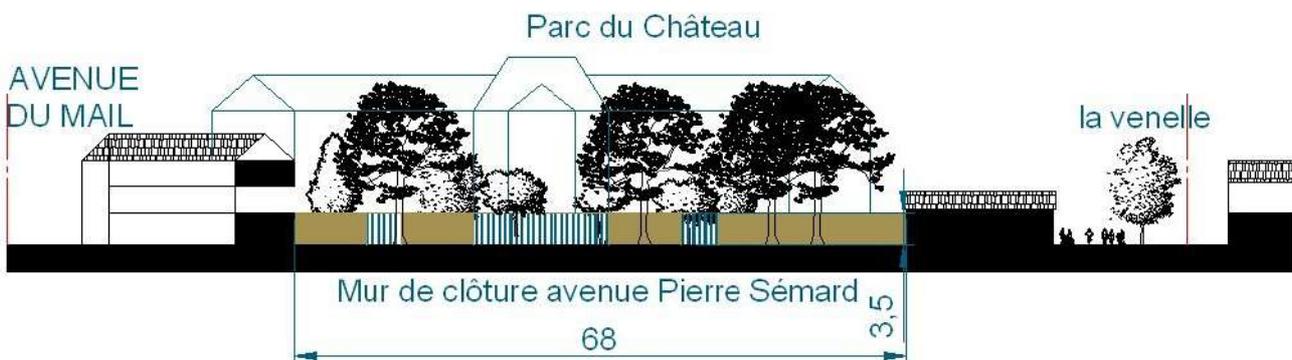
1. soit par la création d'ouvertures dans le mur plein, dont la superficie sera a minima de 30 % de la superficie du mur plein. Ces ouvertures seront situées au plus bas à 80 cm du terrain naturel. Un dispositif à claire-voie, respectant à minima la hauteur du mur d'origine, pourra être installé dans ces ouvertures (exemple : grilles en fer).
2. soit par la préservation ou mise en place d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (exemple : grilles en fer) d'une hauteur comprise entre 190 cm et 290 cm.

Proposition de schéma de traitement de la clôture :

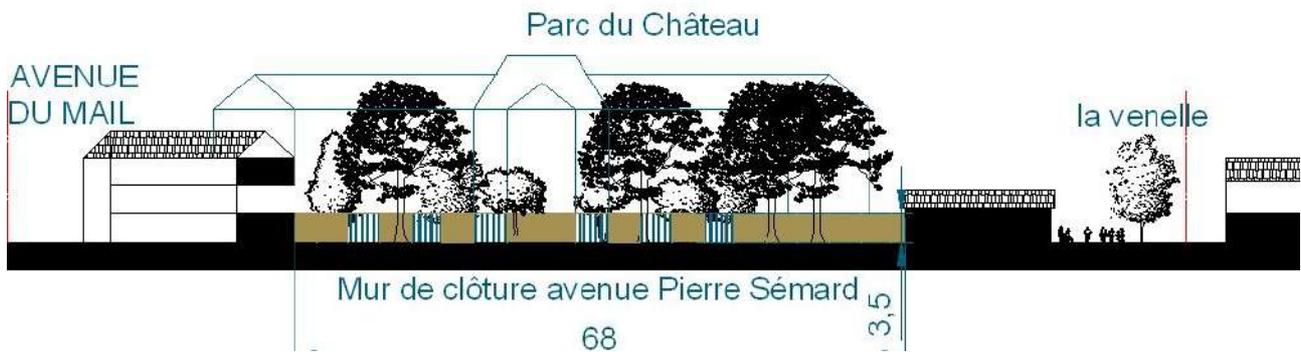
façade actuelle :



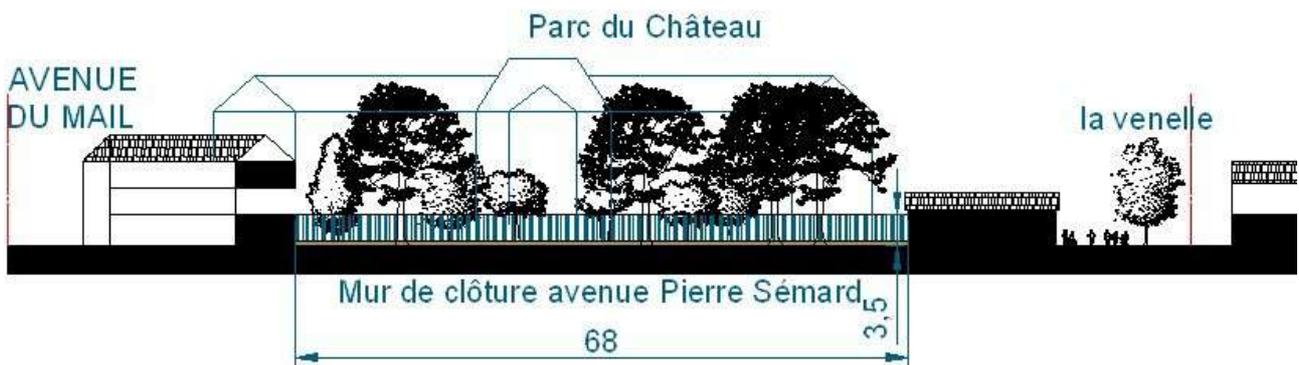
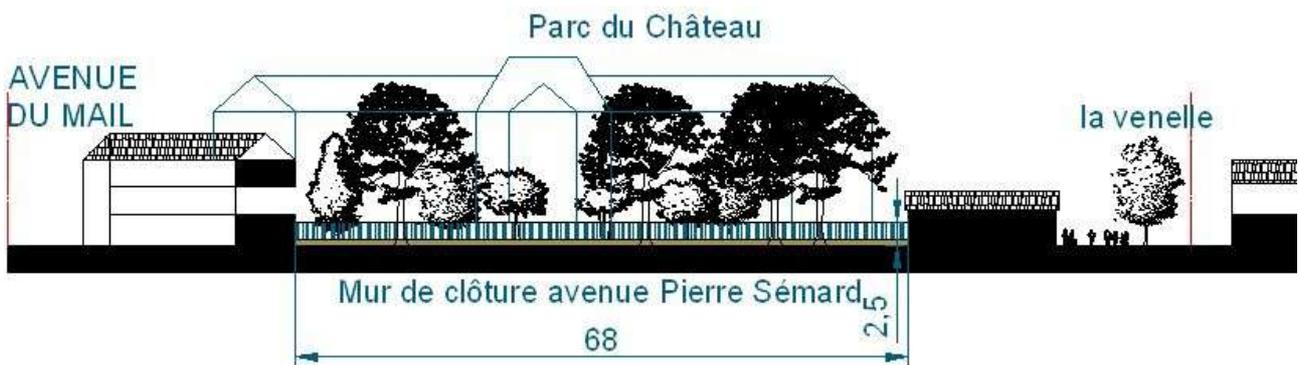
Proposition 1



Proposition 1 avec variante sur les rythmes des percements



Proposition 2 avec un dispositif à claire-voie de 190 cm ou 290 cm



### Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

Dans le seul cas d'une opération d'habitat développée au droit de l'actuelle venelle, une desserte VL (accès et sortie) sera possible par cette même venelle en sens unique Est-Ouest, et sera organisée selon le profil suivant (cohabitation des différents modes de déplacement):



Zone 30 VL + modes doux

### Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement, des liaisons modes doux seront créées. Ces aménagements devront être accessibles aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et seront traités en espace partagé afin de concilier confort d'usage et préservation maximale du parc.

## OAP LES BELOUSES

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



Le secteur des Belouses, situé sur les franges nord du territoire communal, présente un paysage relativement plat, donc particulièrement sensible aux modifications et aménagements. Les fossés engendrés par les besoins de gestion des eaux pluviales, ainsi que les haies bocagères, donnent une empreinte particulière au paysage.

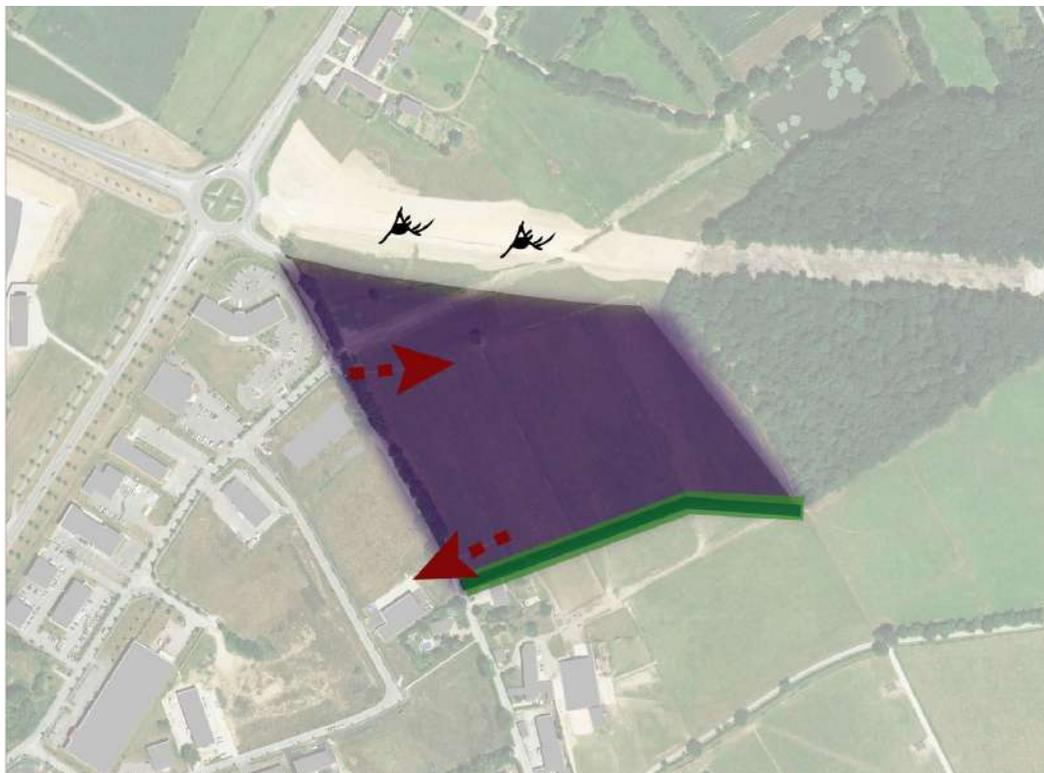
Ses caractéristiques sont de plusieurs natures, il est à la fois composé de petits hameaux d'habitation, d'exploitations agricoles, et de boisements de part et d'autre du tracé de la Rocade.

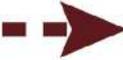
Le rond point de Strasbourg et l'implantation de la rocade marquent fortement, grâce à leur traitement paysager (alignements d'arbres et cheminements modes doux), une séquence d'entrée de Ville du rural à l'urbain.

Les enjeux du site résident dans la gestion de ces éléments impactants, en préservant cette intention de traitement qualitatif d'entrée de Ville, proposant une vitrine attractive de développement.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Répondre aux besoins de fonciers économiques disponibles à l'échelle de l'agglomération.



-  Espace à vocation dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'écran végétal
-  Principe de voirie structurante incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)
-  Principe de perméabilité visuelle

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

L'opération sera réalisée sous forme d'un permis d'aménager dans l'esprit de la ZAC des Belouses et du lotissement communal des Granges Bardes, dans la continuité du traitement paysager réalisé, pour un effet "vitrine" le long de la rocade.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté aux destinations bureaux et/ou commerces. Le pourcentage de surface de plancher non destiné aux activités susmentionnées, pourra être occupé par de l'artisanat.

Les bâtiments s'inscriront dans des gabarits de type R+2 maximum.

### Principe d'écran végétal.

Situé en limite d'opération, afin de favoriser la végétalisation de la future zone d'activités économiques et de préserver les fonds de parcelles voisins, cet écran aura une largeur minimale de 4m et sera composé de strates végétales moyenne et haute.

### Principe de perméabilité visuelle sur des espaces verts.

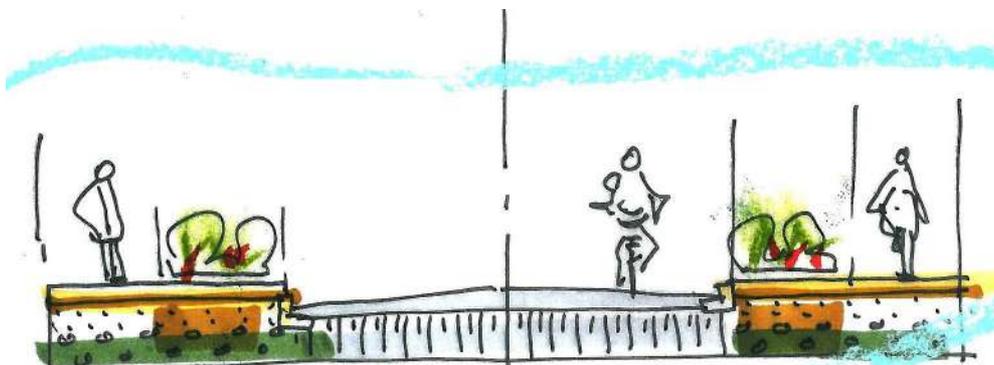
Les formes et organisation de cette future zone d'activités doivent permettre une lecture aisée de cette "entrée de ville", et permettre la meilleure visibilité possible des activités commerciales depuis la voirie, tout en ménageant de l'espace pour un aménagement paysager qualitatif.

Pour ce faire, des fronts bâtis discontinus seront mis en place afin de rythmer les façades et de garantir des percées visuelles sur les espaces paysagers.

### Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

Le site sera desservi via le chemin du Plan. Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, les voiries nouvellement créées ou requalifiées devront intégrer des cheminements modes doux au traitement sécurisant.

Exemple d'organisation :



Zone 30 VL + modes doux

## 2 - LES OAP POUVANT CONNAÎTRE UNE OPÉRATIONNALITÉ A MOYEN TERME (5 -10 ANS)

### OAP BROUËT

#### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.

L'histoire de Bourg-en-Bresse a toujours été intimement liée à l'armée et la cité a longtemps été considérée, à juste titre, comme une ville de garnison.

Ce secteur conserve ces traces historiques avec la présence de ses deux casernes, «Brouët» accueillant le régiment du 23ème RI. et «Aubry», les tirailleurs marocains.

Longtemps désaffecté et abandonné, ce quartier s'est récemment métamorphosé avec notamment la requalification du secteur Aubry et du site de la Charité, ancien hôpital religieux qui abrite depuis la rentrée de 2011 le Centre d'Études Universitaires de Bourg-en-Bresse et de l'Ain (CEUBA).

Le site de Brouët s'inscrit dans cette lignée, tendant à valoriser ces enceintes militaires afin de proposer de nouvelles opérations d'habitat qualitatives.

Ce site localisé au nord ouest du territoire communal, représente une vaste emprise d'environ 3,4 hectares. Il est entouré de :

- la voie ferrée et d'une opération d'habitat collectif de 68 logements HQE dit «les jardins de Brouët» réalisés le long de la voie ferrée à l'ouest ;
- d'habitats isolés en frange sud, construits le long de la rue du 23ème R.I ;



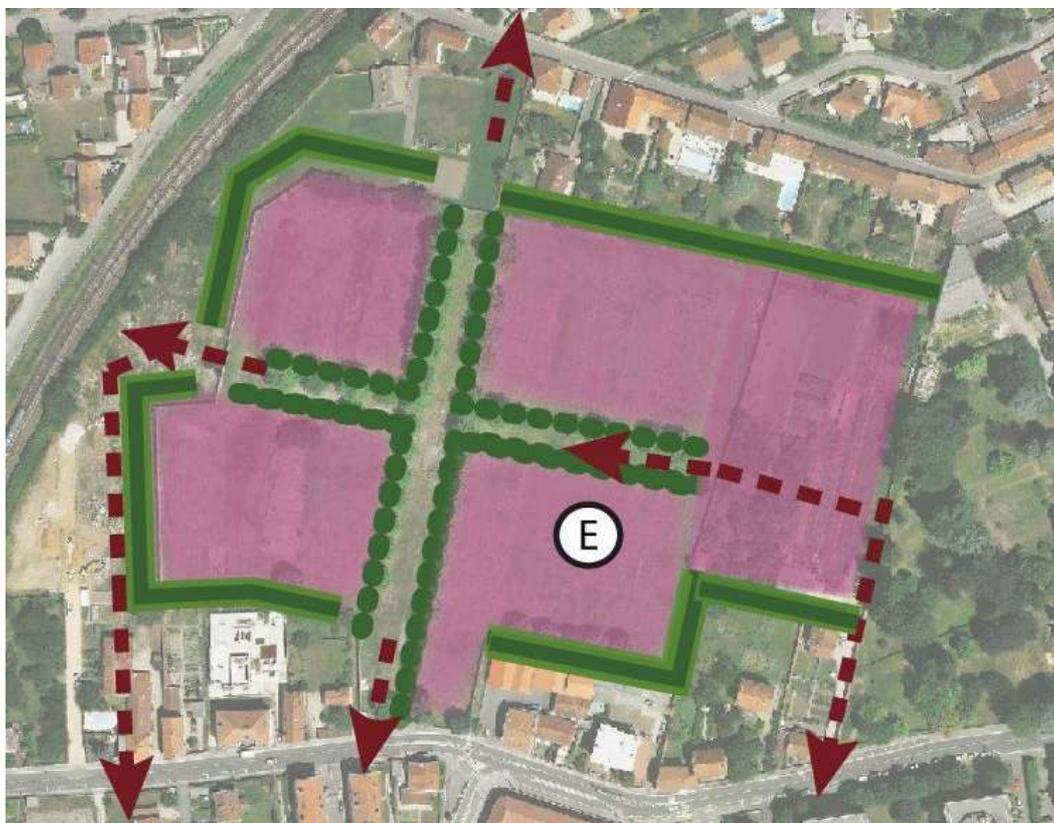
- du bâtiment de la Charité, ancien bâtiment réhabilité abritant aujourd'hui le CEUBA, à l'est.

Le site a conservé de nombreuses traces de son passé militaire : traces des dalles des casernements, chemin de ronde derrière un haut mur d'enceinte, alignements d'arbres formant une croix, etc.

C'est sur la volonté de préserver et de mettre en scène ces caractéristiques que sont fondées les intentions d'aménagement proposées sur ce site.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

**Objectif : Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère du site dans une logique de maillage avec les espaces paysagers des sites connexes.**



	Espace à vocation dominante de logements		Principe d'écran végétal
	Equipement public (positionnement non définitif)		Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)
	Principe d'alignement d'arbres à créer et/ou à préserver		

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la destination habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à l'activité susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 800 logements environ sur 4 ha ;
- **programmation OAP : 300 logements environ ;**
- entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En ce qui concerne les gabarits, ils s'inscriront dans des volumes maximum de type R+3, avec un nécessaire travail en épannelage aboutissant à la conception d'un îlot varié et rythmé, et surtout à la construction de logements intermédiaires aux formes novatrices, pouvant prendre la forme de logement en bande en quinconces ou de logements superposés de type rez-de-chaussée plus duplex.

### Principe d'aménagements paysagers.

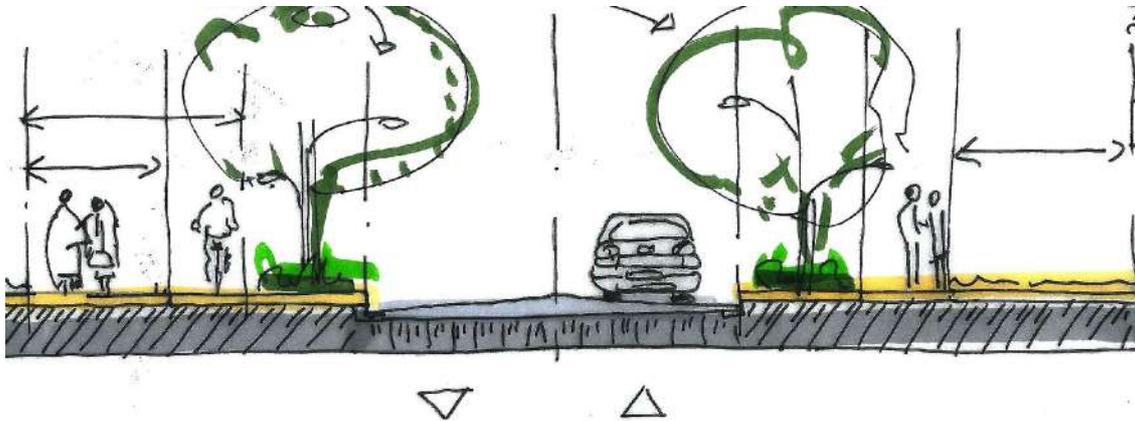
- principe d'alignements d'arbres : les alignements existants devront être maintenus et prolongés afin de tramer la totalité du site de l'ancienne caserne ;
- principe d'écran végétal : afin de renforcer la perception paysagère de ce site, et d'en faire un poumon vert, des franges végétales seront créées sur les pourtours du site. Ces écrans présenteront des largeurs de 4m minimum ; aucune prescription n'est imposée sur la composition de ces écrans.

### Principe de voirie de desserte VL incluant les modes doux.

Ce site, aujourd'hui fortement enclavé, sera desservi selon les principes suivants :

- accès au site via l'accès au parking du CEUBA, l'entrée actuelle du site (grille principale donnant sur la rue du 23ème RI), et la rue Valmy desservant l'opération de Bourg-Habitat le long de la voie SNCF. Afin de ne pas reporter la totalité du trafic induit par ces nouveaux logements sur la rue du 23ème RI, une nouvelle desserte sera créée sur la rue de la Chambière ;
- desserte du site : le caractère historique du site sera ici mis en avant, puisque les voies de dessertes internes recréeront l'organisation en croix de la caserne en trouvant leur place entre les alignements d'arbres.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, ces voies de desserte internes intégreront des cheminements modes doux au traitement sécurisant, et seront conçues sur la base du profil suivant :



### Équipement public.

Pour rappel, comme indiqué au règlement du présent PLU (tome 3), ce secteur accueillera une salle de quartier polyvalente.

## OAP LE PONT-DE-LYON

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.

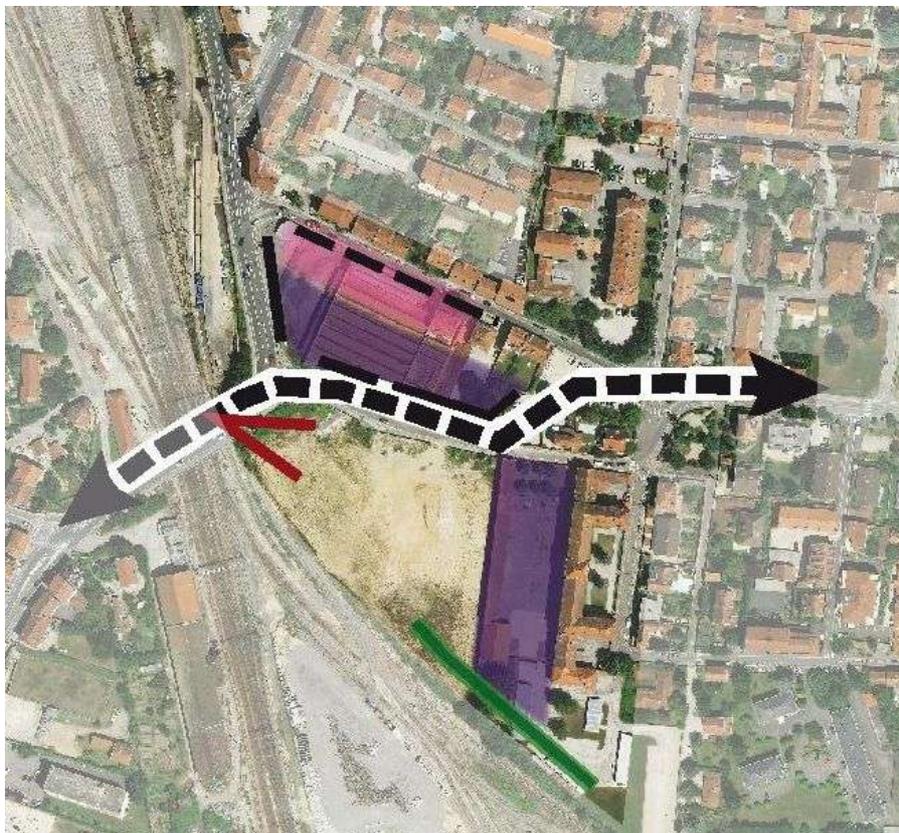


Tout comme pour l'OAP du Peloux, ce site essentiellement composé d'une ancienne friche industrielle connaît une multiplicité de fonctions : habitat, stationnement, activités, stockage, et présente un réel enjeu de développement de par sa proximité du nouveau PEM et de la nouvelle centralité du secteur gare.

Il présente une topographie contraignante puisque les voies de transit qui le traversent sont sur-élevées, 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.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Recomposer une entrée de ville en anticipant la mutation de grands îlots non traversants.



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Espace à vocation de logements                     |  | Principe de voirie structurante incluant des modes doux avec des profils types à respecter |
|  | Espace à vocation dominante d'activités tertiaires |  | Cône de visibilité à conserver   |
|  | Principes de fronts bâtis                          |  |         |
|  |  |   |  |
|   |  |   | Principe d'écran végétal   |

## Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 40 logements environ sur un linéaire de 120m (rue Jules Ferry) ;
- **programmation OAP : 30 logements environ.**

Les constructions s'inscriront dans des volumes variés et rythmés en veillant à des hauteurs adaptées au tissu environnant, à savoir des gabarits maximum de type R+2+attique.

## Espace à vocation dominante d'activités tertiaires.

Ces deux espaces couvrent une superficie de 1,6 ha.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté aux destinations bureaux et/ou commerces. Le pourcentage de surface de plancher non destiné aux activités susmentionnées, pourra être occupé par de l'artisanat.

Les constructions s'inscriront dans les gabarits maximum :

- R+3 sur la moitié sud de l'îlot de la Brasserie;
- R+2 ailleurs.

## Principes de fronts bâtis.

Les façades sud et ouest de l'îlot de la Brasserie devront présenter des fronts bâtis continus. De ce fait, et pour pallier à une perception massive en entrée de ville, veiller à proposer des volumes variés et rythmés : le travail sous forme d'îlot ménageant des cœurs verts est à privilégier.

Concernant la façade nord (boulevard Jules Ferry apaisé) et la rue de l'École normale, les fronts devront être discontinus afin d'alléger la perception de façade urbaine et de favoriser les perméabilités. Une attention toute particulière devra être portée sur la question des ombres portées et de l'ensoleillement de part la présence des bâtiments existants.

## Principe d'écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés le long des voies ferrées. Ils présenteront une largeur minimale de 4m.

# OAP LES VENNES

## 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



En limite Sud-Est de la commune, le quartier des Vennes assure la transition entre la pleine nature (Forêt de Seillon) et l'urbanisation. Le début de l'urbanisation du secteur des Vennes remonte à l'entre deux guerres.

Le quartier résidentiel des Vennes est essentiellement pavillonnaire à l'instar du lotissement du Domaine de la Forêt. Ce quartier possède une identité et une personnalité très forte, des petits commerces de proximité, un marché chaque dimanche matin et de nombreuses associations.

Le quartier des Vennes est aussi un haut lieu du sport burgien abritant notamment les sentiers communaux de la forêt de Seillon, la Société d'Équitation Bressanne, la piste communale de BMX, un complexe sportif et un stand de tir. Leur impact est remarquable tant au niveau de leur fréquentation que dans leur configuration urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne plus particulièrement le site aujourd'hui occupé par le centre équestre SEB, Société d'Équitation Bressanne. Le déplacement de cet équipement en partie sud-est du territoire communal permettra de développer sur ce tènement une opération immobilière à destination d'habitat dans un espace aujourd'hui très qualitatif, tourné vers des espaces verts et naturels (stades du complexe sportif des Venues, Forêt de Seillon), à forte destination ludo-éducative.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

**Objectif : Anticiper la mutation de la Société d'Équitation Bressanne en proposant une offre d'habitat nouvelle, diversifiée et compacte au sein d'un secteur à forte qualité paysagère.**



Espace à vocation dominante de logements



Équipement public (positionnement non définitif)

## Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la destination habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à l'activité susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 300 logements environ sur 4,2 ha ;
- **programmation OAP : 200 logements environ ;**
- entre 10% et 20% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession ainsi que des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+2 permettant la création de logements intermédiaires (maisons R+1 en bandes, superposition de deux habitations une en rez-de-chaussée et une en duplex...) et s'inscrivant en cohérence avec le bâti environnant. Un épannelage sera exigé pour obtenir des façades "dansantes".

## Équipement public.

Comme mentionné au règlement du présent PLU (tome 3), ce secteur accueillera la piste de sécurité routière (aujourd'hui implantée sur le boulevard Maréchal Leclerc) dans une volonté de synergie de fonction avec la piste de BMX ("pôle vélo").

# OAP L'HÔTEL DIEU

## 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



Le site de l'Hôtel Dieu, tout comme le site de Brouët, présente un caractère paysager et patrimonial très fort : ce bâtiment abrita pendant plus de 200 ans des services de médecine et de chirurgie, comme en témoigne encore aujourd'hui son parc (jardin thérapeutique) et l'Apothicaiererie.

Le site localisé dans le périmètre du centre ville élargi, bénéficie de la proximité du cœur de ville et des berges de la Reyssouze. L'ensemble des terrains concernés couvre une superficie d'environ 2,8 hectares.

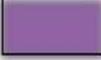
À ce jour, le site est occupé par l'Hôtel Dieu et ses bâtiments annexes (centre hospitalier de Bourg-en-Bresse), édifié entre 1783 et 1790, possédant une qualité bâtie et paysagère exceptionnelle. En effet, le bâtiment de l'Hôtel Dieu dispose d'un parc composé d'éléments arborés remarquables. De plus, ce site est situé en surplomb de la Reyssouze et du parc urbain des Baudières, ce qui accentue son caractère paysager remarquable et lui fait bénéficier d'un cadre très qualitatif, unique à l'échelle de la Ville.

Les aménagements viseront à composer avec le bâtiment de l'Hôtel Dieu et les espaces paysagers qui marquent l'histoire et l'identité de la commune.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Maîtriser la mutabilité d'un site à forte valeur patrimoniale et paysagère.



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Espace à vocation de logements           |  | Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier) |
|  | Espace à vocation d'espaces verts        |  | Principe de liaison modes doux à créer  |
|  | Espace à vocation d'activités tertiaires |   |   |

### Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 200 logements environ sur 1ha ;
- **programmation OAP : 100 logements environ ;**
- entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+3. Un épannelage sera exigé afin d'apporter de la légèreté aux constructions et ainsi favoriser leur intégration dans leur environnement immédiat.

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée à la fonction bureaux.

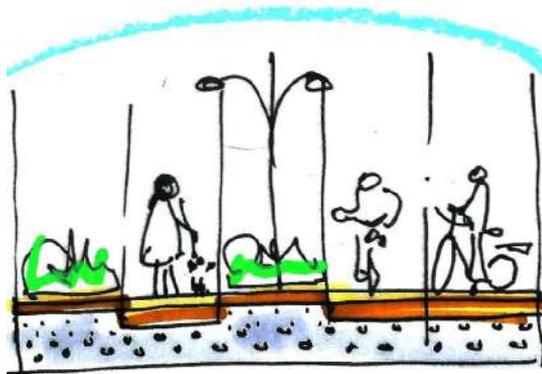
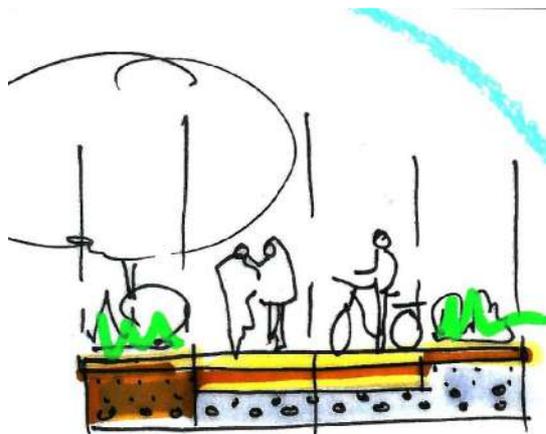
### Principe d'espaces verts.

Le parc existant (jardin thérapeutique de 0,5ha) sera préservé dans sa forme et sa composition et sera ouvert au public afin de faire découvrir à la population le caractère patrimonial fort de ce lieu.

### Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux traversant sera mis en place, et prendra appui sur les berges de la Reyssouze.

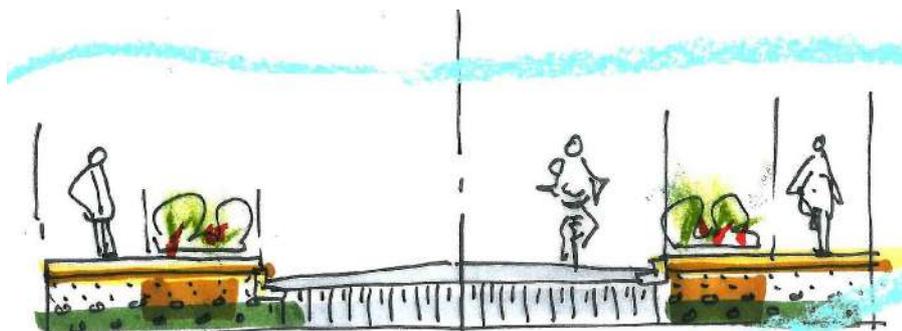
Il sera conçu suivant les principes suivants :



### Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

L'accès actuel au site de l'Hôtel Dieu (depuis le boulevard de Brou) sera maintenu. Afin de limiter les flux de circulation à l'intérieur du site, un second accès sera créé sur la rue Philibert le Beau, pour desservir les nouvelles constructions.

Les voiries de desserte internes devront elles-aussi faire l'objet d'une attention particulière pour une bonne insertion dans le site, et elle devront intégrer des cheminements modes doux au traitement sécurisant. Elles devront donc respecter les principes d'organisation suivants :



Zone 30 VL + modes doux

# 3 - LES OAP DONT L'OPÉRATIONNALITÉ EST NON DÉTERMINÉE

## OAP MARÉCHAL JUIN

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.

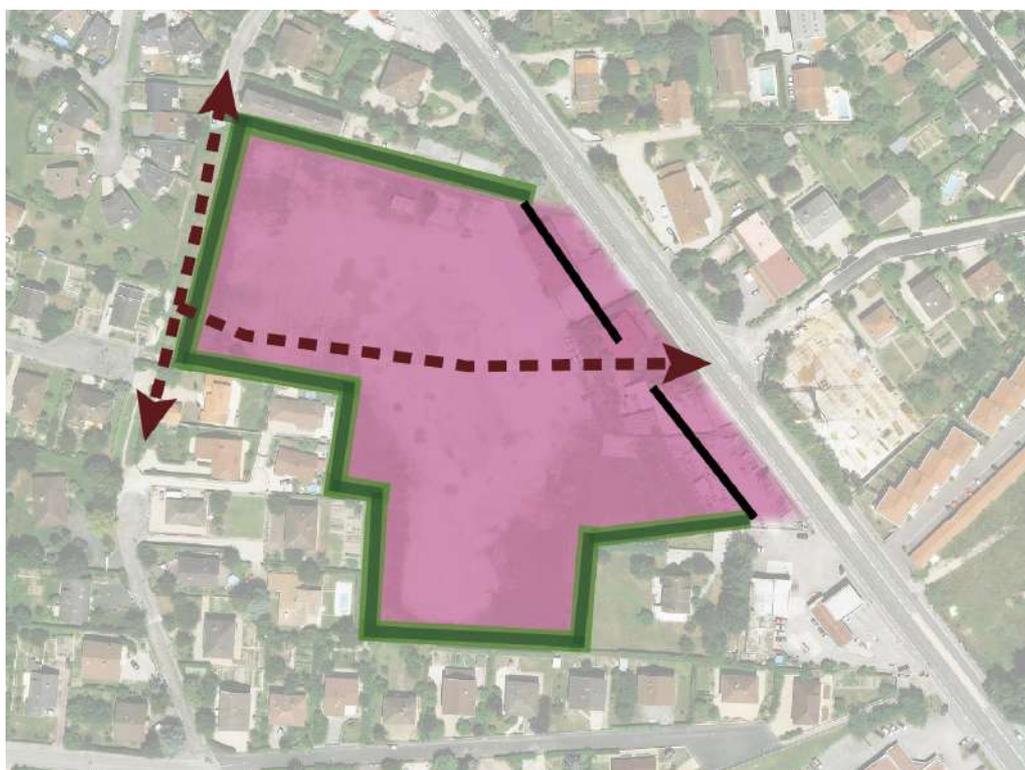


Ce tènement se situe au cœur d'un vaste quartier résidentiel mixant pavillonnaire au sud, et habitat en bande ainsi que petit collectif au nord. Il est situé sur l'avenue du Maréchal Juin, entrée de ville sud-est sur laquelle de nombreuses opérations se développent : opérations immobilières à vocation de logements, mais aussi restructuration et extension du Parc des Expositions.

Cette dent creuse, ancienne friche industrielle assez peu visible depuis l'avenue (présence d'une habitation et d'activités commerciales en front de boulevard) offre donc un important potentiel de développement en permettant la création d'un nouveau quartier multifonctionnel, et participera à la structuration et à la mise en valeur de cette entrée de ville.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

**Objectif :** Valoriser une dent creuse et instaurer une mixité typologique entre deux espaces d'habitat diversifié.



### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 220 logements environ sur 2,5 ha ;
- **programmation OAP : entre 150 et 200 logements environ ;**

- entre 15% et 20% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire des logements de type T3 minimum ;
- les espaces verts devront être aménagés afin de constituer des espaces de rencontre et jouer un rôle fédérateur au sein du futur quartier.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+3 en front d'avenue et R+2 ailleurs, permettant la création de logements intermédiaires (maisons R+1 en bandes, superposition de deux habitations une en rez-de-chaussée et une en duplex...) s'inscrivant en cohérence avec le bâti environnant. Un épannelage sera exigé pour obtenir des façades "dansantes".

### Principes de front bâtis.

Les constructions seront implantées en retrait de l'avenue du Maréchal Juin afin de diminuer les nuisances sonores de l'avenue et de créer un aménagement paysager permettant de donner un peu de respiration.

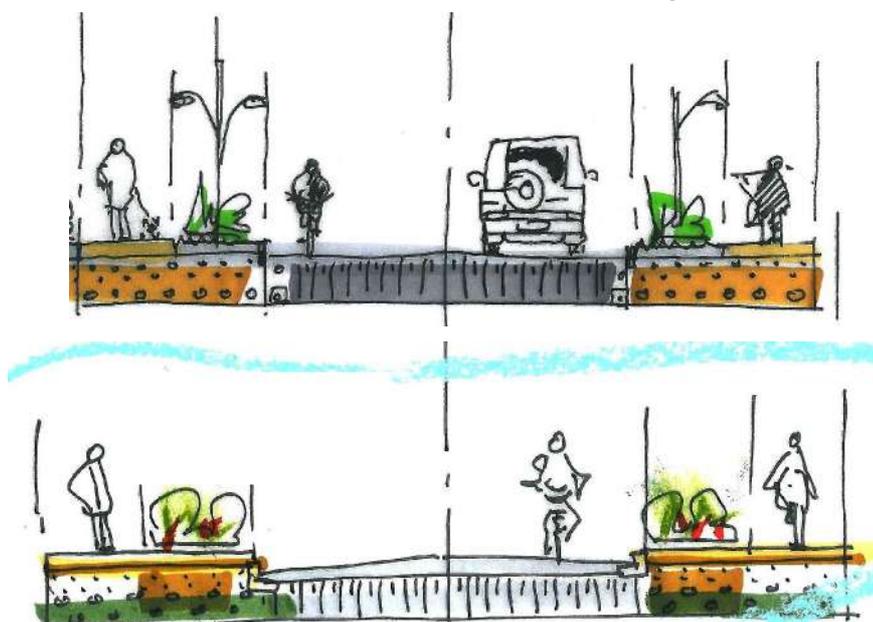
### Principe d'écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés sur les pourtours de l'opération afin de créer un cadre paysager qualitatif et de protéger les fonds de parcelles voisins. Ils présenteront une largeur minimale de 4m et seront composés de strates moyennes et hautes.

### Principes de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

Le site sera desservi depuis l'avenue du Maréchal Juin et via la rue des Cèdres qui sera achevée.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement, la voie de desserte interne intégrera des cheminements modes doux au traitement sécurisant, et sera conçue sur la base des profils suivants :



Zone 30 VL + modes doux

# OAP BROU/CHARMETTES

## 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



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 majeurs de la ville que sont Ainterexpo et le Monastère Royal de Brou.

En outre, ce site est une dent creuse 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 est 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.

Se retrouvent donc, au sein du site, différentes entités indépendantes les unes des autres, encadrées par les boulevards Charles de Gaulle et 8 mai 1945, dont la fréquentation très routière renforce le sentiment de coupure urbaine.

L'enjeu principal de l'aménagement réside dans la composition de l'entrée de ville et dans la participation des constructions à la constitution d'une façade urbaine de qualité. Il s'agira de conforter et renforcer l'attractivité fonctionnelle du site par le développement d'activités tertiaires pour le secteur ouest, et de compléter et diversifier l'offre de logement pour le secteur est.

Ces principes d'aménagements veilleront 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 en continuant notamment la trame paysagère initiée le long du boulevard du 8 mai 1945.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Valoriser une entrée de ville en organisant la mixité des fonctions et des formes.



	Espace à vocation de logements		Principe de voirie de desserte
	Espace à vocation d'activités économiques		Liaison modes doux existante
	Espace prairie paysage		Principe de liaison modes doux à créer
	Préservation des murs historiques de BROU		Principe d'alignement d'arbres à créer

### Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 160 logements environ sur 1,3 ha ;
- **programmation OAP : 120 logements maximum ;**
- 20% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de l'opération existante (opération Semcoda rue des Charmettes/rue des Chênes) : pas de faitage plus haut.

### Espace à vocation d'activités économiques.

La totalité de la surface de plancher développée sur ce tènement sera tournée vers des fonctions liées aux « activités économiques », dont notamment commerces, bureaux, ateliers associés.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de la concession automobile implantée à l'angle des boulevards de Brou et 8 mai 1945.

### Principe de desserte modes-doux.

Afin de continuer le maillage des cheminements modes doux existants au droit des boulevards 8 mai 1945 et Charles de Gaulle, un aménagement cyclable sera réalisé.

### Préservation des murs.

Les murs de l'ancienne enceinte du Monastère Royal de Brou présentant un bon état de conservation seront préservés. Ils pourront toutefois être découpés dans le cadre de la création de l'aménagement cyclable.

### Principe d'alignement d'arbres.

Un alignement sera créé, notamment sur les arrières de l'ancien mur d'enceinte du Monastère, afin de créer un fond de scène aux abords immédiats du Monastère.

### Principe de desserte.

Afin de protéger la partie résidentielle de la partie « activités économiques », il est convenu que les deux opérations seront desservies de manière indépendante :

- l'opération « activités économiques » via le boulevard de Brou. La géométrie de cette desserte devra limiter les impacts sur le fonctionnement du boulevard.
- l'opération « logements » via la voirie existante (rue des Chênes) bénéficiant d'ores et déjà d'un usage résidentiel.

Ces voiries seront des voies d'accès privées, il reviendra donc aux opérateurs d'en définir les modalités d'aménagement en corrélation avec le projet qui sera développé.

# OAP LA VINAIGRERIE

## 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



Ce secteur est une ancienne friche industrielle qui a vu se succéder plusieurs usines sur des périodes historiques différentes. Dans les années 1850, une usine de gaz fut construite pour apporter l'éclairage public dans la ville, puis en 1939 une vinaigrerie, et enfin en 1960 une tannerie.

De ce passé perdurent aujourd'hui des traces non visibles : les noms du parking de la Vinaigrerie et de la Tannerie (Salle des Musiques Actuelles, SMAC).

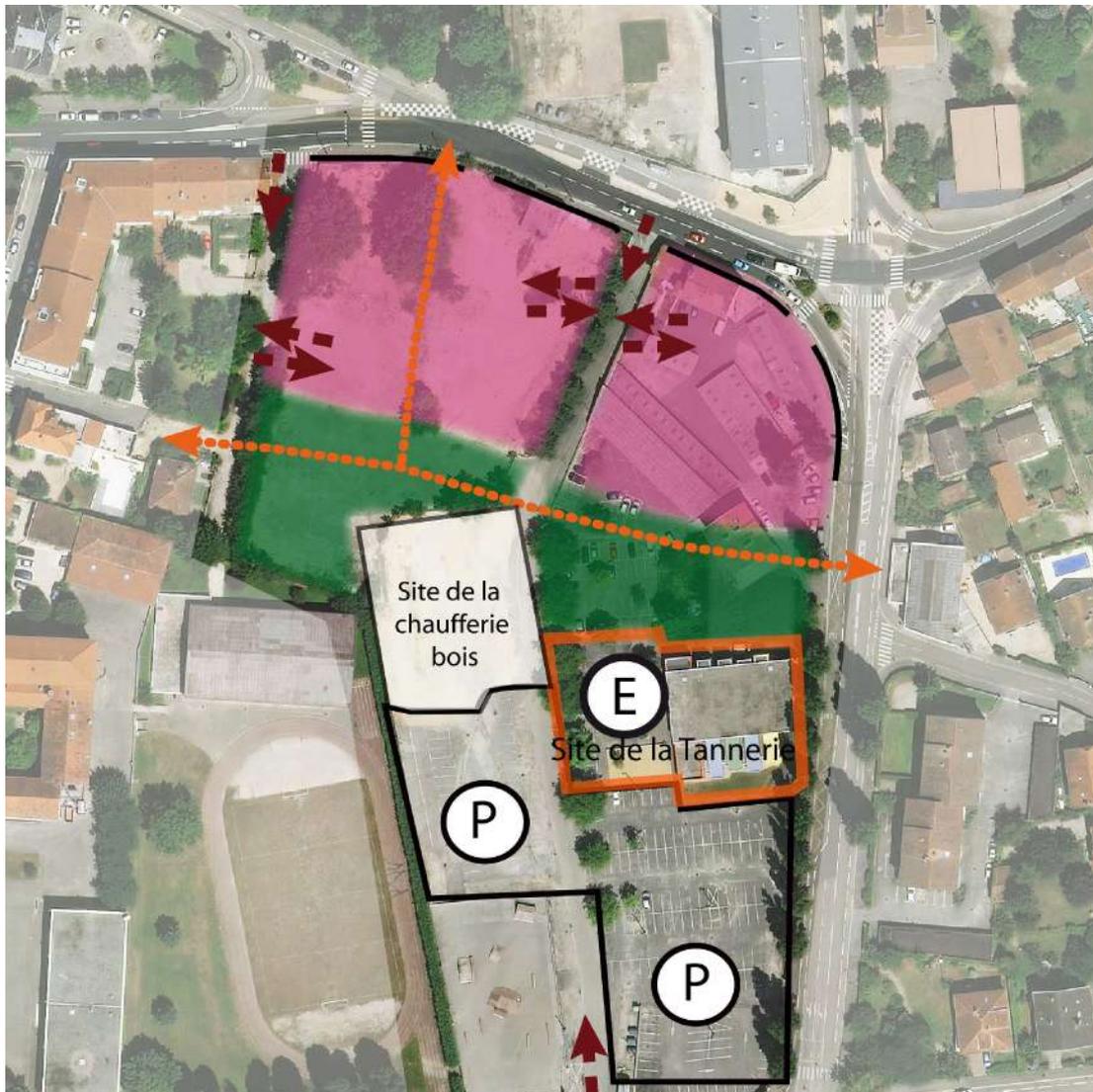
Situé en plein cœur du quartier des lycées, ce site constitue un lieu de passage et d'animation, dont l'aménagement actuel ne permet pas la valorisation. Ce secteur d'environ 2,4 hectares regroupe différents usages :

- un équipement sportif, le Skate Park en frange sud ;
- un équipement culturel, la SMAC (Scène des Musiques ACtuelles) construite en 2001 ;
- des espaces dévolus au stationnement automobile autour de la Tannerie ;
- une gare routière consacrée aux transports scolaires (bus du Conseil Général) ;
- le tout imbriqué dans un tissu aux destinations principales d'équipements scolaires et d'habitat.

Ce secteur doit être repensé afin de créer un véritable espace public de rencontres et d'échanges : son aménagement devra atténuer le sentiment de mono-fonctionnalité (équipements, à vocation de sport/loisirs et de stationnement) qui s'en dégage aujourd'hui, en créant une mixité des fonctions mettant en valeur ce site et en lui apportant de la "vie".

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Recomposer un site de centre ville en organisant la mixité des fonctions.



-  Espace à vocation dominante de logements
-  Espace vert paysager pouvant accueillir du stationnement paysager
-  Parking
-  Equipement public
-  Principes de fronts bâtis continus
-  discontinus
-  Principe de voirie de desserte
-  Principe de liaison modes doux à créer

### Espace à vocation dominante de logements.

Le secteur nord-ouest accueillera du logement pour la totalité de la surface de plancher qui y sera développée. Le secteur nord-est quant à lui pourra présenter le cas échéant une mixité de fonction tout en gardant une dominante de logement (au moins 60% de la surface de plancher développée, le reste de la surface de plancher pouvant accueillir des fonctions autorisées au PLU et compatibles avec de l'habitat).

La nouvelle offre de logements en centre-ville sera programmée en cohérence avec le marché local et leur quantité sera limitée par les droits à construire offerts par le règlement du PLU. Enfin, concernant les logements sociaux à l'échelle du secteur résidentiel, ils représenteront entre 15 et 20% de la SDPC.

Pour les logements de type résidence étudiante/seniors/hôtelière, les surfaces occupées par les espaces communs et/ou les services nécessaires à leur exploitation seront considérés comme relevant de la fonction logement.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+4.

### Principe de fronts bâtis.

Des fronts bâtis continus et à l'alignement seront recherchés au droit du boulevard Paul Bert afin de structurer cet îlot, aujourd'hui peu lisible depuis le domaine public, et de créer un poumon vert apaisé en cœur d'îlot (effet antibruit).

Ces fronts continus devront néanmoins garantir le maintien de perméabilité modes doux, notamment en partie ouest, en continuité de l'allée Pierre Mendès France qui rejoint le cœur de ville.

### Principe d'espaces verts.

Un espace vert central sera mis en place au sud de l'opération afin de créer un espace tampon et de respiration entre les espaces résidentiels au nord et les aménagements et équipements publics au sud. Cet espace vert devra être accessible par le biais des liaisons modes doux traversant l'îlot en est-ouest et nord-sud.

### Équipement public.

L'extension de la Tannerie sera rendue possible ; cette dernière sera implantée au nord-ouest du bâtiment existant et sera tournée vers le sud, en vue de la constitution d'un parvis central afin de limiter les éventuels impacts de cet équipement sur le secteur résidentiel nord.

La fonction « parking » du sud du tènement est confirmée et devra être maintenue.

### Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot qui est un trait d'union entre de grands établissements d'enseignement et le cœur de ville, et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux longitudinal et transversal sera mis en place, et prendra appui sur le grand espace vert central.

Cet aménagement devra être accessible aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et sera traité en espace partagé afin de concilier confort d'usage et intégration paysagère.

## OAP MAGINOT/CANAL

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



Ce secteur possède une problématique urbaine de « frange », coincé entre la voie ferrée, le canal nord de la Reyssouze et les grands quartiers d'habitat social que sont la Reyssouze, le Pont-des-Chèvres et le Canal.

Ce tènement présente aujourd'hui une fonction industrielle (société "La Flèche Bressanne") ; sa mutation permettrait de développer un nouvel îlot multifonctionnel et vivant, apportant un peu de plus-value à ce grand secteur souffrant d'une perception négative.

Ce choix répond à une volonté de limiter l'étalement urbain tout en assurant une offre supplémentaire de logements à proximité du centre et de rendre ce secteur plus attractif.

Autre enjeu réel de ce site : la présence du bras canalisé de la Reyssouze, dont la mise en valeur et l'appropriation par la population participerait à diminuer cette mauvaise image.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Anticiper la régénération d'un site industriel trait d'union entre trois quartiers d'habitat social.



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Espace à vocation d'activités tertiaires |  | Nœud paysagère + modes doux traversants   |
|  | Espace à vocation dominante de logements |  | Principes de fronts bâtis continus  |
|  | Espace à vocation d'espaces verts        |  | Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier) |

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 580 logements environ sur 4,8 ha ;
- **programmation OAP : 300 à 400 logements environ, réalisés en plusieurs tranches successives intégrant notamment l'aménagement de connexions ;**
- pas de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- une majorité de logements en accession devront être proposés, ainsi qu'une majorité de logement "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum ;
- les espaces verts devront être aménagés afin de constituer des espaces de rencontre et jouer un rôle fédérateur au sein du futur quartier.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+2. Un épannelage sera exigé.

### Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée aux fonctions bureaux et commerces.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+3 et seront traitées en épannelage.

### Principes de fronts bâtis.

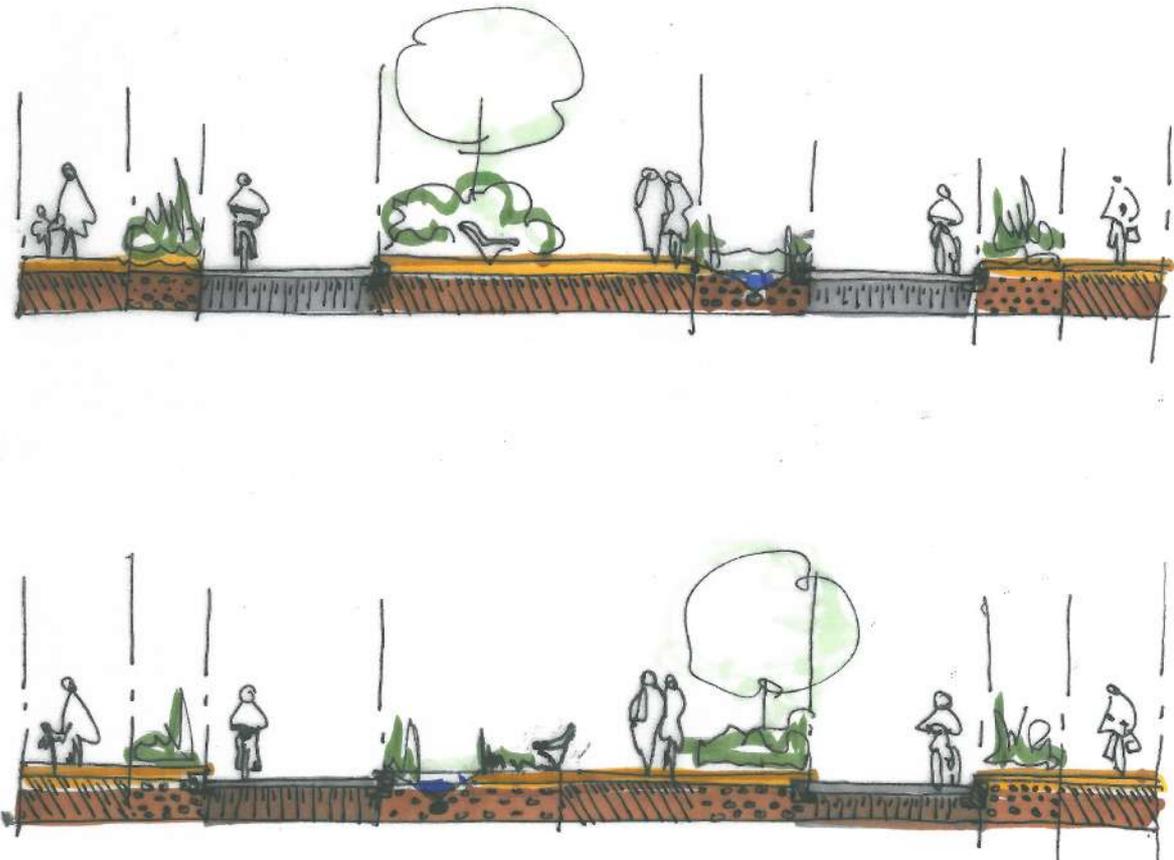
La façade tertiaire susmentionnée devra former un front bâti continu.

### Principe d'aménagements paysagers.

Un espace vert central sera créé au nord du tènement, comme un lieu de rencontre, fédérateur d'échanges et de lien social.

Par ailleurs, dans l'optique d'une mise en valeur de la trame bleue (présence d'un bras canalisé de la Reyssouze en limite de tènement), un aménagement paysager prenant la forme d'une noue devra être conçu en cœur d'opération, idéalement le long de la voirie de desserte.

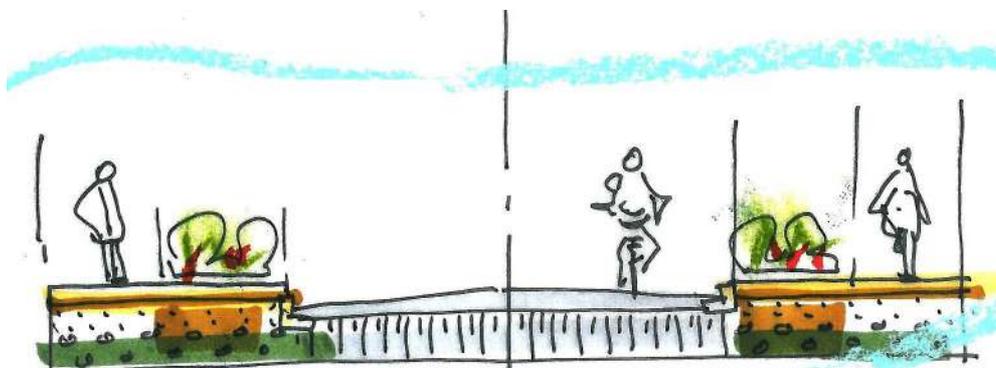
Cette noue paysagère pourra être utilisée pour la gestion des eaux pluviales, selon les principes suivants :



### Principe de voirie de desserte VL incluant les modes doux.

L'accès à cette opération se fera 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, les voies de desserte devront intégrer des cheminements modes doux au traitement sécurisant. Elles seront réalisées selon les principes suivants :



Zone 30 VL + modes doux

# OAP LES PÂQUERETTES

## 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



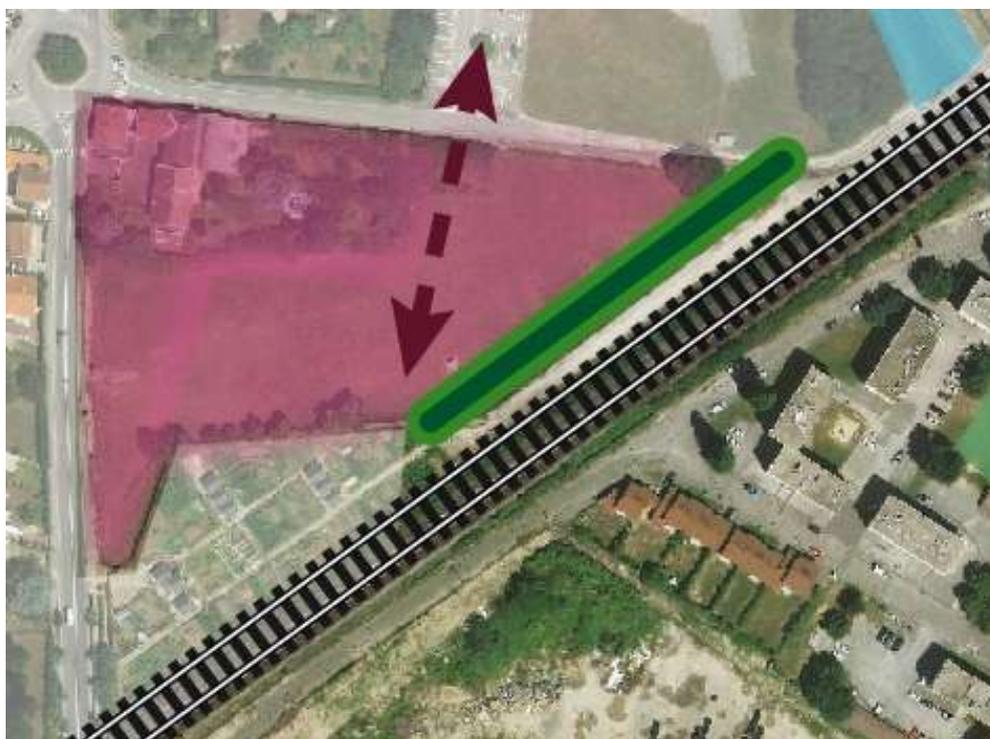
Ce site est une dent creuse située au nord du territoire communal, enclavée entre les grands axes de déplacement que sont l'avenue Maginot et la voie SNCF.

Présentant une actuelle fonction agricole (pâturage pour chevaux notamment), elle est située à l'interface de secteurs aux fonctions très différentes : habitat pavillonnaire, habitat social (quartier du Canal), activités économiques et commerciales, jardins familiaux.

Ce site mutable présente donc des enjeux de développement, et notamment de confortement de l'entrée de ville qui manque aujourd'hui de lisibilité.

## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Développer une offre d'habitat en cohérence avec son environnement.



Espace à vocation dominante de logements



Principe d'écran végétal



Principe de voirie de desserte incluant les modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)

### Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 120 logements environ sur 1 ha ;
- **programmation OAP : 60 logements environ ;**
- 10% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- une majorité de logements en accession devront être proposés.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+2 en front d'avenue et R+1 ailleurs afin de favoriser l'émergence d'une offre de logements compacts et individualisés.

### Principe d'écran végétal.

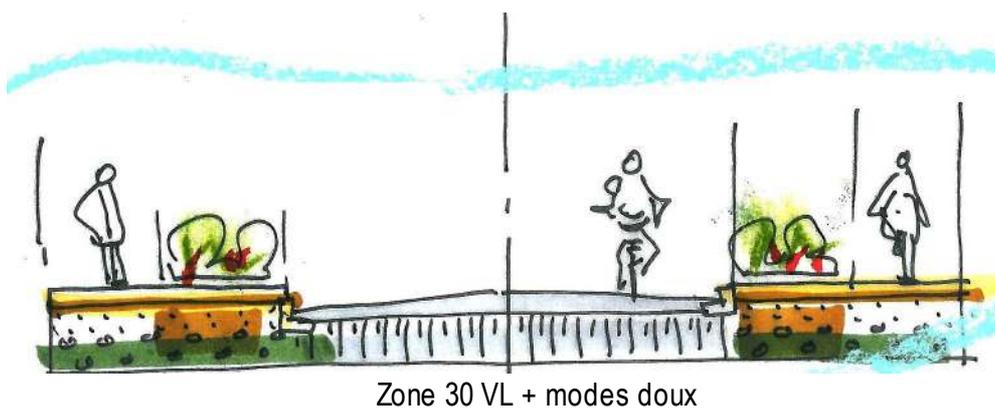
Afin de limiter les nuisances engendrées par la voie ferrée (visuelles et sonores), et de donner un peu d'intimité à cette opération, un écran végétal sera créé.

Il devra présenter une largeur maximale de 4m et être composé de hautes tiges.

### Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

L'accès à cette opération se fera uniquement via le chemin des Pâquerettes, et sera positionné dans l'alignement de l'actuelle entrée de l'enseigne de grande distribution afin de garantir les meilleures conditions de sécurité (limite le nombre de piquages sur une courte distance et à proximité du rond-point).

La voirie de desserte interne devra respecter les principes d'organisation suivants:



# 4 - LES OAP PATRIMONIALES

## OAP PATRIMONIALE BEL-AIR

### 1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES.



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<sup>ème</sup> siècle, le quartier connaît depuis un peu plus d'une décennie une nouvelle phase de mutation, marquée il y a quelques années par la destruction 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. Certains d'entre eux font déjà l'objet d'une protection au titre de la servitude paysage du PLU.

Sur la base des enjeux dégagés dans l'étude patrimoniale réalisée, la Ville souhaite créer une OAP patrimoniale sur ce quartier, afin de permettre les mutations dans ce secteur résidentiel, tout en assurant la pérennité des éléments caractéristiques du quartier.

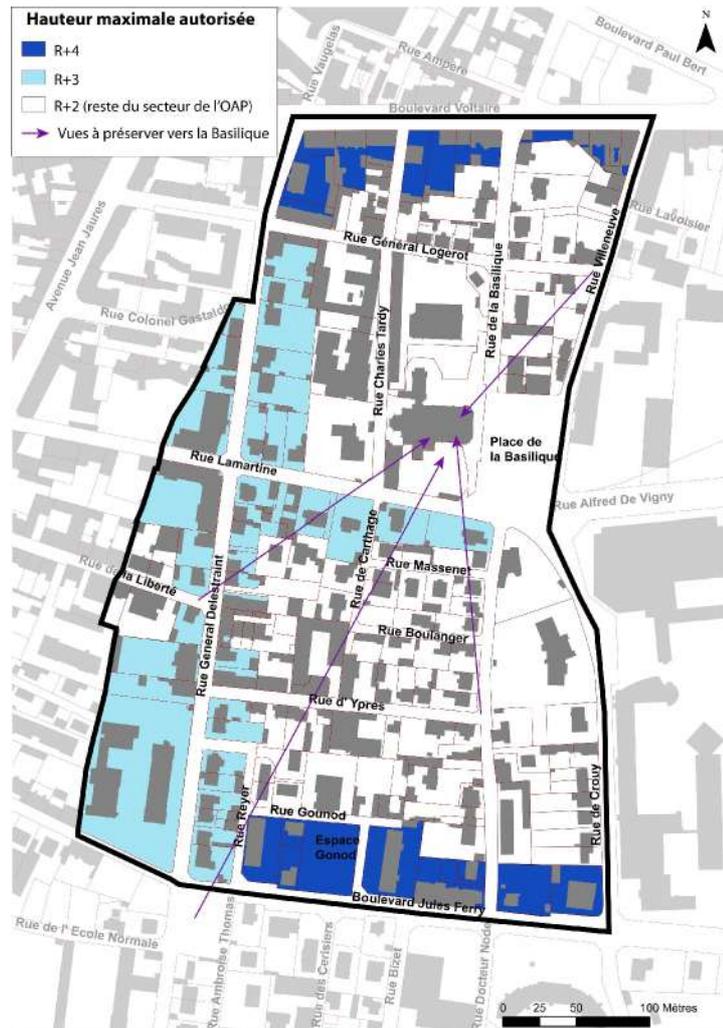
## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

**Objectif : maîtriser une densification raisonnée, tout en assurant la pérennité des éléments patrimoniaux caractéristiques.**

### 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 devra 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) devront contribuer à mettre en valeur ce point de vue et justifieront de leur intégration et des dispositifs mis en œuvre pour contribuer au maintien du point de vue. Enfin, les hauteurs des constructions du secteur devront 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 d'étages autorisés.





## Protéger et mettre en valeur le patrimoine commun et bâti.

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.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

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

### Préservation et valorisation du patrimoine paysager.

Tout projet devra 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.

#### 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 Sylvania	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

#### 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