



3. Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du 04 décembre 2017

Plan Local d'Urbanisme de Buellas



Vu pour rester annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 04/12/2017

Le Maire
Michel CHANEL,



Approuvé le : 04 décembre 2017

SOMMAIRE

Préambule.....	1
1. Zone 1AU du Pré Boissonnet	3
1.1 Localisation et enjeux	3
1.2 Parti général d'aménagement.....	4
1.3 Schéma de synthèse	5
2. Zone 1AU Presle Centre	6
2.1 Localisation et enjeux	6
2.2 Parti général d'aménagement.....	7
2.3 Schéma de synthèse	9
3. Zone UB Aux Condamines	10
3.1 Localisation et enjeux	10
3.2 Parti général d'aménagement.....	11
3.3 Schéma de synthèse	12
4. Zone 1AU des Prosts	13
4.1 Localisation et enjeux	13
4.2 Parti général d'aménagement.....	14
4.3 Schéma de synthèse	15
5. Zone 1AU « Le village »	16
5.1 Localisation et enjeux	16
5.2 Parti général d'aménagement.....	17
5.3 Schéma de synthèse	19
6. Zone 1AUE.....	20
6.1 Localisation et enjeux	20
6.2 Parti général d'aménagement.....	21

6.3	Schéma de synthèse	22
7.	Zone 2AUX.....	23
7.1	Localisation et enjeux	23
7.2	Parti général d'aménagement.....	24
7.3	Schéma de synthèse	25
8.	Zone 2AU à Corgenon (Gonnardes).....	26
8.1	Localisation et enjeux	26
8.2	Parti général d'aménagement.....	27
8.3	Schéma de synthèse	29
9.	Extension de la carrière (zones Nc2 et Ncx).....	30
9.1	Localisation et enjeux	30
9.2	Un phasage de l'exploitation de carrière et une remise en état progressive avec remblaiement total	31
9.3	Schémas de synthèse	33

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par l'article **L.123-1-4°** du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement 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, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échancier 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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

Remarque générale :

Concernant les impacts sur le réseau routier départemental, d'une manière générale :

- pour chaque aménagement en interface avec le réseau (espace public contigu ou accès de voies nouvelles), le Département doit être sollicité pour avis ;
- pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

1. Zone 1AU du Pré Boissonnet

1.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 1,81 ha (au total incluant une zone naturelle et un secteur dédié à la gestion des eaux pluviales), se localise en continuité du bourg dans un environnement mixte (urbanisé et agricole), et à proximité immédiate des équipements culturels et scolaires.

Il est délimité :

- à l'Ouest par le noyau urbain de la Presle et le Chemin de la Presle vers le Sud ;
- à l'extrême Sud par la Route de Buesle (RD 45) ;
- au Sud-Est, par le Chemin des Tourbades, le long duquel se sont implantés des pavillons en ordre continu ;
- au Nord, par le bâti de l'allée des Moissons/chemin de la ferme et du chemin de la Presle ;
- à l'Est, par des espaces agricoles (sans limite particulière).

Le tènement, actuellement cultivé, présente une pente Nord/Sud. Le point bas se situe au Sud du tènement, avec le passage du ru de la Presle.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- de connecter l'urbanisation en direction des équipements et du centre-bourg,
- de préserver le ru et la zone humide,
- d'assurer la gestion des eaux pluviales ; celle-ci est prévue par le règlement du PLU (zone 1AUr).

1.2 Parti général d'aménagement

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. L'urbanisation doit donc porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

1.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir une diversité de formes urbaines (individuels et collectifs ou individuels groupés).

Le secteur constructible d'une surface de 1.30 ha environ permet d'accueillir 17 logements, avec une densité de 13 logements/ha.

1.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

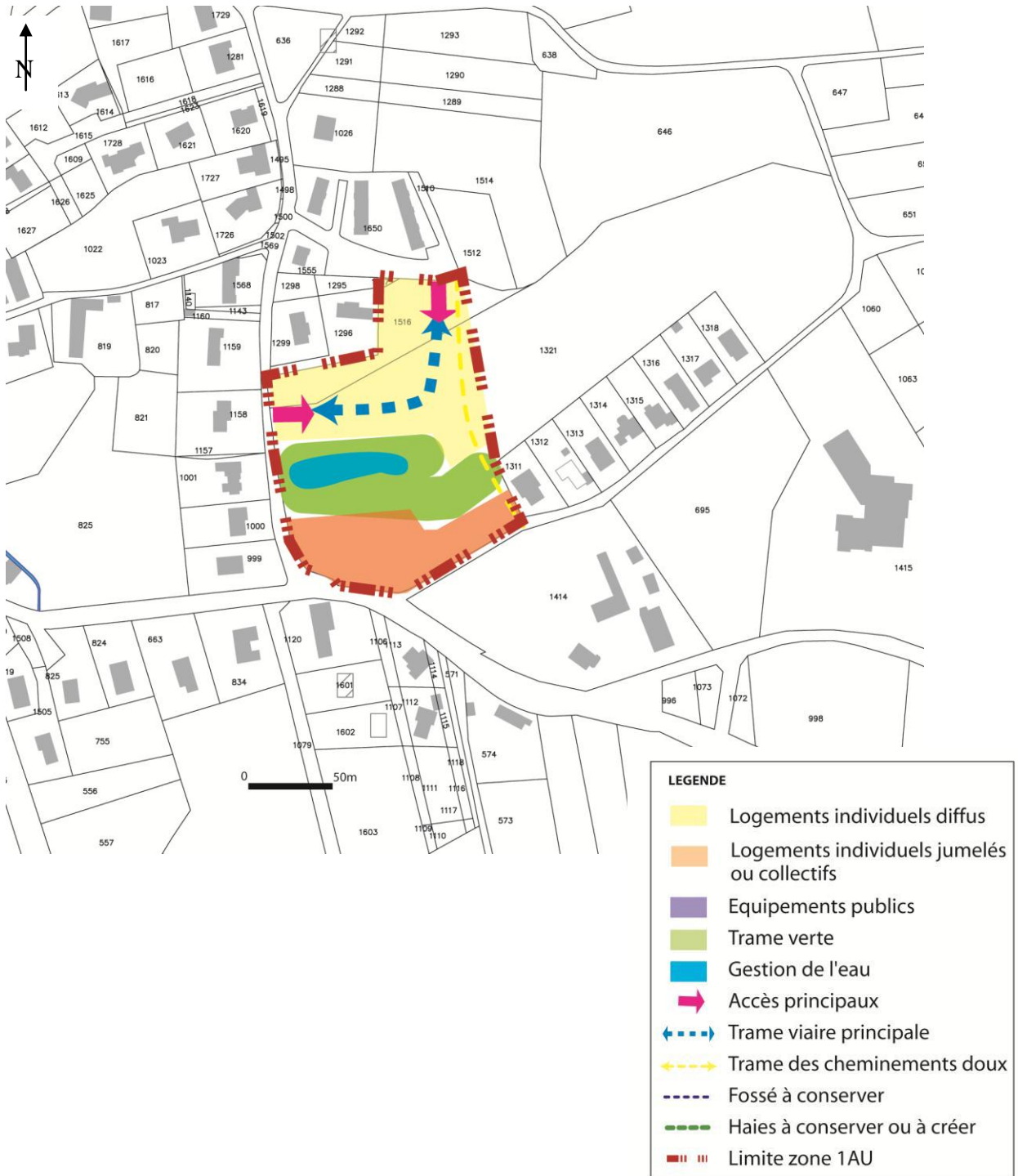
La trame individuelle générant généralement des espaces libres est prévue en partie haute (Nord), pour limiter l'impact paysager. Les espaces plus denses sont proposés au plus proche des équipements et dans la partie basse de l'opération, ce qui doit par ailleurs structurer la traversée urbaine du village, au niveau de la route de Buesle.

Le fonctionnement urbain est assuré par une voirie qui opère un bouclage avec la trame viaire environnante, et par un chemin piétons, traversant le quartier permettant de relier le chemin de l'Alambic à l'école primaire. L'orientation prévoit deux principaux accès : par le chemin de la Ferme, et par le chemin de la Presle.

L'opération est structurée par une coulée verte centrale majeure protégeant le ru et la zone humide, et support de liaisons douces.

Aucun nouvel accès ne sera réalisé sur la RD (concernant les modalités de desserte de la partie réservée aux logements collectifs située en front de RD). L'accès peut se faire au Sud-Est par le chemin des Tourbades.

1.3 Schéma de synthèse



2. Zone 1AU Presle Centre

2.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 1,35 ha, se localise au cœur du bourg de Buellas à proximité de la mairie et dans un environnement mixte (urbanisé, agricole et naturel).

Il est délimité :

- à l'Ouest, par le ru de la Presle ; notons qu'une largeur suffisante en direction du cours d'eau, est exclue de la zone à urbaniser et préservée de toute urbanisation (zone N), afin de maintenir la fonctionnalité hydraulique, et de prendre en compte les éventuels risques d'inondations et d'instabilité des sols ;
- au Nord, par le chemin de l'Alambic et deux constructions individuelles existantes
- à l'Est, par des constructions individuelles existantes le long du Chemin de la Presle
- au Sud, par la route de Buesle

Le terrain présente une pente du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Le point haut du terrain se localise au Nord-Est de l'opération. Le point bas se situe dans la partie Sud du tènement, avec le passage du ru de la Presle.

Le tènement supporte actuellement des prairies permanentes.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- de connecter l'urbanisation en direction des équipements et du centre-bourg,
- de s'appuyer sur le ru de la Presle pour les cheminements doux,
- de préserver le ru de la Presle qui traverse pour partie l'opération,
- de prendre en compte les éventuels aléas d'instabilité de terrains par la prescription de la réalisation d'une étude de sol préalable à toute construction.

Notons que l'opération est concernée par le périmètre de protection du monument historique modifié (église).

2.2 Parti général d'aménagement

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. L'urbanisation doit donc porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

2.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir une diversité de formes urbaines (individuels et collectifs ou individuels groupés).

Le secteur permet d'accueillir 18 logements, avec une densité de 13 logements/ha ; cette densité assez élevée s'explique notamment par la localisation de l'opération en cœur du bourg.

Le secteur fait l'objet d'une mixité sociale, introduite par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs aidés.

2.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'urbanisation prend place autour d'une voie principale de desserte traversante, entre la route de Buesle (RD45) et le chemin de l'Alambic.

Rappels généraux du conseil départemental : pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle), le Département doit être sollicité pour avis. Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental ou délaissés départementaux, le Département doit être associé à toute réflexion amont. Il définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier ou des délaissés, et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur.

La zone débouche directement sur une section de la RD45, située en agglomération, sans souci majeur pour la sécurité des usagers. Lors de la délivrance de l'autorisation de l'accès sur la RD45, le Département s'assurera que la visibilité sera bonne pour les usages sortant de la zone.

Le Département indique que les accès seront positionnés de façon à garantir de part et d'autre une visibilité minimale de 85 mètres.

L'aménagement de ce secteur s'appuie sur la qualité du cadre naturel offert à l'Ouest de l'opération (le ru et sa ripisylve), notamment en intégrant la création d'un réseau de cheminements doux, connectant un cheminement en bord du ru, et des cheminements piétons transversaux, en direction de la voie de desserte interne.

Les espaces urbains les plus denses sont proposés en front de la route de Buesle, afin de structurer la traversée urbaine du village.

L'aménagement prévoit la protection du ru (ou fossé) qui traverse l'opération. Celui-ci fait l'objet d'un aménagement d'espaces verts.

Il assure par ailleurs la préservation du cheminement naturel des eaux pluviales.

2.3 Schéma de synthèse



LEGENDE	
	Logements individuels diffus
	Logements individuels jumelés ou collectifs
	Equipements publics
	Trame verte
	Gestion de l'eau
	Accès principaux
	Trame viaire principale
	Trame des cheminements doux
	Fossé à conserver
	Haies à conserver ou à créer
	Limite zone 1AU

3. Zone UB Aux Condamines

3.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie de 2,1 ha, se localise en entrée du bourg de Buellas dans un environnement mixte (urbanisé et agricole).

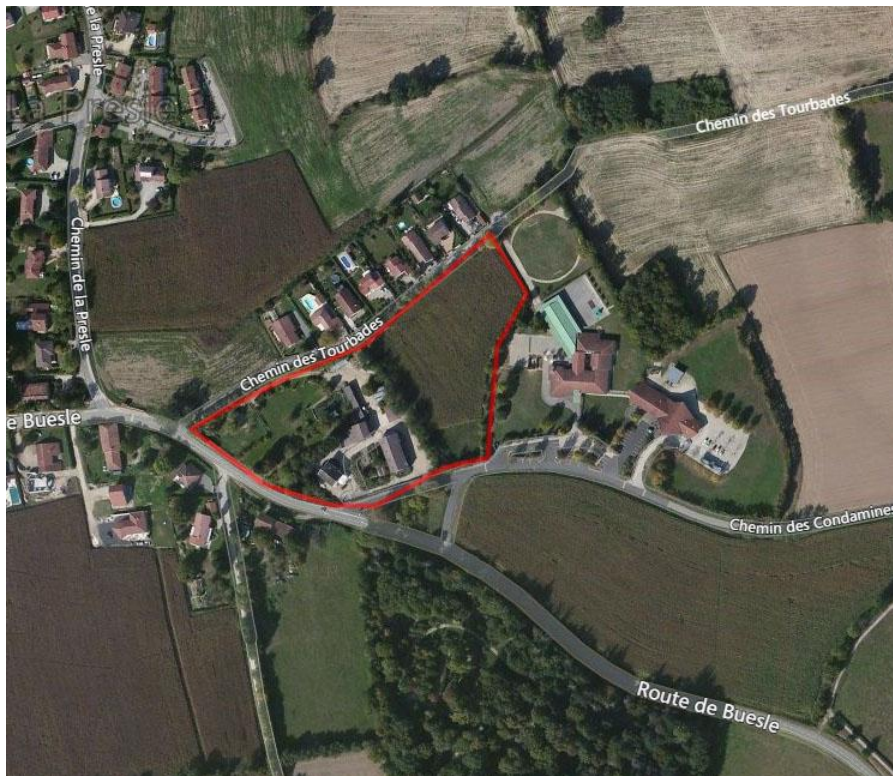
Il est délimité :

- à l'Ouest, par la route de Buesle,
- au Nord, par le chemin des Tourbades,
- à l'Est, par l'école,
- au Sud, par le chemin des Condamines.

Le tènement supporte actuellement un jardin, un champ cultivé et des bâtiments existants (hangars agricoles, maison d'habitation).

Les enjeux sont de :

- prendre en compte la qualité paysagère de l'entrée de village,
- d'intégrer l'éventuelle restructuration du secteur en incluant les hangars agricoles dans l'OAP et en préservant la maison d'habitation existante,
- d'assurer la visibilité/sécurité entre la route de Buesle et le chemin des Tourbades,
- prendre en compte les nuisances sonores de l'école et la salle des fêtes ; une étude acoustique sera nécessaire pour justifier la possibilité d'une urbanisation proche de la salle des fêtes.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

3.2 Parti général d'aménagement

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. L'urbanisation doit donc porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

3.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir exclusivement des formes individuelles, afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de village.

Le secteur permet d'accueillir 27 logements, avec une densité de 13 logements/ha.

3.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'urbanisation prend place autour d'une voie principale de desserte formant une boucle sur le chemin des Tourbades.

Aucun accès n'est prévu depuis la route de Buesle, ni depuis le chemin des Condamines.







L'aménagement prévoit la création d'une bande plantée, conservant la haie existante le long du chemin des Tourbades, support d'un cheminement doux.

Afin d'écartier au mieux les nuisances sonores, il est prévu, en interface entre l'opération et l'école, de créer un espace tampon, valorisant la haie existante ; un cheminement piéton trouve place dans cet espace. Une étude acoustique sera nécessaire pour justifier la possibilité d'une urbanisation proche de la salle des fêtes.

La visibilité/sécurité au croisement entre le chemin des Tourbades et la route de Buesle est assurée par le dégagement d'un triangle non construit.

3.3 Schéma de synthèse



LEGENDE	
	Logements individuels diffus
	Trame verte
	Accès principaux
	Trame viaire principale
	Trame des cheminements doux
	Haies à conserver ou à créer

4. Zone 1AU des Prosts

4.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 1,08 ha se localise dans la tache urbaine du bourg dans un environnement urbanisé.

Il est délimité :

- à l'Ouest par l'allée de la Culée et sa végétation dense, qui le sépare des maisons pavillonnaires du chemin des érables ;
- au Nord par le noyau bâti ancien des Prosts ;
- à l'Est et au Sud par du bâti pavillonnaire desservi par la voie communale n°4 dite chemin de Bonafou ;

Le tènement, actuellement en prairie, présente une pente Nord-Est/Sud-Ouest. Le point bas se situe au Sud-Ouest du tènement.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer un accès de desserte sécurisée
- de prévoir le renforcement et/ou l'extension du réseau EDF (renforcement et extension nécessaires si alimentation par le poste « Les Prosts », renforcement nécessaire si alimentation par le poste « Les Erables » - d'après étude EDF ;
- d'assurer le raccordement aux réseaux EU-EP-AEP (eaux usées, eaux pluviales, adduction en eau potable).

4.2 Parti général d'aménagement

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. L'urbanisation doit donc porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

4.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir de l'individuel pur et groupé.

Le secteur d'une surface de 1.00 ha environ (hors accès Est) permet d'accueillir 13 logements, avec une densité de 13 logements/ha.

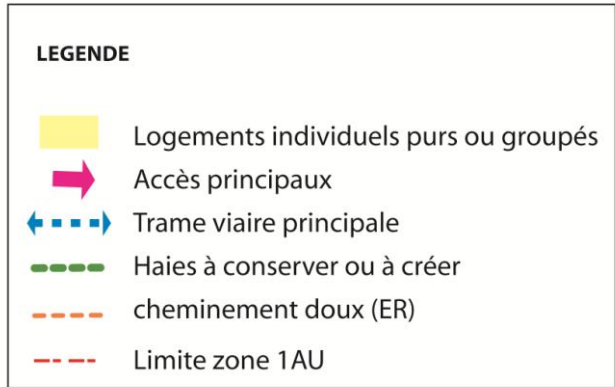
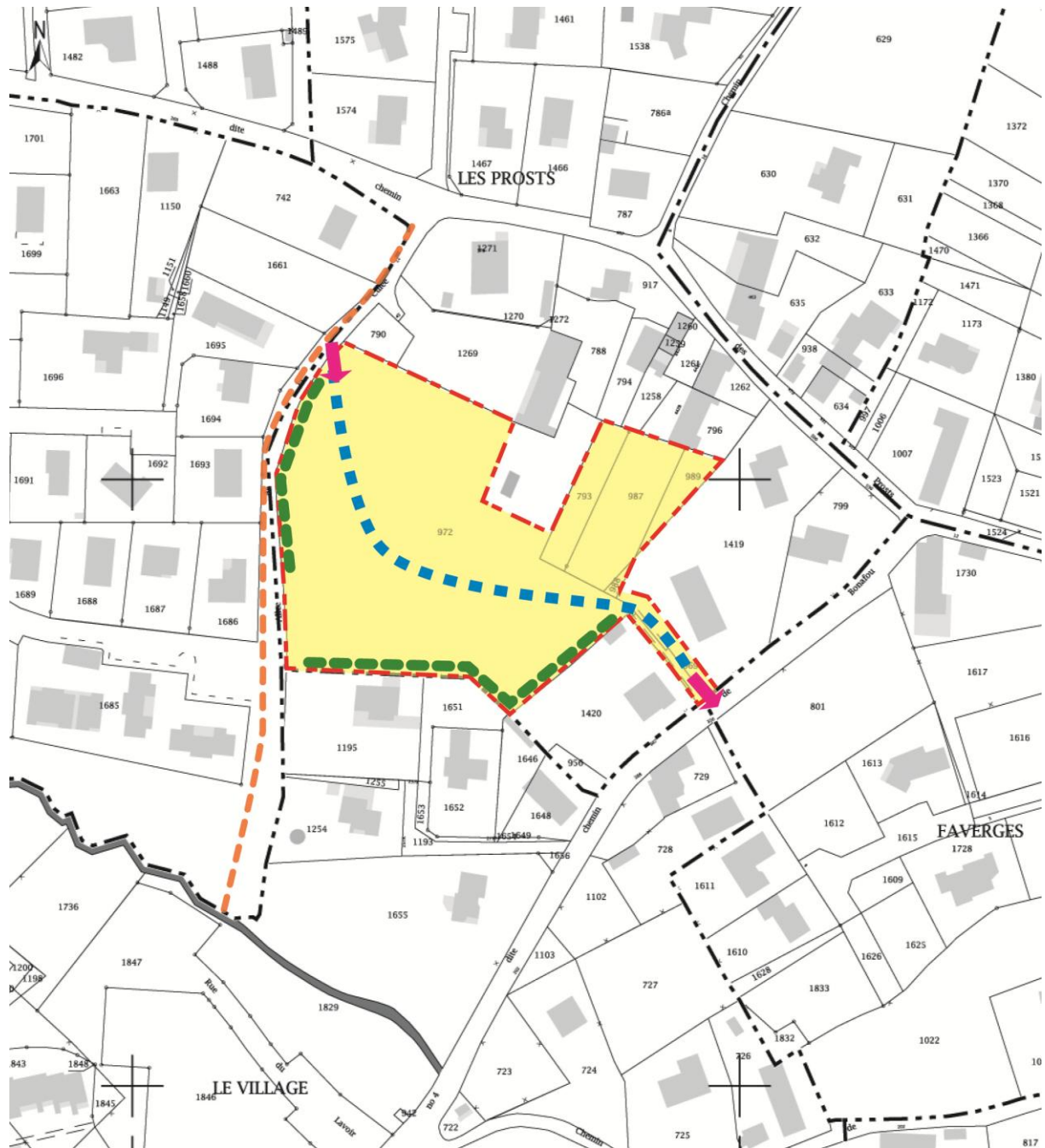
4.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Une connexion viaire, en sens unique, sera réalisée entre l'allée de la Culée au Nord, et donc la voie communale n°5 (dite chemin des Prosts), et le chemin de Bonafou à l'Est (par la parcelle A 969, avec élargissement de 8-10 mètres de large, sur la parcelle A 1419 et/ou 1420).

Les haies existantes à l'Ouest et au Sud de l'opération sont maintenues. Elles pourront être détruites uniquement pour le passage de voiries ou de réseaux.

Hors du périmètre de l'OAP, un cheminement doux à l'Ouest est prévu entre le chemin des Prosts et le lavoir (Emplacement réservé au zonage). Il franchit le bief.

4.3 Schéma de synthèse



5. Zone 1AU « Le village »

5.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 1,00 ha, se localise en continuité du bourg dans un environnement urbanisé et agricole, et à proximité immédiate de l'église et du cimetière.

Il est délimité :

- à l'Ouest par la rue des Anciens Combattants et par une haie ;
- au Sud par des cultures et par une haie, et le cimetière ;
- au Nord et à l'Est par du bâti pavillonnaire desservi par la RD 45 (route de Buesle) et par des haies et jardins.

Le tènement, actuellement fauché, présente une pente Sud-Ouest/Nord-Est (en direction du rue de la Presle). Le point bas se situe au Nord-Est du tènement.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- de connecter l'urbanisation en direction du centre-bourg,
- d'assurer la sécurisation pour les déplacements automobiles (visibilité virage au Sud).

Notons que l'opération est concernée par le périmètre de protection du monument historique modifié (église).

5.2 Parti général d'aménagement

Une opération d'aménagement d'ensemble est prévue. L'urbanisation doit donc porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

5.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir des logements individuels purs et groupés.

Le secteur constructible d'une surface de 0.90 ha environ (hors rue des anciens Combattants) permet d'accueillir au minimum 12 logements, avec une densité de 13 logements/ha.

5.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Une voie de desserte est créée, en boucle depuis la rue des Anciens Combattants. Un sens unique est organisé avec une entrée par le Nord, située à hauteur de l'intersection avec l'impasse du village, et avec une sortie par le Sud, située en face du chemin du Pré Bérard.

L'intersection entre la voie de desserte, la rue des Anciens Combattants et le chemin du Pré Bérard, est à réaménager afin d'y créer un carrefour en croix.

Cet aménagement donnera une bonne visibilité pour la sortie de l'opération, qui sera située dans l'axe du chemin du pré Bérard.

Aucun accès individuel en direct sur la rue des Anciens Combattants n'est autorisé.

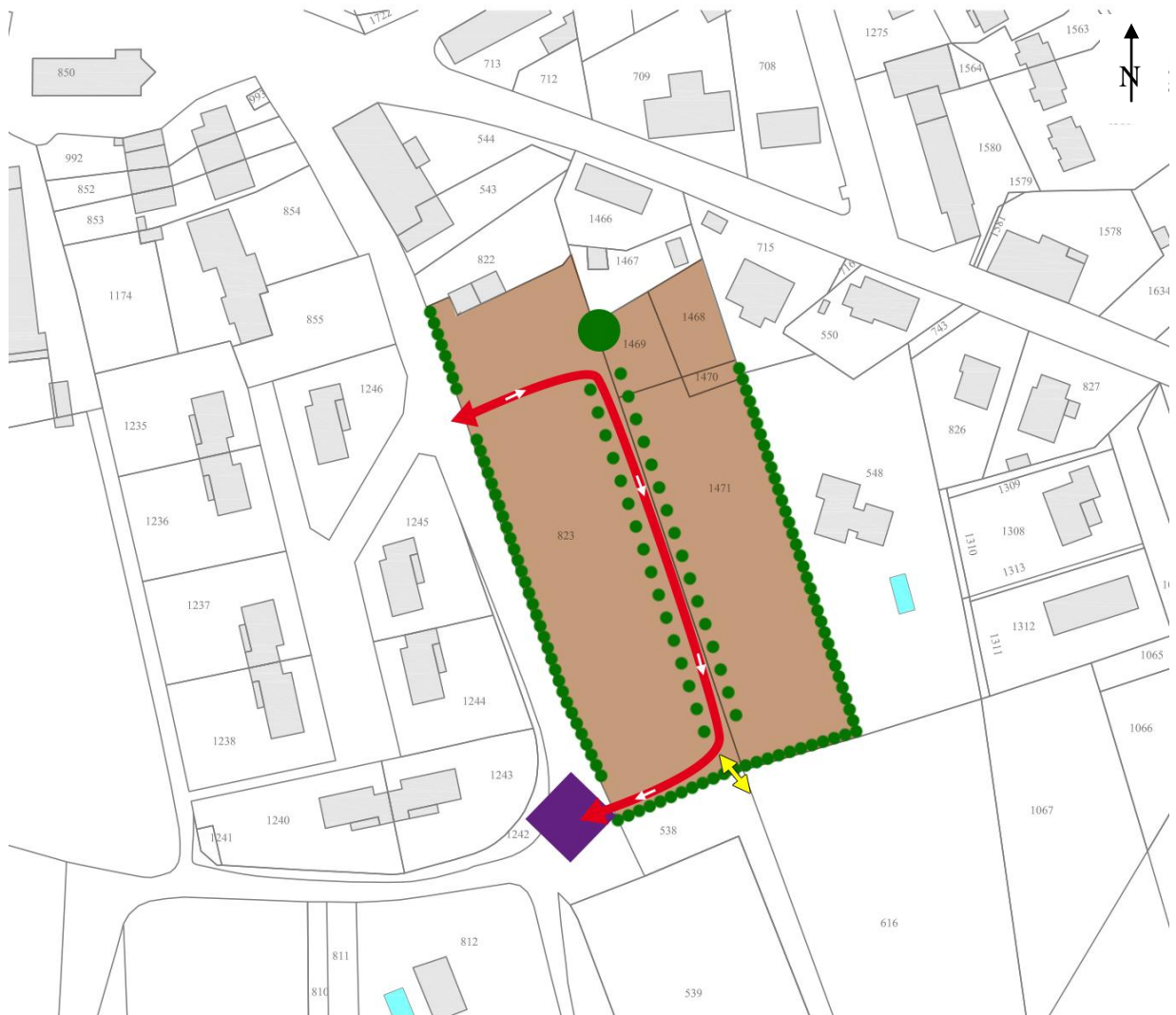
La voie de desserte doit comprendre un aménagement pour les modes doux ou être aménagée en espace partagé.

L'aménagement anticipe la création ultérieure d'un futur accès pour les véhicules et les modes doux en direction du Sud.









Les haies existantes au pourtour de l'OAP sont protégées et doivent être conservées. Elles pourront être détruites uniquement pour le passage de voiries ou de réseaux.

La voie de desserte à créer sera réalisée entre les deux rangées d'arbres existantes au centre de l'OAP. Ces arbres seront à conserver. Ils pourront être partiellement détruits pour permettre l'accès aux lots ou pour la desserte en réseaux.

5.3 Schéma de synthèse



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Emprise constructible
(habitat individuel et individuel groupé) |  | Permettre la création ultérieure d'une
liaison véhicules ou modes doux |
|  | Voie de desserte, avec un cheminement
modes doux ou aménagé en espace partagé
(accès de tous les lots par cette voie) |  | Haies existantes protégées à conserver
(passage de voies et réseaux autorisés) |
|  | Sens de circulation |  | Alignement d'arbres à conserver
(sauf pour réaliser les accès aux lots) |
|  | Réaménagement du carrefour à prévoir
pour créer une sortie directe de la voie
sur la rue des Anciens Combattants
(création d'un carrefour en croix) |  | Arbre à conserver |

6. Zone 1AUE

6.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 2,26 ha, se localise à proximité des équipements sportifs.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer une connexion du futur équipement avec les équipements sportifs existants,
- d'assurer une interface avec le milieu agricole

6.2 Parti général d'aménagement

6.2.1 Formes urbaines

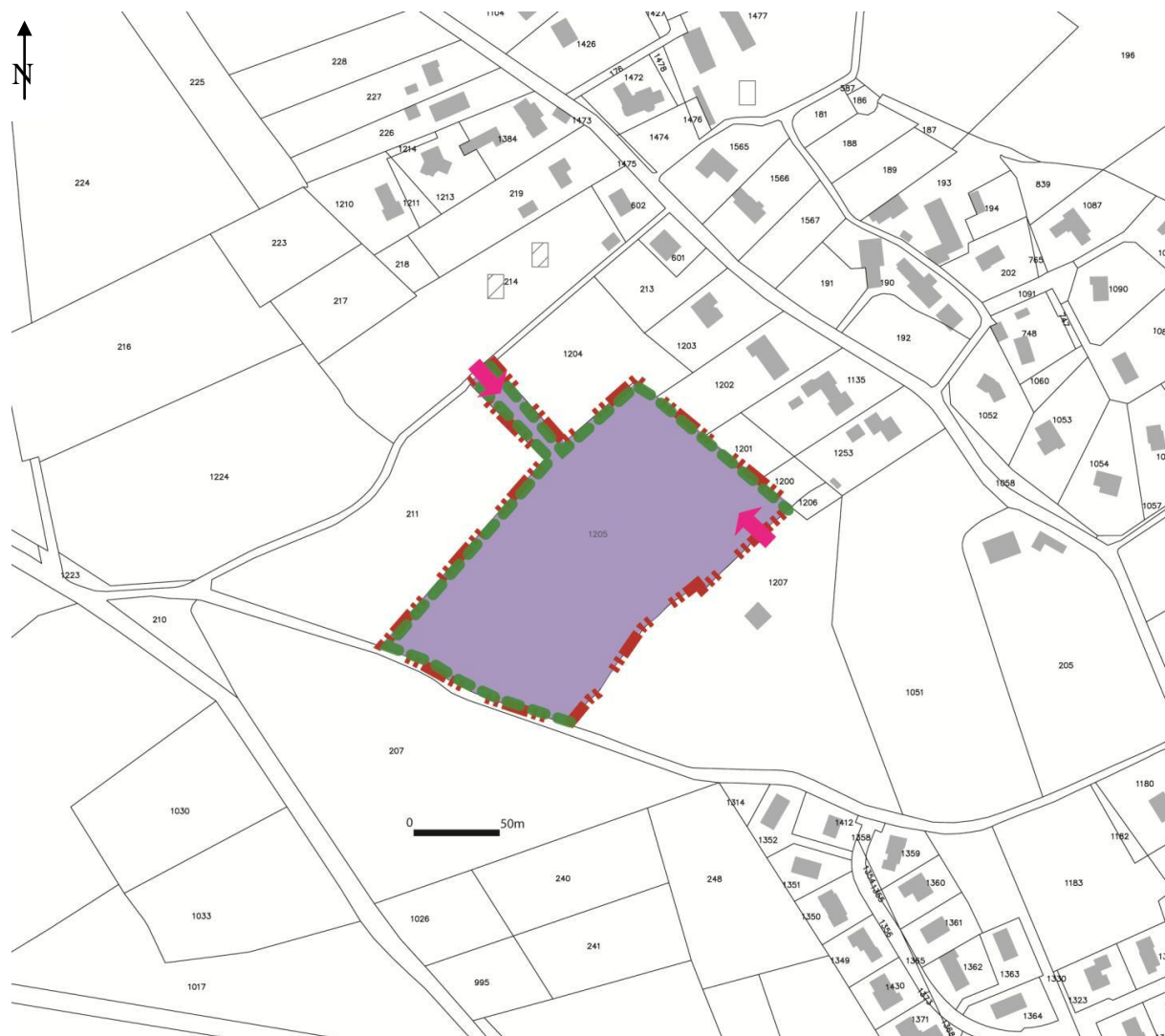
Cette opération est destinée à recevoir exclusivement un ou des équipements publics.

6.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'accès se fait soit au Sud par le parking existant, soit au Nord avec la reprise du chemin rural. Ce chemin rural se raccorde soit sur le chemin du Petit Corgenon, soit sur la RD 45. Le Département souhaite que la Commune privilégie l'accès par le parking ou le chemin rural, avec un débouché sur le chemin du Petit Corgenon.

Une haie est prévue sur l'intégralité du pourtour de la zone, afin d'assurer l'intégration paysagère et une bonne transition avec les habitations existantes au Nord-Est (renforcée par une zone N relativement large et permettant de gérer les nuisances sonores provenant des équipements sportifs).

6.3 Schéma de synthèse



LEGENDE	
	Logements individuels diffus
	Logements individuels jumelés ou collectifs
	Equipements publics
	Trame verte
	Gestion de l'eau
	Accès principaux
	Trame viaire principale
	Trame des cheminements doux
	Fossé à conserver
	Haies à conserver ou à créer
	Limite zone 1AU

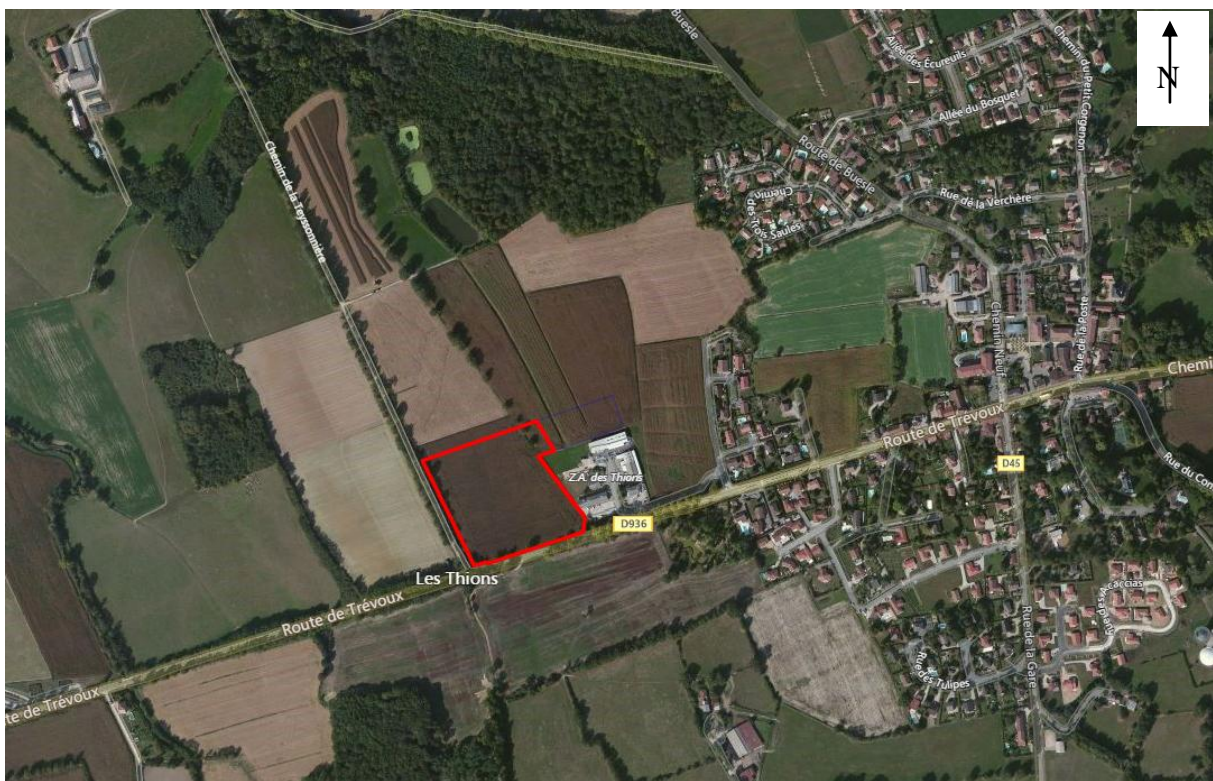
7. Zone 2AUX

7.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 3,29 ha, se localise en continuité de la zone d'activités des Thions existante.

Il constitue une extension de la zone d'activités existante et est dédié à l'accueil d'activités à l'échelle communautaire.

La zone 2AUX est actuellement fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone. Elle pourra être envisagée dès qu'un schéma de développement économique sera adopté. La présente OAP est établie à titre indicatif.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux sont :

- d'assurer une desserte par la zone d'activités existante,
- d'assurer une interface avec le milieu agricole

7.2 Parti général d'aménagement

7.2.1 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'accès à la zone se fait uniquement par le prolongement de la contre-allée communale existante desservant la zone d'activités existante.

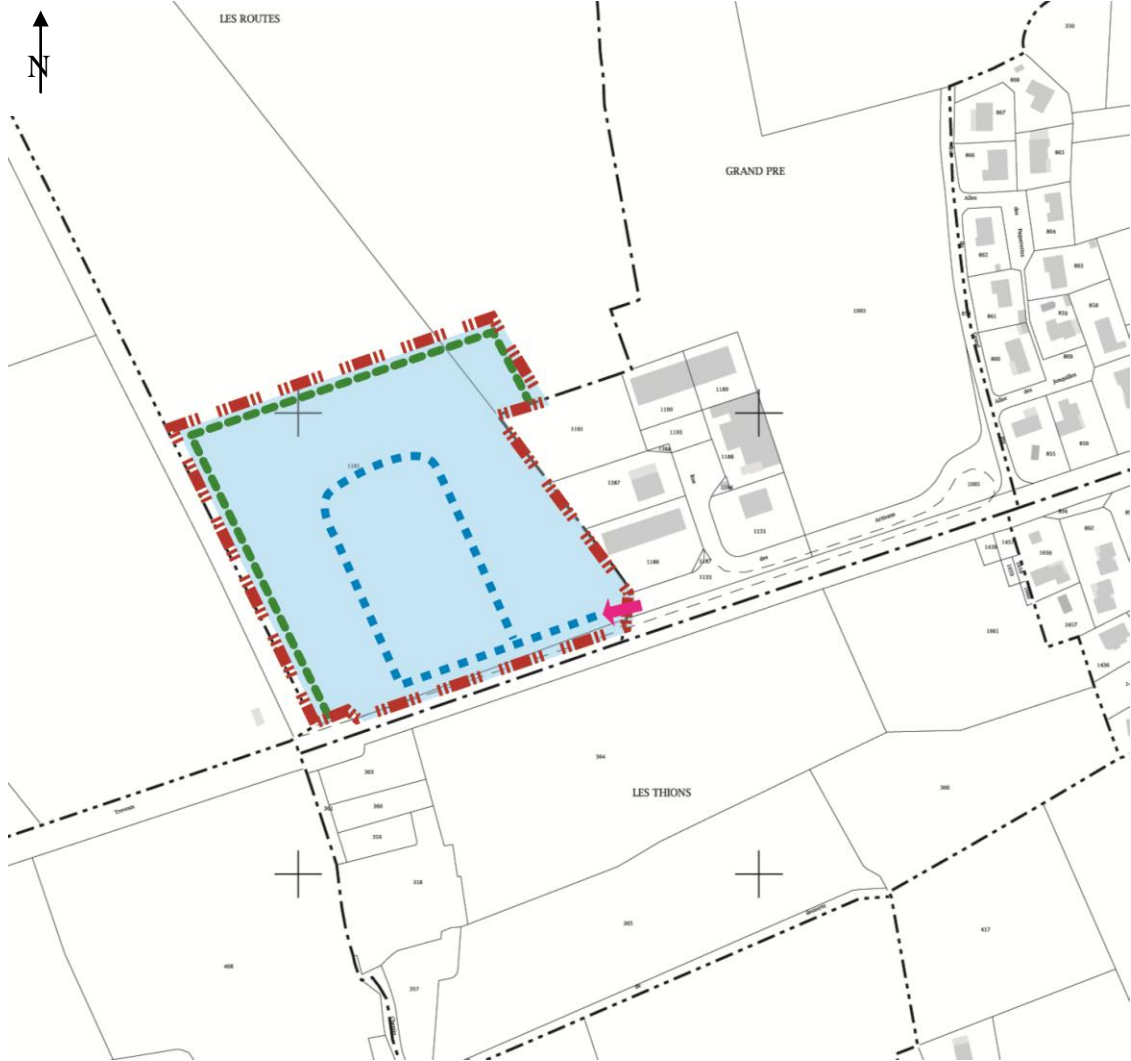
Le trafic induit augmentera le trafic à l'intersection de la RD 936 et de la voie communale. Un emplacement réservé est prévu pour un aménagement et une sécurisation des accès sur la RD 936 (voir également à ce sujet l'OAP concernant la zone 2AU des Gonnardes). Une concertation avec les services du Département sera nécessaire pour définir l'aménagement adéquat.

Rappels généraux du conseil départemental : pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle), le Département doit être sollicité pour avis. Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental ou délaissés départementaux, le Département doit être associé à toute réflexion amont. Il définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier ou des délaissés, et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur.






Une haie est prévue sur l'intégralité du pourtour de la zone, afin d'assurer l'intégration paysagère.

Le Département indique que les accès seront positionnés de façon à garantir de part et d'autre une visibilité minimale de 85 mètres.

7.3 Schéma de synthèse



LEGENDE

-  limite de la zone 2AUX
-  Espace dédié aux activités
-  Accès unique par la contre-allée existante de la ZA des Thions
-  voie de desserte principale
-  haie à conserver ou à créer

8. Zone 2AU à Corgenon (Gonnardes)

8.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 8,55 ha, se localise au secteur « des Gonnardes », au cœur de village de Corgenon ; elle revêt une importance dans le projet communal de par sa situation, à proximité immédiate des commerces et services de Corgenon, et avec la ville de Bourg-en-Bresse avec desserte de bus. Toutefois, l'aménagement de cette zone est temporisé notamment pour des raisons de capacité insuffisante des réseaux.

Il est délimité :

- Au Nord, par l'allée des Gonnardes et une haie (VC n°32),
- A l'Est, par la route de Buesle (RD45), par le chemin Neuf et par le bâti existant le long de cet axe (notamment une exploitation agricole en activité),
- Au Sud, par la RD 936,
- A l'Ouest, par le bâti pavillonnaire de la rue du Grand Pré/route de Trévoux
- Au Nord-Ouest par une charnière avec le milieu agricole (haies existantes)

Le tènement, actuellement cultivé, présente une pente Est-Ouest. Le point bas se situe au Nord-Ouest du tènement.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

La zone est actuellement fermée à l'urbanisation notamment en raison de la nécessité de raccordement des réseaux à effectuer.

La zone 2AU est programmée à 2022, correspondant à la date la plus tardive de fin des droits cristallisés des CUB, permis de construire et permis d'aménager, au moment de l'approbation du PLU.

Les enjeux sont de :

- Conditionner l'ouverture de cette zone à l'efficience de la nouvelle station de traitement des eaux usées de Corgenon (transformation de la lagune d'assainissement en filtre planté de roseaux de capacité suffisante)
- Assurer un raccordement aux différents réseaux
- Prendre en compte la présence d'une exploitation agricole en activité à proximité directe ; l'ouverture de la zone est également conditionnée à l'arrêt de l'activité agricole sur ce site.
- Réaliser une voirie bouclant le secteur desservant le lotissement donnant un accès direct sur la RD 936
- Assurer la maîtrise des eaux pluviales (aspect hydraulique du secteur très sensible)
- Prendre en compte les transports urbains
- Tenir compte de la zone affectée par le bruit le long de la RD936 ; une étude acoustique serait à mener lors du projet d'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

8.2 Parti général d'aménagement

8.2.1 Formes urbaines

Cette opération est destinée à recevoir une diversité de formes urbaines (individuels, individuels groupés, collectifs).

Le secteur d'une surface de 8.55 ha environ permettra d'accueillir entre 171 et 214 logements, avec une densité de l'ordre de 20 à 25 logements/ha.

Le secteur fait l'objet d'une mixité sociale, introduite par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 17% de logements locatifs aidés.

Le projet prévoit une constructibilité progressive et adaptée au tissu urbain existant (habitat dense vers le dense et habitat moins dense en transition avec le pavillonnaire).

Les espaces les plus denses accueilleront de l'habitat groupé et des petits collectifs, en R+2, ainsi que des logements locatifs aidés.

Les espaces les moins denses accueilleront de l'habitat individuel pur ou groupé, en R+1.

8.2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le quartier est maillé sur les voies existantes alentour (et notamment sur la RD 936 via le plateau surélevé en face de l'allée de la Dombes).

La desserte de l'opération est assurée par 2 accès sur la RD 936 et 2 accès sur la RD 45 (principalement via la voie contournante reliant la RD 936 et la RD45, et via 2 voies secondaires) ; le projet ne prévoit pas d'autre accès direct sur les routes départementales.

Rappels généraux du conseil départemental : pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle), le Département doit être sollicité pour avis. Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental ou délaissés départementaux, le Département doit être associé à toute réflexion amont. Il définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier ou des délaissés, et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur.

La voie de contournement est intégrée en terme paysager et assure un multi-modes de transport. Cette voie structurante permet de sécuriser les sorties sur la RD 936 et sur la RD 45, en évitant de multiplier ces sorties.

Un emplacement réservé est prévu pour un aménagement et une sécurisation des accès sur la RD396 (voir également à ce sujet l'OAP concernant la zone 1AUX à vocation d'activités). Une concertation avec les services du Département sera nécessaire pour définir l'aménagement adéquat.

Un parking relais sera également créé près de la route départementale 936.

Des liaisons douces sont proposées en maillage dans le quartier, en cohérence avec l'environnement extérieur.

Une coulée verte majeure et structurante dans le quartier assure de multiples fonctions : gestion des eaux pluviales, jeux pour les enfants, lien écologique vers les espaces agricoles/naturels externes, support de modes doux.

Une centralité sera créée pour le nouveau quartier au centre autour d'espaces publics ou d'équipement.

Les haies existantes mentionnées sur le schéma seront préservées.

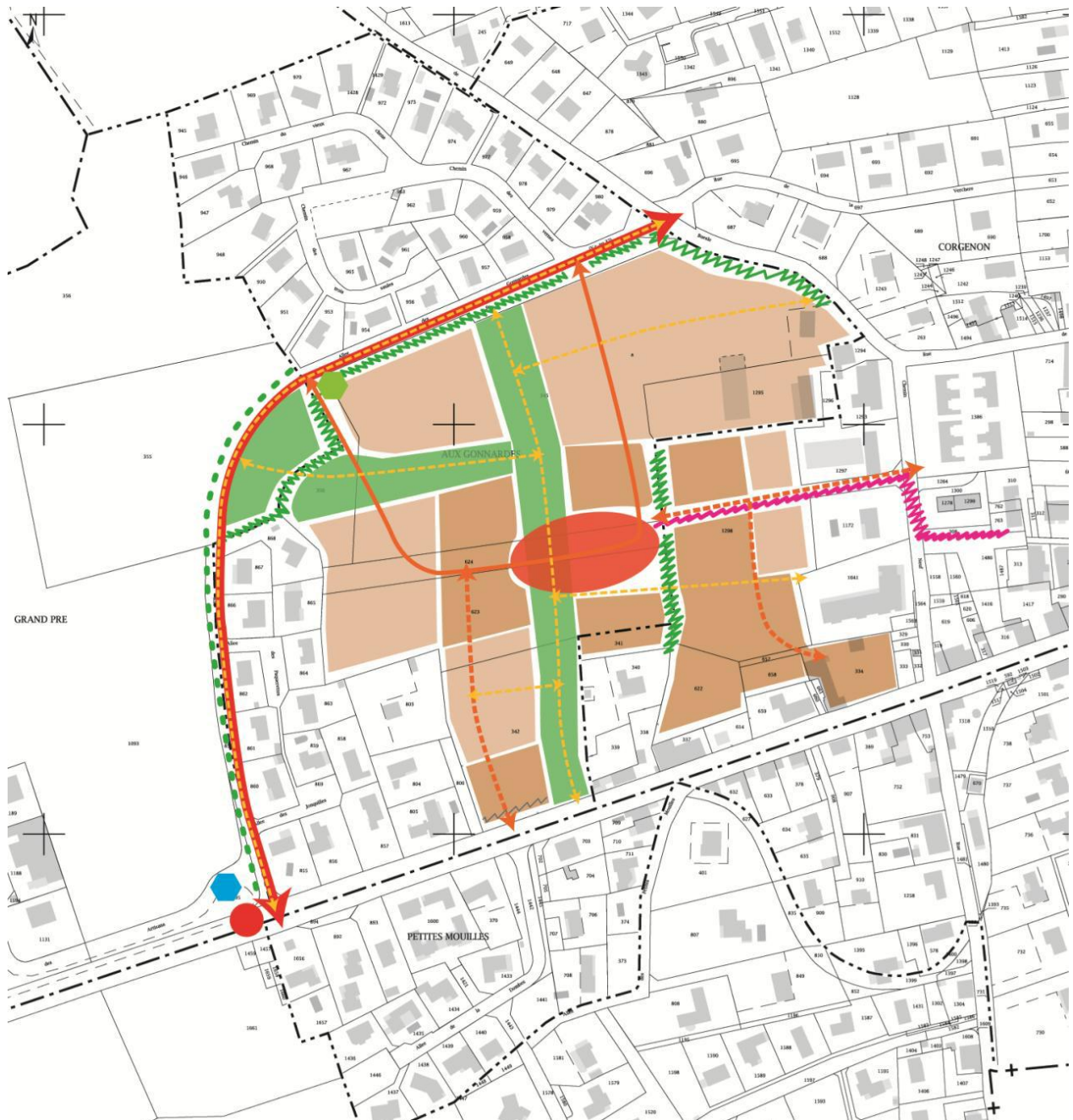
Une continuité d'espaces publics qualitatifs se fait depuis le haut de Corgenon.

Le front bâti existant en bordure de la RD 936 sera poursuivi.









Enfin, une zone de tri sera à prévoir avec les services compétents de Bourg-Bresse-Agglomération.

L'organisation des parkings, aire de covoiturage, habitations, commerces, etc, pourra être adaptée pour tenir compte de la zone affectée par le bruit le long de la RD936, et de l'étude acoustique qui serait à mener lors du projet d'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

8.3 Schéma de synthèse



Légende

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Voie interquartier |  | Parking relais à créer près de la RD (emplacement indicatif) |
|  | Voies de desserte principales |  | Aménagement du carrefour sur RD 936 à établir avec le Conseil Départemental |
|  | Voies secondaires |  | Tri sélectif à prévoir (Bourg-Bresse-Agglomération) |
|  | Trame de cheminements modes doux à créer (vélos, piétons) |  | Zone plus dense R+2 (habitat groupé et collectifs/pas de lot individuel) |
|  | Conservation des haies existantes |  | Zone moins dense R+1 (habitat individuel et groupé/pas de collectif) |
|  | Coulée verte à créer |  | Front urbain à créer en bordure de la RD 936 |
|  | Intégration paysagère de la voie nouvelle | | |
|  | Centralité à créer (espace public, placette, jeux...) | | |
|  | Continuité d'espaces publics qualitatifs | | |

9. Extension de la carrière (zones Nc2 et Ncx)

9.1 Localisation et enjeux

Le site d'une superficie d'environ 22,0 ha, se localise au lieu-dit « Prély », à proximité de la Veyle et en continuité des installations existantes de la carrière sur Saint Denis les Bourg.



Localisation du site – fond Bing carte – sans échelle

Les enjeux liés à l'extension de la carrière sont nombreux :

- > la modération de la consommation d'espace agricole
- > la protection des habitats (milieux naturels) et des continuités écologiques (milieux boisés Est-Ouest et milieux ouverts)
- > la préservation des ressources en eau
- > la préservation du fonctionnement hydraulique
- > la préservation du fonctionnement hydrologique de la Veyle
- > la prise en compte du paysage
- > la prise en compte des activités agricoles
- > la prise en compte des nuisances pour les riverains

L'unique desserte depuis le chemin du Moulin neuf (sur la commune de Saint-Denis-lès-Bourg) devra être maintenue

9.2 Un phasage de l'exploitation de carrière et une remise en état progressive avec remblaiement total

L'orientation d'aménagement porte sur une surface de 22.40 ha environ comprenant :

- la zone Nc2, d'une surface de 21.22 ha environ, zone dédiée à l'extension de la carrière en eau, pour le moment fermée à l'exploitation. Elle nécessitera une procédure adaptée pour son ouverture à l'exploitation (révision allégée ou déclaration de projet).
- la zone Ncx, d'une surface de 1.18 ha environ,

Au vu des enjeux et impacts du projet d'extension de carrière, l'orientation d'aménagement et de programmation définit :

- un phasage de l'exploitation du Nord au Sud nécessitant une remise en état progressive ;
- une remise en état progressive incluant le remblaiement total de la carrière par matériaux inertes et la restitution de milieux agricoles et naturels (zones humides, boisements, haies champêtres...).

Pour rappel : le zonage prévoit pour l'exploitation de carrière :

- o une trame Nc2 (d'une surface de l'ordre de 21.22 ha), nécessitant une procédure adaptée pour son ouverture à l'exploitation ; notons que toute la surface ne fera pas l'objet de l'extraction ; en effet, une partie Est localisée au niveau du franchissement de la Veyle correspond à une zone où seront mises en place des infrastructures de transport de matériaux, pistes et pont au niveau du franchissement de la Veyle ; celle-ci constituera également un espace dédié aux mesures compensatoires liées à la suppression de milieux naturels (trame L.151-23 du code de l'urbanisme).
- o une trame Ncx (d'une surface de 1.18 ha), autorisant les installations liées à la carrière, mais sans extraction. Cette trame localisée au niveau du franchissement de

la Veyle correspond à une zone où seront mises en places des infrastructures de transport de matériaux, pistes et pont au niveau du franchissement de la Veyle. Elle constituera également un espace dédié aux mesures compensatoires liées à la suppression de milieux naturels (trame L.151-23 du code de l'urbanisme).

NB : Des espaces sont ciblés autour de la carrière pour des mesures compensatoires liées à la suppression de milieux naturels (identification L.151-23). Le règlement y autorise les affouillements et exhaussements de sol et la plantation.

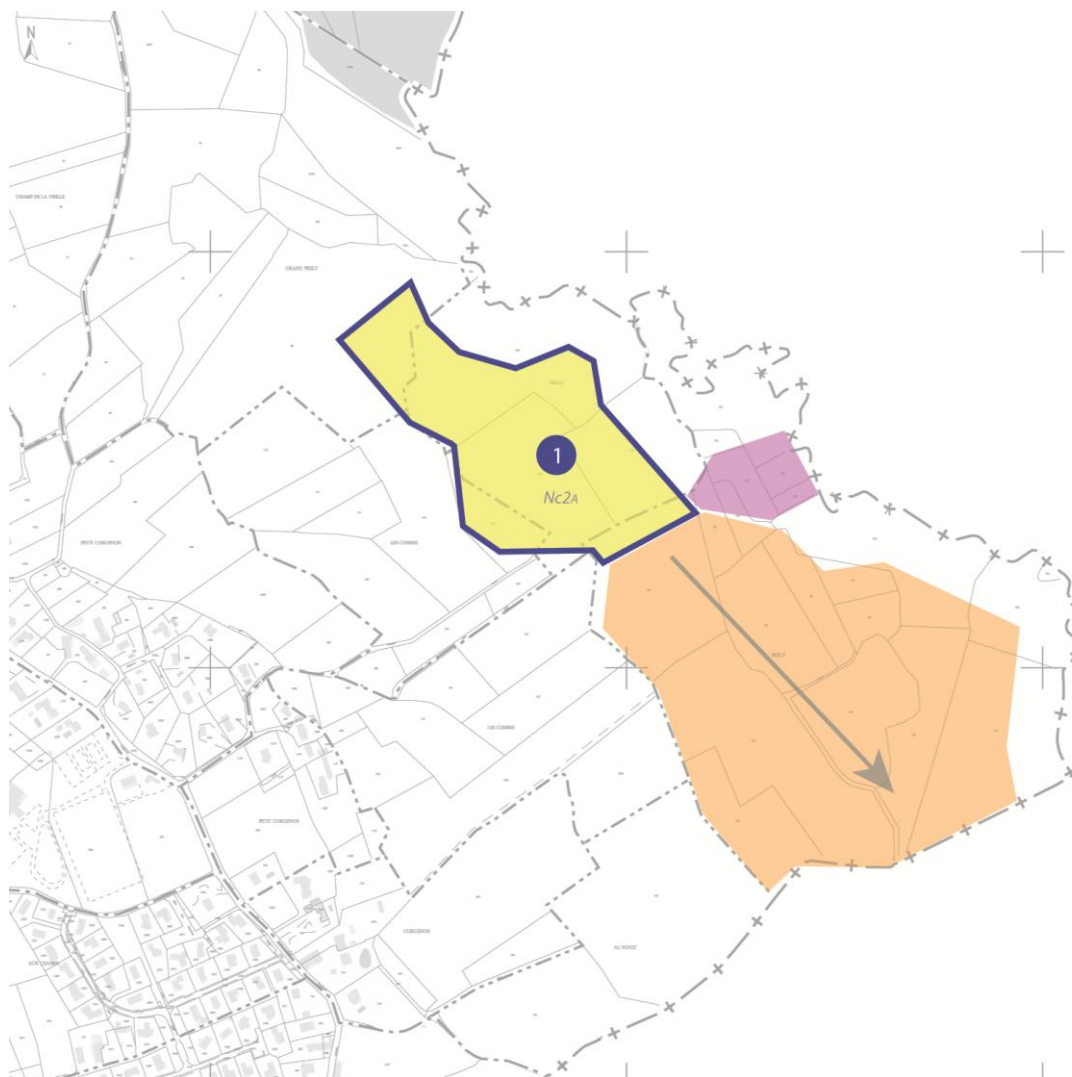
D'autres espaces seront impérativement préservés ; ils font l'objet d'une identification en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Le phasage est ainsi défini :

- Phase 1 : ouverture à l'exploitation d'une première tranche de la zone Nc2 (6.0 ha environ), après une procédure adaptée du PLU, que l'on nommera Nc2_A
- Phase 2 : ouverture à l'exploitation d'une deuxième tranche de la zone Nc2 (environ 5 ha), que l'on nommera Nc2_B, conditionnée par la remise en état de 40% de la surface de la zone Nc2_A (niveau fini).
- Phase 3 : ouverture à l'exploitation d'une troisième tranche de la zone Nc2 (environ 5 ha), que l'on nommera Nc2_C, conditionnée par la remise en état de : 100% de la surface de la zone Nc2_A (niveau fini), 40% de la surface de la zone Nc2_B (niveau fini), et par le rétablissement du corridor boisé Est-Ouest.
- Phase 4 : ouverture à l'exploitation de la dernière tranche de la zone Nc2 (environ 5 ha), que l'on nommera Nc2_D, conditionnée par la remise en état de : 100% de la surface de la zone Nc2_B (niveau fini) et 40% de la surface de la zone Nc2_C (niveau fini).
- Phase 5 : remise en état finale agricole et naturelle sur l'ensemble du site.

9.3 Schémas de synthèse

PHASE 1






Légende

1 phase 1 :

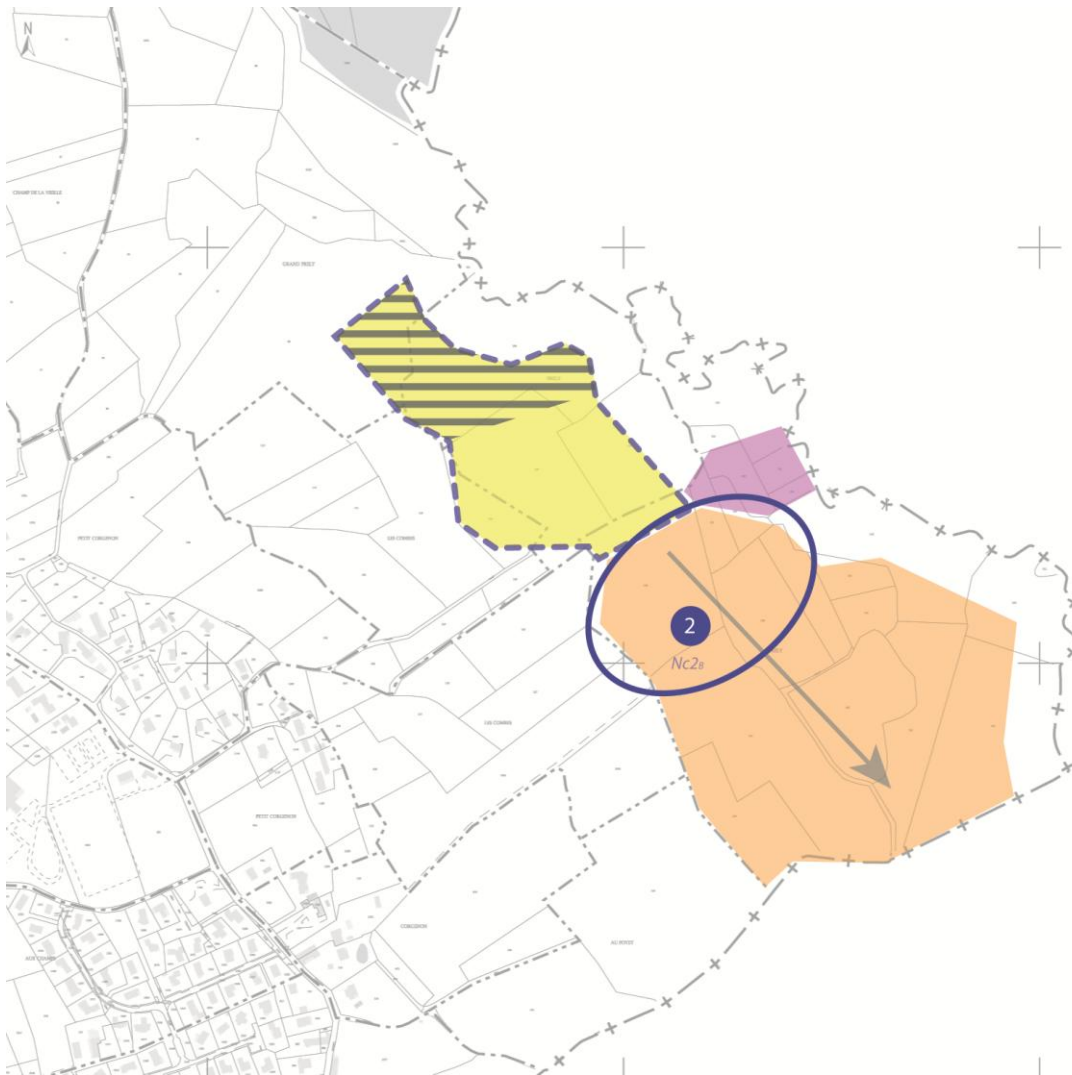
 - ouverture puis exploitation de la zone Nc2A (6,0 ha)
(tracé indicatif)

 Principe du phasage du Nord au Sud

ZONES

-  Zone Nc2A : à ouvrir à l'exploitation
-  Zone Nc2 : reste fermée à l'exploitation
-  Zone Ncx : installation sans extraction


PHASE 2




Légende

② phase 2 :

 - ouverture à l'exploitation de la zone Nc2_B
(environ 5 ha - tracé indicatif)

 - sous réserve de la remise en état de 40% de la surface de
la zone Nc2_A niveau fini (tracé indicatif)

 Principe du phasage du Nord au Sud

ZONES

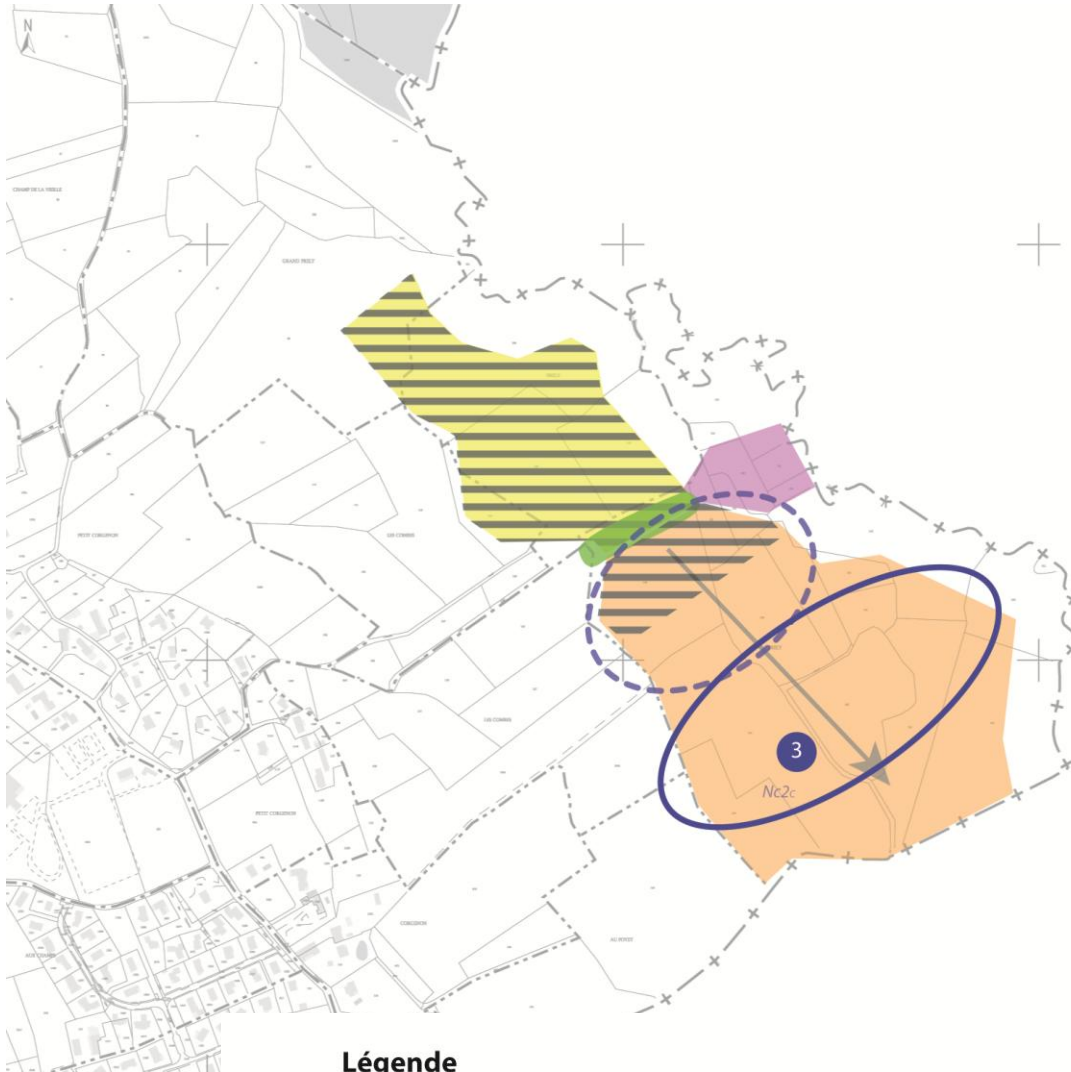
 Zone Nc2_A : en cours d'exploitation et de remise en état

 Zone Nc2_B : ouverte à l'exploitation

 Reliquat de Zone Nc2 : fermée à l'exploitation

 Zone Ncx : installation sans extraction


PHASE 3




Légende

③ phase 3 :

 - ouverture à l'exploitation de la zone Nc2c
(environ 5 ha - tracé indicatif)

 - sous réserve de la remise en état :
> de 100% de la surface de la zone Nc2A niveau fini (tracé indicatif)
> de 40% de la surface de la zone Nc2B niveau fini (tracé indicatif)

 - et sous réserve du rétablissement du corridor boisé Est-Ouest

 Principe du phasage du Nord au Sud

ZONES

 Zone Nc2A : exploitée et remise en état

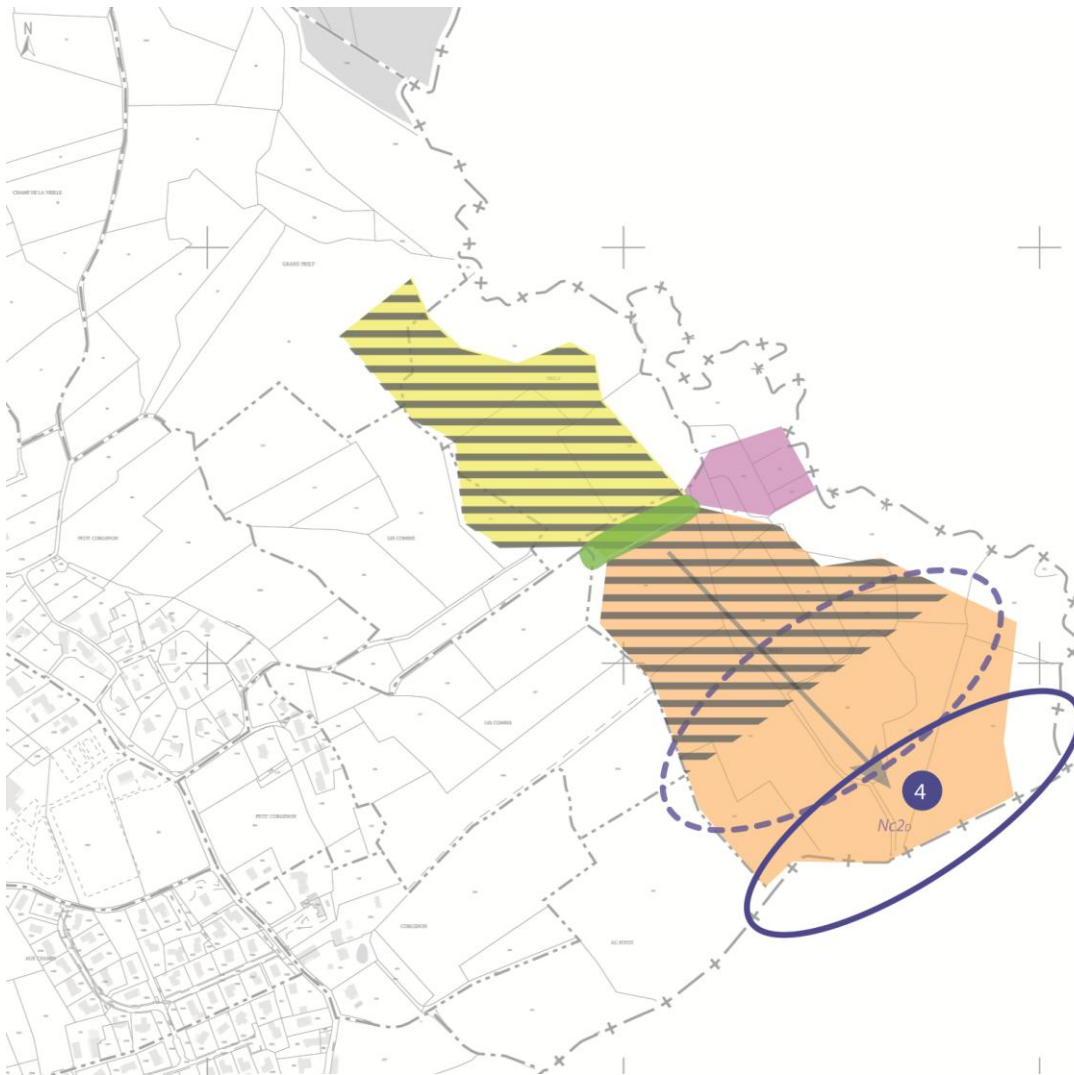
 Zone Nc2B : en cours d'exploitation et de remise en état

 Zone Nc2c : ouverte à l'exploitation

 Reliquat de Zone Nc2 : fermée à l'exploitation

 Zone Ncx : installation sans extraction

PHASE 4



Légende

4

phase 4 :



- ouverture à l'exploitation de la zone Nc2_d
(environ 5 ha - tracé indicatif)



- sous réserve de la remise en état :
> de 100% de la surface de la zone Nc2_b niveau fini (tracé indicatif)
> de 40% de la surface de la zone Nc2_c niveau fini (tracé indicatif)



Principe du phasage du Nord au Sud

ZONES



Zone Nc2_A : exploitée et remise en état (dont corridor Est-Ouest )



Zone Nc2_B : exploitée et remise en état



Zone Nc2_c : en cours d'exploitation et de remise en état

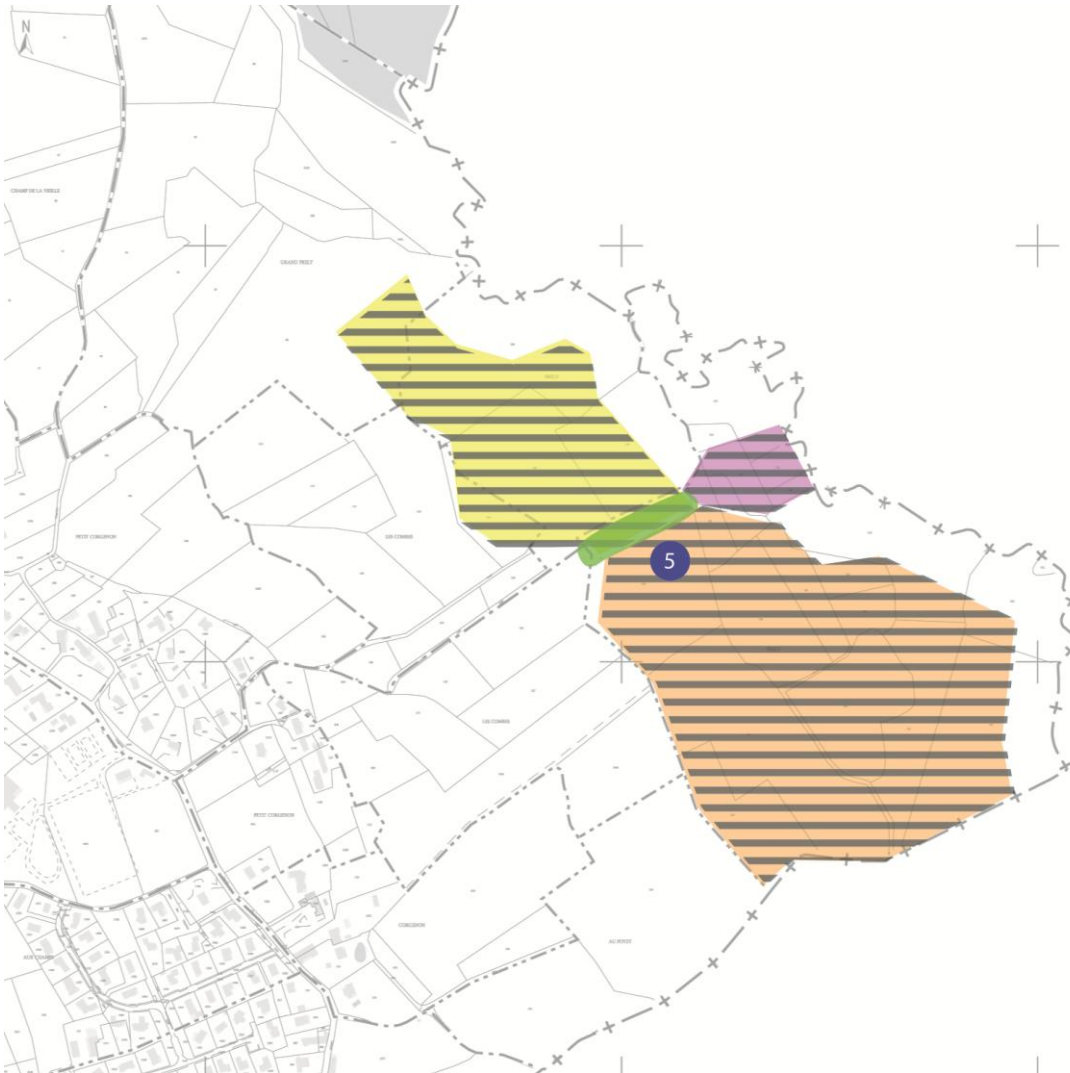


Zone Nc2_D : ouverte à l'exploitation



Zone Ncx : installation sans extraction

PHASE 5



Légende

5

phase 5 :



- remise en état finale agricole et naturelle sur l'ensemble du site

ZONES



Zone Nc2_A : exploitée et remise en état (dont corridor Est-Ouest : )



Zones NC2_B, NC2_c et NC2_D : exploitées et remises en état



Zone Nc_x : installations retirées, zone remise en état