Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Communauté de Communes BRESSE & SAÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE **REPLONGES**
MODIFICATION N°2

DOSSIER D'APPROBATION – 29 octobre 2018

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour rester annexé à la délibération du 29 octobre 2018 LE PRESIDENT	POS approuvé le 13 avril 1990 Révision du PLU approuvée le 5 février 2007 Modification n°1 approuvée le : 4 juillet 2006 Modification n°2 approuvée le :	Pour copie conforme

Communauté de Communes Bresse & Saône

Berthet Liogier Caulfuty
41, Boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse
Tel : 04 74 21 99 80 – Fax : 04 74 21 87 58 – email : blc.contact@blc-ge.com

PRESENTATION GENERALE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° 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 ;
2° 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 ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

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

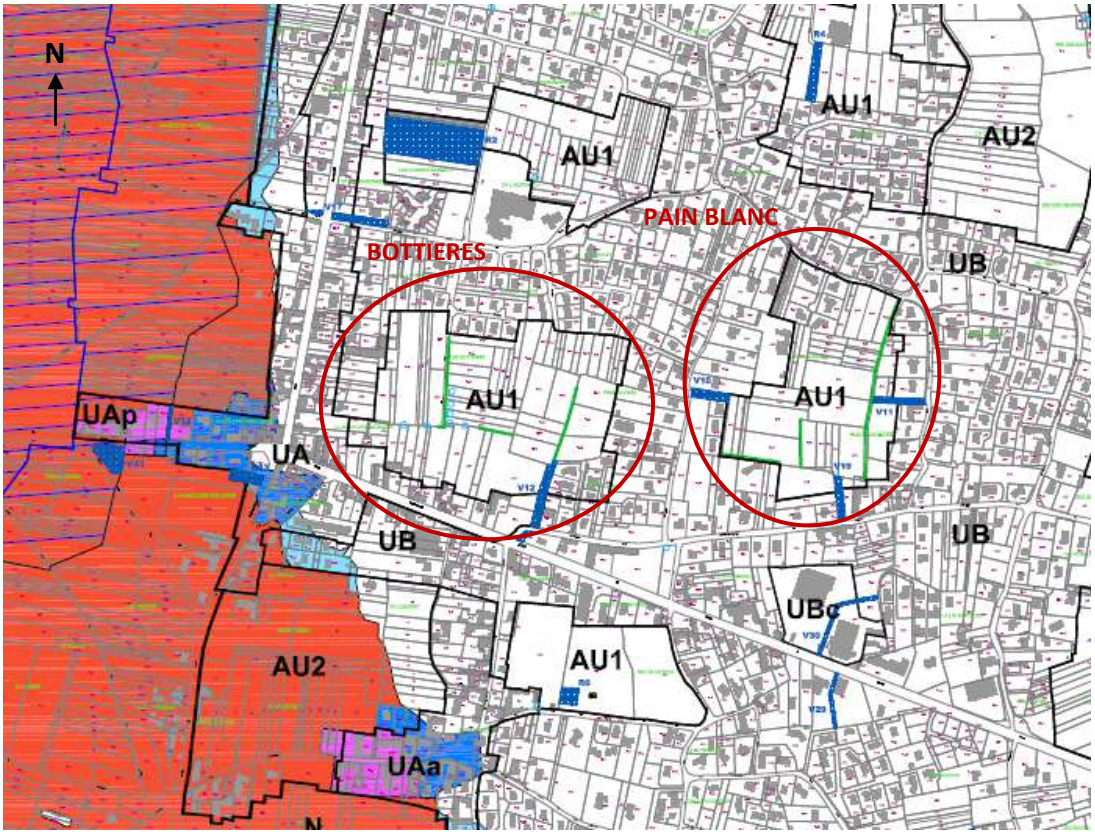
Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

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

PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BOTTIERES ET DU SECTEUR PAIN BLANC

1. LOCALISATION ET ENJEUX

Les secteurs de Bottières et Pain Blanc occupent une position centrale stratégique au sein du tissu urbain de la commune. Ils sont implantés à proximité des deux voies principales de transit et d'accès à Replonges : la route de la Madeleine (RD1079), au Sud, et la route du Creux (RD933), à l'Ouest.



Localisation des secteurs Bottières et Pain Blanc
Extrait du plan de zonage du PLU modifié – sans échelle - BLC – 2018

Le **secteur Bottières** totalise une surface urbanisable de 9 ha, dont 8,5 ha en zone AU1, et 0,5 ha en zone UB. Le site présente une pente allant du Nord-Est (point haut) au Sud-Sud-Ouest (point bas, en direction de la Saône).

Le **secteur Pain Blanc** totalise une surface urbanisable de 5,7 ha en zone AU1. Le site présente une pente allant du Nord-Nord-Est (point haut) à l'Ouest (point bas).

2. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

La desserte des quartiers est assurée par un maillage viaire hiérarchisé et sécurisé, composé d'une voie principale, de voies secondaires et de voies de desserte.

La desserte du **quartier des Bottières** s'organise plus précisément autour :

- d'une voie principale, reliant la rue des Godonnières au Nord-Ouest, à la rue du Chemin Vieux au Sud-Est ; son gabarit est important car elle dessert le quartier (îlots Nord, et Est) et connecte les quartiers limitrophes ; elle est composée à minima d'une voie en double sens, de stationnements accompagnés d'espaces verts, et d'un trottoir ou cheminement modes doux de chaque côté de la voie ; son tracé sinueux permet de faire ralentir les véhicules ;
- de deux voies secondaires, l'une assurant le maillage avec la rue Luciat, au Nord, l'autre desservant les logements à l'Ouest et au Sud-Ouest ;
- de plusieurs voies de desserte des quartiers, aménagées de manière qualitative en zone de rencontre ou en zone apaisée, donnant la priorité aux piétons, et qui peuvent être en impasse. Des voies traversantes à sens unique seront privilégiées. Ces voies de desserte seront connectées à l'impasse Luciat et la rue du Clos Percheron.

La desserte du **quartier Pain Blanc** s'organise plus précisément autour :

- d'une voie principale Nord-Sud, reliant la rue du Clos à la rue du Chemin Vieux, composée à minima d'une voie en double sens, de stationnements accompagnés d'espaces verts, et d'un trottoir ou cheminement modes doux de chaque côté de la voie ; elle borde la coulée verte ;
- de voies secondaires reliant la voie principale avec la rue des Marchands à l'Ouest, et la rue du Pain Blanc à l'Est ;
- de plusieurs voies de desserte des quartiers aménagées de manière qualitative en zone de rencontre ou en zone apaisée, donnant la priorité aux piétons, et qui peuvent être en impasse. Des voies traversantes à sens unique seront privilégiées.

Au sein des deux secteurs Bottières et Pain Blanc, les dispositions détaillées ci-dessous, concernant la largeur de l'emprise de chaque type de voies et de leur chaussée, devront être respectées.

Toute voie principale, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 12 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Toute voie secondaire, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 10 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

Toute voie de desserte, telle qu'identifiée sur le schéma de l'OAP, ouverte à la circulation automobile, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 4,5 mètres.

Par ailleurs, les deux secteurs Bottières et Pain Blanc sont aménagés selon les dispositions communes suivantes.

Des places de stationnement seront réalisées en bordure de la voie principale et des voies secondaires, et réparties sur l'ensemble des deux zones.

Des placettes seront créées au débouché des voies de desserte, avec un aménagement spécifique, pour ponctuer la jonction entre ces voies apaisées et les voies principales secondaires).

En complément des espaces partagés, une trame des cheminements devra mailler toute l'opération (trottoirs, chemins réservés et adossés aux espaces verts) et assurera la liaison entre les quartiers et les espaces publics, en faisant notamment la jonction avec le cheminement piéton de l'opération Logidia et celui du clos des Vignes.

Enfin, une centralité sera créée au cœur de chaque secteur, par un espace public, dont la nature sera à déterminer (place, placette, mail,...). Il pourra regrouper des stationnements, mais devra laisser une place importante aux piétons et au végétal. Ce lieu affirmera une centralité dans l'opération, une respiration urbaine et un lieu de convivialité.

3. FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Les deux quartiers des Bottières et Pain Blanc sont composés d'une mixité urbaine via des formes urbaines variées : habitat collectif, habitat individuel groupé, habitat individuel.

La hauteur des constructions sur les deux quartiers est limitée à R+2 pour les bâtiments collectifs, et à R+1 pour les constructions d'habitat individuel groupé et individuel pur.
Les formes les plus hautes et denses (logements collectifs) sont développées au centre de chaque quartier. Les formes plus denses d'habitat individuel (groupé, parcelles inférieures à 400m²) sont situées à proximité mais aussi réparties au sein de l'ensemble de chaque quartier. Cette organisation permettra d'assurer une transition douce entre les constructions individuelles existantes et les futures opérations et une mixité urbaine, au sein même de chaque secteur opérationnel.

L'ensemble du **quartier des Bottières** devra respecter une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, soit un minimum d'environ 154 logements dont :

- environ 68 lots libres,
- environ 46 logements groupés,
- environ 40 logements collectifs.

L'ensemble du **quartier Pain Blanc** devra respecter une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, soit un minimum d'environ 103 logements dont :

- environ 48 lots libres,
- environ 33 logements groupés,
- environ 22 logements collectifs.

L'urbanisation de chacun des deux secteurs sera réalisée par phases cohérentes et de taille suffisante, gérées de façon indépendante. Toutefois, chaque opération devra permettre l'urbanisation, la desserte en voiries et réseaux des autres phases.

Chaque opération d'aménagement réalisée sur les deux secteurs devra prévoir un minimum de deux formes urbaines différentes. Cette disposition vise à asseoir la mixité urbaine, sociale et typologique des deux quartiers, et à répartir cette mixité sur l'ensemble de chaque secteur.
Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'allier les densités prescrites et l'intimité des logements, en veillant notamment à limiter les vis-à-vis trop rapprochés et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

4. INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

Les deux projets, d'ampleur importante, ont une position centrale stratégique, au sein de la commune. Ils devront donc faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné.

En particulier, une grande place devra être faite aux espaces verts afin de ne pas rompre avec la fonction actuelle d' « espace de respiration », assurée par ces deux secteurs situés au cœur du tissu urbain.

Ces espaces verts assureront, par ailleurs, d'autres fonctions : qualité du cadre de vie, « oxygénation » du quartier, support de promenade, de rencontre, de loisirs, intégration paysagère des opérations et gestion de la « transition » entre des formes urbaines de densité différent, rétention des eaux pluviales et de ruissellement…

Le **quartier des Bottières** sera traversé par deux coulées vertes d'axe Nord-Sud, reliant l'impasse Luciat à la rue du Chemin Vieux et la rue des Godonnières à la route de la Madeleine et un axe Est-Ouest. Elles devront être paysagées, plantées d'arbres de grand développement et aménagées comme un espace central du futur quartier. Des cheminements piétons parcourront les coulées vertes. Elles s'appuieront sur la végétation existante à conserver (hormis pour les traversées de voies, cheminements,...).

Le **quartier Pain Blanc**, conformément au schéma de l'OAP, prévoira différents espaces verts, et notamment une coulée verte Nord-Sud le long de la voie principale, appuyé sur les haies et la végétation existante, et une seconde Est-Ouest. Elles devront être paysagées, plantées d'arbres de grand développement et aménagées comme un espace central du futur quartier. Des cheminements piétons parcourront les coulées vertes.

Les haies boisées identifiées au plan de zonage au sein des deux quartiers, et classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être conservées. Des percées pour le passage de voiries ou cheminement sont possibles.
D'autres espaces verts et plantations viennent compléter cette trame, en particulier le long des voies et cheminements doux.

Les formes bâties au sein des deux quartiers, devront permettre une valorisation passive et active des apports solaires : utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra, dans la mesure du possible, éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Il est conseillé de réaliser une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée). Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. De même, il convient dans la mesure du possible de prévoir pour les façades exposées au soleil, des protections solaires pour renforcer le confort d'été (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc).

5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur les deux secteurs est inspirée du Schéma de gestion des eaux pluviales de la Communauté de Communes du Pays de Bâgé.

Elle prévoit une infiltration ou une rétention/régulation.

L'infiltration sera autorisée au vu d'une étude de sol démontrant la capacité d'absorption de celui-ci.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une rétention/régulation en fonction de la surface imperméabilisée :

- pour les constructions présentant une surface imperméabilisée inférieure à 300 m², au moyen d'un ouvrage d'un volume au minimum égal à 0,3 m3 par tranche de 10 m² de toiture, avec un débit de fuite de 2 l/s maximum (équivalent à un orifice de régulation de 25 mm environ) ;
- pour les constructions et opérations d'une surface imperméabilisée égale ou supérieure à 300 m², au moyen d'un ouvrage dimensionné pour l'occurrence trentennale et présentant un débit maximal de 5 l/s.ha ;
- de plus, pour les opérations d'une superficie imperméabilisée supérieure à 1 ha, il conviendra de gérer également les eaux pluviales issues du bassin versant amont (réglementation loi sur l'eau).

Les rejets de sortie de régulation, ou de surverse, devront s'effectuer dans le réseau d'eaux pluviales collectif.

Enfin, afin de protéger les constructions d'écoulements d'eaux pluviales toujours possibles, il est vivement conseillé d'implanter le niveau fini des planchers bas à 20 ou 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

Les espaces verts seront aussi le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues), qui devront :

- être aménagés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 2/1) ;
- être paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- être ouverts au public (pas de clôtures).

Les eaux ne devront pas être stagnantes, en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur les opérations peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écrêtement des eaux de ruissellement.

En cas d'impossibilité technique, des dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.

6. PHASAGE

Afin de réguler l'urbanisation, par période de 4 ans, il ne pourra être construit plus de 60 logements. Pour les années 2018 à 2021, 60 logements maximum pourront être construits, 60 logements maximum de 2022 à 2025, ...

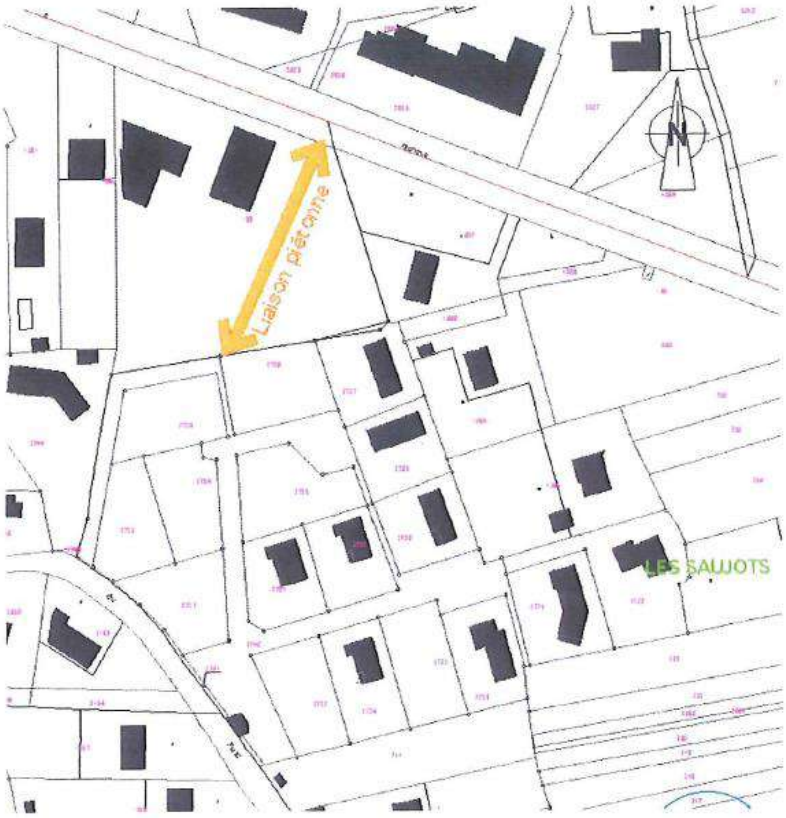
Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur ne pourra intervenir uniquement si les capacités d'assainissement permettent d'absorber l'opération.

7. SCHEMAS D'ORIENTATION

8. ESQUISSES D'AMÉNAGEMENT (A TITRE INDICATIF)

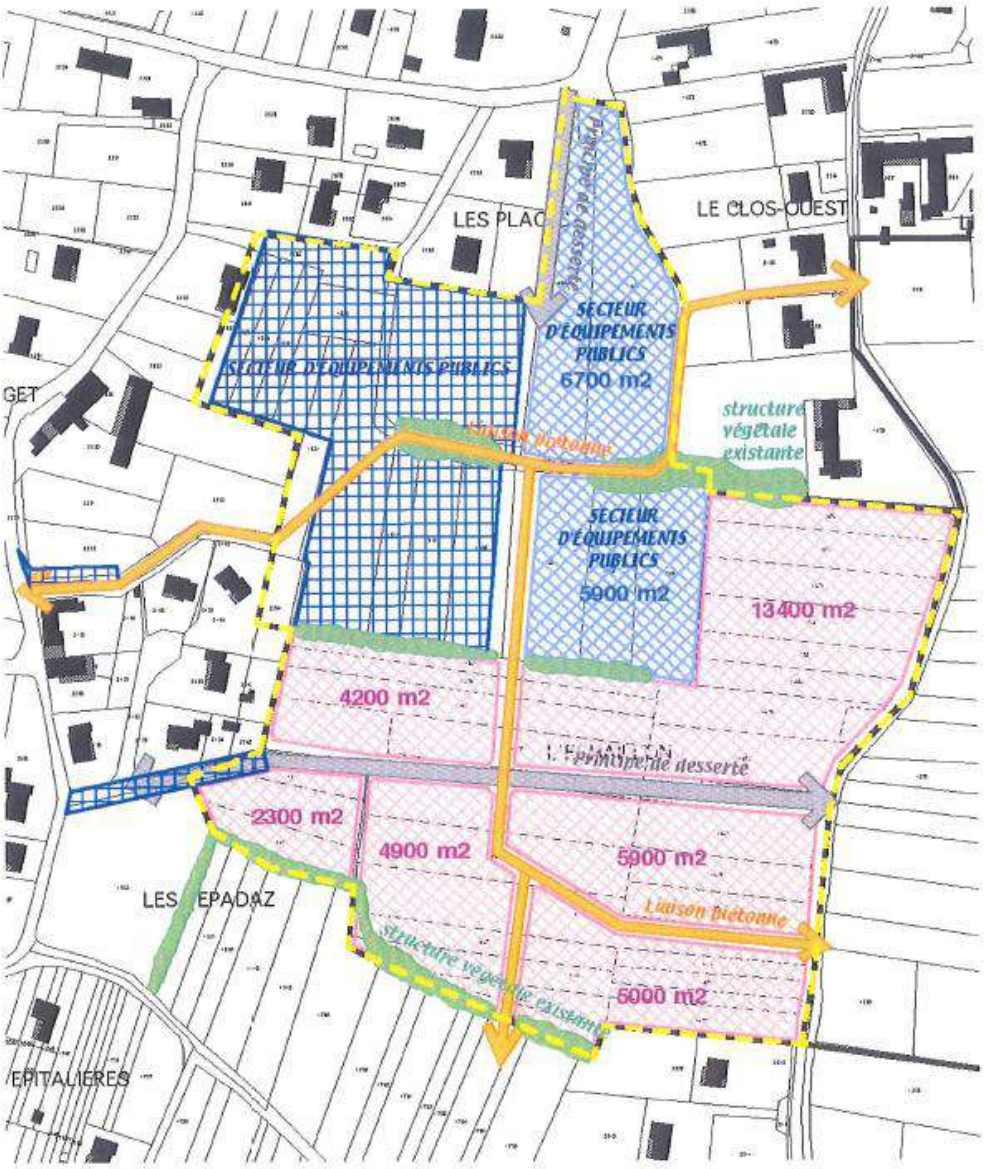
PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES SAUJOTS

SCHÉMA DE LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT DES SAUJOTS



PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE L'ECHAILLON

SCHÉMA DE LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ÉCHAILLON



PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE PRE BUTURY

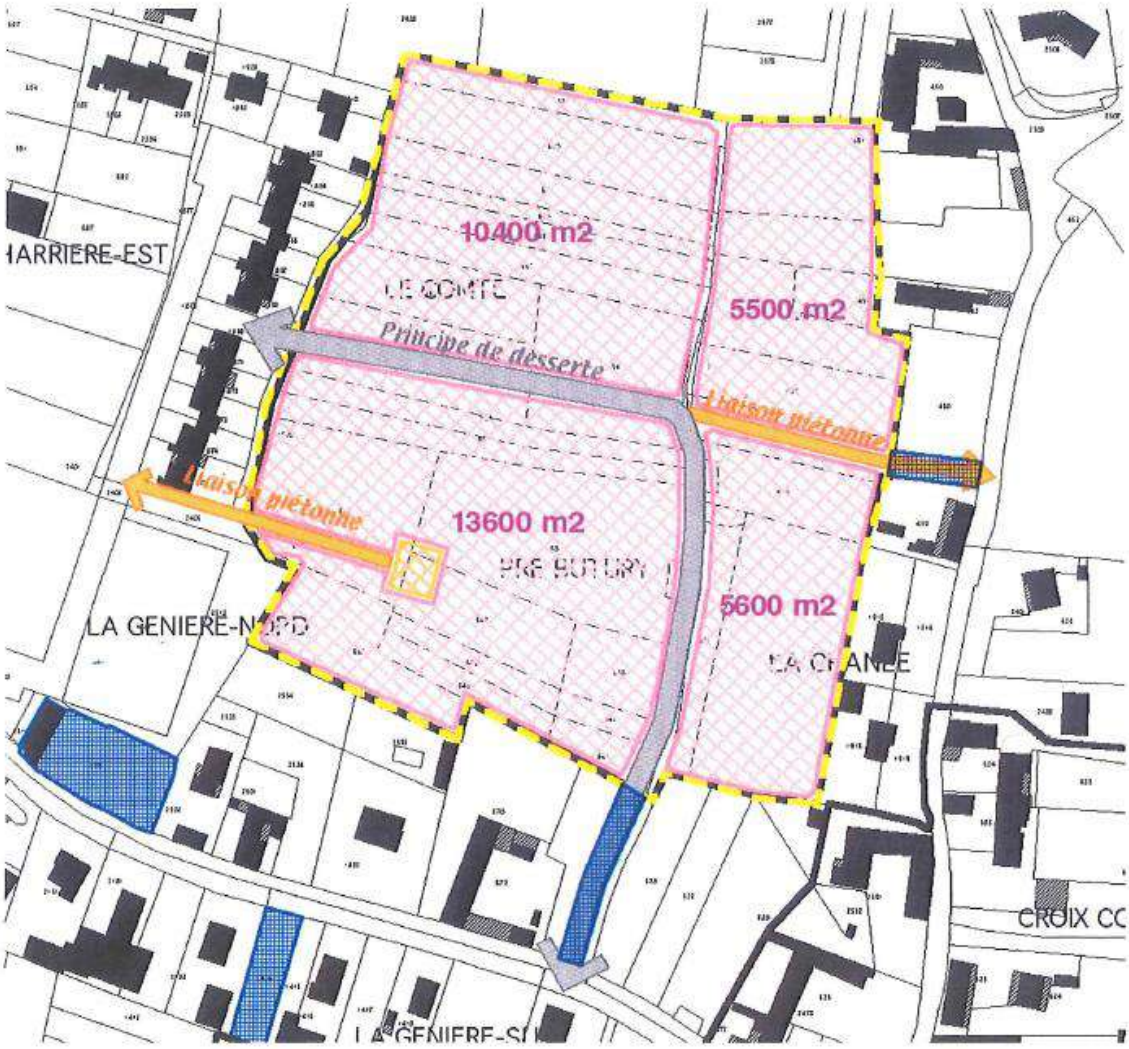



SCHÉMA DE LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE PRÉ BUTURY