



Localisation  
3 km de Bourg-en-Bresse

EPCI  
CA de Bourg-en-Bresse

Population  
5 357 habitants

Taille de l'opération  
10 hectares

## Saint-Denis-lès-Bourg • Vallon de la Viole



La commune de Saint-Denis-lès-Bourg se situe dans l'agglomération de Bourg-en-Bresse (Ain). La population y est en constante augmentation sur les dernières décennies. Soucieuse de gérer au mieux cette pression démographique, la municipalité s'est engagée dans un projet de quartier durable, alliant renouvellement urbain du centre ancien et extension immédiate du centre bourg. Cette opération, soutenue par la Région Rhône-Alpes, ambitionne de créer « un village dans la ville » respectueux de l'environnement et du cadre de vie, et propice à une vie sociale riche et diversifiée.



Logements

150 logements

dont 75 en accession à la propriété



Transport

Gare de Bourg-en-Bresse à 2,5 km  
reliée au quartier par une liaison TC  
haute fréquence, maillage modes doux  
entre le centre village et les quartiers



Energies renouvelables

Bâtiments à énergie positive,  
chaufferie bois et réseau de chaleur



Qualité environnementale

Préservation du patrimoine rural  
et du bâti ancien,  
restauration du cours d'eau  
et mise en valeur de son vallon (2ha)



Gouvernance

Elaboration du cahier des charges de  
cessions de terrain par la concertation,  
jardins partagés et habitat participatif

A l'interface de l'environnement urbain de la ville de Bourg-en-Bresse à l'Est et d'une zone rurale à l'Ouest, la commune a connu, ces dernières années, une croissance urbaine caractérisée par le développement de l'habitat pavillonnaire. Afin de rompre avec cette tendance et de structurer son centre bourg, la municipalité a mis en place de longue date une stratégie d'acquisition foncière au fil des opportunités, à son initiative ou en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ain. Cette anticipation aboutit à la **maîtrise foncière de la plupart du foncier non bâti** dans le périmètre du projet et en particulier de 4 ha sur un espace charnière en bordure du centre bourg. Elle a permis à la commune d'impulser le rythme de la démarche, de maîtriser le programme et la réalisation d'un quartier durable ambitieux et de choisir les aménageurs (publics ou privés) avec qui elle travaille. Il s'inscrit dans un projet global de revitalisation du centre bourg comprenant la réalisation d'équipements publics (reconstruction aux normes BBC du groupe scolaire, construction de salles associatives et d'un centre socioculturel, aménagement d'espaces publics), la rénovation de maisons de ville au cœur du bourg, ainsi que la création de nouveaux logements sur des terrains en dents creuses. Par ailleurs, le point de vente collectif Ferm'andises, proposant à la vente directe des produits agricoles issus du bassin de vie bressan, marque le début de la restructuration du pôle commercial en bas du Vallon de la Viole et la diversification du commerce local.

Le quartier durable du Vallon de la Viole, et plus généralement le projet urbain de la commune, bénéficie d'un fort portage de la part de l'équipe municipale. La présence de nombreux élus aux comités techniques et aux comités de pilotage témoigne de cette implication. Les moyens alloués par la Région Rhône-Alpes ont contribué au financement des études préalables (études urbaines et paysagères, faisabilité technique et économique...) et à l'ingénierie d'accompagnement qui se sont révélées capitales pour la maturation et l'appropriation du projet urbain par tous les élus du conseil municipal et pour la recherche de la cohérence globale du projet. Au-delà de la collaboration des institutions publiques, la commune a développé de nombreux partenariats afin de mener à bien son projet. Chaque acteur impliqué a pu apporter son expertise sur des thématiques précises au cours des comités techniques et de pilotage mis en place durant toute la période du projet. Ainsi, le CAUE et la DDT de l'Ain ont pu accompagner le maître d'ouvrage sur les questions urbanistiques et architecturales, ainsi que l'architecte-urbaniste Jean-Vincent Berlottier en tant qu'urbaniste conseil. Par la suite, le réseau des agences d'urbanisme Rhône-Alpes (Urba3), a apporté un appui au titre du suivi de la démarche Quartiers durables Rhône-Alpes. En matière de concertation et de communication, la commune s'est adjointe les services de l'agence de communication Chorégraphique qui l'a accompagnée dans l'élaboration de documents de synthèse à destination de la population et dans toute la démarche de concertation.

## Tour d'horizon du projet

Le quartier durable du Vallon de la Viole incarne les ambitions et les objectifs de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg pour son projet urbain, que ce soit en matière de densité du bâti, de mixité fonctionnelle, de sobriété énergétique ou encore d'intégration paysagère.

A travers ce projet d'écoquartier le maître d'ouvrage souhaite diversifier l'offre de logement sur la commune. En effet, près de 90% des logements de Saint-Denis-lès-Bourg sont individualisés. Pour répondre à cet enjeu, il a été choisi de privilégier des formes d'habitat collectif et intermédiaires. La valorisation de la charge foncière a incité à optimiser la **densité du bâti** à 80 logements par hectare, là où le SCOT en préconise 30, sans pour autant négliger l'inscription harmonieuse de ces formes compactes dans le tissu bâti environnant. De plus le quartier offrira une typologie de formes urbaines variée, la hauteur des bâtiments s'échelonnant du R+1 au R+3. La commune ayant déjà construit récemment plus de 30 logements locatifs au sein du centre village, la recherche de diversification de l'offre l'a poussé à programmer principalement des logements en **accession à la propriété**.

Par ailleurs, la proximité immédiate de la ville de Bourg-en-Bresse permet à la commune de Saint-Denis-lès-Bourg de bénéficier d'une **offre en transport en commun de qualité**. Ainsi, deux lignes cadencées de transport en commun relient la commune à la gare de Bourg-en-Bresse, située à 2,5 kilomètres. Cette gare est en cours de réaménagement pour être transformée en véritable pôle multimodal. La première tranche des travaux a notamment permis de créer un nouvel accès à la gare depuis l'Ouest de l'agglomération, soit directement depuis Saint-Denis. A l'échelle de la commune, le ré-aménagement en cours de plusieurs rues structurantes est l'occasion de créer de véritables pistes cyclables permettant de relier les quartiers au centre du village de manière sécurisée. A l'échelle du

quartier du Vallon de la Viole, la place de la voiture sera réduite par la réalisation de stationnements mutualisés en sous-sols et par le reprofilage de la voirie, afin d'apaiser la circulation au cœur du quartier. A cet égard, une importante réflexion urbanistique a été menée afin de faire de ce projet un espace de vie agréable et convivial grâce à l'aménagement de deux places publiques généreuses, structurant le quartier. Cette volonté d'appropriation des lieux par la population actuelle et future, se retrouve également dans la mise en place de jardins partagés, propices aux échanges et dans le lancement récent d'une opération d'habitat participatif.

Sur le volet énergétique, de nombreuses actions sont également mises en place pour limiter l'impact environnemental du quartier. Ainsi l'approche HQE et la norme BBC ont été retenues pour les constructions du quartier, deux **bâtiments à énergie positive** sont également prévus. Cet objectif de sobriété énergétique se traduit également par une approche bioclimatique, prônant l'orientation au sud, des nouveaux logements. Une chaufferie bois et un réseau de chaleur ont été réalisés au préalable et permettront le raccordement des futurs logements.

## Intégration paysagère et architecturale

Malgré l'influence importante de la ville de Bourg-en-Bresse, la commune de Saint-Denis-lès-Bourg conserve un caractère rural marqué. La forte volonté de la municipalité de **préserver ce patrimoine** se traduit par la mise en place d'un cahier des charges, à destination des opérateurs et des aménageurs, garantissant la cohérence urbaine et paysagère entre le centre ancien et le projet de nouveau quartier.

Ainsi, la morphologie et la hauteur des bâtiments ont été adaptées au cadre urbain environnant, les constructions les plus basses sont donc privilégiées à proximité des zones pavillonnaires, les immeubles R+3 sont, quant à eux, concentrés en cœur d'îlot. Les prescriptions architecturales vont également dans ce sens, en imposant la

réalisation de constructions à l'architecture contemporaine, mais aux volumes simples afin de faciliter leur intégration au tissu urbain existant. La rénovation programmée de huit maisons de ville du centre bourg mais aussi la réhabilitation de plusieurs vieilles fermes témoignent de cette même volonté de conserver l'héritage urbain de la commune et de faire cohabiter différentes architectures.

La municipalité entend également valoriser son patrimoine naturel à travers la réalisation d'une zone verte de deux hectares articulée autour du ruisseau de la Viole. Joutant le nouveau quartier, ce parc formera une véritable **trame verte et bleue** valorisant le patrimoine arboré. Par ailleurs, des aménagements du ruisseau de la Viole sont programmés afin de restaurer le lit et la ripisylve du cours d'eau et ainsi faire de ce lieu un espace privilégié pour les cheminement doux. Une étude paysagère définit le plan d'aménagement d'ensemble. Sa mise en œuvre sera phasée dans le temps en fonction des moyens et des opportunités de la commune.

La démarche Quartiers Durables Rhône-Alpes initiée par la Région a donné du temps et des moyens à la commune de Saint-Denis pour approfondir son projet urbain et pour aboutir à une stratégie globale d'aménagement alliant cohérence et diversité, les deux mots clés de ce projet et garantir tout au long des différentes étapes le respect de l'esprit initial du projet « d'un village dans la ville ».

### L'aide de la Région Rhône-Alpes

a permis la mise en place de plusieurs Assistanes à Maîtrise d'Ouvrage thématiques (Haute Qualité Environnementale, architecte-urbaniste, programmation...). L'ensemble des lauréats ont également été invités par la Région à participer à un club d'échange de bonnes pratiques.



### Contacts

**Bernard Maclet**  
b.maclet@stdenisesbourg.fr  
04.74.24.45.44

**Région Rhône-Alpes**  
DPT / service Foncier Aménagement  
dptipt@rhonealpes.fr  
04 26 73 46 67

En partenariat avec **urbA**  
Agences d'urbanisme Rhône-Alpes

Retrouvez l'ensemble des fiches  
Quartiers Durables Rhône-Alpes sur  
[www.territoires.rhonealpes.fr](http://www.territoires.rhonealpes.fr)