

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de SAINT-JULIEN-SUR-REYSSOUZE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 3

Vu pour rester annexé  
à la délibération du ... 8.9.2011  
A St Julien /R. le ... 8.9.2011.  
Le Maire,  
JC BASSET



Approuvé le 8 sept 2011

## PREAMBULE

**Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :**

*Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

**Article R 123-6 du code de l'urbanisme :** *Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.*

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur les circulations, les masses bâties, les hauteurs, les reculs ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de la zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Les orientations d'aménagement développées dans le PLU de Saint-Julien-sur-Reyssouze concernent deux zones 2 AU situées à l'Est du village :

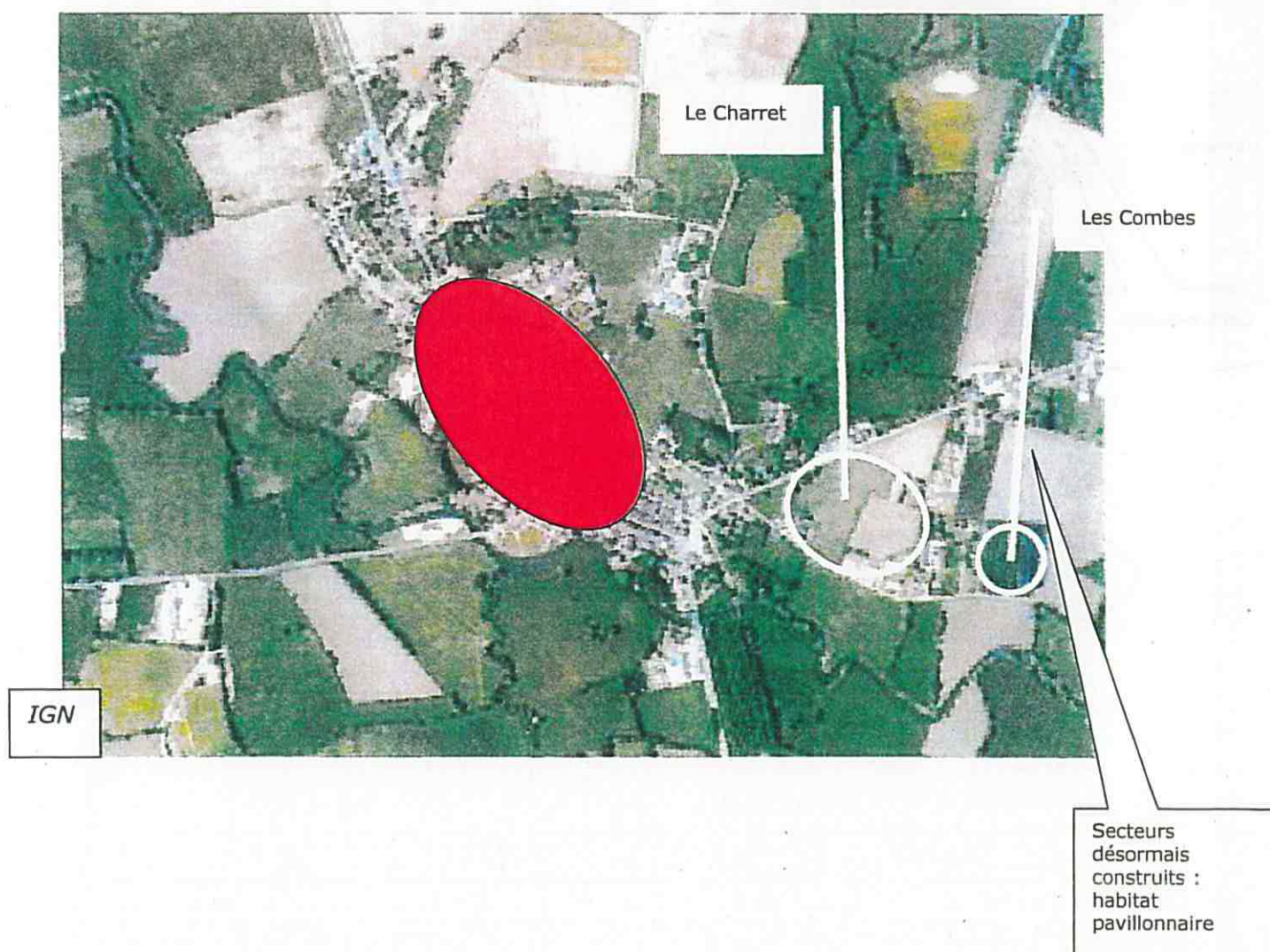
- Le Charret :

Cette zone est un tènement agricole compris dans la partie actuellement urbanisée et qui peut étoffer l'agglomération du bourg.

- Les Combes :

Cette zone est située à proximité de la zone du Charret, plus à l'Est, au Sud des lotissements de la Petite Mare et des Combes déjà réalisés. Elle est aujourd'hui plantée de peupliers.

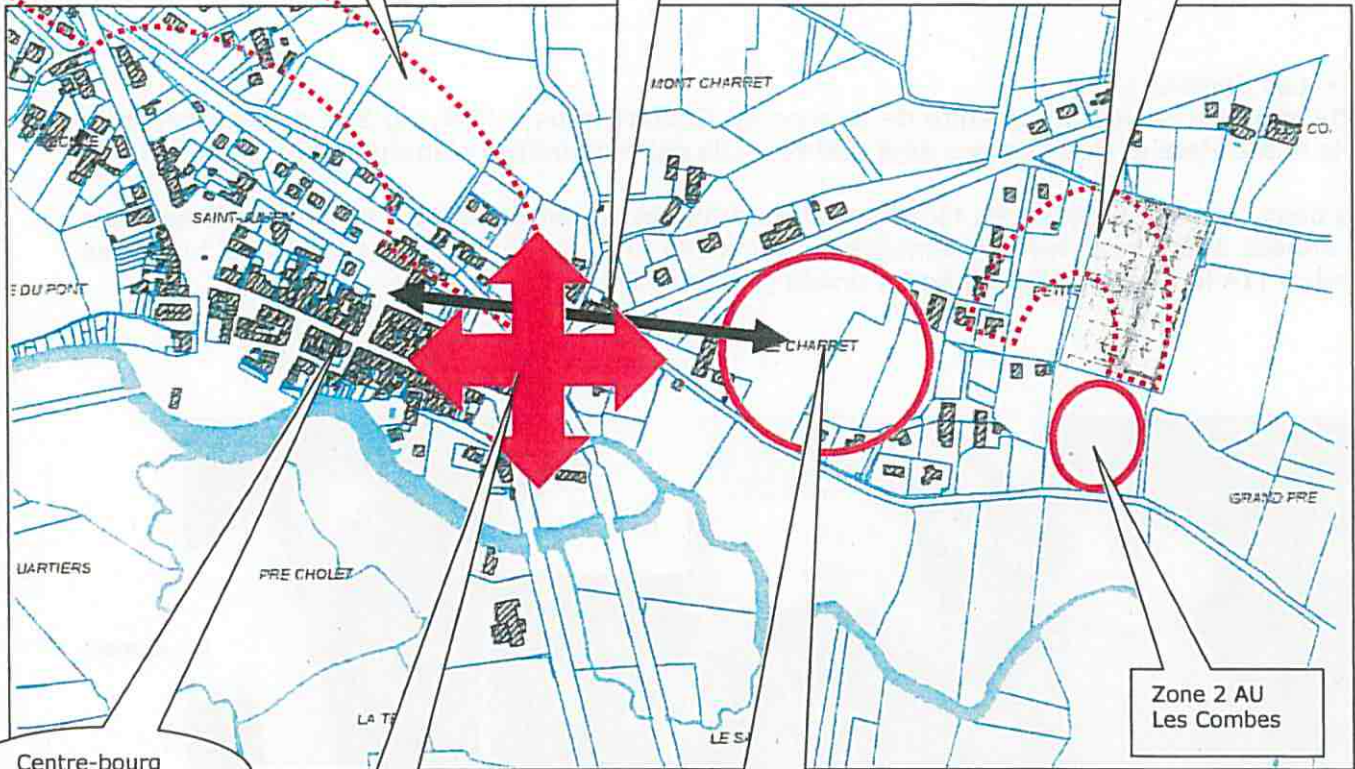
Ces deux zones participent au mouvement de développement du village, amorcé à l'Est depuis les années 2000, avec les lotissements le Charret (5 lots), la Petite Mare (5 lots + 3 lots), Les Combes (14 lots) et des lotissements privés (4 lots + 3).



Extension urbaine limitée par la ferme de Montcharret

500 m entre la zone et le centre-village

Extension urbaine amorcée à l'Est depuis les années 2000 avec les 3 lotissements le Charret, la Petite Mare et Les Combes.



Centre-bourg

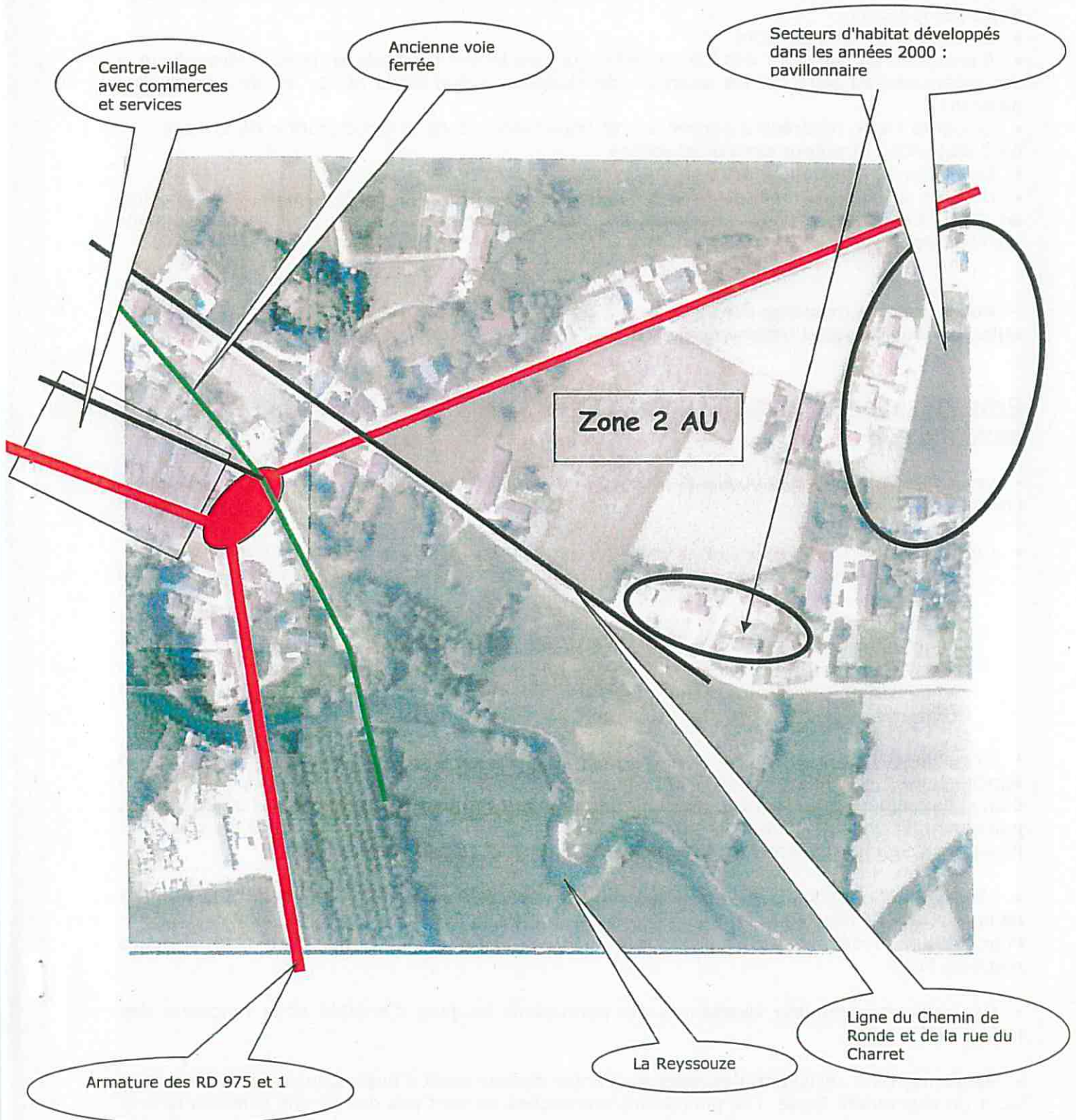
Zone 2 AU Les Combes

Zone 2 AU Le Charret

Carrefour rotule entre les deux parties du village

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LA ZONE DU CHARRET

### 1 - Situation générale de la zone



## **2 - Détails d'organisation spatiale : schéma d'aménagement**

### **Contexte :**

- Tènement de 4,26 ha actuellement exploité par un agriculteur mais intégré à la partie actuellement urbanisée. Entouré d'un habitat d'anciennes fermes et de pavillonnaire développé depuis les années 2000.
- Situé à 500 m du centre-ville
- Desservi actuellement par la rue du Charret par le Sud (une ancienne ferme dispose d'un accès par la RD 1)
- Bordée par la RD 1 au Nord
- A proximité du carrefour des RD 1 et 975, qui joue le rôle de rotule entre le centre-village et ses extensions au Nord, et les quartiers développés au Sud de la RD 1 (les deux ailes d'un papillon)
- Quelques haies repérées à conserver car importantes dans la structuration de la zone : au bord de la RD 1 et autour des constructions
- En pentes douces de la RD 1 vers la Reyssouze
- Hauteur du bâti environnant : anciennes fermes en R+1+combles, logements pavillonnaires en RDC. Ces fermes sont identifiées au titre de l'article L 123-1-7° comme éléments architecturaux.

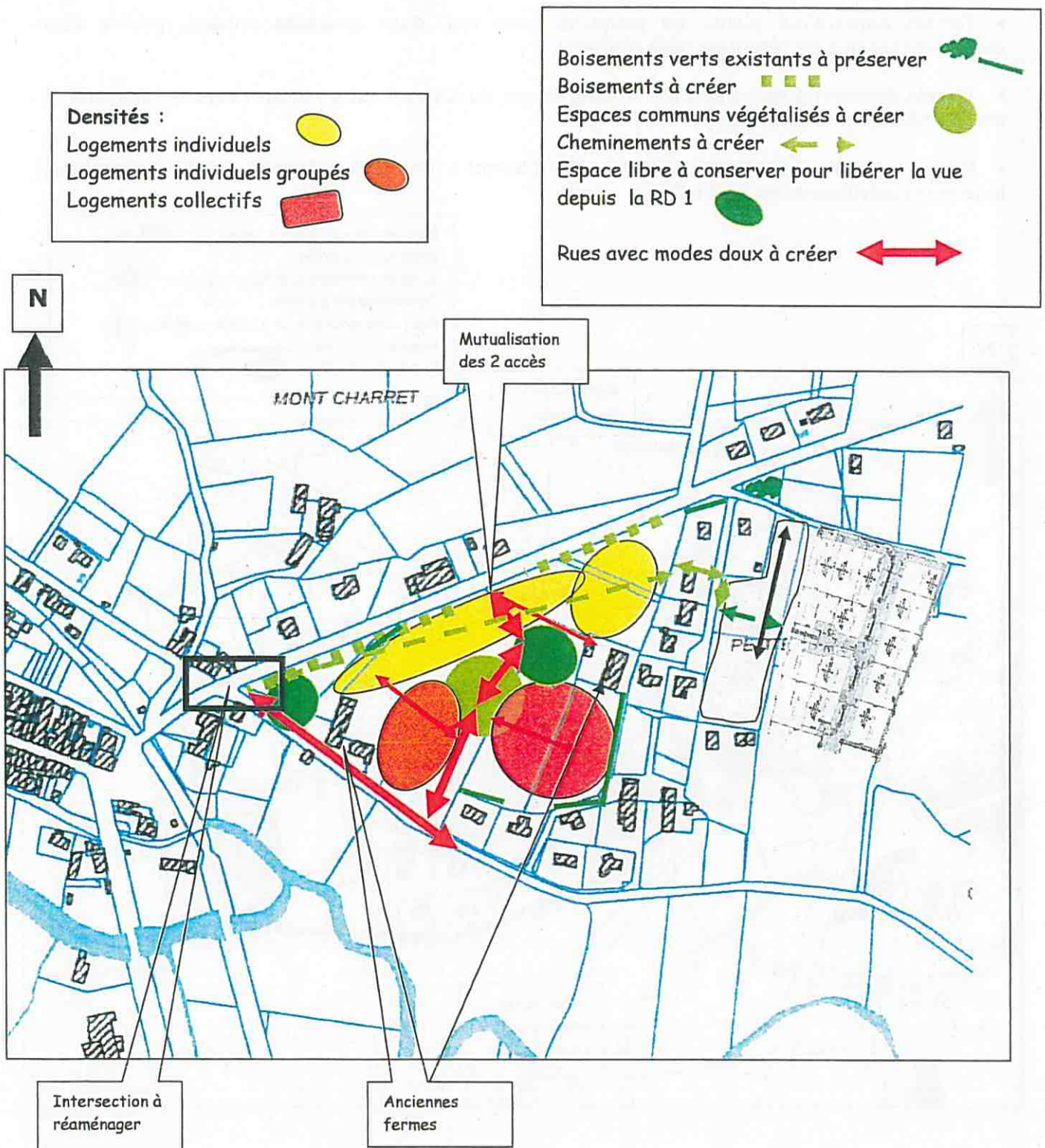
➤ **Point fort du quartier du Charret : a le potentiel pour être le pendant du centre-village assez dense, l'intersection RD 975 - RD 1 devient une rotule.**

### **Principes d'organisation spatiale et de greffe dans le tissu urbain existant :**

- Les opérations créées doivent présenter une densité de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare.
- Un tissu urbain qui introduit une diversité de l'habitat en tenant compte des pentes :
  - ✓ La bande parallèle à la RD 1 et le triangle à l'Est du chemin d'accès à l'ancienne ferme autoriseront un bâti de type pavillonnaire,
  - ✓ Le secteur au Sud de la voie principale, en butée sur le lotissement Le Charret et l'ancienne ferme, contiendra prioritairement du bâti dense, avec des petits immeubles locatifs dont la forme s'apparentera au corps des deux anciennes fermes,
  - ✓ Le secteur résidentiel, compris entre la ferme du Charret et la voie nouvelle, sera composé de bâti intermédiaire de type pavillonnaire groupé.
- Des déplacements organisés, notamment pour les modes doux puisque la plupart des équipements et commerces sont situés à l'Ouest (cheminements piétons et vélos) : création d'un cheminement qui assurera une liaison entre le centre bourg et ce nouveau quartier et se poursuivra à l'Est jusqu'au lotissement Petite Mare, soit en bordure de la RD 1, soit dans l'opération. Sa largeur sera d'au 2 mètres.
- L'ensemble de la zone s'organisera à partir d'une voie prenant pour origine la RD 1 au droit de la desserte de l'ancienne ferme à l'Est et qui se raccordera sur la route du Charret. Pour faciliter le débouché de celle-ci sur la RD 1, l'intersection sera reportée de quelques mètres à l'Est.
- Des espaces communs végétalisés qui permettent les jeux d'enfants et la rencontre des habitants.
- Végétalisation : utilisation des haies existantes comme point d'appui pour créer le long de la RD 1 un alignement boisé. Les plantations envisagées ne sont pas des écrans continus le long

de la voie, mais des arbustes floraux et quelques arbres. C'est un aménagement aéré, discontinu, à envisager dans le respect de la sécurité routière, et qui permettra aux futurs habitants de bénéficier d'une « zone tampon » à proximité des circulations routières. Au sein de la zone, les espaces libres communs doivent être végétalisés.

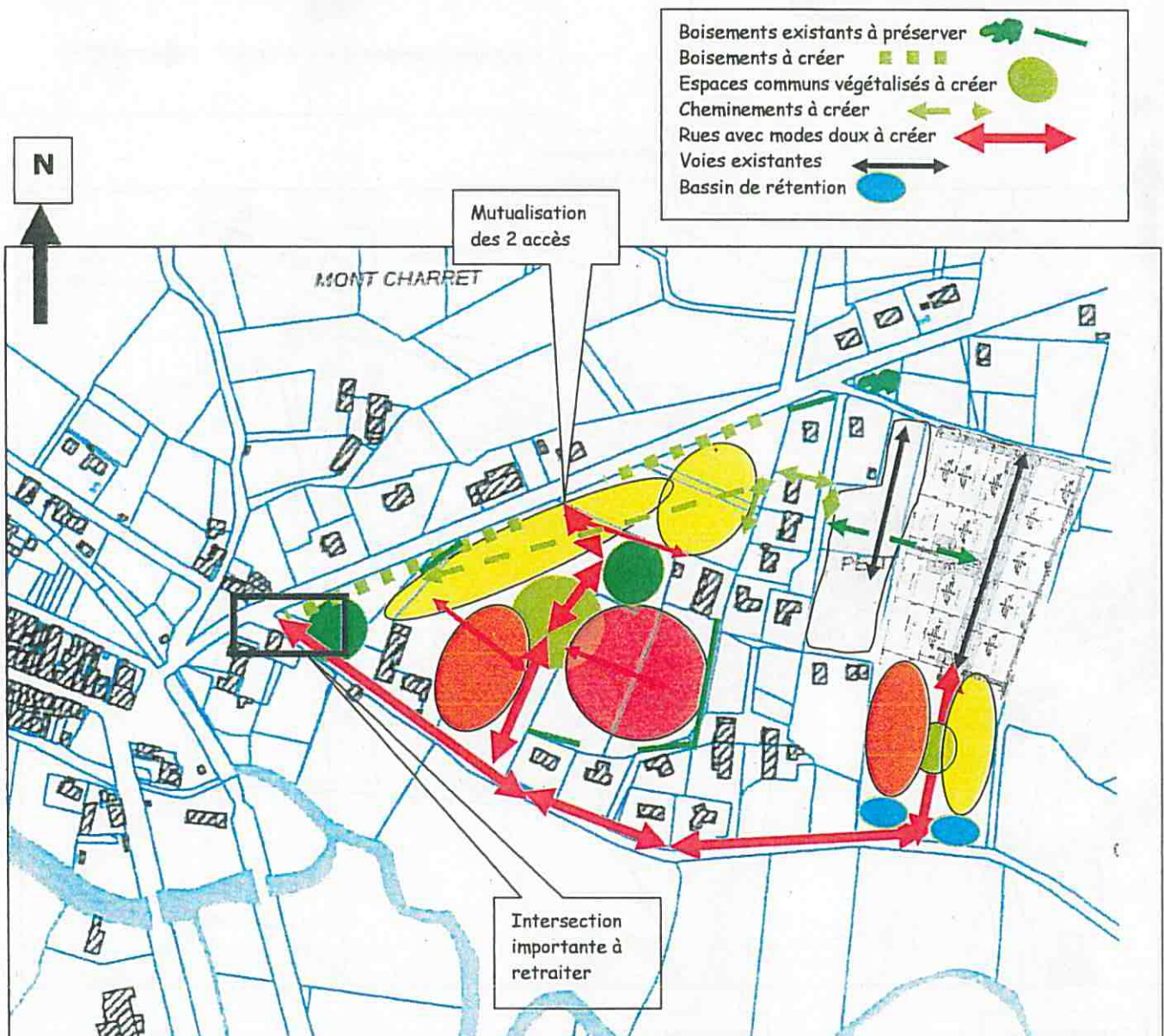
- Les deux corps de bâtiments composant les deux anciennes fermes sont à conserver autant dans leur volume que dans leur aspect. Les ouvertures modifiées ou créées le seront dans l'esprit du bâtiment d'origine. Des espaces libres et végétalisés, côté Ouest des bâtiments ou au centre de l'opération libéreront la vue sur ces anciennes fermes.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES COMBES en lien avec Le Charret

### Contexte :

- Parcelle communale d'environ 9 000 m<sup>2</sup> limitrophe par le Sud du lotissement des Combes. Il s'agit de l'achèvement d'une opération initiée par la commune.
- Terrain aujourd'hui planté de peupliers mais qui, dans quelques années, pourra être construit (bassins de rétention déjà réalisés)
- Terrain desservi directement par le Sud, la rue du Charret, et en liaison avec le lotissement des Combes (rue à prolonger)
- Même type de bâti environnant qu'au Charret : anciennes fermes en R+1+combles, logements pavillonnaires en RDC.



## **Principes d'organisation spatiale et de greffe dans le tissu urbain existant :**

- L'opération créée doit présenter une densité de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare.
- Un tissu urbain qui introduit une diversité de l'habitat :
  - ✓ La moitié Est du terrain autorisera du bâti de type pavillonnaire
  - ✓ La moitié Ouest se composera de bâti de type individuel groupé pour l'essentiel.
- Les déplacements seront organisés, notamment pour les modes doux, par la rue du Charret, en lien avec celle traversant le lotissement des Combes.
- Des espaces communs végétalisés qui permettent les jeux d'enfants et la rencontre des habitants.
- Végétalisation : la parcelle ne sera utilisable qu'après coupe des peupliers actuels.

## **MIXITE DES LOGEMENTS DANS LES ZONES 2 AU**

Les nouvelles opérations devront intégrer différents types d'habitat offrant une mixité certaine dans le statut et la forme :

- logements locatifs aidés et accession à la propriété,
- logements individuels, individuels groupés et collectifs.

### **A – Logements locatifs aidés**

Dans ces deux zones, les nouvelles opérations doivent prévoir 10 % de logements locatifs aidés par rapport au nombre total de logements créés (application de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme).

### **B – Diversité des logements dans la forme**

Les nouveaux programmes de la zone doivent offrir une variété de produits : des logements de type intermédiaire (individuels groupés et logements collectifs) et des logements individuels purs, en diversifiant les hauteurs entre minima (RDC) et maxima (R+1+combles).

Dans chaque opération, les aménageurs devront introduire une diversité de la taille des logements du T1 au T5.

Ils devront privilégier les petits logements en rez-de-chaussée pour les personnes âgées et les personnes handicapées.