

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de SAINT-JUST**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

**3**

**Révisé le 28 janvier 1994**

Modifié le 1<sup>er</sup> août 1996

Mis à jour le 7 novembre 1996

Modifié le 1<sup>er</sup> juin 2001

Mis en compatibilité le 31 janvier 2005

Modifié le 20 juillet 2007

**Révisé le 6 novembre 2013**



## PREAMBULE

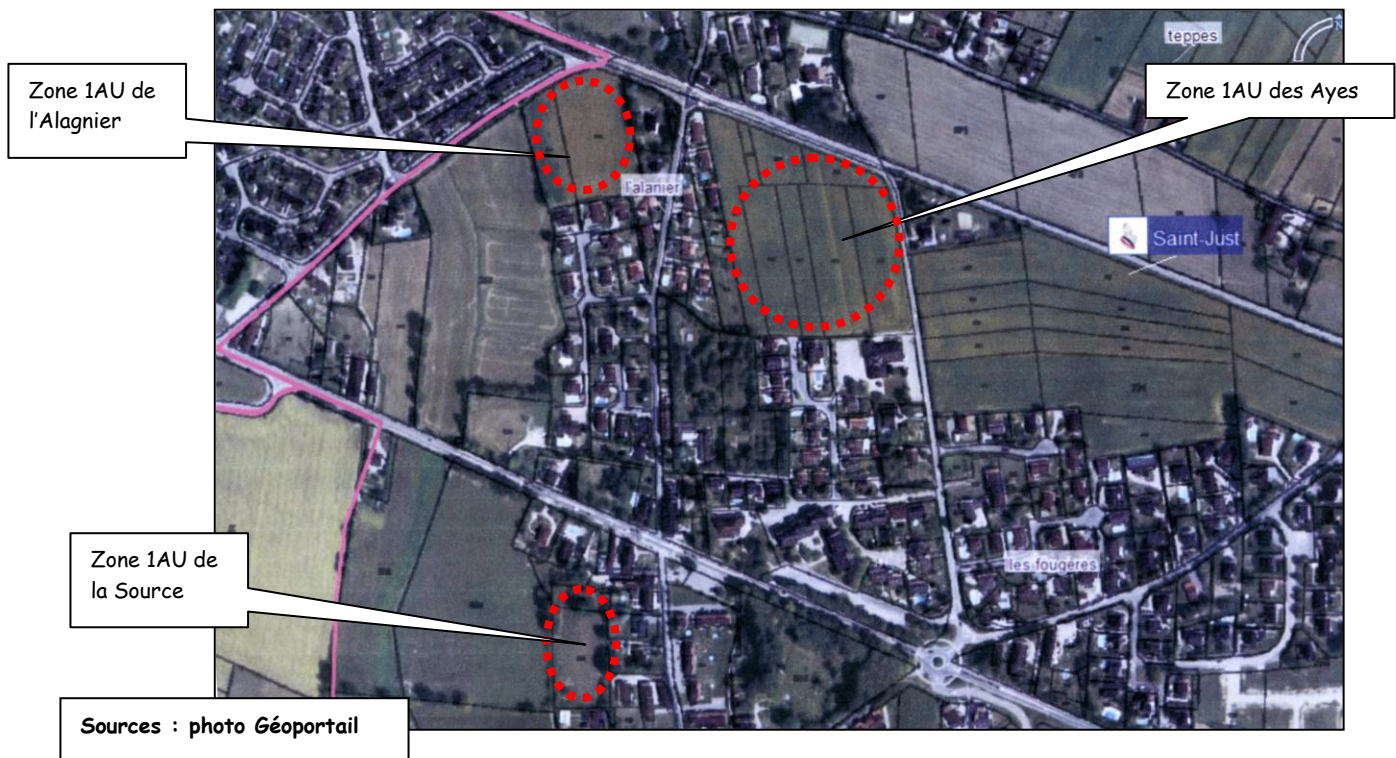
*Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).*

**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.**

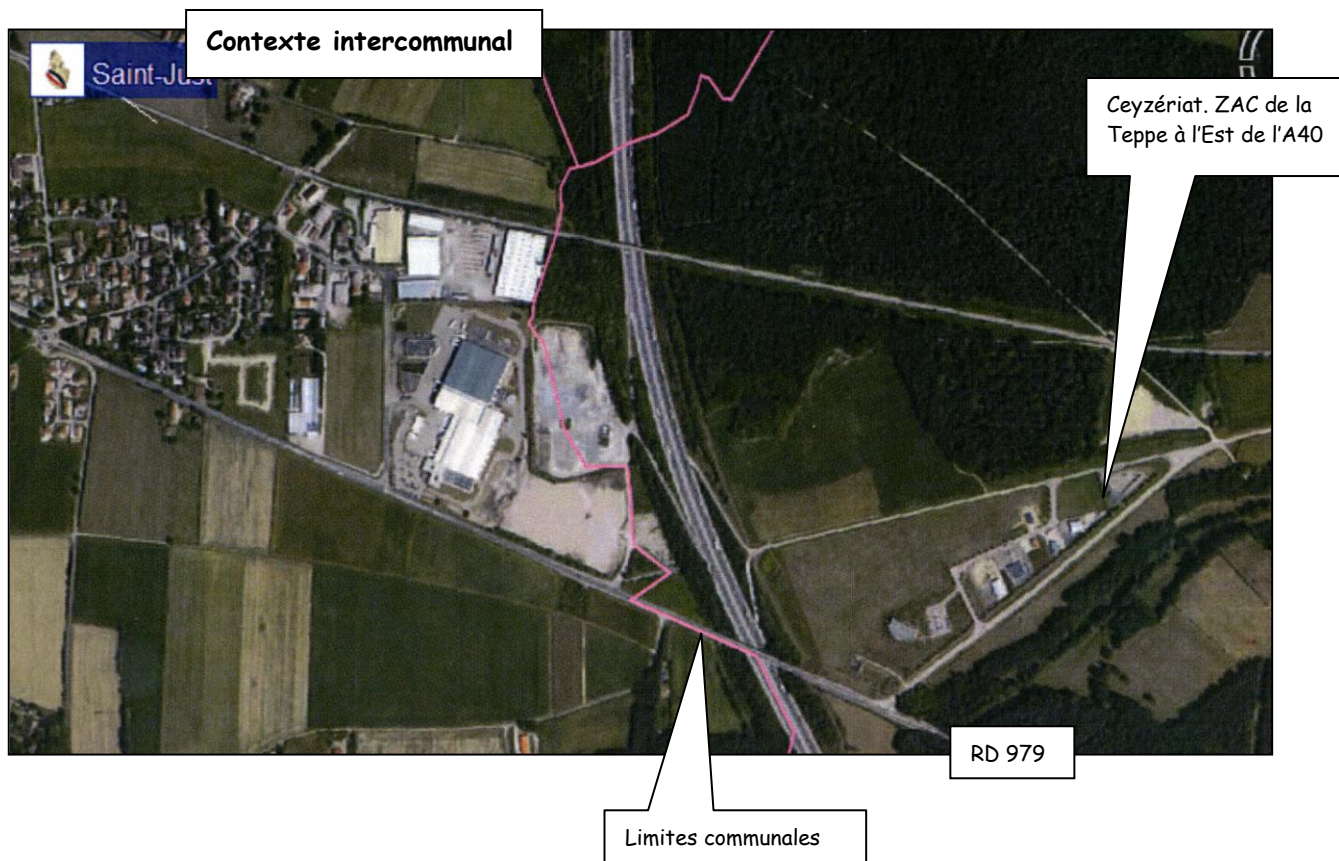
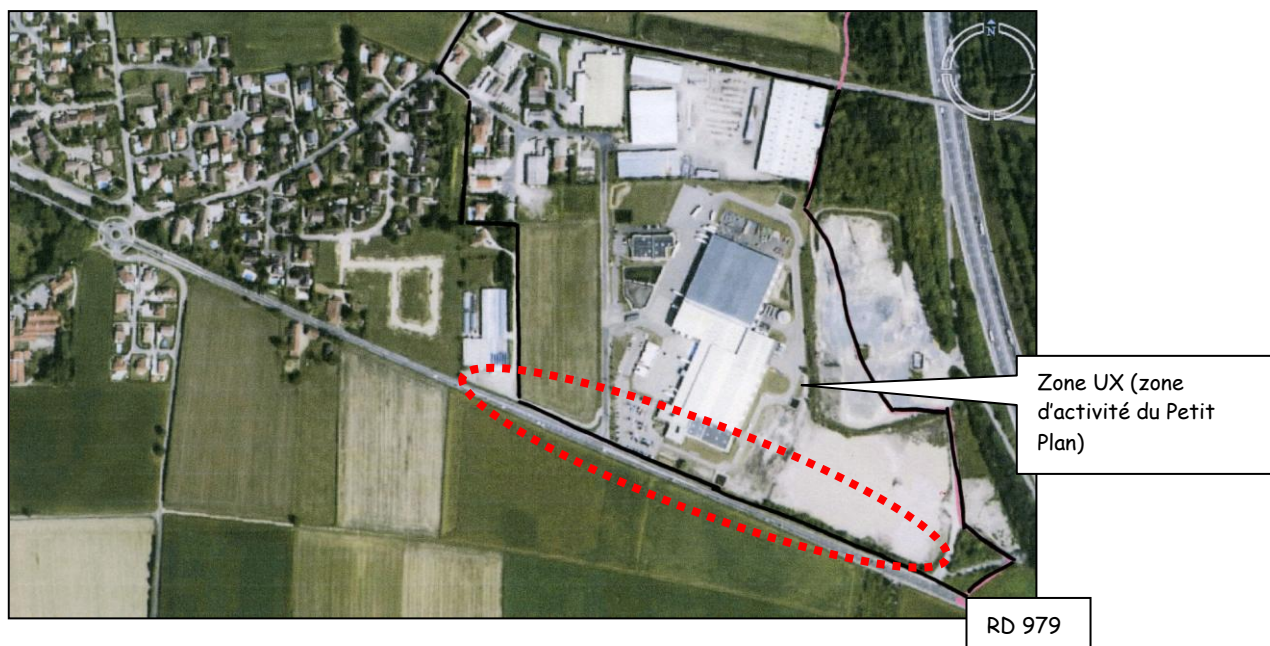
**L'étude de la zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.**

Ces orientations concernent les trois zones 1 AU suivantes (5,46 ha) : la zone des Ayes (3,38 ha\*), la zone de l'Alagnier (1,24 ha), et la zone de la Source (8 400 m<sup>2</sup>).

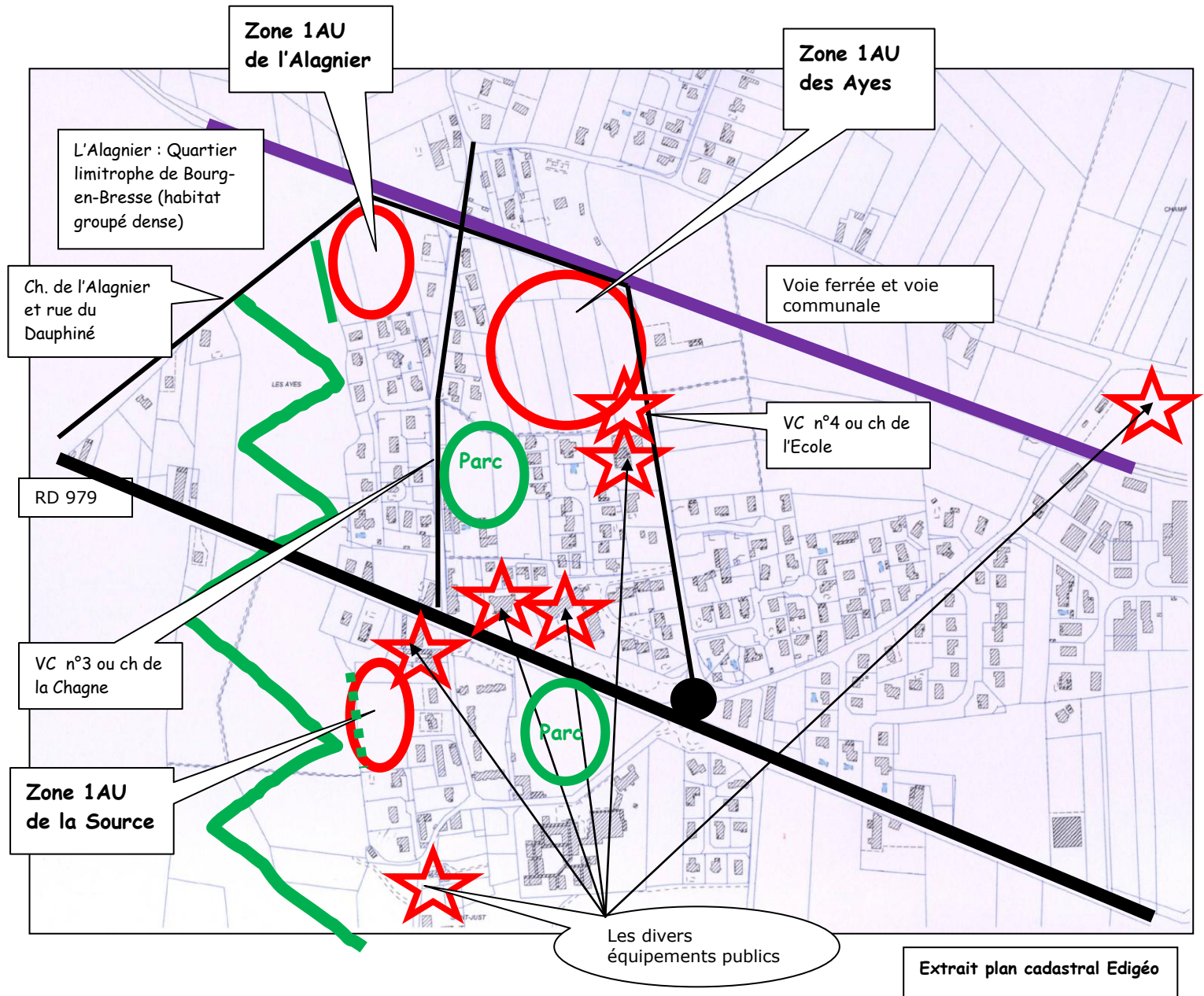
*\*calculs avec le logiciel Editop*



Elles concernent également la frange Sud de la zone d'activités (UX), c'est-à-dire les abords de la RD 979.



Contexte global des zones 1 AU dans le village (situation par rapport aux voies, aux équipements, à la centralité, à l'occupation du sol actuelle, à la végétation) :



## **1 – ORIENTATIONS POUR LA ZONE 1 AU DES AYES**

*Surface : 3,38 ha.*

*Préambule :*

*La modification du PLU approuvée en 2007 avait déjà prévu des orientations d'aménagement.*

*Sur ces bases, la commune a étudié et validé un schéma d'aménagement en 2011.*

*Le PLU reprend donc l'ensemble de ces réflexions dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-dessous.*

### **Idées globales :**

Les opérations comprendront des programmes de logements diversifiés organisés de part et d'autre d'une trame viaire interne (voie jouant le rôle de colonne vertébrale), et d'un espace central permettant la rencontre pour tous et le jeu pour les enfants (espace libre commun).

Les deux accès dans l'opération sont à envisager à l'Est et au Nord.

Au-delà, l'accès au centre-bourg sera possible pour les piétons et vélos par la voie d'un lotissement existant (l'Allée des Lilas).

Dans sa partie Sud, le principe de liaison Est-Ouest permet de structurer l'opération : proximité des logements locatifs de plain-pied et des équipements publics. Il s'agira d'une voie partagée, douce, plantée tel un mail, de type zone 20 de rencontre.

Des plantations doivent être réalisées sur les limites de l'opération le long des voies communales : côté voie ferrée et VC 4.

### **Détails sur la mixité des logements :**

Les élus souhaitent dans ce secteur, proche du centre-village et des équipements, développer une mixité de l'offre des logements : collectifs, individuels (groupé et libre), locatif et accession à la propriété.

Cette zone offre ainsi un panel de types d'habitats (environ 45 logements), avec au moins 26 logements locatifs aidés.

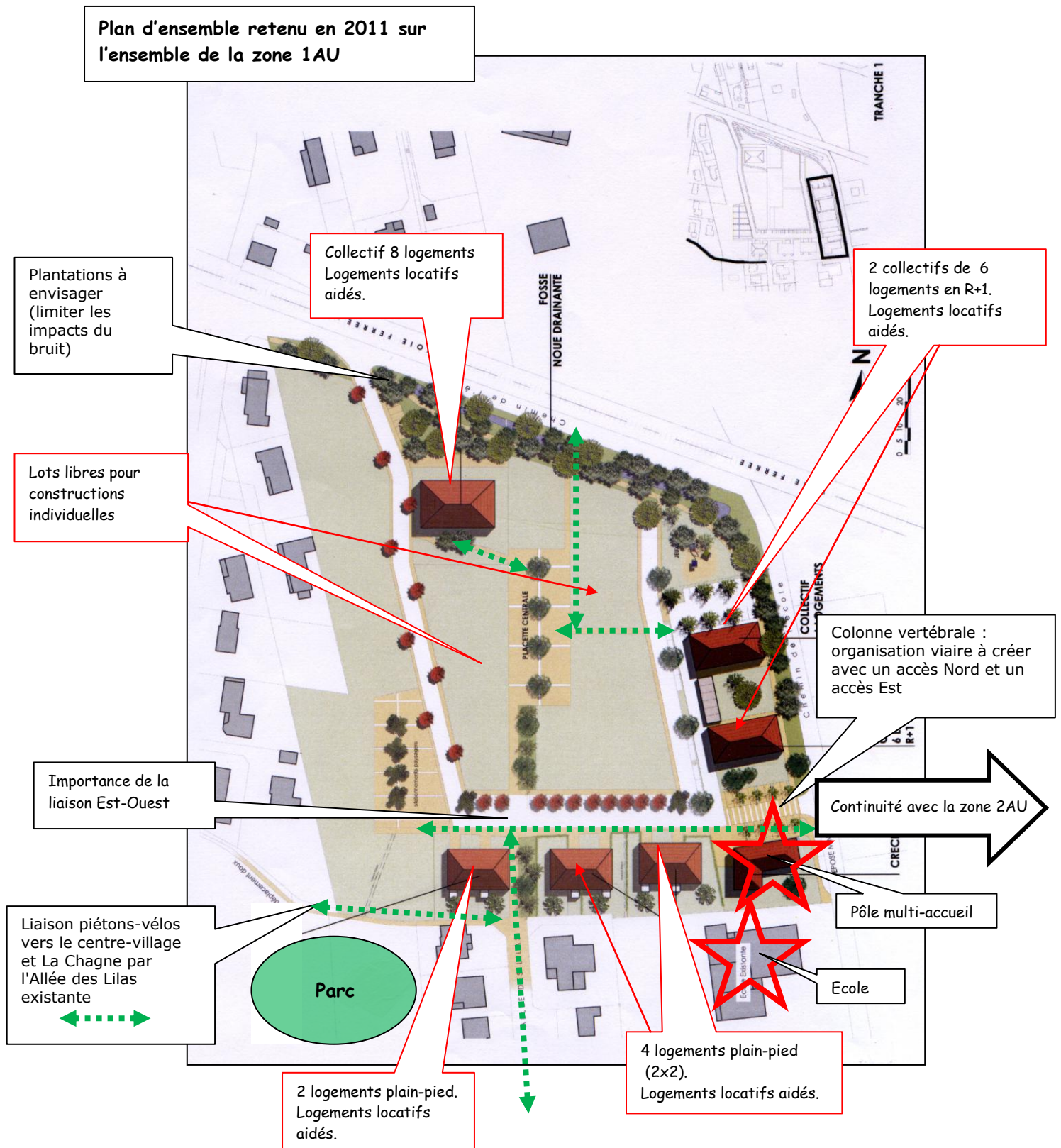
Les logements locatifs aidés et de plain-pied prévus peuvent convenir aux personnes âgées et aux jeunes.

Utilisation de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme :

Les opérations prévues dans cette zone 1 AU permettront environ 60% de logements locatifs aidés (voir en parallèle la trame superposée sur le plan de zonage, et le renvoi dans le Règlement en introduction des zones 1AU).

### **Recommandations particulières au vu des arrêtés relatifs à la lutte contre le bruit (Loi n° 92- 1444 sur le Bruit du 31 décembre 1992, Décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et Arrêté du 30 mai 1996) :**

Sur une profondeur de 100 mètres calculés à partir du rail, l'implantation des habitations ainsi que leur isolation acoustique devront tenir compte du trafic sur la voie ferrée.



**Précision :** Intérêt, pour les personnes âgées et les jeunes, des logements locatifs aidés et de plain-pied dans cette zone localisée à proximité du centre-village et des équipements. La taille des logements devra répondre aux besoins d'une population variée. Une part de ces logements sera des logements de petite taille.

### Phasage des opérations :

Pour prendre en compte la réalité de la maîtrise foncière et la réalisation des équipements nécessaires, seule une première tranche sera débloquée dans un premier temps.  
Les tranches suivantes pourront être ouvertes à l'urbanisation lorsque ces conditions seront réunies.

La première phase correspond à une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>.



## 2 – ORIENTATIONS POUR LA ZONE 1 AU DE L'ALAGNIER

Surface : 1,24 ha.



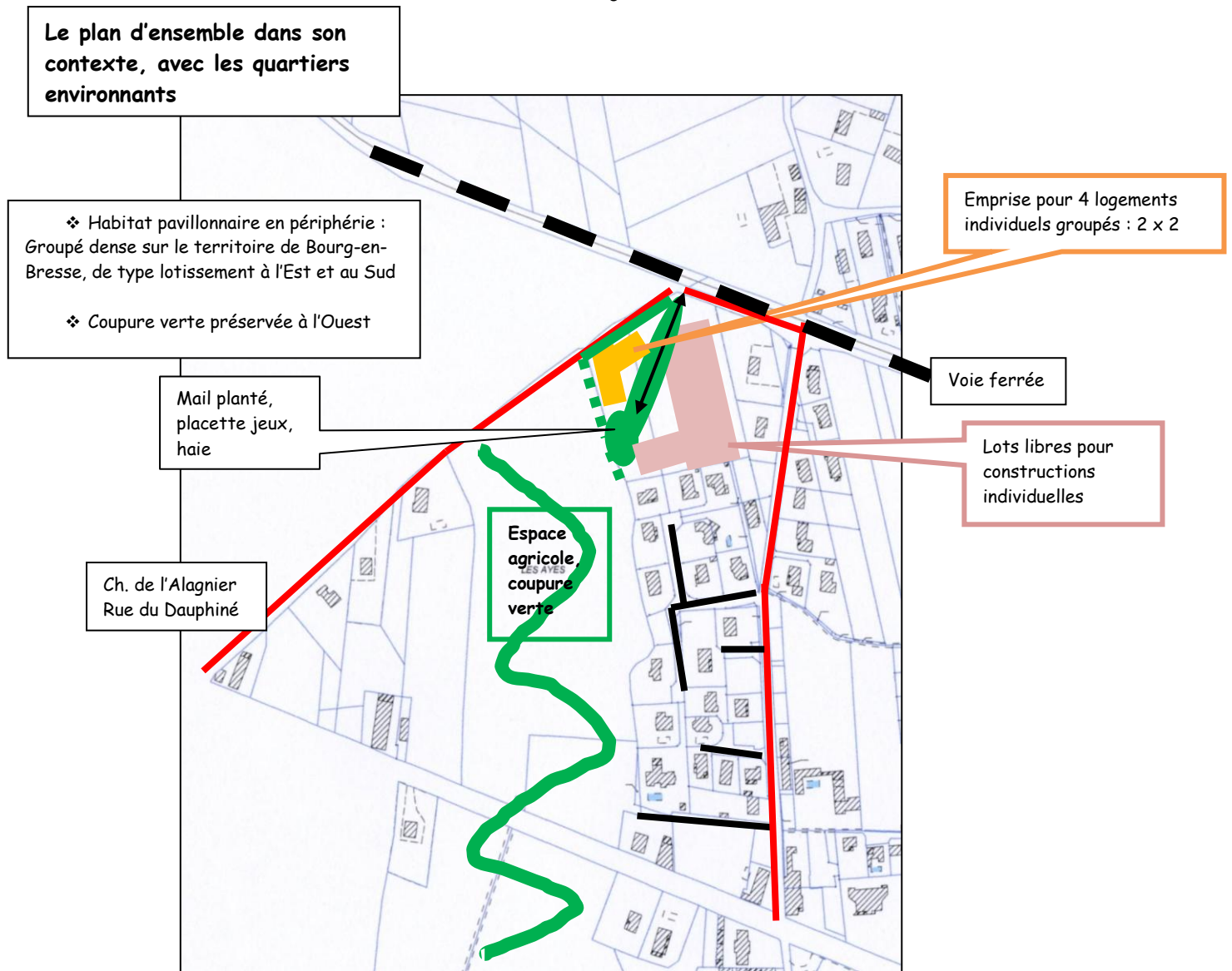
Vue depuis la rue du Dauphiné



Géoportail, vue aérienne



Fossé et haie



### **Principes d'aménagement** (voir les détails sur le schéma suivant) :

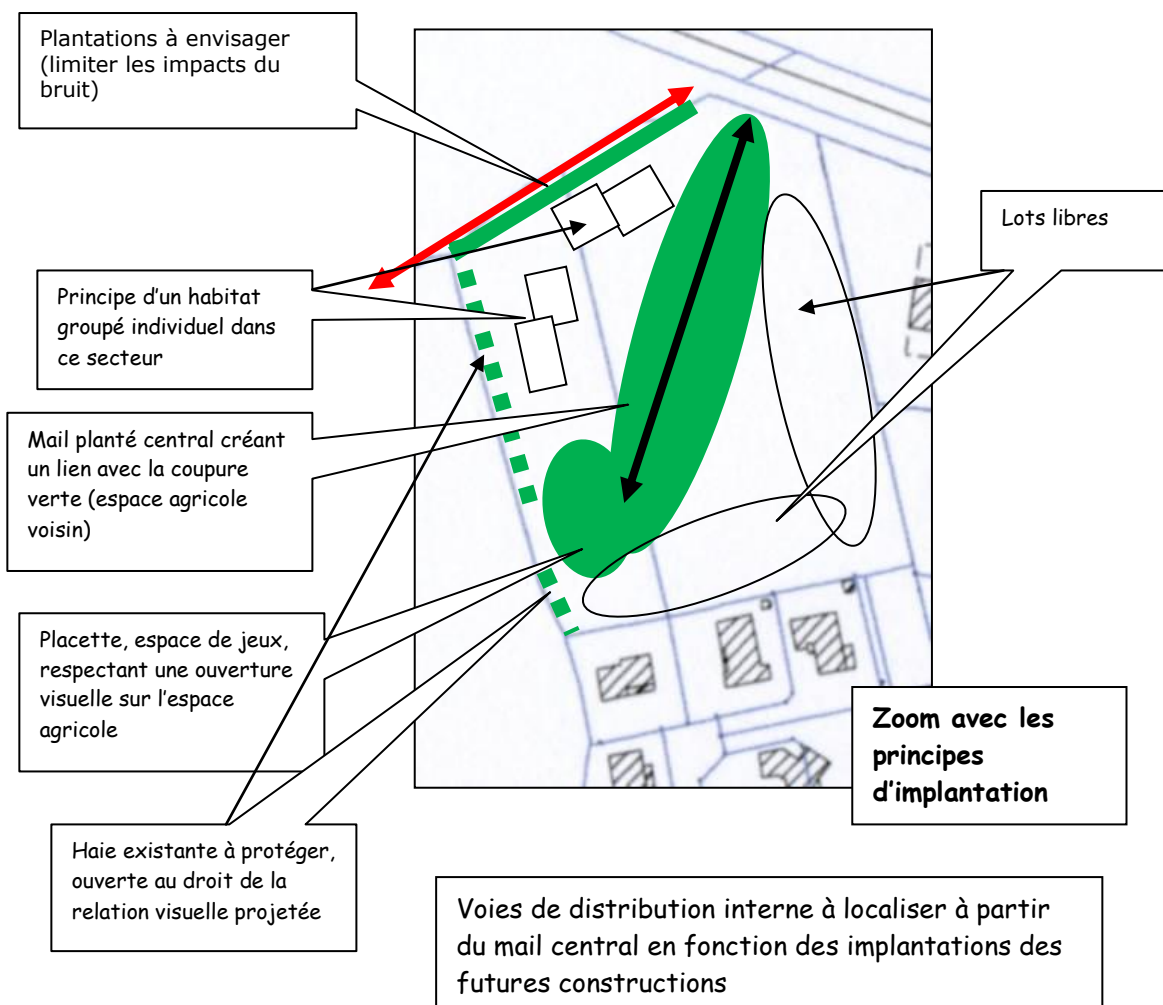
- ✓ Principe global : un nouveau quartier organisé autour d'un mail planté, offrant une diversité de l'habitat
- ✓ Accès et desserte / mail planté : une voie à partir de la rue du Dauphiné, intégrée à un mail planté, mais qui ne peut constituer un bouclage avec le voisinage en raison des espaces déjà fermés au Sud (lotissement Flore Allée des Sureaux)  
Les déplacements modes doux seront à envisager avec les voies d'accès mais en séparant les trafics.
- ✓ Mail planté central à créer, distinct des espaces de circulation et de stationnement. Des liaisons piétonnes permettent d'y accéder. Il doit créer un lien avec la coupure verte voisine (ouverture visuelle sur l'espace agricole).
- ✓ Haie située en limite Ouest à conserver. Elle amorce la coupure verte.
- ✓ De même, des plantations doivent être réalisées sur les limites de l'opération côté voie ferrée.

- ✓ Diversité des logements :

Utilisation de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme :

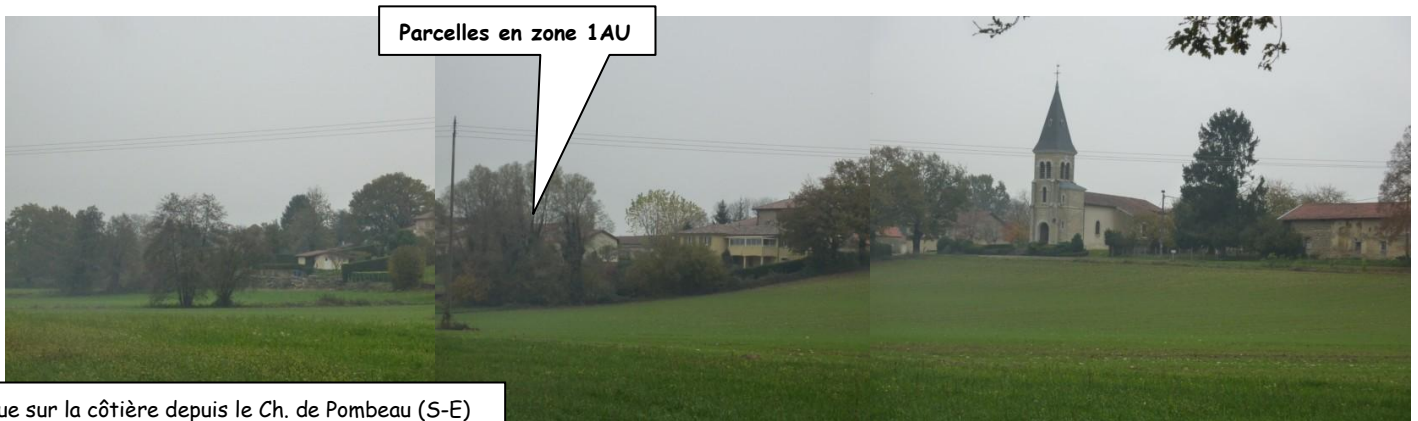
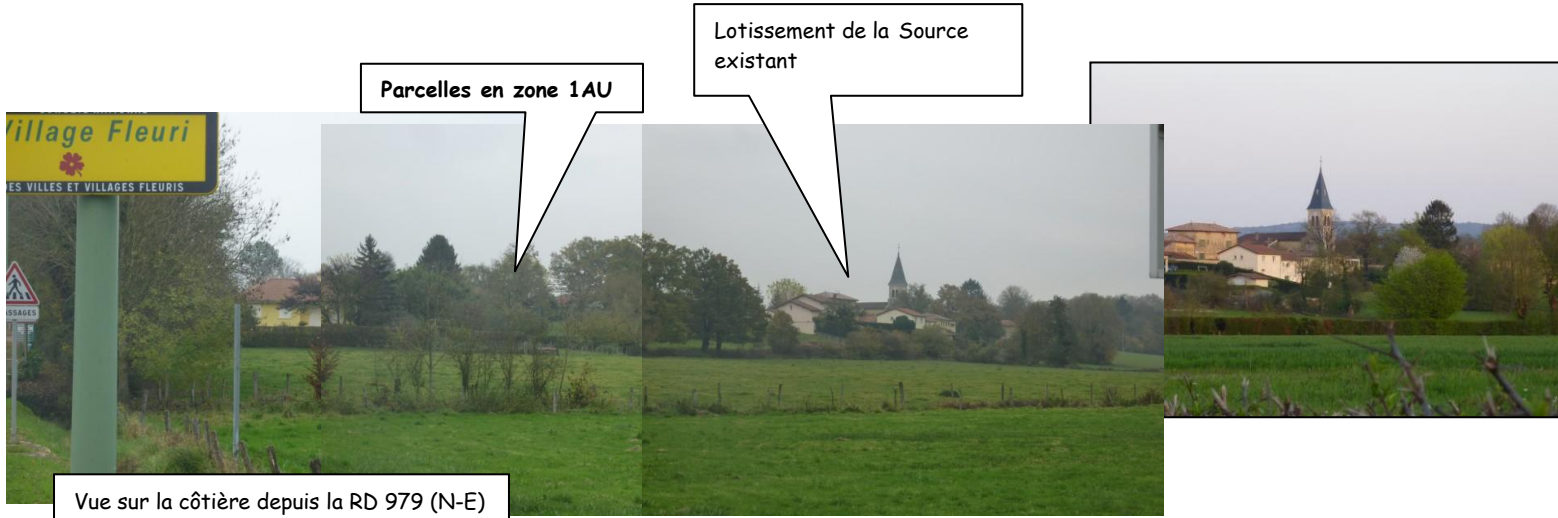
✓ Recommandations particulières au vu des arrêtés relatifs à la lutte contre le bruit

Sur une profondeur de 100 mètres calculés à partir du rail, l'implantation des habitations ainsi que leur isolation acoustique devront tenir compte du trafic sur la voie ferrée.



### 3 – Orientations pour la zone 1 AU de la Source

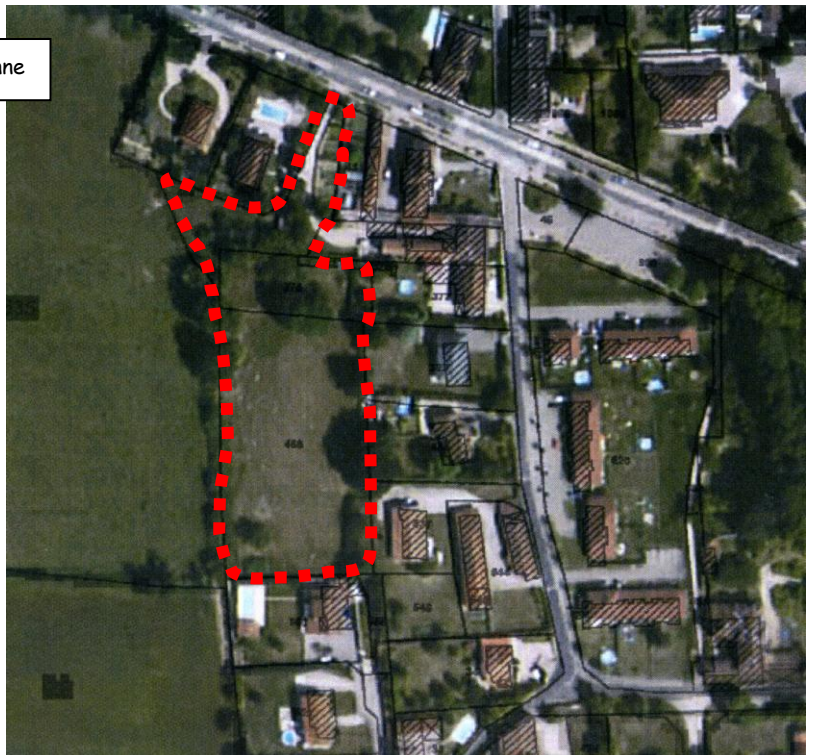
Surface : 8 400 m<sup>2</sup>.

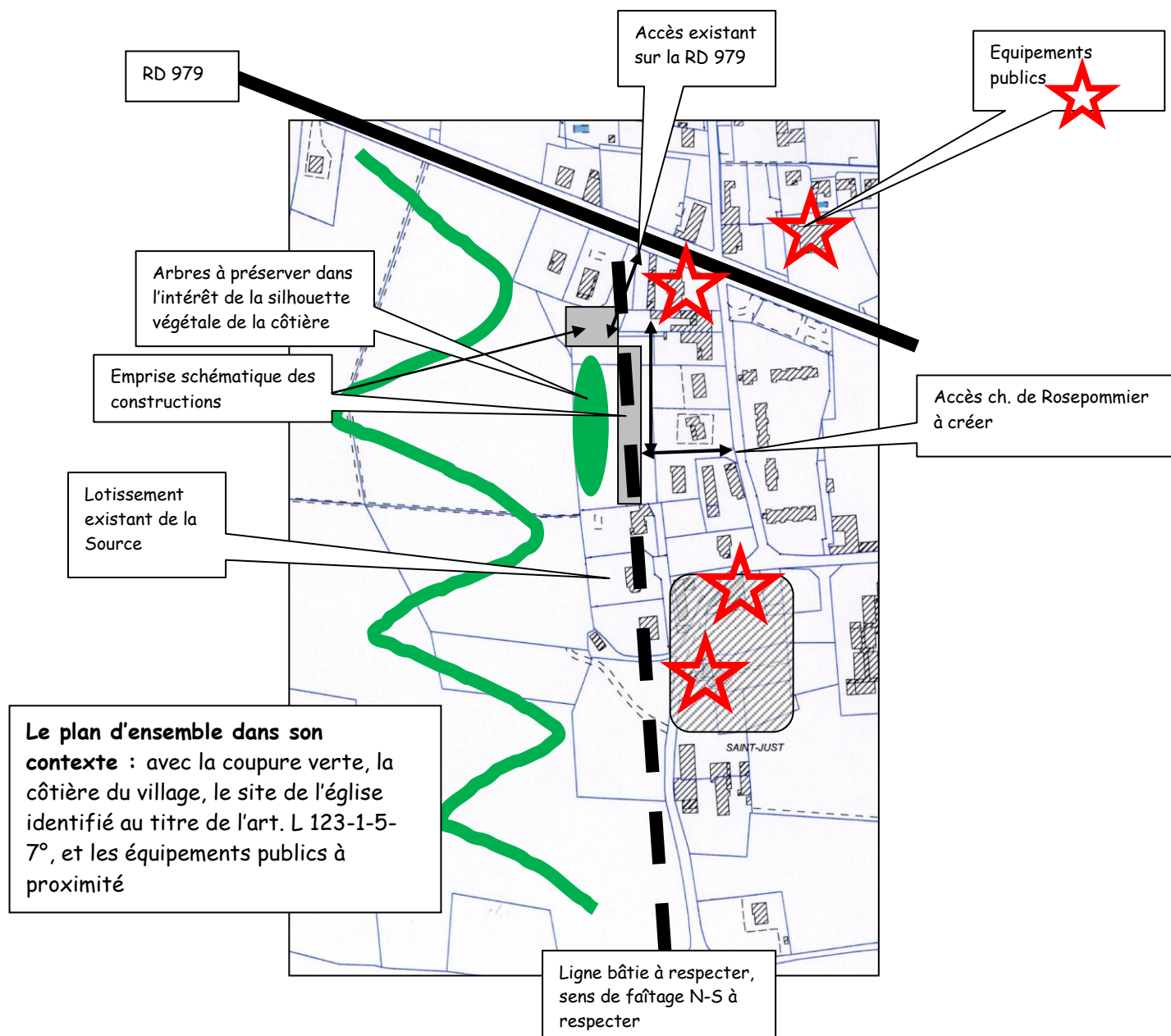


Géoportail, photo aérienne

Cette zone 1AU est sensible du fait de sa situation sur la côtière du village.

Les aménagements doivent donc intégrer la topographie, le site actuel avec des lignes de fa tge respectant les courbes de niveau, et la végétation existante qui amorce la coupure verte que le PLU préserve.





### Principes d'aménagement :

- Inscrire les nouvelles constructions dans la ligne bâtie existante, dans la partie haute du tènement (ligne de faîtage actuelle Nord-Sud à respecter), ainsi qu'à l'Ouest de cette ligne de crête
- Préserver la partie basse des parcelles pour la végétation, en conservant le plus possible les arbres existants
- Deux accès possibles : par le haut (chemin de Rosepommier et accès à créer en zone U) et par la RD 979 pour une ou deux des constructions envisagées (accès existant). L'accès n'est plus possible depuis le lotissement de la Source existant.
- Envisager des cheminements piétons sur l'axe créé RD 979 / ch. de Rosepommier (circulations différenciées).

- Densité : au vu de la densité de 10 logements à l'hectare minimum (prescription du SCOT) et de la spécificité du secteur (intégration paysagère, topographie, contrainte des accès ...), prévoir au moins 7 logements.
- Diversité des logements :
  - ✓ Par exemple : logements individuels purs en accession à la propriété (5) et individuels groupés en locatif aidé (2).
  - ✓ Utilisation de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme : les opérations prévues dans cette zone 1 AU permettront environ 30% de logements locatifs aidés (voir en parallèle la trame superposée sur le plan de zonage, et le renvoi dans le Règlement en introduction des zones 1AU).

#### **4 – Zone d'activités du Petit Plan : importance de l'entrée dans l'agglomération urbaine**

La zone d'activité se situe en entrée Est du territoire communal, et donc de l'agglomération urbaine, au bord de la RD 979.

Cette route départementale n'est plus classée voie à grande circulation mais le PLU doit être vigilant quant à la qualité des entrées de village (voir la circulaire du 17 janvier 2007).

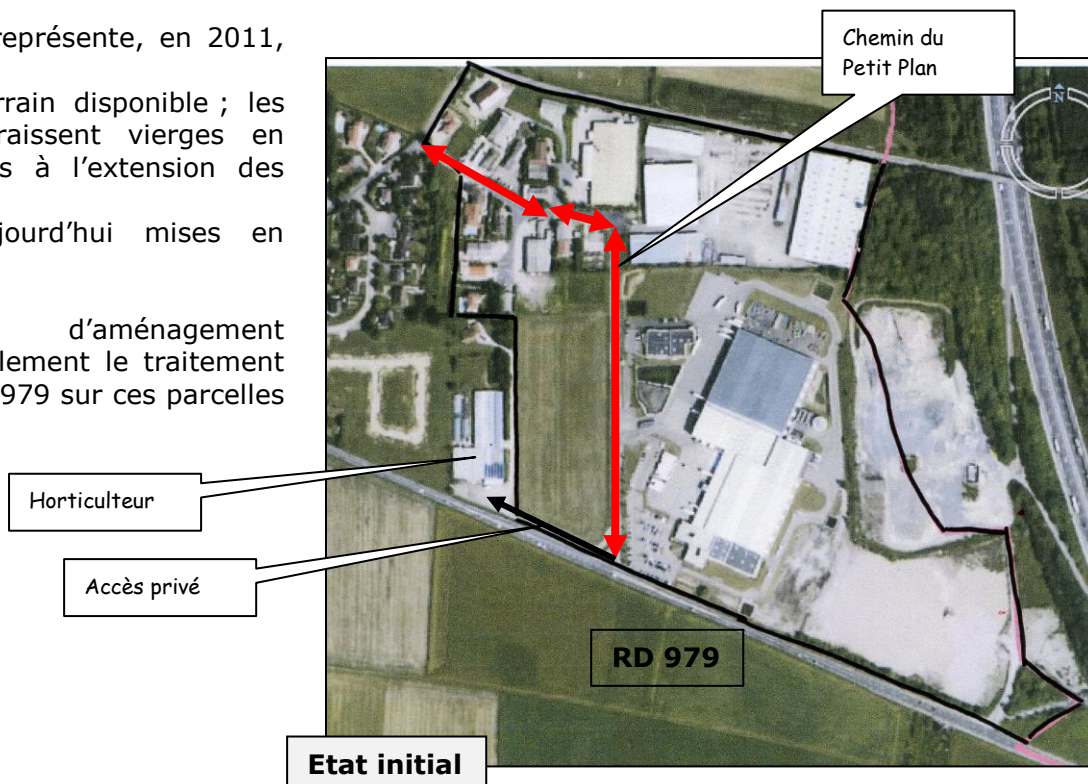
A l'image des critères retenus dans l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations suivantes mettent donc l'accent sur la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité de l'architecture, et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone d'activités représente, en 2011, 24,5 ha.

Il n'y a plus de terrain disponible ; les parcelles qui apparaissent vierges en 2011 sont destinées à l'extension des entreprises voisines.

Certaines sont aujourd'hui mises en culture.

Les orientations d'aménagement concernent essentiellement le traitement des abords de la RD 979 sur ces parcelles vierges.



##### **♦ Sécurité:**

Le Chemin du Petit Plan constitue aujourd'hui l'ossature viaire de la zone, avec deux accès : un côté village, et un sur la RD 979.

Sur cet axe, un tourne-à-gauche a été aménagé.

Au bord de la RD 979, un accès privé conduit au bâtiment d'une activité d'horticulture. Cet usage unique doit le rester.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 979. Les parcelles nouvellement aménagées seront desservies par le Ch. du petit Plan.

##### **♦ Architecture :**

Depuis la RD 979, seul le bâtiment de l'entreprise Système U est vu aujourd'hui, principalement une façade de teinte gris sombre pour les bureaux.

Nouveaux bâtiments : Le faîtage principal devra conserver un sens N-S pour rester dans la trame globale actuelle. Les façades principales seront positionnées le long des rues ; la qualité est donc à rechercher le long des voies, et les stockages à situer à l'arrière.

♦ **Paysage :**

*Paysage en 2013 : entreprise d'horticulture, accès privé, parcelles cultivées côté Sud de la RD*



*Paysage en 2013 : secteur Système U*



La zone s'inscrit aujourd'hui en limite d'espaces urbains (entreprises existantes sur un maillage parcellaire lâche) et agricoles.  
Le paysage créé dépendra de l'architecture des constructions et du traitement des espaces communs et privatifs (abords de la RD 979, marges de reculement, espaces de stationnement, haies, arbres à haute tige ...).

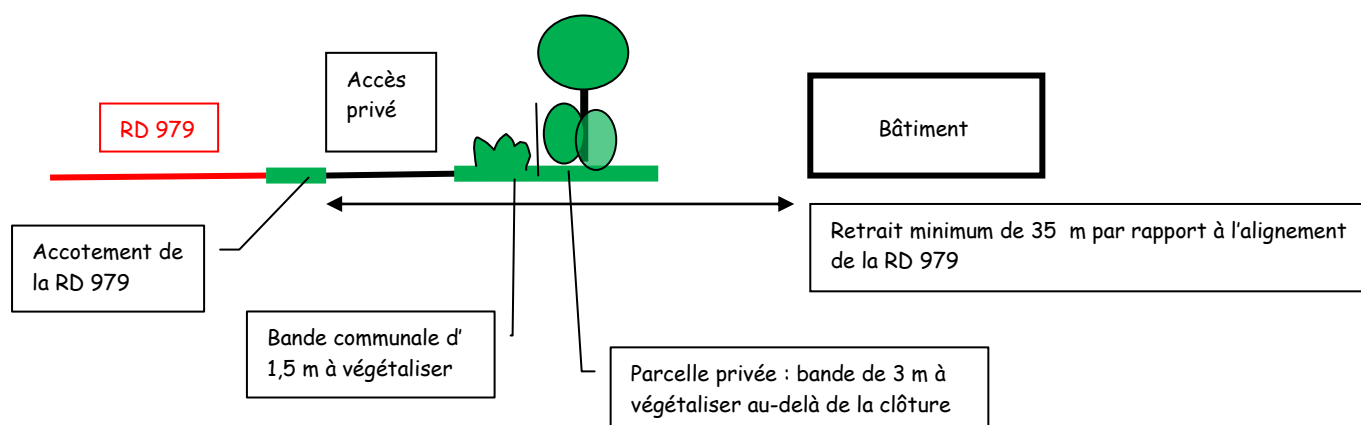
Le long de la RD 979 :

Plus à l'Ouest, en entrant dans le village, une ligne de haies doit être poursuivie devant le lotissement Les Pommiers avec des essences locales (orientations d'aménagement prévues pour cette opération en 2007).

Profil en travers le long de la RD 979 pour la zone d'activité :

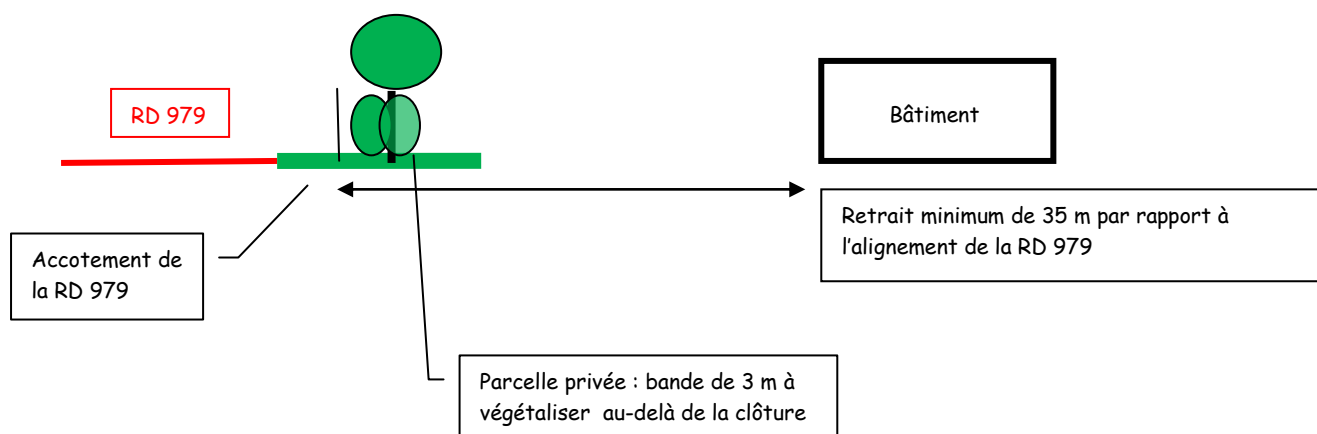
### 1 - Séquence devant les parcelles aujourd'hui en cultures (Ouest de Système U) :

- ♣ l'accotement de la RD 979 enherbé
- ♣ l'accès privé à l'entreprise d'horticulture
- ♣ la bande communale (d'1,5 m) végétalisée (massifs, arbustes bas)
- ♣ 3 mètres (derrière la clôture des entreprises) paysagés avec des arbres à haute tige et des arbustes plus bas, sans créer un rideau opaque. Ces plantations accompagneront les constructions qui devront présenter les belles façades côté rues.



3 m plantés ont déjà été retenus pour le lotissement des Pommiers. Il y aurait donc continuité de traitement (voir aussi les arbres à haute tige devant Système U).

### 2 - Séquence devant les parcelles aujourd'hui non utilisées (Est de Système U) :



### 3 - Le long du Chemin du Petit Plan :

Une bande plantée d'1,5 m sera à envisager le long du Chemin du Petit Plan dans le même esprit que la bande de 3 mètre susvisée le long de la RD 979 : derrière la clôture des entreprises, bande paysagée avec des arbres à haute tige et des arbustes plus bas, sans créer un rideau opaque. Ces plantations accompagneront les constructions qui devront présenter les belles façades côté rues.

### ◆ **Nuisances :**

Cette zone bénéficie de la proximité de la RD 979, mais en supporte également les inconvénients phoniques du trafic routier.

- Par application de la loi sur le bruit, les secteurs affectés par le bruit sont repérés : les constructions doivent intégrer des isolations acoustiques.

Cette zone peut elle-même provoquer des nuisances du fait des activités en place ou futures et des circulations de véhicules dont les poids-lourds (nuisances phoniques également).

- Importance des zones dites « tampons » A et N par rapport aux zones d'habitat limitrophes.

