

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de SAULT-BRENAZ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**3**

Vu pour rester annexé à la délibération du 20/12/2022

Le maire,

Nazarello Alonso

POS approuvé le 30 janvier 1987

Modifié le 3 mars 1989

Modifié le 8 mars 1996

Caduc le 27 mars 2017

**PLU approuvé le 20 décembre 2022**



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme – Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont – 04-74-35-54-35  
adallymartin@gmail.com

**Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

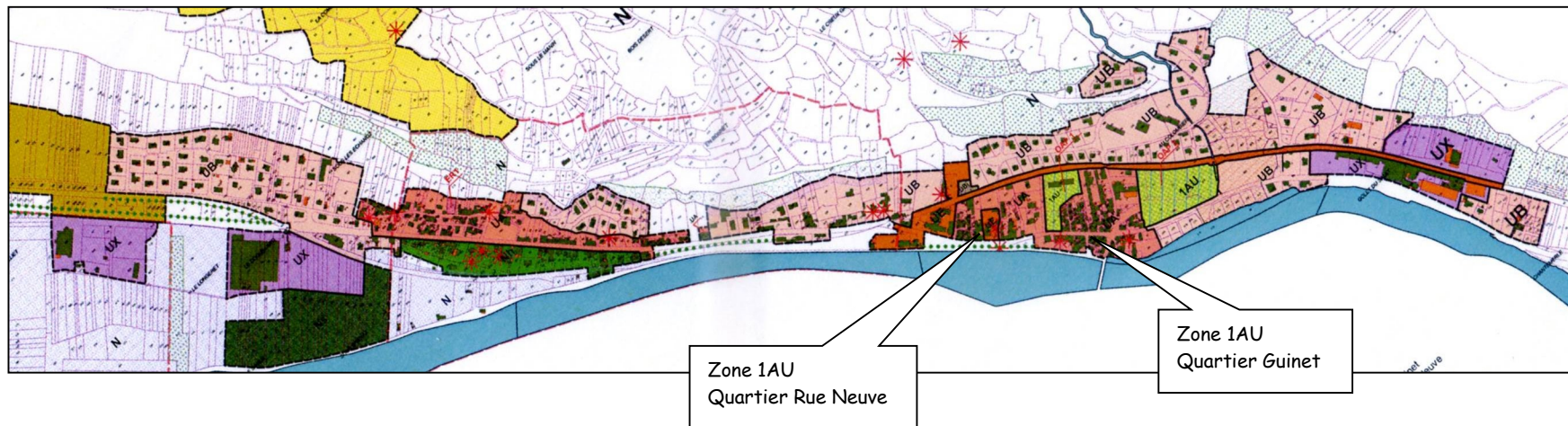
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (...).

**Article L151-6-1 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

*Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.*

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées sont des principes à respecter. L'étude détaillée des zones incombe aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...). Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP.



### Montage et aménagement des opérations :

Les opérations pourront être envisagées en une ou plusieurs phases, mais les réseaux devront être dimensionnés en amont pour obtenir un aménagement cohérent du quartier.

## Zone 1AU « Quartier Rue Neuve » (6 291,10 m<sup>2</sup>)

### Etat initial de la zone :

#### ✓ Occupation du sol

Un bâtiment collectif en cours de mutation, des espaces vides (stationnement et espaces verts).

#### ✓ Localisation de la zone :

Au sein de Sault entre la RD 122 et l'ancienne voie ferrée à vocation modes doux. A proximité des équipements et commerces de la RD 122 (210 m de la mairie et de l'école).

#### ✓ La géographie physique du site

Légère pente mais essentiellement plat.

#### ✓ L'environnement bâti

Bâti dense de Sault et quartiers développés en habitat individuel au Nord et à l'Est sur le coteau.

#### ✓ L'environnement végétal

Quelques arbres

#### ✓ Le maillage viaire/la desserte

Zone entièrement bordée de rues (Rue Neuve, rue des Rigues et Grande rue (RD 19)) et par l'ancienne voie ferrée. Des mutations futures à envisager par des démolitions-restructurations limitrophes.

#### ✓ Les vues

Peu de vues car tissu urbain dense et bâti voisin de grande hauteur. Pas de vues sur le Rhône.

#### ✓ Le foncier

Parcelles communale et privée.

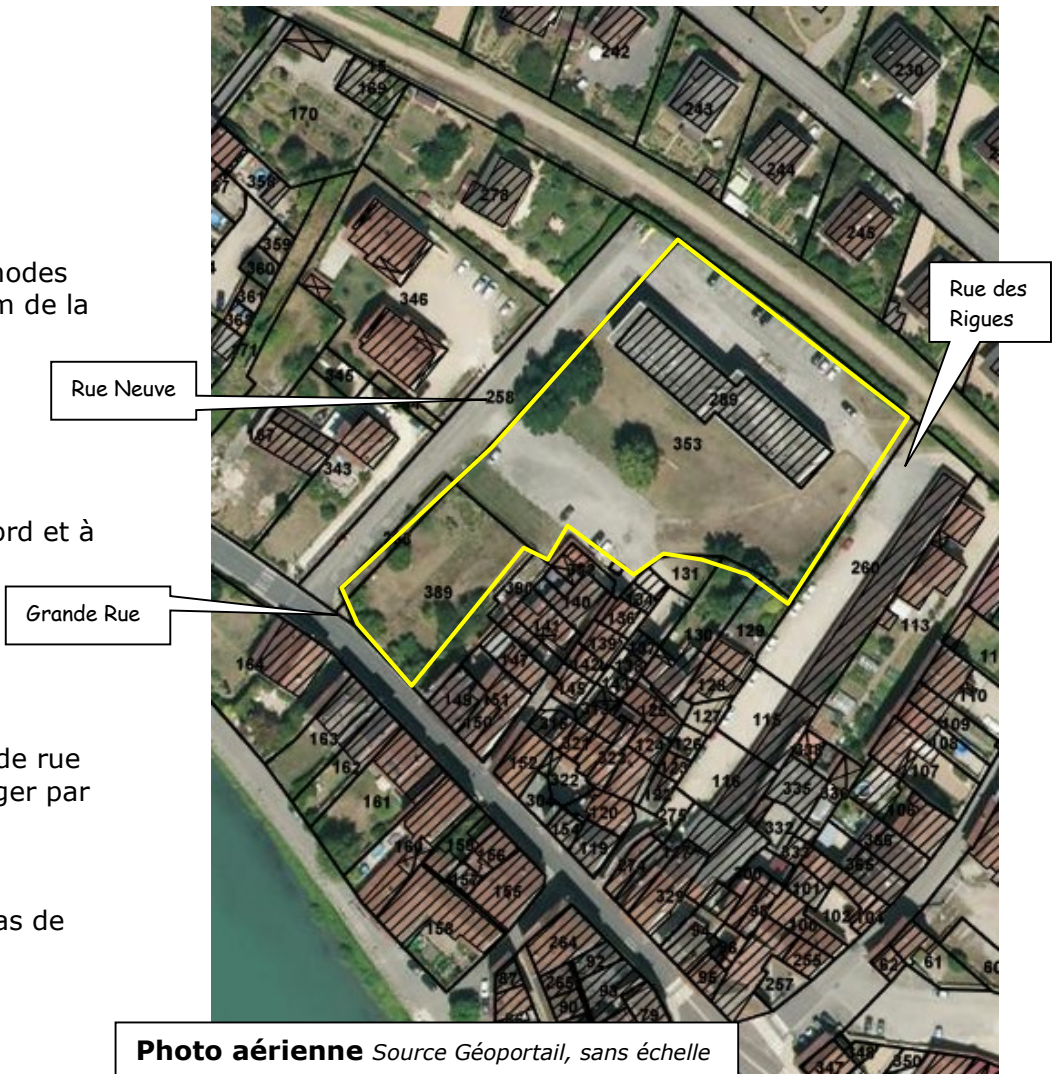


Photo aérienne Source Géoportail, sans échelle

## Photos du contexte :



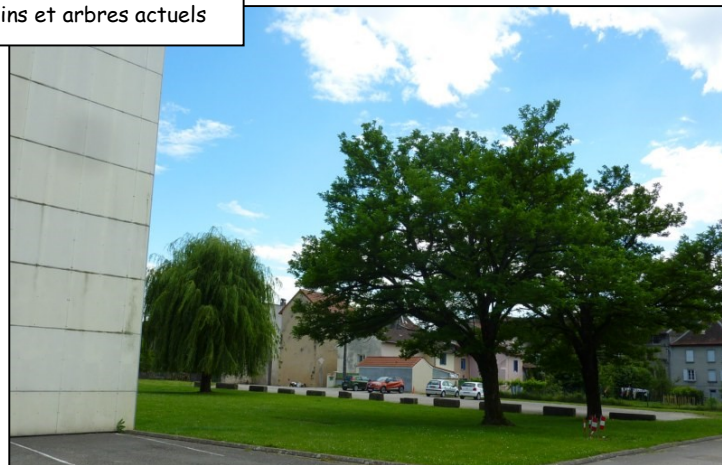
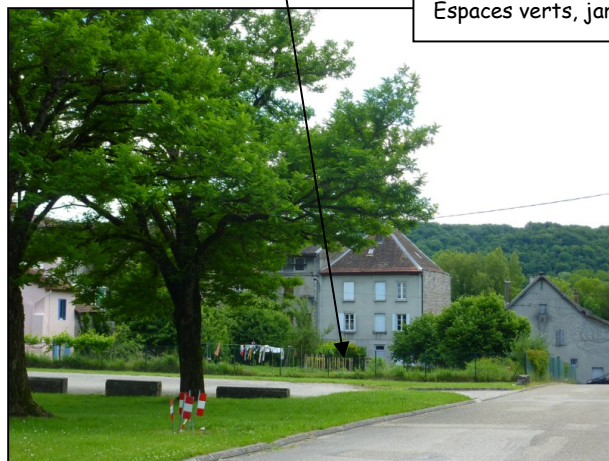
Une partie du tènement vu du haut



Rue Neuve et ancienne voie ferrée



Espaces verts, jardins et arbres actuels



Façade de l'opération Grande Rue et Rue Neuve



**Une réflexion globale est nécessaire pour ce quartier inclus dans un espace voué à évoluer dans les prochaines années (bâti existant en cours de mutation).** Ce tènement est donc propice à un aménagement de qualité au cœur de la ville.

### Principes à retenir en termes de diversité de l'habitat :

Cette zone, située en partie dense de Sault, proposera des logements de types intermédiaire et collectif. Hauteurs : R+1 et R+2.

Densité : au moins 16 logements/ha.  
Pourcentage de logements aidés : 20%.

### Principes à retenir dans le plan d'ensemble :

#### ❖ La structure urbaine :

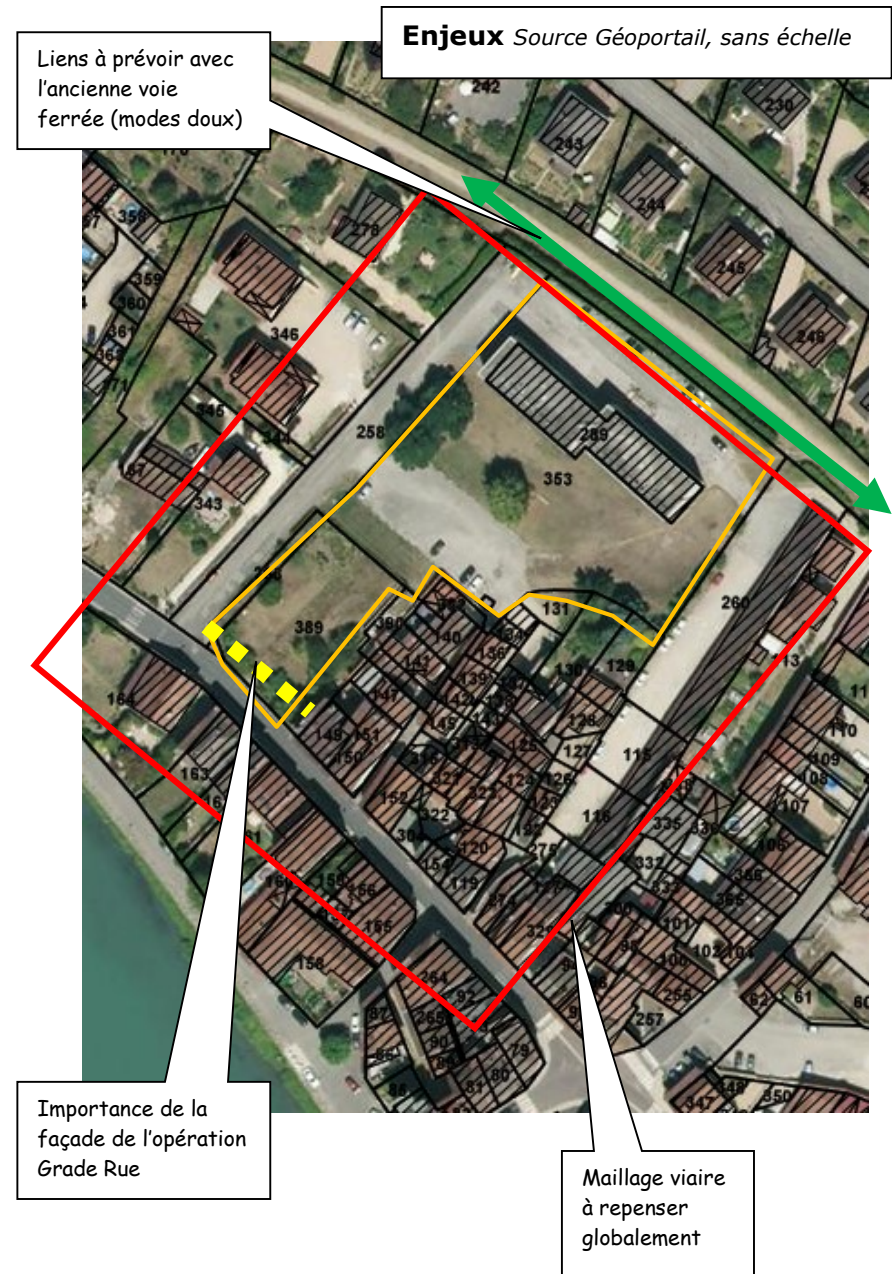
L'aménagement doit être conçu à l'échelle du quartier destiné à évoluer globalement (réflexion globale à envisager). La desserte doit être repensée pour créer un maillage de quartier.  
L'opération devra être vigilante sur la qualité de sa façade côté Grande Rue.

#### ❖ Les éléments de paysage :

Les arbres existants seront maintenus, remplacés ou confortés.  
L'ancienne voie ferrée doit trouver sa place en tant qu'espace linéaire vert, destiné aux modes doux de déplacement. Des liens devront être créés.

#### ❖ Les déplacements :

Ils sont à réfléchir à partir de la trame viaire existante, des usages actuels et des besoins futurs.



## Zone 1AU « Quartier Guinet » (environ 1,49 ha)

### Etat initial de la zone :

#### ✓ Localisation de la zone :

Sud de Sault entre la RD 19 et l'ancienne voie ferrée à vocation modes doux, dans un quartier en mutation, frange entre le vieux Sault et des quartiers pavillonnaires pur ou groupé avec l'opération Dynacité de 2017.

#### ✓ La géographie physique du site

Espace globalement plat. Talus entre le tènement et l'ancienne voie ferrée (3 m). En bordure Est : le ruisseau du Nérivent canalisé. Rocher à fleur.

#### ✓ L'environnement bâti

Typologies et formes bâties différentes avec le vieux Sault à l'Ouest assez dense (maisons de village), les bureaux-dépôt du Conseil départemental, le bâti individuel au Nord et au Sud, et l'opération Dynacité de 20 logements en 4 blocs au Sud-Est.

#### ✓ L'environnement végétal

Tènement résultant de la disparition d'1 entreprise. Une haie le long de la voie ferrée et un bosquet.

#### ✓ Le maillage viaire/la desserte

Zone bordée au Sud par la RD 19, au Nord par l'ancienne voie ferrée, à l'Est par la Place du Pont à côté du dépôt du Conseil départemental, et à l'Ouest par la rue des Chassis créée à l'occasion de l'opération Dynacité.

#### ✓ Les vues

Très ouvertes depuis la RD 19.

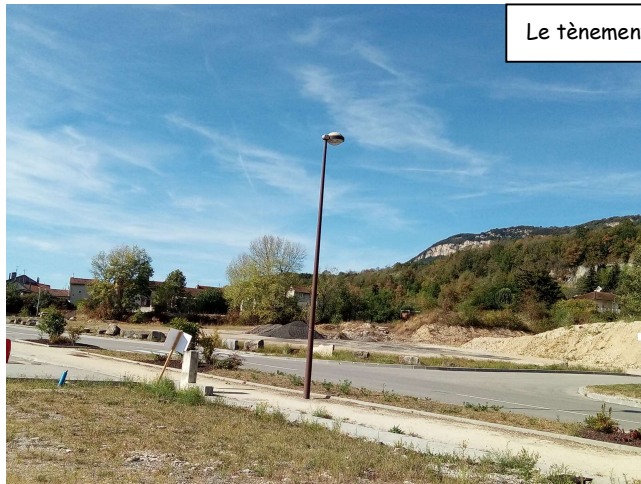
#### ✓ Le foncier

Parcelle majoritairement communale (usage actuel temporaire : stockage).



**Photo aérienne** Source Géoportail, sans échelle

## Contexte :



Le tènement



Lien piéton sur le talus



Bâti individuel au Nord et au Sud



Vieux Sault à l'Ouest assez dense (maisons de village)



Opération Dynacité (20 logements au Sud-Est)



Vues sur le Rhône



### Principes à retenir en termes de diversité de l'habitat :

Cette zone située en partie plate proposera des logements individuels groupés, collectifs et intermédiaires, en continuité du village.  
Les tailles et configurations des logements pourront être adaptées à des occupants diversifiés (personnes âgées, mobilité réduite) avec des rez-de-chaussée accessibles.

Densité : 16 logements/ha. Donc au moins 23 logements.  
Pourcentage de logements aidés : 20%.

### Principes à retenir dans le plan d'ensemble :

#### ❖ La structure urbaine :

Située dans la continuité du vieux Sault, le bâti peut supporter une hauteur R+2 en lien direct avec le bâti ancien existant, de manière à ne pas bouleverser la silhouette, et voir sa hauteur diminuée en direction des bâtiments R+1 voisins.

Ce nouveau quartier sera organisé par une voie traversante qui se greffera au réseau limitrophe selon les besoins.

#### ❖ Les éléments de paysage :

Le Rhône est visible depuis le tènement à travers la première ligne bâtie au bord du fleuve (rez-de-chaussée).

Les quelques éléments de végétation existants seront maintenus (ou remplacés selon leur état) et complétés le long de l'ancienne voie ferrée amenée à devenir un cheminement modes doux (espace vert public).

#### ❖ Les déplacements :

Le maillage viaire à créer peut éventuellement prévoir un accès direct sur la RD 19 si besoin (il ne semble pas opportun de renvoyer directement toutes les circulations sur l'intersection du pont via la Place du Pont).

La voie traversante à créer sera un espace partagé véhicules-modes doux.

**Schéma de principe** Source Géoportail, sans échelle

