

Révision Générale du PLU De SAINTE-JULIE



Atelier n°1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Réunion du 08/02/2024

INTRODUCTION



PLANNING

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal le 08/11/2023
- Aujourd'hui, identification des périmètres et présentation des scénarii des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Prochaine réunion le 13/03/2024 à 19h00 : Validation finale des scénarii de référence au regard des impacts estimés et de la faisabilité, et environnement
- Réunion à définir :
 - Validation des OAP en avril
 - Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) (PADD et OAP)
 - Réunion publique (PADD et OAP)

QU'EST-CE QUE LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP) ?

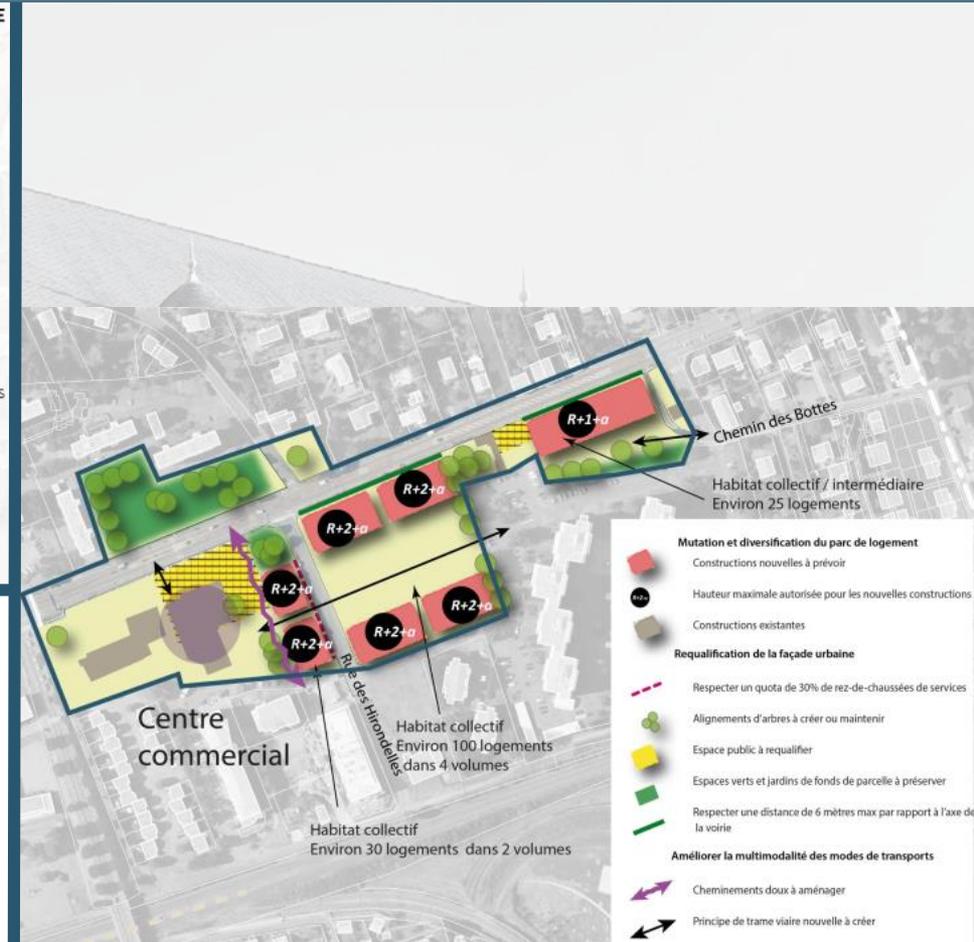
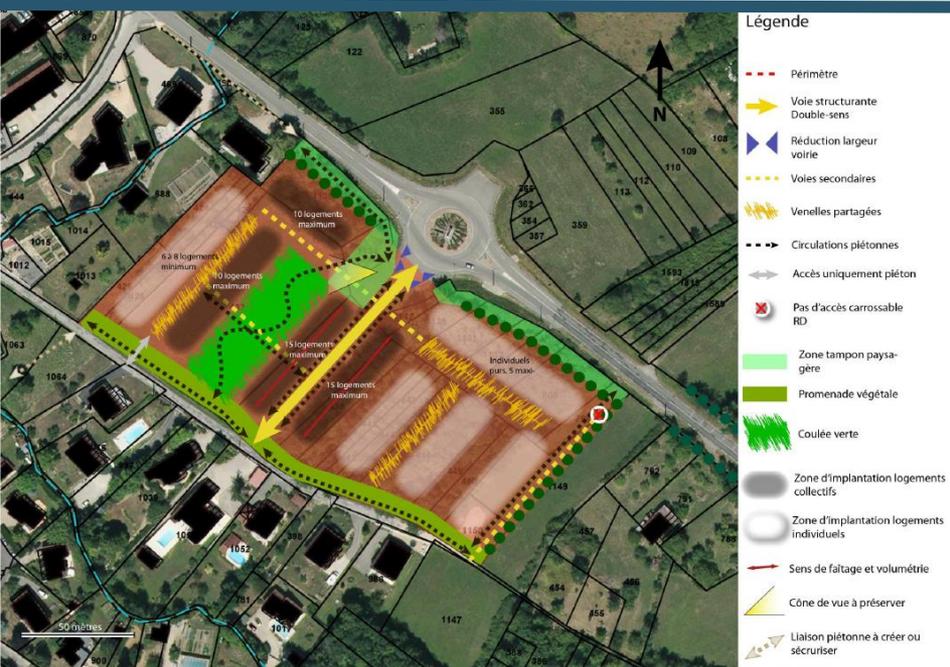
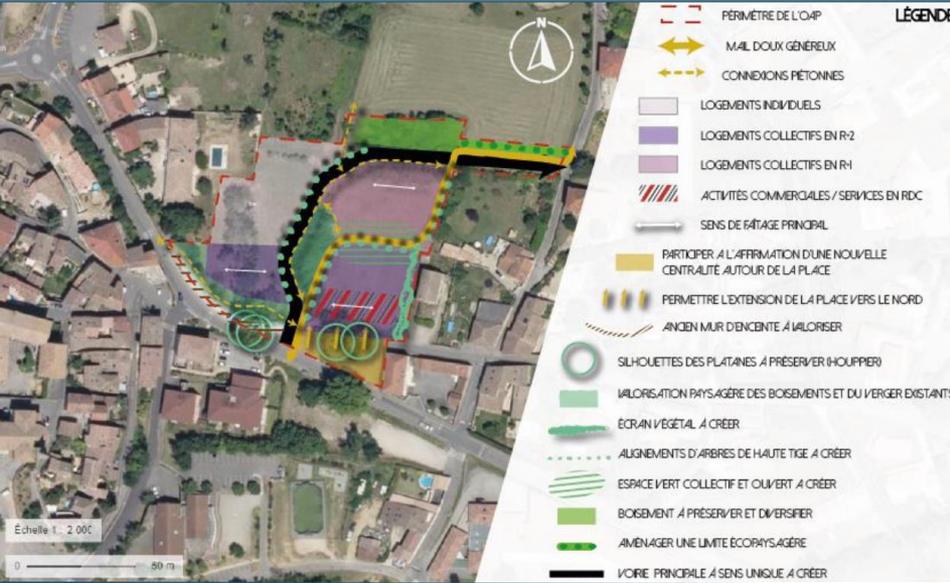


- 
- Après le PADD, l'objectif de l'OAP est de **constituer un cadre de cohérence** dans lequel doivent s'insérer les futurs projets d'aménagement et de construction pour que soient assurées en phase opérationnelle :
 - une bonne intégration des orientations définies au PADD notamment en matière de **production de logements, de mixité sociale, d'optimisation foncière, de gestion des eaux pluviales...** ;
 - la prise en compte des contraintes et l'optimisation des potentialités du site ;
 - la mise en place des conditions d'insertion du projet dans son environnement ;
 - l'identification des enjeux de chaque site et notamment des enjeux environnementaux.

 - Les OAP ont pour finalités :
 - d'aboutir à des **plans de composition urbaine et paysagère** qui préciseront les principales **caractéristiques des voies et espaces publics**
 - De préciser l'état de desserte actuelle par les **équipements publics de proximité**, ainsi que les **équipements publics induits** (réseaux, voiries, autres équipements publics)
 - De préciser le détail technique des **éléments nécessaires à l'ouverture de l'urbanisation**

Code de l'Urbanisme : articles L.151-6, R.151-6 à 8

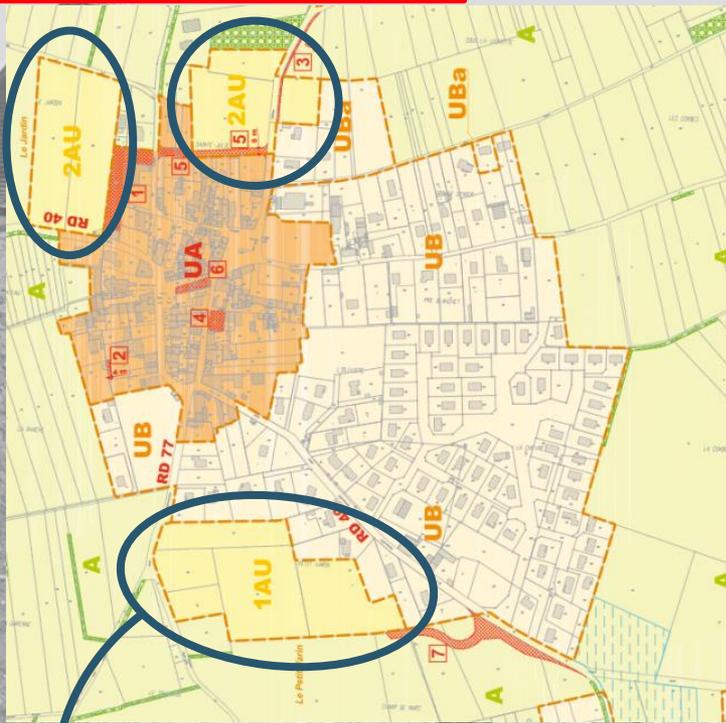
EXEMPLE DE SCHÉMAS DE SYNTHÈSE



BILAN DES OAP EN VIGUEUR



➤ Aucune OAP réalisée



Les orientations d'aménagement concernent la diversification de l'offre en logements et l'aménagement de la zone 1AU du Petit Varin.

Diversification de l'offre en logements

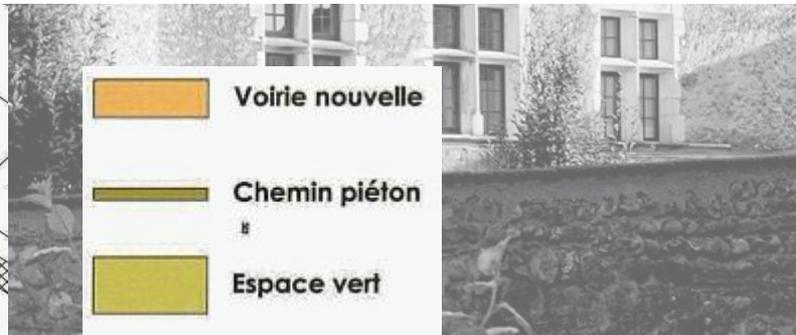
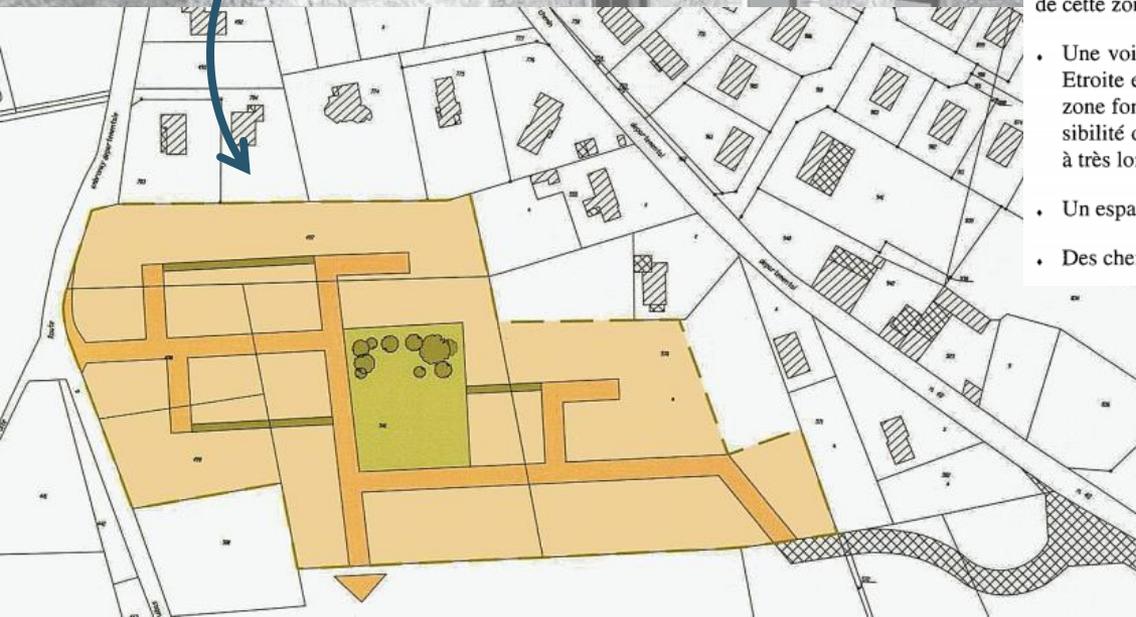
Pour permettre aux jeunes de rester sur la commune, installer des jeunes ménages, offrir aux personnes âgées la possibilité de se loger, la Municipalité veut, comme le prévoit le Schéma Directeur du Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain (BUCOPA), diversifier l'offre en logements. A cette fin, dans les zones 1AU et 2AU, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté) et tous les programmes de logements doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux.

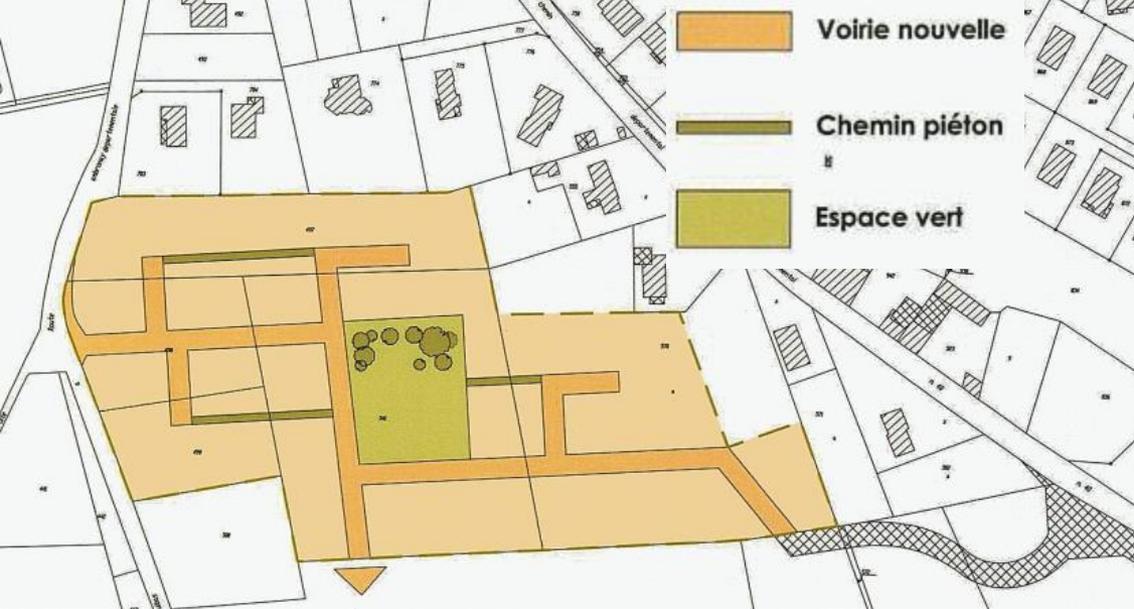
Zone 1AU du Petit Varin

Cette zone 1AU est retenue pour le développement du village à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce développement pourra être poursuivi au Nord sur deux zones 2AU actuellement non équipées, au Jardin et entre la RD 77 et le chemin de Rignieu (VC 2), dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible par modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Un schéma d'organisation a été défini pour un aménagement cohérent de l'ensemble de cette zone 1AU. Il comprend :

- Une voirie de desserte qui débouche à l'Ouest au carrefour RD 77 – chemin rural de la Vy Etroite et se raccorde à l'Est au carrefour projeté sur la RD 40 (celui-ci et l'accès jusqu'à la zone font l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune). Elle offre une possibilité de desservir ultérieurement les terrains plus au Sud pour un éventuel développement à très long terme du village ;
- Un espace vert, au centre la zone ;
- Des chemins piétons reliés à cet espace vert.





Les orientations d'aménagement concernent la diversification de l'offre en logements et l'aménagement de la zone 1AU du Petit Varin.

Besoin de réviser ces OAP :

- Nouveau PADD avec des nouvelles orientations à intégrer
- Périmètre à réduire
- Plan de composition pour un lotissement avec beaucoup de voirie

Diversification de l'offre en logements

Pour permettre aux jeunes de rester sur la commune, installer des jeunes ménages, offrir aux personnes âgées la possibilité de se loger, la Municipalité veut, comme le prévoit le Schéma Directeur du Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain (BUCOPA), diversifier l'offre en logements. A cette fin, dans les zones 1AU et 2AU, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté) et tous les programmes de logements doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux.

Zone 1AU du Petit Varin

Cette zone 1AU est retenue pour le développement du village à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce développement pourra être poursuivi au Nord sur deux zones 2AU actuellement non équipées, au Jardin et entre la RD 77 et le chemin de Rignieu (VC 2), dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible par modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Un schéma d'organisation a été défini pour un aménagement cohérent de l'ensemble de cette zone 1AU. Il comprend :

- Une voirie de desserte qui débouche à l'Ouest au carrefour RD 77 – chemin rural de la Vy Etroite et se raccorde à l'Est au carrefour projeté sur la RD 40 (celui-ci et l'accès jusqu'à la zone font l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune). Elle offre une possibilité de desservir ultérieurement les terrains plus au Sud pour un éventuel développement à très long terme du village ;
- Un espace vert, au centre la zone ;
- Des chemins piétons reliés à cet espace vert.

RAPPEL EN LIEN AVEC LES OAP

LES AXES DU PADD
2022-2032

AXE 1

**Adapter le territoire face au
développement démographique de la
commune**

AXE 2

**Garantir une croissance
démographique dynamique du
territoire par un développement
durable**

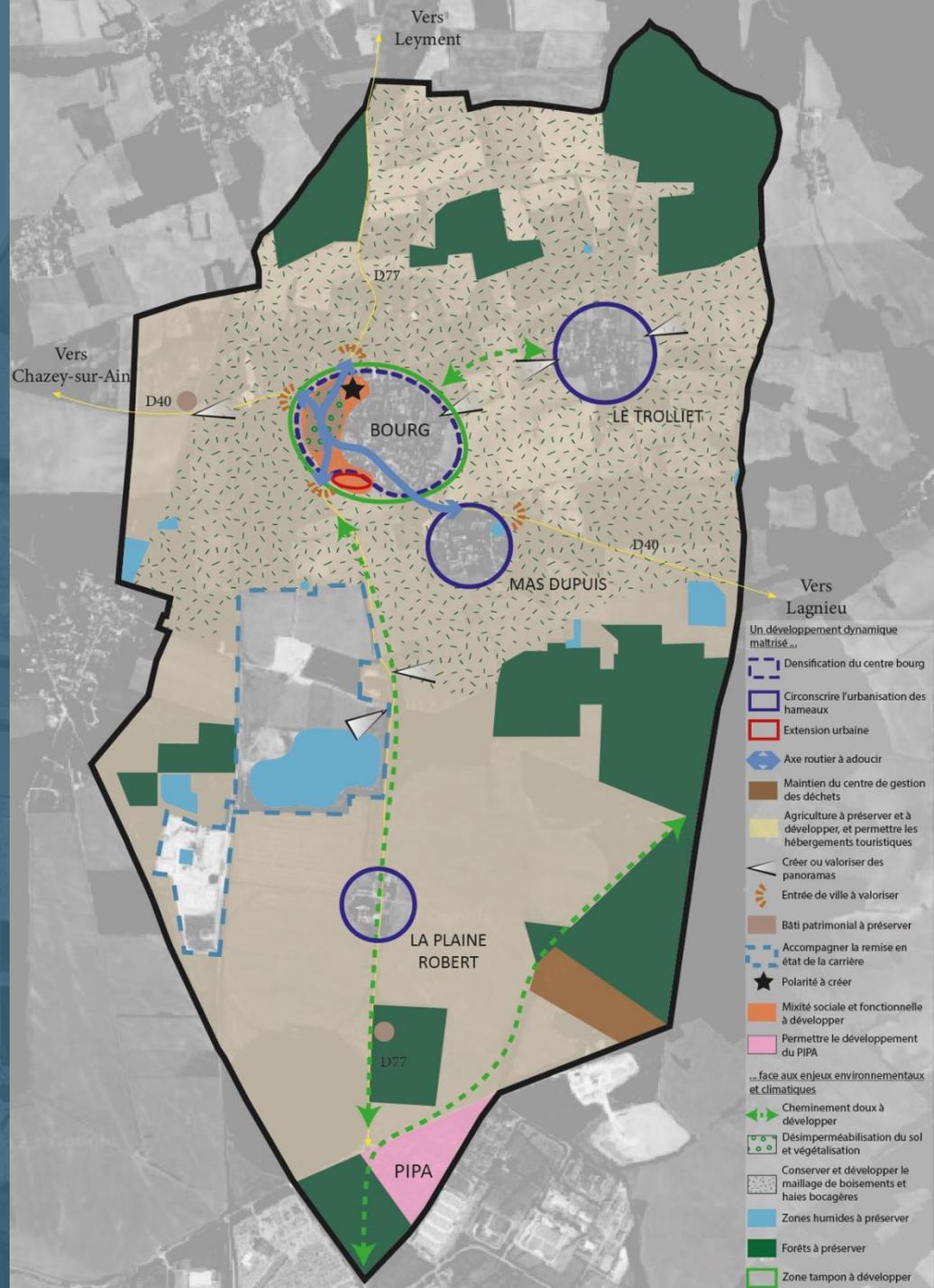
AXE 3

**Développer une attractivité
économique et touristique locale
respectueuse du cadre de vie et des
milieux naturels**

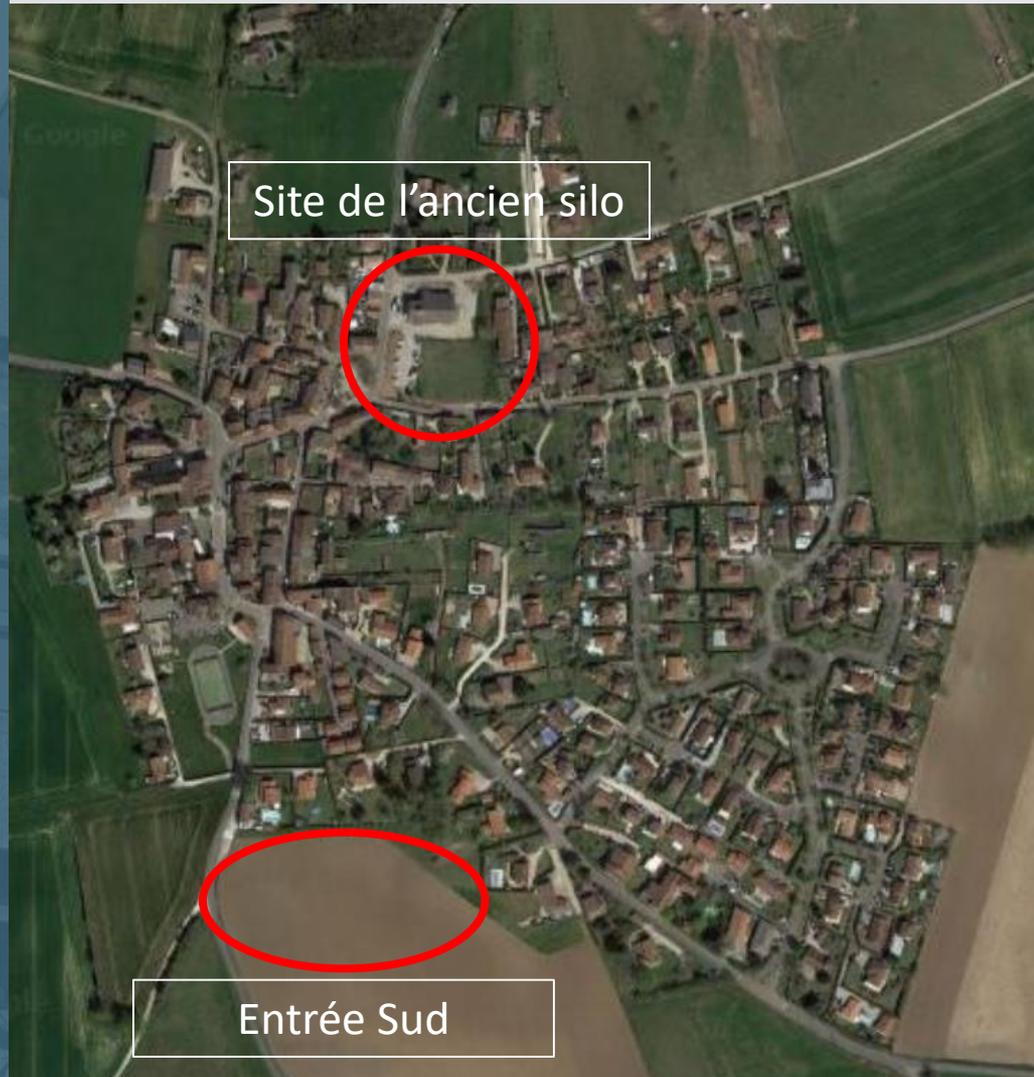
PRINCIPAUX ENJEUX

- TCAM de 0,8% : environ 1267 hab. d'ici 2032 (+97 en 10 ans)
- 56 logements à produire d'ici 2032
- 30% min. de logements sociaux dans les nouvelles opérations
- Diversification de l'offre de logement
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- 17 log./ha en extension
- Favoriser le développement des mobilités douces
- Création d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le site de l'ancien silo afin de créer une nouvelle centralité. Ce projet visera en l'implantation d'une nouvelle mairie, de logements collectifs, et de locaux pour des activités de service et commerce
- Permettre l'aménagement d'un nouveau parking dans le projet du site de l'ancien silo agricole, future polarité
- Permettre la création d'une opération de mixité fonctionnelle en entrée de ville Sud

CARTE SCHÉMATIQUE DE SYNTHÈSE



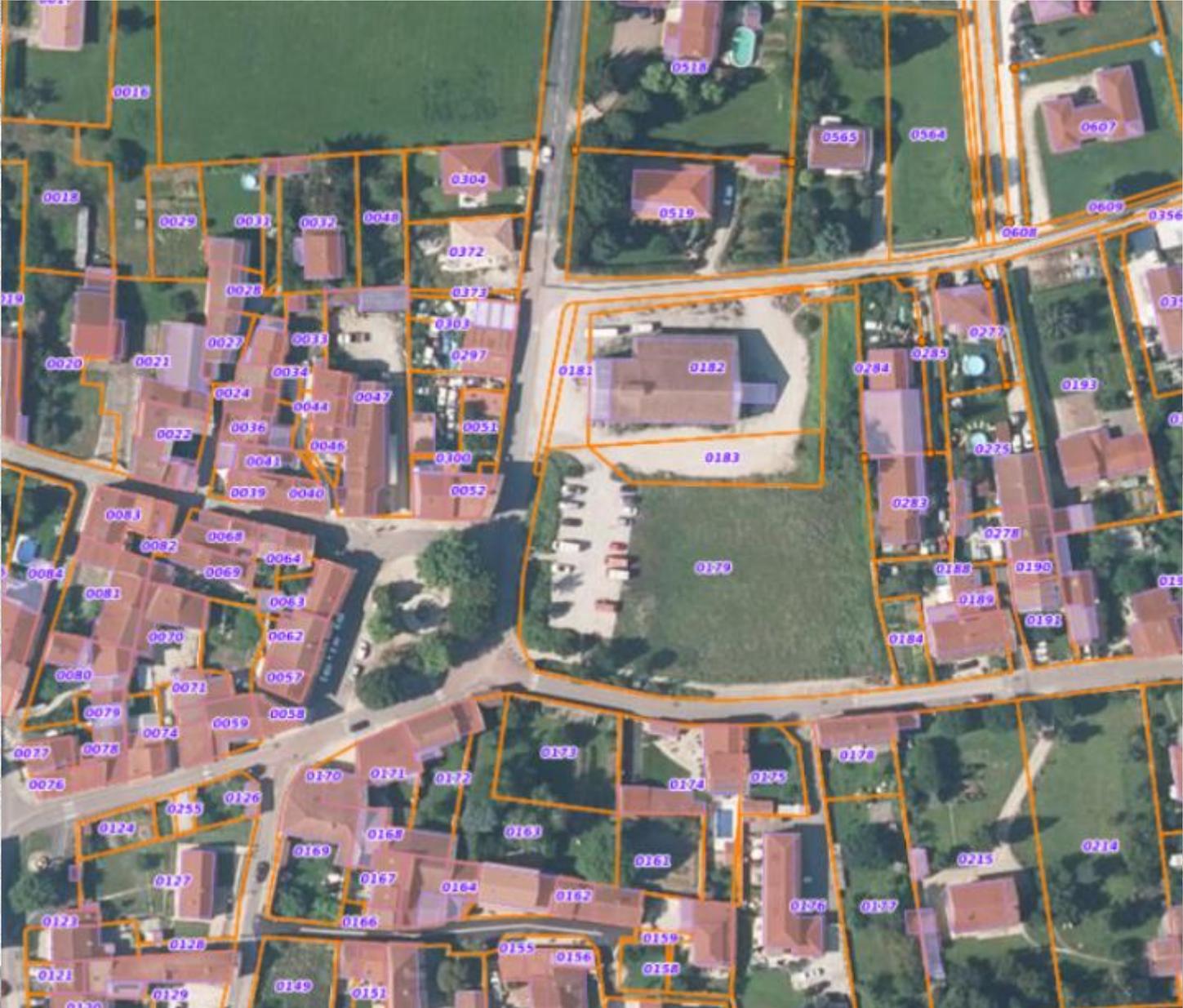
LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



OAP DU CENTRE



FONCIER



CONTEXTE



- Zone de transition entre le bourg ancien et les habitats pavillonnaires
- Proximité immédiate avec la place de la fontaine
- Entrée de ville Nord
- Flux transitoire important sur la RD77

CONTEXTE

- Zone de transition entre le bourg ancien et les habitats pavillonnaires



CONTEXTE

- Proximité immédiate avec la place de la fontaine



CONTEXTE

- Entrée de ville Nord



ENJEUX

- **RD77** : assurer la sécurité des piétons et des mobilités actives
- **Entrée de ville** : garantir la qualité paysagère et architecturale d'entrée de ville
- **Nouvelle centralité administrative** de la commune par la création d'une nouvelle mairie
- **Traitement paysager** important
- **Position de porte d'entrée dans le cœur de bourg** : assurer la liaison entre le centre et les habitats pavillonnaires (architecture, mobilité, paysage ...)
- **Mixité sociale et fonctionnelle** : logements, locaux paramédicaux, commerce de proximité

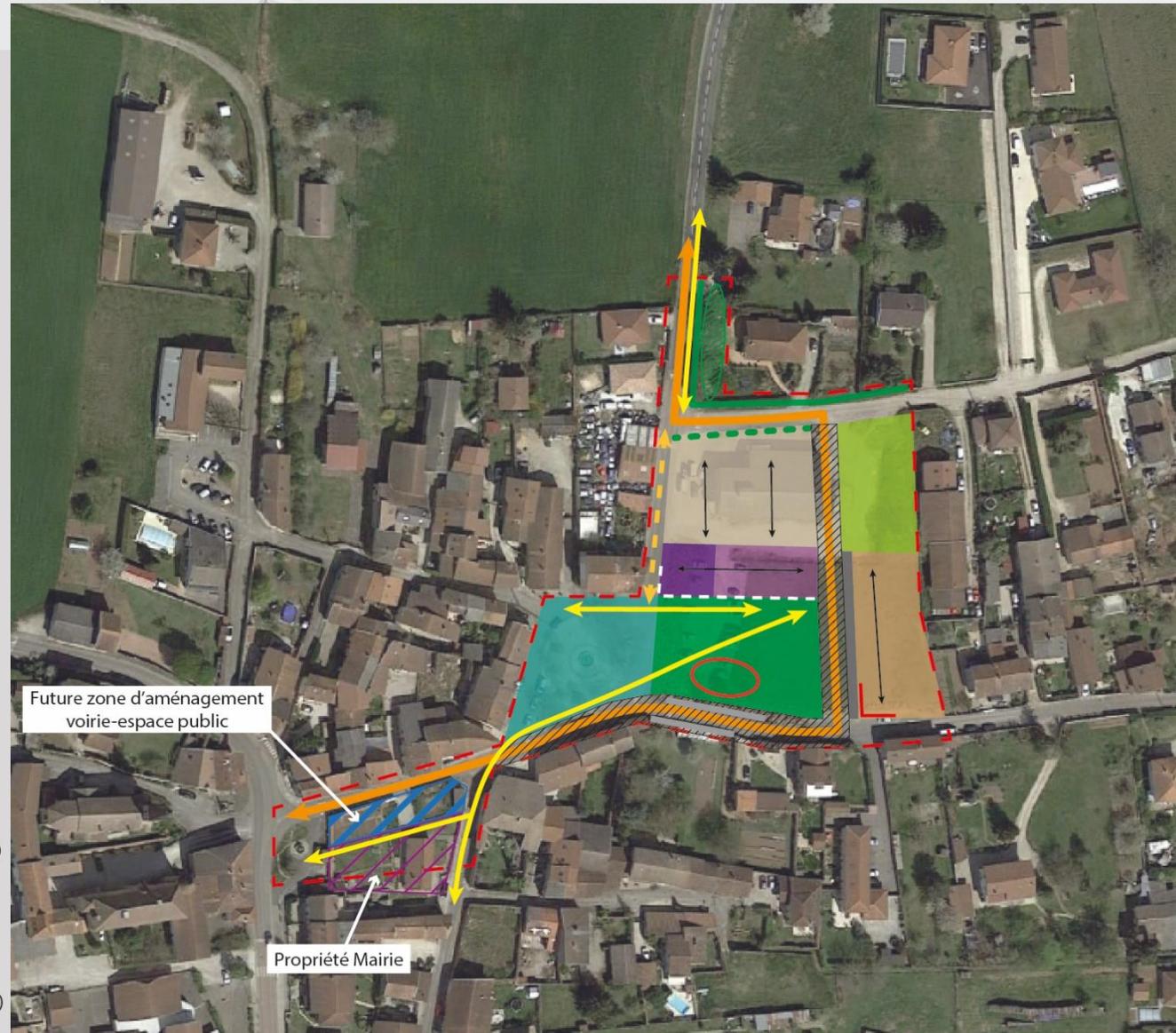
PERIMETRE D'OAP

Périmètre élargi



SCENARI II

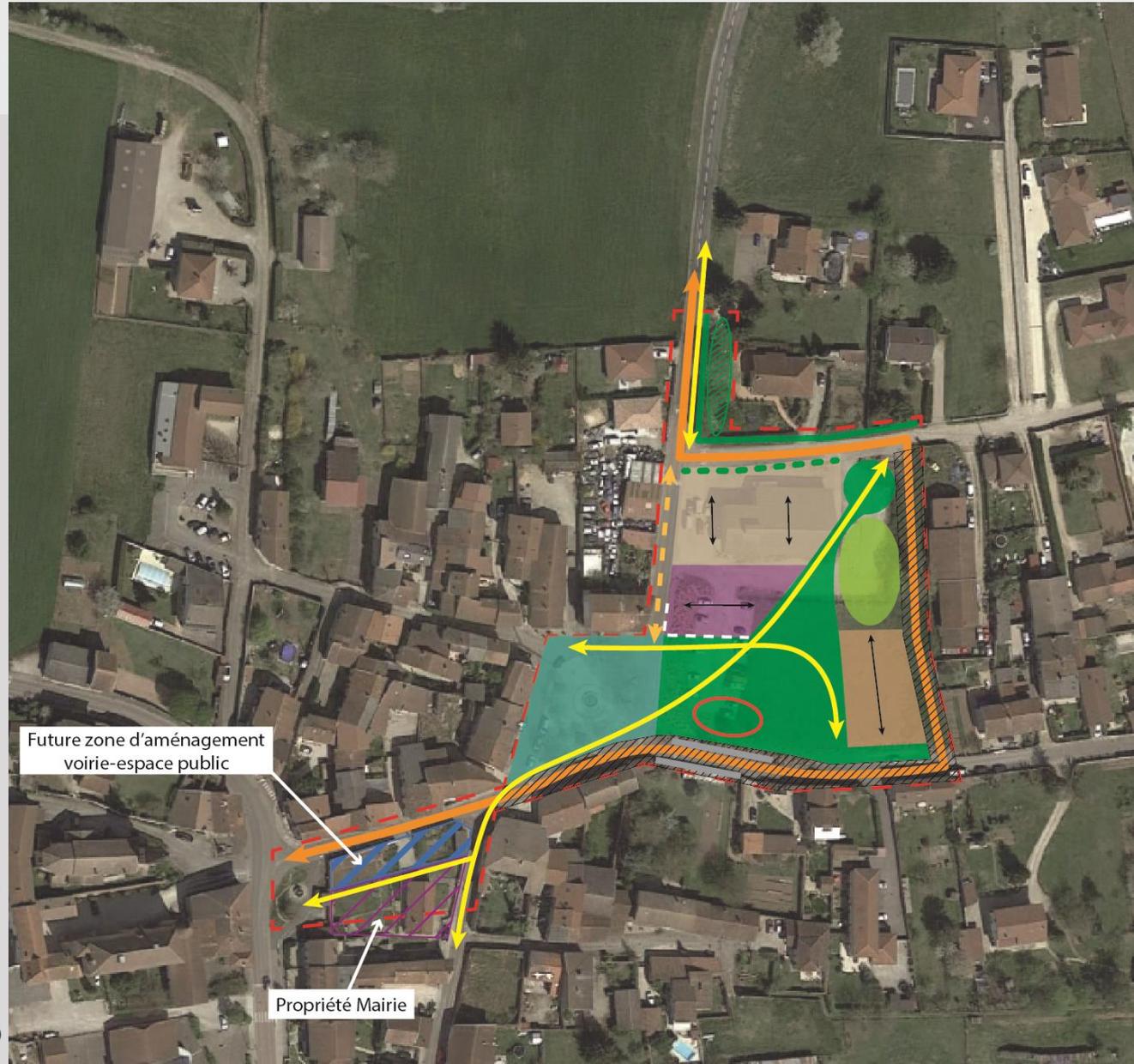
Scenario 1



SCENARI II

Scenario 2

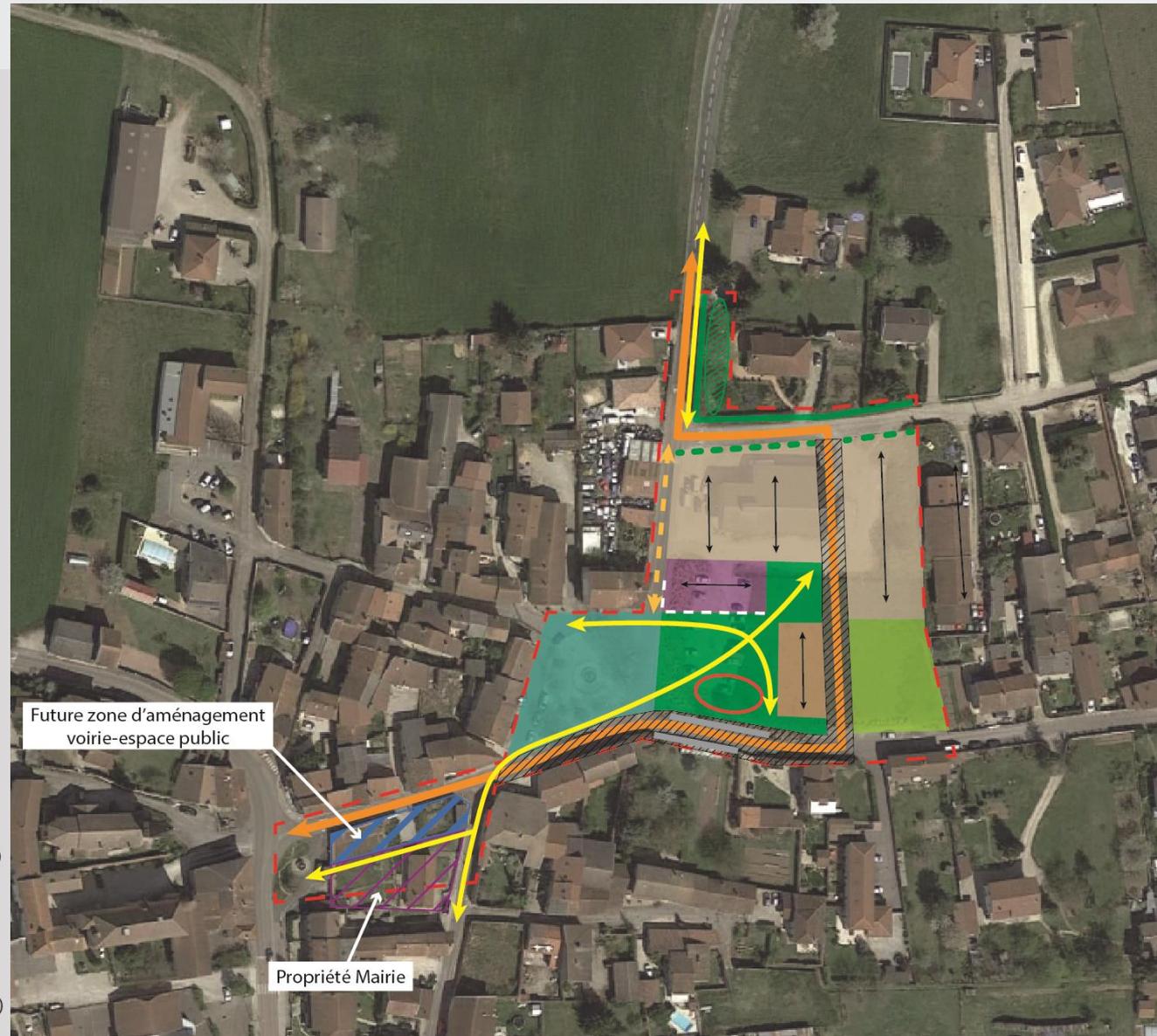
-  Périmètre OAP
- Paysage**
 -  Haies à créer
 -  Haies à conserver
 -  Masse boisée à conserver
 -  Parking paysager
 -  Place de la fontaine à préserver
 -  Espaces publics paysagers
 -  Murs en pierre à conserver
 -  Stationnement
- Mobilité**
 -  Cheminements piétons
 -  RD77 déviée
 -  Accès voiture en impasse depuis le Nord et cheminement piéton
 -  Zone de rencontre
- Construction**
 -  Mairie
 -  Activités de service
 -  Logement collectif
 -  Programme mixte (logement, commerce de proximité)
 -  Implantation d'un commerce de proximité
 -  Sens de faitage obligatoire
 -  Implantation obligatoire des constructions
 -  Aire de loisir (jeux pour enfants, terrain de pétanque ...)



SCENARI II

Scenario 3

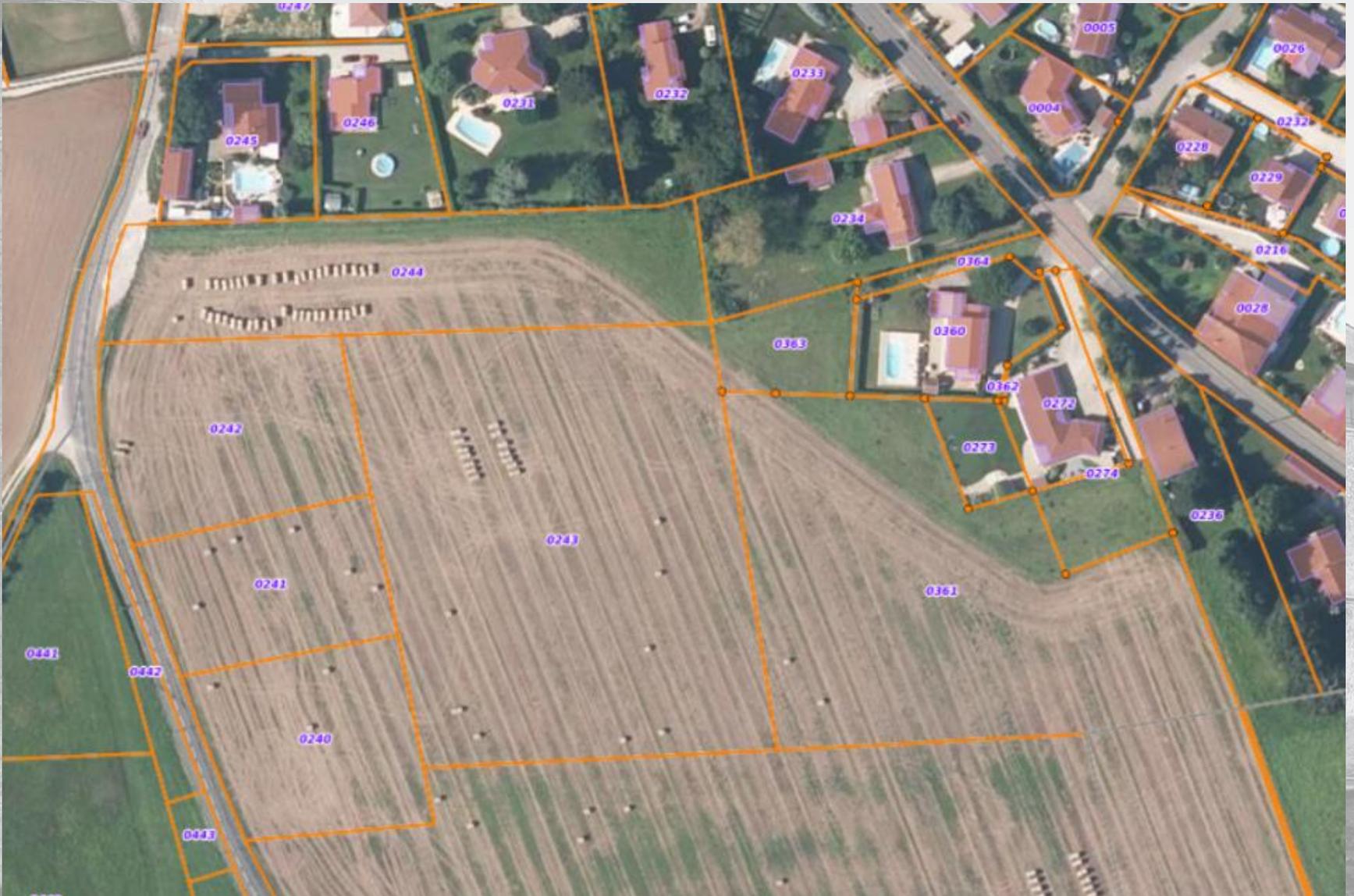
➤ Plus de densité



OAP ENTREE SUD

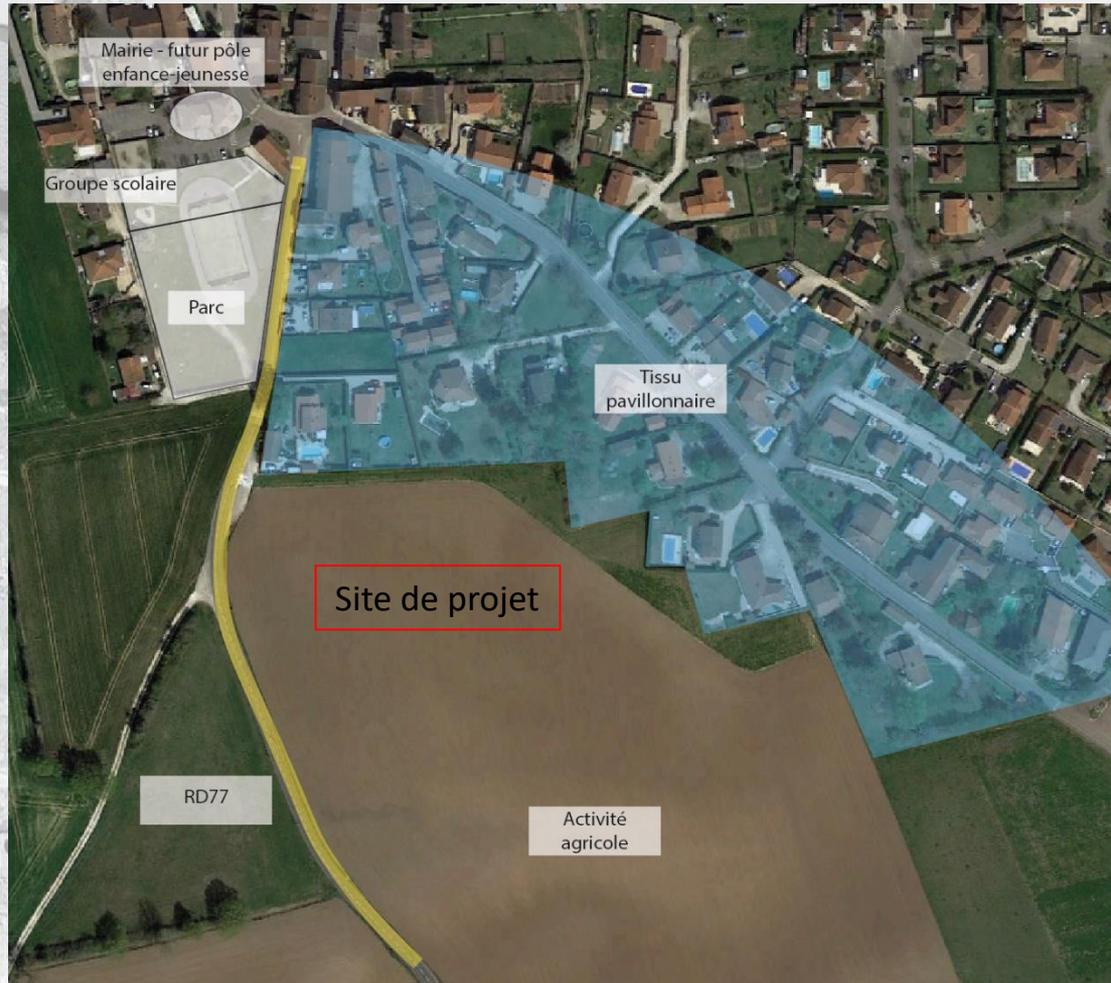


FONCIER



CONTEXTE

- En extension urbaine d'habitats pavillonnaires
- Proximité immédiate avec les activités agricoles
- Proche des équipements publics (école, parc, mairie/futur pôle enfance-jeunesse)
- Entrée de ville Sud
- Flux transitoire important sur la RD77



CONTEXTE

- En extension urbaine d'habitats pavillonnaires



CONTEXTE

■ Entrée de ville Sud

- Silhouette de bourg
- Visibilité lointaine sur le château et le clocher de l'église
- Zone tampon



ENJEUX

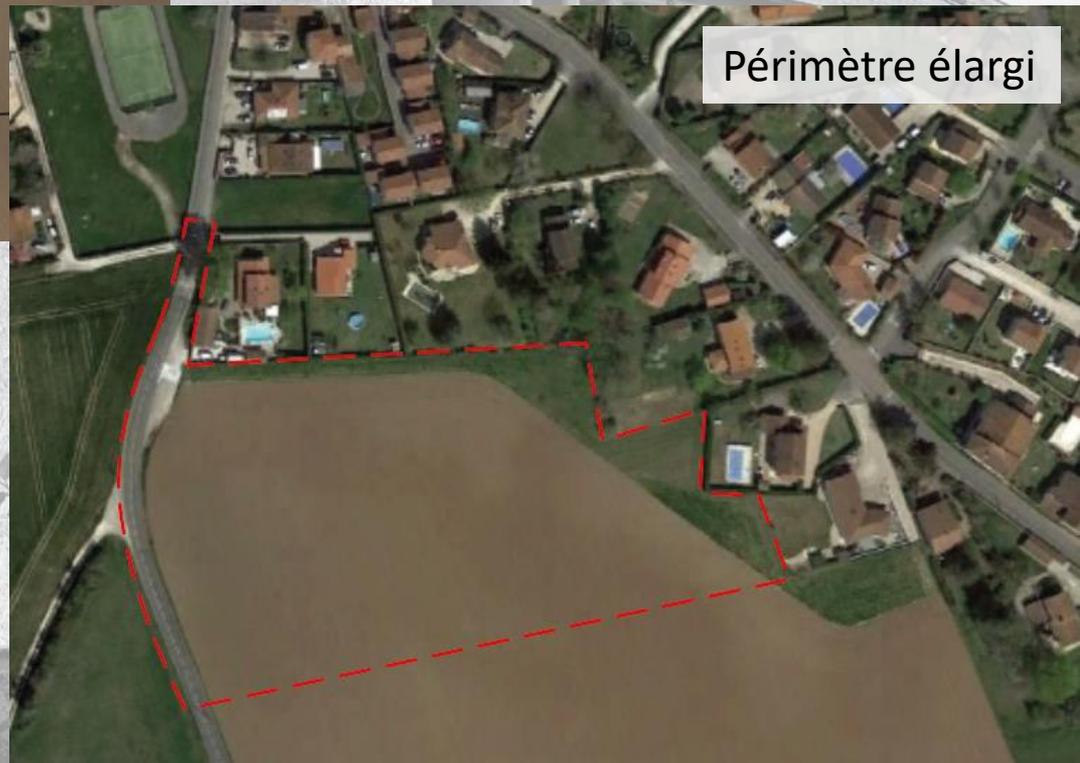
- **RD77** : Assurer la sécurité des liaisons piétonnes et modes actifs entre le site et les équipements publics et le centre, et du futur accès au tènement de projet
- **Préserver la silhouette du bourg**, notamment la perception du château et du clocher de l'église depuis la RD77
- **Entrée de ville** : garantir la qualité paysagère et architecturale d'entrée de ville
- **Assurer la transition entre les mondes urbain et agricole** (zone tampon)
- **Modérer l'impact de l'extension urbaine sur l'environnement** (gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, végétalisation, circulation petite faune ...)
- **Mixité sociale et fonctionnelle** : logements, locaux (bureaux, association ou autres)

PERIMETRE D'OAP

Nouveau zonage AU : 1,8ha



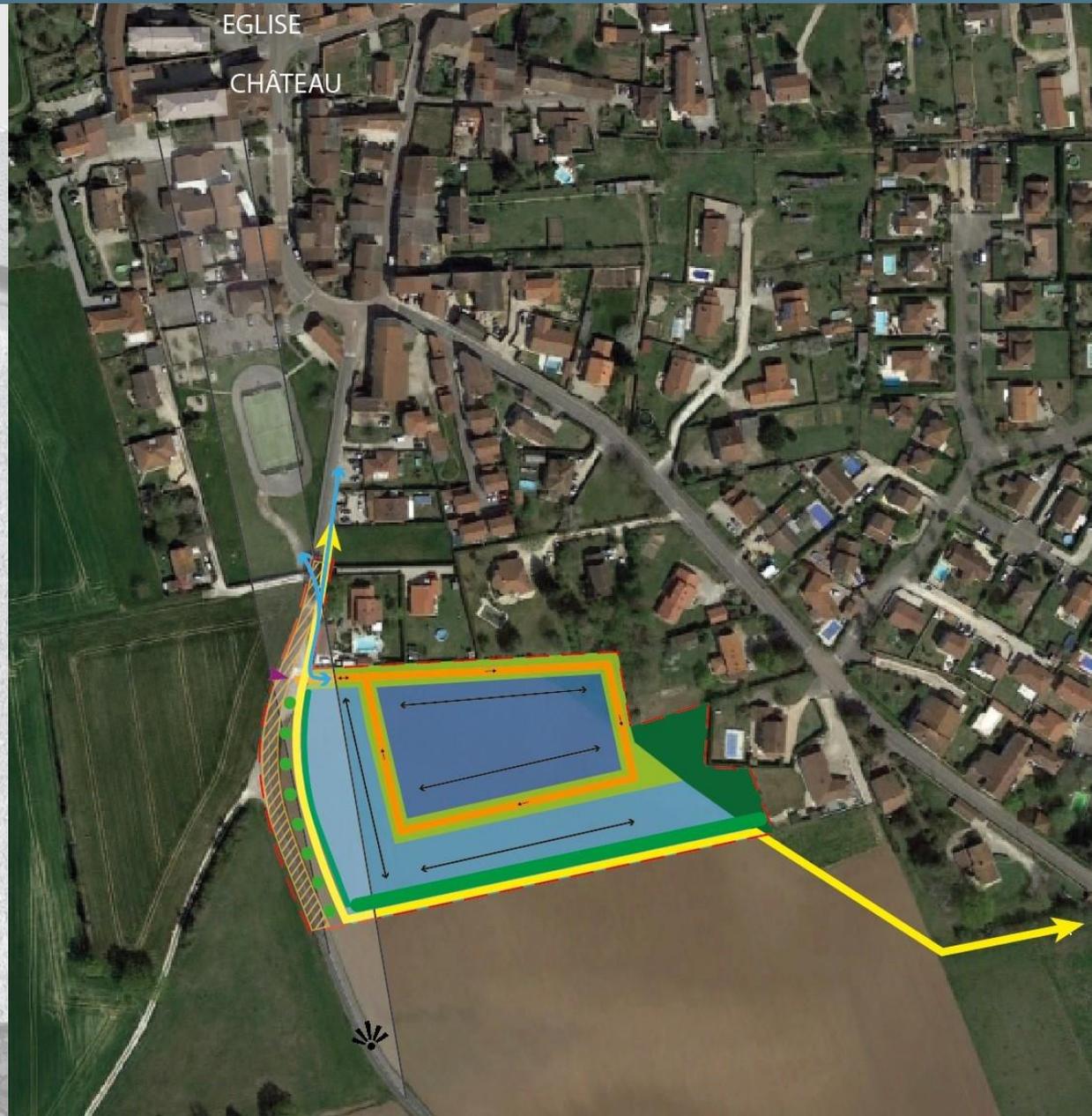
Périmètre élargi



SCENARI II

Scenario 1

-  Périmètre OAP
- Paysage**
 -  Alignement d'arbres à créer
 -  Haies à planter
 -  Zone tampon à créer
 -  Aménagement paysager
 -  Cône de visibilité sur le château et le clocher de l'église
 -  Parking paysager
 -  Continuité boisée à créer - zone inconstructible
- Mobilité**
 -  Piste cyclable
 -  Maillage piéton
 -  Voirie interne
 -  Accès voiture
 -  RD77
 -  Sens de circulation
- Construction**
 -  Logement individuel pur
 -  Logement individuel groupé
 -  Logement collectif
 -  Sens de faitage obligatoire



SCENARI II

Scenario 2



 Périmètre OAP

Paysage

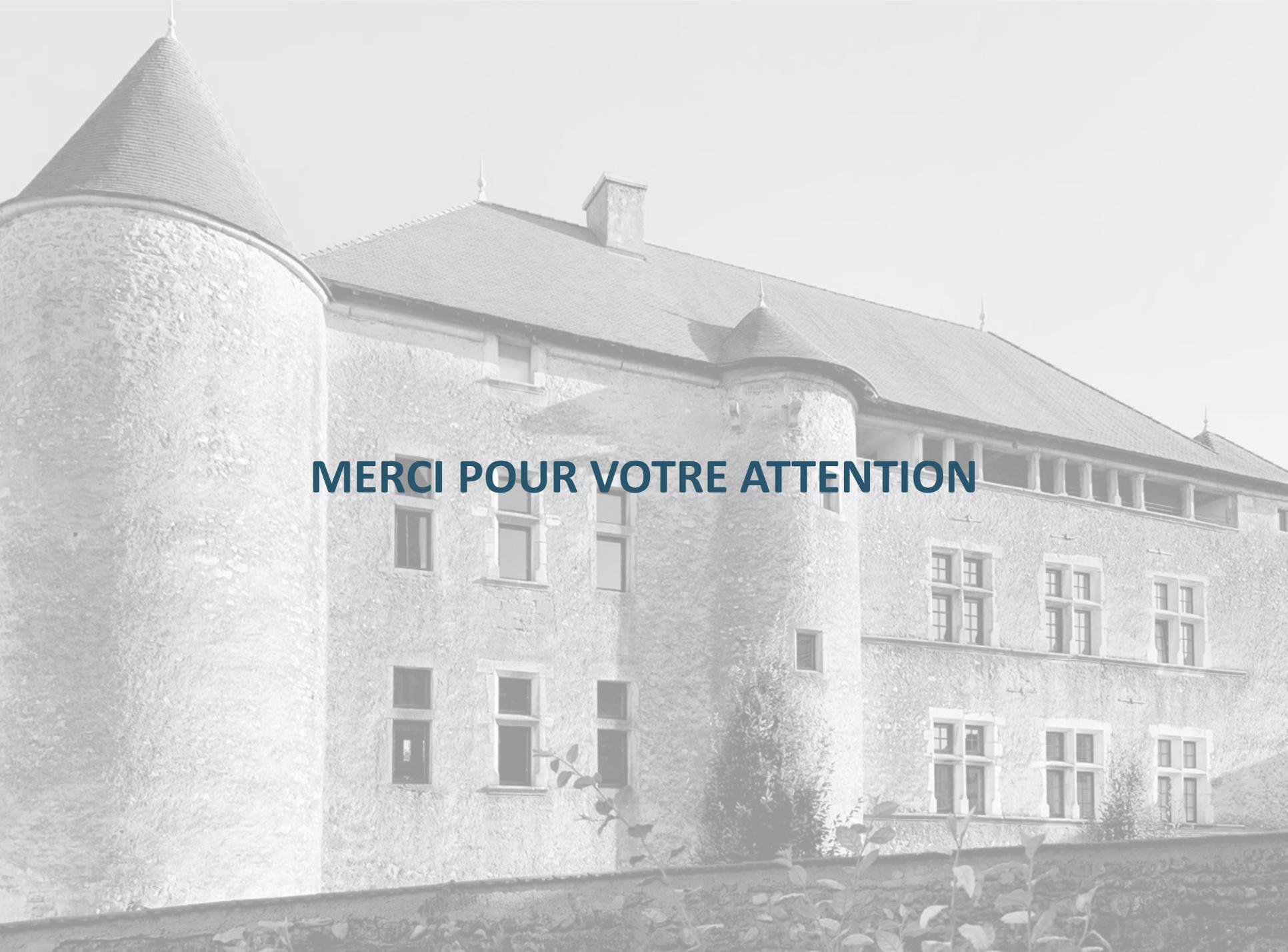
-  Alignement d'arbres à créer
-  Haies à planter
-  Zone tampon à créer
-  Aménagement paysager
-  Cône de visibilité sur le château et le clocher de l'église
-  Parking paysager
-  Continuité boisée à créer - zone inconstructible

Mobilité

-  Piste cyclable
-  Maillage piéton
-  Voirie interne
-  Accès voiture
-  RD77
-  Sens de circulation

Construction

-  Logement individuel pur
-  Logement individuel groupé
-  Logement collectif
-  Sens de faitage obligatoire



MERCI POUR VOTRE ATTENTION