



COMMUNE de Sainte-Julie (Ain) Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION GÉNÉRALE

PLU approuvé le 30 janvier 2008
Révision prescrite le 24 juin 2020
PADD débattu le 8 novembre 2023



02

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

Agence 2br (Architectes, urbanistes, Paysagistes)
582 allée de la Sauvegarde - 69009 Lyon

TEL : 04.78.83.61.87 - fax : 04.78.83.61.87 - email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr

Préambule 4

Axe 1 : Adapter le territoire face au développement démographique de la commune 5

1. Penser le développement urbain en adéquation à une croissance démographique dynamique..... 5
2. Une production adaptée de logements 5
3. Diversifier l'offre de logements et typologie d'habitat (individuels purs et groupés, intermédiaires, collectifs)..... 6
4. Diversifier l'offre de mobilité sur le territoire et concevoir des espaces publics qualitatifs..... 6
5. Maintenir et adapter l'offre d'équipements publics sur la commune 7
6. Adapter les réseaux techniques à l'évolution démographique de la commune..... 7
7. Carte schématique 9

Axe 2 : Garantir une croissance démographique dynamique du territoire par un développement durable : résilience du territoire face aux changements climatiques 11

1. Favoriser la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine 11
2. Permettre la création d'une opération de mixité fonctionnelle en entrée de ville Sud 12
3. Circonscrire l'urbanisation des hameaux aux poches actuelles d'habitats..... 12
4. Protéger le patrimoine bâti et préserver les vues proches et lointaines 12
5. Protection forte des éléments éco-paysagers sur la commune et mise en place d'une trame verte comme élément structurant du paysage rural et urbain..... 13
6. Concevoir un développement urbain face aux risques et aux nuisances 13
7. Accompagner le développement des énergies renouvelables 13
8. Carte schématique 15

Axe 3 : Développer une attractivité économique et touristique locale respectueuse du cadre de vie et des milieux naturels..... 16

1. Développer le tissu commercial de proximité en cœur de bourg..... 16
2. Permettre le développement du PIPA sans entraîner de nouveaux risques ou nuisances 16
3. Développer les activités artisanales et industrielles 16
4. Accompagner la remise en état de la carrière 16
5. Développer les locaux à destination de bureau dans le tissu urbain afin de renforcer l'offre sur le territoire 16
6. Préserver et encourager l'activité agricole sur le territoire 17
7. Autoriser le développement d'activités de loisir au sein du bourg 17

8. Promouvoir les circuits de randonnée	17
9. Permettre l'accueil des touristes dans le bourg et en milieu agricole	17
10. Carte schématique	18
<u>Carte schématique de synthèse</u>	<u>19</u>

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit une stratégie d'urbanisme, d'aménagement et de développement de la commune pour la période 2022-2032. Le PADD est la clef de voûte du PLU. Dans le respect et les principes énoncés à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Il s'agit d'un document simple et concis, donnant une information claire aux habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs et le développement économique et commercial retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe également les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour la période 2022-2032 au travers de 3 grandes orientations :

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

Axe 1 : Adapter le territoire face au développement démographique de la commune

Identifiée comme une « autre commune » au sein du SCoT BUCOPA (2016-2030), la commune de Sainte-Julie n'a pas vocation à s'affaiblir mais doit au contraire soutenir un niveau de croissance. Une croissance maîtrisée et plus limitée que les pôles, mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population. Pour répondre à cet enjeu de croissance démographique, la commune doit permettre la production de logements pour accueillir ces nouvelles populations et s'adapter à l'évolution de la composition des ménages qui modifie conséquemment les besoins.

Dans la perspective d'une croissance démographique, les équipements publics sont un enjeu majeur pour garantir le bon fonctionnement de la commune. Pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, ces équipements doivent évoluer et s'adapter aux besoins futurs.

1. Penser le développement urbain en adéquation à une croissance démographique dynamique

- Au vue de sa position géographique, proche du PIPA et de l'autoroute A42 pour se rendre vers l'agglomération lyonnaise, la commune connaît une attractivité résidentielle croissante. Pour maintenir cette attractivité, les principes d'aménagement futurs devront répondre à un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 0,8%. Sur la période 2022-2032, la commune devra donc permettre l'accueil d'au moins 97 personnes, soit une population totale d'environ 1267 habitants d'ici 2032 (environ 1170 habitants en 2022).

2. Une production adaptée de logements

- Pour accueillir de nouveaux habitants, la commune devra permettre la construction de nouveaux logements. La commune souhaite un objectif de production d'environ 56 logements d'ici 2032. Avec des ménages estimés pour 2030 de 2,58 personnes en moyenne, cela portera le nombre de résidences principales nécessaires à environ 491.
- En 2022, 14 logements sociaux en résidence individuelle sont recensés sur le territoire, ce qui représente une part de 3% du parc de logements. A l'horizon 2032, la commune devra tendre vers un parc social de près de 50 logements, soit une production de 35 logements sociaux dans le parc résidentiel principal afin de tendre vers une part de 10% de logements sociaux sur la commune.
- Lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, au moins 30% des logements créés seront des logements sociaux.

3. Diversifier l'offre de logements et typologie d'habitat (individuels purs et groupés, intermédiaires, collectifs)

- Pour accroître l'attractivité du territoire, une offre de logements diversifiée devra être développée par la construction de petits logements. L'objectif est de pouvoir accueillir de plus petits ménages par la mise à disposition de petits logements à destination notamment des jeunes ménages, des familles monoparentales et des personnes âgées.
- Les opérations d'ensemble privilégieront la construction de logements de type groupé, intermédiaire ou collectif, afin de développer une offre de logements diversifiée.

4. Diversifier l'offre de mobilité sur le territoire et concevoir des espaces publics qualitatifs

- Adapter l'usage de la voiture aux mobilités durables afin de valoriser les déplacements actifs
 - Améliorer la sécurisation des espaces publics par la conception d'espaces publics adoucis et qualitatifs afin de limiter le trafic routier de transit et la vitesse des véhicules dans le bourg et les hameaux.
 - Permettre l'aménagement d'un nouveau parking dans le projet du site de l'ancien silo agricole, future polarité.
 - Améliorer la signalétique vers les parcs de stationnement afin de centraliser le stationnement dans les parkings publics et limiter le stationnement de rue dans le centre bourg.
- Favoriser le développement des mobilités douces.
 - Valoriser et améliorer les liaisons en mode actif en cœur de bourg ainsi qu'entre le bourg et les hameaux.
 - Permettre la création d'une voie douce (cyclable et piétonne) entre le bourg et le PIPA.
 - Permettre le développement d'une voie douce intercommunale au Sud de la commune afin de relier la commune de Lagnieu au PIPA.
 - Aménager des structures de stationnement de vélo au sein des polarités économiques et dans le bourg.
 - Favoriser la mise en place de solutions facilitant l'usage du vélo (exemple : bornes de vélo en libre-service).
 - Inclure les mobilités douces dans les futures opérations pour améliorer le maillage urbain et permettre les déplacements sécurisés.

- Imposer des locaux à vélo dans les opérations d'aménagement collectives.
- Favoriser les alternatives à la mobilité motorisée individuelle.
 - Préserver le service de covoiturage existant et permettre la création de nouveaux points de ramassage dans la commune.
 - Aménager des places de stationnement réservées au covoiturage dans les parkings publics.
 - Faciliter l'accès aux transports collectifs sur la commune (actuellement, un transport à la demande, ligne A11, a été mis en place par la région afin de relier Meximieux au PIPA en passant par Sainte-Julie).

5. Maintenir et adapter l'offre d'équipements publics sur la commune

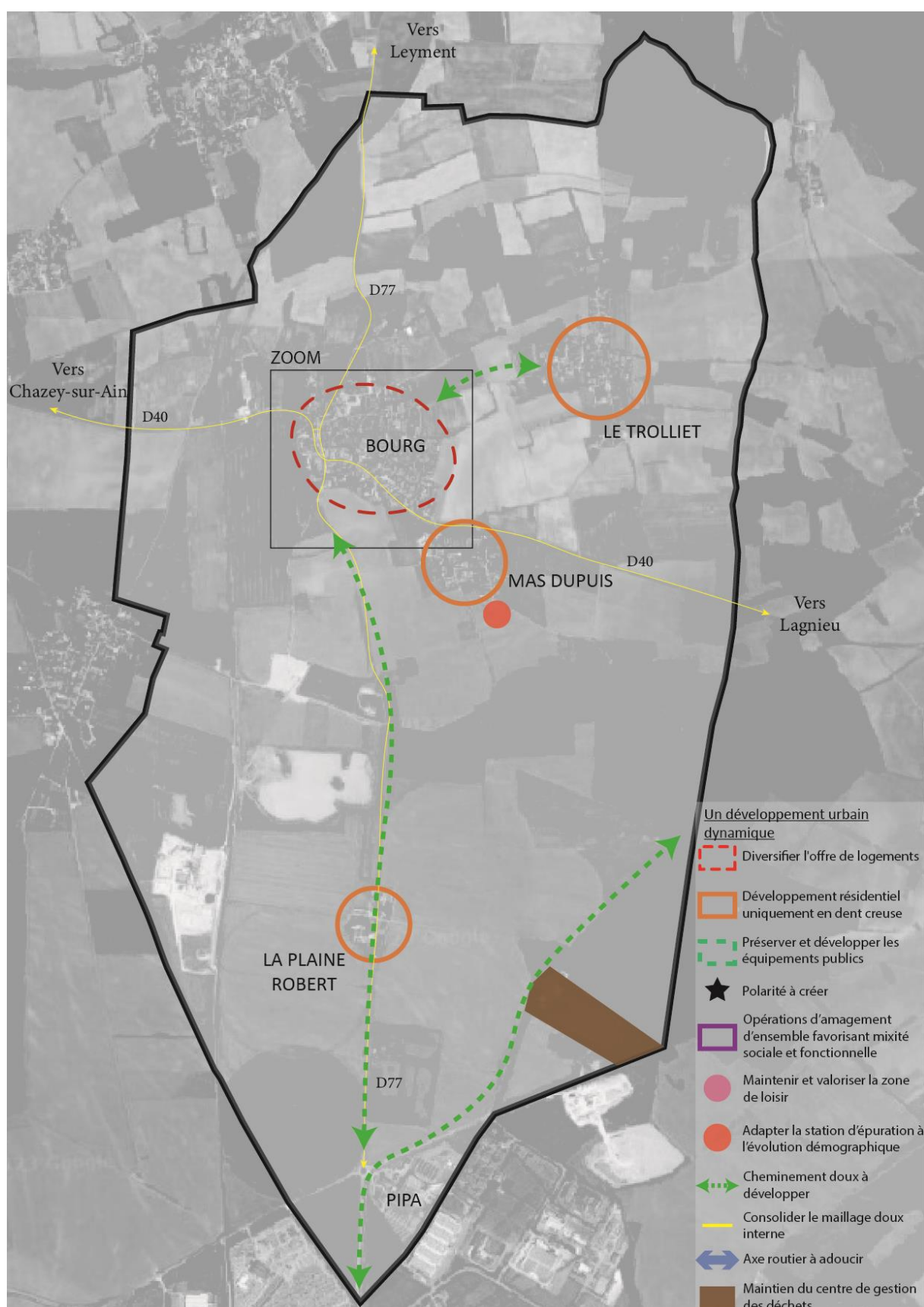
- Permettre l'accueil de nouveaux établissements de santé, notamment dans une opération d'ensemble.
- Permettre l'accueil d'un établissement pour personnes âgées sur la commune.
- Préserver les activités associatives et culturelles existantes.
- Maintenir et mettre en valeur la zone d'équipements de loisir à l'entrée Sud (RD 77) de la commune.

6. Adapter les réseaux techniques à l'évolution démographique de la commune

- Une gestion contrôlée des eaux sur l'ensemble du territoire.
 - Eaux usées
 - Adapter les équipements collectifs d'assainissement (réseaux, station d'épuration) à l'évolution démographique.
 - Les extensions urbaines devront être connectées au réseau d'assainissement collectif.
 - Eaux pluviales
 - Favoriser en priorité le traitement des eaux pluviales à la parcelle (rétention, infiltration) afin de limiter le ruissellement et le débit dans les réseaux de collecte.
 - Favoriser la réutilisation des eaux pluviales.

- Eau potable
 - L'évolution démographique devra être maîtrisée en fonction de la ressource en eau potable disponible.
 - Permettre la modernisation du réseau existant d'eau potable pour réduire drastiquement les fuites.
 - Participer au maintien ou à l'amélioration de la qualité des masses d'eau souterraine.
- Rendre accessible les réseaux de télécommunication numérique et électroniques à l'ensemble de la population.

7. Carte schématique





Un développement urbain dynamique

- Diversifier l'offre de logements
- Développement résidentiel uniquement en dent creuse
- Préserver et développer les équipements publics
- Polarité à créer
- Opérations d'aménagement d'ensemble favorisant mixité sociale et fonctionnelle
- Maintenir et valoriser la zone de loisir
- Adapter la station d'épuration à l'évolution démographique
- Cheminement doux à développer
- Consolider le maillage doux interne
- Axe routier à adoucir
- Maintien du centre de gestion des déchets

Axe 2 : Garantir une croissance démographique dynamique du territoire par un développement durable : résilience du territoire face aux changements climatiques

Afin de soutenir la croissance de la commune, un besoin en foncier disponible demeure indispensable. Pour répondre aux objectifs du Scot BUCOPA qui souhaite minimiser la consommation des espaces agricoles, le développement urbain de la commune doit être réalisé en priorité au sein de son enveloppe et limiter les extensions.

La croissance de Sainte-Julie devra soutenir un développement durable. En limitant les extensions urbaines, la densification du tissu urbain mènera inévitablement à l'évolution du tissu urbain. Cependant, afin de garantir un cadre de vie rural de la commune qui tend de plus en plus vers un mode de vie urbain, la densification doit être contrôlée et la silhouette du village préservée. Les espaces naturels et les atouts architecturaux et historiques de Sainte-Julie doivent être protégés des évolutions à venir par la mise en place de mesures de protections fortes.

1. Favoriser la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine

- Favoriser une densification contrôlée du tissu urbain afin de limiter le besoin en extension et permettre le maintien d'espaces libres et la nature en ville. Une densification nécessaire mais adaptée pour préserver le cadre rural de la commune, qui devra être maîtrisée, qualitative et fonctionnelle afin de garantir une insertion cohérente des nouveaux aménagements dans le tissu urbain existant et prémunir des nuisances qu'ils pourraient causer.
- Investir les grands tènements disponibles au sein de l'enveloppe urbaine pour des projets d'ensemble afin de rationaliser le foncier dans l'enveloppe urbaine et favoriser la qualité des aménagements.
- 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'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, de logements collectifs, et de locaux pour des activités de service et commerce.
- Limiter la consommation de nouveaux espaces en extension au seul besoin démographique. Le choix de localisation d'extensions urbaines devra être réalisé en cohérence avec le tissu urbain existant et prendre en compte les impacts des futurs aménagements sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers environnants, ainsi que sur la faune et la flore.
- Aucune extension urbaine ne sera permise en milieu naturel.
- Une densité moyenne minimum de 17 logements/ha devra être appliquée dans les nouvelles opérations en extension. En ce sens, les extensions seront limitées au strict besoin

démographique et ne pourront excéder 1,81 ha pour la période 2022-2032, soit 55% de la surface nécessaire pour la construction des 56 logements.

- Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zones urbaines et zones à urbaniser afin d'optimiser le foncier constructible disponible.

2. Permettre la création d'une opération de mixité fonctionnelle en entrée de ville Sud

- Afin d'assurer la diversification de l'offre de logements, la production de logements sociaux sur la commune et la création de locaux (commerciaux, de service ou tertiaire), difficile dans le bourg où le foncier disponible est insuffisant pour des opérations immobilières d'ensemble.
- Cette opération devra permettre de retravailler l'entrée de ville Sud de la commune par un traitement qualitatif de l'architecture des constructions, du traitement paysager et des espaces publics.
- Les orientations d'aménagements devront prendre en compte les enjeux environnementaux (mobilité durable, gestion des eaux, végétalisation, surfaces perméables, orientation du bâti...) afin d'assurer un aménagement durable et adapté face aux changements climatiques.
- Assurer le lien en modes doux avec la zone d'équipements scolaires et de loisirs, vers le centre bourg, et avec la liaison douce en direction du PIPA.

3. Circonscrire l'urbanisation des hameaux aux poches actuelles d'habitats

- Le développement des hameaux en extension est interdit.
- Autoriser la densification des hameaux.
- Permettre la construction d'annexes et extensions aux constructions existantes.

4. Protéger le patrimoine bâti et préserver les vues proches et lointaines

- Encadrer l'intégration architecturale des nouvelles constructions et des rénovations aux abords du bâti patrimonial de la commune.
- Encadrer la rénovation des constructions existantes dans le centre bourg.
- Permettre la protection du bâti historique de destruction ou de modifications significatives.
- Protéger le petit patrimoine et le patrimoine remarquable et historique de la commune (murs et murets, croix, pressoir, fontaines).

- Préserver la silhouette du bourg et les vues sur les marqueurs identitaires du bourg en limitant les hauteurs des nouvelles constructions et en planifiant leur implantation dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Maintenir les percées visuelles au sein des parcelles agricoles et urbaines, en particulier celles depuis lesquelles se dégage la silhouette du bourg.

5. Protection forte des éléments éco-paysagers sur la commune et mise en place d'une trame verte comme élément structurant du paysage rural et urbain

- Au sein des espaces naturels, réservoirs et corridors de biodiversité, trames verte et bleue, et espaces boisés, toute construction qui ne serait pas en lien avec la préservation des milieux naturels ou d'utilité publique sera interdite.
- Conserver et développer le maillage de boisements (forêts et arbres isolés) et haies bocagères en milieu agricole afin de préserver les continuités écologiques.
- Limiter les nouvelles constructions en milieu agricole au seul besoin de l'activité agricole.
- Développer une zone tampon en lisière agri-urbaine.
- Intégration paysagère des aménagements et constructions afin de développer la trame verte dans l'enveloppe urbaine.
- Végétalisation des espaces publics et travail sur la désimperméabilisation des espaces publics afin de concevoir des espaces publics qualitatifs et contribuer à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Valoriser les entrées de ville par un traitement paysager qualitatif et durable.

6. Concevoir un développement urbain face aux risques et aux nuisances

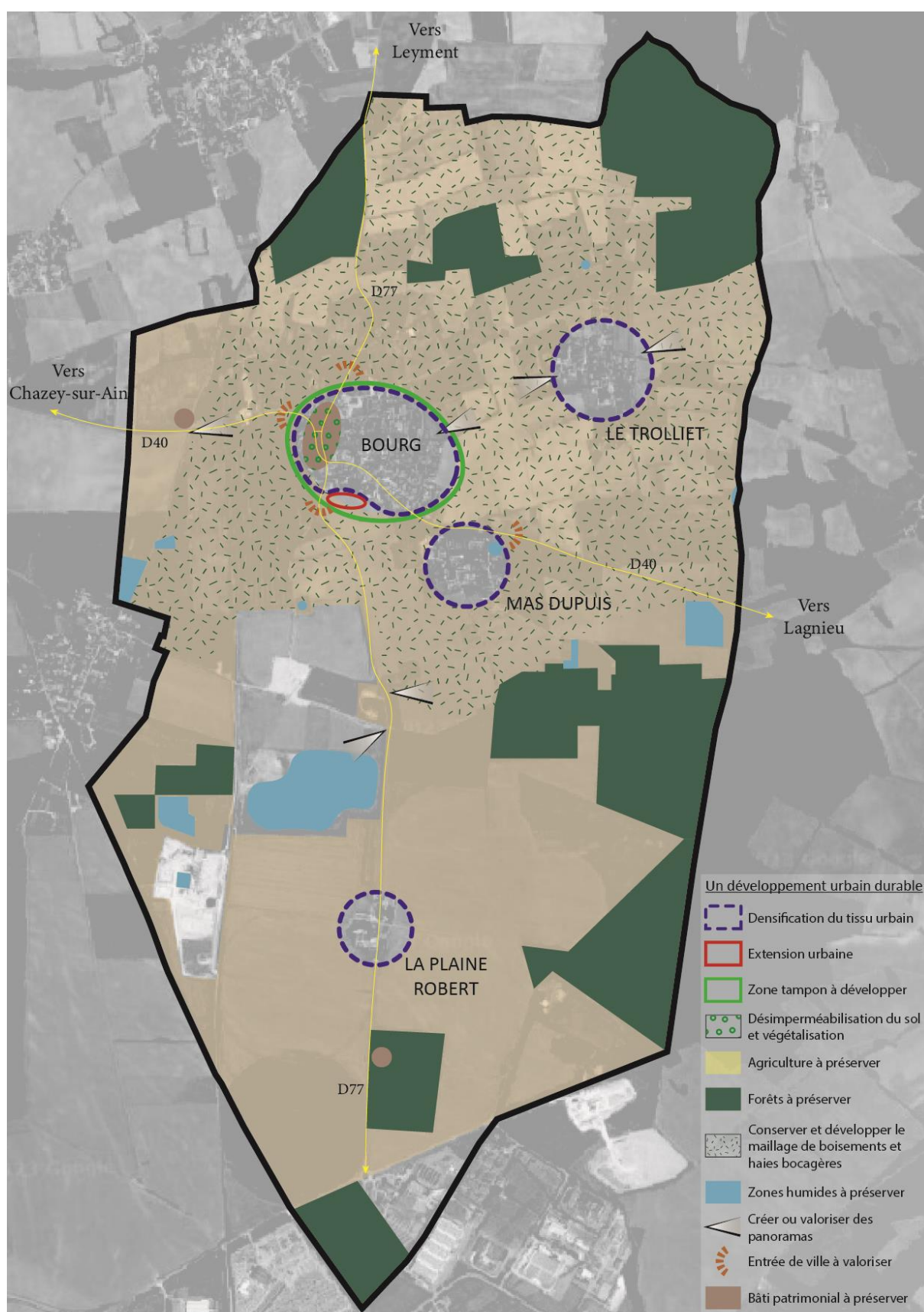
- Protéger les zones humides.
- Les nouveaux aménagements veilleront à ne pas engendrer d'incidences négatives conséquents sur l'environnement.
- Les nouveaux aménagements devront prendre en compte les risques naturels et technologiques.

7. Accompagner le développement des énergies renouvelables

- Veiller à la bonne intégration architecturale des installations de production énergétique (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques ...).

- Accompagner le développement des ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs en zones urbaines et économiques.
- Accompagner le développement de l'agrivoltaïsme.
- Accompagner le développement de centrales photovoltaïques.

8. Carte schématique



Axe 3 : Développer une attractivité économique et touristique locale respectueuse du cadre de vie et des milieux naturels

Le projet de territoire aura pour objectif de permettre le maintien du secteur économique de la commune en recherchant le développement de certains types d'activités. Des dispositions seront fixées pour rendre possible la poursuite d'activités existantes et faciliter leur évolution.

1. Développer le tissu commercial de proximité en cœur de bourg

- Autoriser les commerces de proximité en rez-de-chaussée dans le centre bourg.
- Favoriser la mise en place d'un cœur commercial de proximité autour de la place du lavoir.
- Imposer des surfaces commerciales dans l'opération d'aménagement d'ensemble du centre.

2. Permettre le développement du PIPA dans l'emprise existante sans entraîner de nouveaux risques ou nuisances

3. Développer les activités artisanales et industrielles

- Permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles dans des secteurs urbanisés à condition de ne pas engendrer de nuisances dans des zones où l'habitat demeure l'affectation principale.
- Mettre à profit des secteurs à vocation économique pour l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles.

4. Accompagner la remise en état de la carrière

5. Développer les locaux à destination de bureau dans le tissu urbain afin de renforcer l'offre sur le territoire

- Permettre la destination de bureau dans les secteurs de centralité et opérations d'aménagement pour permettre l'installation d'activités tertiaires sur la commune et ainsi favoriser la mixité fonctionnelle.
- Permettre les activités de bureaux annexes dans les logements.
- Permettre la création d'un espace de coworking dans le bourg pour offrir un service à la demande selon les besoins et encourager les petites entreprises à se développer.

6. Préserver et encourager l'activité agricole sur le territoire

- Autoriser les nouvelles constructions liées à l'activité agricole.
- Limiter au maximum le phénomène de résidentialisation de l'ancien bâti agricole exploitable afin de ne pas aggraver le mitage fonctionnel des zones agricoles.
- Favoriser le commerce en circuit-court et les activités complémentaires sur les exploitations agricoles en lien avec l'activité.
- Favoriser l'implantation de nouveaux sièges agricoles sur le territoire.
- Pas de contraintes issues des protections touristiques et paysagères sur les sols agricoles en dehors des itinéraires et points de vue existants et présentant de fortes qualités.
- Préserver les activités agricoles du développement urbain qui viendrait contraindre leur possibilité d'extension (périmètre de réciprocité).
- Protéger et créer les accès et les voies desservant les terrains agricoles pour le passage des machines et matériel agricoles.

7. Autoriser le développement d'activités de loisir au sein du bourg

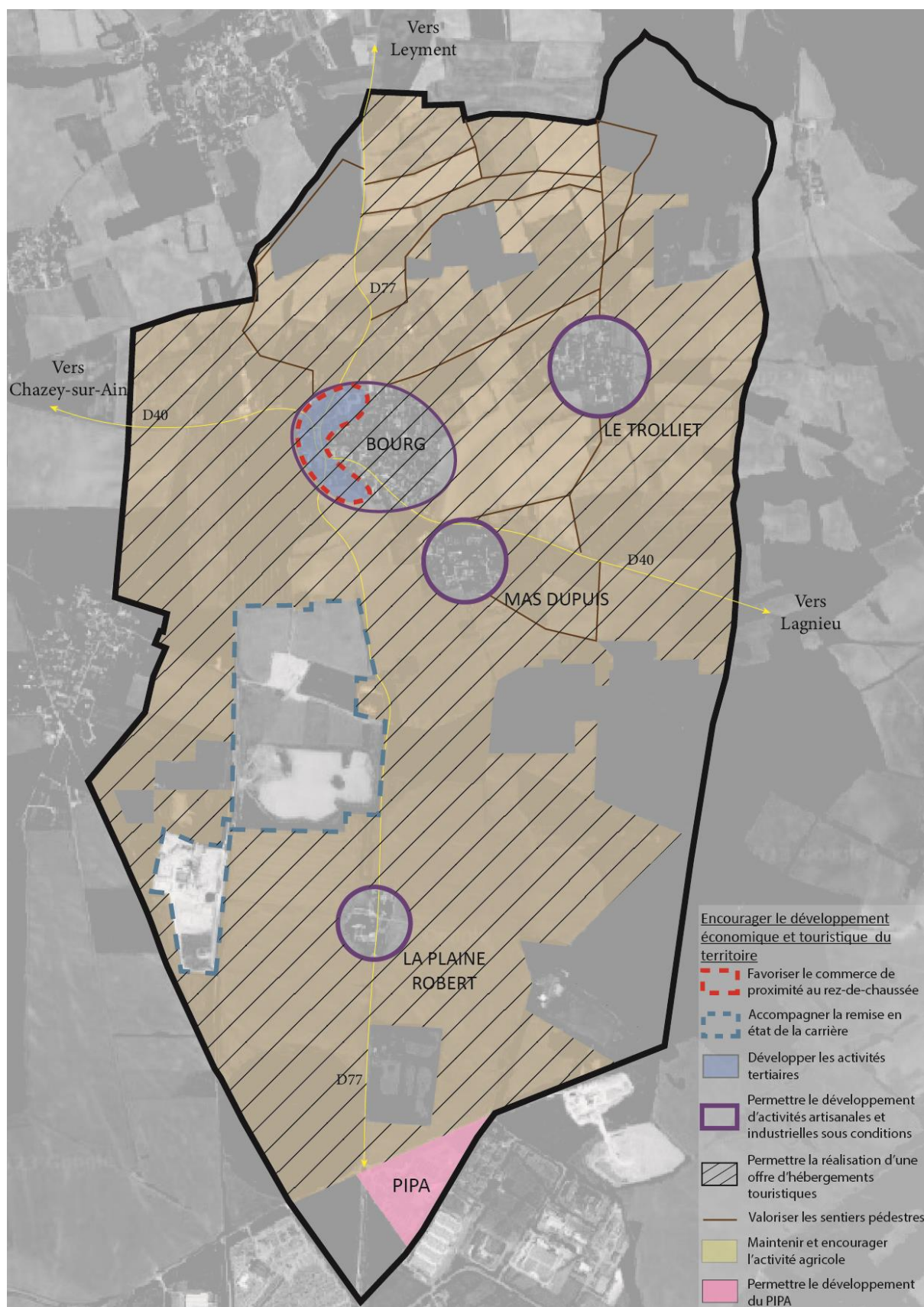
8. Promouvoir les circuits de randonnée

- Mettre en avant les circuits pédestres existants.
- Création d'itinéraire de promenade entre les éléments remarquables et historiques identifiés sur la commune et les points de vue.
- Limiter les nouvelles constructions aux abords des circuits pédestres.

9. Permettre l'accueil des touristes dans le bourg et en milieu agricole

- Permettre le développement d'hébergements hôteliers dans le bourg.
- Autoriser les changements de destination et la réhabilitation des constructions existantes en zone agricole pour la réalisation d'hébergements touristiques de type chambre d'hôte ou gîte.

10. Carte schématique



Carte schématique de synthèse

