



# Révision Générale du PLU De SAINTE-JULIE

**Réunion publique n°2**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Réunion du 20/06/2024**

## ■ Rappel des enjeux du diagnostic

- Socio-démographie
- Logement
- Économie
- Équipement
- Foncier

## ■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- 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

## ■ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 3 secteurs

- OAP « nouvelle centralité »
- OAP « entrée de ville Sud »
- OAP « L'Olivière »

RAPPEL ENJEUX DIAGNOSTIC



## Synthèse des enjeux « socio-démographie »

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- La commune est <b>dynamique</b> du point de vue démographique (apport de population);</li><li>- La taille des ménages est assez élevée par rapport à la moyenne;</li><li>- Une <b>population jeune</b> qu'il convient de maintenir à travers une offre de logements appropriée (T1/T3)</li><li>- Une forte stabilité dans les logements implique une adaptation des logements au parcours résidentiel.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Augmentation du nombre absolu de personnes de 60 ans et plus (<b>vieillesse</b>) implique des besoins spécifiques en matière de logements</li><li>- Une population étudiante (15-29 ans) en baisse implique des besoins en logements pour la maintenir</li><li>- <b>Majorité d'habitants travaillant hors de la commune et recourt à la voiture pour se déplacer =&gt; enjeu de mobilité /</b> permettre l'implantation d'activités génératrices d'emplois sur la commune</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Attractivité de la commune (agglomération lyonnaise, Ambérieu, Saint-Vulbas, Meximieux...) implique de répondre aux besoins générés par cette dynamique;</li><li>- Le développement du co-voiturage à l'échelle intercommunale.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pression foncière due à son attractivité;</li><li>- <b>La baisse de la taille des ménages</b> devrait reprendre et toucher les familles récemment arrivées;</li><li>- <b>Phénomène de vieillissement des familles</b> en cours qui affecte le rapport entre les besoins de la population et les capacités du territoire (<b>caractéristiques du parc de logement, équipements et services...</b>).</li></ul>

# Synthèse des enjeux « logement »

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Une forte production de logements durant les 20 dernières années;</b></li><li>- <b>Une forte attractivité résidentielle avec du turnover</b></li><li>- Un effort dans la production de logements collectifs à développer;</li><li>- La taille moyenne des ménages est élevée;</li><li>- Présence d'un parc locatif privé intéressante et à préserver</li><li>- Une diminution de la part des logements vacants (rénovation)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une place dominante des logements individuels dans le développement récent au détriment de logements collectifs</li><li>- <b>Une part faible de petits et moyens logements</b> dans l'ensemble du parc donc non adaptée aux dynamiques à venir.</li><li>- Une part faible de petits et moyens logements en locatif</li><li>- 4 % du parc de logement est reconnu comme social</li><li>- La commune compte peu de logements très sociaux (ex: PLAI).</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Etude en cours pour une opération sur le tènement du silo qui comprendra 21 logements dont une part de logements sociaux à définir uniquement des logements collectifs dont des petits logements + mixité fonctionnelle.</li><li>- 2 bailleurs sociaux actifs sur le territoire (SEMCODA/LOGIDIA).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pression foncière due à son attractivité</li><li>- Une part très importante de ménages disposant de plusieurs véhicules (<b>problématiques liées au stationnement</b>, rationalisation foncières et d'usages).</li><li>- Rapport demande/<b>offre de petits et moyens logements/ logements sociaux/logement locatif en défaveur des demandes</b> (phénomène de desserrement des ménages/tendance vieillissement).</li></ul>

# Synthèse des enjeux « économie »

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Dynamisme de la zone du PIPA d'envergure métropolitaine et régionale</li><li>- 4 exploitations agricoles (polyélevage)</li><li>- De nombreuses AOP concernent la commune liées à l'identité commune.</li><li>- Existence d'aménités paysagères (patrimoine vernaculaire et ordinaire, espaces agricoles et naturels de qualité à proximité de la Dombes)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diminution des exploitants agricoles communaux (tendance nationale).</li><li>- <b>Les déplacements modes-doux vers la zone du PIPA ne sont pas facilités</b></li><li>- <b>L'entrée de ville Sud (PIPA) pourrait être qualifiée davantage d'un point de vue paysager</b></li><li>- <b>Pas de projet en lien avec la ZA du PIPA</b></li><li>- Le salariat bien présent sur la commune et tourné vers l'industrie (PIPA) mais qui ne profite pas en premier lieu aux habitants de Sainte Julie (hors commune). <b>Développer une offre d'emploi plus diversifiée</b></li><li>- <b>Absence de commerces de proximité</b></li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Des projets concernant les liaisons douces (pistes cyclables/voie piétonne) reliant le bourg avec le PIPA</b></li><li>- Projet de préserver la capacité de développement économique dans le périmètre de la ZA</li><li>- <b>Projet d'une boulangerie + épicerie sur le secteur du silo</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evolution à suivre de la carrière/limiter les impacts sur l'environnement et les qualités paysagères de la commune en cas de maintien.</li><li>- <b>Eviter les conflits d'usages et fonciers entre les activités agricoles, les fonctions résidentielles du territoire, les dispositifs de sécurisation.</b></li><li>- <b>Prendre en compte tous les types de nuisances (lumineuses) générées par les sites industriels</b></li></ul>

# Synthèse des enjeux « équipement »

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>- La commune dispose de nombreux équipements de rayonnement communal et intercommunal;</li><li>- Concentration des équipements en centre-ville qui affirment la centralité;</li><li>- Proximité des polarités d'équipements avec tous les secteurs communaux;</li><li>- Les équipements scolaires primaires sont bien pourvus malgré une augmentation forte de la population ces dernières années;</li><li>- Un arrêt pour co-voiturage.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>La RD77, colonne vertébrale de la commune, est un axe de très forte circulation routière;</b></li><li>- Sentiment d'insécurité sur la RD 77 qui rend complexe les connexions cyclables directes avec le PIPA;</li><li>- Pas d'équipements dédiés aux personnes âgées.</li><li>- STEP a atteint sa capacité nominale en 2019 (capacité de 950 EH or 987 entrants) =&gt; déversements d'eau usées non traités dans le milieu naturel. Projet d'une nouvelle STEP vers le Bourg (1365 EH) mise en service en 2030.</li></ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Projet en cours sur l'accroissement de la capacité des équipements scolaires (classes et périscolaire);</li><li>- Capacités d'accueil d'usager extérieurs à la commune empruntant la RD77 (étape routière si offre commerciale/services/stationnement intéressante);</li><li>- <b>Possibilité de renforcer le maillage modes-doux de la commune (études CC/commune);</b></li><li>- <b>Possibilité de relier le bourg au PIPA par liaisons douces de manière sécurisée;</b></li><li>- Amorce du co-voiturage à l'échelle intercommunale.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Un accroissement de la population pouvant créer des nouveaux besoins en terme d'équipements et de services à prendre en compte;</b></li><li>- Une attractivité résidentielle venant accroître les besoins et les conflits d'usage en terme de stationnement, notamment au centre-bourg;</li><li>- <b>Projeter des potentielles connexions entre les impasses résidentielles et le reste du tissu urbain;</b></li><li>- De nombreuses équipements festifs peuvent générer des problèmes ponctuels de stationnement;</li><li>- Le développement des équipements/commerces pourrait encombrer d'avantage le centre-ville.</li></ul>

# Synthèse des enjeux « foncier »

## FORCES

- 3 ha de dents creuses qui constituent un potentiel stratégique pour faire de l'urbanisme de projet => gestion économe des espaces agricoles et naturels ;
- **Dents creuses localisés de manière stratégique à proximité des équipements;**
- **Une urbanisation passée en densification et très peu en extension.**
- **Peu d'habitat isolé et dispersé (enveloppe urbaine compacte)**
- **Ceinture verte entre les tâches urbaines à maintenir et affirmer les limites entre les zones urbaines et agricoles/naturelles**

## FAIBLESSES

- Mécanisme de **rétenion foncière** sur les dents creuses
- **Peu d'opérations avec mixité fonctionnelle et sociale** (résidentiel/commerces)

## OPPORTUNITES

- **Zone 1AU actuelle stratégique en partie (AA 243 et AA 244);**
- **Projet sur le secteur du silo.**
- Mettre à profit le patrimoine résidentiel non utilisé (logements vacants/renouvellement urbain) afin de limiter la production de logements et réduire les besoins en extension

## MENACES

- **Densification mal encadrée risque des créer des conflits d'usage** (circulation, sécurisation, stationnements, absence de maillage inter quartier/inter-lotissement);
- Densification mal encadrée en faveur d'un accroissement des effets de l'îlot de chaleur urbain (ICU) : **favoriser la création de poches vertes au sein du tissu urbain;**
- Lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation (La notion d'artificialisation sera utilisée dans le comptage qu'à partir de 2031 (référentiel en cours).

# CONSOMMATION FONCIÈRE 2016-2021

Commune depuis 2016-2021 inclus						
Secteurs	PC	Surface (PC)	PA	Surface (PA)	DP	Surface (DP)
BOURG	19	9871	2	2770	8	6988
MAS DUPUIS	9	6899	2	1644	8	4000
TROLLET	5	3933	0	0	4	5798
PLAINE ROBERT	4	2596	5	2327	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>23299</b>	<b>9</b>	<b>6741</b>	<b>20</b>	<b>16786</b>
TOTAL (logements)						66
TOTAL (conso) en m2						46826
dont en extension en m2						5000

## Total depuis 2016 (pas de temps du SCOT BUCOPA) – Mai 2022

N logements : 66 logements sur une surface de 4,7 ha

- ✓ dont en densification : 4,2 ha
- ✓ dont en extension : 0,5 ha

# CAPACITÉS FONCIÈRES RÉSIDUELLES

Surface (ha)	BOURG	MAS DUPUIS	TROLLIET	LA PLAINE ROBERT	TOTAL
DC	1,7	1,1	0,2	0	3
EXTENSION	2,8	0	0	0,7	3,5
	4,5	1,1	0,2	0,7	6,5

Potentiel foncier dédié au logement et permis par le PLU en vigueur sur la commune **6,5** ha

- ✓ dont **3** ha en DENSIFICATION ;
- ✓ dont **3,5** ha en EXTENSION

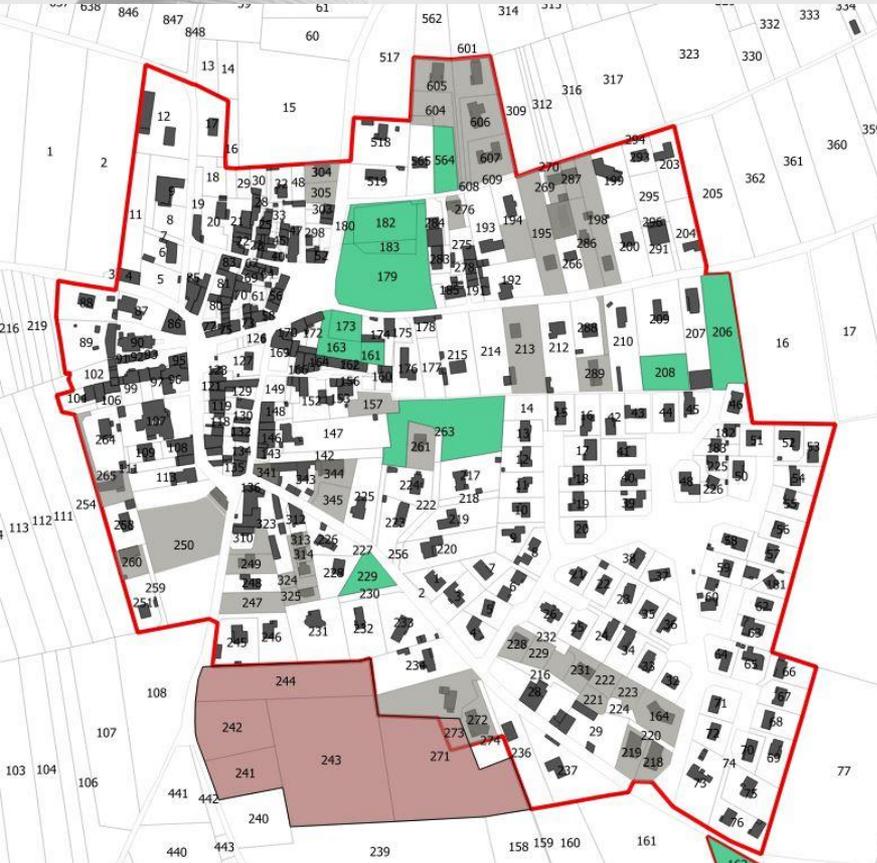
**Rappel : Comparatif avec la consommation foncière ces dix dernières années : 5,9 ha**

- ✓ dont en densification : **5,4** ha
- ✓ dont en extension : **0,5** ha

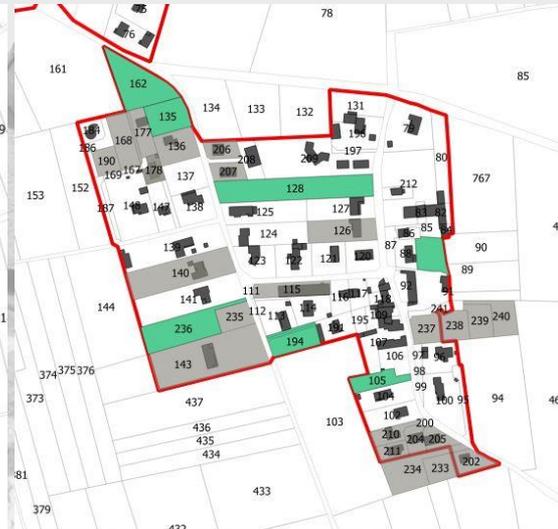
- ⇒ **Un potentiel foncier restant (sur la base du PLU en vigueur) qui dépasse la tendance passée en terme de foncier en extension ;**
- ⇒ **Malgré une consommation passée importante en densification (DC), il reste encore un potentiel en dents creuses dans ces secteurs (3 ha).**
- ⇒ **Un potentiel foncier (sur la base du PLU en vigueur) localisé principalement au niveau du bourg et Mas Dupuis ;**

# CAPACITÉS FONCIÈRES RÉSIDUELLES

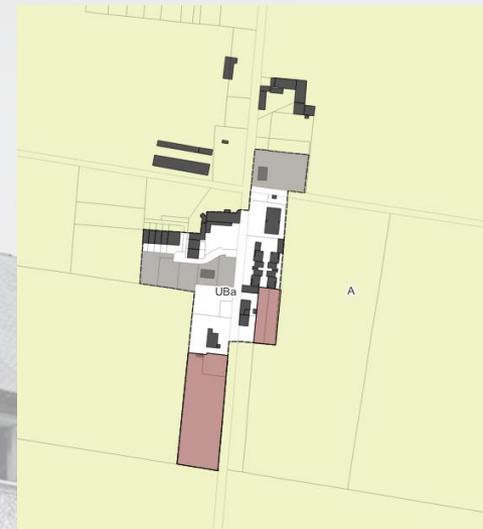
## BOURG



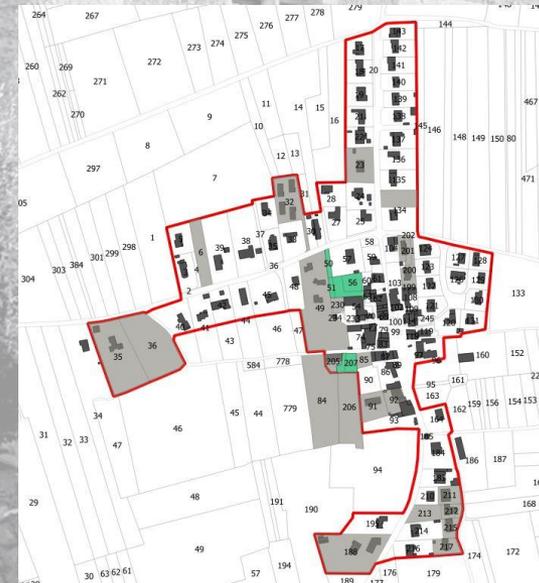
## MAS DUPUIS



## PLAINE ROBERT



## TROLLET



Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)



## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- Le PADD est un document de **Politique** générale pour la dizaine d'années à venir.
- Il a une **fonction technique** : il doit répondre à différentes **exigences** du code de l'urbanisme (L.151-5 du CU) :
  - *Aborder l'ensemble des **thématiques** fixés par les objectifs nationaux des politiques d'urbanisme,*
  - *Il doit fixer des **objectifs chiffrés de modération** des consommations de terres agricoles et naturelles*
  - *Seules les dispositions opposables pouvant être rattachées aux PADD pourront être autorisées*
  - *Il ne peut prévoir **l'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si cela est justifié, au moyen d'une **étude de densification***
  - *Il a une **portée juridique** lors de la révision du PLU et durant toutes les années suivantes*

# QU'EST-CE QUE LE PADD ?

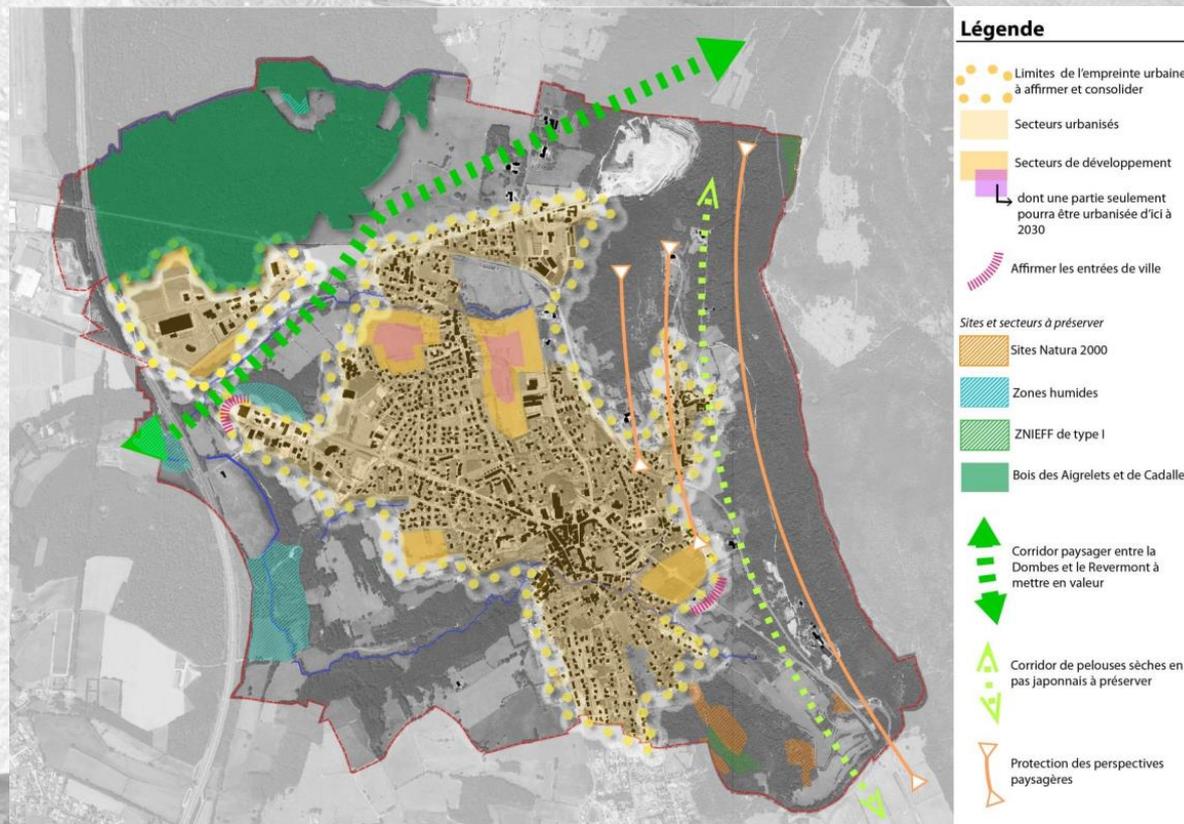
- **Modifier le PADD après approbation du PLU nécessite une révision générale du PLU (article L.153-31 du CU)**
- **Quelle durée retenir ?**
  - **Aucune disposition légale imposant une limite temporelle**
  - **Temporalité retenue : 2022-2032 (10 ans)**

# LES ENJEUX

- **Clé de voûte** du document d'urbanisme, il constitue le projet communal
- Fort des éléments du diagnostic, il définit les **orientations** de développement pour l'habitat, pour l'activité, les zones à préserver...
- Les pièces opposables du PLU devront **respecter le PADD** selon un critère de **cohérence** (L.151-8 du CU)
- **Document non opposable** aux demandes de permis de construire (à la différence des orientations d'aménagement)
- Il dicte les grandes lignes du projet et est en général accompagné d'une **carte schématique** illustrant le projet

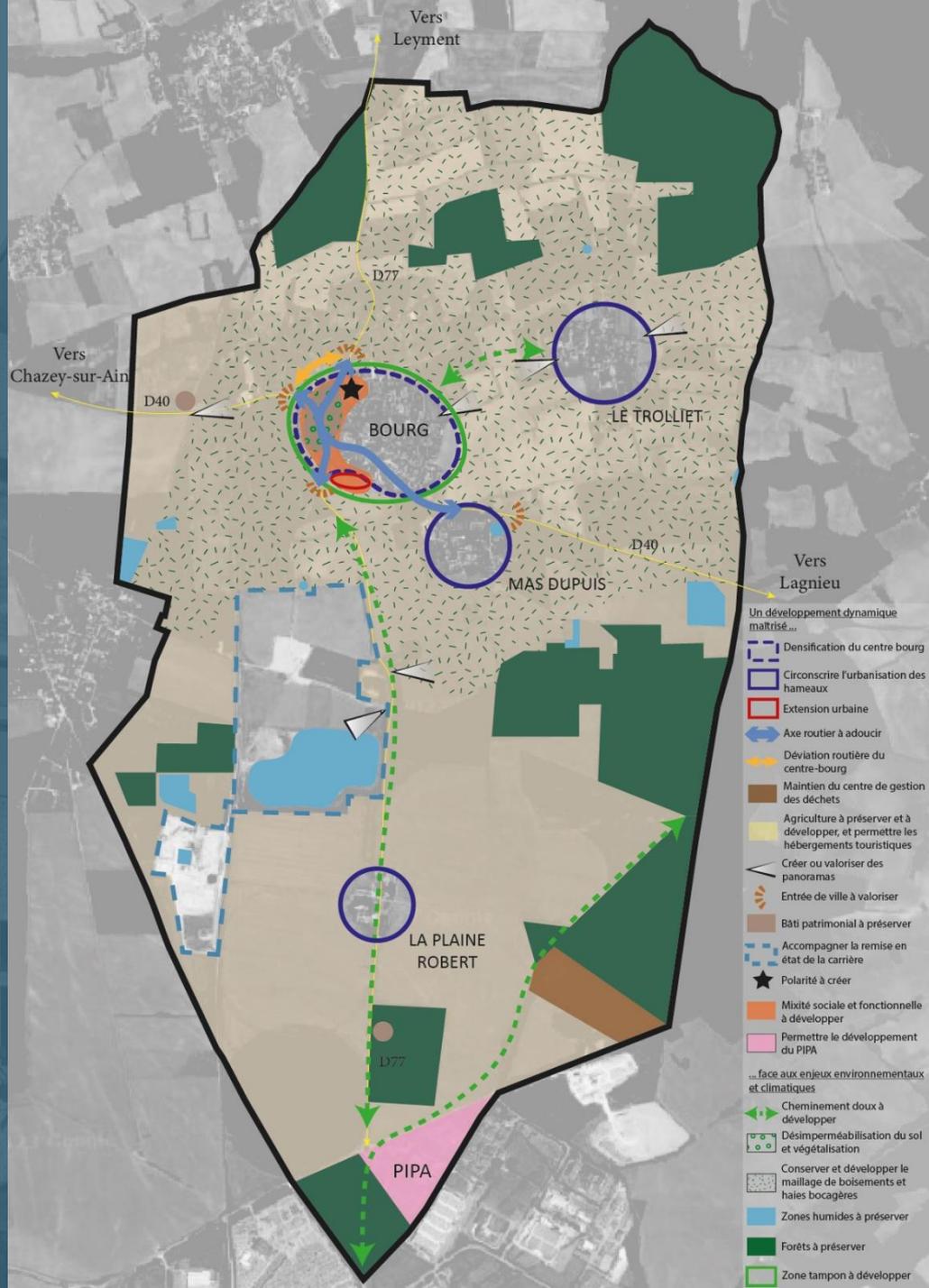
# QUELLE FORME ?

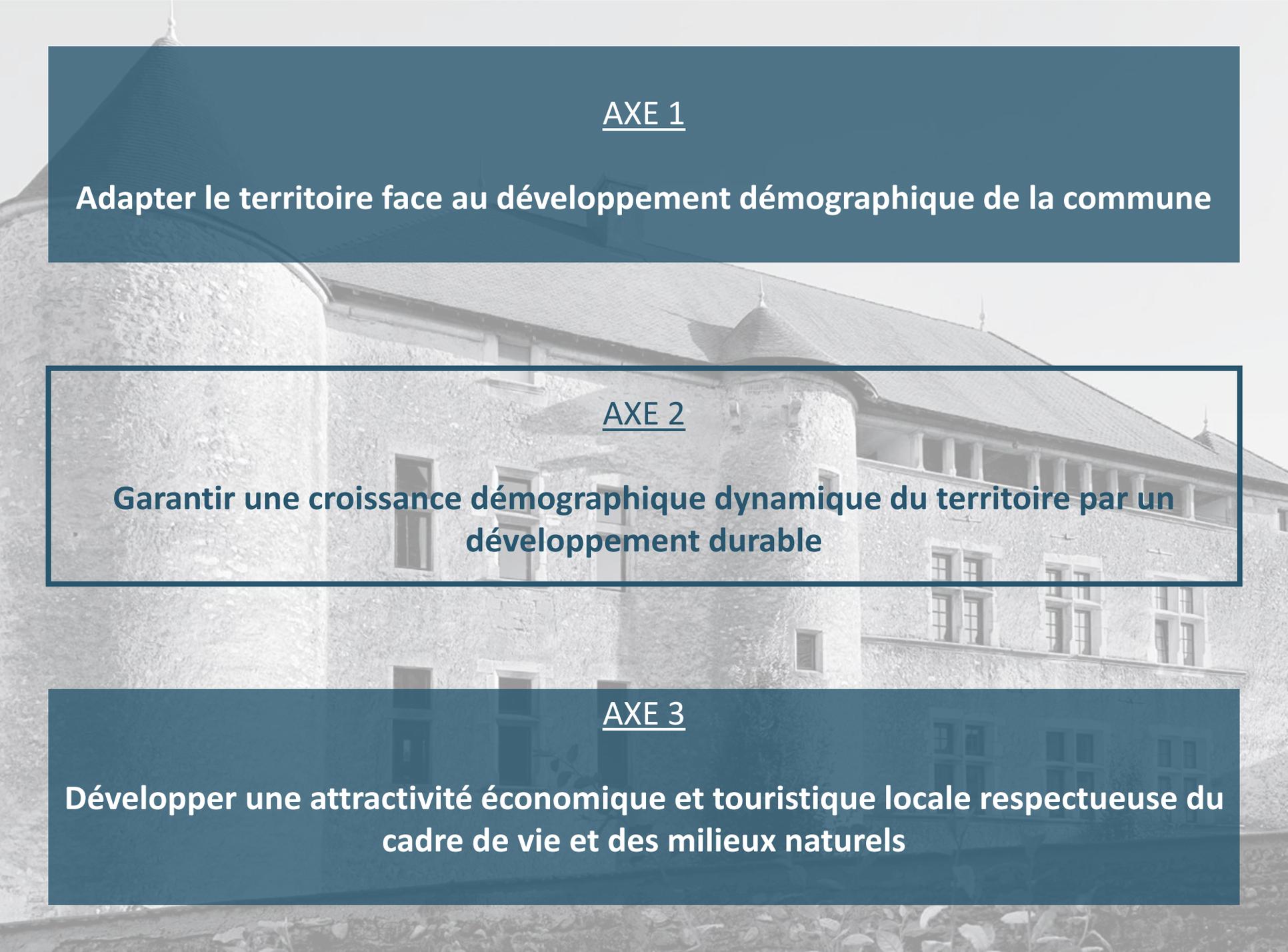
- Accessible, simple et clair
- Constats >>> Axes >>> Orientations >>> Objectifs
- Carte synthétique : pas de localisation trop fine des enjeux



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2022-2032



The background of the entire slide is a photograph of a large, multi-story stone building with a prominent turret on the left side. The building has a textured facade and several windows. The image is slightly faded to allow the text to be legible.

## 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

# AXE 1 - ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

## 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.

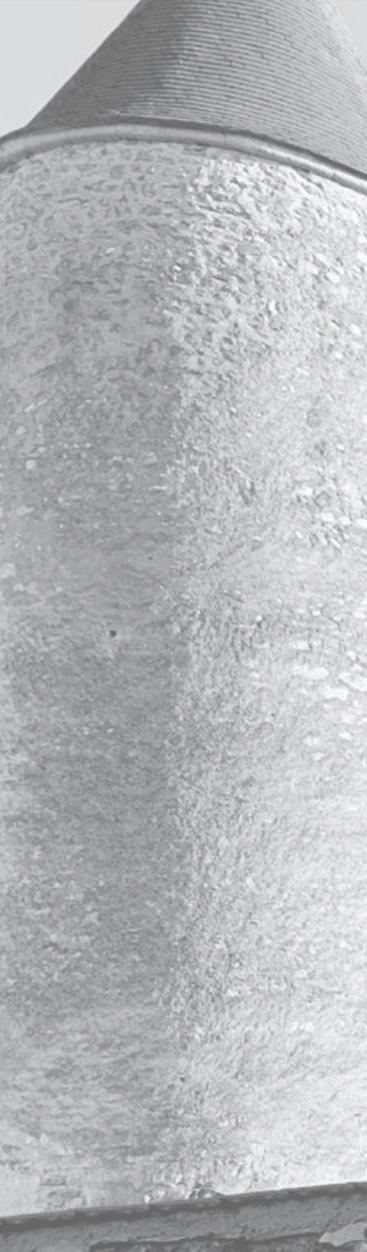
# AXE 1 - ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

## 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

- Permettre le développement d'une déviation routière entre la RD77 et la RD40 afin de contourner le cœur du bourg et d'en diminuer le trafic routier, et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.
- 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.



# AXE 1 - ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

## ➤ 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).



# AXE 1 - ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

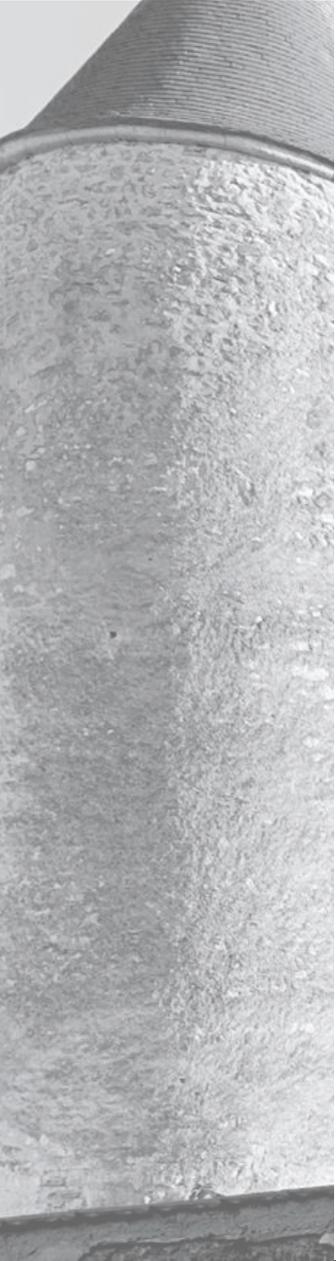
## 5. Maintenir et adapter l'offre d'équipements publics sur la commune

- 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.
- Les équipements publics existants ayant vocation à être pérennisés ou ceux à créer bénéficieront de dispositions réglementaires favorisant et facilitant leur maintien voire leur développement/création. Cela concerne également la création et l'adaptation des voiries.

# AXE 1 - ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE 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.





## AXE 2

GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

# AXE 2 - GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 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.



# AXE 2 - GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

## **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.



## AXE 2 - GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 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.

## AXE 2 - GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

### **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.

# AXE 2 - GARANTIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT 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.



## AXE 3

DÉVELOPPER UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCALE  
RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE ET DES MILIEUX NATURELS

# AXE 3 - DÉVELOPPER UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCALE RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE ET DES MILIEUX NATURELS

## **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**

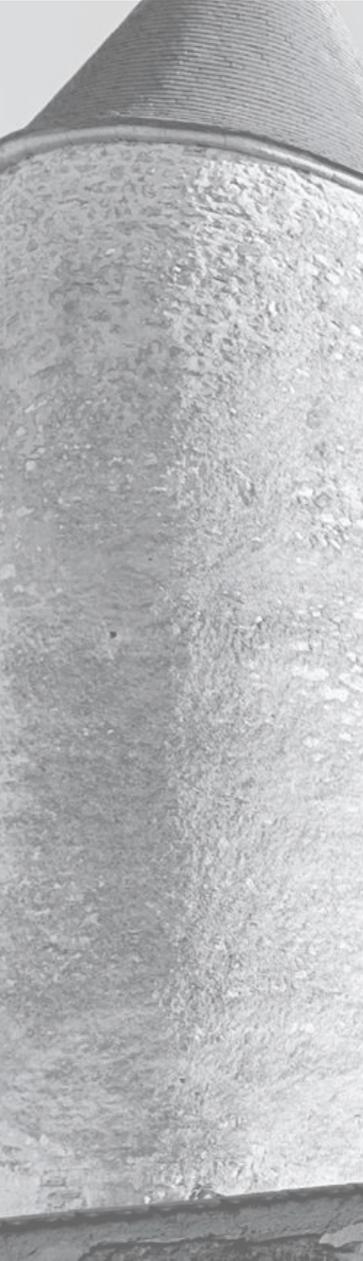
# AXE 3 - DÉVELOPPER UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCALE RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE ET DES MILIEUX NATURELS

## 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.



# AXE 3 - DÉVELOPPER UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCALE RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE ET DES MILIEUX NATURELS

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

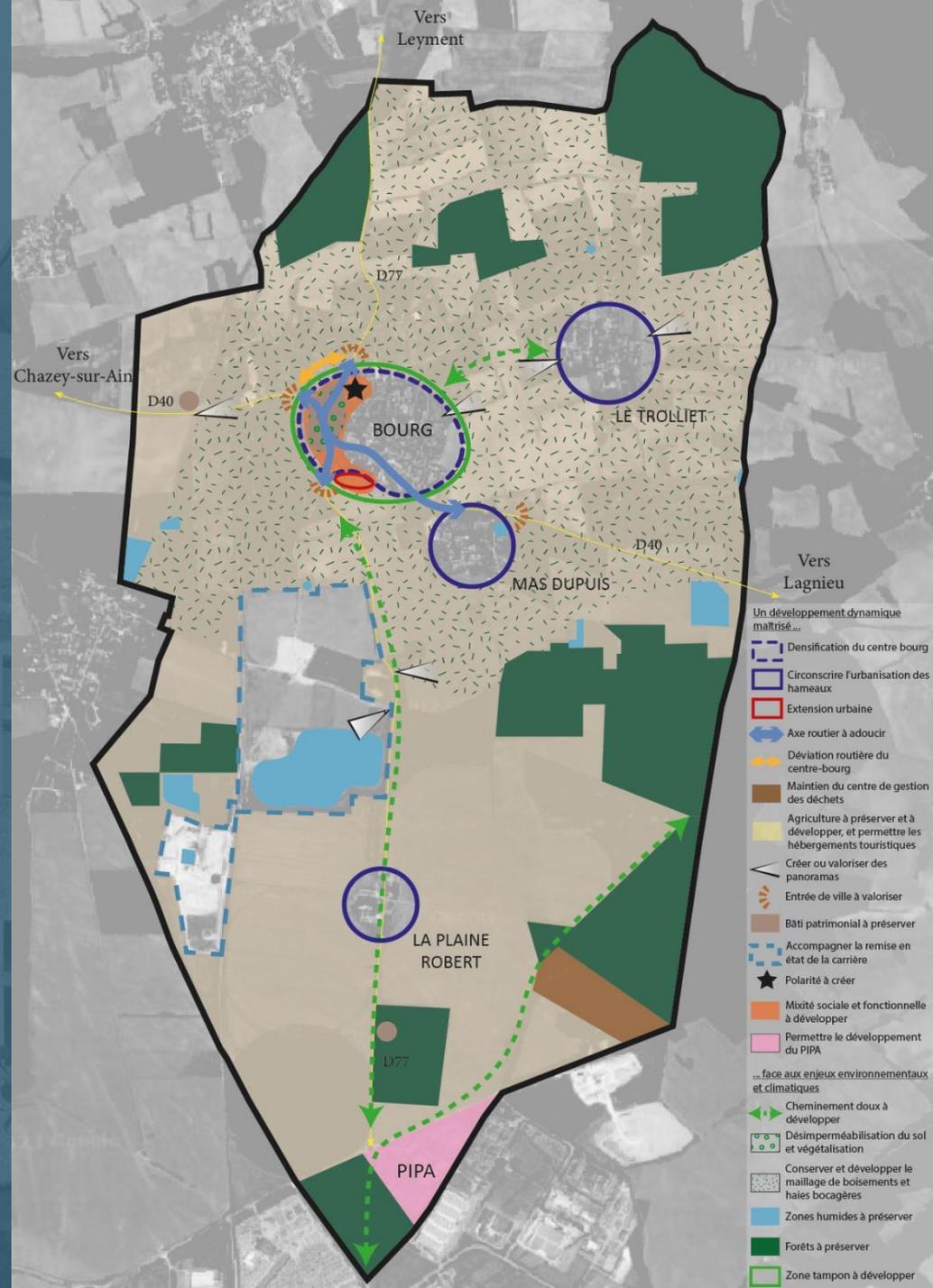
## **8. Promouvoir les circuits de randonnée**

- 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.

# CARTE SCHÉMATIQUE DE SYNTHÈSE



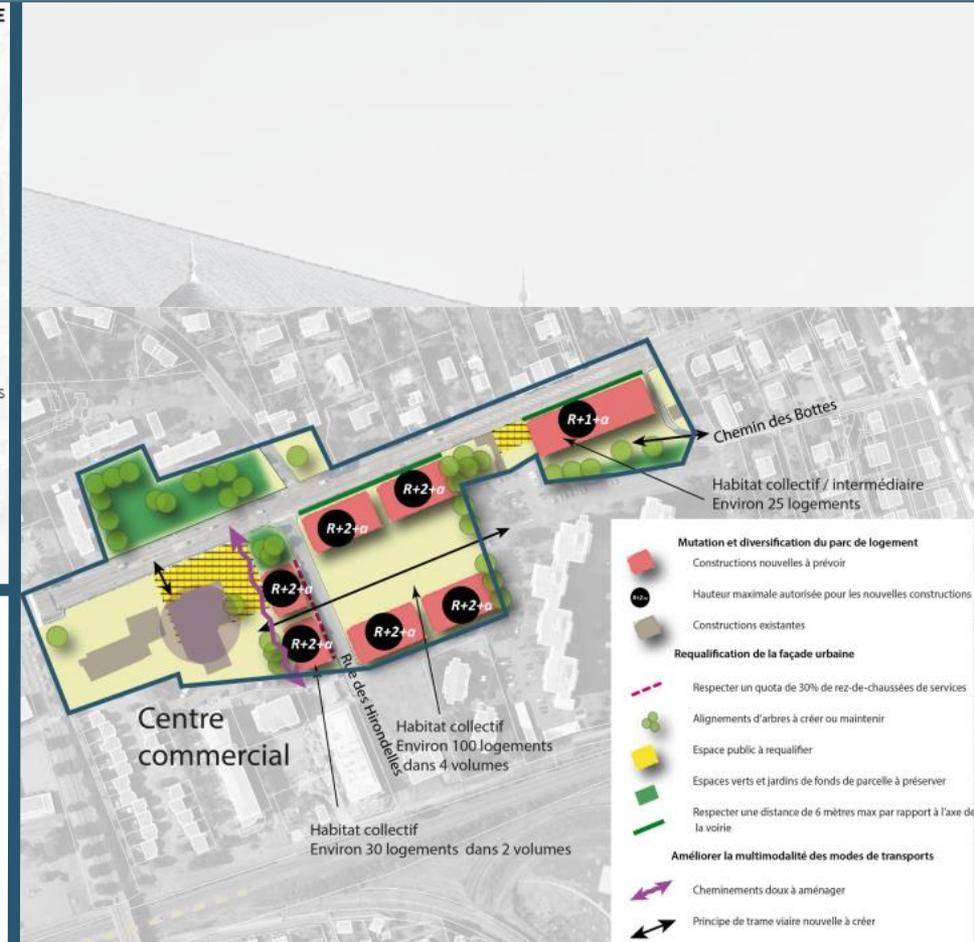
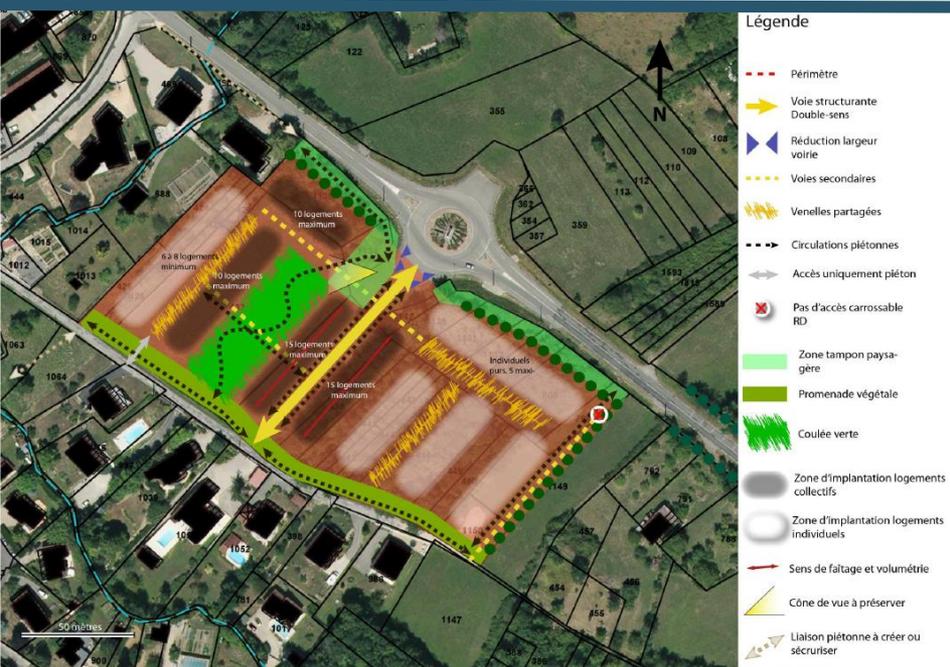
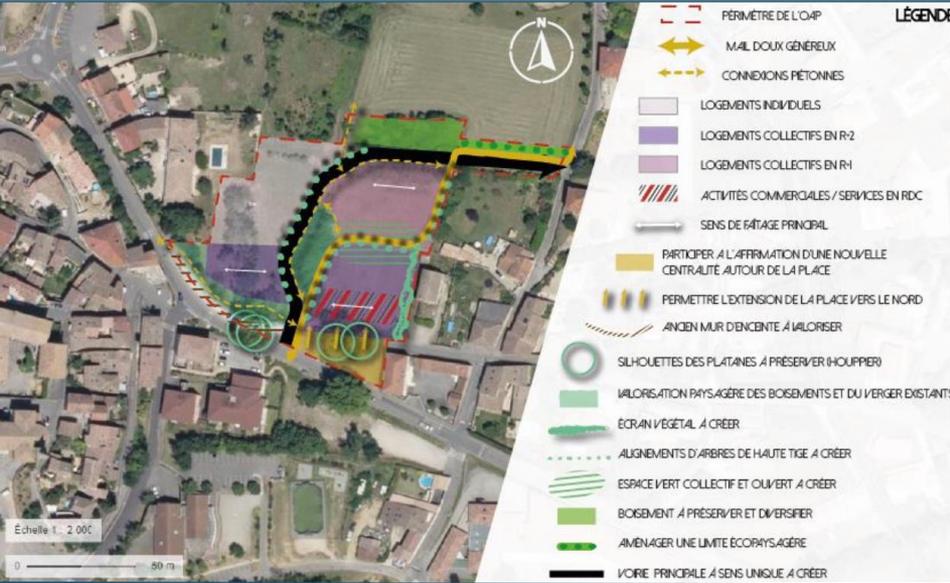
Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)



- 
- 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



3 secteurs soumis à des OAP sur la commune



OAP  
« Nouvelle centralité »



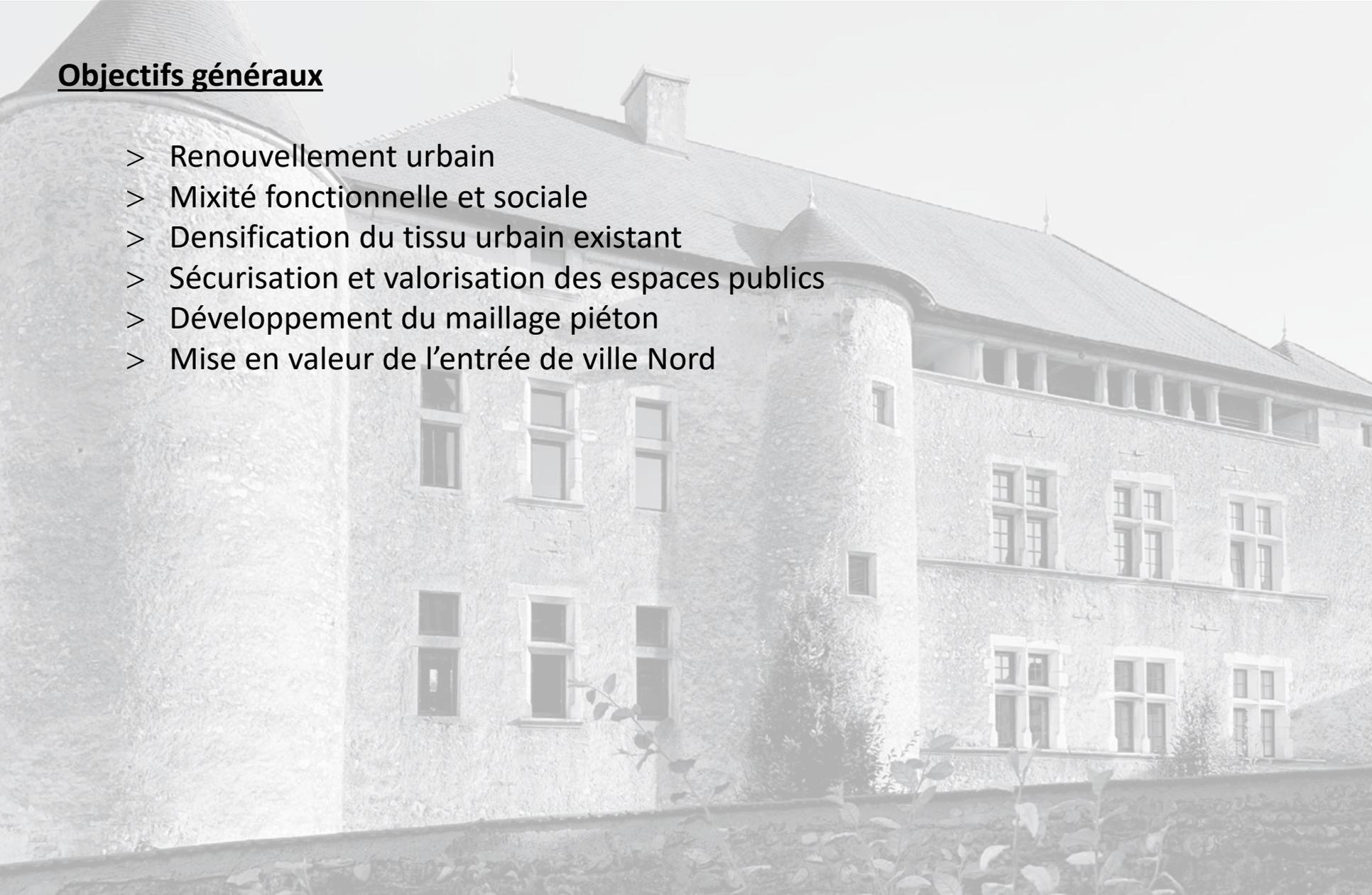
# FONCIER - Parcelles AA 179 → 183 (7209m<sup>2</sup>)



# OAP « NOUVELLE CENTRALITÉ »

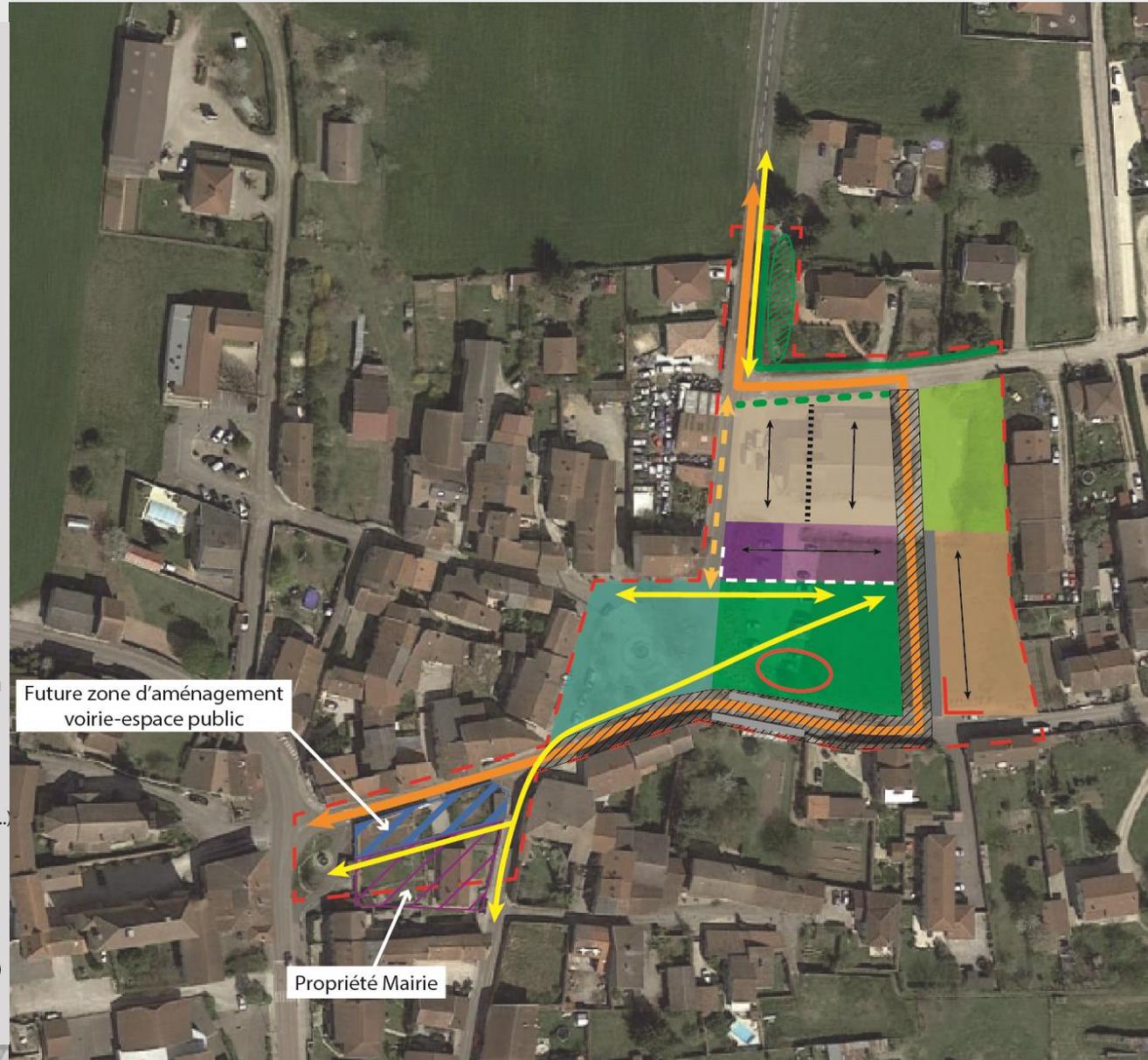
## Objectifs généraux

- > Renouvellement urbain
- > Mixité fonctionnelle et sociale
- > Densification du tissu urbain existant
- > Sécurisation et valorisation des espaces publics
- > Développement du maillage piéton
- > Mise en valeur de l'entrée de ville Nord



# OAP « NOUVELLE CENTRALITÉ »

- [- - -] Périmètre OAP
- Paysage**
  - - - Haies à créer
  - Haies à conserver
  - ▨ Masse boisée à conserver
  - Parking paysager
  - Place du lavoir 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**
  - Equipement d'intérêt collectif et de services publics ou logement collectif
  - 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 ...)
  - ..... Césure architecturale



# OAP « NOUVELLE CENTRALITÉ »

## PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :

### Programmation

Le projet de nouvelle centralité permettra une programmation de mixité fonctionnelle et sociale, il devra s'intégrer dans une démarche de bâtiments haute qualité environnementale (HQE) :

- Un équipement d'intérêt collectif ou de services publics
- De vastes espaces publics qualitatifs paysagers
- Des logements collectifs :
  - o Une offre de logements diversifiée
  - o Un minimum de 25 logements/ha (le tènement à prendre en compte pour le calcul de la densité est celui du site de l'ancien silo d'une surface de 7209m<sup>2</sup> : parcelles AA 179, 180, 181, 182 et 183)
  - o Un minimum de 30% de logements sociaux
- Des locaux pour des activités de service
- Un commerce de proximité à minima
- Un parking public paysager

## Desserte et organisation viaire

### Route départementale

- La route départementale RD77 sera déviée pour permettre une réduction de la vitesse de circulation en entrée/sortie de bourg Nord et assurer la sécurité des piétons dans cette nouvelle centralité.
- L'ancien tracé de la RD77 deviendra une voie d'accès en impasse pour les voitures depuis le Nord afin de desservir les parcelles à l'Ouest de l'opération, mais permettra les connexions piétonnes de l'entrée de bourg vers le place du lavoir.

### Mobilités douces

- L'opération d'aménagement permettra de garantir des déplacements piétons sécurisés et d'assurer la perméabilité piétonne du projet avec des connexions transversales afin de connecter les secteurs résidentiels environnants vers le centre du bourg.
- Au Nord de l'opération, les futurs aménagements pourront permettre le développement du maillage piéton vers le Nord de la commune en direction du cimetière communal.

# OAP « NOUVELLE CENTRALITÉ »

## Composition urbaine et architecturale

- L'équipement d'intérêt collectif ou de services publics aura une position centrale dans cet aménagement d'ensemble, implantée en alignement du bâti existant rue des Mésanges/place du lavoir. Dans le cas de la non réalisation de cet équipement, des logements pourront y être construits.
- Cet alignement permettra une vaste ouverture et continuité des espaces publics depuis le centre du bourg jusqu'au cœur du nouvel aménagement.
- Les logements seront répartis autour du tènement actuellement libre, c'est-à-dire au Nord de l'équipement en entrée de bourg et à l'Est de l'opération. Au Nord du site, des césures architecturales permettront la création de percées visuelles Nord-Sud pour une aération du bâti.
- Le commerce de proximité devra être implanté à l'angle de la route du Trolliet et du futur tracé de la RD77.
- Les activités de service seront implantées à l'Ouest de l'équipement à l'alignement de la voie piétonne et d'accès (située à l'Ouest de l'opération) et à l'alignement du bâti existant rue des Mésanges/place du lavoir.
- Le parking public sera aménagé au Nord-Est du site de projet et une offre de stationnement sur rue pourra être créée le long du

nouveau tracé de la RD77, notamment pour des « arrêts minute » pour le commerce de proximité.

- Les constructions respecteront le sens de faitage obligatoire figurant au schéma de principe.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence avec le bâti environnant, à l'exception de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics.

## Traitement des espaces extérieurs et présence végétale

- Valorisation de l'entrée de ville Nord :
  - Préserver l'alignement d'arbres et les haies existants
  - Création de haies le long de la RD77 dans la programmation de logements
- En cœur d'opération, un petit parc urbain à dominante végétal sera aménagé en face de l'équipement. Il s'agira d'un espace public qui permettra la création d'un nouveau lieu de rencontre, le développement de la trame végétale de la commune et assurera la connectivité avec la place du lavoir et le centre du village.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectifs liées aux activités récréatives et de loisirs (de

# OAP « NOUVELLE CENTRALITÉ »

type aire de jeux pour enfant, terrain de pétanque) pourront y être autorisées.

- Le parking public sera paysagé et devra s'orienter sur une recherche de non perméabilisation des aménagements.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales : les secteurs destinés aux logements devront assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sauf impossibilité, dans ce cas la restitution aux réseaux pourra être autorisée.
- Le reste de l'opération devra également soutenir un traitement paysager qualitatif.
- Les arbres présents sur le site dit de l'ancien silo (7209m<sup>2</sup>) devront être conservés, à l'exception faite pour l'aménagement de la route départementale RD77 ou pour des raisons de sécurité.
- Mise en valeur du patrimoine bâti et végétal :
  - Préserver les murs en pierre existant situés en limite Sud de l'opération. Le mur côté Nord de la route du Trolliet pourra être déplacé/reconstruit afin d'élargir la voie pour le futur tracé de la RD77.
  - Conserver la place du lavoir et ses arbres.



OAP  
« Entrée de ville Sud »



# FONCIER – Parcelles AA 241-244, 361 (1,77 ha)



Périmètre OAP élargi



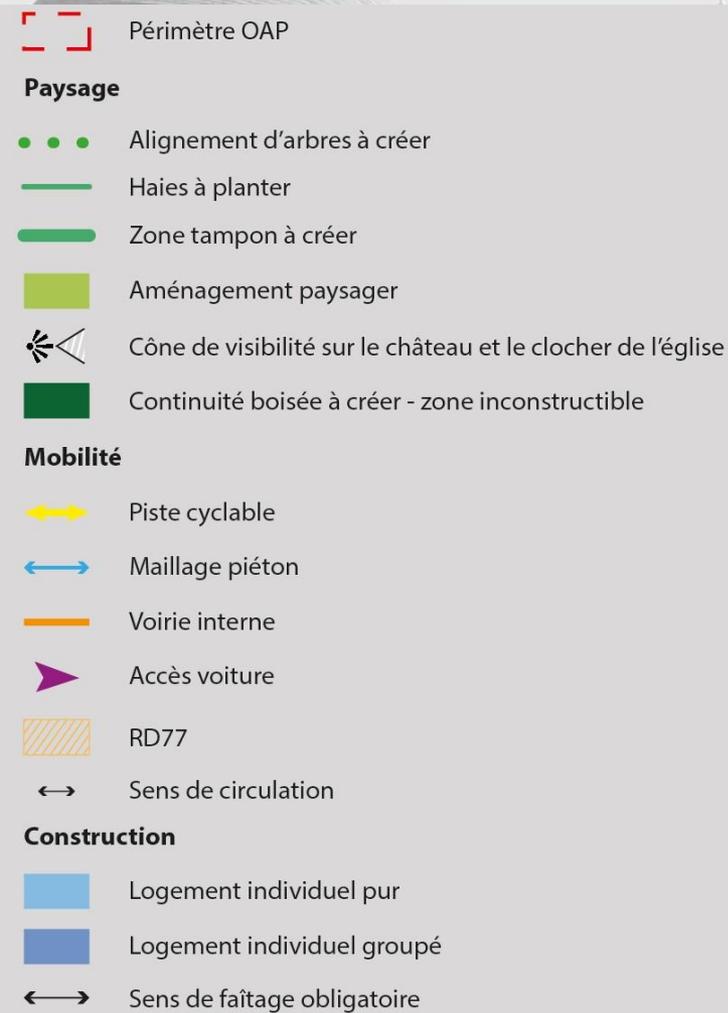
# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Objectifs généraux

- > Développement de l'offre de logements sur la commune
- > Mixité fonctionnelle et sociale
- > Mise en valeur de l'entrée de ville Sud



# OAP « ENTRÉE DE VILLE SUD »



**Périmètre OAP**

- Périmètre OAP

**Paysage**

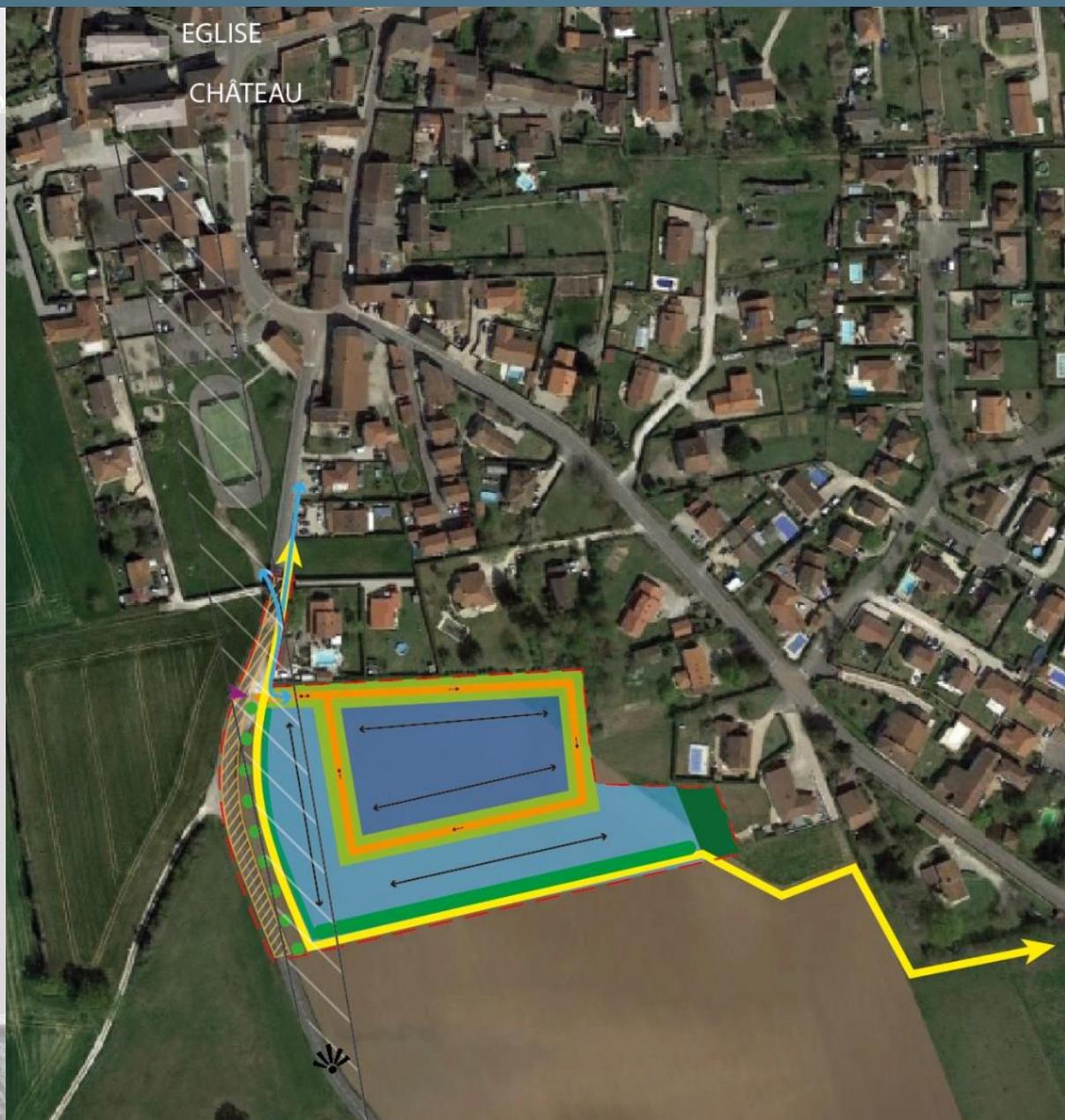
- ● ● Alignement d'arbres à créer
- Haies à planter
- Zone tampon à créer
- Aménagement paysager
- ☼ Cône de visibilité sur le château et le clocher de l'église
- Continuité boisée à créer - zone inconstructible

**Mobilité**

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

**Construction**

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



# OAP « ENTRÉE DE VILLE SUD »

## PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :

### Programmation

Le projet de nouvelle centralité permettra une programmation de mixité fonctionnelle et sociale :

- Des logements :
  - o Une offre de logements diversifiée
  - o Une densité minimum de 17 logements/ha
  - o Un minimum de 30% de logements sociaux
- Une piste cyclable
- Traitement paysager qualitatif de l'entrée de ville Sud

### Desserte et organisation viaire

- Une unique voie desservira la future opération. Elle sera réalisée en boucle à sens unique et viendra se raccrocher à la route départementale RD77 au Nord-Ouest de l'aménagement.
- L'opération permettra la création d'une voie cyclable en limites Ouest et Sud.
- Les aménagements assureront les liaisons piétonnes sécurisées depuis l'opération vers la zone d'équipements publics et le centre du village au Nord.

### Composition urbaine et architecturale

- L'opération permettra la construction de logements dans des formes d'habitat diversifiée : logements individuels purs et groupés.
- Les logements individuels purs se localiseront à l'Ouest et au Sud de l'opération.
- Les logements individuels groupés se localiseront au centre de l'opération.
- Les constructions respecteront le sens de faitage obligatoire figurant au schéma de principe.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence avec le bâti environnant.
- Les aménagements veilleront à préserver le point de vue sur le château de Sainte-Julie et le clocher de l'église depuis la RD77 au Sud de l'opération.

### Traitement des espaces extérieurs et présence végétale

- Création d'un alignement d'arbres le long de la RD77.
- Plantation de haies végétales en limite Ouest des logements situés à l'Ouest de l'opération et en limite Sud des logements situés au Sud de l'opération.

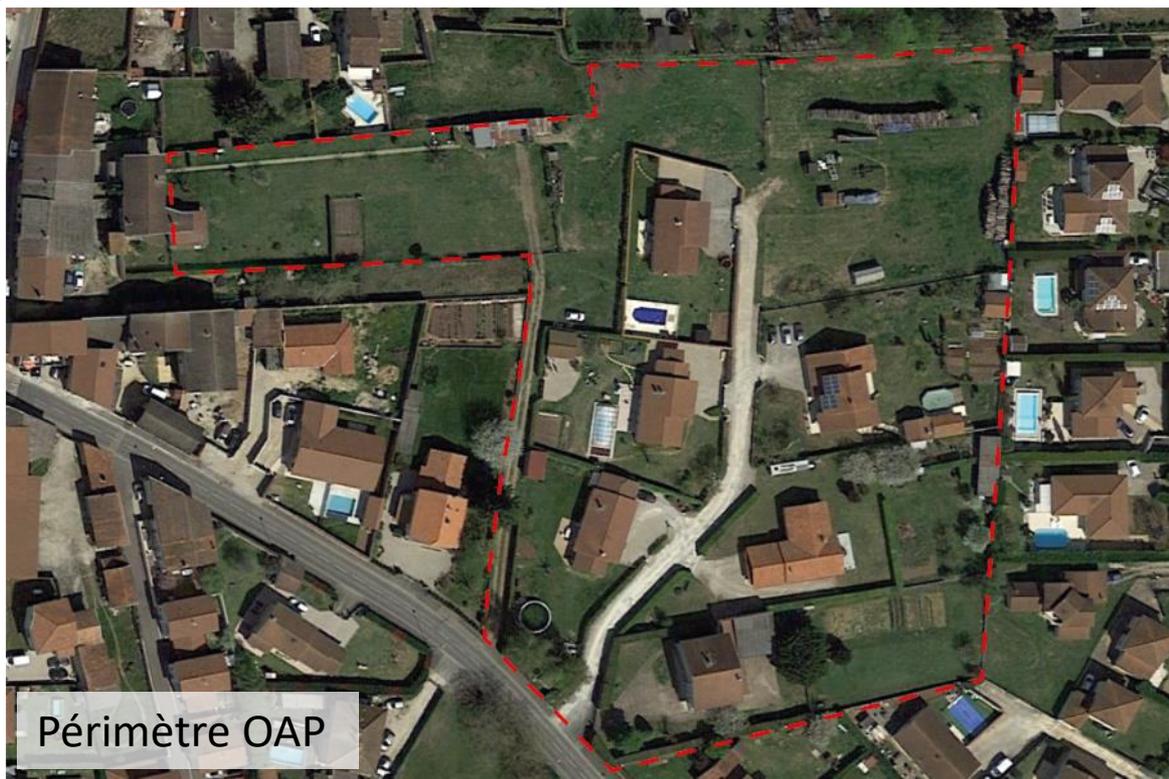
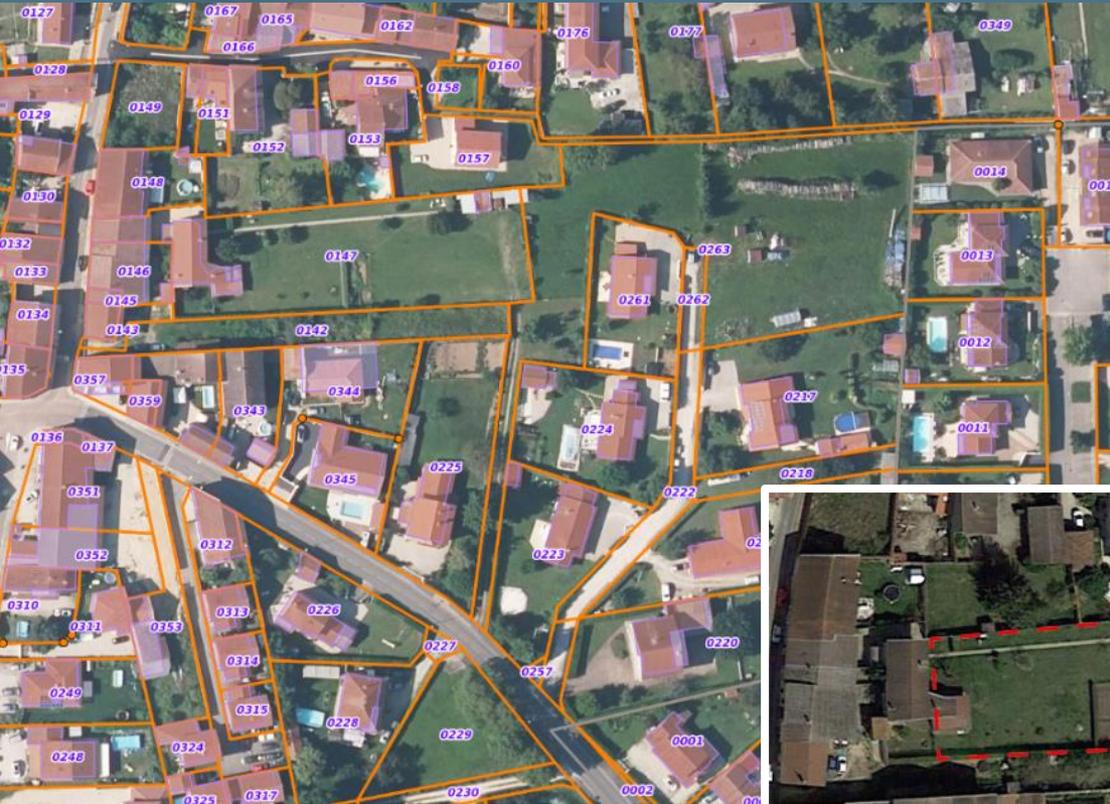
## OAP « ENTRÉE DE VILLE SUD »

- Création d'une zone tampon en limite Sud de l'opération entre la future zone aménagée et les espaces agricoles, par une plantation dense de végétaux de différentes strates (arbustes, arbres) en lisière agri-urbaine.
- Création d'une zone boisée (inconstructible) à l'Est de l'opération entre la future zone aménagée et les habitations existantes.
- Les espaces communs devront être paysager et des arbres seront plantés.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales : chaque lot devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Le stationnement en surface devra être perméable.

OAP  
« L'Olivière »



# FONCIER - Parcelles AA 147 et 263 (7299m<sup>2</sup>)



Périmètre OAP

## Objectifs généraux

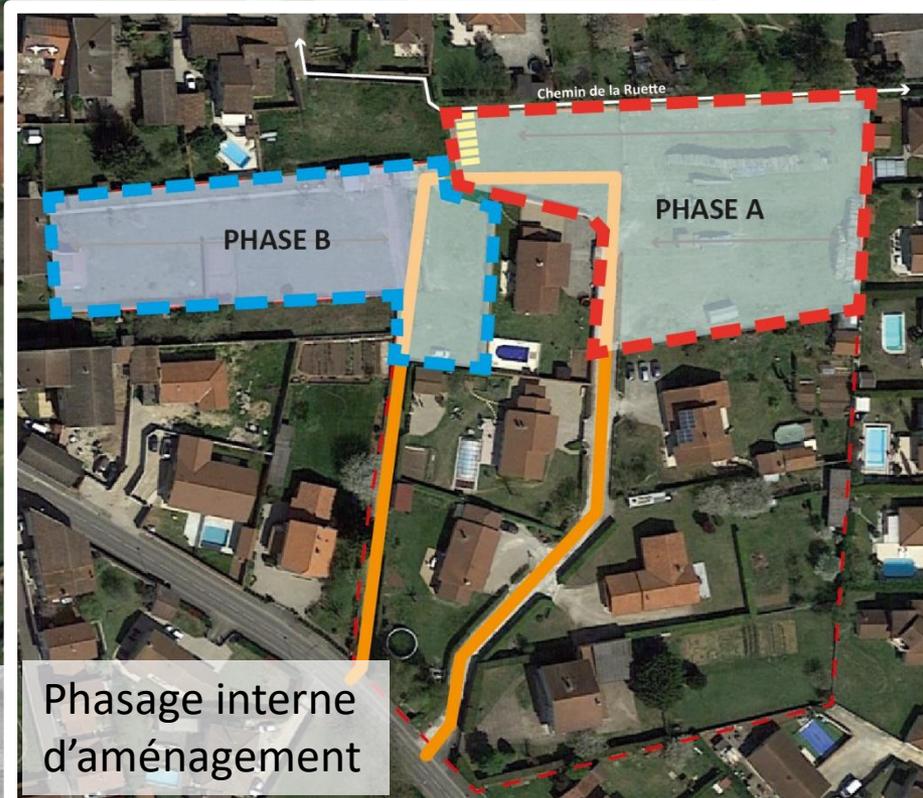
- > Encadrer le développement de l'offre de logements sur la commune
- > Densification contrôlée du tissu urbain
- > Mixité sociale
- > Garantir une insertion paysagère et écologique adaptée



# OAP « L'OLIVIÈRE »



-  Périmètre OAP
- Mobilité**
-  Cheminement piéton
-  Accès en sens unique
- Construction**
-  Logement collectif
-  Logements individuel et groupé
-  Sens de faitage obligatoire



# OAP « L'OLIVIÈRE »

## **PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :**

### **Programmation**

Ce secteur a vocation à accueillir de nouveaux logements :

- Une offre de logements diversifiée
- Une densité minimum de 15 logements/ha (parcelles de référence : AA 147 et 263 – 7299m<sup>2</sup>)
- Un minimum de 30% de logements sociaux (dans chacune des phases d'aménagement : voir schéma ci-après)

### **Desserte et organisation viaire**

- L'accès voiture au site se fera par une voie à sens unique en boucle depuis la route de Lagnieu. Cette connexion devra également assurer les déplacements piétons sécurisés.
- Une liaison piétonne sera créée au Nord du site pour connecter le site au chemin de la Ruelle.

### **Composition urbaine et architecturale**

- L'opération permettra la construction de logements dans des formes d'habitat diversifiée : logements individuels purs et

groupés sur la partie Est, et logements collectifs sur la partie Ouest.

- Les constructions respecteront une hauteur maximum équivalente à un R+1.
- Les constructions respecteront le sens de faitage obligatoire figurant au schéma de principe.
- La qualité architecturale des constructions devra respecter une harmonie d'ensemble à l'échelle de l'opération, et en cohérence avec le bâti environnant.

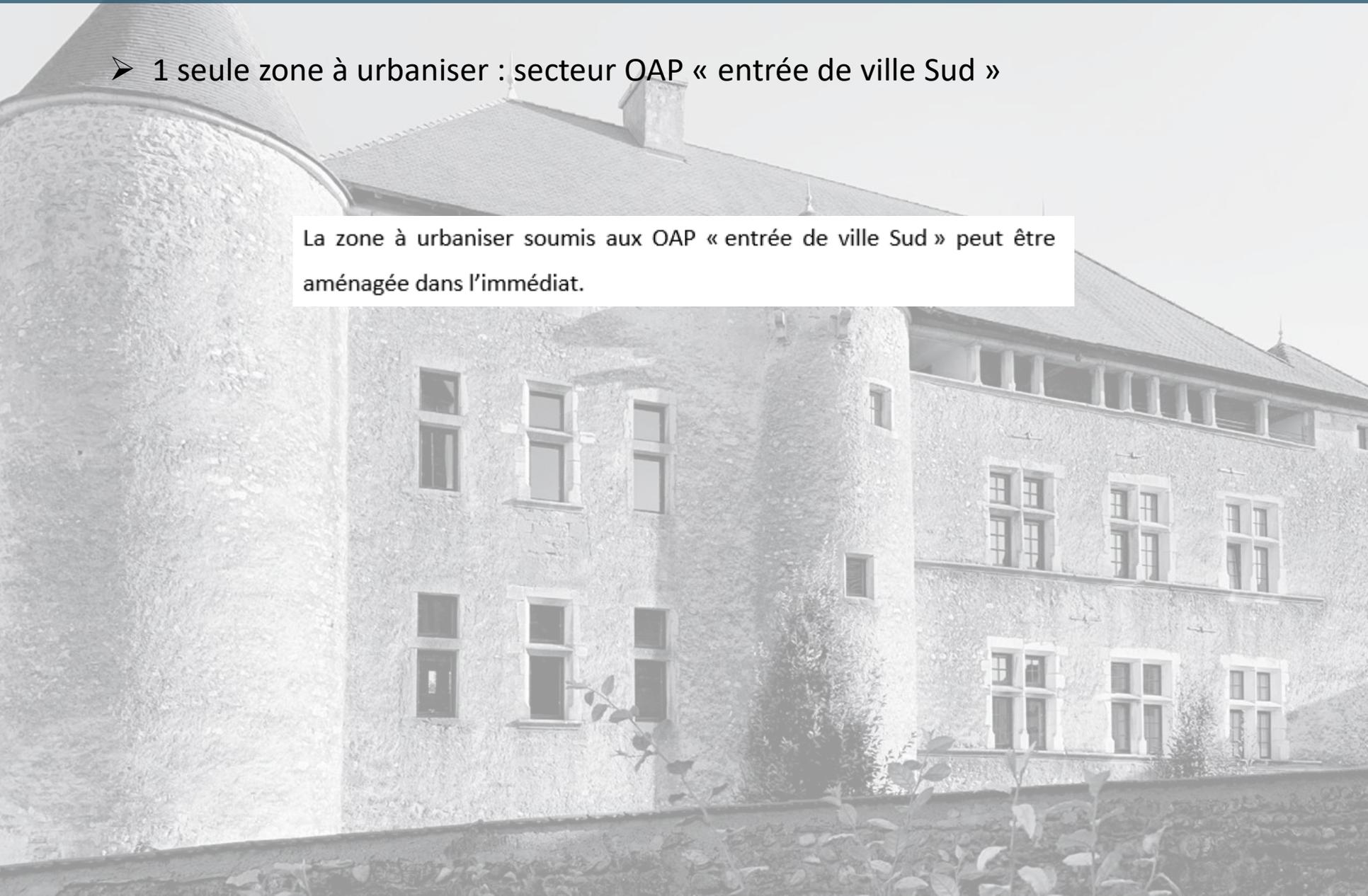
### **Traitement des espaces extérieurs et présence végétale**

- Les espaces communs devront être paysager et des arbres seront plantés.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales : chaque lot devra assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Au sein de chaque lot, 2 arbres de hautes tiges par logement seront plantés à minima.
- Le stationnement en surface devra être perméable.

# ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER

- 1 seule zone à urbaniser : secteur OAP « entrée de ville Sud »

La zone à urbaniser soumise aux OAP « entrée de ville Sud » peut être aménagée dans l'immédiat.





**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**