



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

## RÉVISION GÉNÉRALE

PLU approuvé le 30 janvier 2008  
Révision prescrite le 24 juin 2020

DOCUMENT DE TRAVAIL

03

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire

**2br**

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 - email : [agence.lyon@2br.fr](mailto:agence.lyon@2br.fr)  
[www.agence-2br.fr](http://www.agence-2br.fr)



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINTE-JULIE

**Définition des OAP** : L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise que « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'article L.151-6-2 impose que des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » soient définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, l'article L.151-6-1 impose lui que les OAP définissent un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Conformément aux disposition de l'article L.151-7, les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

**Portée juridique** : « Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées » doivent être **compatibles** avec les OAP (L.152-1 CU).

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension.

## Sommaire

- OAP « NOUVELLE CENTRALITE » .....	3
- OAP « ENTREE DE VILLE SUD » .....	8
- OAP « L'OLIVIÈRE » .....	12
- ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER.....	16
- OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » .....	17

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## NOUVELLE CENTRALITÉ

### Objectifs généraux

- > Renouveau 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

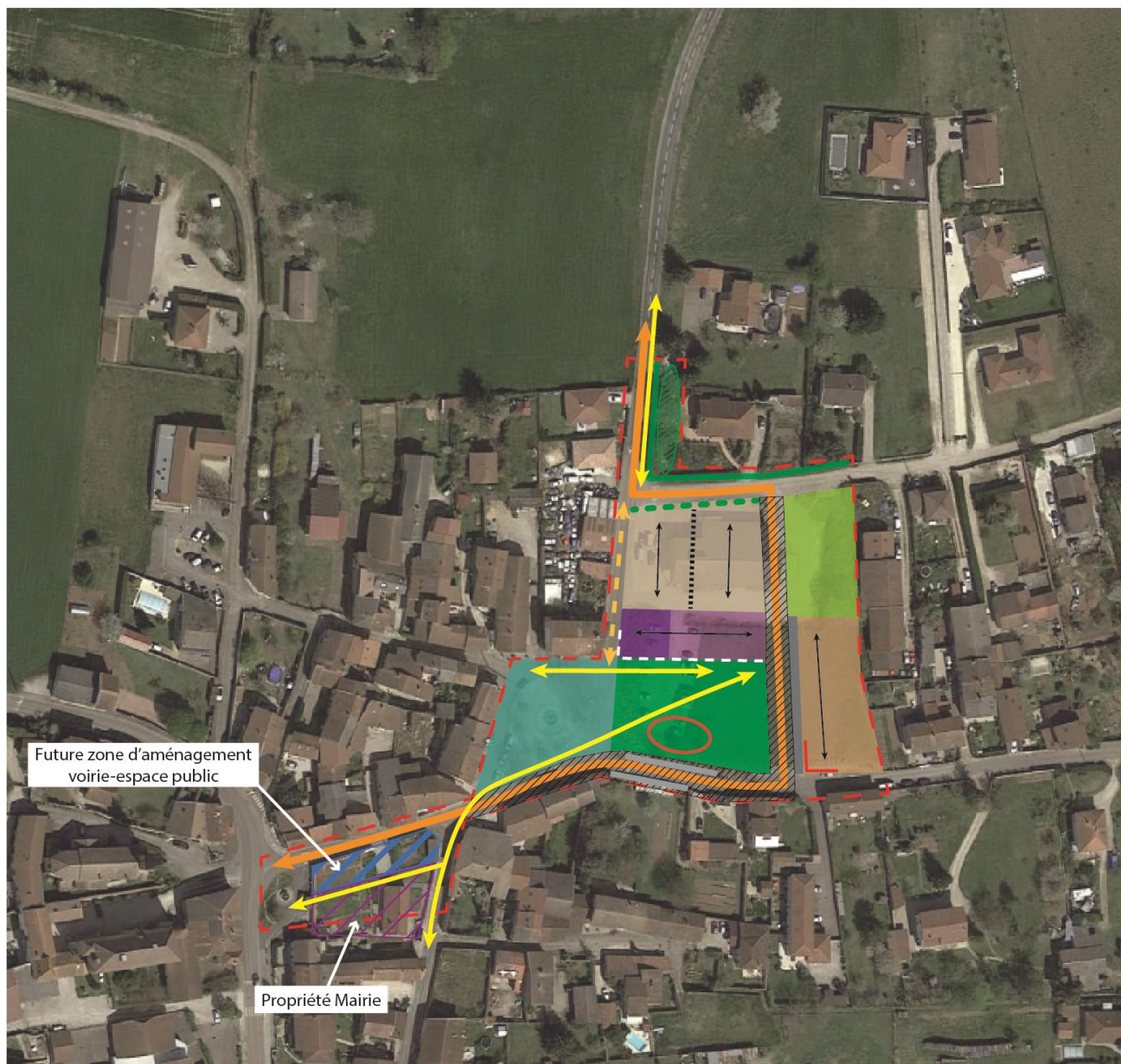
(Futur zonage PLU à mettre)



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## NOUVELLE CENTRALITÉ

	Périmètre OAP
<b>Paysage</b>	
	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
<b>Mobilité</b>	
	Chemins piétons
	RD77 déviée
	Accès voiture en impasse depuis le Nord et cheminement piéton
	Zone de rencontre
<b>Construction</b>	
	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



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 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.

### **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



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.

### Objectifs généraux

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

(Futur zonage PLU à mettre)

## 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.

## 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.



### 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

(Futur zonage PLU à mettre)



### 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.

#### Phasage d'aménagement

- La zone devra respecter le phasage interne d'aménagement suivant :





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## *ÉCHÉANCIER DES ZONES À URBANISER*

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