

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-BIBOST



Plan Local d'Urbanisme
Modification n° 1
**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

| Pièce n° | Lancement de la procédure | Enquête publique | Approbation |
|----------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 03 | 12 juillet 2024 | du 13 septembre au 14 octobre 2025 | 16 décembre 2025 |

Préambule

Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

*** L'habitat intermédiaire**

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés. L'illustration donne l'esprit de l'aménagement souhaitée mais n'a pas de valeur réglementaire.**

Localisation des secteurs

La planification de l'urbanisation des 10 prochaines années, permet aux élus de venir **recoudre les tissus urbains** et de **maîtriser par le biais des orientations d'aménagements**, les formes urbaines et les densités, les implantations des constructions et leurs typologies.

Le secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation est :

- Le secteur du centre bourg (1).



Le choix de ce secteur d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion globale qui s'est traduite par la volonté :

- d'organiser le développement urbain de la commune en renforçant la centralité du bourg,
- d'anticiper le renouvellement et la densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie,
- d'élargir l'offre en termes de typologies d'habitat.

Secteur 1 : centre-bourg

Etat des lieux

Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se divise en deux sous secteurs dont la vocation est différente : une partie destinée à accueillir des logements et une partie dédiée à la réalisation d'un espace public central.

Secteur urbanisable :

Ce secteur est situé en continuité du bourg entre le chemin de l'Angeline au Nord, le chemin des Vergers à l'Est, la route de Saint-Romain (RD33) au Sud et le front bâti plus dense du bourg à l'Ouest. Il est partiellement occupé par une urbanisation sous forme pavillonnaire entrecoupée de terrains libres.

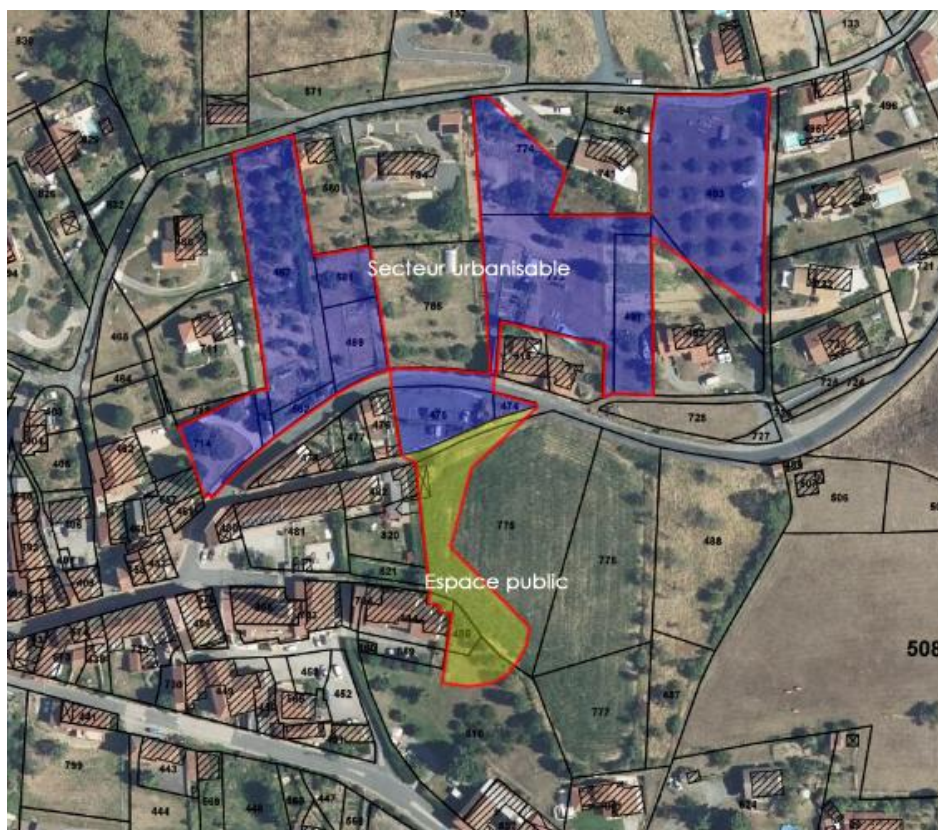
D'une superficie globale de 1,25 ha, ce tènement présente un potentiel important de densification en périphérie immédiate du bourg.

Du point de vue paysager, le tènement s'ouvre au Sud sur le paysage et offre un point de vue sur le vallon du ruisseau du bourg et le hameau ancien des Farges, avec en arrière plan le vallon du Conan et les crêts du Sud de la commune. En cœur de tènement, on distingue des masses végétales remarquables (anciens vergers, cœur végétalisé, masse végétale à l'Ouest du tènement) qu'il convient d'intégrer à l'orientation d'aménagement.

Espace public :

Ce secteur est situé à l'aval de la route de Saint-Romain sur la frange Est du bourg. Il se présente sous la forme d'une prairie dans la pente qui s'étend à l'arrière de la zone de l'église, de l'école et des logements sociaux existants.

Les deux secteurs sont reliés au niveau de la rue des Petits Gones par un parking public qui est très utilisé actuellement.



Enjeux

Secteur urbanisable :

L'aménagement de cette partie doit répondre à plusieurs enjeux :

- le développement résidentiel en continuité et en renforcement du bourg ;
- la diversification de l'offre en termes d'habitat ;
- la garantie d'une réelle mixité sociale ;
- la densification raisonnée du bourg ;
- le respect de la morphologie urbaine avoisinante.

Espace public :

L'aménagement de cet espace public doit permettre :

- le renforcement de la sécurité aux abords de l'école et de la mairie ;
- la création d'un espace public majeur participant à l'animation du bourg ;
- le développement des connexions douces entre le bourg et le secteur Nord-Est ;
- la création d'une interface entre le bourg, le secteur d'urbanisation au Nord-Est et le secteur de développement à long terme du bourg à l'Est.

Principes d'aménagement du secteur urbanisable :

1. Conserver les masses végétales majeures du site (ancien verger, cœur végétal, masse végétale à l'Ouest).
2. Planter l'habitat dans la pente selon une orientation qui permettra de dégager des jardins au Sud. Trois séquences bâties sont prévues (du Sud vers le Nord du terrain) :
 - Séquence 1 : Implantation d'habitats de type intermédiaire le long de la route de Saint-Romain avec accès direct depuis celle-ci.
 - Séquence 2 : Implantation en cœur d'îlot d'un habitat individuel et individuel groupé.
 - Séquence 3 : implantation d'habitat de type individuel et individuel groupé.

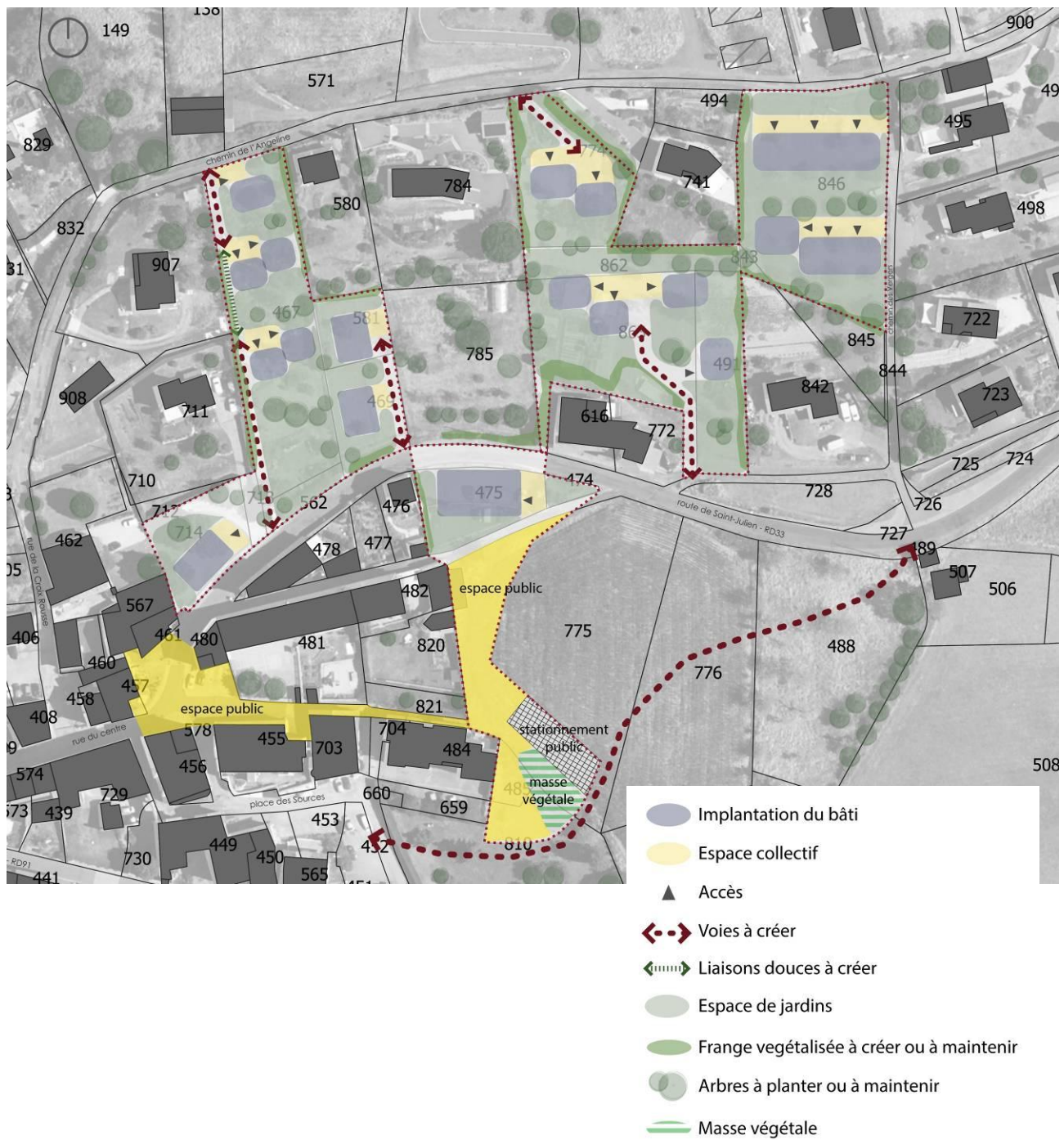
Connexion avec le centre bourg :

Redonner une véritable place à l'école et à la Mairie :

- Création d'une nouvelle voie reliant la place des Sources à la route de Saint-Romain ;
- Réaménagement de la place de la mairie : conservation d'un dépose minute pour l'école et réalisation d'une place urbaine ;
- Réalisation d'un parking lié au centre bourg par une venelle piétonne et pouvant servir d'interface pour le développement à long terme du bourg sur le tènement situé à l'Est.

Il pourra être dérogé aux principes de desserte et d'accès représentés dans le schéma ci-après à condition d'assurer une cohérence d'ensemble dans la desserte, notamment dans le cas de mutualisation.

Schéma de principe



Programmation :

Rappel : ce secteur est soumis aux servitudes de mixité sociale au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du code de l'urbanisme.

- 3 maisons individuelles
- 18 maisons individuelles groupées
- 11 logements intermédiaires ou collectifs répartis en 2 bâtiments, dont environ 4 logements sociaux.
- superficie de la partie dédiée à l'habitat : 1,25 ha
- densité : 26 logements/ha

Phasage de l'urbanisation :

Phase 1 / partie Ouest : urbanisation en priorité

Phase 2 / partie Est (hors zone UB) : urbanisation possible lorsque la phase 1 sera achevée

Reste de l'OAP (terrain communal et partie classée en zone UB) : urbanisation selon opportunité

