

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
SAINT-DENIS-EN-BUGEY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification simplifiée n°2**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
**Après la Modification simplifiée (2021)**

Vu pour rester annexé à mon arrêté  
du 9/08/21  
Le maire,  
Pascal Collignon

**Approuvé le 28 juin 2010**  
Modification n°1 le 11 mars 2011  
Modification simplifiée n°1 le 18 novembre 2011  
**Modification simplifiée n° 2 le ....**



## PREAMBULE

### **Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

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 et les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

### **Article L151-7 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, **lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**
- 2° 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**
- 3° Comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- 4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**
- 5° Prendre la **forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics**
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

Les orientations d'aménagement développées dans le PLU de Saint-Denis-en-Bugey concernent six zones 1 AU (dont une avec une zone Ub limitrophe) et une zone 2 AU :

- ♦ 2 secteurs 1 AUa :
  - L'église : 2 868 m<sup>2</sup>
  - Rue de l'Egalité : 10 359 m<sup>2</sup> (les orientations d'aménagement concernent aussi une parcelle située en zone Ub limitrophe)
- ♦ 4 secteurs 1 AUB :
  - Rue de la Paix : 6 570 m<sup>2</sup>.
  - Sur Varines : 8 278 m<sup>2</sup>
  - Jean Jaurès : 12 645 m<sup>2</sup>
  - Les Six Journaux : 4 504 m<sup>2</sup>
- ♦ et la zone 2 AU Le Paquier : 7 720 m<sup>2</sup>.

Ces surfaces correspondent aux surfaces graphiques transmises par le cabinet de géomètres Axis-Conseils (logiciel édigéo).

Le plan ci-après les localise schématiquement par rapport à l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de quartiers qui constituent des "dents creuses" et qui doivent étoffer la partie déjà agglomérée du bourg.

**La modification simplifiée n° 2 modifie l'OAP du secteur *Les Six Journaux* (page 26) ; les autres OAP demeurent inchangées.**

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur les circulations, les masses bâties (zones d'implantation du bâti), les hauteurs, les reculs ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de chaque zone incombera aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les orientations du PLU.

Règle commune pour tous les bâtiments créant une ligne de façade assez longue :

Tous les aménagements devront éviter l'effet "barre" ou "muraille" en « cassant » les lignes, en travaillant sur la variété de la ligne de façades (hauteurs, reculs, couleurs, balcons, débords de toitures diversifiés) à l'image des maisons de village qui forment une unité tout en étant différentes les unes des autres. Certaines constructions contemporaines jumelées ou collectives ont déjà trouvé des parades à Saint-Denis-en-Bugey.

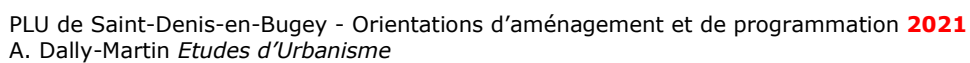


Exemple de ruptures dans la ligne de façades pour du petit collectif existant

Accès à l'internet à très haut débit :

Les aménageurs doivent prévoir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre optique.

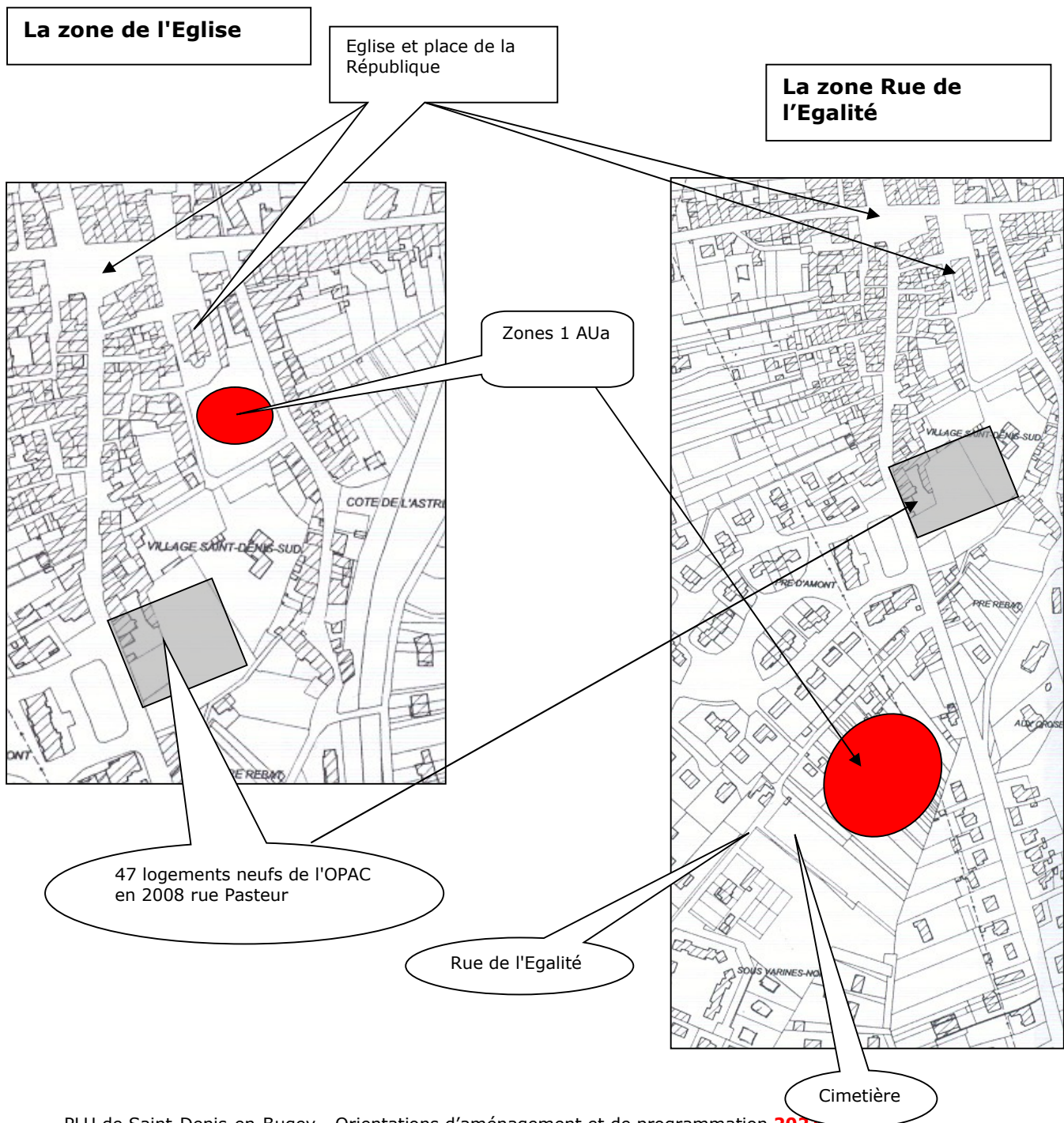






## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER "1 AU a"

### Situation générale des zones 1 AU a



## Mixité des logements dans les deux zones 1 AU a

Mixité dans le statut et la forme : logements locatifs aidés et accession à la propriété, logements intermédiaires R+1 et R+2 (habitat individuel groupé ou collectif).

### A – Logements locatifs aidés

Dans chacune des deux zones 1 AUa, chaque construction de type collectif devra inclure 40% de logements locatifs aidés.

2 des 9 logements individuels groupés de la zone Rue de l'Egalité doivent être des logements locatifs aidés.

	Répartition des logements	Répartition des logements locatifs aidés
<b>Zone 1 AUa Derrière l'église : 2 868 m<sup>2</sup></b>	<b>Une 20<sup>e</sup></b> de logements dans des collectifs R+1+combles / R+2	40% répartis dans chacun des collectifs (environ 8)
<b>Zone 1 AUa Rue de l'Egalité : 10 359 m<sup>2</sup></b>	<b>Une 30<sup>e</sup></b> de logements : 18 dans 2 collectifs R+1/R+2, 8 individuels groupés et 2 individuels purs.	40% répartis dans chacun des collectifs (environ 7), 2 des 8 individuels groupés
<b>TOTAL</b>	<b>50 dont 38 dans des collectifs R+1/R+2, 8 en individuels groupés et 2 individuels purs.</b>	<b>17</b>

### B – Diversité des logements dans la forme

Les nouveaux programmes de ces deux zones doivent offrir une variété de produits : des logements de type intermédiaire, groupé ou collectif en diversifiant les hauteurs entre RDC, R+1 et R+2, et le cas échéant des logements individuels purs.

Dans chaque opération, les aménageurs devront introduire une diversité de la taille des logements du T1 au T5 (par exemple en duplex).

Ils devront privilégier les petits logements en rez-de-chaussée pour les personnes âgées et les personnes handicapées.



## Détails d'organisation spatiale : schéma d'aménagement

### 1 - ZONE DE L'EGLISE :

#### Contexte :

- Zone située au cœur du noyau ancien du bourg, entre l'église, la rue Berlioz et la rue V. Hugo
- Superficie de 2 868 m<sup>2</sup> correspondant à la parcelle n° 274
- Rues étroites
- Tènement entouré de murs en 2008
- Opération de l'OPAC de 47 logements voisins au Sud (livraison des logements à partir de l'été 2008)
- Alignements bâtis anciens le long des rues voisines, avec des hauteurs R+1 + combles.

Rue de l'Eglise à l'Ouest



Rue H. Berlioz à l'Ouest



Rue V. Hugo, à double sens



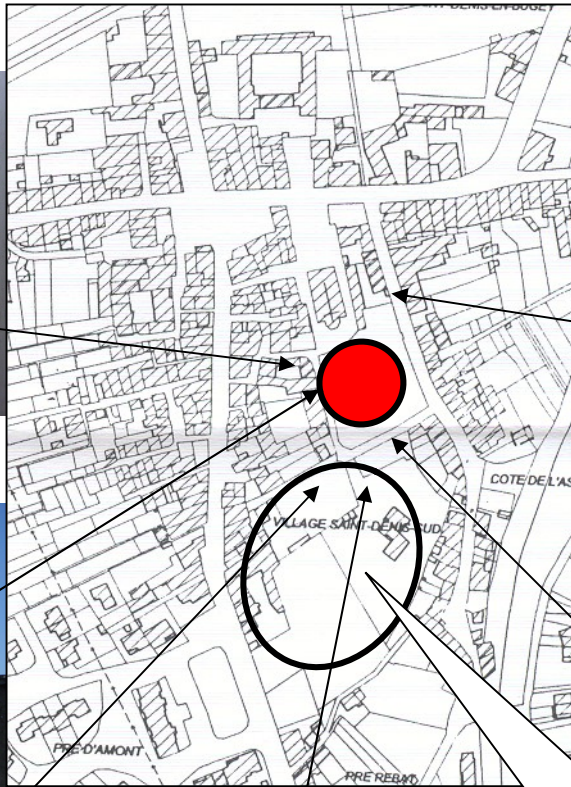
Rue H. Berlioz au Sud



Opération de l'OPAC avec logements collectifs R+2, groupés R+1 et réhabilitation d'une construction ancienne existante



Rue Pasteur



Liaison avec l'opération de l'OPAC





47 logements de l'OPAC





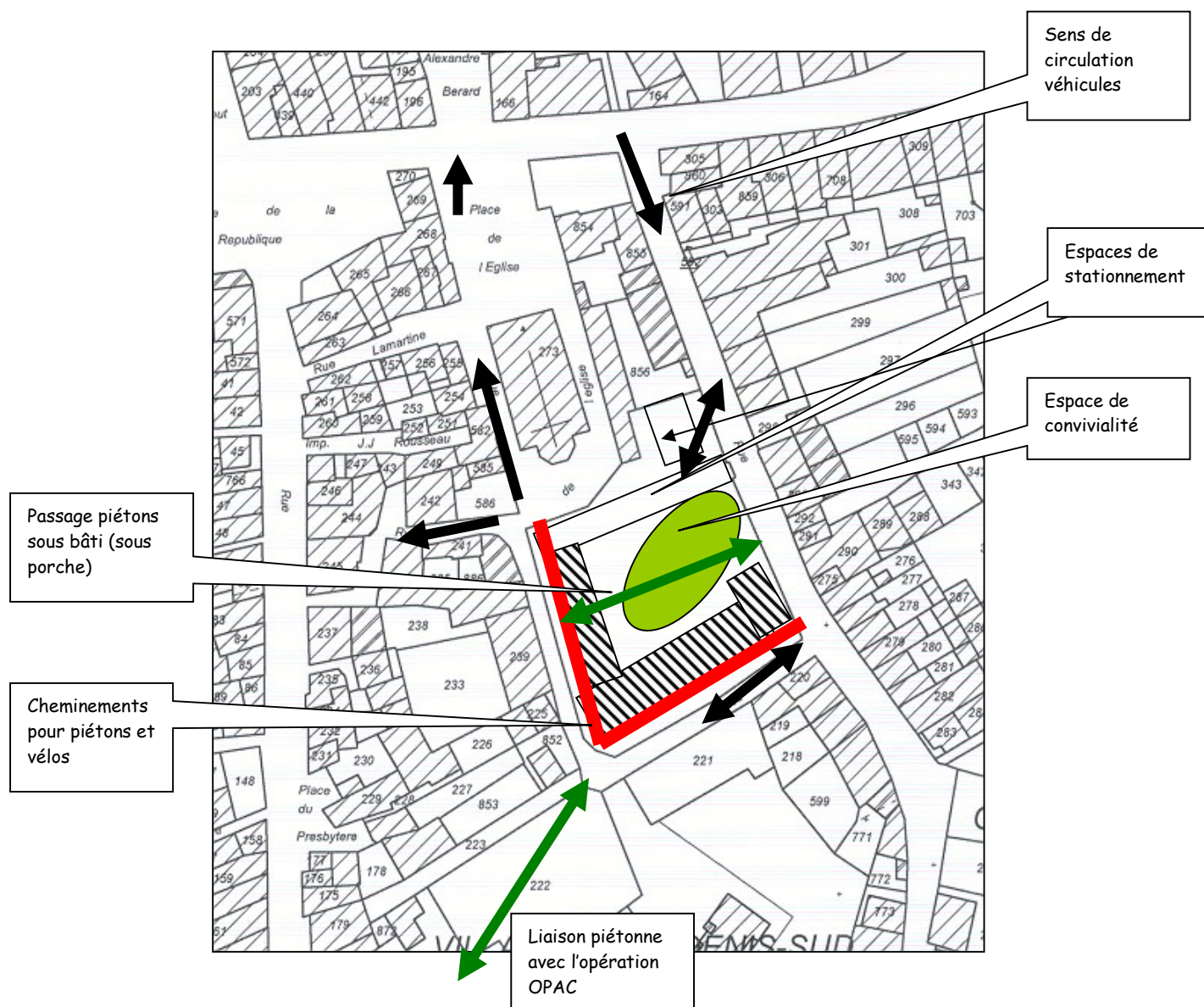
## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- En raison de la situation du tènement au cœur du bourg et des caractéristiques des îlots environnant (voir les photos aériennes), il s'agit de créer un îlot très urbain.
- Le bâti reprend les caractéristiques des maisons environnantes : édifié le long des rues, en ordre continu ou discontinu, avec un petit retrait pour permettre un cheminement piétons/vélos, hauteur R+1 / R+2 (diversité des hauteurs pour éviter l'uniformité), pentes des toits semblables.



- La structure urbaine reprend également celle des quartiers limitrophes avec le système de cœur d'îlots et de passages : création d'un îlot traversé par un cheminement et un espace collectif central. L'opération est néanmoins plus ouverte que les îlots fermés voisins : l'alignement bâti referme l'opération sur la rue Berlioz mais le passage sous porche et les différentes hauteurs du bâti doivent concourir à une diversité des façades.
- Les différents cheminements intérieurs ou extérieurs à l'opération permettent les liaisons (modes doux) inter quartiers. Elles sont envisagées de deux manières : en passage sous les constructions à l'image de certains passages existant sous porches, et le long de l'alignement bâti.



Logements à créer : une 20<sup>e</sup> de logements dans 3 petits collectifs R+1 et R+2.

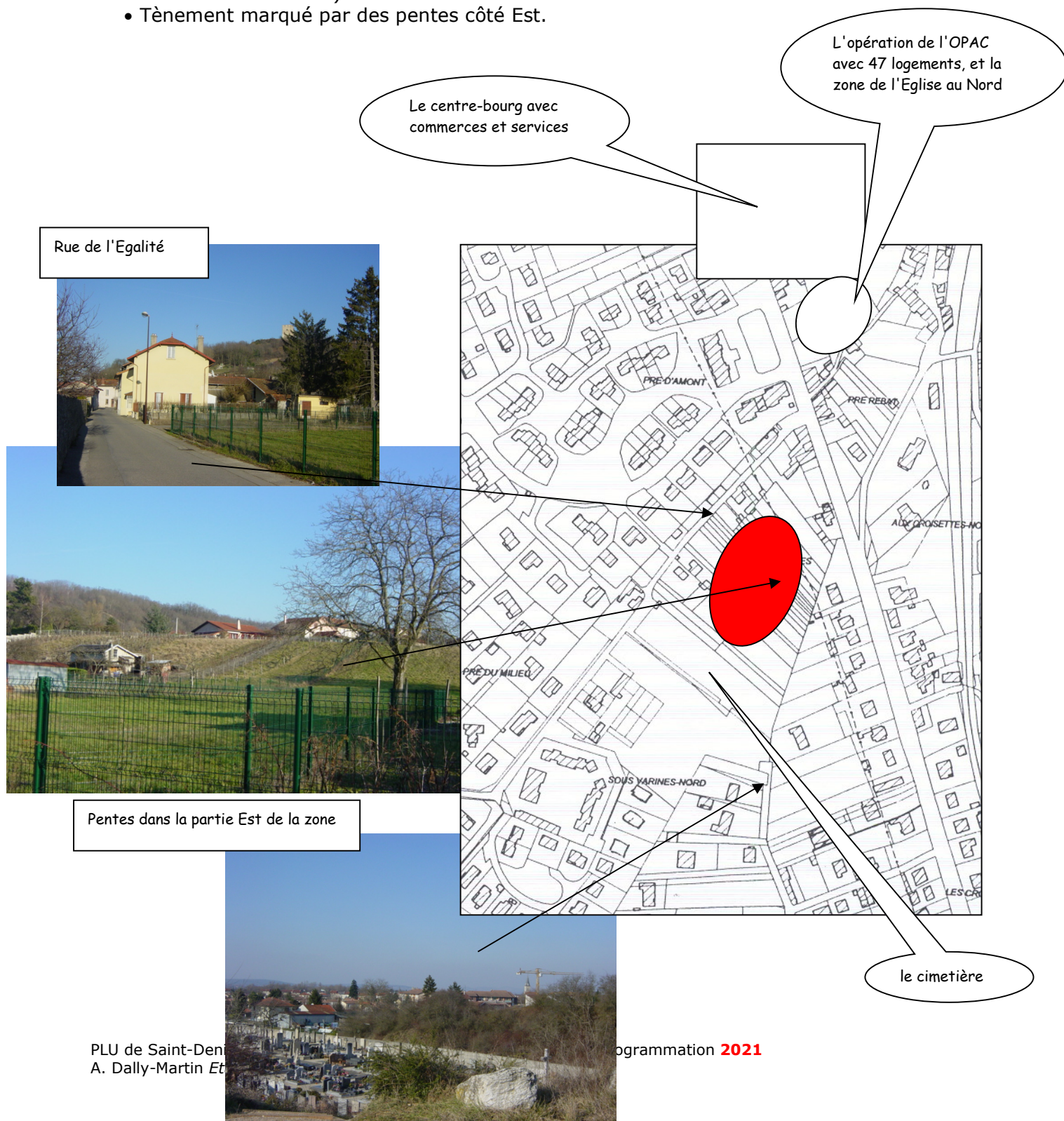
Le PLU prévoit simultanément des emplacements réservés pour améliorer la circulation dans les angles de rues étroites.



## 2 - ZONE RUE DE L'EGALITE :

### Contexte :

- Zone située dans la première couronne du noyau ancien du bourg
- Opération de l'OPAC de 47 logements à proximité au Nord-Est
- Superficie de 10 359 m<sup>2</sup> correspondant à des parcelles en lanière (encore certaines en vignes). Précision : pour une meilleure cohérence des opérations, une parcelle de la zone Ub limitrophe est intégrée au schéma d'aménagement.
- Seul accès véhicules : la rue de l'Egalité, étroite, et bordée d'un mur à l'Ouest (jardins et Buizin en contre-bas)
- Tènement marqué par des pentes côté Est.







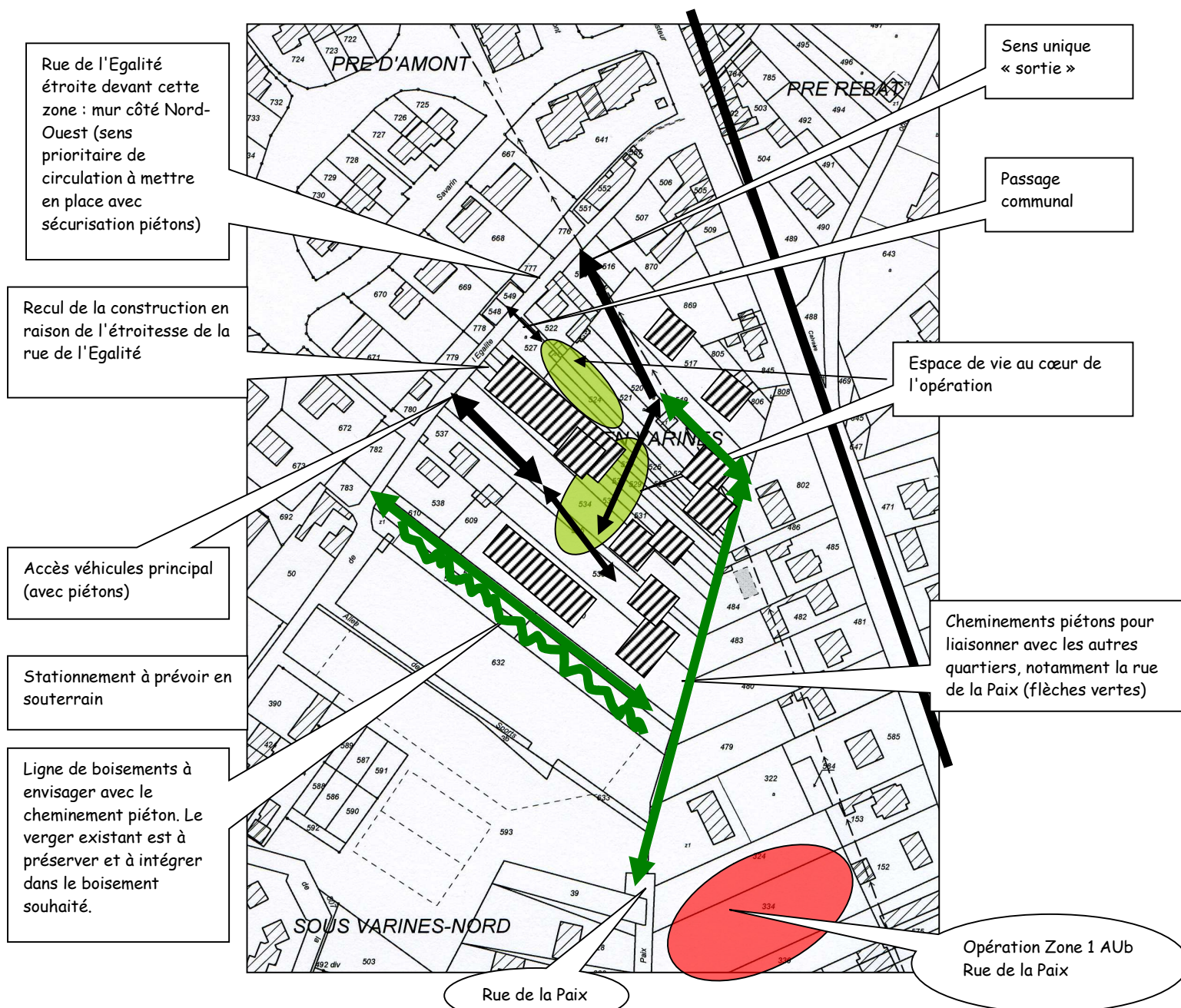


## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- En termes d'organisation de l'espace, la forme des parcelles de la zone permet trois types d'accès véhicules dont la hiérarchisation est à finaliser. Un seul accès sera le principal. Une liaison piétonne est à définir pour lier l'opération au secteur haut, rue de la Paix.
- Les masses bâties tiendront compte naturellement de la topographie, mais il semble important de maintenir un effet rue même si celle-ci n'est pas large. L'immeuble envisagé au bord de la rue de l'Egalité sera édifié, comme le précise l'article 6 de la zone 1 AUa, selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines (léger élargissement par rapport à un alignement total).

On est dans la première couronne du centre-bourg et l'idée est de réaliser une urbanisation qui s'en rapproche en termes de volumétrie, d'alignements ...





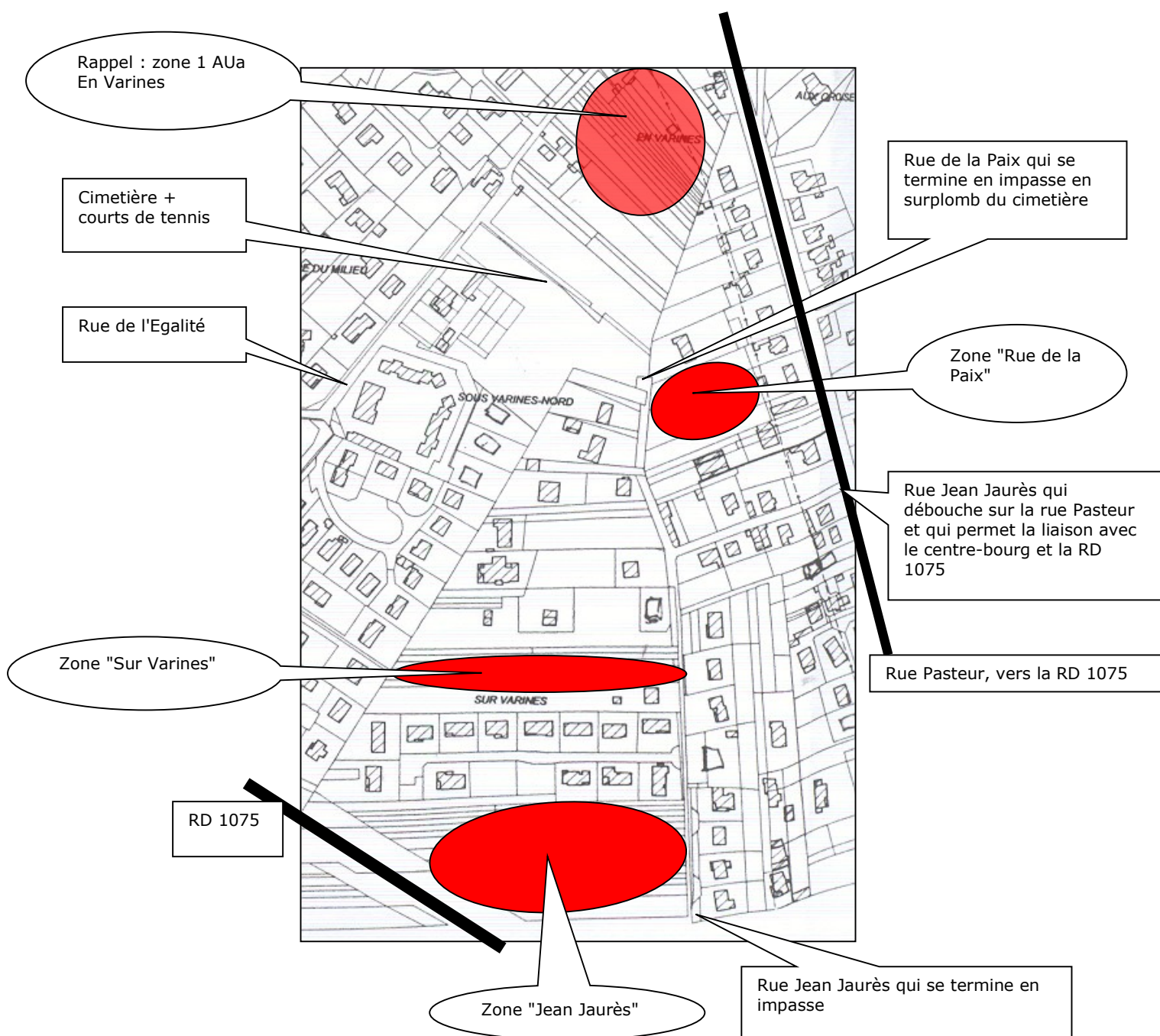
- Diversité de l'habitat avec deux immeubles collectifs R+1 et R+2, des logements accolés de type intermédiaire, et deux logements individuels purs (en R+1). Cette graduation doit tenir compte des pentes.

Logements à créer : Au moins une 30<sup>e</sup> répartis ainsi : 25 logements dans deux collectifs R+1 et R+2, 8 logements individuels groupés (dont 2 logements locatifs aidés) et 2 individuels purs.

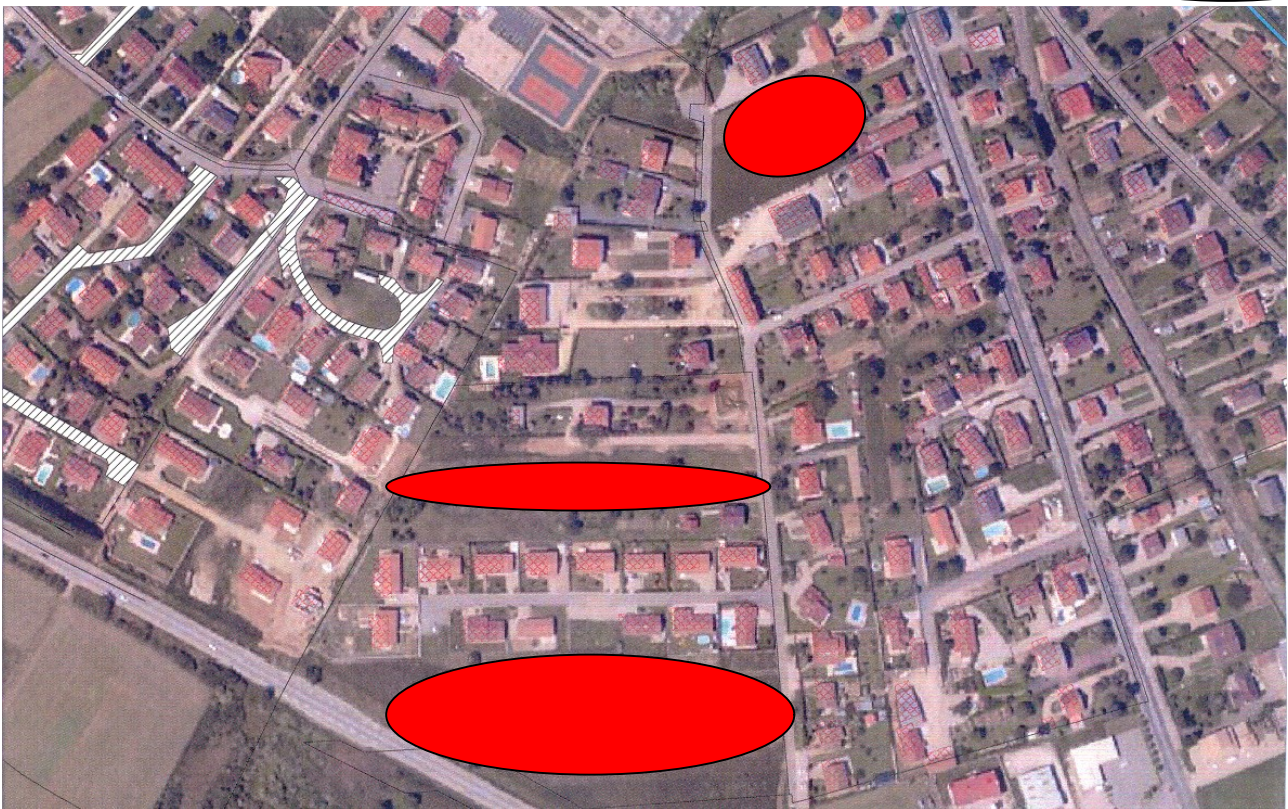


## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER "1 AU b"

### Situation générale des zones 1 AU b









## Mixité des logements dans les zones 1 AUb

Total des quatre zones 1 AUb (moins denses) : 31 997 m<sup>2</sup> ou 25 597 m<sup>2</sup> en soustrayant 20% utiles à l'équipement de la zone.

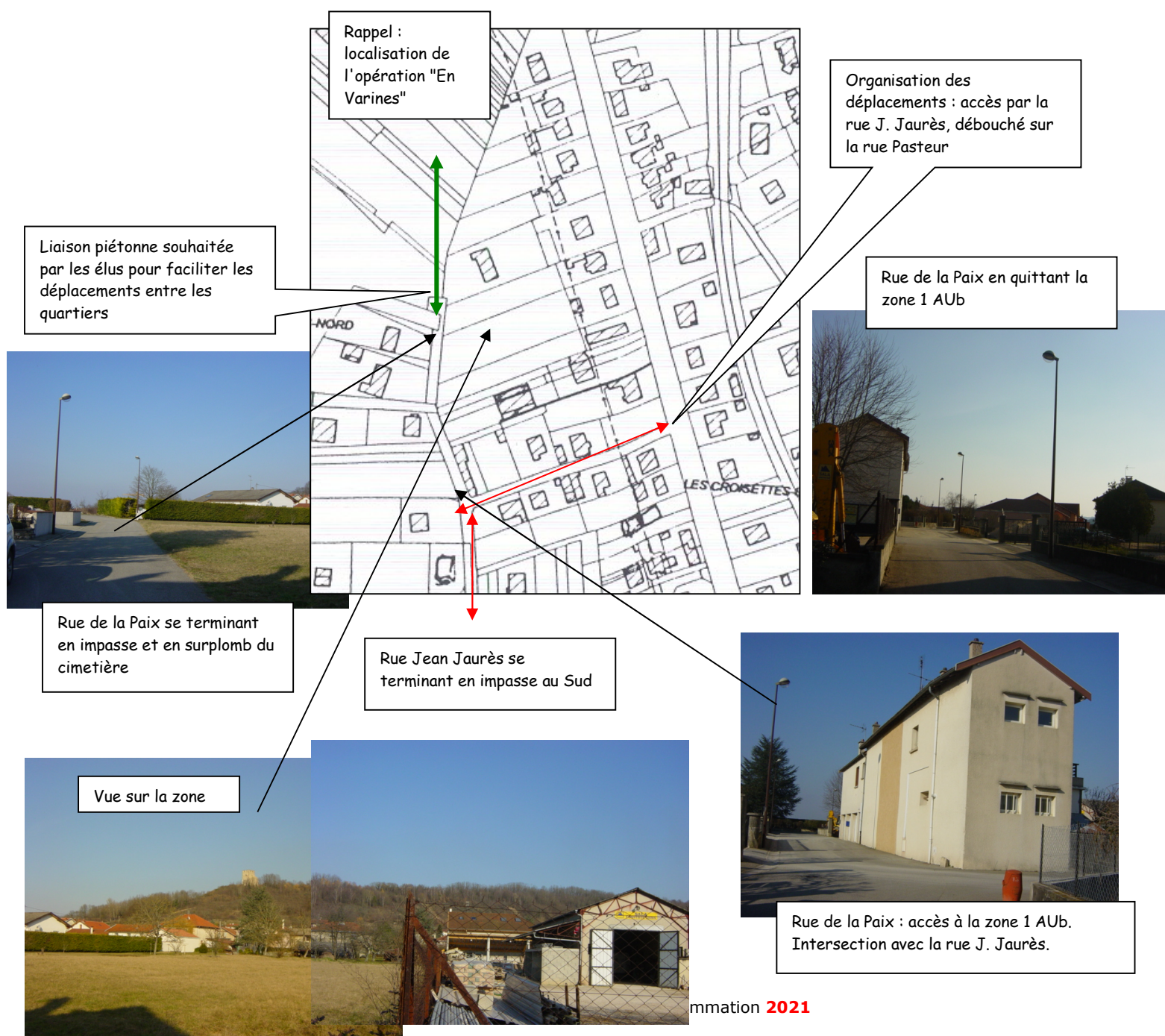
	Répartition des logements	Répartition des logements locatifs aidés
<b>Zone 1 AUb Rue de la Paix</b> : 6 570 m <sup>2</sup>	<b>24</b> : 18 dans 2 collectifs, 3 individuels groupés, 3 individuels purs	20% répartis dans chacun des collectifs (3 logements), 1 des 3 individuels groupés,
<b>Zone 1 AUb Sur Varines</b> : 8 278 m <sup>2</sup>	<b>16</b> : 8 dans 2 collectifs R+1, 10 individuels groupés.	3 des 10 individuels groupés.
<b>Zone 1 AUb Jean Jaurès</b> : 12 645 m <sup>2</sup>	<b>23</b> : 16 dans 2 collectifs R+1, 6 individuels groupés et 1 individuel pur.	20% répartis dans chacun des collectifs (3), 1 des 6 individuels groupés
<b>Zone 1 AUb Les Six Journaux</b> : 4 504 m <sup>2</sup>	<b>De 11 à 16 logements selon leur taille</b>	<b>8 dont 2 logements locatifs sociaux dans chacun des 2 collectifs (4) et 4 en accession sociale</b>

## Détail d'organisation spatiale : schéma d'aménagement

### 1 - ZONE "RUE DE LA PAIX" :

#### Contexte :

- Zone située en surplomb de celle appelée "En Varines" au bout de la rue de la Paix
- Superficie de 6 570 m<sup>2</sup>
- Secteur principalement de bâti pavillonnaire.







## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- Une diversité de types de logements : collectifs, individuels groupés et individuels purs,
- Une voie unique structurante et une diffusion des accès à partir d'espaces communs permettant en même temps le stationnement
- Espaces communs végétalisés
- Sens de faitage principalement Nord-Sud.



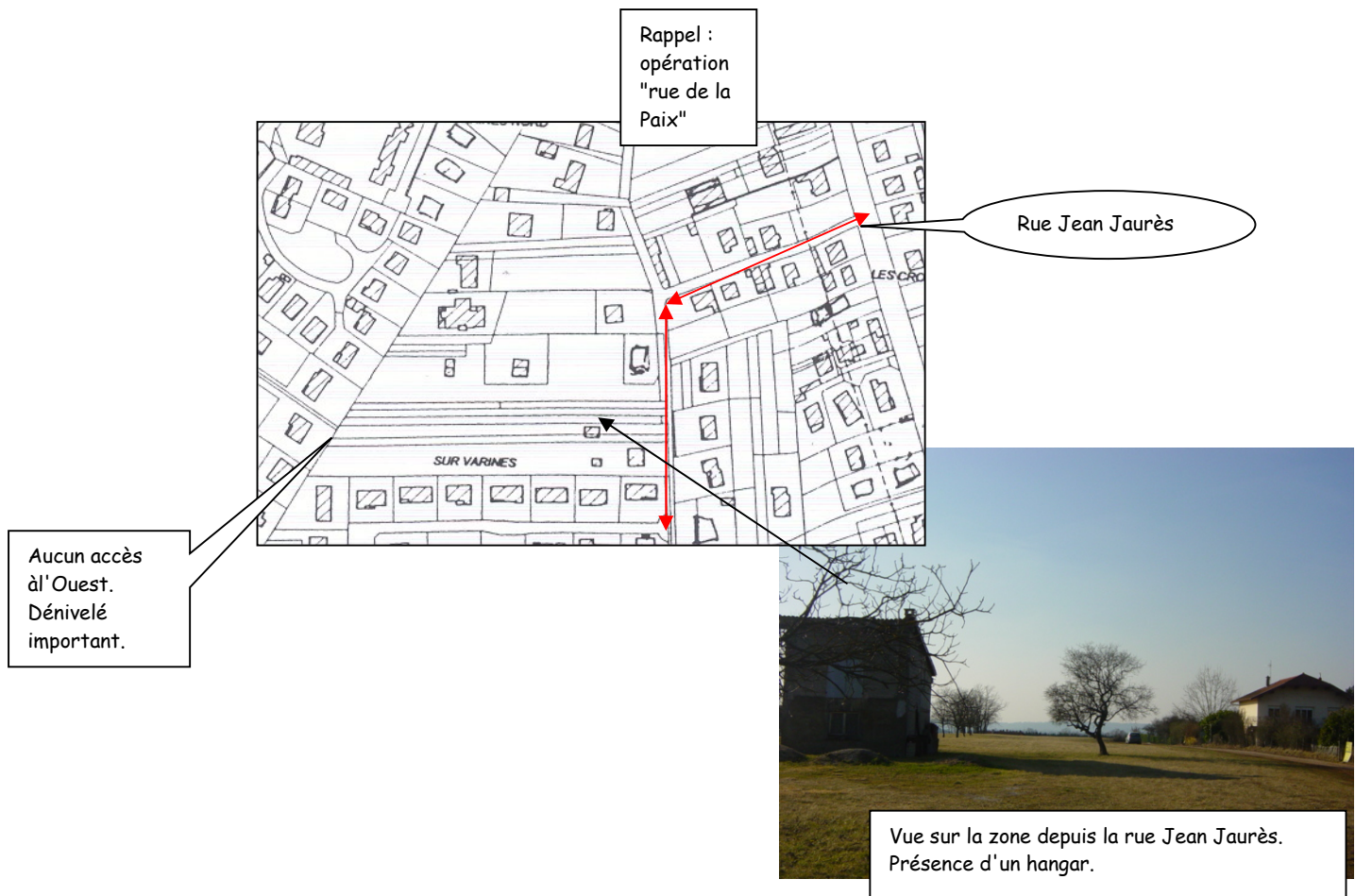
Logements à réaliser : 24 dont 18 dans 2 collectifs R+1, 3 individuels groupés et 3 individuels purs.



## 2 - ZONE "SUR VARINES" :

### Contexte :

- Zone située au Sud de la rue de la Paix, au bord de la rue Jean Jaurès.
- Superficie de 8 278 m<sup>2</sup> avec un parcellaire en lanières
- Secteur environnant de bâti pavillonnaire.

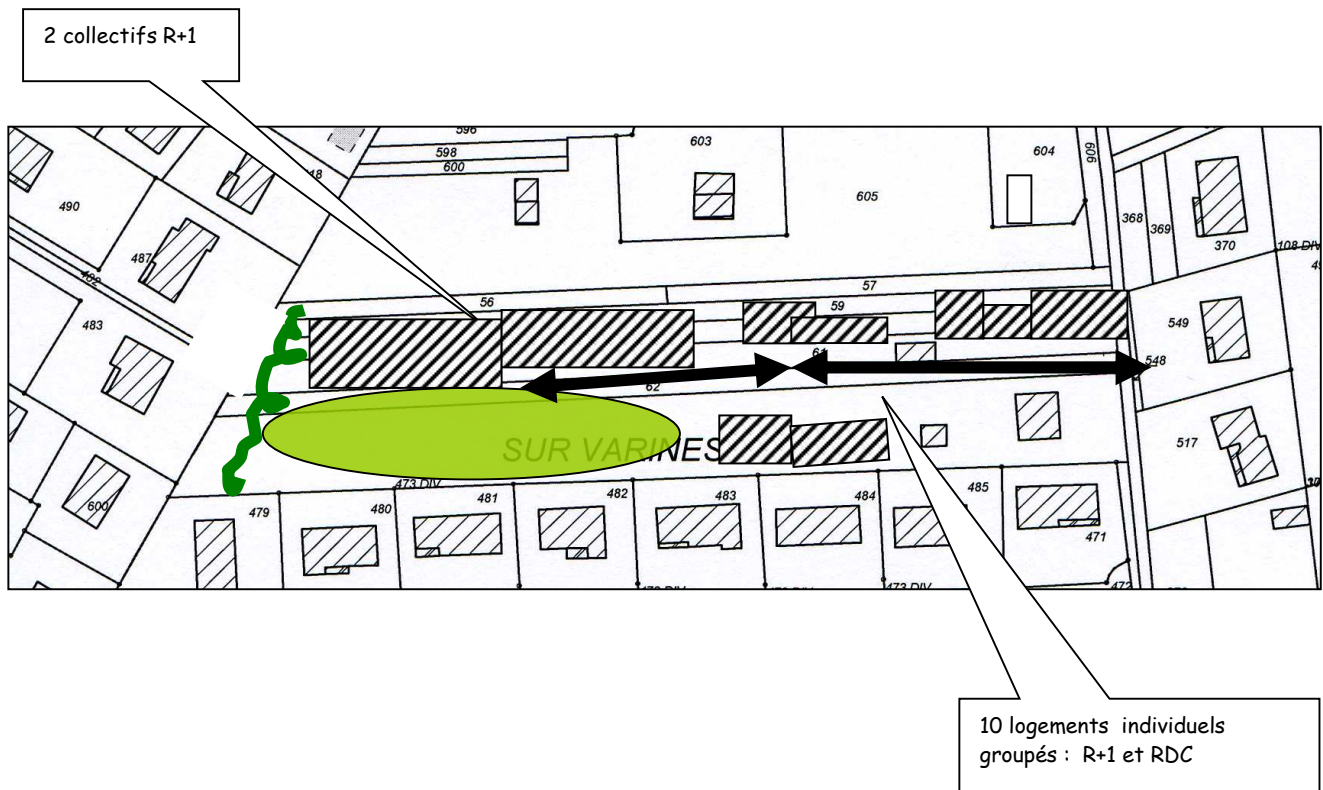


## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- Des aménagements tenant compte de la contrainte de la forme tout en longueur de la zone
  - une voie unique structurante avec un seul accès sur la rue Jean Jaurès
  - une forme urbaine qui se veut diversifiée malgré la configuration des lieux : dissymétrie du bâti et de l'espace végétalisé
- Une diversité de types de logements avec des logements collectifs et individuels groupés
- Diversité du bâti : R+1 et RDC
- Sens de faitage principalement E-O
- Un espace commun végétalisé.

16 logements à réaliser : 8 dans 2 collectifs R+1 et 10 individuels groupés.





### 3 - ZONE "JEAN JAURES" :

#### Contexte :

- Zone située à l'extrémité Sud de la rue Jean Jaurès, juste au Sud de l'opération "Sur Varines"
- Rue Jean Jaurès se terminant en impasse à la hauteur de la zone (chemin de terre aboutissant à la RD 1075)
- Zone située au bord de la RD 1075 sur sa face Sud, légèrement en surplomb, donc enjeu lié aux nuisances phoniques et olfactives
- Superficie de 12 645 m<sup>2</sup> avec un parcellaire en lanières
- Secteur environnant de bâti pavillonnaire. Intérêt du lotissement Alexandre Sala : voirie communale, aire de retournement au bout(Ouest) permettant un bouclage véhicules, espace vert permettant une liaison piétonne.



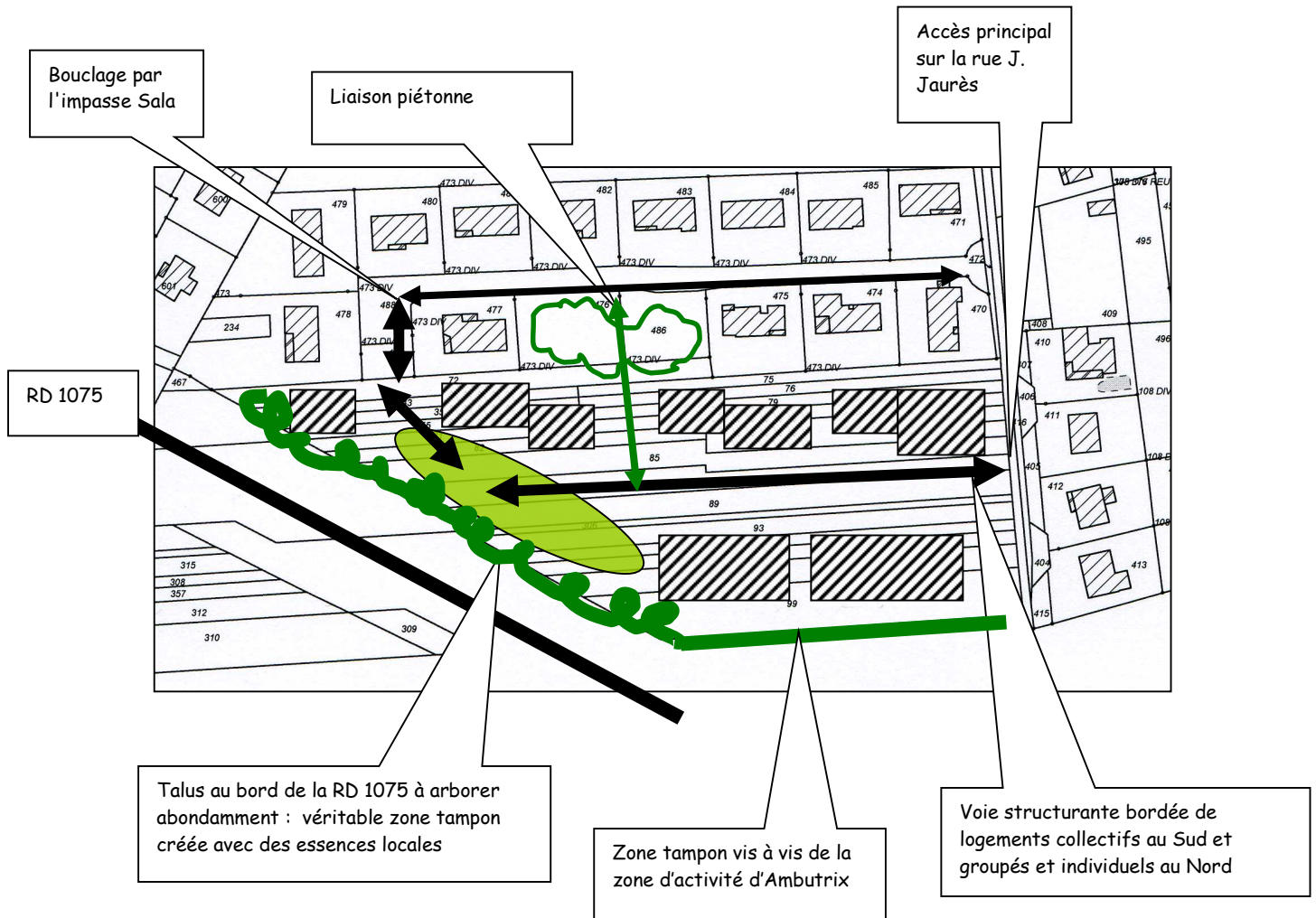


## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- Une végétalisation abondante le long de la RD 1075 pour créer à la fois une zone anti-bruit et un espace paysager agréable
- Des aménagements tenant compte du possible bouclage avec l'impasse A. Sala et une voie structurante donnant accès sur la rue J. Jaurès, et de la liaison piétonne entre els deux opérations
- Une diversité des logements avec des collectifs, individuels groupés et individuels purs
- Une diversité des hauteurs : des variations R+2 et R+1 le long de la RD 1075, du R+1 et RDC au sein de la zone : échelonnement de hauteurs par rapport au lotissement Sala
- Des sens de faitage principalement E-O
- Un espace commun végétalisé diffusant les circulations véhicules et piétonnes en partie Ouest de la zone.





23 logements à réaliser : 16 dans 2 collectifs R+1, 6 individuels groupés et 1 individuel pur.



## 4 - « Les Six Journaux » (zone 1AUb)

### CONTEXTE 2021 (5 056 m<sup>2</sup>) :

Environnement bâti le long de la rue de la République



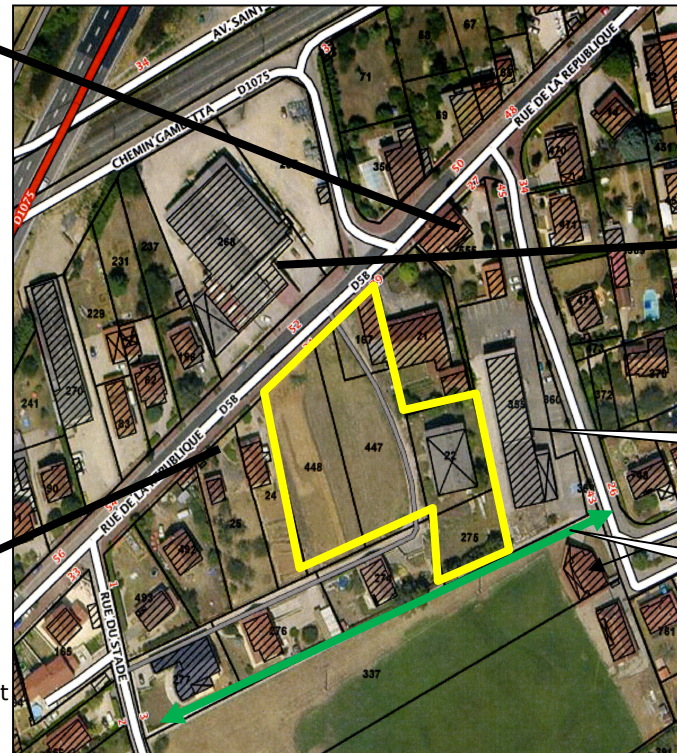
Deux hangars dans le tènement



Vue sur le tènement depuis la rue de la République



Côté tènement



Face au tènement : bâtiments d'activités (pizzerias, garages de particuliers, associations ...)

Centre de loisirs + ateliers communaux  
Stade avec vestiaires

Allée publique entre le stade de foot et le terrain de l'OAP



❖ **Importance de la proximité du secteur d'équipements publics av. Brillat-Savarin : terrain de foot, centre de loisirs, cheminement piéton entre le stade et les bâtiments publics sur la face Sud du tènement**

Centre de loisirs



Allée publique entre le stade de foot et le terrain de l'OAP



Av. Brillat-Savarin : entrepôt communal et centre de loisirs



Le stade depuis la rue du Stade, tènement derrière une ligne bâtie, CV et coteau à l'arrière





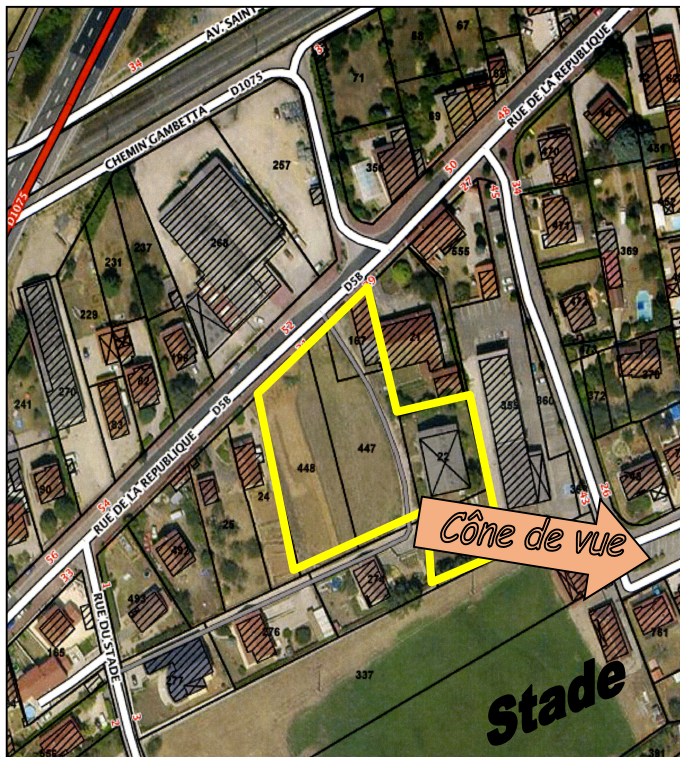
### ❖ Maillage viaire :

2 rues aux emprises importantes, 1 lien piéton existant qui permet le cheminement entre la rue du Stade et le centre-ville.

### ❖ Volumétries environnantes :

- Est du tènement : des constructions « imposantes » avec les volumétries de l'habitat existant, du centre de loisirs, des bâtiments communaux, et des deux hangars
- Ouest et Sud : de l'habitat individuel.

### ❖ Paysage urbain :



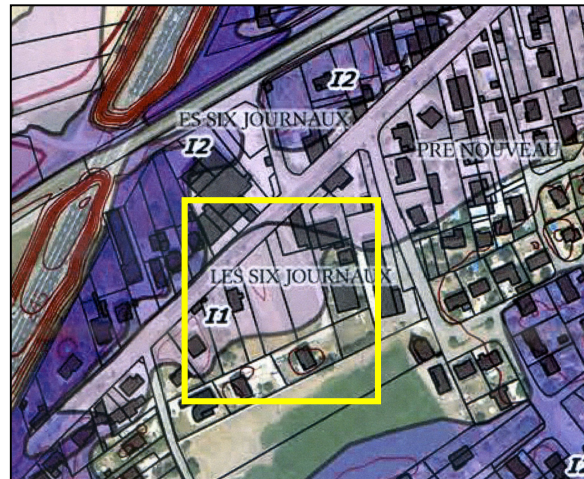
#### Éléments positifs :

Tènement proche du cadre verdoyant formé par le stade et cône de vue sur le site de la Tour.

#### Éléments négatifs :

Quelques constructions non valorisantes en périphérie du tènement, le stockage communal à améliorer.

### ❖ Risques naturels :

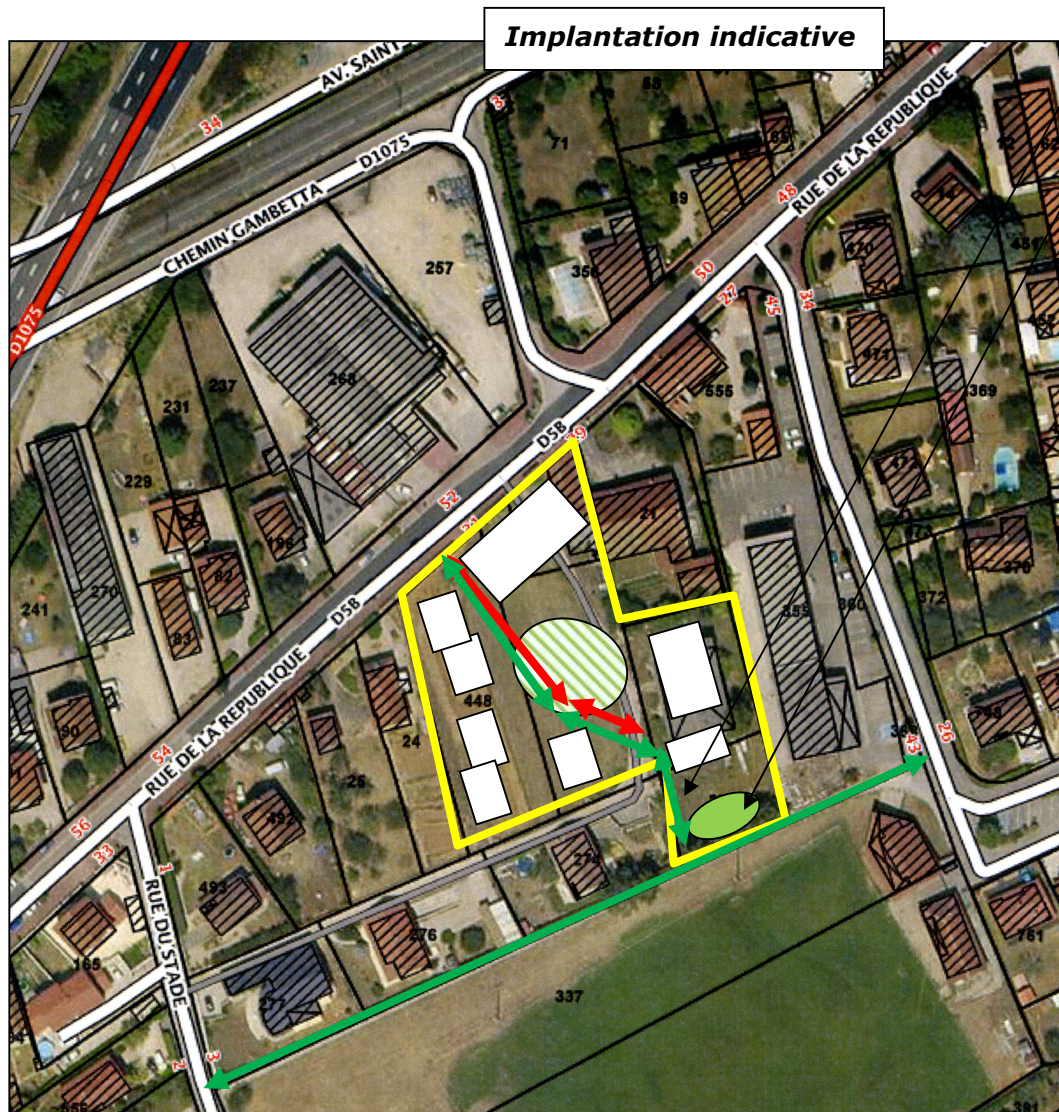


Les communes de Saint-Denis-en-Bugey, Ambutrix et Vaux-en-Bugey font l'objet d'une étude d'aléas multirisques en 2021 dans le but d'aboutir à un futur PPR.

Il ressort de la carte des aléas que l'OAP des **Six Journaux** est en secteur I1 (inondations de plaine, aléa faible). Ce classement, sous influence des aléas de l'Albarine, à montée des eaux lentes, ne remet pas en cause le projet.

**Mais l'aménageur devra se tourner vers la DDT pour construire en toute connaissance de cause ce projet important.**



**OAP :**

Cette OAP est à réaliser en une ou deux tranches à conditions de mettre en place les équipements d'infrastructure et de superstructure pour l'ensemble de l'OAP dès la 1<sup>ère</sup> tranche.

**Orientations**

- **Lien entre l'opération, les équipements publics et le maillage doux existant** : cheminement piéton longeant le stade à prolonger dans l'opération jusqu'à la rue de la République (lien avec l'ER3)
- **Paysage** : conserver le cône de vue sur la Tour (espace vert à créer)
- **Composition urbaine** :
  - ✓ Un espace vert commun d'un seul tenant (300 m<sup>2</sup> (15% de la zone 1Aub), voir l'aire centrale ci-dessous)
  - ✓ 10 logements dans deux petits collectifs dans la partie Est de l'opération (proximité des constructions « volumineuses »)
 Implantation du collectif le long de la rue de la République : à bâtir à l'alignement de la rue ou en léger retrait
  - ✓ Des logements individuels groupés et pur côtés Sud et Ouest (en lien avec le bâti individuel existant)
  - ✓ Hauteur maximum (à compter du terrain naturel) :
    - ♣ Collectif : 8,5 m au faîtage ou 5,5 m si toit plat végétalisé
    - ♣ Individuel : 7,5 m au faîtage ou 6 m si toits plats végétalisés
 = De 11 à 16 logements selon leur taille.
- **Architecture et forme urbaine** :
 

Travail important sur les façades pour intégrer correctement les logements collectifs dans leur environnement bâti.
- **Desserte** :
 

Accès possible par la rue de la République avec rétablissement des places de stationnement modifiées le long de la rue, une aire centrale paysagée permettant le stationnement et le retournement.
- **Typologie des logements** :
 

Taille : au moins 2 T2.  
 Mixité sociale : 2 logements locatifs sociaux dans chaque collectif (4) + 4 en accession sociale.
- **Développement durable** :
 

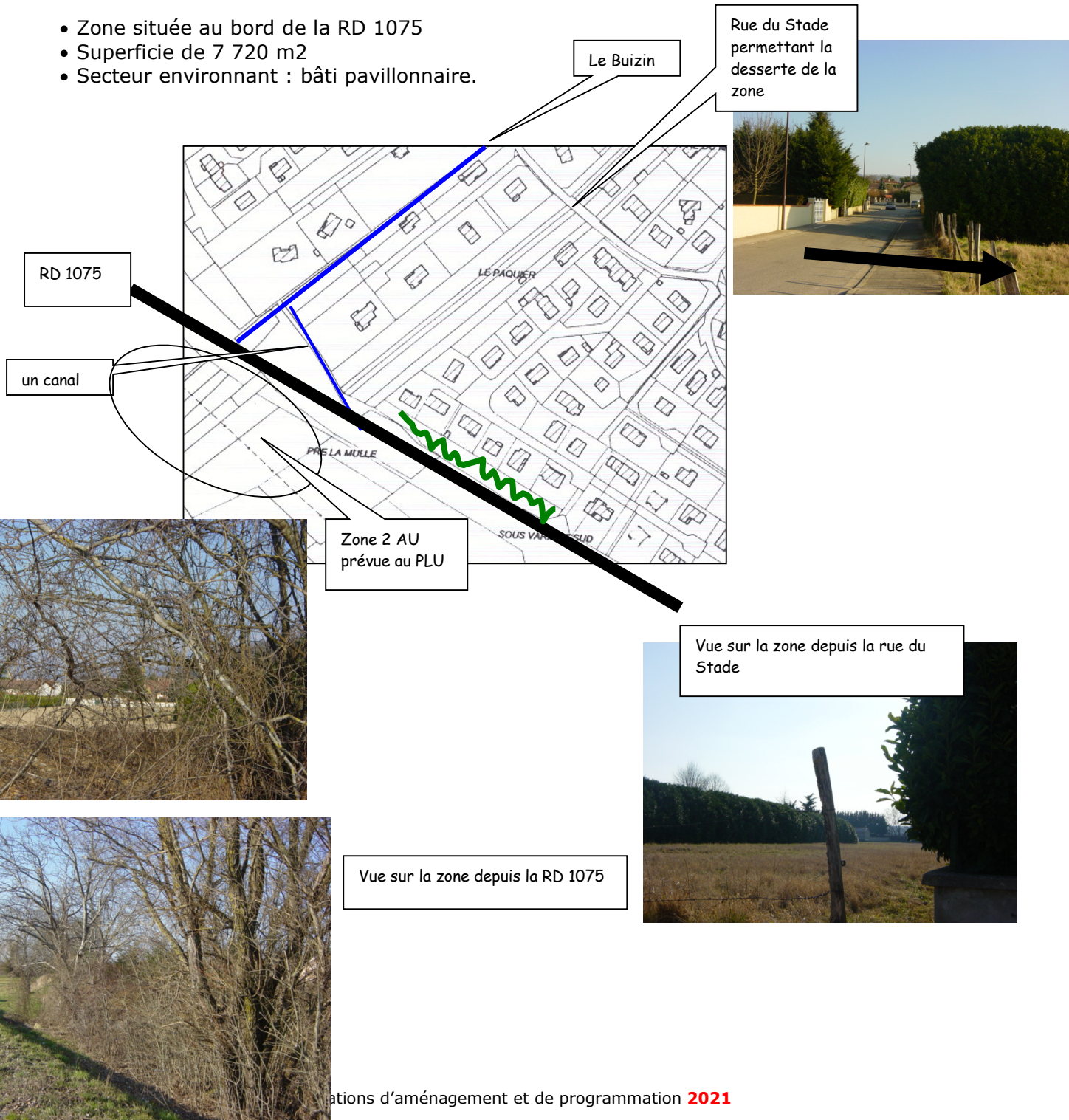
Voir les principes communs à toutes les OAP en dernière page.
- **Risques inondation** : voir ci-dessus.



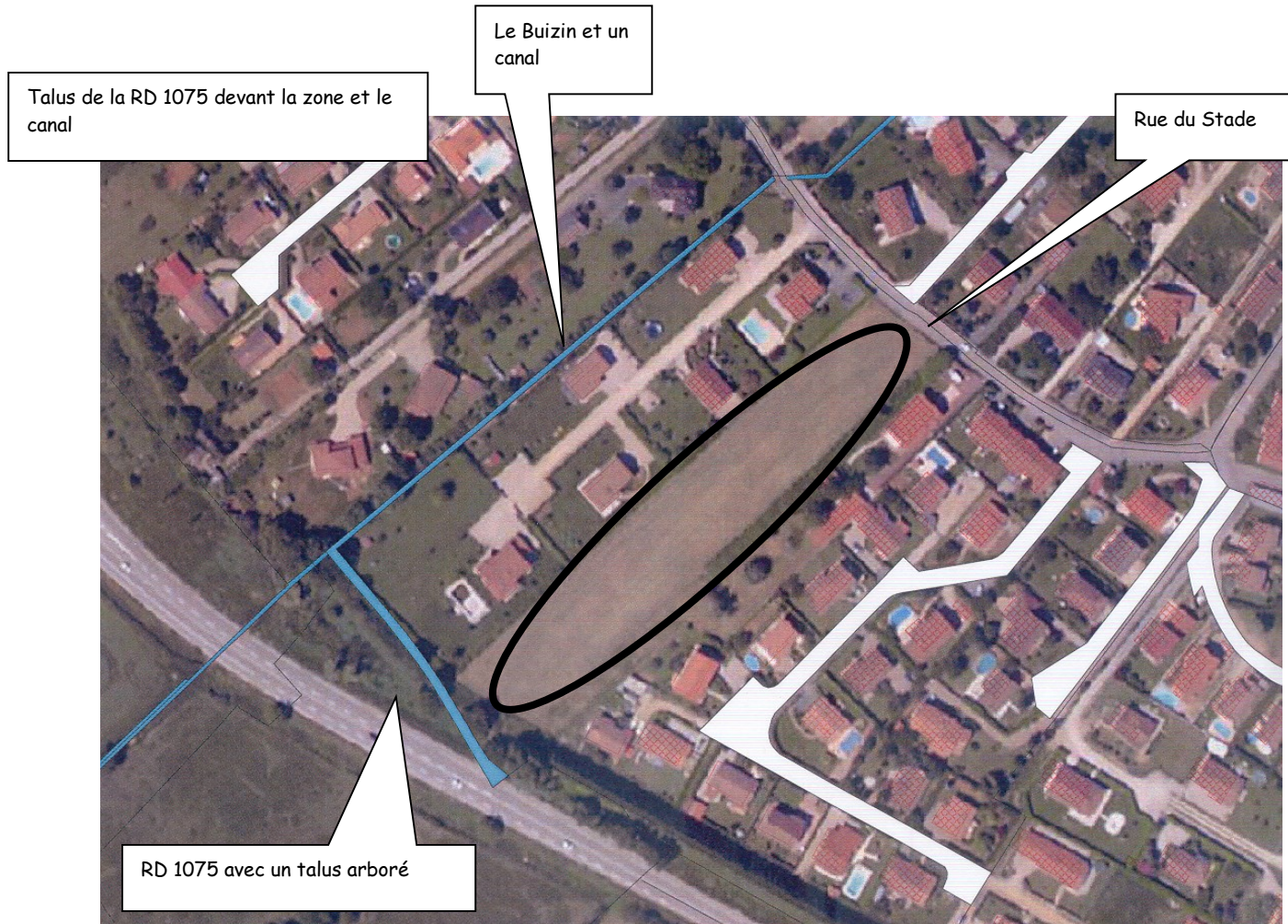
## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LA ZONE A URBANISER "2 AU" LE PAQUIER

### Contexte :

- Zone située au bord de la RD 1075
- Superficie de 7 720 m<sup>2</sup>
- Secteur environnant : bâti pavillonnaire.



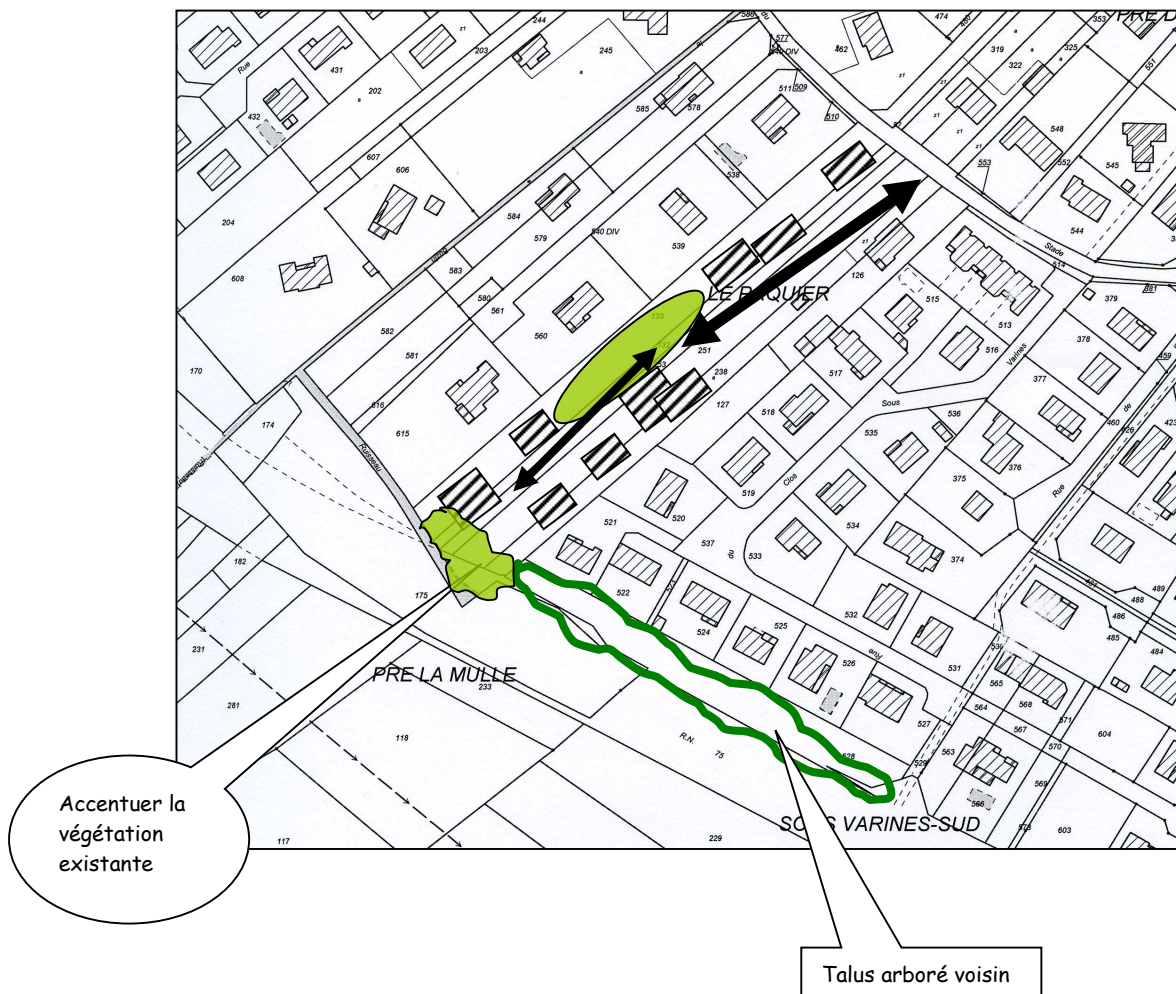




## **Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :**

### **Principes :**

- Des aménagements tenant compte de la contrainte de la zone : sa longueur et son étroitesse, sa proximité de la RD 1075
- Une voie unique structurante avec un seul accès : la rue du Stade
- Un talus le long de la RD 1075 abondamment arboré en continuité de celui de la parcelle limitrophe végétalisée
- Une diversité de types de logements avec des logements individuels groupés et individuels purs
- Une diversité du bâti : R+1 et RDC
- Deux espaces de convivialité, le second au Sud-Ouest jouant le rôle d'aire de retournement et amorçant le talus végétalisé.



10 logements à réaliser : 4 individuels groupés et 6 individuels purs.



## **PRINCIPES EN TERMES DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNS A TOUTES LES OAP**

### **Point ajouté en 2021 :**

Chaque opération doit prévoir les installations nécessaires :

- A la gestion économe de l'eau (collecteurs) et aux apports solaires passifs
- Aux locaux « poubelles » situés aux entrées des opérations
- Au revêtement des sols perméables à l'eau et à l'air
- ...

Lorsque les opérations sont réalisées en 2 tranches, les équipements d'infrastructure et de superstructure doivent être prévus pour l'ensemble de l'OAP dès la 1<sup>ère</sup> tranche.