

DEPARTEMENT DE L'AIN

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°2

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Avant la Modification simplifiée (2010)

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 L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :

Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article R 123-6 du code de l'urbanisme : *Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.*

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 m²
- Rue de l'Égalité : 10 359 m² (les orientations d'aménagement concernent aussi une parcelle située en zone Ub limitrophe)

◆ 4 secteurs 1 AUb :

- Rue de la Paix : 6 570 m².
- Sur Varines : 8 278 m²
- Jean Jaurès : 12 645 m²
- Les Six Journaux : 4 504 m²

◆ et la zone 2 AU Le Paquier : 7 720 m²

Ces surfaces correspondent aux surfaces graphiques transmises par le cabinet de géomètres Axis-Conseils (logiciel édité). Correspondance dans le tableau des surfaces en fin de Rapport de présentation.

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.

- ❖ 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.



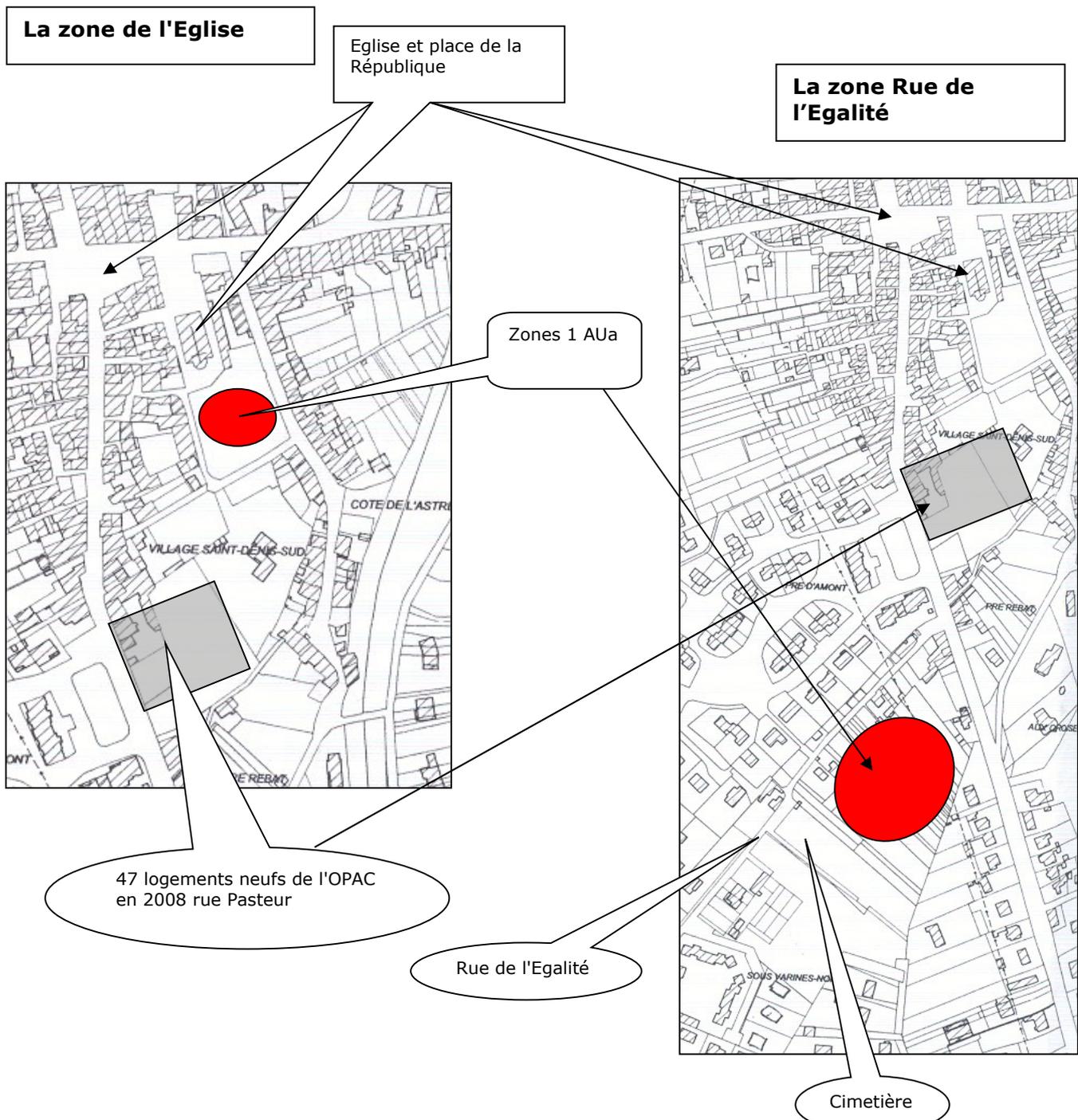
Exemple de ruptures dans la ligne de façades pour du petit collectif existant

- ❖ 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'Égalité doivent être des logements locatifs aidés.

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

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 m² correspondant à la parcelle n° 274
- Rues étroites
- Tènement entouré de murs en 2008
- Opération de l'OPAC de 47 logements voisine 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



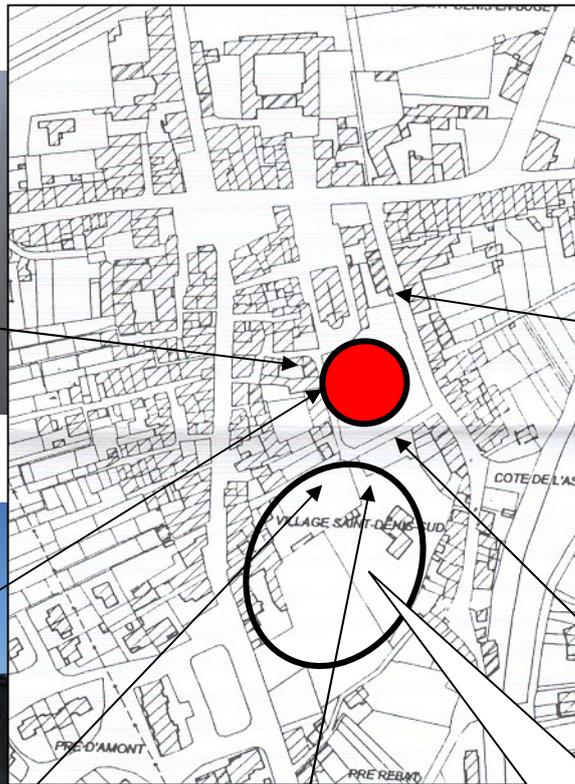
Rue H. Berlioz au Sud



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



Rue Pasteur





47 logements de l'OPAC



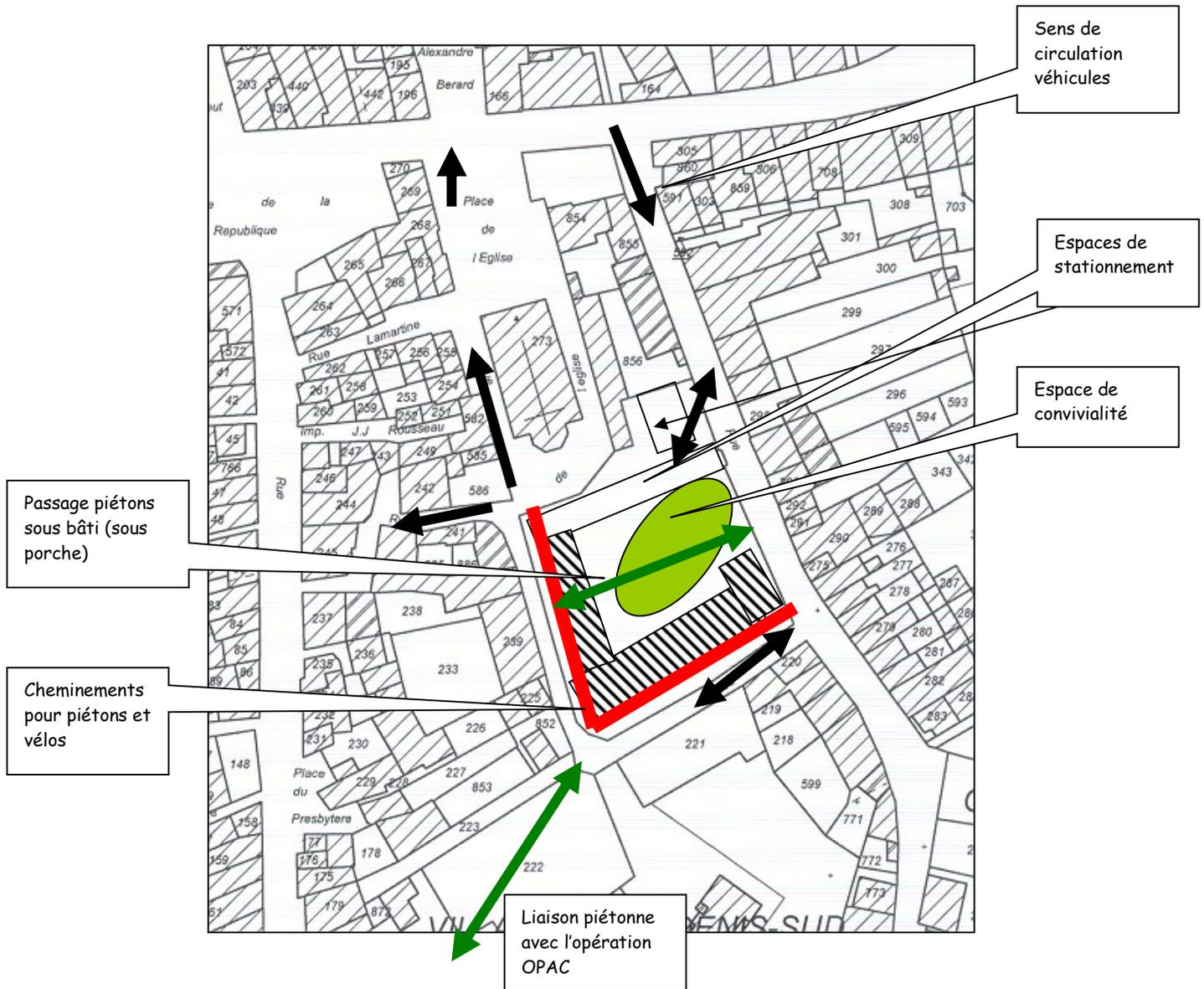
Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :

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.



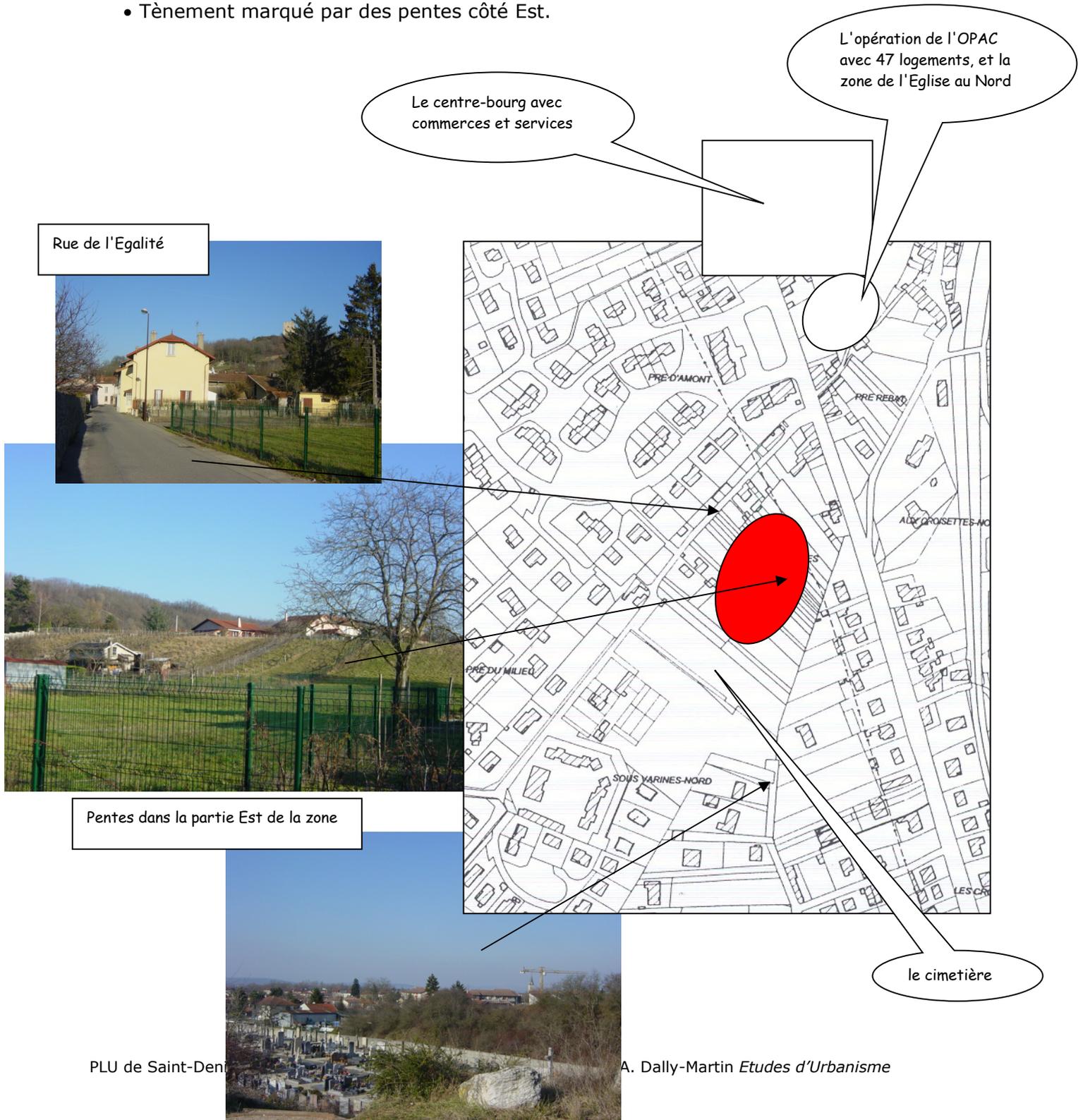
Logements à créer : une 20^e de logements dans 3 petits collectifs R+1 et R+2.

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 m² 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.



Vue en surplomb depuis la rue de la Paix



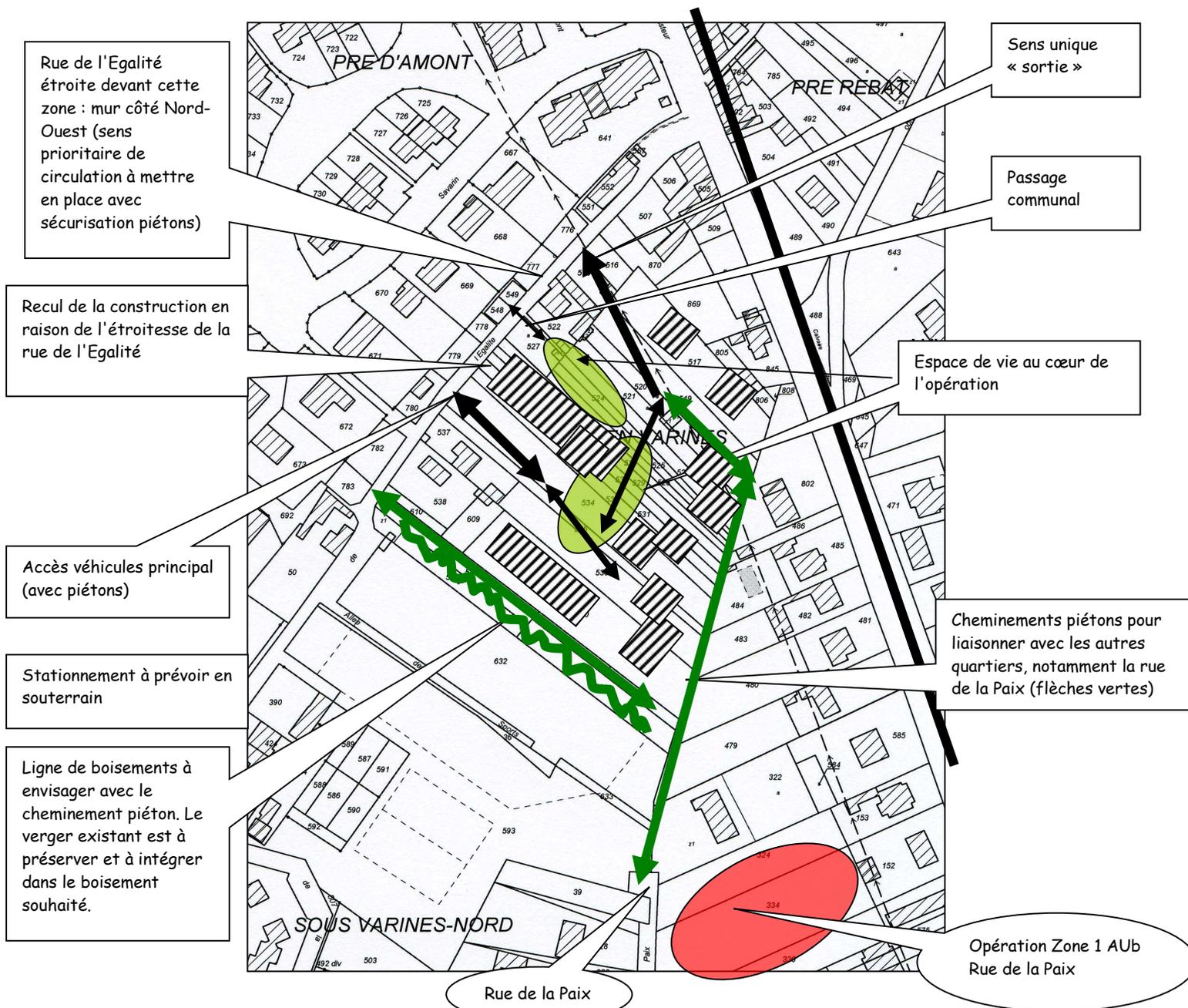
Rue de l'Egalité

Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :

Principes :

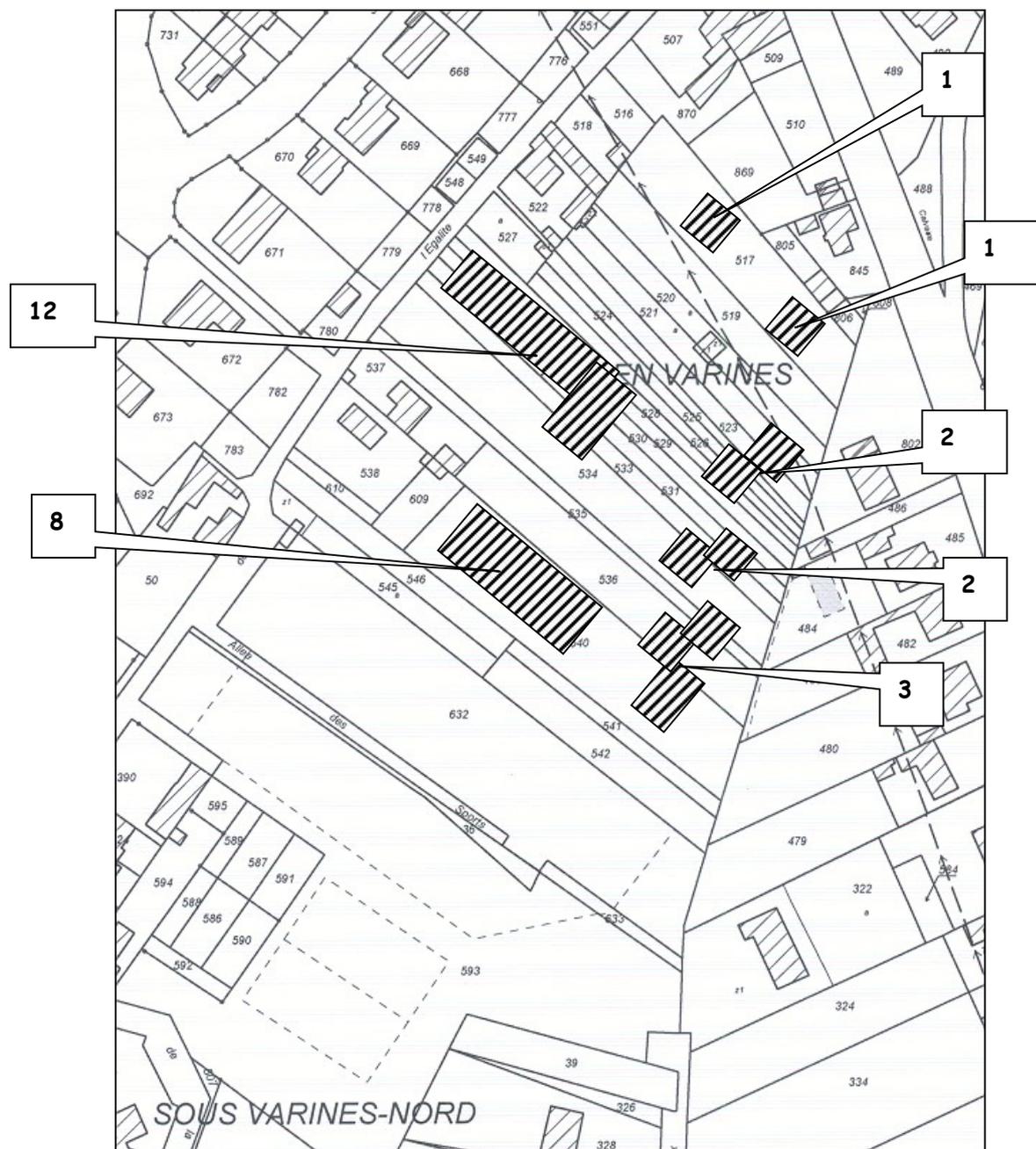
- En termes d'organisation de l'espace, la forme des parcelles de la zone permet trois types d'accès véhicules dont la hiérarchisation est à finaliser. Un seul accès sera le principal. Une liaison piétonne est à définir pour lier l'opération au secteur haut, rue de la Paix.
- Les masses bâties tiendront 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 ...



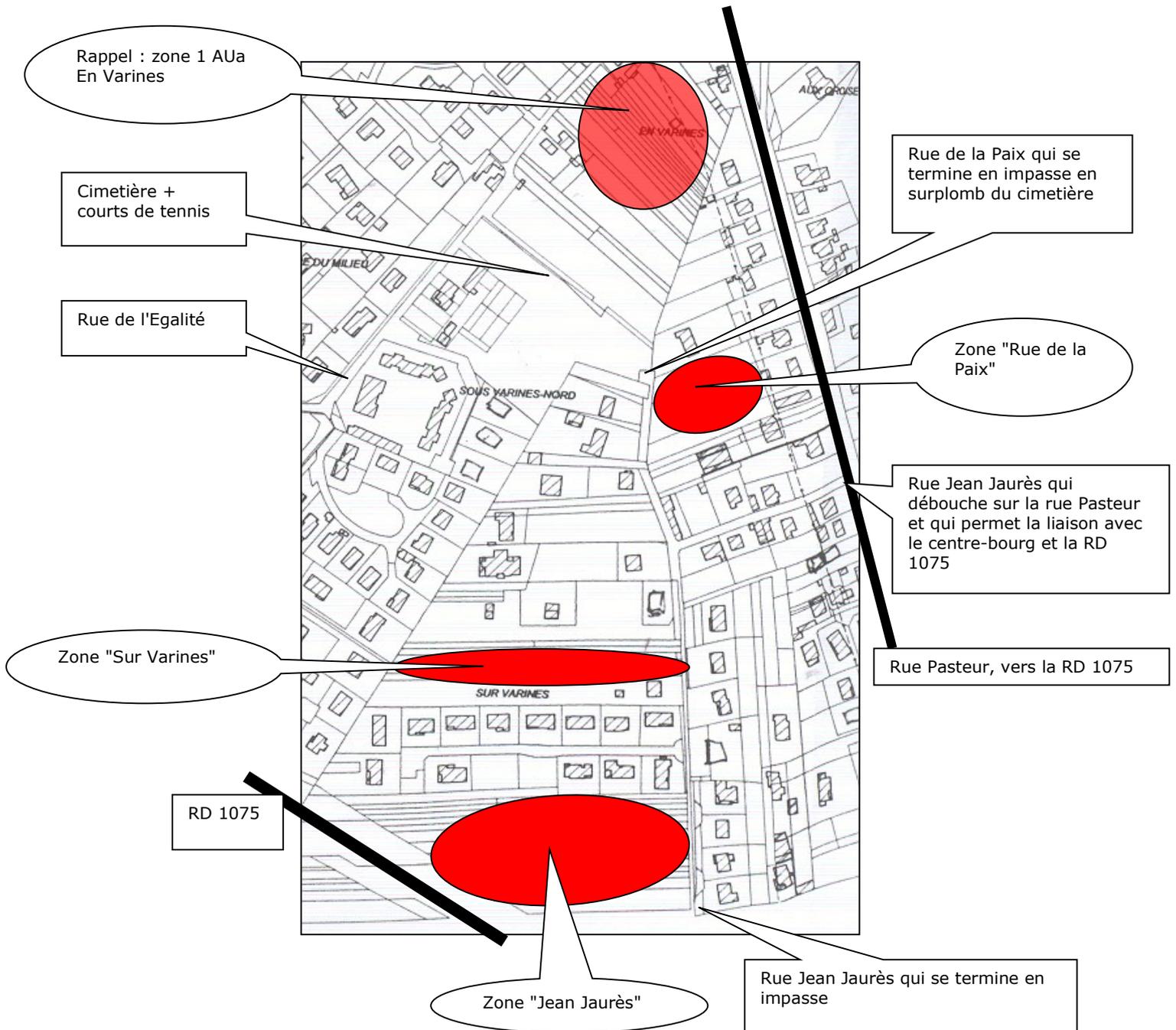
- Diversité de l'habitat avec deux immeubles collectifs R+1 et R+2, des logements accolés de type intermédiaire, et deux logements individuels purs (en R+1). Cette graduation doit tenir compte des pentes.

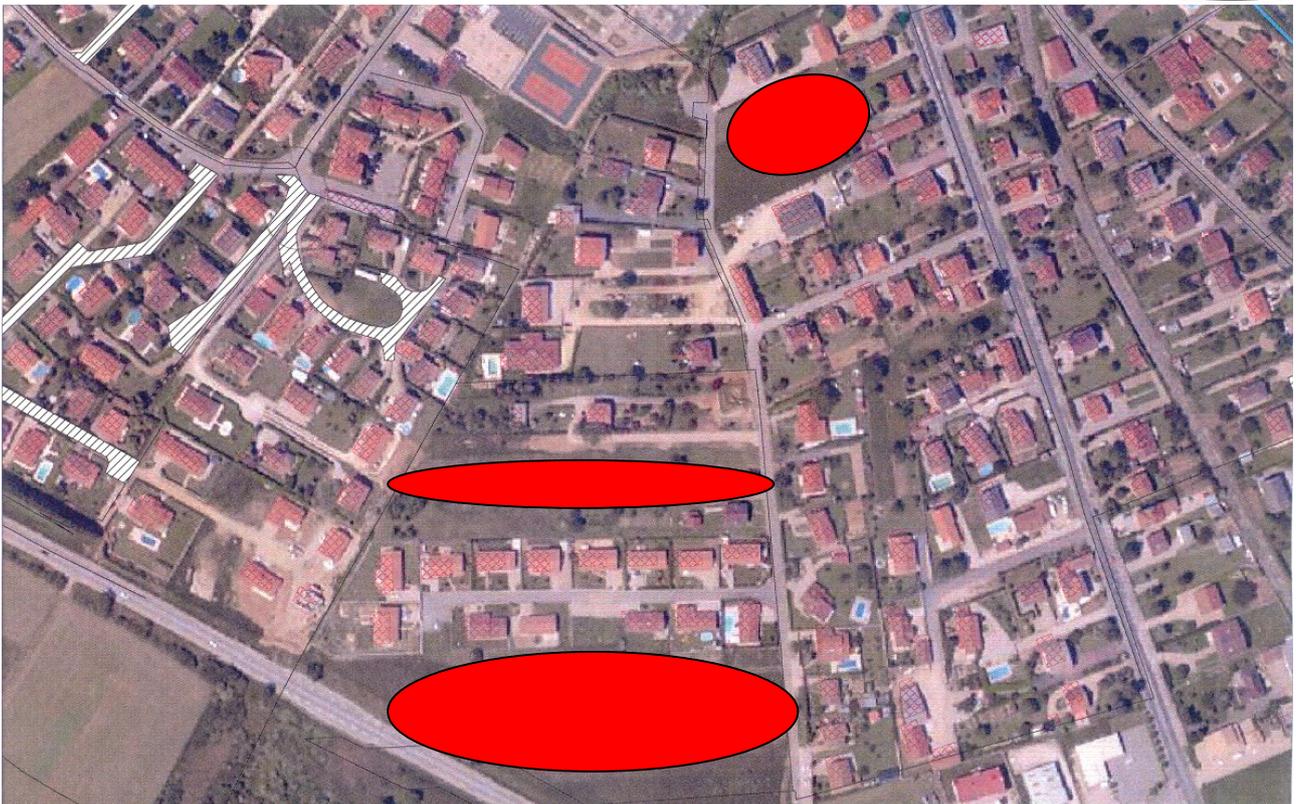
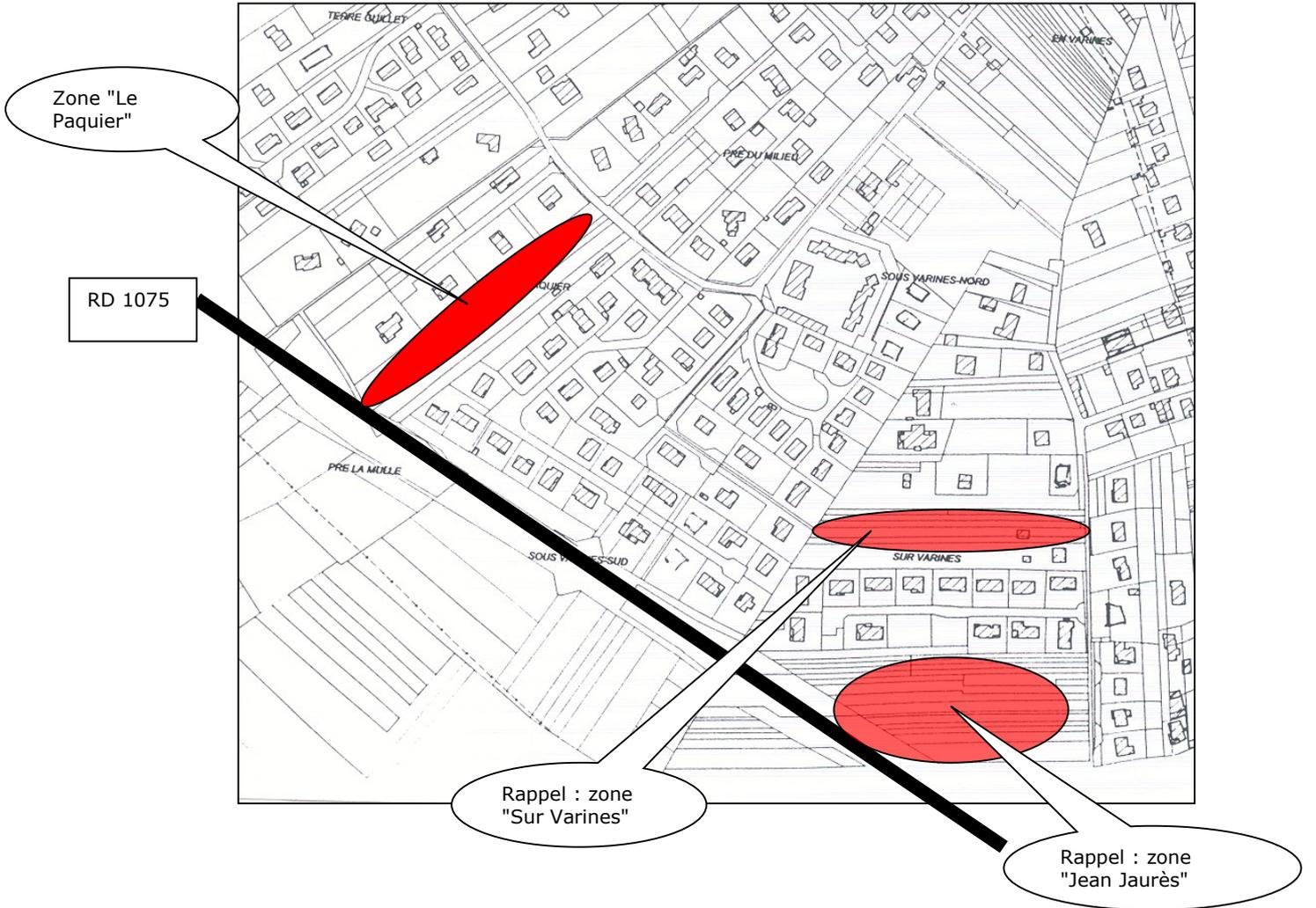
Logements à créer : Au moins une 30^e répartis ainsi : 25 logements dans deux collectifs R+1 et R+2, 8 logements individuels groupés (dont 2 logements locatifs aidés) et 2 individuels purs.



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 m² ou 25 597 m² en soustrayant 20% utiles à l'équipement de la zone.

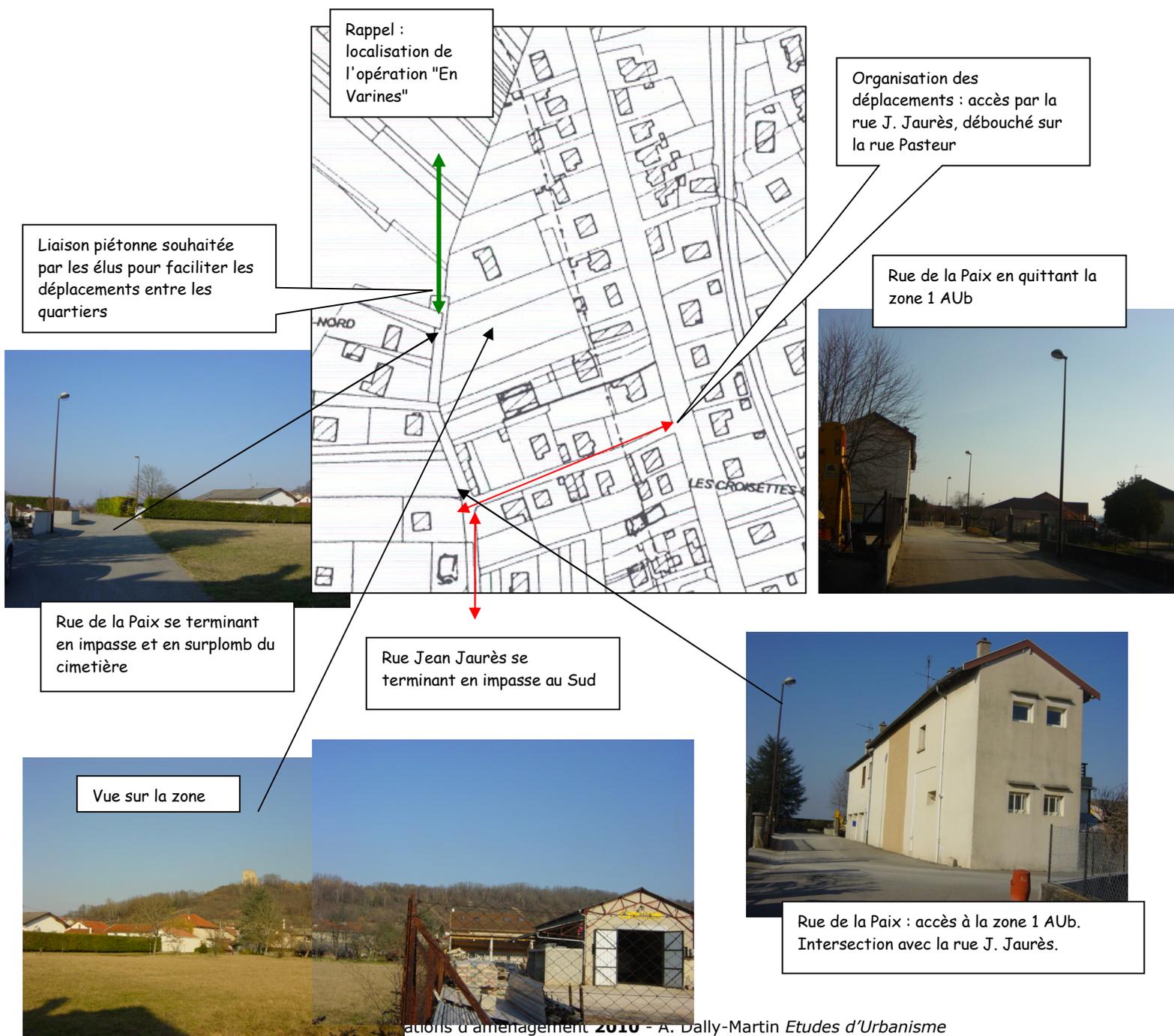
	Répartition des logements	Répartition des logements locatifs aidés
Zone 1 AUb Rue de la Paix : 6 570 m ²	24 : 18 dans 2 collectifs, 3 individuels groupés, 3 individuels purs	20% répartis dans chacun des collectifs (3 logements), 1 des 3 individuels groupés,
Zone 1 AUb Sur Varines : 8 278 m ²	16 : 8 dans 2 collectifs R+1, 10 individuels groupés.	3 des 10 individuels groupés.
Zone 1 AUb Jean Jaurès : 12 645 m ²	23 : 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
Zone 1 AUb Les Six Journaux : Au moins 4 504 m ²	13 environ : dont une MARPA, 1 maison médicale et 1 Logement de fonction	logements de la MARPA
TOTAL	76 dont 54 dans des collectifs R+1/R+2, 19 en individuels groupés et 5 individuels purs.	17

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 m²
- Secteur principalement de bâti pavillonnaire.



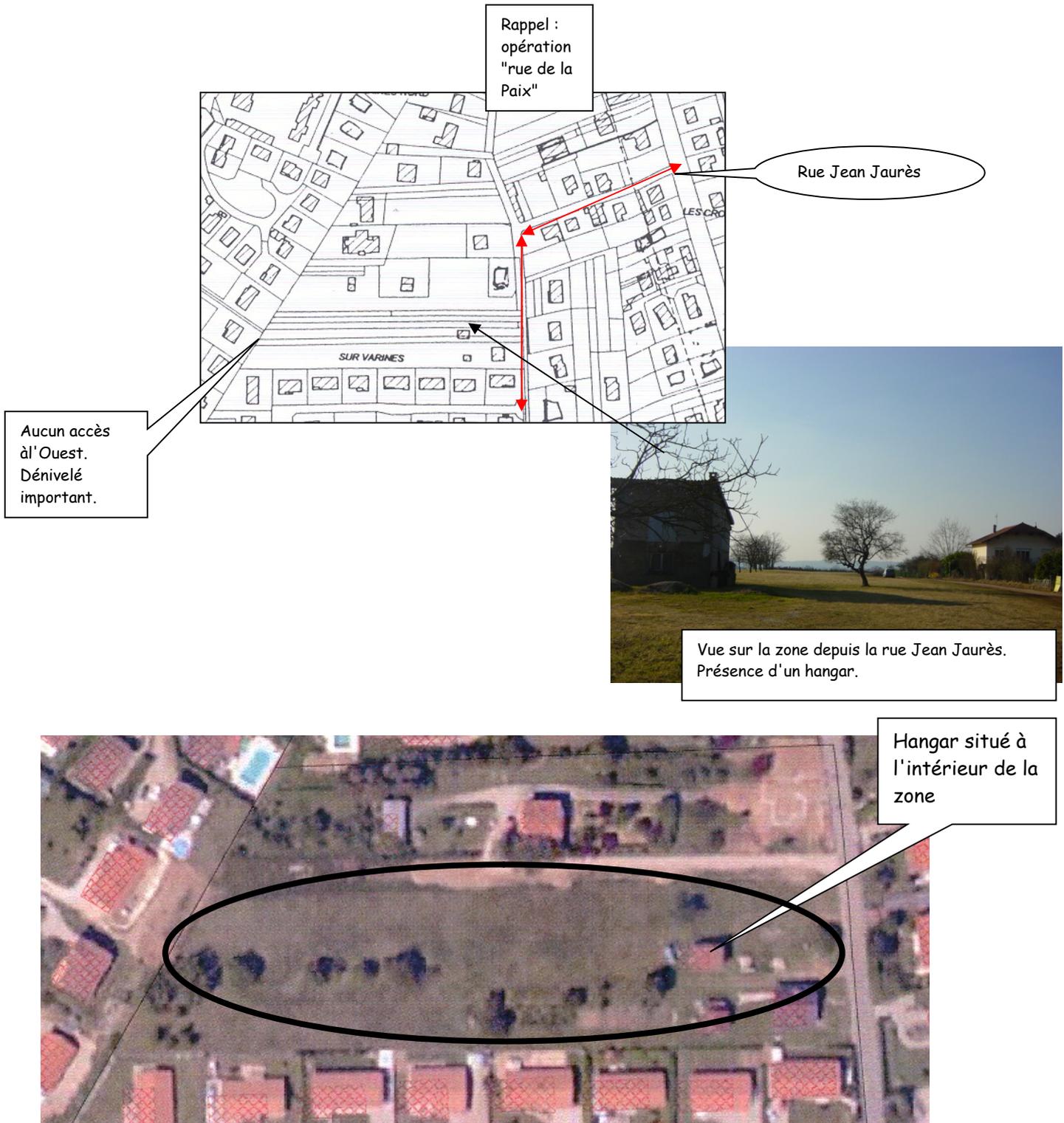


Rue de la Paix

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 m² avec un parcellaire en lanières
- Secteur environnant de bâti pavillonnaire.

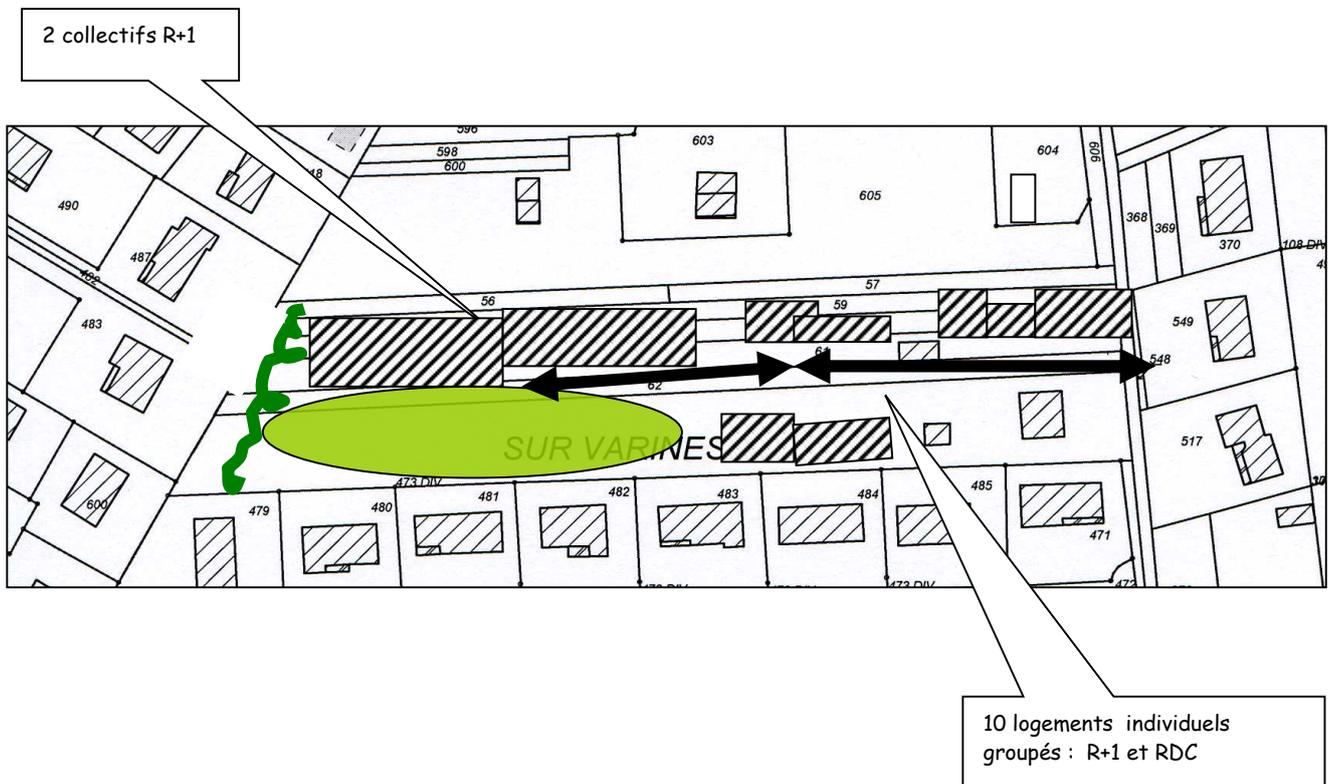


Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :

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 m² 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.



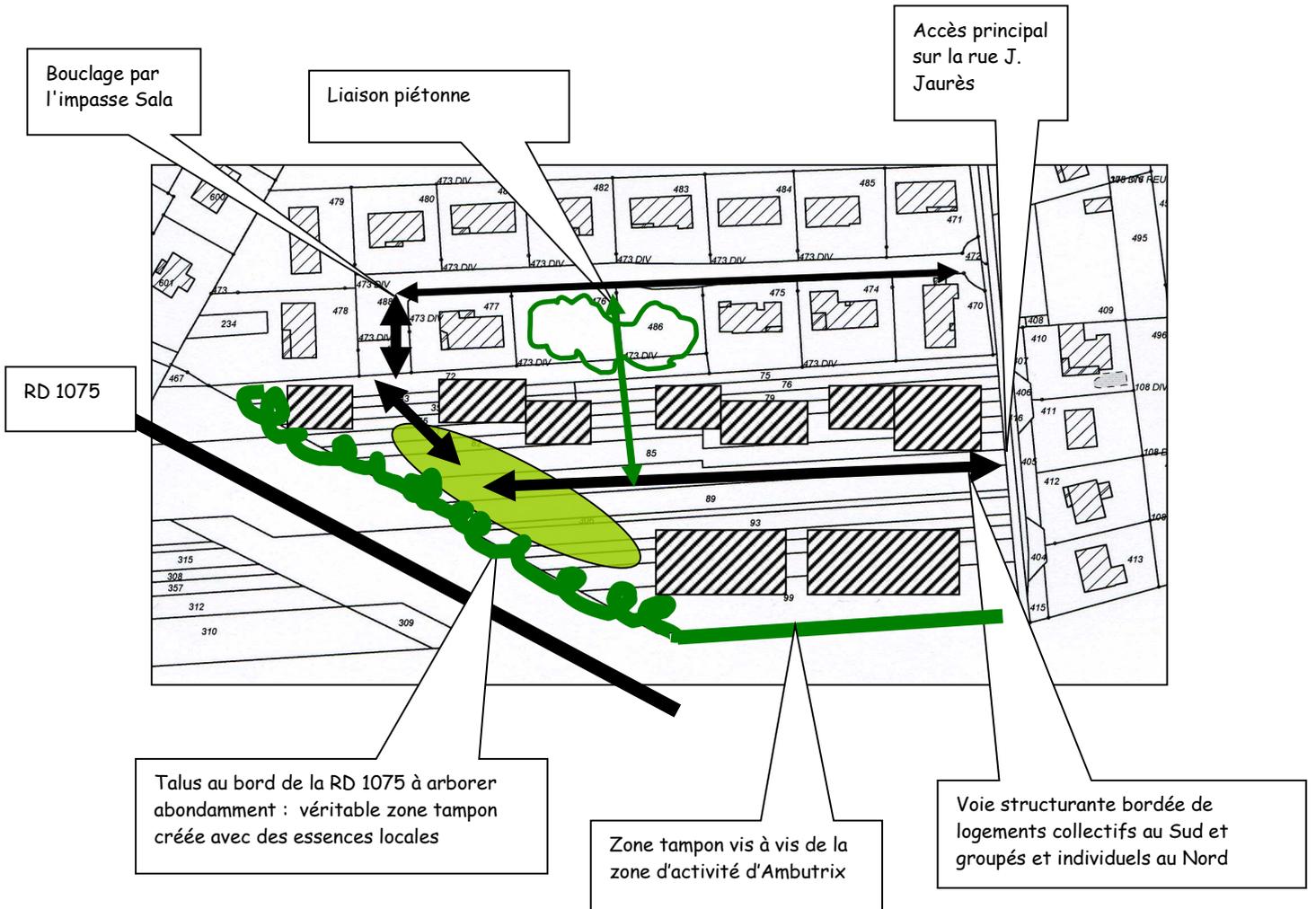


Pointe sur le territoire
d'Ambutrix (zone d'activités)

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.

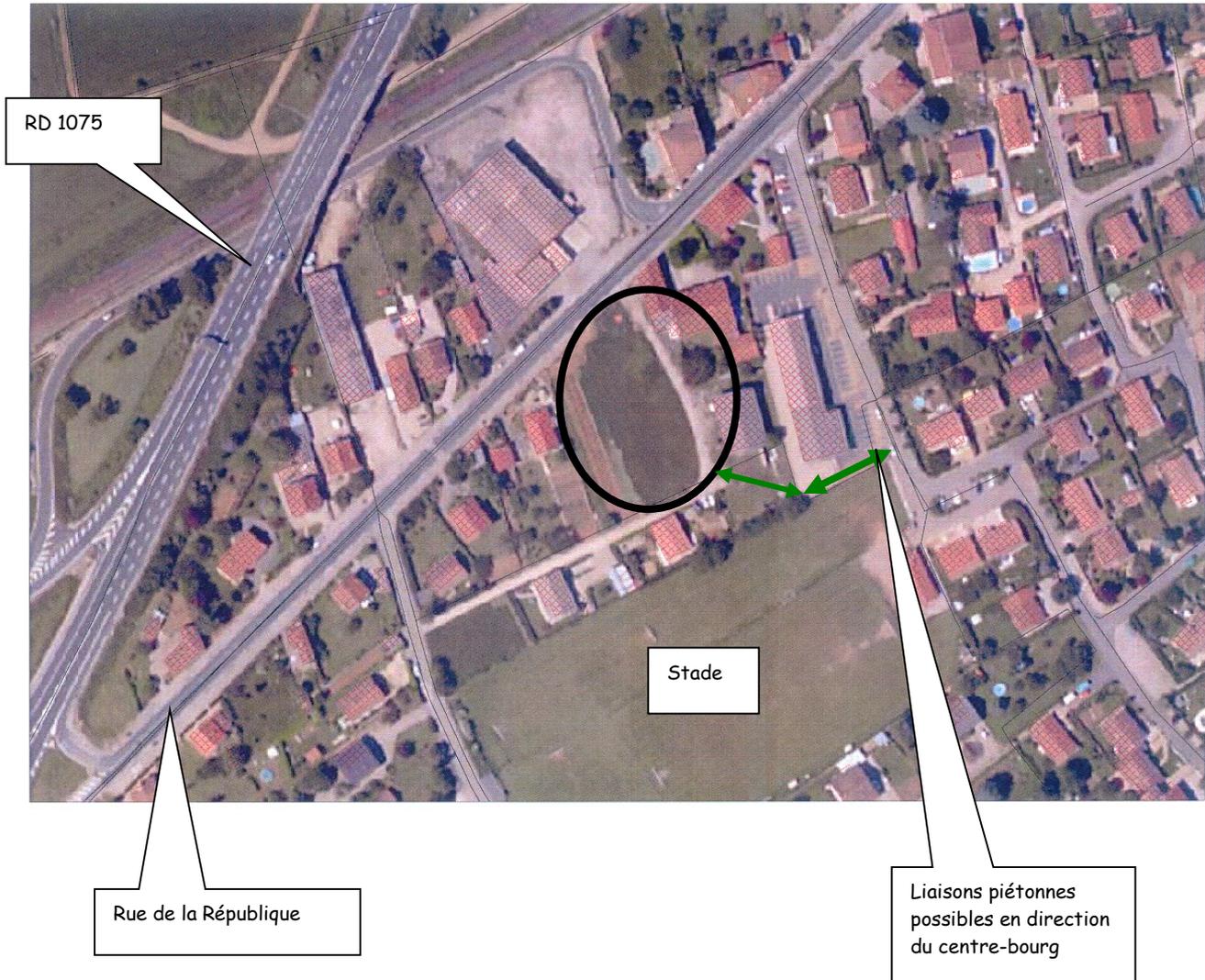


23 logements à réaliser : 16 dans 2 collectifs R+1, 6 individuels groupés et 1 individuel pur.

4 - ZONE LES SIX JOURNAUX :

Contexte :

- Zone située au bord de la rue de la République, non loin du centre-bourg, accès facile depuis la RD 1075
- Superficie de 4 504 m²
- Constructions diverses environnantes : pavillonnaire et activités



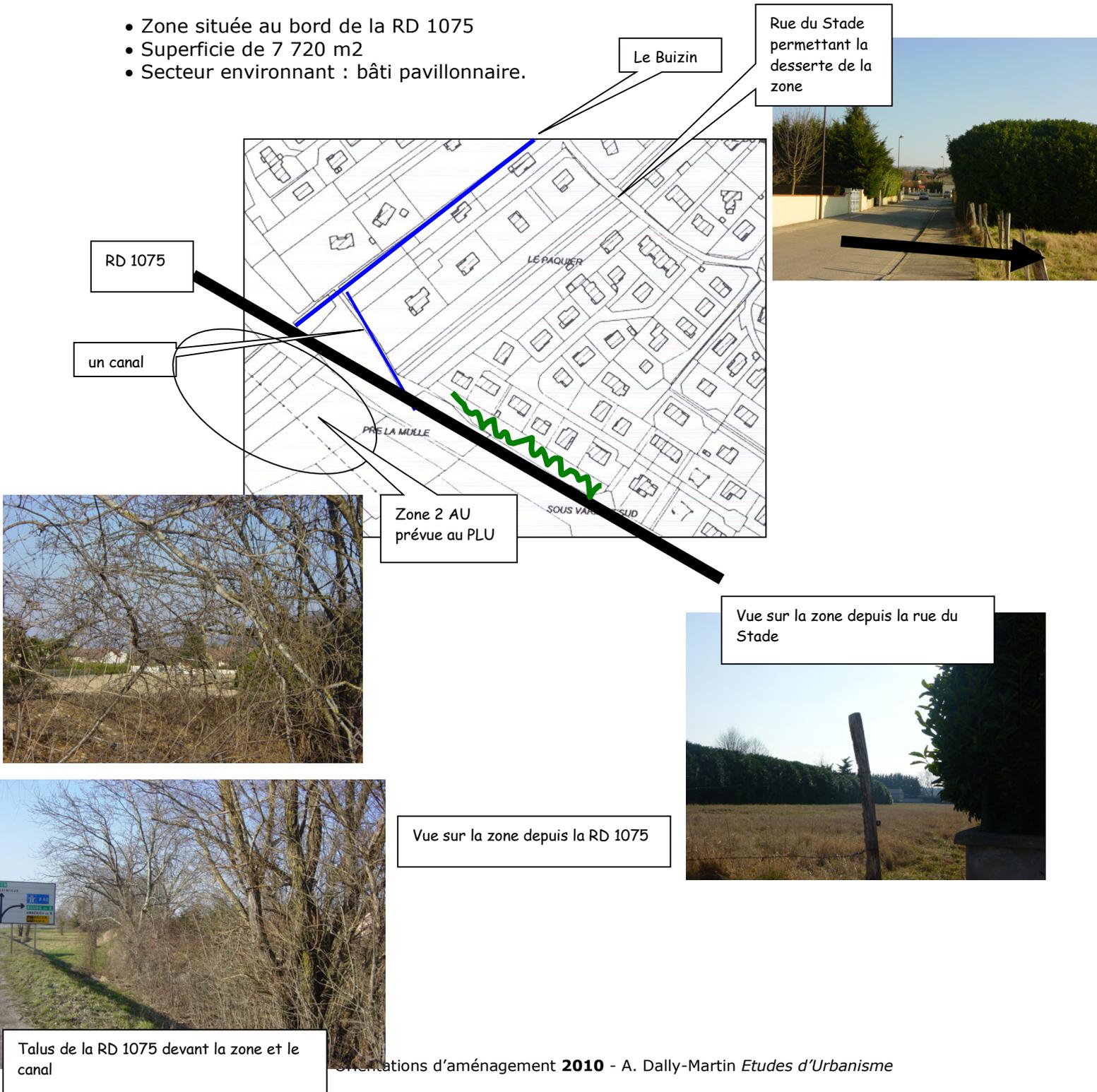
Sont envisagés une MARPA (logements pour personnes âgées), une maison médicale ouverte à la population, et un logement de fonction.

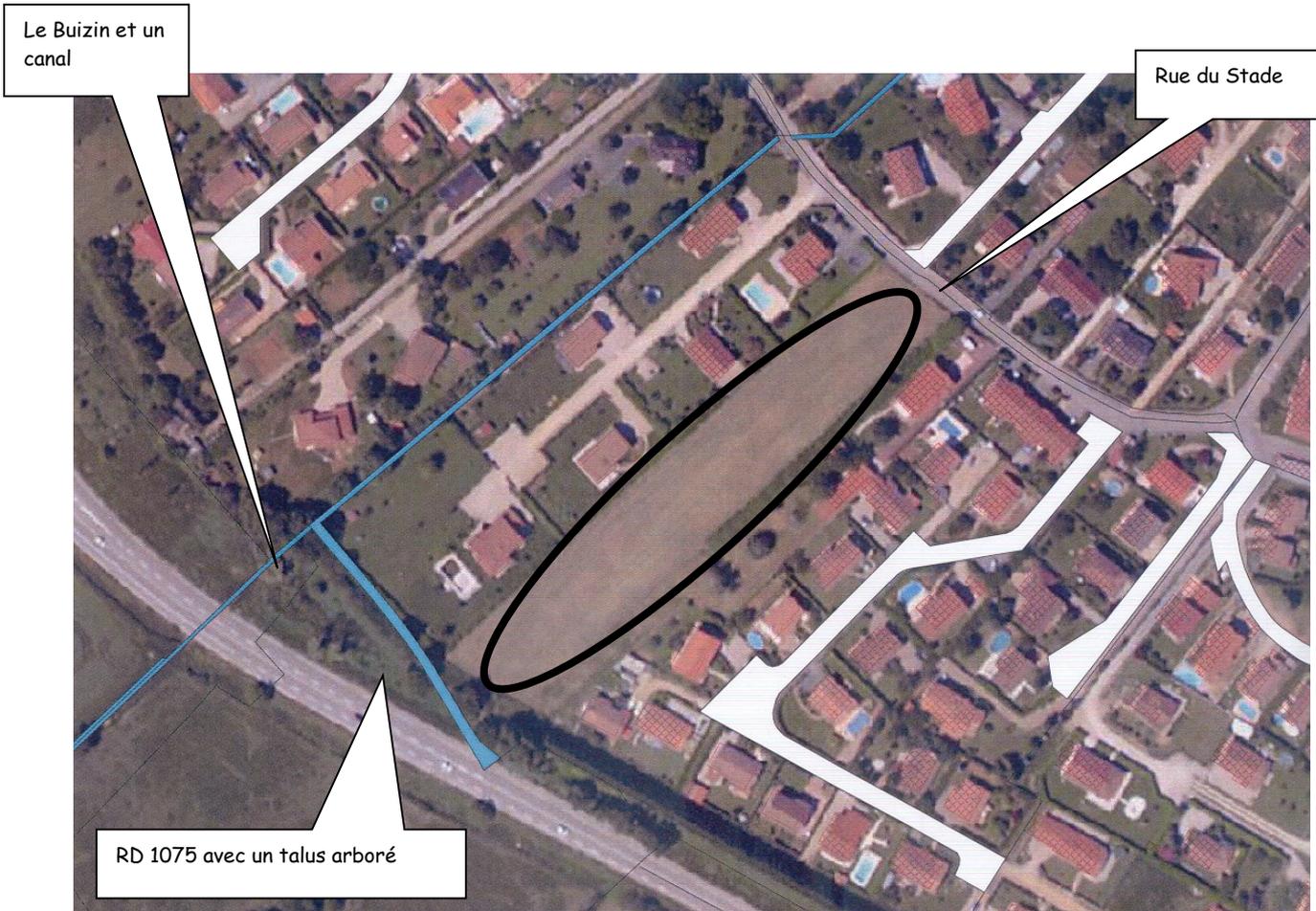
Ceci correspond à environ 13 logements.
La MARPA sera envisagée par un bailleur social.

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 m²
- Secteur environnant : bâti pavillonnaire.

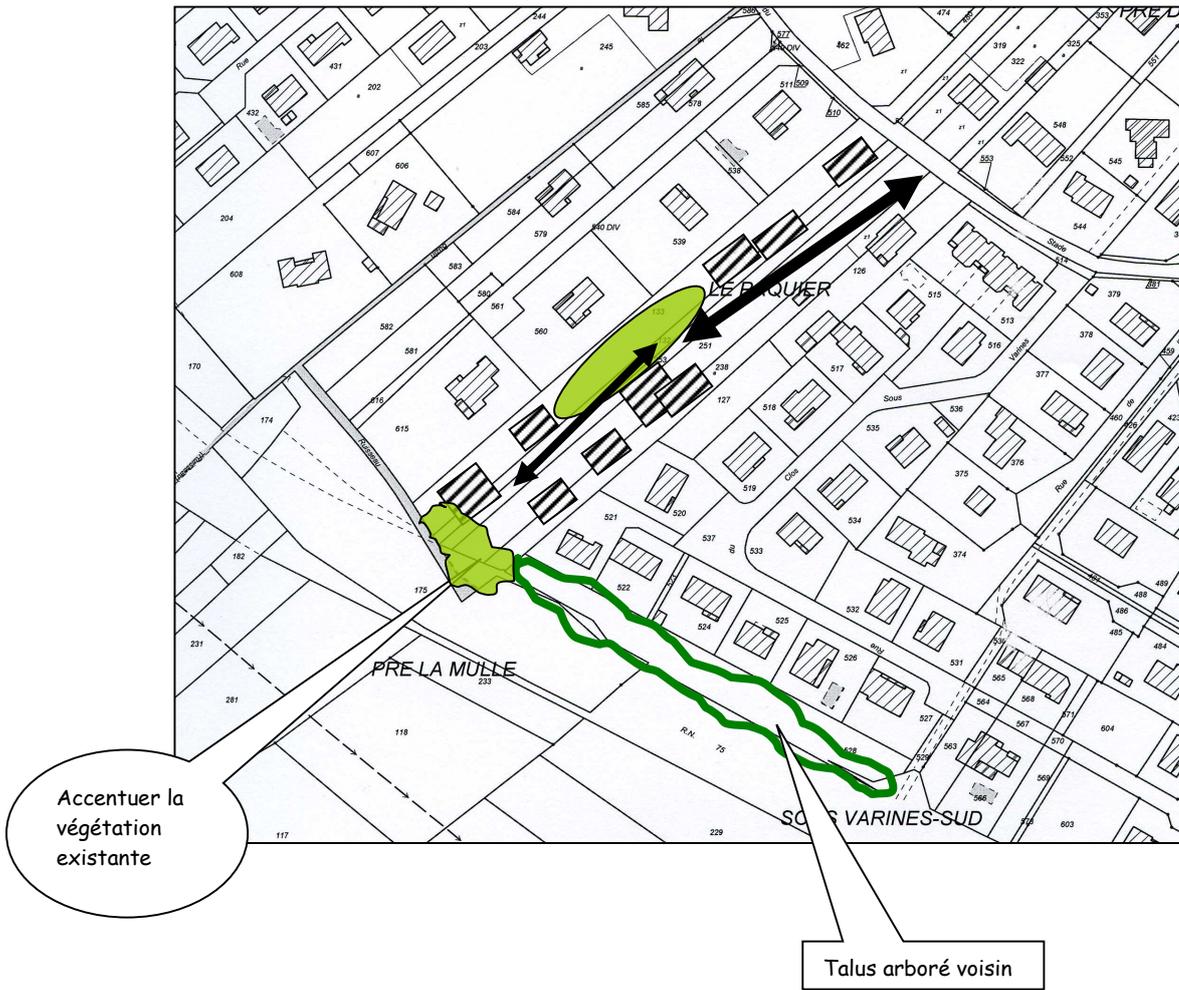




Organisation spatiale et greffe dans le tissu urbain existant :

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.