

MODIFICATION n°1

Dossier pour notification

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE

SAINT-JEAN-LE-VIEUX



PLU approuvé le **19 février 2019**

Modification N°1 prescrite
par arrêté du maire
en date du **2 janvier 2025**

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : contact.bourg@blc-ge.com

SOMMAIRE

Préambule.....	4
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	5
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT PAR PHASE DE PROGRAMMATION.....	8
2.1 PHASE 1.....	8
2.1.1 Secteur « Chez Pillet » (zone 1AU - parcelle AC 305p)	8
2.1.2 Secteur « Chemin de la Batteuse Nord » (zone 1AU)	11
2.1.3 Secteur « Route de Bourg Nord » (zone 1AU).....	13
2.1.4 Secteur « Chemin de la Passe Nord » (zone 1AU)	16
2.2 PHASE 2.....	18
2.2.1 Secteur de « Hauterive » (zone 1AU)	18
2.2.2 Secteur du « Chemin du Grenet » (zone 1AU)	22
2.2.3 Secteur du « Chemin de la Batteuse Sud » (zone 1AU).....	24
2.3 PHASE 3.....	26
2.3.1 Secteur du « Chemin de la Passe Sud » (zone 1AU).....	26
2.4 HORS PHASAGE.....	29
2.4.1 Secteur « Sous Vieux » - projet MARPAHVIE (zone 1AUE)	29
2.4.2 Secteur « Chemin de Cheminand », parcelle AB 248 (zone UB)	31
2.4.3 Secteur du chemin de la Batteuse, parcelle AB57 (zone UB).....	33
2.4.4 Secteur « Hauterive », parcelle AB464/465 (zones UB et UE)	35
2.4.5 Secteur « Le Clozeau », parcelle AC 240 p (zone UB)	37
2.4.6 Secteur « Les Picatières » (zone UB)	39
2.4.7 Secteur « Hauterive – Les Orsets » (zone UB)	41
2.4.8 Secteur « vers le gymnase », parcelle AC 242 p (zone UB).....	43
2.4.9 Secteur « Varey Haut » (zone UA).....	45

2.4.10	Secteur « Chez Pillet » (zone UB-parcelle AC 181).....	48
3.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION ECONOMIQUE	50
3.1	Secteur « Longeraye » (UX).....	50
3.2	Extension de la zone d'activités des « Blanchères » (2AUX).....	53
3.3	Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecosphère Innovation.....	55
4.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT.....	59
4.1	Secteur « Les Fins - Pré Gerbot » (Sud du village).....	59
4.2	Secteur « Sous Vieux » (vers les écoles et la MARPA).....	62

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 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. »

« 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 échéancier 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

Toutes les zones 1AU et certaines zones U sont concernées par des OAP, qu'elles accueillent de l'habitat, des activités économiques ou des équipements. L'emprise précise concernée par une OAP figure au document graphique.

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Cette OAP a pour objet la programmation des zones 1AU dédiées à l'accueil d'habitat à court terme (9 zones 1AU). Cette programmation a pour ambition de phaser l'urbanisation à vocation d'habitat sur la commune de Saint-Jean-le-Vieux, puisque toutes les zones sont potentiellement ouvertes à l'urbanisation à court terme (8 zones U et 9 zones 1AU), du fait de la présence et de la capacité suffisante des réseaux (AEP, EU, EP, électricité).

Un ordre de priorité est mis en œuvre sur la durée de vie du PLU générant trois phases d'une durée de 4-5 ans environ :

- Première phase : 2018-2021
- Deuxième phase : 2022-2025
- Troisième phase : 2026-2030

Chaque phase permet l'ouverture de plusieurs zones 1AU en même temps.

Les choix retenus s'appuient sur la connaissance qu'ont les élus en terme de propriété foncière (ventes envisagées à court terme), afin de tenir les objectifs de réalisation de logements, et une répartition équilibrée des logements (typologies, localisation des secteurs).

Principe de la programmation :

Les secteurs programmés en première phase sont ouverts à l'urbanisation. Ils doivent respecter les OAP par secteur définies ci-après.

Les secteurs programmés en deuxième phase se débloquent à la date prévue, avec ou non la réalisation des objectifs en phase 1.

Selon le même schéma, les secteurs programmés en troisième phase se débloquent à la date prévue, avec ou non la réalisation des objectifs en phase 1 et en phase 2.

La commune pourra décider de modifier cette programmation.

NB : les OAP sur les zones U sont hors phasage ; ces zones sont ouvertes à l'urbanisation (voir point 2.4).

De plus, la zone 1AUE liée au projet MARPAHVIE n'est pas insérée dans le système du phasage ; sa programmation est indépendante (envisagée en 2020-2021).

Tableau de la programmation envisagée (OAP à destination d'habitat) – PLU de Saint-Jean-le-Vieux

Phase (début et échéance)	Secteur concerné (voir détail dans les OAP en question)	Zone au PLU	Surface approximative (ha)	Nombre de logements envisagés (dont logements aidés)	Densité approximative (logements/ha)
Phase 1 (2018-2021)	Secteur « Chez Pillet » (AC-305p)	1AU	0.25 au total	10 à minima (dont 10 aidés à minima)	40
Phase 1 (2018-2021)	Secteur « Ancien terrain de football »	1AU	0.58	19 (dont 19 aidés)	30 à 35
Phase 1 (2018-2021)	Secteur « Chemin de la Batteuse Nord »	1AU	0.75	12 à minima (dont 6 aidés à minima)	16
Phase 1 (2018-2021)	Secteur « Route de Bourg Nord »	1AU	0.18	3 à minima	17
Phase 1 (2018-2021)	Secteur « Chemin de la Passe Nord »	1AU	0.42	7 à minima (dont 5 aidés à minima)	17
Total phase 1			1.60 1.93	32 41 à minima (dont 21 30 aidés à minima)	20-21.2
Phase 2 (2022-2025)	Secteur de « Hauterive »	1AU	0.77	10 à minima	13
Phase 2 (2022-2025)	Secteur du « Chemin du Grenet »	1AU	0.20	3	15
Phase 2 (2022-2025)	Secteur du « Chemin de la Batteuse Sud »	1AU	0.76	10 à minima	13.2
Total phase 2			1.73 0.97	23 13 à minima	13.2 13
Phase 3 (2026-2030)	Secteur du « Chemin de la Passe Sud »	1AU	0.84	13 (dont 12 aidés à minima + 1 locatif)	15.5
Total phase 3			0.84	13 à minima (dont 12 aidés à minima)	15.5
Hors phase	Secteur « Sous Vieux » (projet MARPAHVIE)	1AUE	0.41	22 (dont 22 aidés)	54
Hors phase	Secteur « Chemin de Cheminand », parcelle AB 248	UB	0.35	2 min - 3 max	8.6
Hors phase	secteur du chemin de la Batteuse, parcelle AB57	UB	0.31	5 à minima	16.1

Hors phase	secteur « Hauterive », parcelle AB464/465	UB	0.20 (0.16 ha Hors équipement)	3	15.0
Hors phase	secteur « Le Clozeau », parcelle AC 240 p	UB	0.45	4 à minima	8.9
Hors phase	secteur « Les Picatières »	UB	0.48	4 minimum / 5 maximum	8.3
Hors phase	secteur « Hauterive – Les Orsets »	UB	0.28	3	10.7
Hors phase	secteur vers le gymnase, parcelle AC242p	UB	0.36	2 min / 4 au maximum	11.1
Hors phase	secteur « Varey Haut »	UA	0.20	3 à minima	15.0
Hors phase	Secteur « Chez Pillet », AC 181	UB	0.32	4 à minima	12.5
Total hors phase			3.32 4.09	52 49 à minima	10.3 12
TOTAL toutes phases et hors phase			7.50 7.83 ha	120 116 à minima	16.0 14.8

Les orientations d'aménagement sont dimensionnées pour l'accueil de ~~120~~ **116** logements environ, pour une surface de ~~7.50~~ **7.8** ha ; elles mettent en œuvre à titre indicatif, une densité moyenne de ~~16.0~~ **14.8** logements/ ha (dans le respect des objectifs minimaux de production de logements), et de ~~13.8~~ **12.5** en excluant le projet MARPAHVIE

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT PAR PHASE DE PROGRAMMATION

2.1 PHASE 1

2.1.1 Secteur « Chez Pillet » (zone 1AU – parcelle AC 305p)

■ Localisation et enjeux

~~A noter, le site, d'une superficie initiale de 1.34 ha a été réduit dans le cadre de la mise au point finale du dossier (zones 1AU, zone UB et zone N). La surface conservée en zone 1AU est de 2500 m².~~

~~Le secteur se localise dans un environnement mixte urbanisé et agricole, à proximité immédiate des équipements (terrain de football, gymnase et agorospace), et des équipements projetés au Sud du village, et à moins de 500 mètres du centre bourg.~~

~~La densité moyenne globale sur la zone 1AU est de **40 logements par ha**, permettant la réalisation d'à minima 10 logements. Cette densité plus élevée que la moyenne de 16 logements par ha du SCOT permet d'atteindre une moyenne globale proche de la densité du SCOT à l'échelle communale ; en effet, des densités plus faibles sont applicables sur certaines autres surfaces plus restreintes (dents creuses notamment), et où il n'est pas envisageable de réaliser des formes urbaines denses.~~

~~Ce secteur est également visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (100%). Ainsi, les logements seront exclusivement des logements aidés.~~

~~Les enjeux sont :~~

- ~~— d'assurer des connexions douces en cohérence avec le maillage prévu alentour (notamment une connexion douce en direction de l'école par la zone 1AU au Nord de la route de Bourg enjambant le ruisseau) ;~~
- ~~— de prendre en compte les formes urbaines existantes alentours pour proposer un projet cohérent (petit collectif en R+3 à l'Est par exemple) ;~~
- ~~— de prendre en compte la voie existante desservant le petit collectif à l'Est afin de desservir ce futur quartier (parcelle AC177 appartenant à la commune) ;~~
- ~~— d'assurer une autonomie du quartier en matière de stationnement ;~~

- ~~— d'assurer l'affichage d'une certaine mixité de formes urbaines et une mixité sociale, et une certaine densité, notamment en raison de la localisation à proximité du centre bourg ;~~
- ~~— d'anticiper la viabilisation future de la zone d'équipement Sud du village (éventuel futur collège et future salle des fêtes, en zone 2AUE), en intégrant, lors de l'aménagement de la zone 1AU un diamètre suffisant des réseaux d'assainissement, permettant par la suite un passage en gravitaire du réseau pour le collège (NB la zone d'équipement devrait se construire après la zone 1AU ; par ailleurs la localisation de la zone d'équipement pourra être amenée à être réétudiée) ;~~
- ~~— prendre en compte l'emplacement des canalisations existantes d'eaux usées et d'eau potable (ne pas construire dessus). A noter, le réseau d'assainissement est au droit du terrain (la desserte se fait au niveau de la voie existante cadastrée AC177 desservant le petit collectif existant à l'Est). La présence du réseau d'assainissement collectif est bien effective, même si le secteur n'est pas dans le zonage d'assainissement collectif.~~

~~■ —~~ **Parti d'aménagement**

~~L'opération prévoit 10 logements aidés groupés et/ou intermédiaires.~~

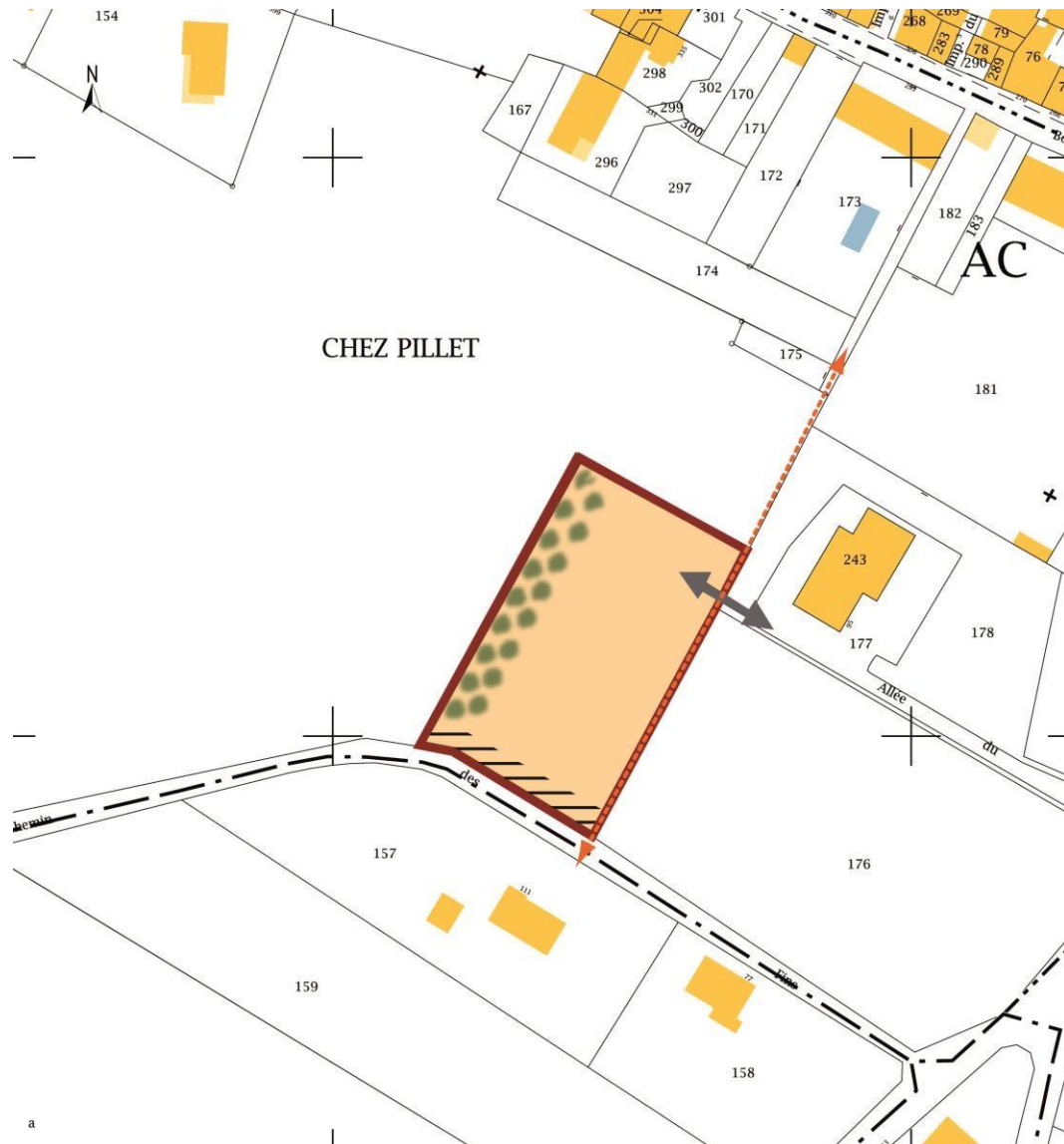
~~Le secteur est destiné à recevoir un aménagement d'un chemin modes doux entre la route de Bourg (au Nord) et le chemin des Fins (au Sud).~~

~~La desserte (entrée et sortie) de l'opération se fait par une voie nouvelle d'accès depuis la voie existante cadastrée AC177 (appartenant à la commune), à l'Est de l'opération. Celle-ci recueille les poubelles et boîtes aux lettres de l'opération.~~







~~Une emprise est maintenue au Sud de l'opération pour un éventuel élargissement de la voie existante (chemin rural dit des Fins).~~

~~Une haie arborée sera créée en limite Ouest du projet, afin d'assurer l'intégration paysagère du nouveau quartier.~~

~~Schéma de synthèse~~



Légende

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Zone 1AU dédiée à l'habitat individuel groupé et / ou intermédiaire (maximum R+1)
-  Principe d'accès
-  Cheminement modes doux
-  Plantation d'une haie arborée, d'essences locales
-  Zone inconstructible pour l'élargissement de la voie (assurant une emprise publique de 8m de large)

2.1.2 Secteur « Ancien terrain de football » (zone 1AU – parcelle AC176)

■ Localisation et enjeux

La surface de la zone 1AU est de 5766 m².

Le secteur se localise dans un environnement urbanisé, à proximité immédiate des équipements (gymnase et agorospace), en entrée Sud du village et à moins de 500 mètres du centre bourg.

La densité moyenne globale sur la zone 1AU est d'environ 30/35 logements par ha, correspondant à un objectif cible 19 logements. Cette densité plus élevée que la moyenne de 16 logements par ha du SCoT permet d'atteindre une moyenne globale proche de la densité du SCOT à l'échelle communale ; en effet, des densités plus faibles sont applicables sur certaines autres surfaces plus restreintes (dents creuses notamment), et où il n'est pas envisageable de réaliser des formes urbaines denses.

Ce secteur est également visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (100%). Ainsi, les logements seront exclusivement des logements aidés.

■ Les enjeux sont :

- d'assurer la mixité sociale et intergénérationnelle. Pour cela, une moitié des logements seront des maisons jumelées (T4-T5) pour les familles et l'autre moitié des logements seront plutôt des collectifs ou intermédiaires avec des logements en rez-de-chaussée adaptés aux personnes âgées et ceux en étage plutôt aux jeunes couples.
- de créer des espaces collectifs conviviaux
- d'assurer une autonomie du quartier en matière de stationnement ;
- d'assurer une bonne articulation avec les liaisons vers les équipements proches.
- de préserver un espace vert collectif planté ouvert sur l'ensemble du quartier à l'Est du terrain. A l'intérieur de cet espace, on conservera l'arbre existant à l'Est du terrain de football.

■ Parti d'aménagement

L'opération prévoit 19 logements locatifs sociaux.

La hauteur maximum des bâtiments sera de R+1

Les logements seront desservis par une voie centrale prenant accès uniquement sur le chemin des Fins, ceci par un ou deux accès au choix.

Il sera prévu au minimum 2 places de stationnement par logement.

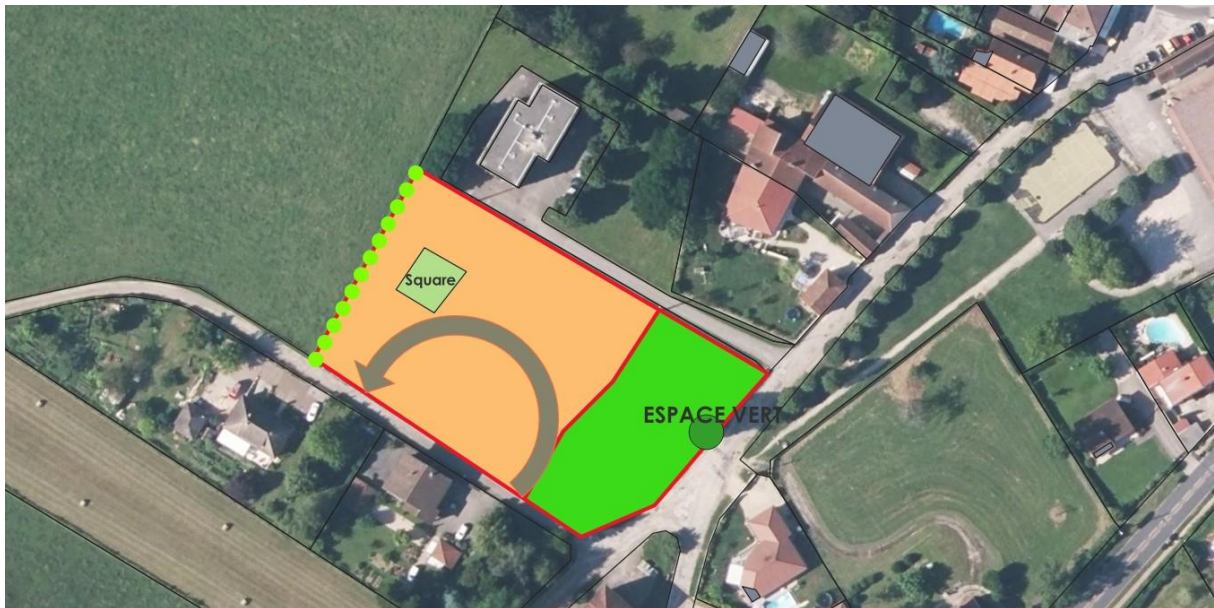
Un espace collectif de détente de type square doit être prévu à l'intérieur des espaces bâtis.

Un espace collectif de type parc végétalisé et arboré sera créé coté Est du terrain. Il s'agira d'un ensemble d'un seul tenant représentant environ 30% de la zone AU. Ce parc intégrera l'arbre existant qui est à conserver.

Une haie arborée sera créée en limite Ouest du projet, afin d'assurer l'intégration paysagère par rapport à l'espace agricole.

Un petit espace commun pour les ordures ménagères sera prévu en limite du chemin des Fins.

■ **Schéma de synthèse**



2.1.3 Secteur « Chemin de la Batteuse Nord » (zone 1AU)

■ **Localisation et enjeux**

Le site, d'une superficie de 0.75 ha, se localise dans un environnement urbanisé, de type pavillonnaire. Un élargissement du chemin de la Batteuse est envisagé (Emplacement réservé).

Ce secteur est visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (50%). Ainsi 6 logements aidés à minima devront trouver place.

Le secteur doit également intégrer une continuité de cheminement doux en direction du centre du village, pour desservir l'opération localisée au Nord (Chemin de la Passe Sud) et faisant l'objet d'une OAP. A ce titre, un emplacement réservé est prévu entre les deux opérations.

■ **Parti d'aménagement**

Le secteur est destiné à recevoir 12 logements individuels purs ou jumelés à minima, avec un aménagement d'ensemble et une possibilité de phasage.

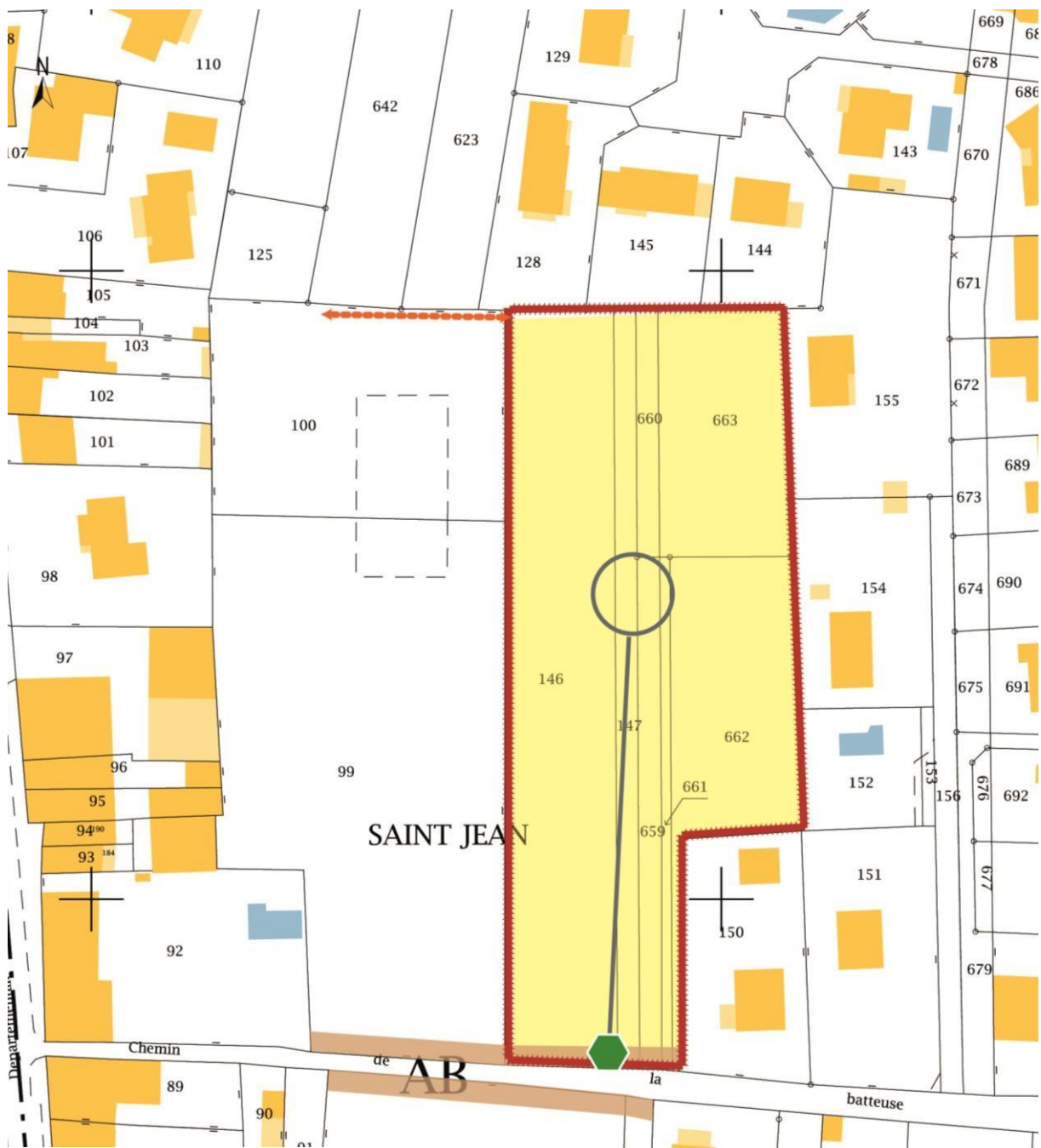
Au sein de l'aménagement, la desserte se termine par une placette de retournement.

Un emplacement pour les poubelles et les boîtes aux lettres est prévu à l'entrée de l'opération.

Le secteur doit accueillir 24 places de stationnement (12 logements x 2 places) et 12 places visiteurs, soit 36 places au total.

Une continuité de cheminements doux est prévue au sein de l'aménagement pour assurer une connexion avec la zone 1AU du secteur du « chemin de la Passe Sud » et avec le centre du village.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

— Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

■ secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé
12 logements à minima, dont 5 logements aidés



Placette de retournement (principe)



Emplacement poubelles et boîtes aux lettres



Continuité de cheminements piétons
(emplacement réservé)



Espaces d'emplacements réservés au chemin de la Batteuse
(élargissement de voie)

Echelle : 1/1250^{ème}

2.1.4 Secteur « Route de Bourg Nord » (zone 1AU)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 1840 m² environ (zone 1AU), dont 1330 m² de surface aménageable, se localise dans un environnement urbanisé à la typologie ancienne et dense, en deuxième rideau, au Nord de la route de Bourg, à proximité du ruisseau et des équipements (gymnase, école avec cheminement doux prévus en traversée du ruisseau).

Le périmètre de l'OAP inclut le secteur proche du cours d'eau qui n'est pas urbanisable (zone N).

Les enjeux sont :

- de protéger le ruisseau ; une zone N assure une protection stricte d'un espace d'une largeur de 12 mètres environ entre l'opération et les berges du ruisseau (en accord avec les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ; ils pourront toutefois accueillir des espaces verts ;
- d'assurer une connexion douce entre les deux zones d'équipements (Nord et Sud) : deux tronçons de cheminement doux sont assurés, l'un en direction de l'école (via l'affichage d'un emplacement réservé à partir de la berge Nord du ruisseau), et l'autre, en direction de l'impasse de la Forge, le long de la berge Sud ; le restant de la connexion du cheminement doux, depuis la berge Sud du ruisseau et au sein de l'opération, sera à la charge de l'aménageur ;
- de prendre en compte les constructions existantes alentours, notamment à l'Ouest.

A noter l'assainissement collectif est présent, même si le secteur n'est pas dans le zonage d'assainissement collectif.

■ Parti d'aménagement

Le tracé de la zone 1AU (urbanisable) a été défini en excluant les parcelles à l'Ouest (classement en zone UA) qui correspondent à des jardins, afin d'assurer une protection des maisons existantes à l'Ouest. Il en est de même à l'Est, avec la préservation d'un jardin pour un éventuel projet à vocation bio-touristique sur un bâtiment existant impasse de la Forge.

L'aménagement prévoit au Sud un secteur de stationnements à gauche et une voie d'accès à droite (parcelles AC 73 et AC 64 p).

L'exigence de stationnement est au minimum deux places par logement et, en plus, une place pour visiteurs par logement : soit, 9 places de stationnement sur cette opération à minima.

Un cheminement doux pourrait être traité en espace partagé avec la voie (aménagement permettant la circulation en cohabitation des piétons et des véhicules).

Un cheminement doux est également aménagé dans la zone 1AU et dans la zone N et permet de connecter directement les secteurs d'équipements localisés au Nord (école) et au Sud (équipements sportifs et futurs équipements).

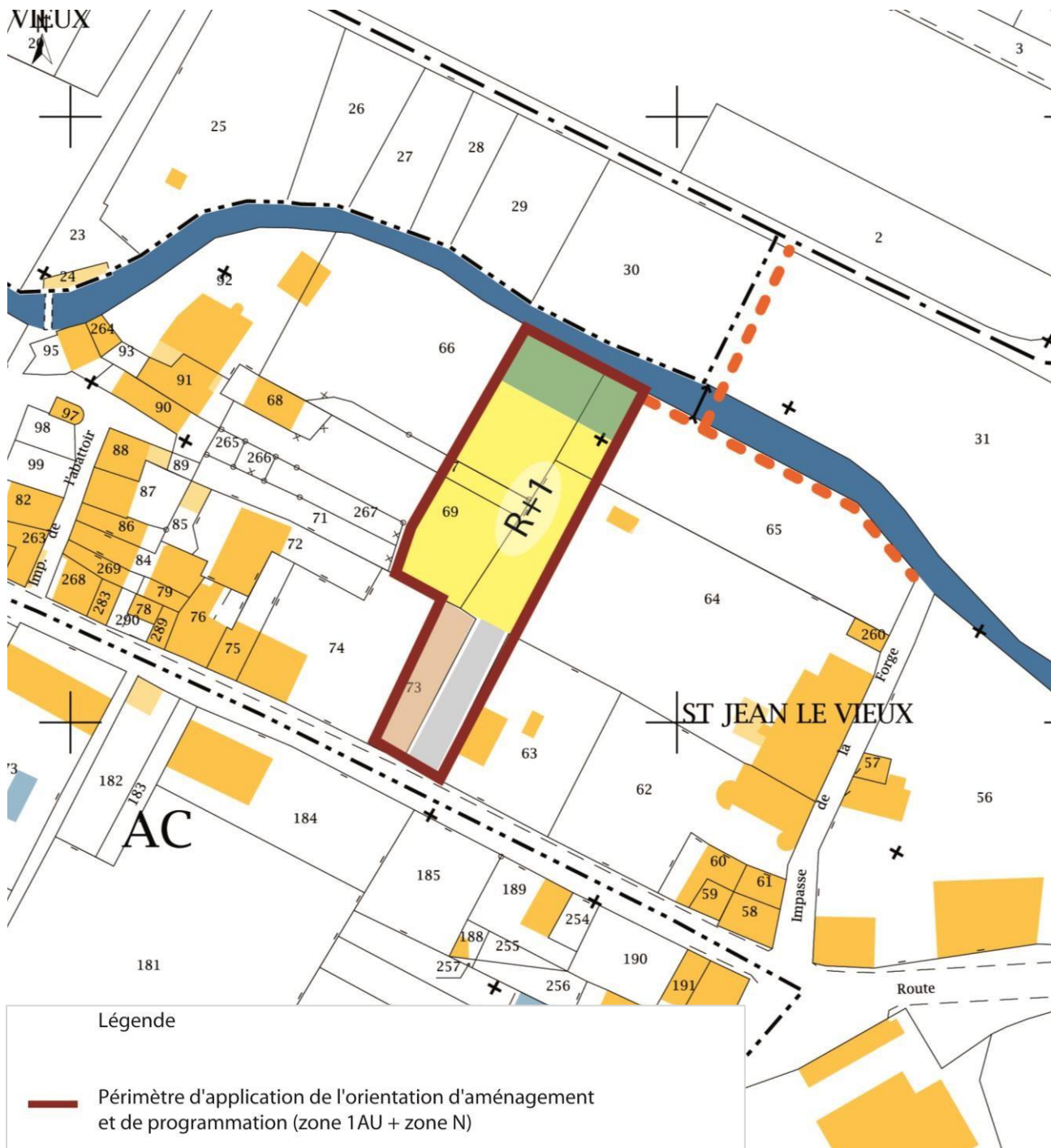
Des espaces verts pourront être aménagés dans la zone N au nord de l'aménagement.

Avec une densité de 17 logements par ha (calculée sur la totalité de la zone 1AU), le secteur est destiné à recevoir 3 logements à minima en habitat individuel jumelé ou petit collectif (en cohérence avec les formes mitoyennes rencontrées aux alentours).








Concernant la hauteur de construction, et toujours en accord avec l'existant aux alentours, l'aménagement autorise une hauteur maximale de R+1.

L'aménagement devra se réaliser en une unique phase.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (zone 1AU + zone N)
-  secteur dédié à l'habitat jumelé ou petit collectif (3 logements à minima)
-  Hauteur maximale de construction (R+1)
-  secteur dédié à la protection du ruisseau (aménagement d'espaces verts autorisés)
-  secteur dédié aux stationnements (principe)
-  secteur dédié à la voie d'accès et éventuel cheminement piéton partagé avec la voie (principe)
-  Hors OAP : ER pour cheminements doux

Echelle : 1/1250^{ème}

2.1.5 Secteur « Chemin de la Passe Nord » (zone 1AU)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.42 ha, se localise dans un environnement urbanisé de type pavillonnaire, au nord du chemin de la Passe.

Ce secteur est visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (70%). Ainsi 5 logements aidés à minima devront trouver place.

■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir 7 logements à minima en R+1, en habitat individuel pur ou jumelé, avec un aménagement d'ensemble et une possibilité de phasage.

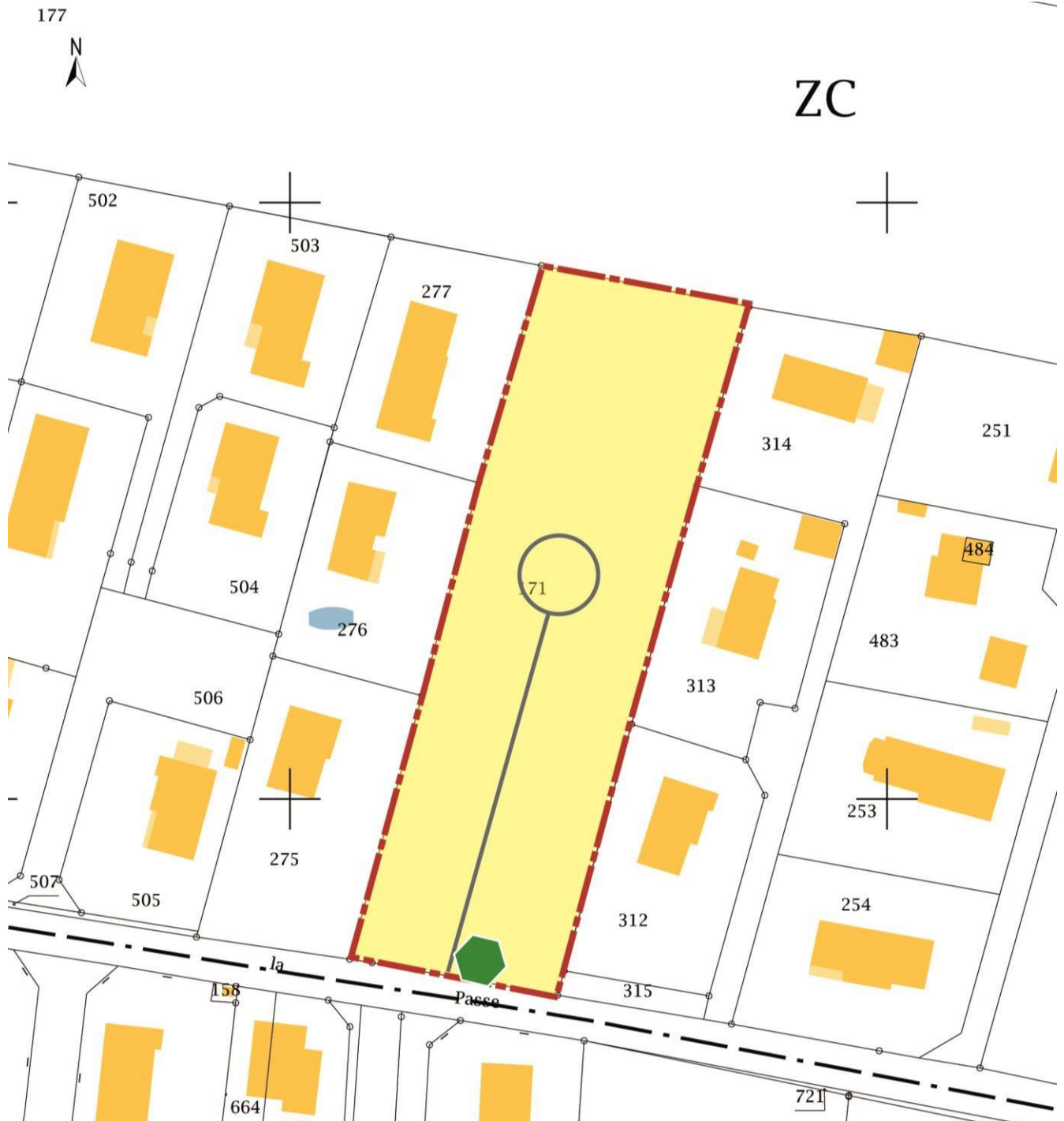
Il accueille à minima 5 logements aidés.

Au sein de l'aménagement, la desserte se termine par une placette de retournement.

Le secteur doit accueillir à minima, 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement visiteur par logement (soit 21 places au total).

Un emplacement pour les poubelles et les boîtes aux lettres est également prévu à l'entrée de l'opération.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (7 logements à minima en R+1)
- Placette de retournement (principe)
- Emplacement poubelles et boîtes aux lettres (principe)

Echelle 1/1000^{ème}

2.2 PHASE 2

2.2.1 Secteur de « Hauterive » (zone 1AU)

■ **Localisation et enjeux**

Le site, d'une superficie de 0.77 ha environ, se localise dans un environnement urbanisé, en frange entre le noyau ancien dense, le bâti pavillonnaire et un bâtiment de stockage (anciens transports Galy puis ancien magasin agricole, classé en UXb dans le projet).

Ce tènement constitue une vaste dent creuse au sein d'un milieu déjà bâti. Le site est pour partie occupé par d'anciens bâtiments, à l'Ouest de l'opération le long de la voie communale n°12.

Les enjeux sont :

- d'assurer un renouvellement urbain et le comblement d'une dent creuse en optimisant le foncier ;
- d'assurer une autonomie de l'opération en matière de stationnement.

■ **Parti d'aménagement**

Le secteur est destiné à recevoir 10 logements individuels purs ou jumelés à minima, avec un aménagement d'ensemble et une possibilité de phasage.

La composition urbaine reprend les formes urbaines anciennes du hameau de Hauterive.

Les accès motorisés à l'opération sont prévus :

- au Nord, par une entrée uniquement (sans sortie), car la ruelle qui dessert cet accès est étroite ;
- à l'Est, par une entrée uniquement (sans sortie) ;
- à l'Ouest, par une entrée et une sortie, afin de libérer le Nord d'un trafic trop important ; le double sens ne serait effectif que sur un certain tronçon défini de la voie, permettant de bien maintenir un sens unique sur l'extrême partie Nord, et sur la partie Est.

Il faut noter que les parcelles à l'Est de l'opération (A762/769/791) doivent pouvoir entrer et sortir sur le chemin (parcelle A792p) ; un double sens leur est accordé.

La desserte du quartier est réalisée par plusieurs voies en sens unique (voire un double sens comme évoqué précédemment). La desserte connecte le chemin de la Chapelle à l'Ouest du quartier, la ruelle au Nord, et la rue des Vieux Lavois à l'Est (ou Voie communale n°2). Cette voie devra

comprendre un aménagement pour les modes doux (voie partagée ou trottoir séparé) et des stationnements répartis le long des rues.

L'opération accueille à minima 10 places de stationnement en longitudinal (soit 1 place par logement) ; deux places de stationnement par logement sont attendus sur le domaine privé.

L'emprise constructible est dédiée aux logements individuels ou individuels groupés (hauteur maximum R+1) ; l'implantation des constructions reprend au maximum les implantations anciennes (en bordure de voie, implantation en limite séparative...).








L'OAP impose des sens de faîtage, afin d'organiser les constructions selon l'ordonnancement du tissu urbain ancien voisin. Le schéma prévoit que les constructions doivent être implantées en retrait suffisant (8 m) par rapport à la limite d'emprise publique, avec la route départementale RD12.

La création de haies arborées, plantées d'essences locales, permet d'intégrer le nouveau quartier dans le paysage depuis la RD12, et de masquer l'emprise dédiée aux activités économiques voisines.

■ Schéma de synthèse



LEGENDE

- Périmètre zone 1AU
-  Accès/sens de circulation
-  Principe de desserte de la zone : voirie d'accès et cheminements modes doux (partagé ou dissocié de la voirie)
Implantation de stationnements en bordure de la voie
-  Zone dédiée à l'habitat individuel ou individuel groupé (maximum R+1)
-  Sens de faîtage des constructions
-  Espaces verts à créer, notamment une coulée verte le long du chemin Nord-Sud
-  Plantation de haies arborées, plantées d'essences locales
-  Recul des constructions de 8 m par rapport à l'emprise publique de la RD12

■ **Esquisse indicative**

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais une simple illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.



2.2.2 Secteur du « Chemin du Grenet » (zone 1AU)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.20 ha environ, est situé dans un environnement urbanisé dense et ancien, en deuxième rideau de la route de Bourg, et à proximité du ruisseau.

Les enjeux sont :

- d'intégrer les contraintes afférentes à la proximité du ruisseau en imposant une rehausse de plancher ;
- de protéger le ruisseau avec une zone N assurant une protection stricte d'un espace immédiat au ruisseau.

■ Parti d'aménagement

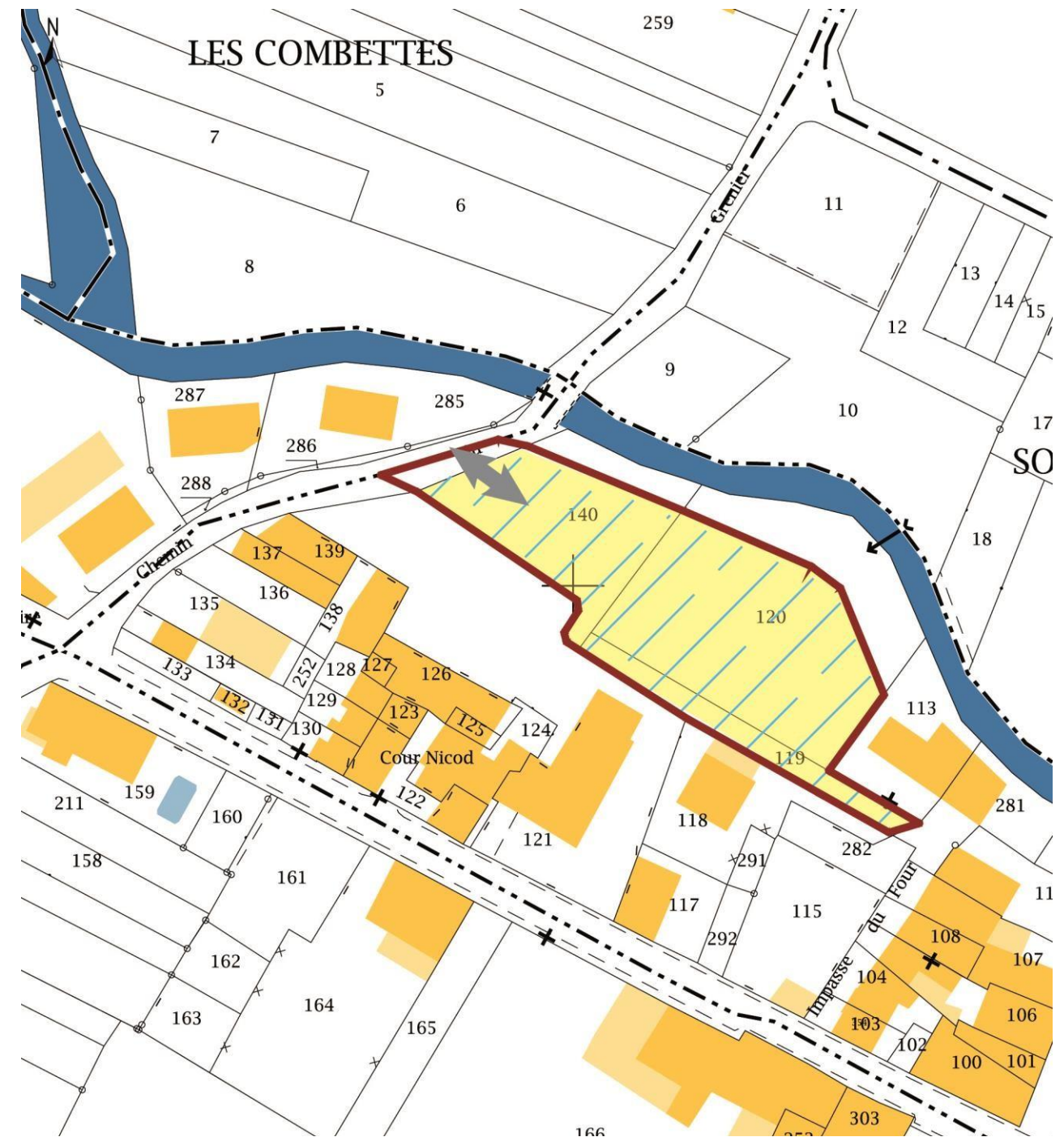
Le secteur est destiné à recevoir 3 logements en habitat individuel pur ou jumelé, avec une hauteur maximale en R+1.

L'organisation du secteur est libre avec un phasage possible. L'accès se fait par le chemin du Grenet.





Pour intégrer les éventuelles contraintes d'inondations (toutefois non connues), le règlement impose une rehausse de plancher de +50 cm par rapport au terrain naturel (TN).

Aucune obligation ne concerne le stationnement sur ce secteur.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (zone 1AUr)
-  secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (3 logements ; maximum R+1)
-  Rehausse de plancher de +0.50 m par rapport au TN
-  Principe d'accès sur le chemin du Grenet

Echelle 1/1000^{ème}

2.2.3 – Secteur du « Chemin de la Batteuse Sud » (zone 1AU)

■ Localisation et enjeux

~~Le site, d'une superficie de 0,76 ha environ, est dans un environnement urbanisé, de type pavillonnaire.~~

~~Le secteur vient fermer l'urbanisation le long de la RD 12, à proximité immédiate du bourg.~~

~~L'enjeu principal est la connexion avec le centre bourg. Un élargissement du chemin de la Batteuse est envisagé sur la partie Ouest (Emplacement réservé), autorisant le cheminement des piétons et des automobilistes. Un emplacement réservé est également prévu pour l'amélioration de l'accès au chemin de la Batteuse (par la RD12). Voir également à ce sujet l'OAP sur la zone UB du secteur Sud du chemin de la Batteuse (hors phasage, parcelle AB 57). Celle-ci mentionne également le schéma de circulation.~~

■ Parti d'aménagement

~~Rappel : Une entrée des véhicules se fait par l'Ouest du chemin de la Batteuse. Les entrées et sorties se feront à l'Est sur la RD 12. Un emplacement réservé est prévu sur la parcelle AB 51 pour l'amélioration de l'accès au chemin de la Batteuse (par la RD 12). Le poteau sera déplacé. L'autre côté de la rue, où débouche la piste cyclable ne nécessite pas d'emplacement réservé.~~

~~L'aménagement du secteur peut se réaliser en deux phases, indépendantes, indifféremment au Nord (environ 3640 m²) ou au Sud (environ 3911 m²).~~

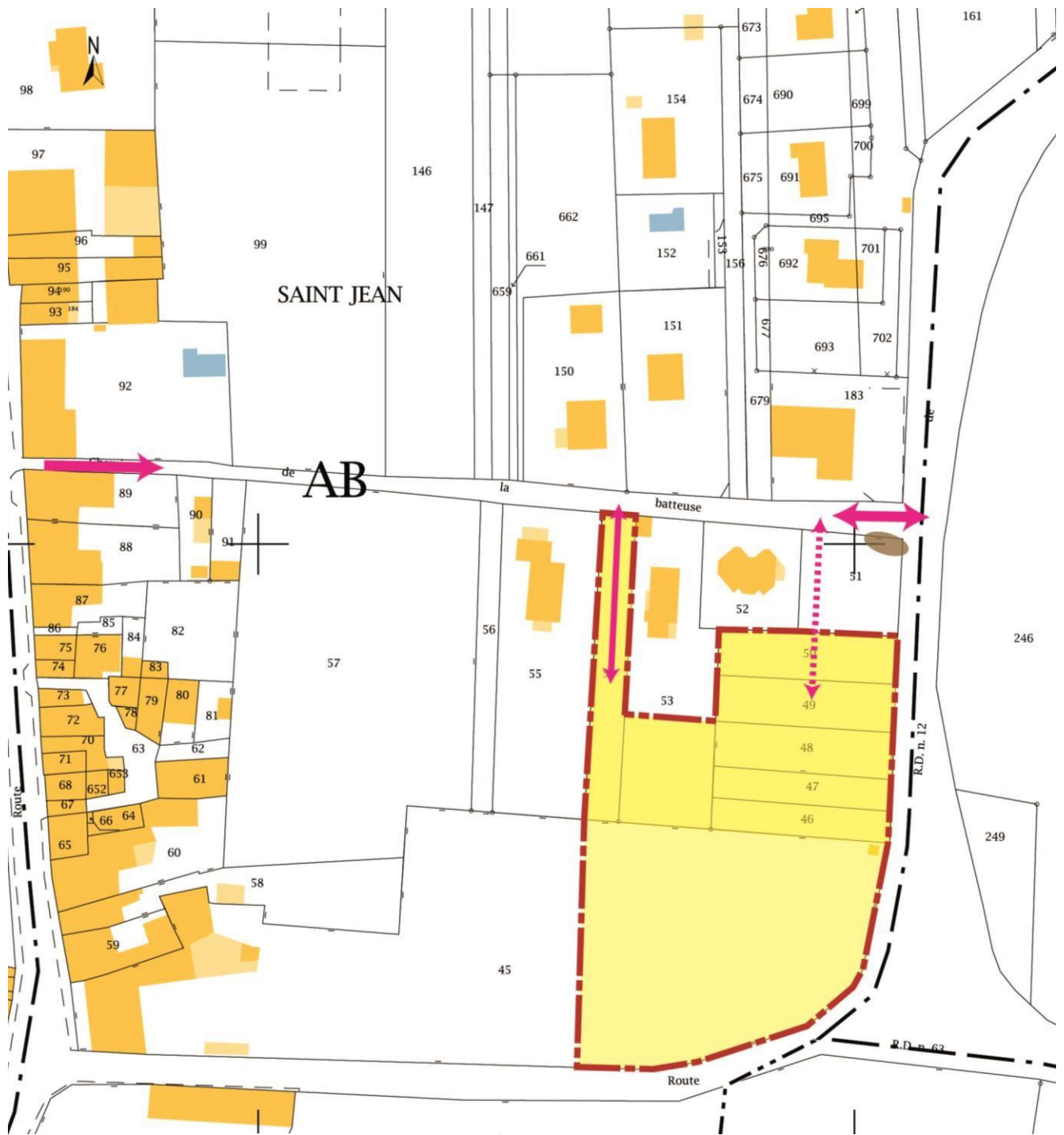
~~L'accès se fera soit par la parcelle AB54 ou la parcelle AB 51 éventuellement, si une possibilité est offerte (et si cette parcelle n'est pas construite au moment de l'urbanisation du secteur).~~

~~Aucun accès direct à la route d'Hauteville (RD n°12) n'est autorisé. Le portail existant parcelle AB 45p sera condamné.~~

~~La zone pourrait accueillir 10 logements individuels à minima (4 au Nord et 6 au Sud, par exemple).~~

~~Concernant le stationnement, il est attendu 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé et, en plus pour les visiteurs, 1 place par logement, soit un total de 30 places.~~

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périimètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel (10 logements à minima au total) avec possibilité de phases indépendantes

Echelle 1/1500^{ème}

Accès au secteur :

- ➡ - entrée sur le chemin de la Batteuse (Ouest)
- ↔ - entrée et sorties sur la RD 12 par le chemin de la Batteuse
- - amélioration de l'accès au chemin de la Batteuse par la RD12 (voir emplacement réservé)
- ➡ - accès privilégié par la parcelle AB54
- ⋯ - accès éventuel par la parcelle AB51 (positionnement indicatif)

2.3 PHASE 3

2.3.1 Secteur du « Chemin de la Passe Sud » (zone 1AU)

■ **Localisation et enjeux**

Le site, d'une superficie de 0,84 ha environ, se localise dans un environnement urbanisé pavillonnaire récent, dans un reliquat généré par le lotissement « les Blés d'Or » à l'Est, et des constructions sporadiques, sur le chemin de la passe au Nord, sur le chemin du Quart Poncet et la RD 36 à l'Ouest.

Ce tènement constitue donc une vaste dent creuse à combler ; l'application d'une densité est envisageable mais le secteur se présente en longueur, et n'est, toutefois, pas très large.

Les enjeux sont :

- de délimiter un périmètre d'application de l'OAP permettant de préserver les constructions voisines ;
- de définir une connexion douce permettant de connecter ce tènement au centre du village (par le secteur du Chemin de la Batteuse Nord ; voir également l'OAP sur la zone 1AU « chemin de la Batteuse Nord ») ;
- d'autoriser un phasage de l'urbanisation.

Ce secteur est visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (90%), et pour l'accueil de logement locatif libre (10%), au titre du même article. Ainsi, 12 logements aidés à minima, et un logement locatif libre, devront trouver place.

■ **Parti d'aménagement**

Le secteur est destiné à recevoir 13 logements (minimum et maximum), d'une hauteur maximale R+1, exclusivement en individuel jumelé (logement locatifs aidés) avec des petits jardins, hormis un logement individuel pur (logement locatif libre) qui pourrait prendre place dans le secteur extrême Sud (6x2 jumelés + 1 individuel).

L'organisation du secteur est libre avec un phasage possible, même sans la partie Sud disponible. L'accès se fait uniquement par le chemin de la Passe.

Le secteur accueille 12 logements locatifs aidés et 1 logement locatif libre.

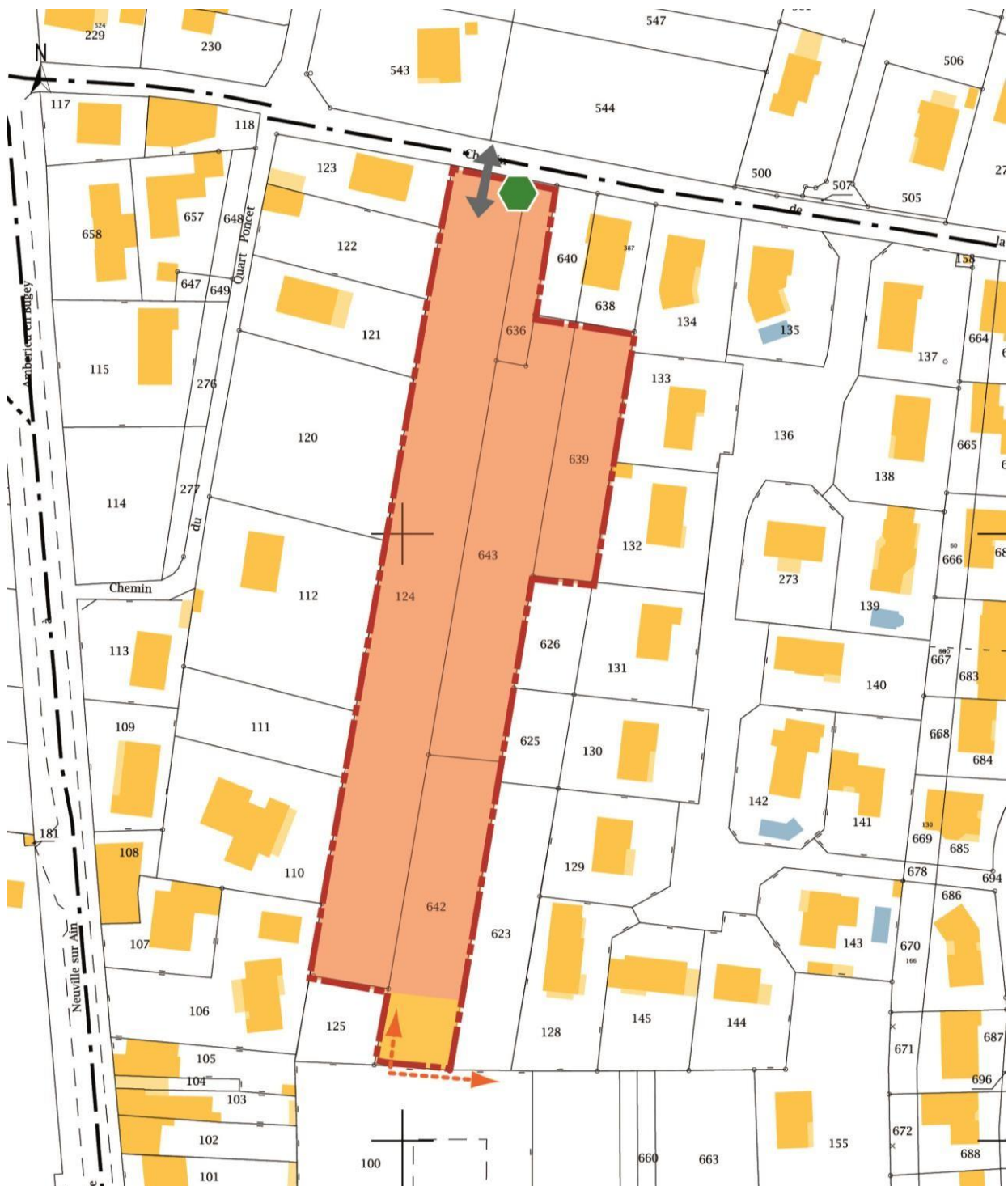
Concernant le stationnement, il est attendu à minima 15 places de stationnement au total ainsi réparties :

- 1 place par logement aidé, soit 12 places au total ;
- 2 places par logement sur le domaine privé et 1 place par logement pour les visiteurs pour le logement locatif libre, soit 3 places au total.

Un cheminement doux permet la desserte de l'ensemble de la zone en direction de l'opération du chemin de la Batteuse Nord.

Un emplacement pour les poubelles et les boîtes aux lettres est prévu, à l'entrée de l'opération, au niveau du Chemin de la Passe.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

— Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

■ Secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (12 logements locatifs aidés ; maximum en R+1)

■ Secteur dédié à l'habitat individuel pur (1 logement libre ; maximum R+1)

↔ Principe d'accès

■ Principe d'emplacement poubelles et boîte aux lettres

→ Continuité de cheminements piétons (emplacement réservés)

Echelle 1/1500^{ème}

2.4 HORS PHASAGE

2.4.1 Secteur « Sous Vieux » - projet MARPAHVIE (zone 1AUE)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0,41 ha environ, se localise au nord de la MARPA.

Le projet MARPAHVIE (MARPA pour personnes adultes handicapées vieillissantes), attenant à la MARPA, s'inscrit dans une perspective de court terme (2020-2021).

Ce projet prévoit 22 logements locatifs sociaux (20 T1 bis et 2 T2 modulables).

Le projet a connu des avancées notables depuis les derniers échanges avec la municipalité datant de courant 2017, avec son inscription au plan « Handicap 01 », adopté en juillet 2017 par le Conseil Départemental, et la définition des principaux points du projet social d'établissement en cours de validation.

Ce projet apportera un nouveau service et générera une dizaine d'emplois permanents (CDI) sur la commune. Ce projet est intégré dans la mise au point du dossier de PLU.

Ce secteur est visé pour l'accueil de logements aidés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (100%). Ainsi, 22 logements aidés à minima devront trouver place.

■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir 22 logements locatifs sociaux (20 T1 bis et 2 T2 modulables).

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Zone dédiée pour 22 logements locatifs sociaux

2.4.2 Secteur « Chemin de Cheminand », parcelle AB 248 (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 3470 m² environ (avec la maison existante), est implanté dans un environnement urbanisé de type pavillonnaire et jumelé.

Il est constitué par une unique parcelle cadastrée AB 248.

Il est accessible uniquement par le chemin de Cheminand. L'accès pourrait uniquement se faire sur le domaine privé contre la maison.

Toutefois, la voie est insuffisamment dimensionnée pour un passage intense.

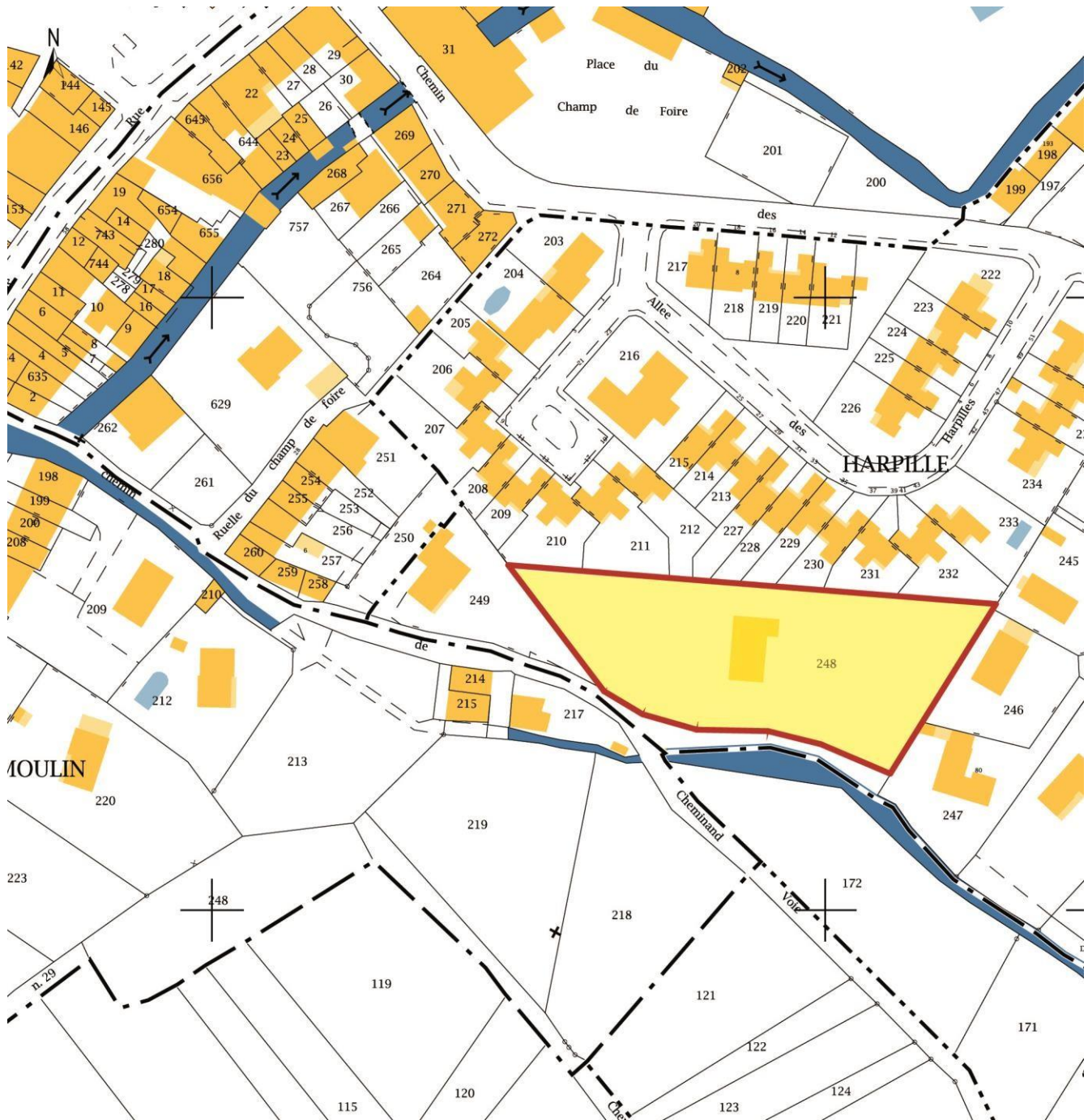
Les enjeux sont :

- de maîtriser l'urbanisation sur ce secteur
- d'assurer une typologie de logements en accord avec l'existant alentour

■ Parti d'aménagement

Le secteur est donc destiné à recevoir à minima 2 et au maximum 3 nouvelles maisons individuelles, dont 2 jumelées possibles (hauteur maximum R+1).

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (+3 logements maximum ; maximum R+1)

Echelle 1/1500^{ème}

2.4.3 Secteur du chemin de la Batteuse, parcelle AB57 (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.31 ha, se localise dans un environnement urbanisé, à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Jean-le-Vieux.

Les enjeux sont de prévoir l'élargissement du chemin de la Batteuse (un emplacement réservé à cet effet a été mis en place : voir zonage et liste des ER).

■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir de l'habitat individuel pur ou jumelé (5 logements à minima en R+1).

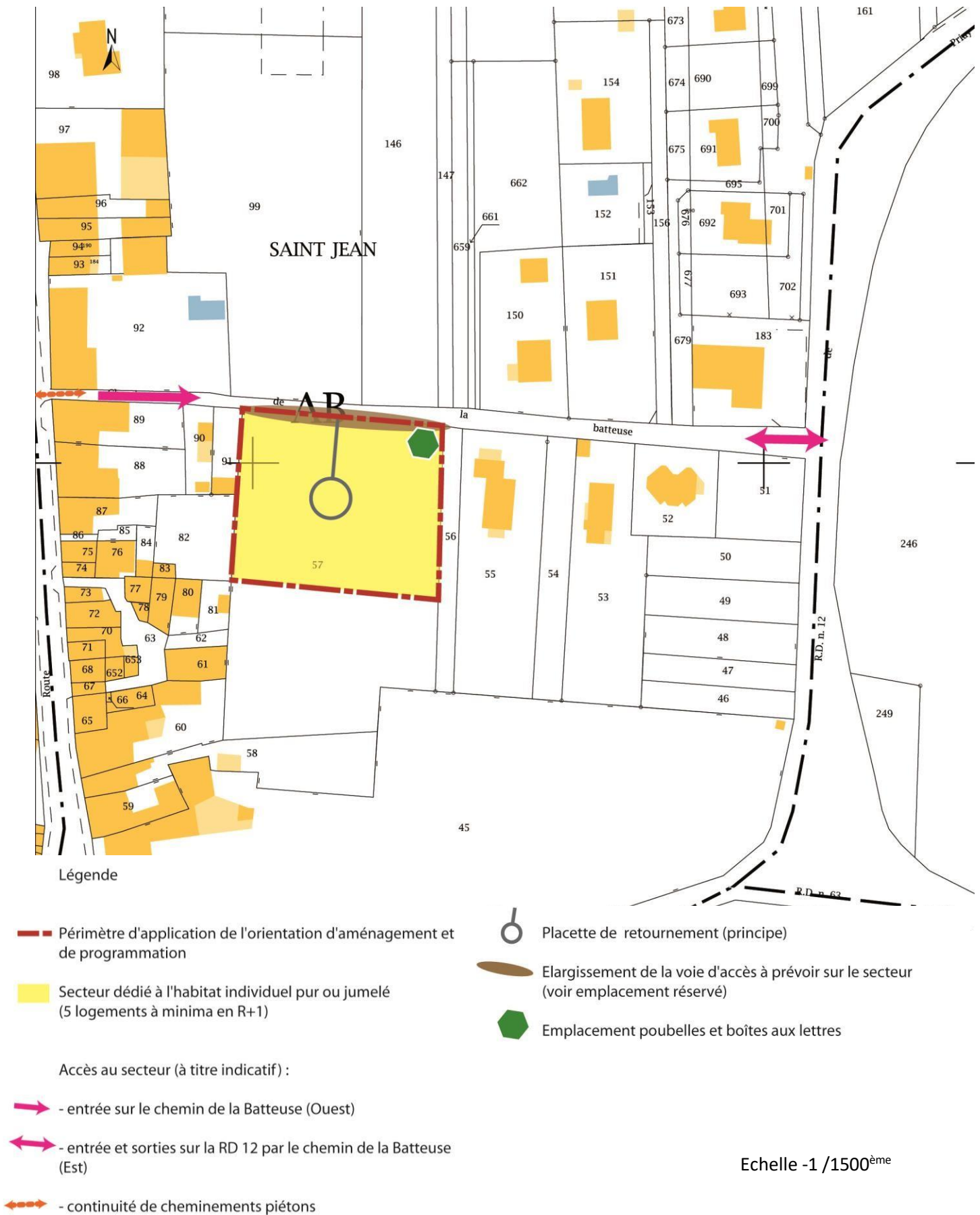
A titre indicatif, le chemin de la Batteuse sera une voie réservée aux riverains (notons qu'il est attendu dans ce secteur du chemin de la Batteuse, une augmentation de l'ordre de 27 logements au total) ; l'accès des véhicules légers se fait par l'Ouest du chemin de la Batteuse (bonne visibilité) ; cet espace est également dédié aux cheminements doux, en continuité avec le chemin dit de Sous Vieux (à l'Ouest, en direction des équipements) ; une entrée et une sortie des véhicules peuvent se faire sur la RD 12 par l'Est (un emplacement réservé est prévu sur la parcelle AB 51 pour l'amélioration de l'accès au chemin de la Batteuse par la RD 12) ; l'espace est partagé ; il n'est pas utile de prévoir des trottoirs.

Au sein de l'aménagement, la desserte se termine par une placette de retournement.

Le secteur doit accueillir 10 places de stationnement (5 logements x 2 places) et 6 places visiteurs, soit 16 places au total.

Un emplacement pour les poubelles et les boîtes aux lettres est prévu.

■ **Schéma de synthèse**



2.4.4 Secteur « Hauterive », parcelle AB464/465 (zones UB et UE)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.20 ha (0.16 ha hors équipement), se localise dans un environnement urbanisé, à Hauterive.

Les enjeux sont :

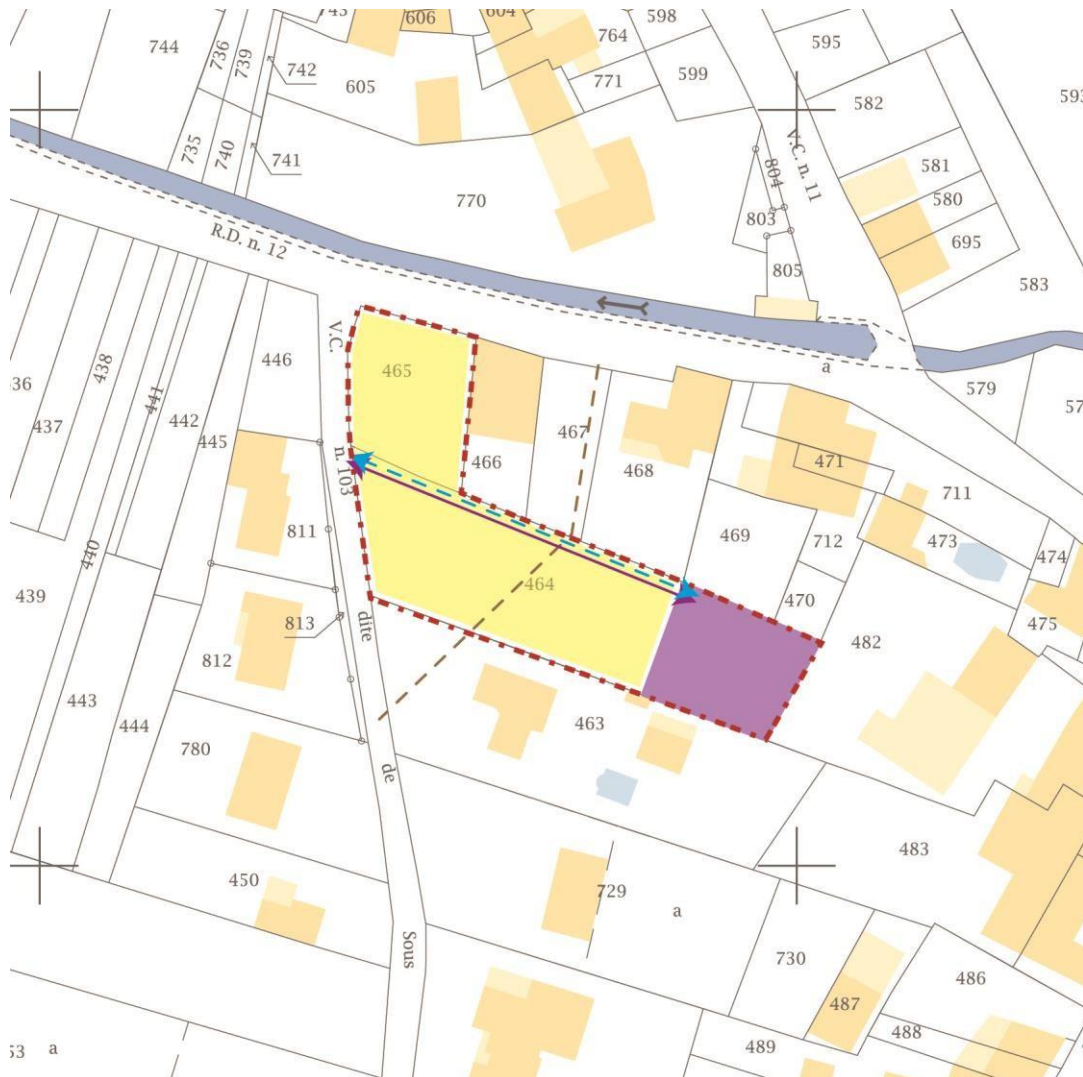
- de prévoir le maintien d'un fossé et d'un accès (droit de passage) pour une infrastructure de gestion des eaux pluviales
- de prendre en compte le passage des réseaux d'eaux usées existants

■ Parti d'aménagement





Le secteur est destiné à recevoir trois logements (habitat individuel), avec un aménagement d'ensemble avec possibilité de phasage, ainsi qu'un ouvrage de gestion des eaux pluviales (zone UE et emplacement réservé).

Un accès existe au Nord pour la parcelle 465. Pour la parcelle 464, l'accès se fera le long du fossé.

■ Schéma de synthèse



Légende

-  zone dédiée à un ouvrage de gestion des eaux pluviales
-  secteur constructible pour trois logements
-  maintien d'un fossé et d'un accès (droit de passage)
-  principe de passage des réseaux d'eaux usées existants (à prendre en compte)

Echelle 1/1250^{ème}

2.4.5 Secteur « Le Clozeau », parcelle AC 240 p (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.45 ha, est situé dans un environnement urbanisé de type pavillonnaire.

Les enjeux sont :

- de définir un périmètre d'application de l'OAP et des hauteurs de construction qui permettent la préservation des maisons existantes alentours ;
- d'assurer une certaine densité à proximité immédiate des équipements existants et futurs (secteur Sud du village).

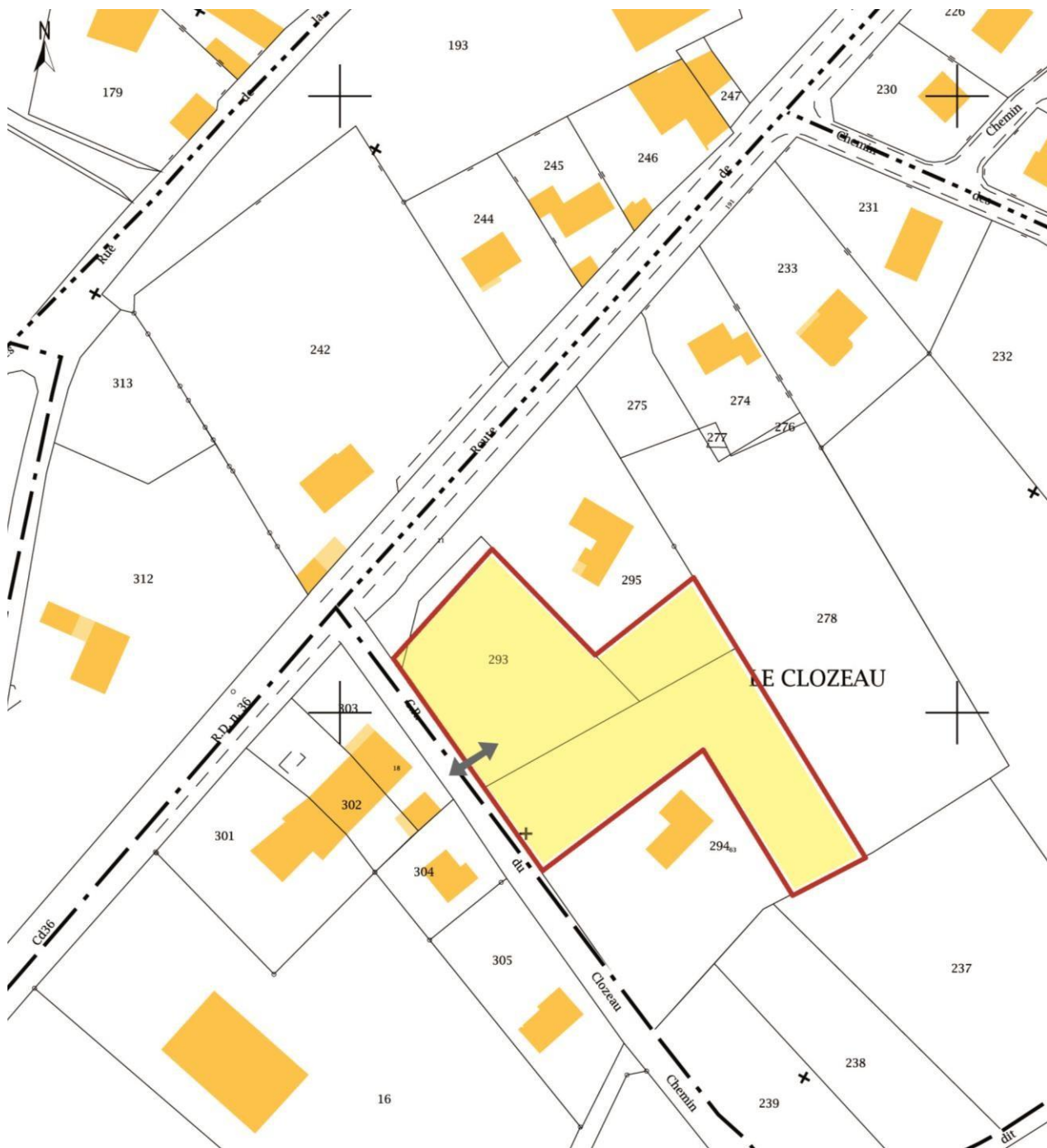
■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir 4 logements à minima en habitat individuel pur ou jumelé (R+1 maximum), avec un aménagement d'ensemble et une possibilité de phasage.

L'organisation du secteur est libre. Tous les accès se font sur le chemin du Clozeau.

Le stationnement prévoit au minimum deux places de stationnement par logement et, en plus, une place pour visiteurs par logement : soit, 12 places de stationnement sur cette opération à minima.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé
4 logements à minima
- Principe d'accès

Echelle : 1/1500^{ème}

2.4.6 Secteur « Les Picatières » (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.48 ha, se localise dans un environnement urbanisé de type pavillonnaire, relativement éloigné du bourg.

Les enjeux sont :

- de définir un périmètre d'application de l'OAP et des hauteurs de construction qui permettent la préservation des maisons existantes alentours ;
- d'assurer une intégration paysagère, en accord avec la typologie du secteur relativement lâche.

■ Parti d'aménagement

La délimitation de l'OAP préserve un accès d'environ 9,50 mètres sur la parcelle ZC480.

D'une surface retenue de 4800 m², le secteur devrait accueillir 8 logements avec la densité du SCOT. Toutefois, cela ne paraît pas être adapté à la typologie du secteur.

Une densité semblable à celle rencontrée au Sud (parcelles ZC68/550/551/552/553/338p), soit une densité de 8 logements par ha apparaît envisageable.

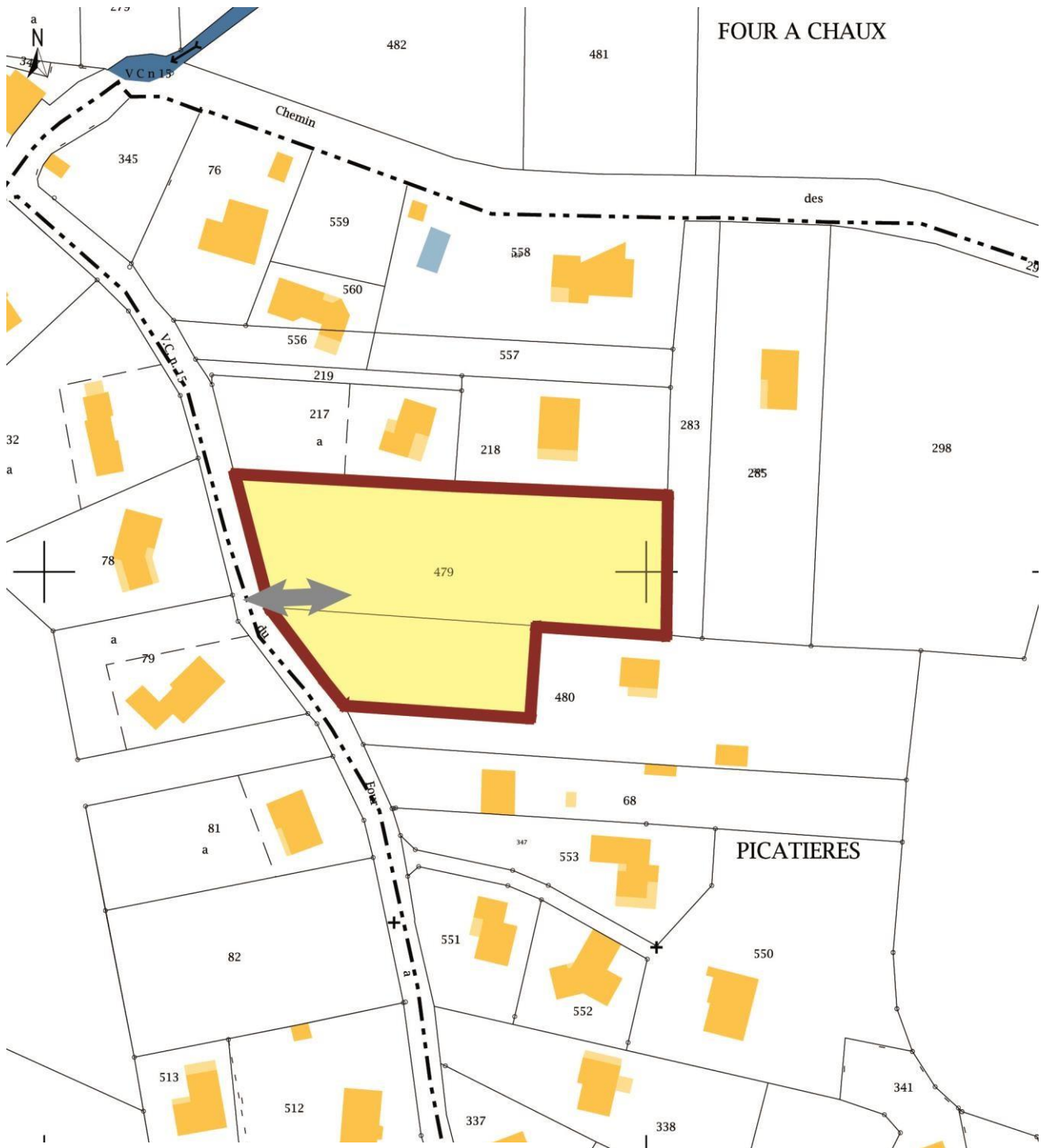
Aussi, il est prévu sur ce secteur un minimum de 4 logements et un maximum de 5 logements. La forme urbaine sera de l'habitat individuel pur ou jumelé en R+1 au maximum.

L'aménagement par phase ou selon l'avancement des réseaux est envisageable.

L'accès se fera par la voie communale n°15 du Four à Chaux.

Le secteur devra accueillir 2 places par logement en domaine privé et, en plus pour les visiteurs, 1 place de stationnement par logement, soit 15 places au total, pour un maximum de 5 logements.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

— Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (zone UB)

■ secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (4 logements à minima/5 au maximum ; maximum R+1)

↔ Principe d'accès sur la voie communale n°15

Echelle : 1/1500^{ème}

2.4.7 Secteur « Hauterive – Les Orsets » (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.28 ha, se localise dans un environnement urbanisé à Hauterive.

Les enjeux sont de préserver le secteur d'une urbanisation trop importante (périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable).

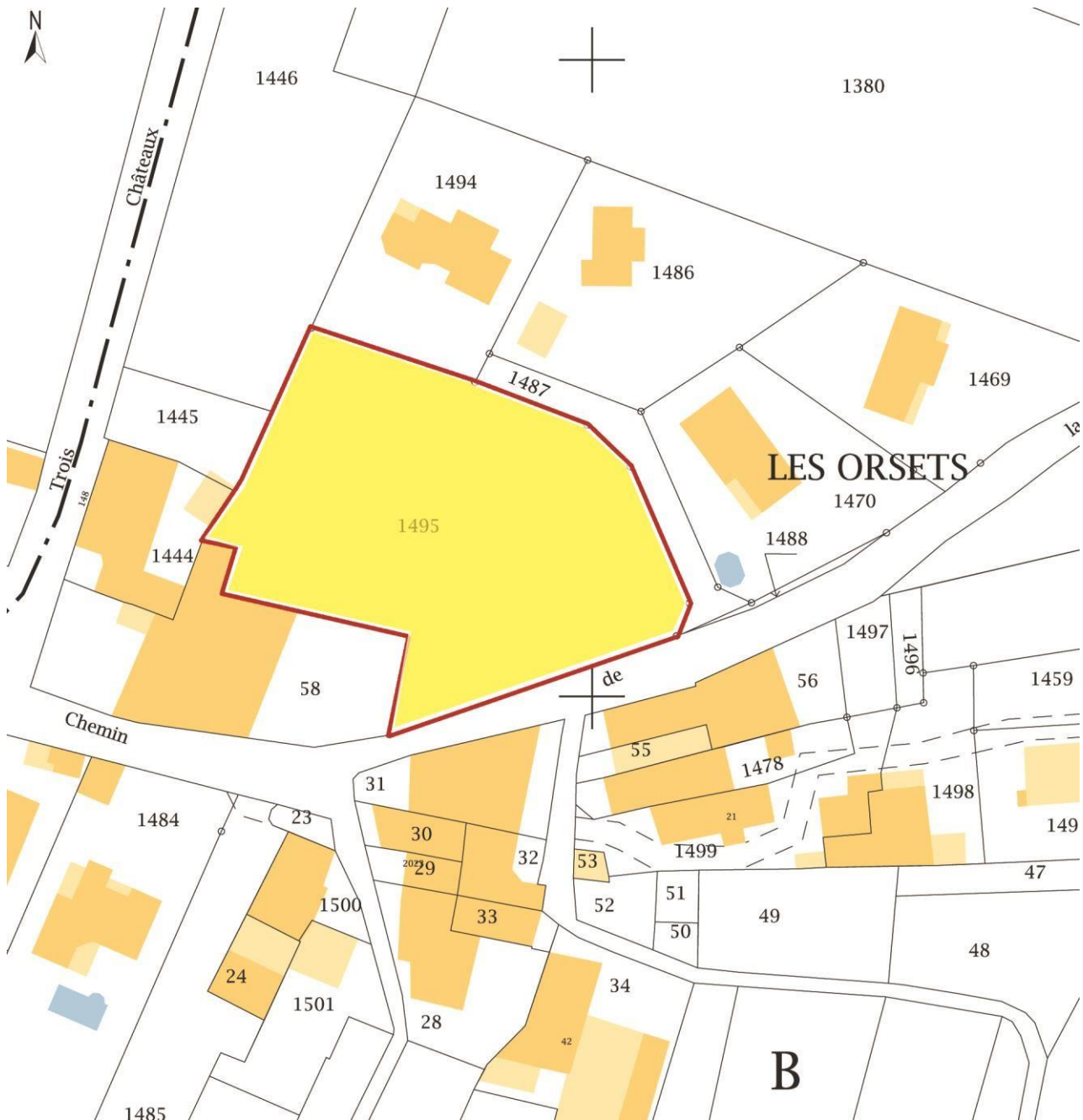
■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir 3 maisons individuelles.



Il est imposé un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, la pente de terrain ne permet pas l'évacuation hors des périmètres de protection de captage d'eau potable. Aussi, il sera imposé une évacuation des eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées (à confirmer par l'ARS).

■ **Schéma de synthèse**



Légende

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  secteur dédié à l'habitat individuel pur
3 logements

Echelle : 1/1000^{ème}

2.4.8 Secteur « vers le gymnase », parcelle AC 242 p (zone UB)

■ Localisation et enjeux

Le site, d'une superficie de 0.36 ha, est situé dans un environnement urbanisé de type pavillonnaire. Il s'agit d'une partie d'une unique parcelle.

Les enjeux sont :

- de définir un périmètre d'application de l'OAP et des hauteurs de construction qui permettent la préservation des maisons existantes alentours ;
- d'assurer une certaine densité à proximité immédiate des équipements existants et futurs (secteur Sud du village).

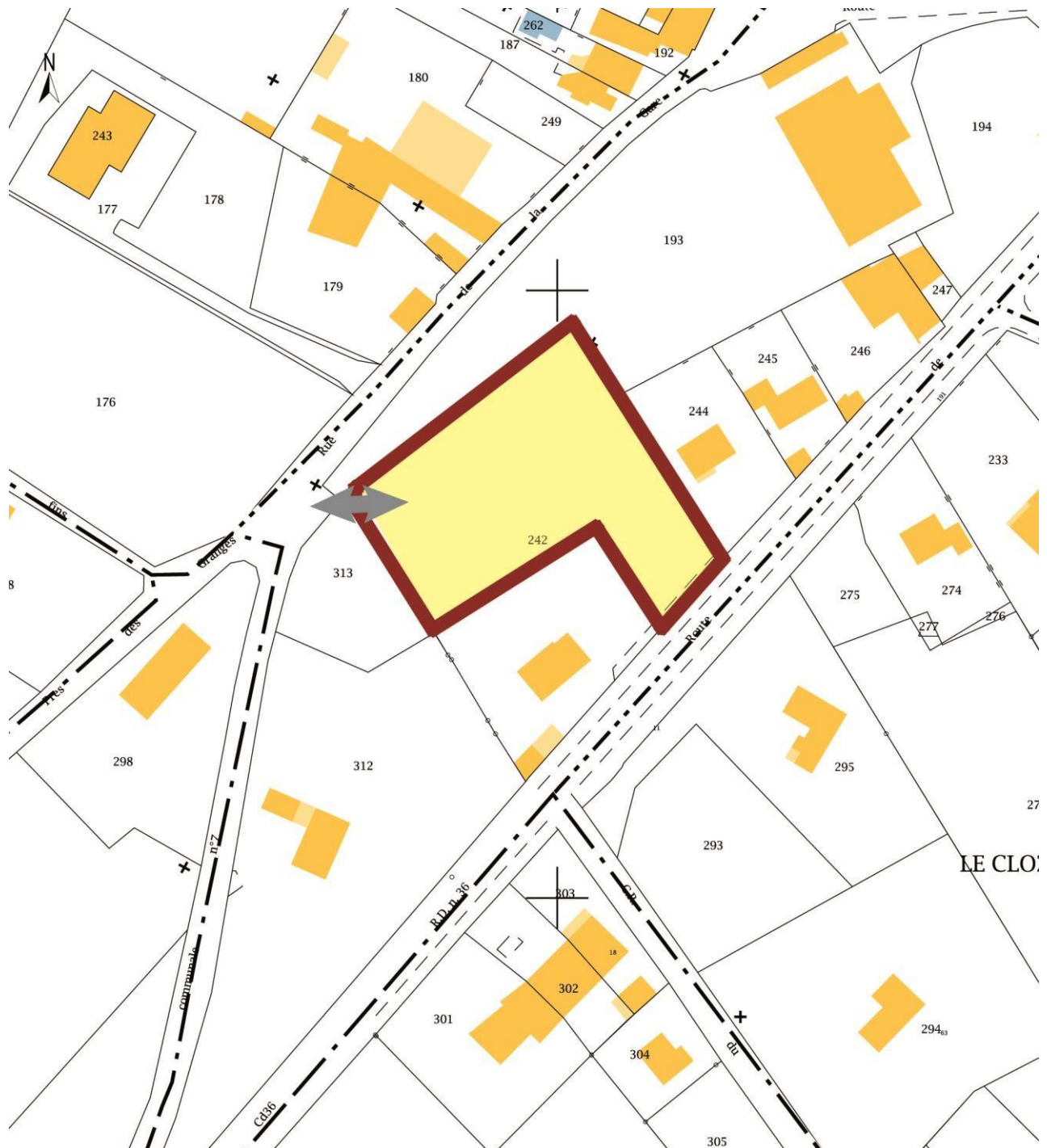
■ Parti d'aménagement

Le secteur est destiné à recevoir 2 logements à minima, et 4 logements au maximum en habitat individuel pur ou jumelé (R+1 maximum), avec un aménagement d'ensemble et une possibilité de phasage.

L'organisation du secteur est libre. Tous les accès se font sur l'accès existant en bas de parcelle ; aucun accès n'est prévu sur la RD.

Le projet intègre 2 places de stationnement par logement, et en plus 1 par logement pour les visiteurs, soit 12 places au total.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (zone UB)
- secteur dédié à l'habitat individuel pur ou jumelé (4 logements au maximum ; maximum R+1)
- Accès unique

Echelle 1/1500^{ème}

2.4.9 – Secteur « Varey Haut » (zone UA)

■ Localisation et enjeux

~~Le site, d'une superficie de 1980 m² environ, se localise dans un environnement urbanisé dense et ancien.~~

~~Le périmètre de l'orientation d'aménagement s'applique sur les parcelles AC 616p et 617p.~~

Les enjeux :

~~le site se localise dans le périmètre de protection de monument historique de 500 m autour du château de Varey ; il s'agit d'assurer une qualité architecturale des constructions, comme une intégration urbaine, préservant les caractéristiques anciennes du secteur (implantation en limite d'emprise publique et en limites séparatives, par exemple).~~

■ Parti d'aménagement

~~En transition avec la forme urbaine ancienne à caractère villageois du hameau et l'extension pavillonnaire récente, le parti d'aménagement affiche des caractères d'implantation traditionnels.~~

~~Le secteur est destiné à recevoir 3 logements à minima en habitat jumelé, avec une hauteur maximale en R+1.~~

~~L'organisation du secteur est libre. L'accès se fait sur celui existant à l'angle Sud-Est du tènement.~~

~~Le projet intègre 2 places de stationnement par logement sur domaine privé, et en plus 1 par logement pour les visiteurs, soit 9 places au total.~~

~~En matière d'aspect architectural, les orientations (orientations de l'UDAP) sont les suivantes :~~

~~– Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel : les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.~~

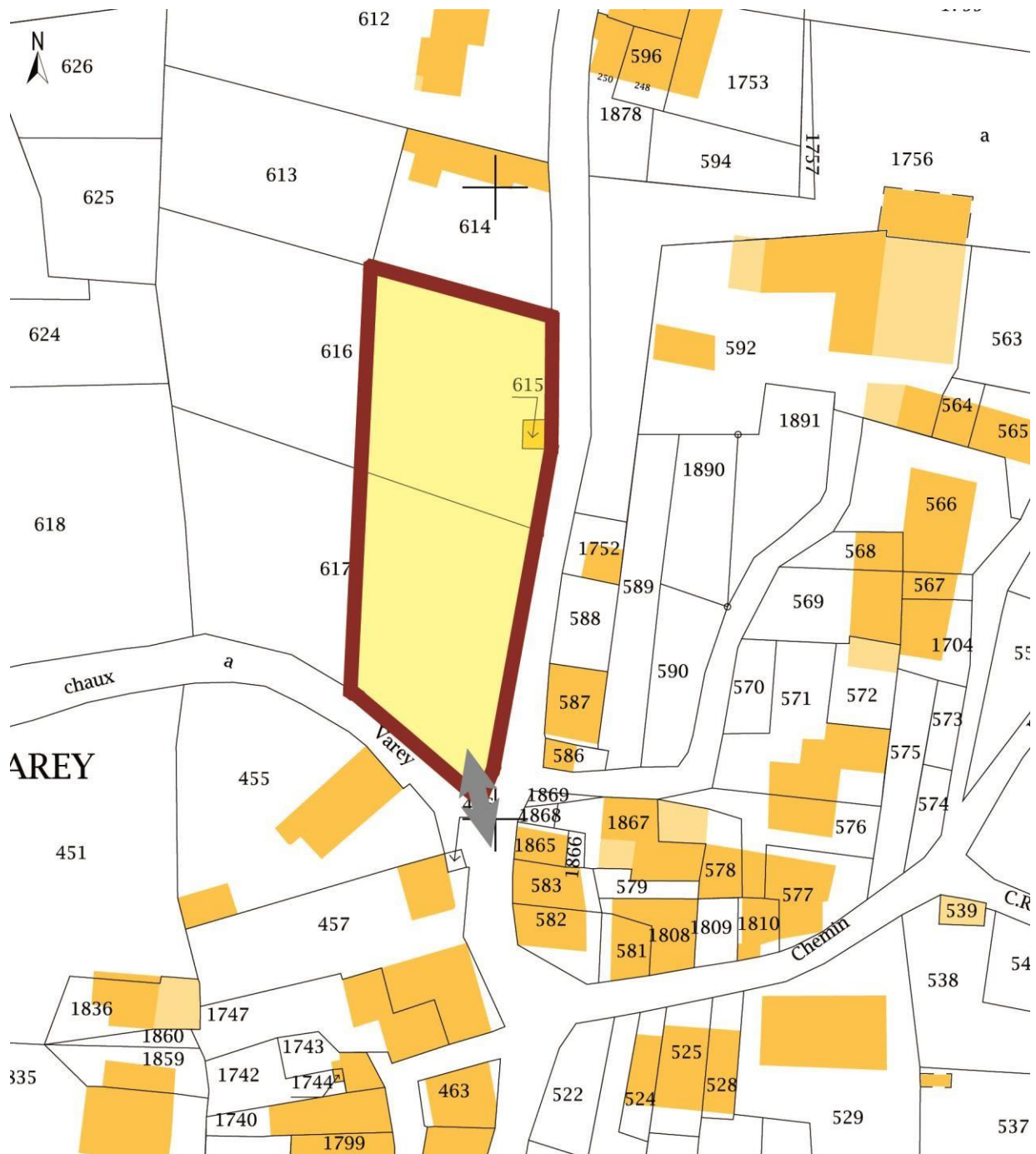
~~– Les constructions futures devront présenter des volumes simples partant de toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.~~

~~– Le plan des constructions devra respecter une trame orthogonale.~~

~~– Les couvertures seront en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement) de grande ondulation en terre cuite de teinte naturelle rouge (sans ressaut intermédiaire),~~

- ~~– Pour minimiser leur impact visuel, les châssis de toiture seront encastrés, de petites dimensions, placés sur une même horizontale et axés sur les baies des façades,~~
- ~~– Les enduits seront réalisés au mortier dans les tonalités locales. Les teintes se rapprocheront des matériaux naturels, de tons beige ocré neutres (références indicatives T80, T70, T60, T30, O70 « Parex » 010, 221, 012, 215, 212 « Weber&Broutin ») dans une finition talochée fin ou grattée (enduit projeté écrasé exclu), sauf éventuellement pour les constructions de conception d'architecture contemporaine pour lesquelles le traitement des façades sera fonction du projet architectural envisagé.~~
- ~~– Les forêts seront peints dans une teinte neutre en harmonie avec celle des menuiseries.~~
- ~~– Les fenêtres auront une proportion verticale marquée (largeur 2/3 de la hauteur).~~
- ~~– Les linteaux seront droits sans effet de cintre ; les colonnes et autres effets de style étrangers à la région sont proscrits.~~
- ~~– Les menuiseries extérieures (portes d'accès au logement, porte de garage, fenêtres, volets) seront dans une teinte neutre à l'exception du blanc ou teinte claire approchante. Sont autorisés par exemple les gris, gris bleu, gris vert, ocres, mastic, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.~~
- ~~– Les occultations seront traitées en volets battants sans écharpe oblique, en volets coulissants ou brise-soleil orientables. Les volets roulants seront strictement réservés aux baies vitrées de grande largeur.~~
- ~~– Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage.~~
- ~~– Deux arbres minimum, d'essences locales et de haute tige seront plantés sur chaque lot.~~
- ~~– Le portail présentera un aspect sobre, en métal ou bois peint de teinte sombre (gris, vert, brun...), droit sans effet de décor, fixé à de simples piliers carrés de même hauteur, dans l'alignement de la clôture.~~

■ **Schéma de synthèse**



Légende

— Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation (zone UA)

■ secteur dédié à l'habitat individuel jumelé (3 logements à minima ; maximum R+1)

↔ Accès unique

Echelle 1/1000^{ème}

2.4.10 Secteur « Chez Pillet » (zone UB-parcelle AC 181)

■ Localisation et enjeux

Le secteur, d'une surface d'environ 3200 m², se localise dans un environnement urbanisé, à proximité immédiate des équipements (terrain de football, gymnase et agorespace).

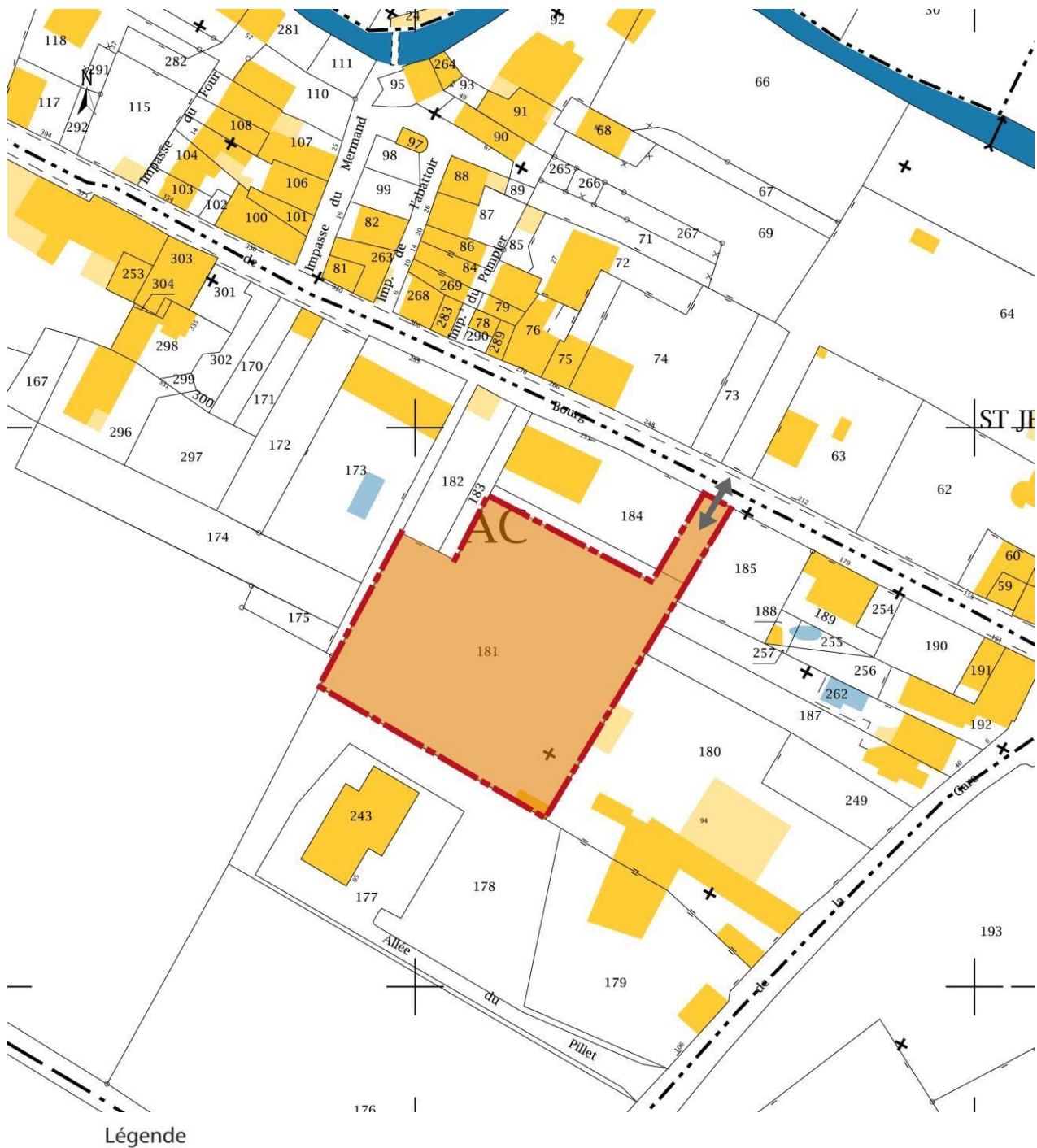
L'aménagement d'un chemin modes doux est établi entre la route de Bourg (au Nord) et le chemin des Fins (au Sud), à proximité.

■ Parti d'aménagement




Le secteur est destiné à accueillir 4 logements à minima, sous forme individuelle.

L'accès au secteur se fait par le Nord (un nouvel accès). Ce secteur est en assainissement collectif.

■ **Schéma de synthèse**



Légende

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Secteur dédié à de l'habitat individuel (4 logements minimum)
-  Principe d'accès

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION ECONOMIQUE

3.1 Secteur « Longeraie » (UX)

■ *Localisation et enjeux*

Ce secteur, d'une surface de l'ordre de 2.12 ha constitue l'extension potentielle de l'usine « Perraud », dont la maîtrise foncière est assurée pour les parcelles cadastrées ZC 194 et 493 (et non pour les parcelles ZC 177p et ZC 545).

Les enjeux concernent :

- l'amélioration de la livraison de matériaux métalliques ;
- la prise en compte de la proximité de secteurs d'habitat pavillonnaire (et notamment les enjeux liés aux nuisances sonores) ;
- la qualité paysagère en entrée Nord de village (RD36) ;

■ *Parti d'aménagement*

Le développement de l'usine pourrait être phasé en trois temps, selon les besoins exprimés par l'entreprise :

- 1 : utilisation de la parcelle ZC 194, à court terme pour l'extension du bâtiment existant sur la même largeur, pour les activités de charpente métallique (numérique) ;
- 2 : utilisation **des de la** parcelle ZC 493 ~~et 545~~, à moyen terme pour la partie serrurerie, en prolongement de l'existant (rails) ; notons que la sortie « des produits usinés » se fait actuellement sur la parcelle 176 ;
- 3 : utilisation de la parcelle ZC 177 en partie, à long terme, pour le parc de stockage/remorques/ferrailles (pas de bâtiment envisagé) **et aussi sur les frontières Sud et Est de la parcelle ZC 545 en interface avec les secteurs pavillonnaires limitrophes.**

L'aménagement prévoit un écran végétalisé sur toute la longueur Nord du tènement, en interface avec le milieu agricole (entrée Nord du village).

La réalisation d'une étude acoustique est nécessaire préalablement à cette extension.

Accès

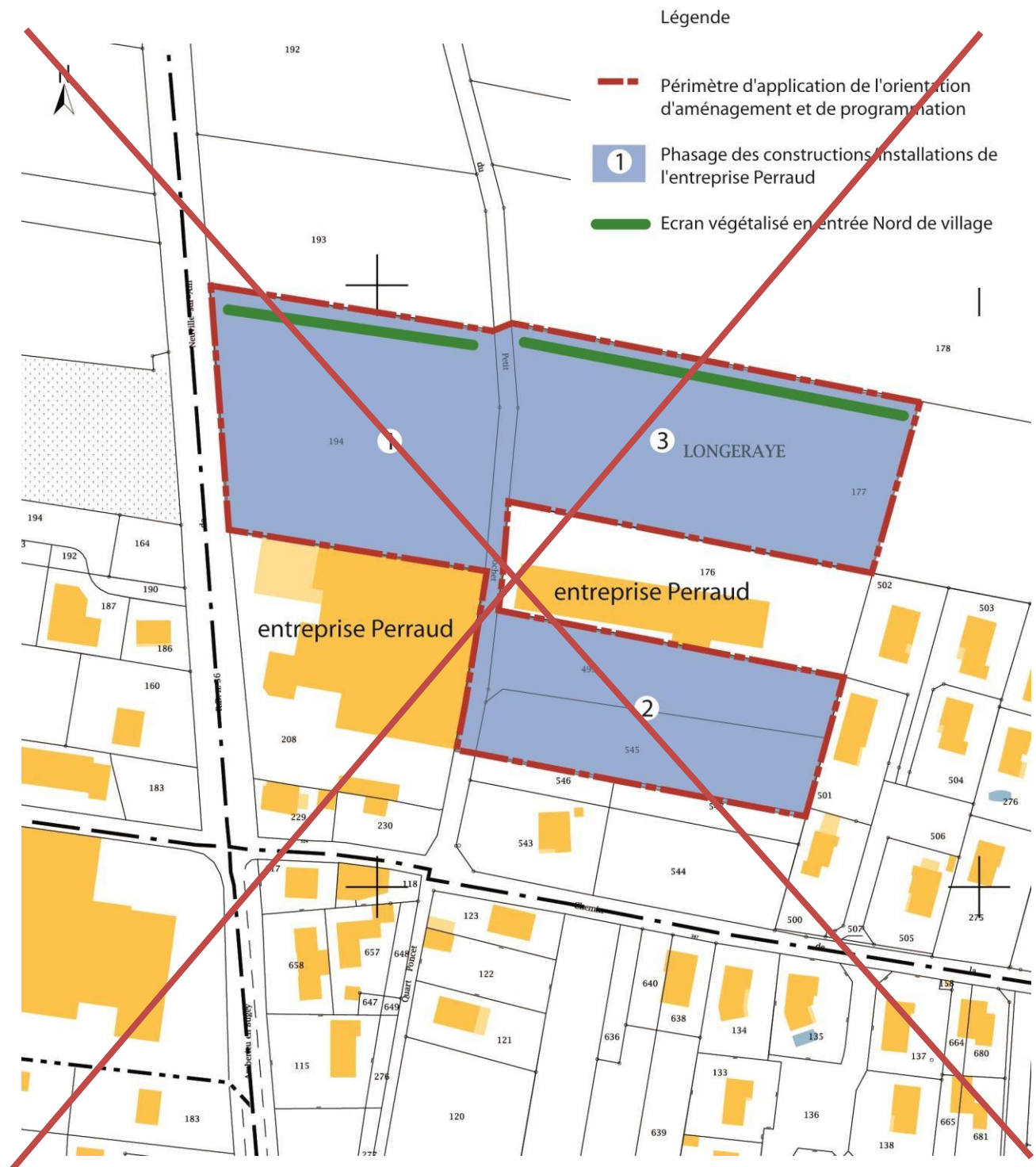
Dans l'hypothèse où un accès serait créé depuis la RD36, ce dernier devra être pensé comme un marqueur de l'entrée dans l'agglomération de Saint Jean le Vieux, tout en préservant la sécurisation des cheminements doux, notamment pour la traversée de la voie. Les services du Département devront être associés aux éventuelles études correspondantes.

Pour tous les aménagements en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie mode doux), le Département doit être sollicité pour avis. Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques et rédigera la convention à intervenir entre les deux collectivités.

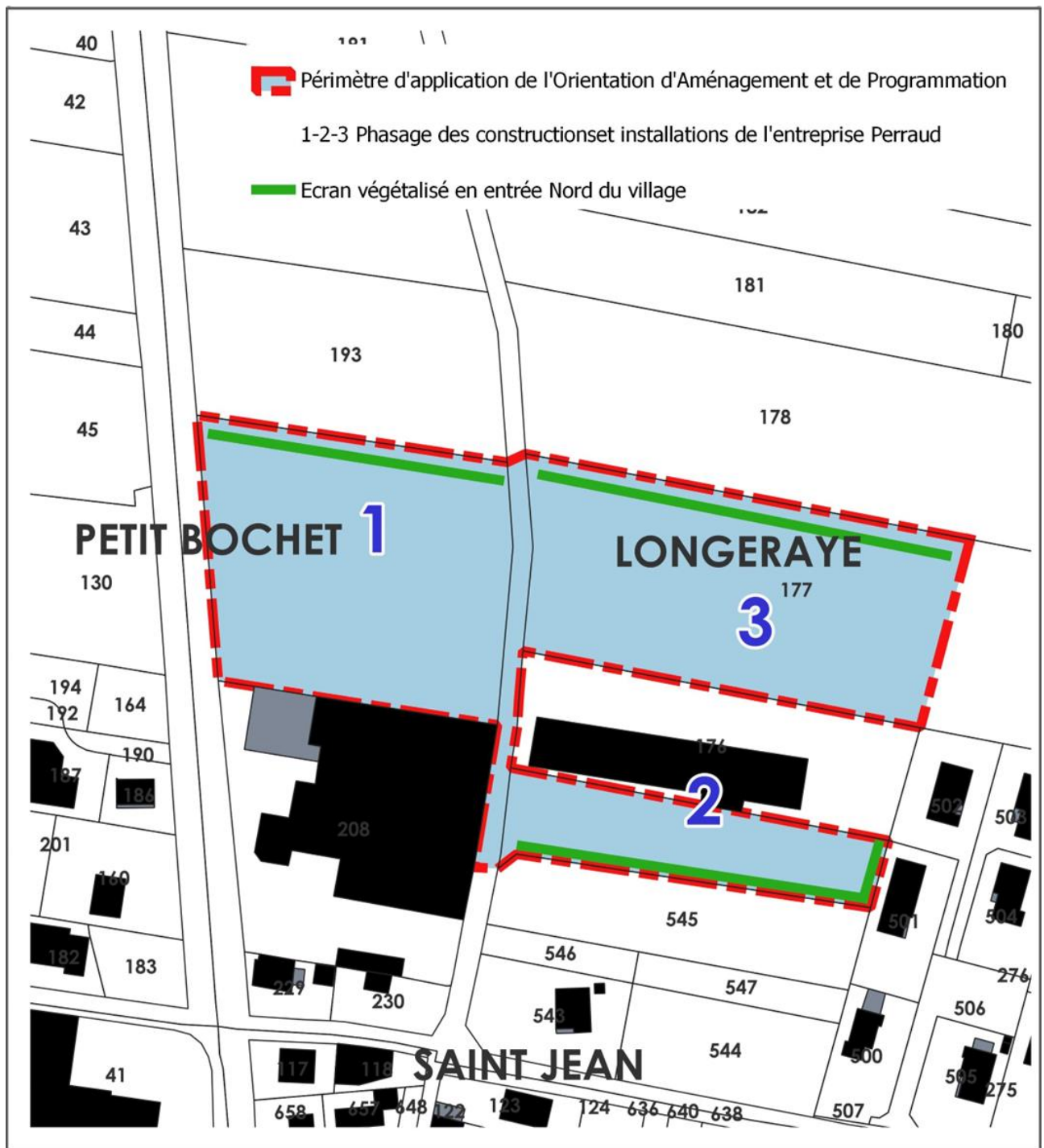
Qualité architecturale et paysagère

Le projet devra prévoir une réflexion permettant d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments envisagés (traitement qualitatif de l'entrée de village).

■ **Schéma de synthèse**



Echelle : 1/2000^{ème}



3.2 Extension de la zone d'activités des « Blanchères » (2AUX)

■ **Localisation et enjeux**

Cette OAP est établie à titre indicatif puisque la zone est actuellement fermée à l'urbanisation (zone 2AUX). Une procédure adaptée (modification) sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

La zone d'activités des Blanchères bénéficie dans le cadre du PLU d'une extension (zone 2AUX), sur une surface de l'ordre de 1,31 ha (parcelle ZB 49).

Le secteur envisagé est intégralement concerné par un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable lié au puits « d'Hauterive ».

L'occupation du sol doit respecter l'arrêté préfectoral de protection du captage (DUP 27/03/1998) ; pour rappel, sont notamment interdits : les puits d'infiltration des eaux usées ou de process, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants et de détergents, les décharges d'ordures, les cimetières ; le stockage d'hydrocarbures sera évité. Les activités seront donc compatibles avec l'arrêté préfectoral.

Une étude hydrologique précise et détaillée devra conditionner les futurs aménagements et permettre de confirmer leur impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines, tel qu'en dispose l'arrêté préfectoral de protection de captage du 27/03/1998.

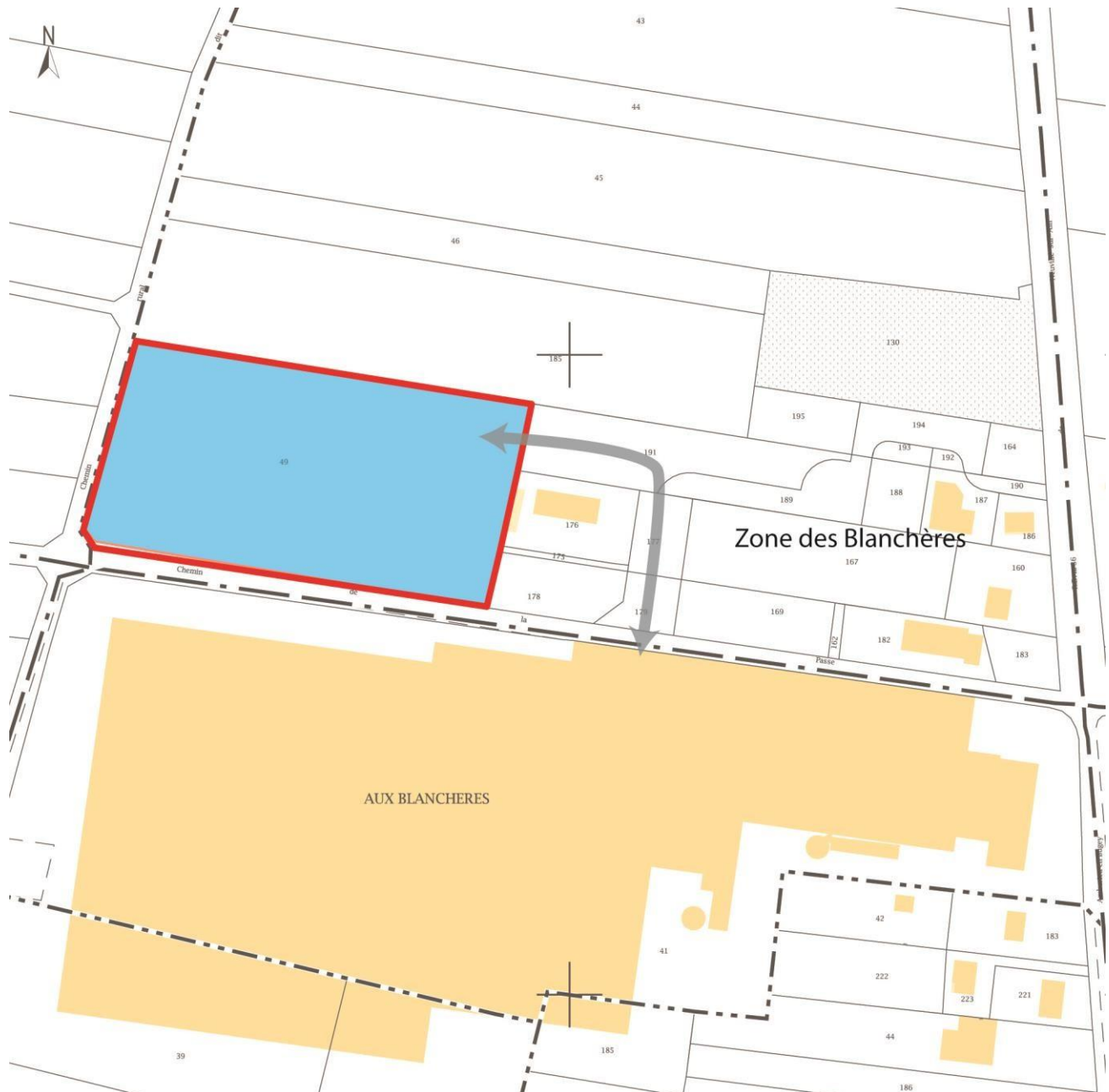
■ **Parti d'aménagement**

L'accès se fait par l'accès existant à la zone d'activités des Blanchères (parcelles ZB 177-179), à l'Est du tènement.

Qualité architecturale et paysagère

Le projet devra prévoir une réflexion permettant d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments envisagés (traitement qualitatif de l'entrée de village).

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié à l'extension de la zone d'activités des Blanchères
- ↔ Connexion avec l'accès existant à la zone d'activités des Blanchères

Echelle : 1/2500^{ème}

3.3 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecosphère Innovation

■ Localisation et enjeux

Le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pont Rompu (nouvellement renommée ZAC Ecosphère Innovation), initié par le Syndicat Mixte des Rives de l'Ain, puis repris par la communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon, se localise sur les communes de Pont d'Ain et de Saint Jean le Vieux, au lieu-dit « Pont Rompu ».

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le comité syndical en date du 27/11/2009.

Un aménageur a été retenu.

Le site choisi pour implanter le projet de ZAC dispose d'une accessibilité aisée ; il est bordé par les RD 1075 (ouest) et 1084 (nord), et s'étend sur les communes de Pont d'Ain et de Saint-Jean-le-Vieux, sur un périmètre d'environ 50 Ha.

Sa situation géographique lui confère une topographie plane, favorable à l'implantation de grands tènements caractéristiques d'un tissu industriel et artisanal.

A Saint-Jean-le-Vieux, la ZAC est classée :

- en zone 1AUXa au sein du secteur concerné par un aléa faible au sein du nouveau porter à connaissance (PAC) « inondations » (soit 0,29 ha environ) ;
- en zone 1AUXa sur une partie du secteur concerné par un aléa moyen à fort au sein du nouveau porter à connaissance « inondations » ; cette zone de 0,52 ha environ permet de délimiter un zonage unique et cohérent sur la future parcelle cessible (zone 1AUXa sur 0,29 + 0,52 ha soit 0,81 ha), tout en tenant compte du PPRI et du nouveau PAC (la zone en aléa moyen ne peut accueillir de nouvelle construction) ;
- en zone Agricole au sein du secteur concerné par un aléa moyen (hors 1AUXa) à très fort.

■ **Parti d'aménagement**

L'aménagement à Saint-Jean-le-Vieux consistera en la desserte, par l'aménageur, d'une parcelle cessible de 0,80 ha environ depuis le rond-point existant au Nord-Est, parcelle qui sera :

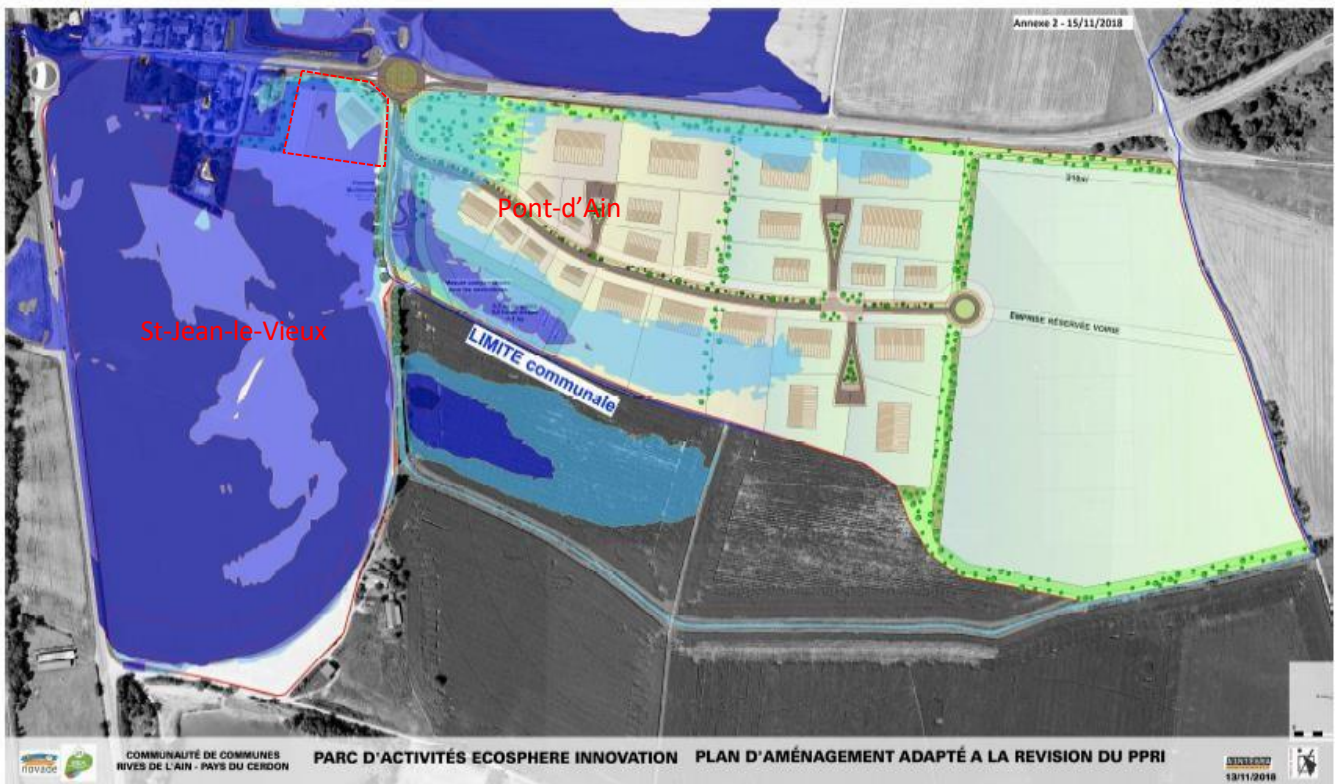
- constructible en zone d'aléa faible
- inconstructible en aléa moyen, mais qui pourra être aménagée pour accueillir un accès (depuis l'Est), des stationnements, etc.

Le reste de la zone pourra accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Ce parti d'aménagement devra tenir compte des règles d'urbanisme, de construction, d'exploitation et d'utilisation du PPRI et des prescriptions du nouveau PAC « inondations » (zone non urbanisée).

Voir le plan d'aménagement ci-dessous (parcelle en pointillés rouges – tracée à titre indicatif), adapté au nouveau PAC « inondations »

Voir également le règlement du PLU et le PPRI et le PAC annexés au PLU.



■ Le phasage

La commune de Saint Jean le Vieux est concernée par les phases 1 et 3.

Compte-tenu du nouveau PAC « inondations », il ne paraît plus adapté de parler de phasage sur la ZAC. Il y aura une partie aménagée correspondant à la zone constructible (1AUXa) et une partie non aménagée correspondant à la zone agricole (A).

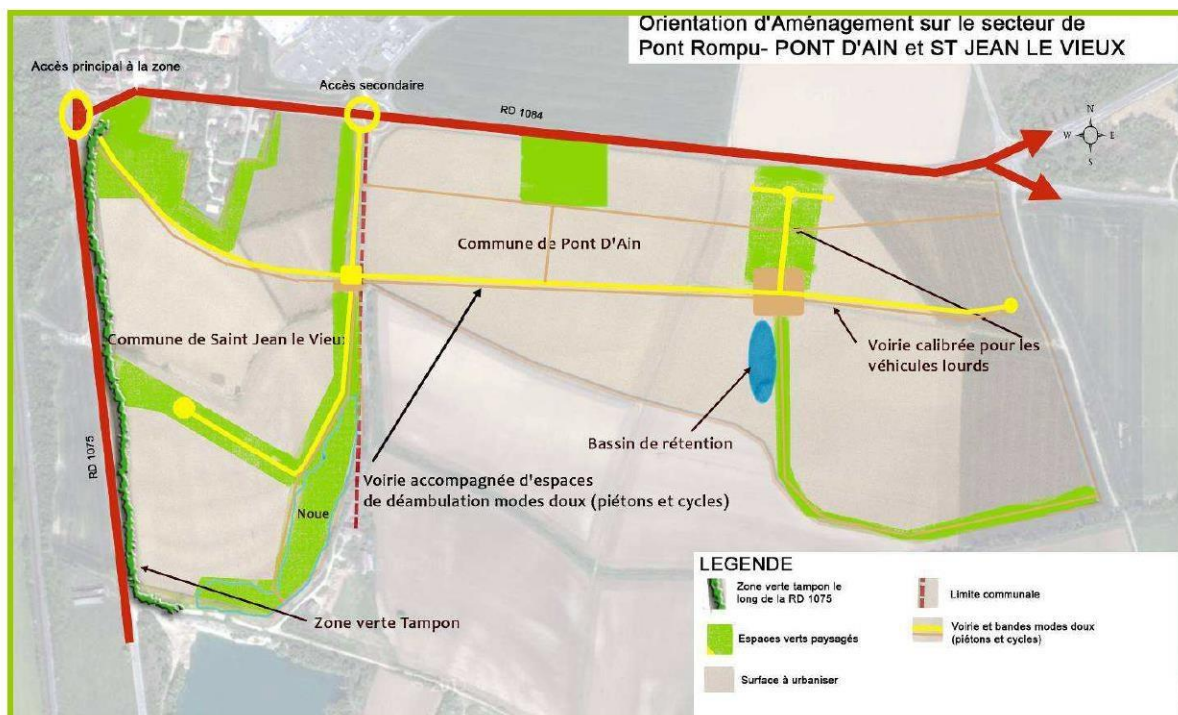
La voirie concernant la dorsale principale sera réalisée dans un premier temps, puis les antennes seront réalisées au fur et à mesure des besoins.

■ Schéma de synthèse

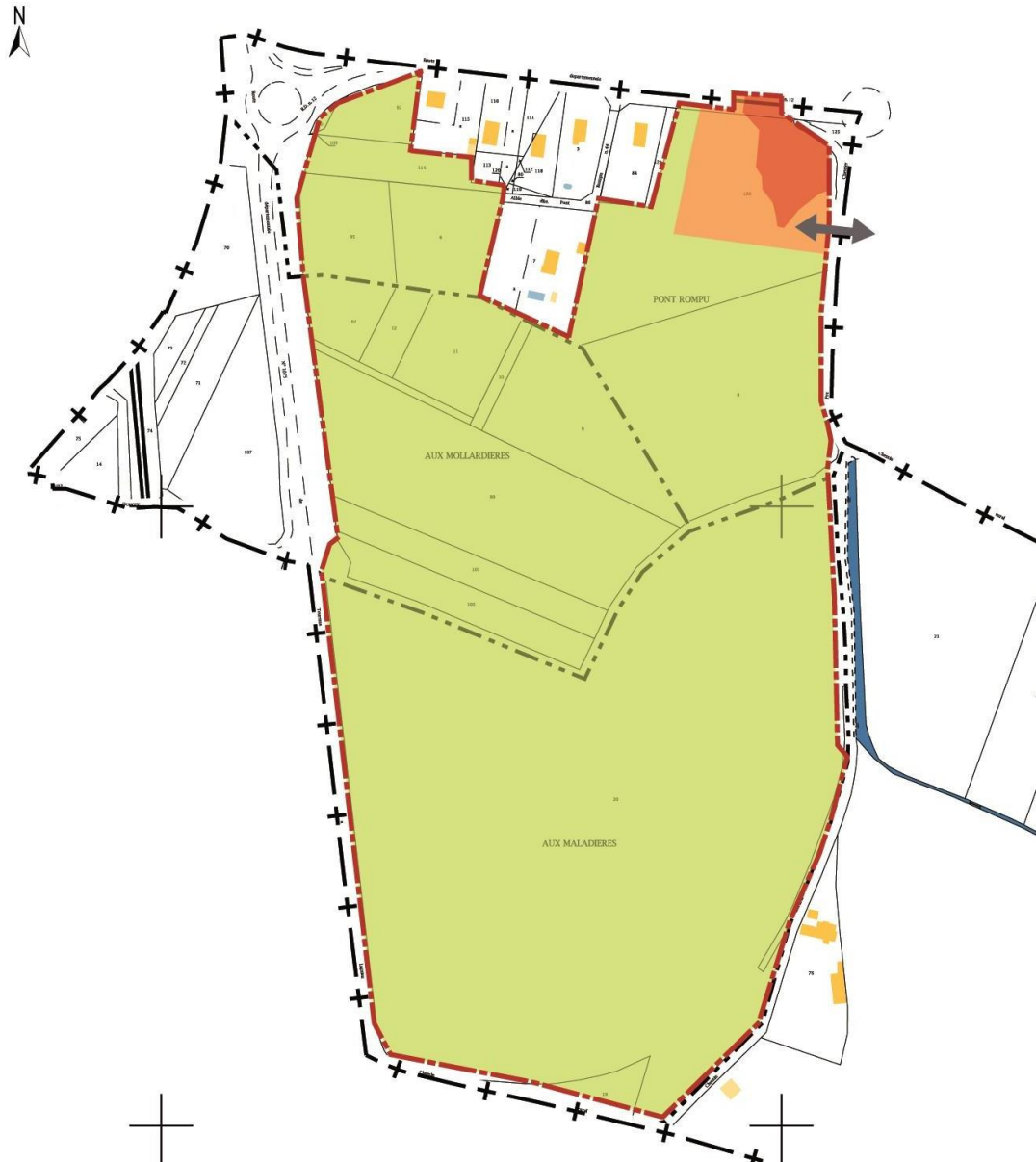
Le premier schéma ci-dessous, issu du rapport de mise en compatibilité du PLU de Pont-d'Ain, est remis en cause par le nouveau PAC « inondations », et est donc donné ici à titre indicatif.

Pour rappel, le PLU de Pont-d'Ain et le POS de Saint-Jean-le-Vieux ont été mis en compatibilité par l'arrêté déclarant d'utilité publique, au profit de la CCRAPC, le projet de création d'une ZAC à vocation d'activités sur le site de Pont Rompu.

Le second schéma s'applique désormais sur la commune de Saint-Jean-le-Vieux.



Source : Extrait du rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Pont d'Ain – 13/11/2014



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur constructible (zone 1AUXa en aléa faible du nouveau PAC inondation)
- Secteur pouvant accueillir uniquement des aménagements (accès, stationnements etc), mais aucune construction (zone 1AUXa en aléa moyen à fort du nouveau PAC inondation)
- ↔ Principe d'accès
- Secteur dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (zone A en aléa moyen à très fort du nouveau PAC inondation)

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT

Voir aussi le projet de MARPAHVIE en partie 2.4.1.

4.1 Secteur « Les Fins - Pré Gerbot » (Sud du village)

■ Localisation et enjeux

Cette OAP est établie à titre indicatif puisque la zone est actuellement fermée à l'urbanisation (2AUE).

D'une surface de 3,68 ha environ, le secteur envisagé est implanté en entrée Sud du village, sur la RD 36, à proximité des équipements sportifs existants (gymnase, terrain de foot, piste d'athlétisme, en zones UE).

Cette option d'une zone 2AUE au Sud du village ne convient toutefois pas à la chambre d'agriculture, ni à un exploitant à proximité (localisation entre trois exploitations agricoles). D'autres localisations ont d'ores et déjà été étudiées (notamment secteur Dissier et secteur Sous-Vieux).

Une évolution du PLU (modification vraisemblablement) sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUE, avec une étude (besoin en équipements avéré, provenance géographique des élèves).

A ce moment, il pourra être réétudié le choix du site pour l'accueil de ces équipements (secteurs Sud et Ouest) et il pourra être fait le choix d'une autre procédure adaptée d'évolution du PLU (notamment si le terrain visé est en zone A ou N au PLU).

A noter, la nouvelle salle des fêtes, bien que déplacée dans une zone excentrée du bourg devra répondre lors du permis de construire à une étude acoustique pour ne pas apporter de nuisances à la zone UB de proximité.

Les équipements projetés à long terme sont les suivants :

- un éventuel nouveau collège, considérant la saturation à venir des collèges d'Ambérieu, de Poncin et de Pont d'Ain ; la situation géographique en entrée Sud du village de Saint Jean le Vieux est appropriée, au regard des communes concernées, et se justifie pour limiter le passage de cars dans le village (un seul car en provenance de Jujurieux), et ainsi éviter la difficulté de l'angle de braquage délicat, pour les cars, à l'intersection des RD 12/RD 36 ;

- une nouvelle salle des fêtes plus excentrée du centre du village ; en effet, l'existante est devenue trop petite, et en raison de sa localisation dans le village, engendre des nuisances sonores pour le voisinage ; la salle des fêtes existante sera utilisée pour des petites manifestations et associations ;
- un éventuel nouveau gymnase, l'existant étant saturé ;
- un parking de covoiturage et du stationnement mutualisé pour les futurs équipements.

Les enjeux, outre ceux déjà mentionnés, sont :

- d'intégrer les contraintes agricoles à l'Ouest ; deux exploitations agricoles existent à l'Ouest du tènement ; le projet a été l'occasion de définir le périmètre de protection agricole s'y appliquant (l'une la plus éloignée relevant du régime des ICPE et générant un périmètre de protection de 100 mètres, l'autre la plus proche, relevant du Règlement Sanitaire Départemental et générant un périmètre de protection de 50 mètres) ;
- d'intégrer les contraintes futures (notamment les nuisances sonores et vis-à-vis) que pourront représenter les nouveaux équipements pour les habitations existantes au Nord-Est;
- d'intégrer les contraintes liées à l'assainissement, en reportant certaines exigences dans la zone 1AU « Chez Pillet », la zone 1AU étant vraisemblablement vouée à être construite avant la zone d'équipement.
- d'intégrer la desserte du secteur par la RD 36, avec des aménagements sécurisés.

■ **Parti d'aménagement**

Concernant l'assainissement collectif, un branchement sur la zone 1AU localisée au Nord (« Chez Pillet »), avec une servitude sur domaine privé ou un emplacement réservé, est envisageable ; cette solution est privilégiée, car ce scénario est le plus adapté avec les pentes pour un passage en gravitaire. La solution du passage des réseaux sous la voie (domaine public) se révèle moins adapté pour un assainissement en gravitaire. Il faudrait donc voir, le moment venu, avec l'aménageur de la zone 1AU pour anticiper cette thématique, et ainsi proposer un dimensionnement suffisant des réseaux d'assainissement pour les équipements. Pour la servitude ou l'ER, il faudra faire en sorte d'impacter le moins possible les parcelles privées, au Nord de la zone 2AUE.

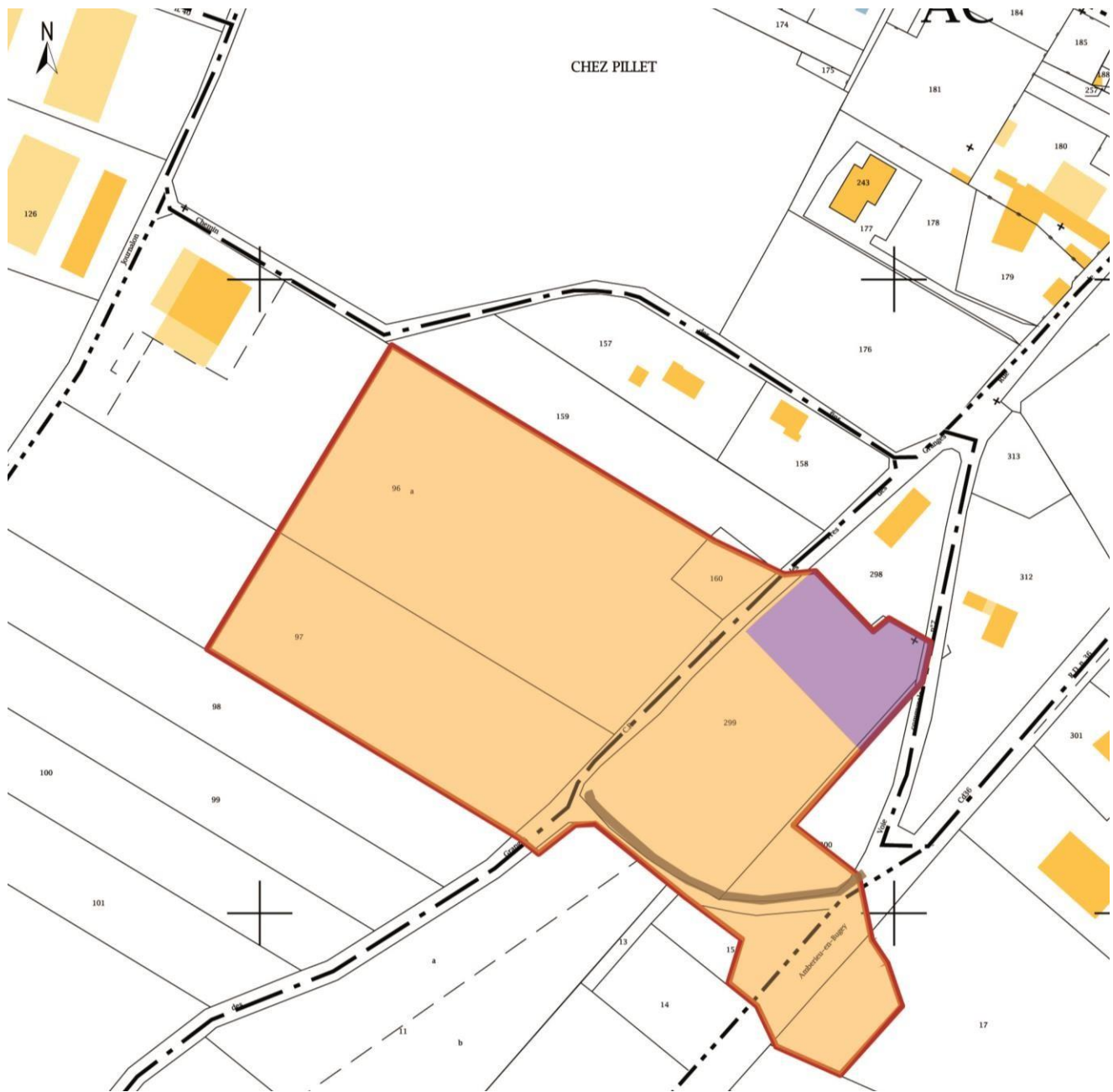
Un emplacement réservé est prévu au Sud pour l'élargissement du chemin communal.

La parcelle ZD 299p, dans sa partie Nord, accueille le stationnement mutualisé aux équipements et un parking de type covoiturage, pour une surface de 0.24 ha environ.

Qualité architecturale et paysagère

Le projet devra prévoir une réflexion permettant d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments envisagés (traitement qualitatif de l'entrée de village).

■ **Schéma de synthèse**



Légende

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et service publics
- Elargissement de la voie (emplacement réservé)
- Secteur dédié au parking covoiturage et stationnements mutualisés (emplacement réservé)

Echelle : 1/2500^{ème}

4.2 Secteur « Sous Vieux » (vers les écoles et la MARPA)

■ **Localisation et enjeux**

Le secteur d'une surface de l'ordre de 1,61 ha, situé à proximité immédiate, au Sud de la MARPA et du terrain de boules, et à l'Ouest du groupe scolaire (école maternelle et primaire), est visé pour l'accueil du projet d'agrandissement de l'école, du projet de construction de halte garderie intercommunale (avec accueil petite enfance), d'une aire de jeux et d'un parking.

Certaines parcelles appartiennent à la commune (AA3/7/9/10/198/209/212) et d'autres sont en cours d'acquisition (AA 4/5/6/18/19/20/21/22) ;

Les parcelles AA 11 et 8 correspondent à des friches et sont ajoutées au périmètre.

Un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, est affiché sur le tènement et plus précisément sur les parcelles actuellement en propriété privée.

Les enjeux concernent :

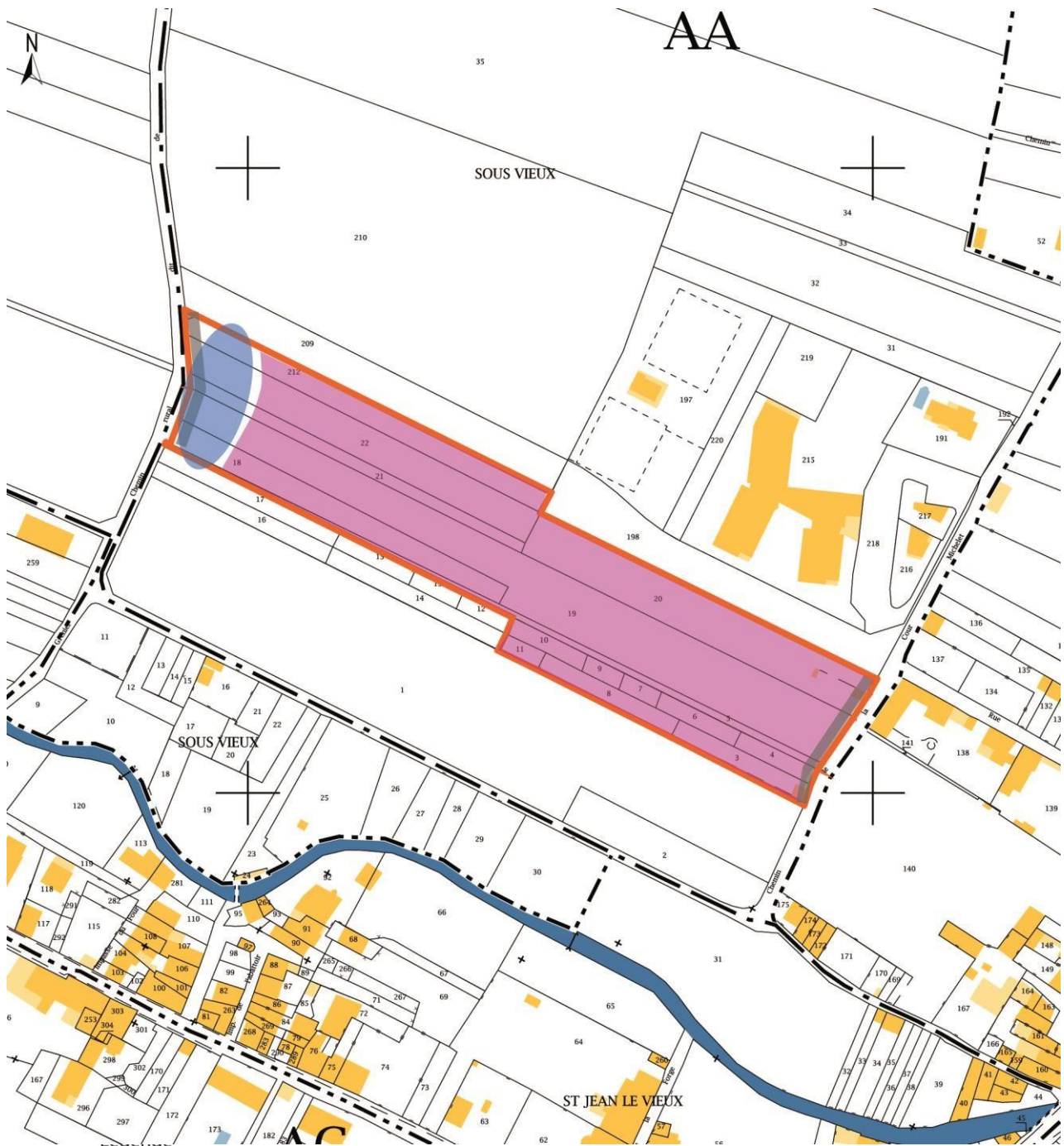
- la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur le secteur ;
- l'élargissement du chemin rural dit de « Sur Grenet » et du chemin de la Cour Michelet, sur une largeur de 5 mètres ; à ce titre, un emplacement réservé est prévu au PLU.
- la réalisation de connexions douces permettant d'accéder à la zone d'équipement ; à ce titre plusieurs emplacements réservés sont prévus au PLU.

■ **Parti d'aménagement**

L'organisation du secteur est laissée libre.

La rétention d'eaux pluviales peut se faire en bas de parcelle ; il n'est pas envisageable de diriger l'eau pluviale vers le bief au Sud-Ouest ; des fossés peuvent être utilisés en direction de Hauterive ; le volume de bassin est à définir en accord avec la police de l'eau.

■ **Schéma de synthèse**



- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur dédié aux équipements (agrandissement de l'école, halte garderie intercommunale, aire de jeux, parking)
- Elargissement de chemins
- Implantation envisagée du bassin de rétention des eaux pluviales (principe)

Echelle : 1/2500^{ème}