

Commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation.

M Le Maire

AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

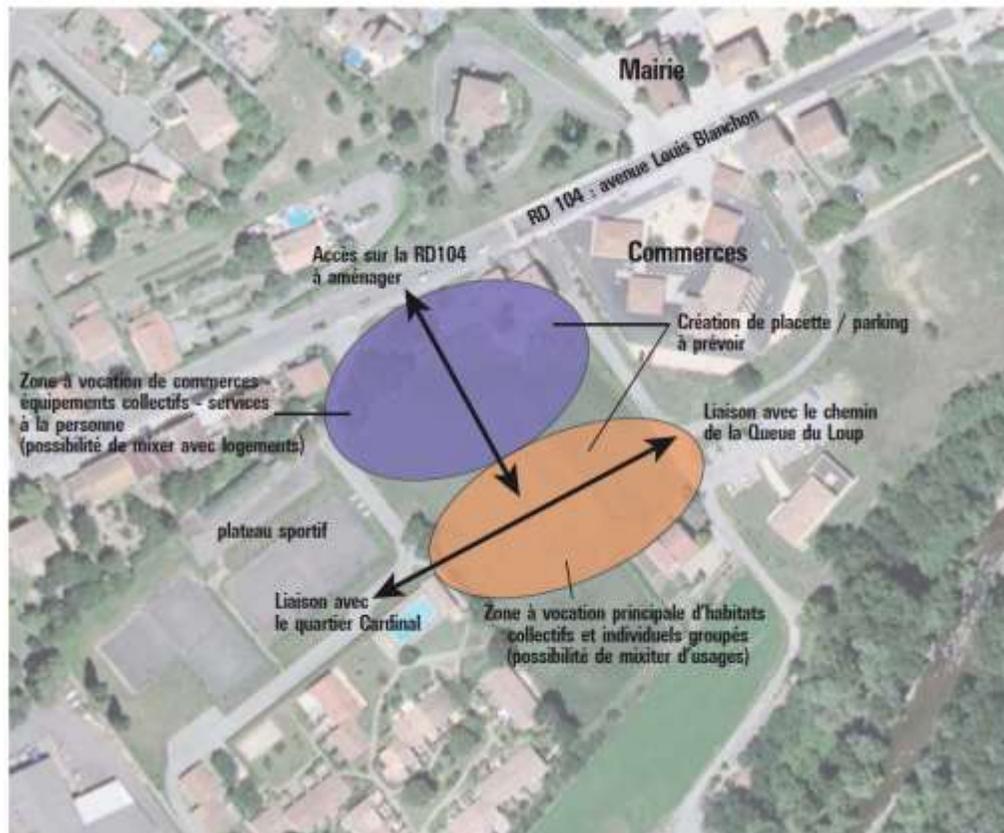
Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune de Saint Julien en Saint Alban a décidé de prévoir des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

- La zone AU quartier Queue de loup,
- La zone AU quartier Logisson,
- La zone AU quartier Pougay,
- La zone AU quartier Combe haut et Combe bas,
- La zone AU quartier Grand' Marie bas,
- La zone AUv quartier Les Roberts.

1 - Quartier Queue de loup

La commune souhaite aménager un nouveau quartier d'habitat en greffe qui permet d'assurer une mixité typologique et sociale de l'habitat. Cet aménagement prévoit aussi une mixité d'usage puisque des commerces, des équipements collectifs et des services viennent renforcer ce pôle d'activité de la commune. L'objectif de cette zone est d'offrir un autre type de logement que celui disponible dans les zones résidentielles aérées et de favoriser le développement du marché locatif. La proximité de la RD104 offre de belles perspectives commerciales.



Surface concernée par l'OAP	6 600 m ²
Nombre de logements souhaités	11 à 12 logements
Typologie de logement	Habitat collectif Habitat individuel groupé

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet présente un enjeu fort d'insertion urbaine. Quartier en greffe, il doit s'insérer dans un secteur hétérogène de commerce, de transit par la RD104, d'habitat. Les voies de communications motorisées et douces et les espaces publics jouent un rôle important de liant entre ces différents usages afin d'éviter un effet de juxtaposition. Intégrer la végétation au projet permet d'autre part de limiter l'effet îlot de chaleur lié à la minéralisation. Les plantations sont d'essences locales.

Cheminement et accès carrossable

L'accès au projet se fait par la RD104 et se connecte au quartier Cardinale. Des cheminements traversent le projet sur des axes nord/sud et est/ouest notamment pour relier la zone de commerce existante.

Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces peuvent être laissés en matériaux perméables l'infiltration des eaux dans le sol.

2 - OAP Logisson

L'objectif de cet aménagement est de densifier le centre bourg et de marquer l'entrée de ville par un alignement de clôture. Les hangars occupant aujourd'hui la parcelle sont détruits. Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.



Les bâtiments indiqués sur le plan masse sont à titre indicatif

Surface concernée par l'OAP 2260 m²

Nombre de logements souhaités Entre 4 et 5 logements

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Enjeux urbains, architecturaux et paysagers

- Urbain : Le projet est perçu comme l'entrée de bourg
- Environnemental : La continuité écologique du ruisseau de Frère Jean est à préserver.
- Paysager et Architectural : Le terrain en pente est vu en covisibilité avec le quartier ancien le Logisson.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'aménagement de la parcelle implique la destruction de bâtiments existants (article L151-10 du code de l'urbanisme)

Afin de renforcer l'entrée de village, un mur de clôture pouvant déroger à la hauteur limite de 1,60 mètre est réalisé côté RD104 avec un retour côté ruisseau. Des fenêtres peuvent y être aménagées. Celui-ci se fait en recul de l'emplacement réservé. L'implantation des bâtiments doit respecter le cône de vue de la RD sur le quartier Logisson.

La covisibilité avec le quartier Logisson impose l'implantation de bâtiments aux volumes simples.

Environnement

Afin de préserver la continuité écologique, les bâtiments sont construits sur la partie la plus éloignée du ruisseau (recul maximal de 2 mètres par rapport aux voies d'accès du projet). Les clôtures entre les parcelles sont ajourées (haie végétale et/ou grillage). Les plantations sont d'essences locales

Cheminement et accès carrossable

L'accès carrossable unique se fait par le nord, il connecte le projet au centre bourg par la voirie existante.

Le cheminement piéton traversant vers la RD est inclus dans la voie de desserte du quartier.

Stationnement et délaissés de voirie

Une aire de stationnement est maintenue en bordure de voie communale.

Cet espace est laissé en matériaux perméables pour l'infiltration des eaux pluviales.

3 - OAP Pougay

L'objectif de cet aménagement est de densifier les espaces proches du centre bourg. Cette parcelle distante de 350 mètres de la mairie se trouve en bout de voie avant une rupture de pente vers le ruisseau Vendèze à l'est et la RD104 au sud.

Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.



Les bâtiments indiqués sur le plan masse sont à titre indicatif.

Surface concernée par OAP 3 330 m²

Nombre de logements souhaités Entre 6 et 8 logements

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet s'insère dans un tissu urbain diversifié ayant déjà connu des opérations d'aménagements d'ensemble. L'implantation sur rue peut être poursuivie pour une continuité avec la rue La Textiloise. La situation en promontoire de la parcelle impose un soin particulier à l'architecture du bâti.

Cheminement et accès carrossable

La voirie de desserte de la zone permet de rejoindre la rue de la Textiloise, elle est à double sens et assure la desserte de la construction existante située hors périmètre de l'OAP

1.OAP Combe haut

Ce tènement en cul-de-sac se trouve à la limite d'une rupture de pente faite en partie de remblai dont la composition et la provenance ne sont pas identifiées.



Les bâtiments indiqués sur le plan masse sont à titre indicatif.

Surface concernée par OAP 4800 m²

Nombre de logements souhaités Entre 4 et 7 logements

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'implantation du bâti se fait le long de la nouvelle voie en préservant des espaces privatifs sur l'arrière des parcelles.

Les arbres d'alignement sont proscrits le long de la voie étant donnée la situation en promontoire. Cependant des aménagements paysagers sont attendus pour marquer l'entrée du projet. Les plantations sont d'essences locales.

Cheminement et accès carrossable

Afin d'assurer la continuité piétonne, un trottoir est aménagé le long de la rue Jean Joanny.

Risques naturels

Le périmètre de l'OAP n'est pas concerné par un risque naturel connu. Cependant, il existe une incertitude liée à la nature du sol (zone de remblai), le maître d'ouvrage doit prendre toutes les dispositions constructives nécessitées par la nature du terrain.

2.OAP Combe bas

Comme le tènement de l'OAP Combe haut, celui de Combe bas est très enclavé par le relief, les aménagements précédents et la zone naturelle. L'ensemble se décompose en deux espaces à la topographie tranquille et reliés par une bande étroite devant accueillir la voirie d'accès.



Les bâtiments indiqués sur le plan masse sont à titre indicatif.

Surface concernée par OAP 3600 m²

Typologie de logements	Nombre de logements souhaités
Habitat individuel groupé	Entre 4 et 8 logements
Petit collectif	Entre 2 et 5 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'implantation du bâti peut se faire distinctement dans les deux poches reliées par la voirie.

L'accès est aménagé le long de la rue Jean Joanny.

L'accès au fond de la parcelle 144 est préservé.

Des aménagements paysagers sont attendus pour marquer l'entrée du projet.

Les plantations sont d'essences locales.

Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces sont laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Risques naturels

Le périmètre de l'OAP n'est pas concerné par un risque naturel connu. Cependant, il existe une incertitude liée à la nature du sol (zone de remblai), le maître d'ouvrage doit prendre toutes les dispositions constructives nécessitées par la nature du terrain.

5 - OAP Grand' Marie bas

La zone Grand' Marie bas permet de protéger la continuité écologique et se raccorde à un espace public à créer.
 Cette dent creuse présente un potentiel sur ce terrain légèrement en pente à environ 200 mètres des commerces et services.



Surface concernée par OAP	1 790 m ²
Typologie de logements	Habitat individuel groupé
Nombre de logements souhaités	Entre 3 et 5 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'implantation du bâti se fait en alignement le long de la voie existante et dans son prolongement.
 Un recul de 5 mètre minimum de l'axe de la voirie est observé en ménageant des espaces privatifs sur l'arrière côté ruisseau.
 Des arbres d'alignement de voirie peuvent être envisagés sur ce tronçon de voirie.

Cheminement et accès carrossable

Afin d'assurer la continuité piétonne, un trottoir est aménagé le long de la voirie, d'une largeur minimum de 2 mètres.

Environnement

Afin de préserver la continuité écologique, les bâtiments sont construits sur la partie de la parcelle la plus éloignée du ruisseau. Les clôtures entre les parcelles sont ajourées (haie végétale et/ou grillage).
 Les plantations sont d'essences locales.

Les bâtiments indiqués sur le plan masse sont à titre indicatif.

6 - OAP Les Roberts

L'objectif de cet aménagement est de proposer une parcelle destinée aux installations agricoles d'éviter un mitage de la zone agricole qui aurait des conséquences paysagères importantes dans les pentes et impacterait les surfaces agricoles disponibles. Cette parcelle en continuité urbaine jouxte un chai existant et présente un potentiel agronomique et économique faible. D'autre part, la zone pourrait accueillir une aire commune de lavage de matériel agricole. La destination de la zone est réservée exclusivement aux activités agricoles. La commercialisation des produits agricole est autorisée. L'implantation des bâtiments doit pouvoir accueillir un minimum de 2 bâtiments.

Surface concernée par l'OAP 6300 m²

Enjeux urbains, architecturaux et paysagers

Proximité de la Chapelle des Roberts, site inscrit à l'inventaire des monuments historiques et classé site Clunisien.
Adapter les accès à l'intensification du trafic. Accès sécurisé sur la RD
Adapter le projet à la proximité des habitations

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Les bâtiments doivent présenter une harmonie dans leurs implantations, leurs formes architecturales, les matériaux utilisés, les couleurs des menuiseries.
Les murs de soutènement éventuels doivent, par leur couleur, s'intégrer dans le paysage (exemple : pierre d'origine locale ou de couleur semblable).
Les enseignes doivent être comprises dans le volume du bâtiment et incérées harmonieusement dans leur environnement.
La hauteur des bâtiments ne dépasse pas 10 mètres du niveau bas de la parcelle après déblais.

Voie et aménagement

Deux options de voirie sont envisagées:

- Une voie de contournement à sens unique afin de permettre l'accès par l'arrière des bâtiments au niveau R-1. Cette option est favorisée pour l'implantation de plus de 2 bâtiments,
- Une voie centrale permettant l'accès à l'arrière des bâtiments pour l'implantation de deux bâtiments.

Les abords de voirie, les délaissés de voirie doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.
Les stationnements sont réalisés en matériaux perméables et plantés d'arbres à hautes tiges à raisons d'un arbre pour 2 emplacements. Les plantations sont d'essences locales

Approche technique

Afin d'optimiser l'outil de travail et permettre les travaux agricoles, les aménagements permettent la construction de bâtiments sur 2 niveaux; RDC à hauteur de la voie communale, R-1 à hauteur de la voie de contournement.

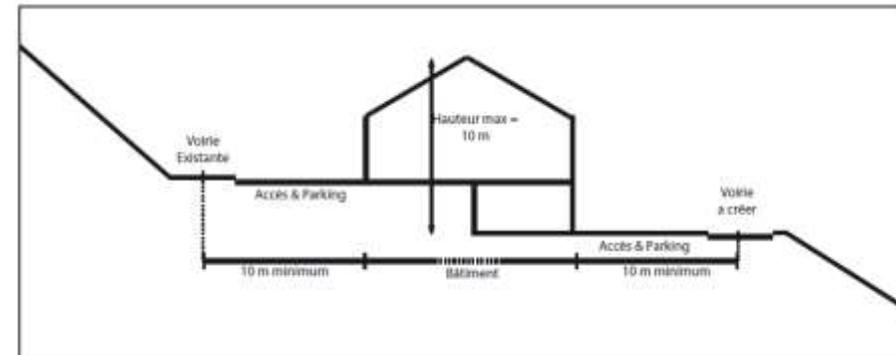
Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du tènement. Un bassin de rétention paysager est déjà réalisé sur la parcelle avant rejet dans le ruisseau Frère Jean.

Gestion des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif au niveau du quartier Logisson est réalisé.

Les pré traitements nécessaires avant rejet dans le réseau collectif sont à prévoir.



Coupe de principe

Ces schémas de principes sont la représentation des deux options de voiries envisagées. La forme et l'implantation des bâtiments indiqués sur les plans sont à titre indicatif.

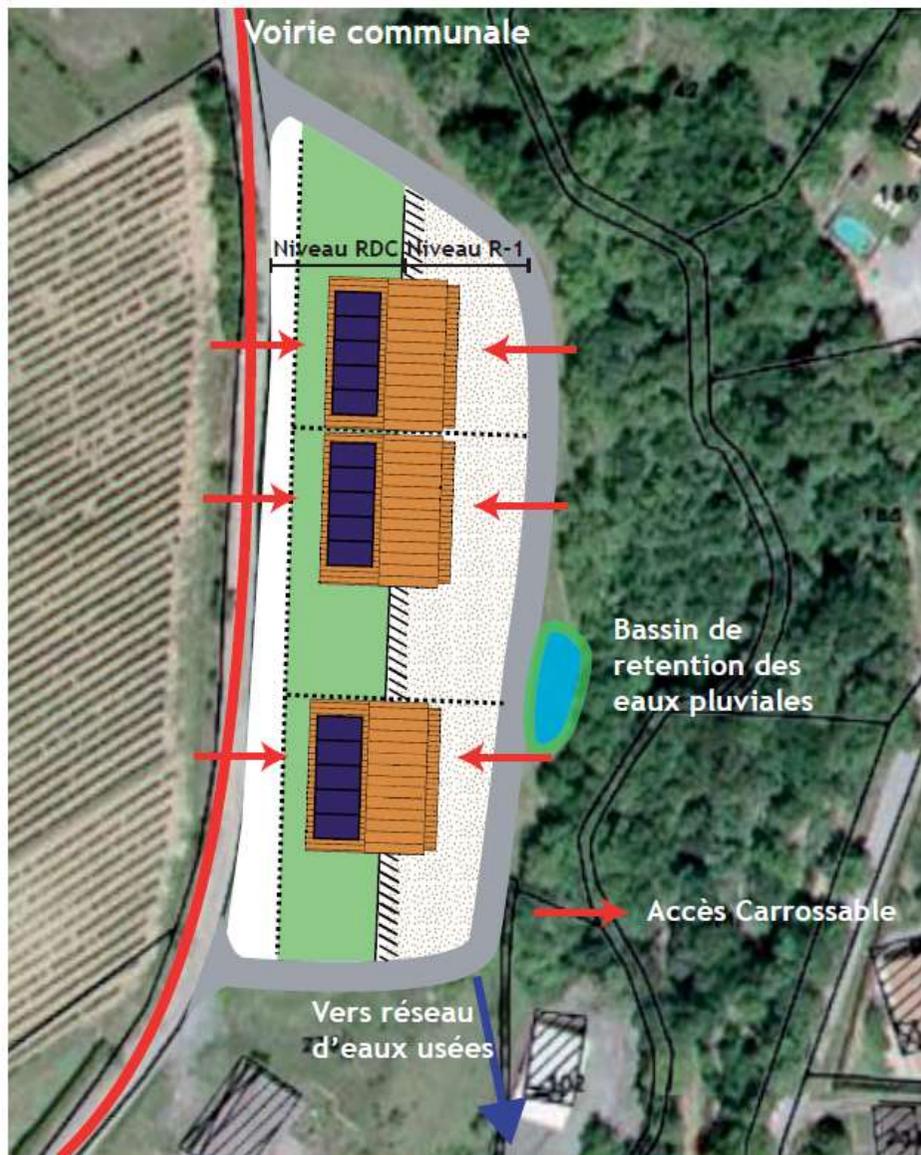


Schéma de principe voie de contournement

Schéma de principe voie centrale