

COMMUNE DE SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt du projet de PLU

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 devront 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 1AU du quartier «Queue de loup»
- La zone 1AU du quartier «Logisson»
- La zone 1AU du quartier «Pougay»
- La zone 1AU du quartier «Combe haut» et «Combe bas»
- La zone 1AU du quartier «Grand'Marie haut» et «Grand'Marie bas»
- La zone 1AU du quartier «Les Roberts»

Le périmètre des OAP est déterminé par la limite AU ou AUV du règlement graphique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

1 - Quartier nouveau «Queue de loup»

La commune souhaite aménager un nouveau quartier d'habitat «en greffe» qui permettra 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 viendront 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 RD 104 offre de belles perspectives commerciales.

Surface concernée par l'OAP 6 600 m²

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 devra s'insérer dans un secteur hétérogène de commerce, de transit par la RD 104, d'habitat. Les voies de communications motorisées et douces et les espaces publics joueront un rôle important de liant entre ces différents usages afin d'éviter un effet de juxtaposition.

Intégrer la végétation au projet permettra d'autre part de limiter l'effet 'îlot de chaleur' lié à la minéralisation. Les plantations seront d'essences locales.

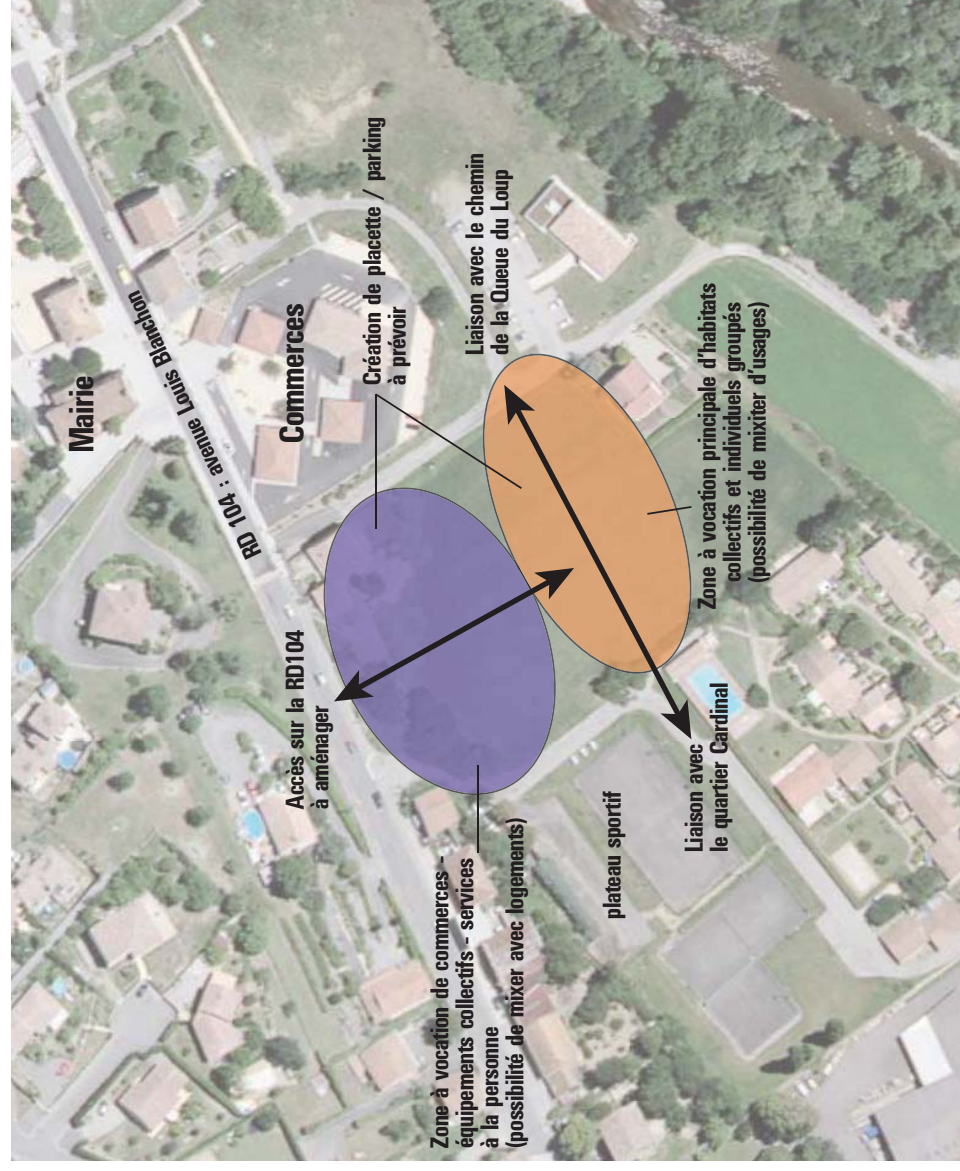
Cheminement et accès carrossable

L'accès au projet se fera par la RD 104 et se connectera au quartier Cardinale.

Des cheminements traverseront le projet sur des axes nord/sud et est/ouest notamment pour relier la zone de commerce existante.

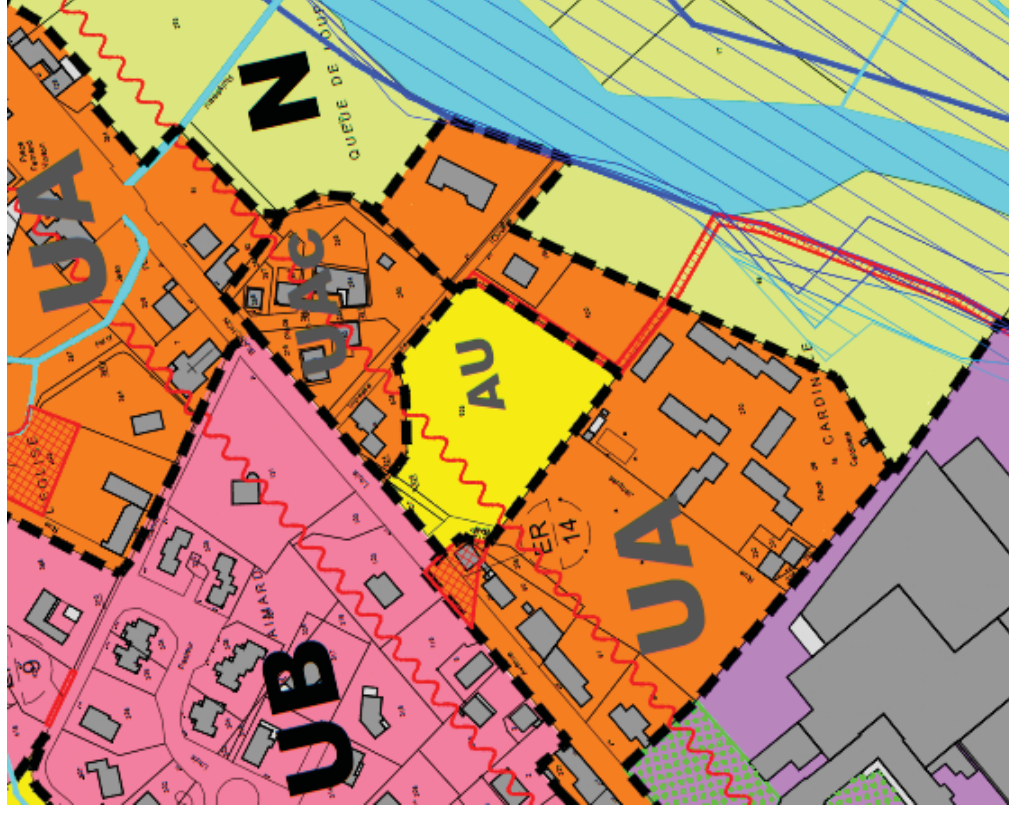
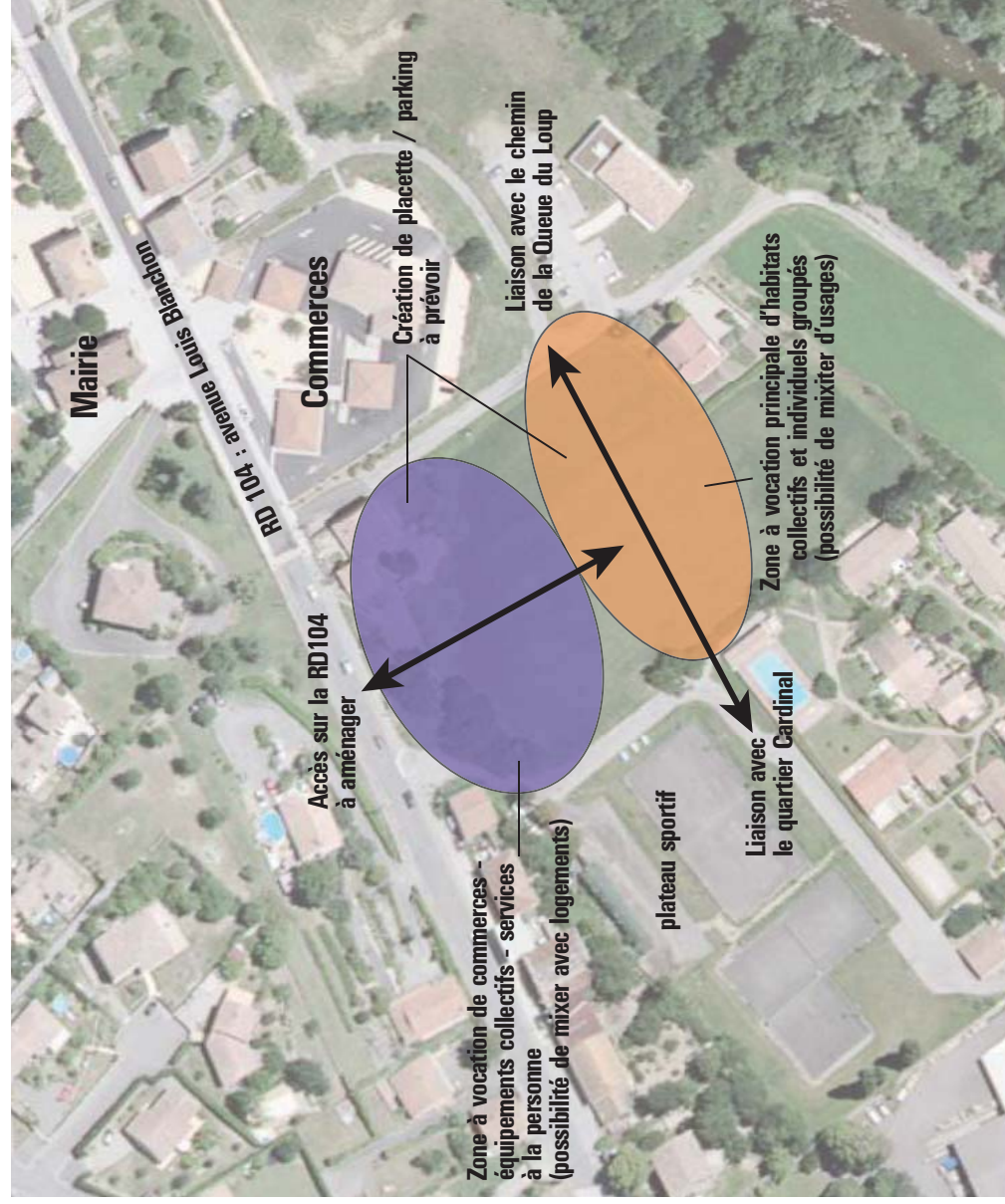
Stationnement et délaisés de voirie

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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

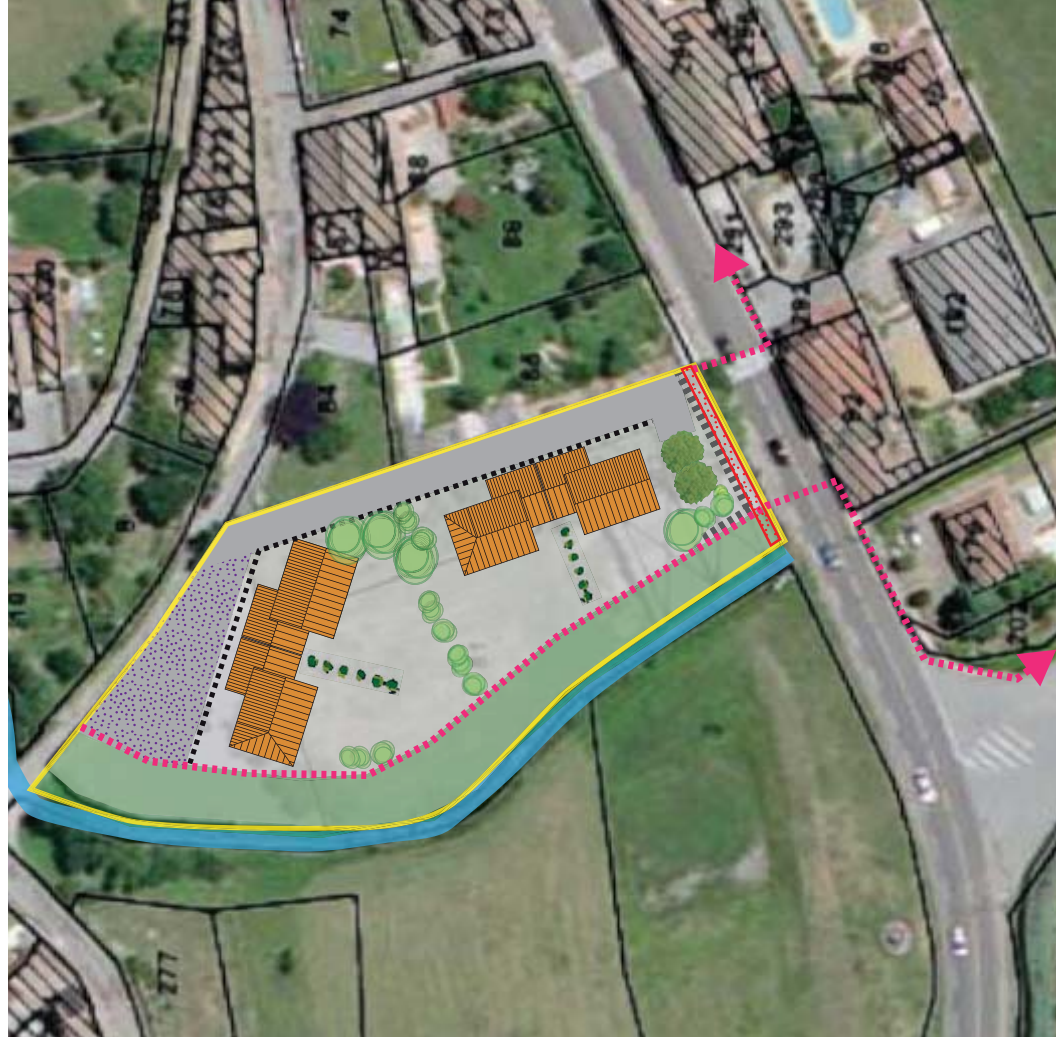
1 - Quartier nouveau «Queue de loup»



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

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



Surface concernée par l'OAP 2260 m²

Nombre de logements souhaités Entre 4 et 5

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Enjeux urbains, architecturaux et paysagers

- Urbain : Le projet sera 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 sera vu en covisibilité avec le quartier ancien 'le Logisson' sur l'arrière

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Afin de renforcer l'aspect 'entrée de village', un mur de clôture pouvant déroger à la hauteur limite de 1.60 mètre sera réalisé en limite d'aménagement côté RD 104 avec un retour côté ruisseau. Des fenêtres pourront y être aménagées. Celui-ci se fera en recul pour la création d'un trottoir (Emplacement réservé). L'implantation des bâtiments devra respecter le cône de vue de la RD sur le hameau ancien.

La covisibilité avec le hameau ancien impose l'implantation de bâtiments aux volumes simples et un respect strict du nuancier annexé au règlement.

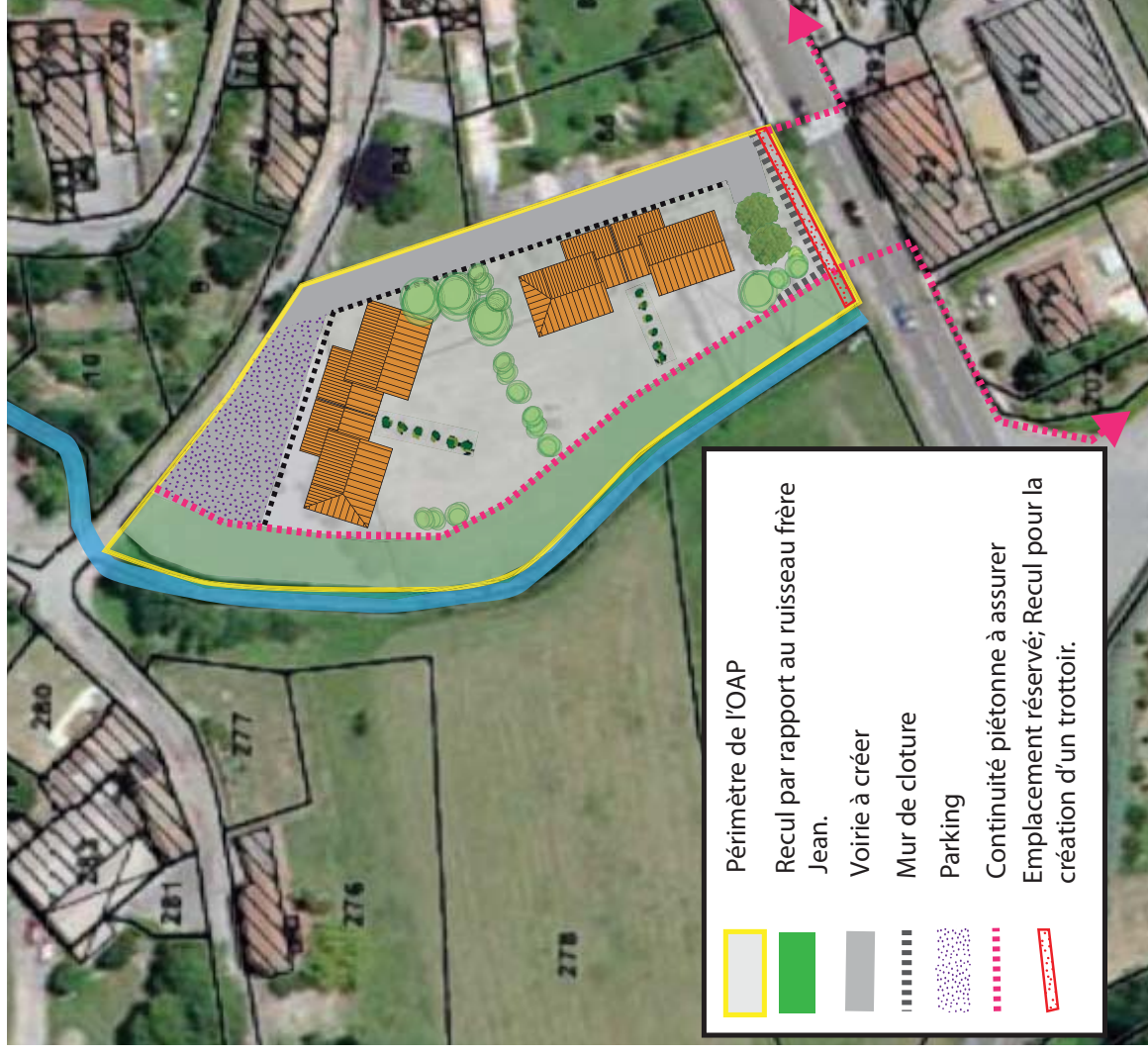
L'aménagement de la parcelle implique la destruction des bâtiments existants

Environnement

Afin de préserver la continuité écologique, les bâtiments seront 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 seront ajourées (haie végétale et/ou grillage). Les plantations seront d'essences locales.

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

2 - OAP «Logisson»



Cheminement et accès carrossable

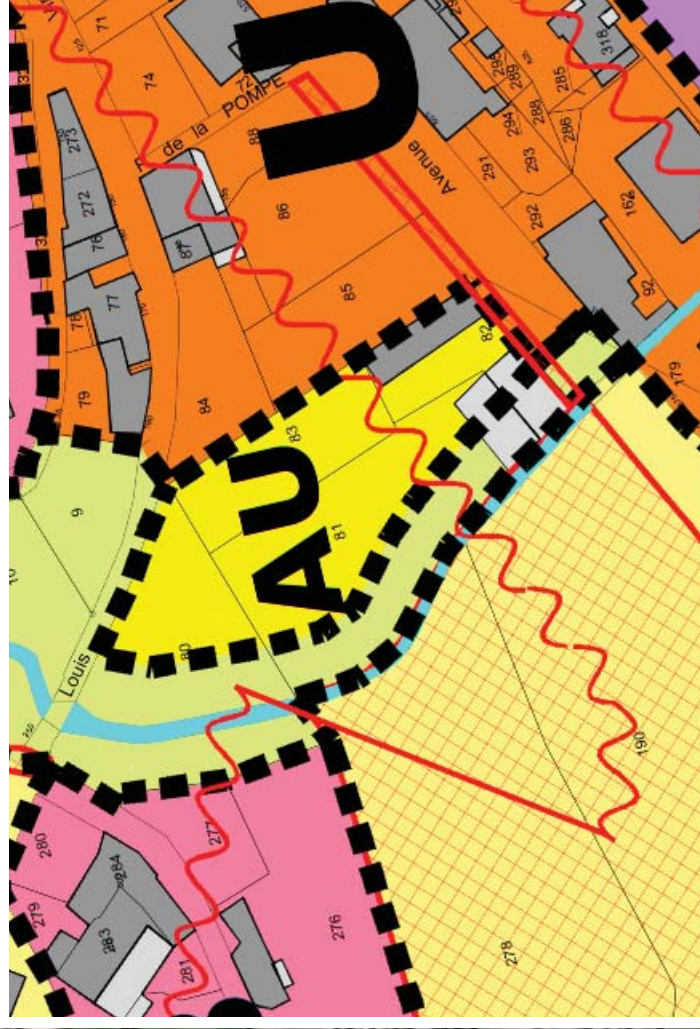
L'accès carrossable unique se fera par le nord, il connectera le projet au centre bourg par la voirie existante. La voie d'accès se fera par la partie haute du terrain comme indiqué sur le plan ci-contre.

Une aire de stationnement sera maintenue en bord de route communale.

Un cheminement traversant sera aménagé vers la RD. Celui-ci permettra la connection du quartier avec le chemin projeté le long de l'Ouvèze.

Stationnement et délaissés de voirie

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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

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 RD 104 au sud.



Surface concernée par 3 330 m²

Nombre de logements souhaités Entre 6 et 8

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 pourra en partie être poursuivie pour donner une continuité avec la rue La Texiloise.

La situation en 'promontoire' de la parcelle impose un soin particulier à l'architecture du bâti et notamment aux couleurs de façades.

L'aménagement d'un espace public à l'échelle du quartier pourrait être inséré dans le projet.

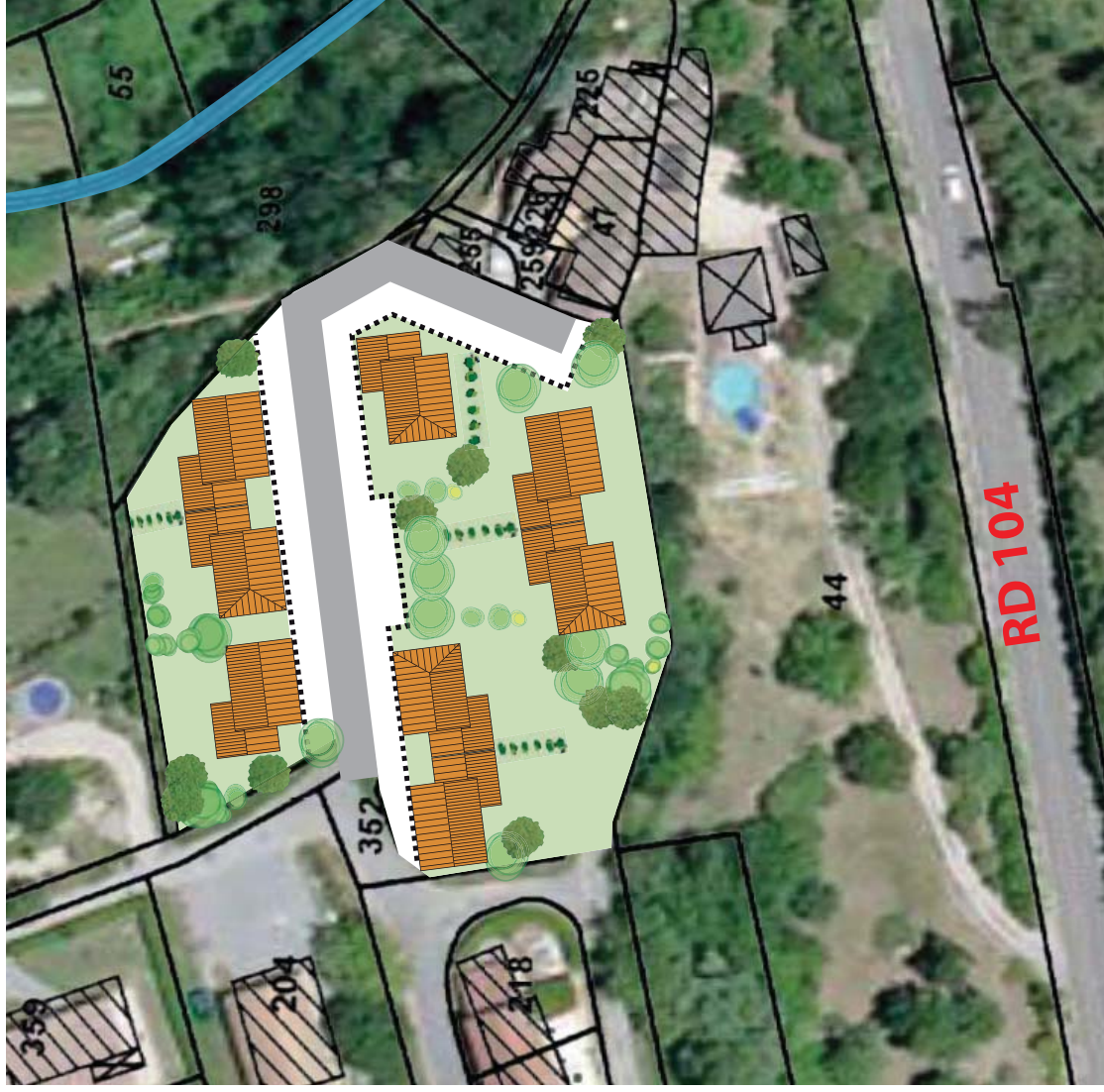
L'aménagement devra préserver l'accès au bâti existant.

Cheminement et accès carrossable

La voirie proposée dans le cadre de OAP n'est pas arrêtée, elle pourra faire l'objet d'adaptations afin de desservir au mieux le projet.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

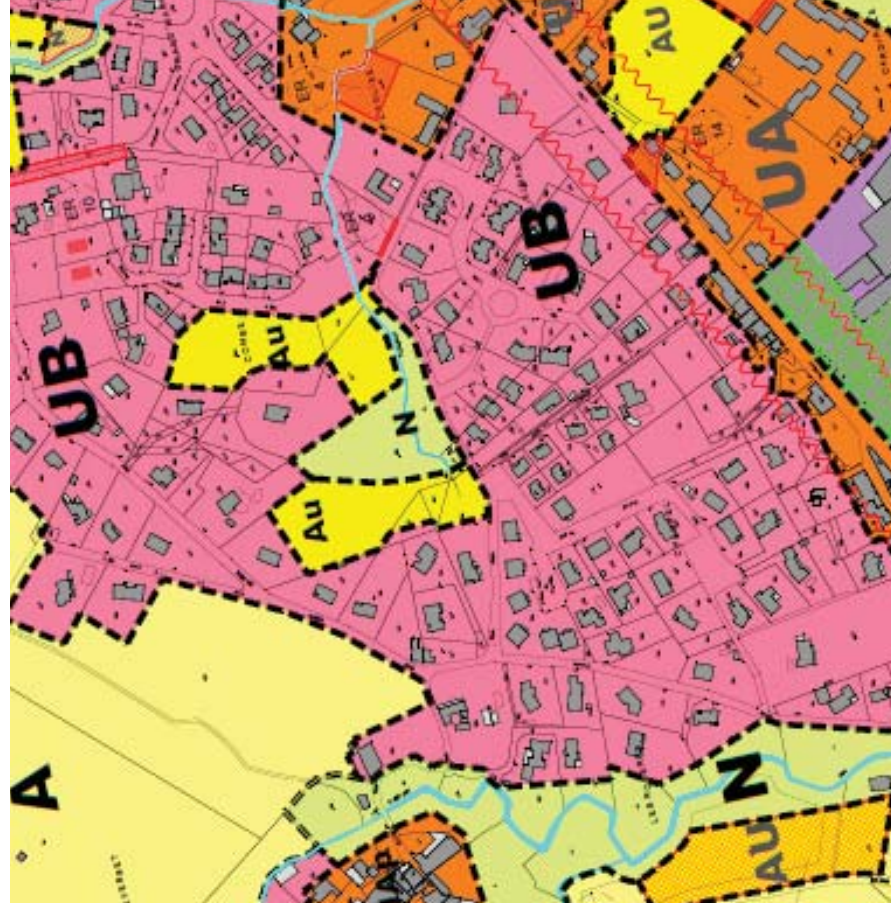
3 - OAP «Pougay»



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

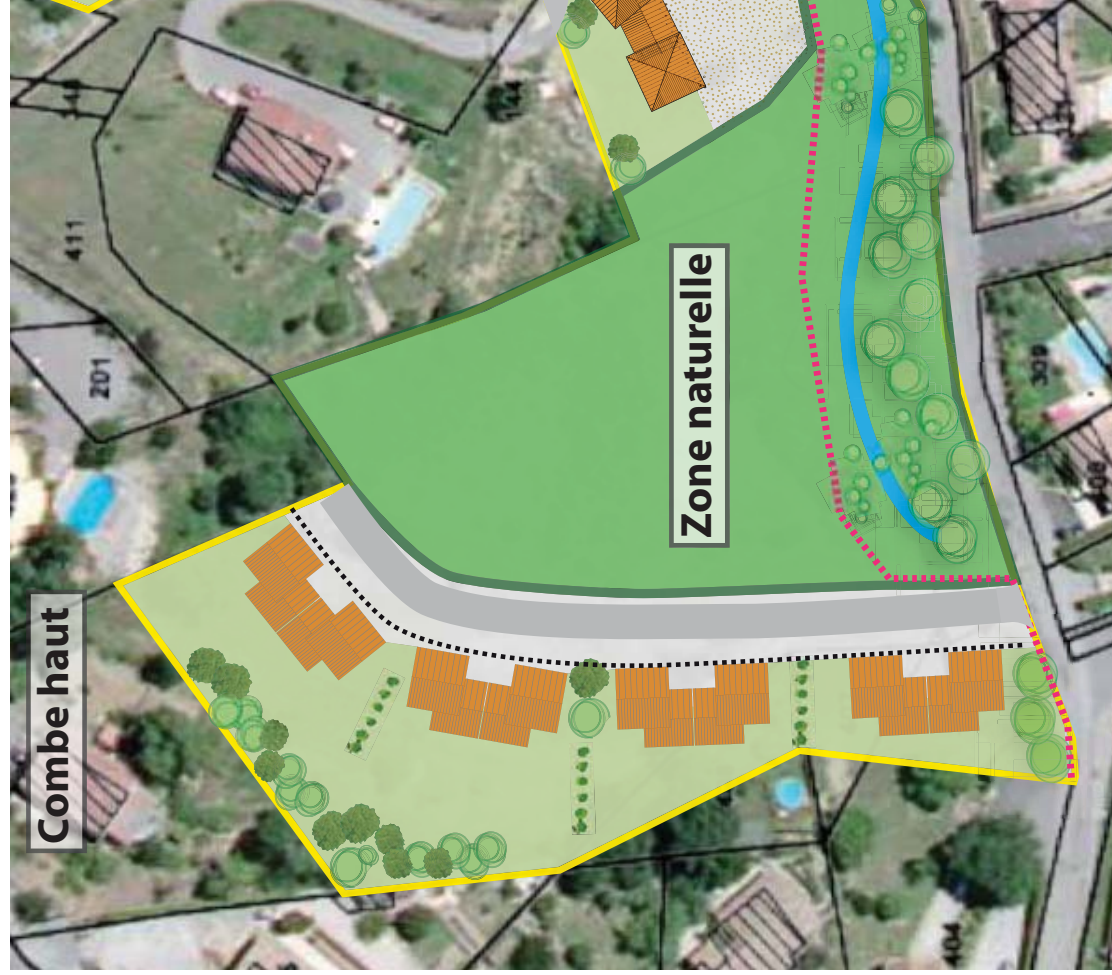
4 - OAP «Combe haut» et «Combe bas»

L'objectif de cet aménagement est de combler une large dent creuse se situant dans un quartier ayant fait l'objet d'opérations de lotissements. Cette parcelle jusqu'à aujourd'hui exclue de l'urbanisation se caractérise par une topographie chaotique, une zone de remblais et la présence d'une zone humide. La partie centrale de la dent creuse, classée en zone naturelle, n'accueillera pas de bâtiments. Ce large tènement fera l'objet de 2 OAP distinctes séparées par la zone naturelle. L'ensemble est distant de 250 mètres des services et des commerces. Un cheminement passant dans la 'zone naturelle' devra rejoindre le Combe Haut et le Combe Bas.



4' - 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. Cette inconnue sur le sol explique la large fourchette de logements souhaités.



Surface concernée par 4800 m²

Nombre de logements souhaités Entre 3 et 7 logements

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

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

Les grands arbres d'alignement de voirie seront proscrits le long de la voie étant donnée la situation en promontoire. Cependant des aménagements paysagers sont attendus et notamment pour marquer l'entrée du projet.

Cheminement et accès carrossable

Afin d'assurer la continuité piétonne, un trottoir sera 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, la zone de remblai devra faire l'objet d'une attention particulière, une étude géotechnique devra être réalisée sur ce secteur.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

4'' - 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.



Surface concernée par 3600 m²

Typologie de logements Nombre de logements souhaités

Habitat individuel groupé Entre 3 et 8
Petit collectif Entre 2 et 5

Insertion urbaine, architecturale

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

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

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

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

Les plantations seront d'essences locales.

Stationnement et délaisés de voirie

Ces espaces seront 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.

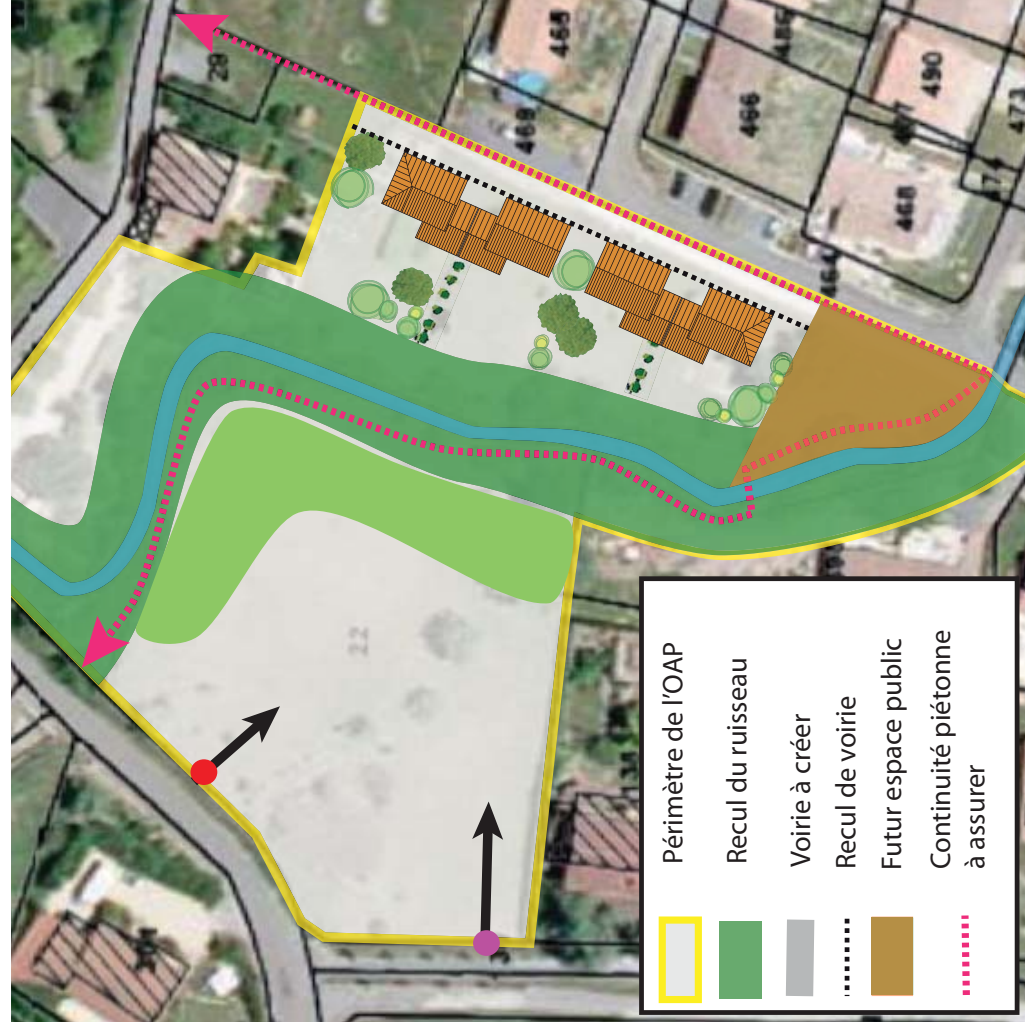
Cependant, la zone de remblai devra faire l'objet d'une attention particulière, une étude géotechnique devra être réalisée sur ce secteur.

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

5 - OAP «Grand'Marie haut» et «Grand'Marie bas»

Cet ensemble non bâti se compose de deux secteurs aux profils différents et séparés par le ruisseau Grand'Marie classé en zone naturelle afin d'assurer la continuité écologique avant qu'il ne soit canalisé en aval. Le périmètre proche de l'OAP fait l'objet de trois emplacements réservés pour connecter des voiries et pour la création d'un espace public. En effet, ce quartier composé principalement de lotissement a laissé très peu de place à l'espace public en dehors des voiries. Il serait intéressant de voir un cheminement traverser l'espace public au sud, longer le ruisseau pour se connecter à la rue Gandhi au nord. Les 2 zones AU pourront s'aménager indépendamment



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

5 - OAP «Grand'Marie bas»

Cette dent creuse présente un potentiel sur ce terrain légèrement en pente à environ 200 mètres des commerces et services.



Surface concernée par 1 790 m²

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Nombre de logements souhaités Entre 3 et 5

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'implantation du bâti se fera en alignement le long de la voie existante et dans son prolongement.

Un recul de la voie de 5 mètre minimum de l'axe de la voirie sera observé en ménageant des espaces privatifs sur l'arrière côté ruisseau. Le recul accueillera un trottoir d'une largeur minimum de 2 mètre.

Des arbres d'alignement de voirie pourront être envisagés sur ce tronçon de voirie.

Cheminement et accès carrossable

Afin d'assurer la continuité piétonne, un trottoir sera aménagé le long de la voirie.

Environnement

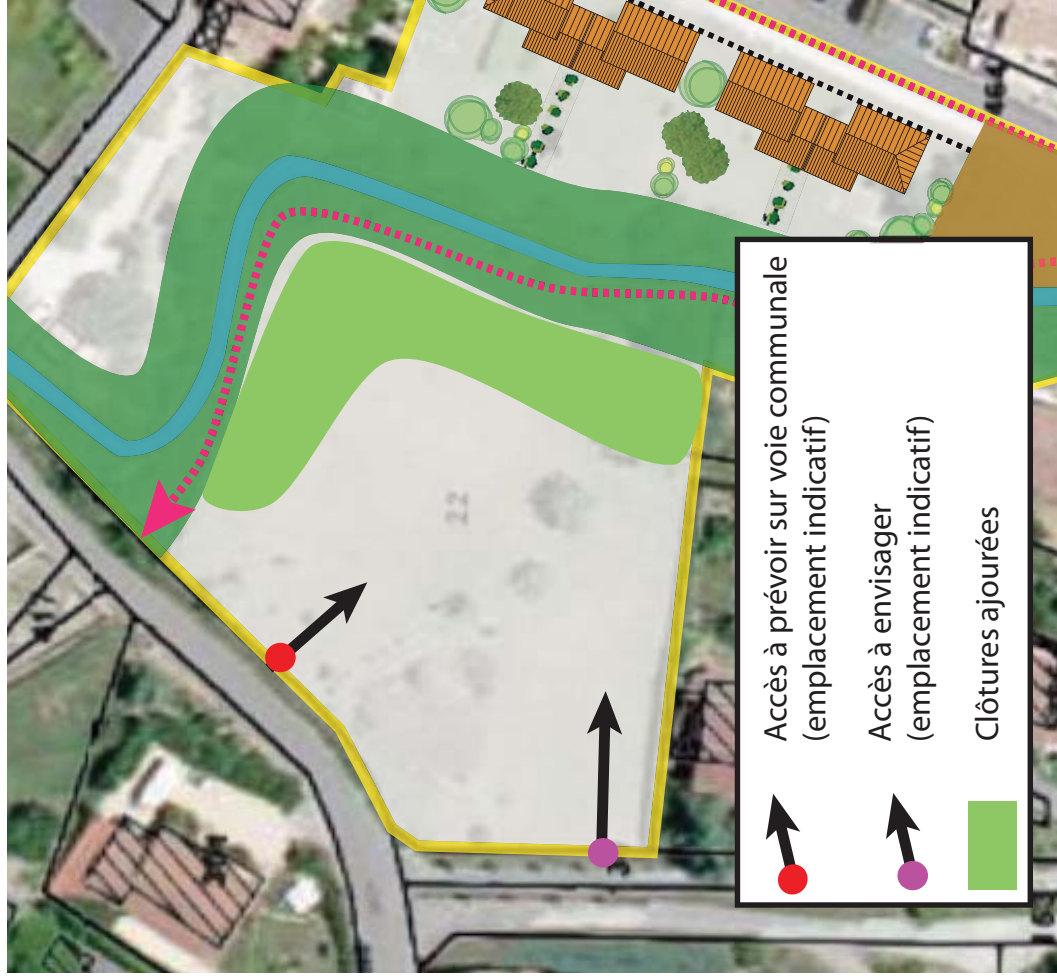
Afin de préserver la continuité écologique, les bâtiments seront construits sur la partie de la parcelle la plus éloignée du ruisseau. Les clôtures entre les parcelles seront ajourées (haie végétale et/ou grillage). Les plantations seront d'essences locales.

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

5'' - OAP «Grand'Marie haut»

Cette dent creuse présente un potentiel sur ce terrain en pente à environ 200 mètres des commerces et services.



Surface concernée par	3 100 m ²
Typologie de logements	Habitat individuel groupé
Nombre de logements souhaités	Entre 3 et 7

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Un recul de la voie de 5 mètres minimum de l'axe de la voirie sera observé. Les bâtiments devront être intégrés à la pente pour éviter au maximum les mouvements de terre.

Suivant l'avancement de la rétrocession des voies privées à l'ouest du tènement (Emplacement réservé), une voirie de bouclage interne pourra être réalisée de la voirie au nord vers celle à l'ouest.

Environnement

Sur la partie base de la pente, les clôtures entre les parcelles seront ajourées (haie végétale et/ou grillage).

Les plantations seront d'essences locales.

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

6 - OAP installation viticole «Les Roberts»

L'objectif de cet aménagement est de proposer une parcelle destinée à l'installation de chais afin 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 parcelle fait l'objet sur le zonage d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. La viabilisation du terrain sera assurée sous maîtrise d'ouvrage collective. La destination de la zone est réservée exclusivement aux activités de viticulture et de vinification. La commercialisation des produits de la vinification sera autorisée. L'implantation des bâtiments devra pouvoir accueillir un minimum de 2 chais.

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 récemment «site Clumisien».

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

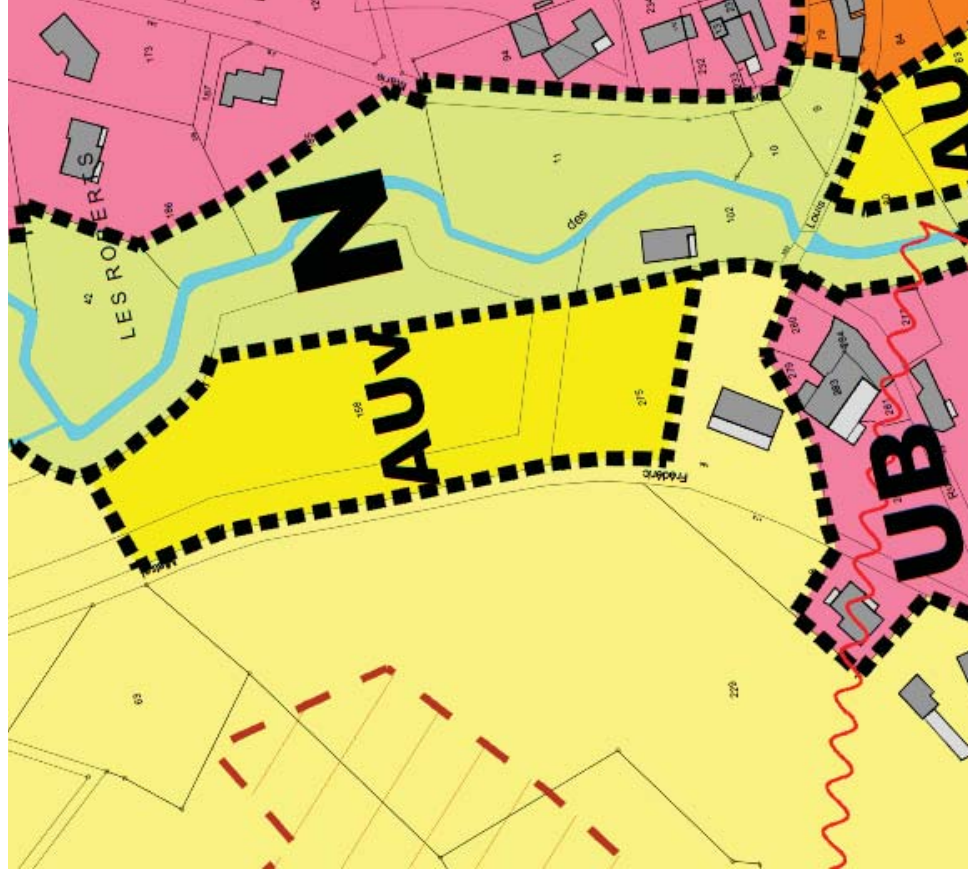
Les bâtiments devront présenter une harmonie dans leurs implantations, leurs formes architecturales, les matériaux utilisés, les couleurs des menuiseries.

Les murs de soutènement éventuels devront, par leur couleur notamment, s'intégrer dans le paysage; par exemple, en pierre d'origine locale ou de couleur semblable.

Les enseignes devront être comprises dans le volume du bâtiment et incérées harmonieusement dans leur environnement.

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas 10 mètres du niveau bas de la parcelle après terrassement.

Les bâtiments présenteront un alignement à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voirie communale.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

Cheminement, voie carrossable et aménagements extérieurs

La voie communale de desserte sera élargie sur la longueur du projet afin de faciliter les manoeuvres des tracteurs et le croisement de véhicules.

Deux options de voirie seront envisagées:

- Une voie de contournement à sens unique afin de permettre l'accès par l'arrière des bâtiments au niveau R-1. Cette option sera favorisée pour l'implantation de plus de 2 chais
 - Une voie centrale permettant la descente vers l'arrière des bâtiments. Cette option pouvant correspondre pour l'implantation de deux chais.
- Les abords de voirie, les délaissés de voirie devront faire l'objet d'aménagements paysagers.
 Les stationnements seront réalisés en matériaux perméables et plantés d'arbres à hautes tiges à raisons d'un arbre pour 2 emplacements.
 Les plantations seront d'essences locales

Approche technique

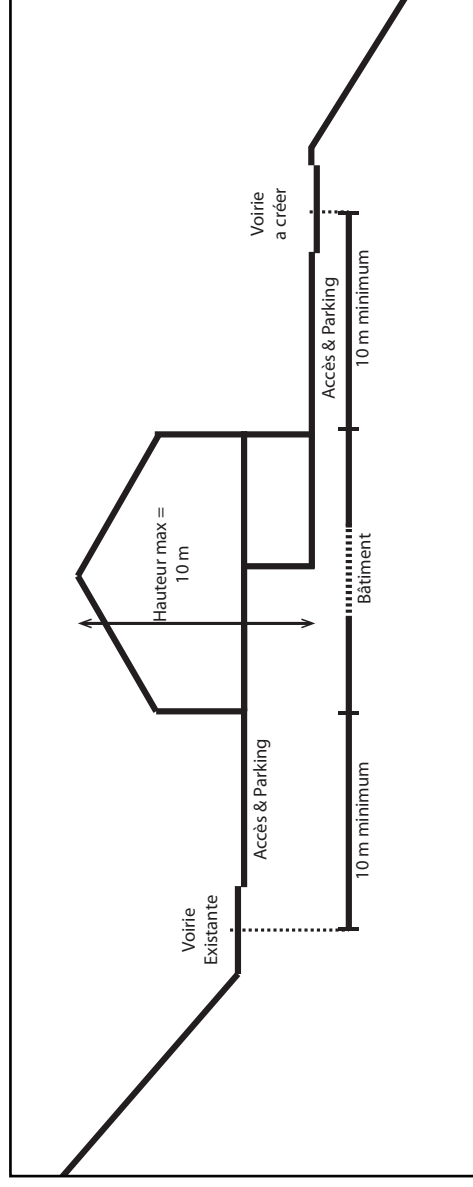
Afin d'optimiser l'outil de travail et permettre les travaux de vinification en gravitaire, les aménagements permettront la construction de bâtiments sur 2 niveaux; RDC à hauteur de la voie communale, R-1 à hauteur de la voie de contournement.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements de viabilisation du terrain devront prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du tènement. Un bassin de rétention paysager pourra être réalisé sur la partie basse de la parcelle avant rejet dans le ruisseau 'Frère Jean'.

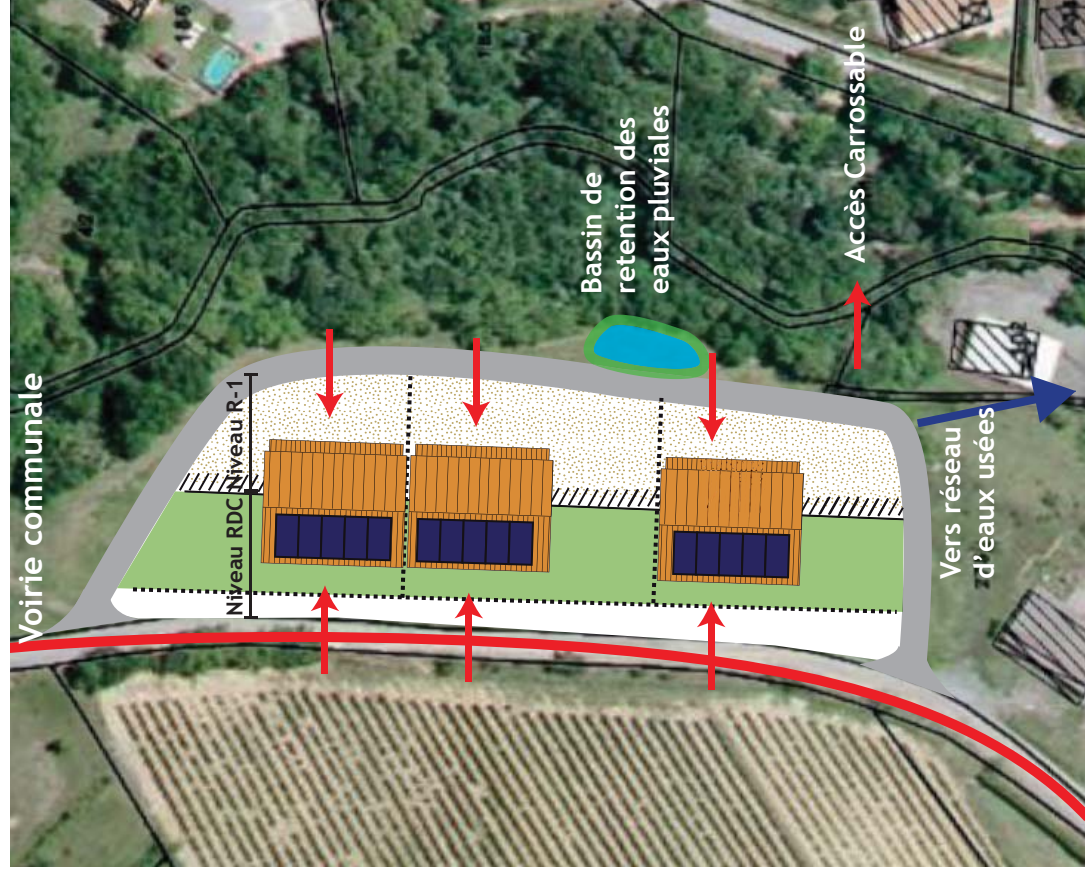
Gestion des eaux usées

La situation du terrain permet la connection au réseau collectif de manière gravitaire par le réseau du quartier Logisson.
 L'aménagement de viabilisation du terrain devra prévoir ce raccordement et les pré traitements éventuellement nécessaires avant rejet dans le réseau collectif.

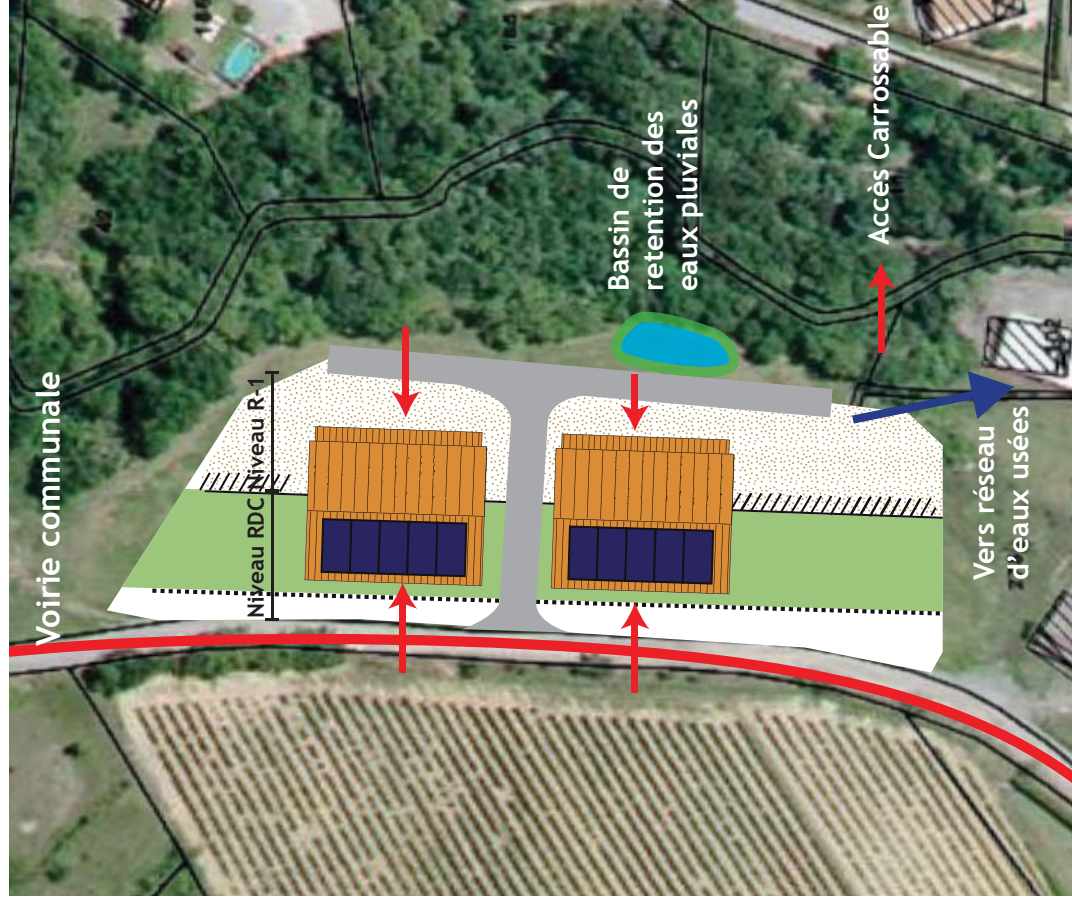


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ARRET DE PLU -

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-