DÉPARTEMENT DU RHÔNE

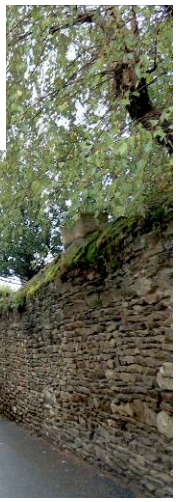
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-TOUSLAS





Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de programmation





ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	11 Janvier 2016	Du 6/06/16 au 7/07/16	Le 12 décembre 2016

I. Préambule

Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

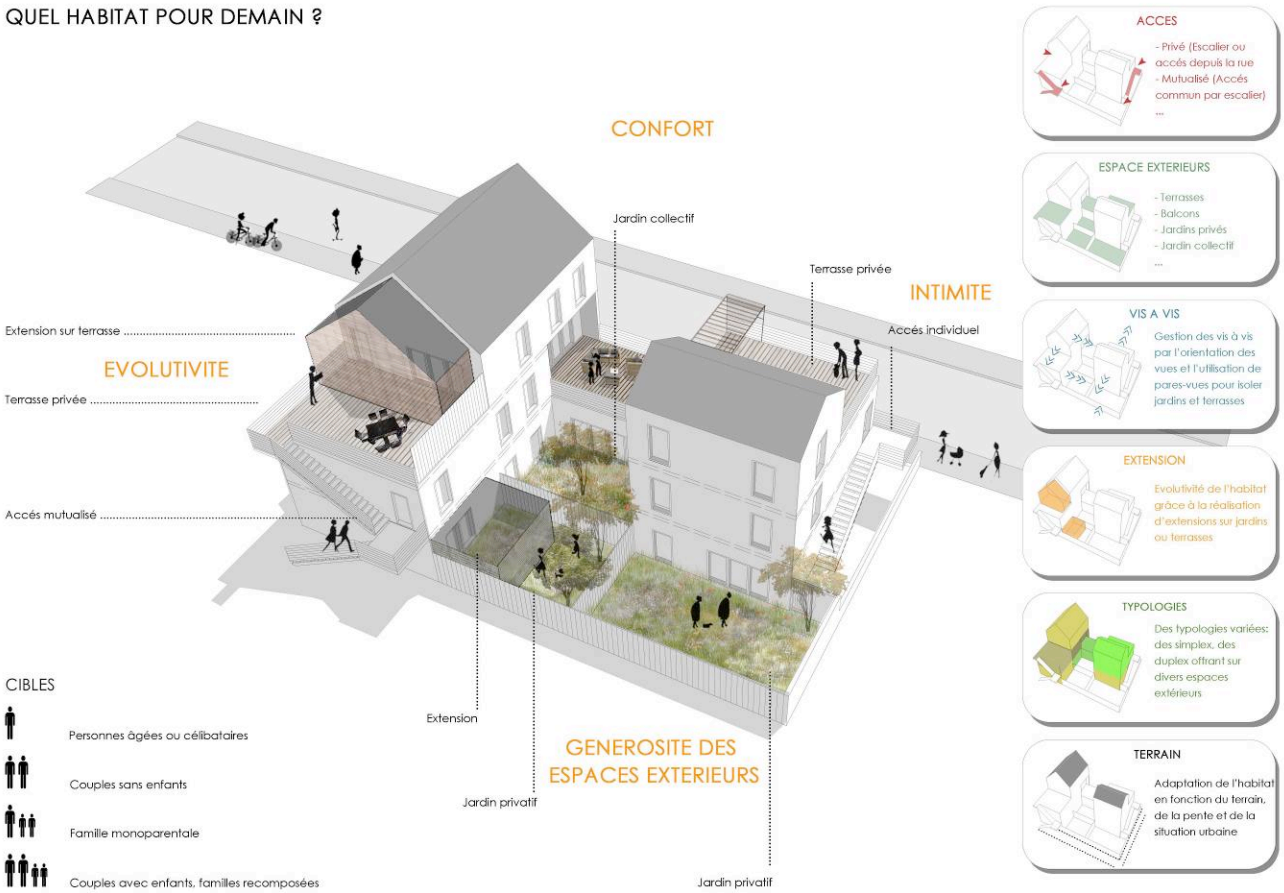
**** L'habitat intermédiaire***

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage

- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages

- une générosité des espaces extérieurs



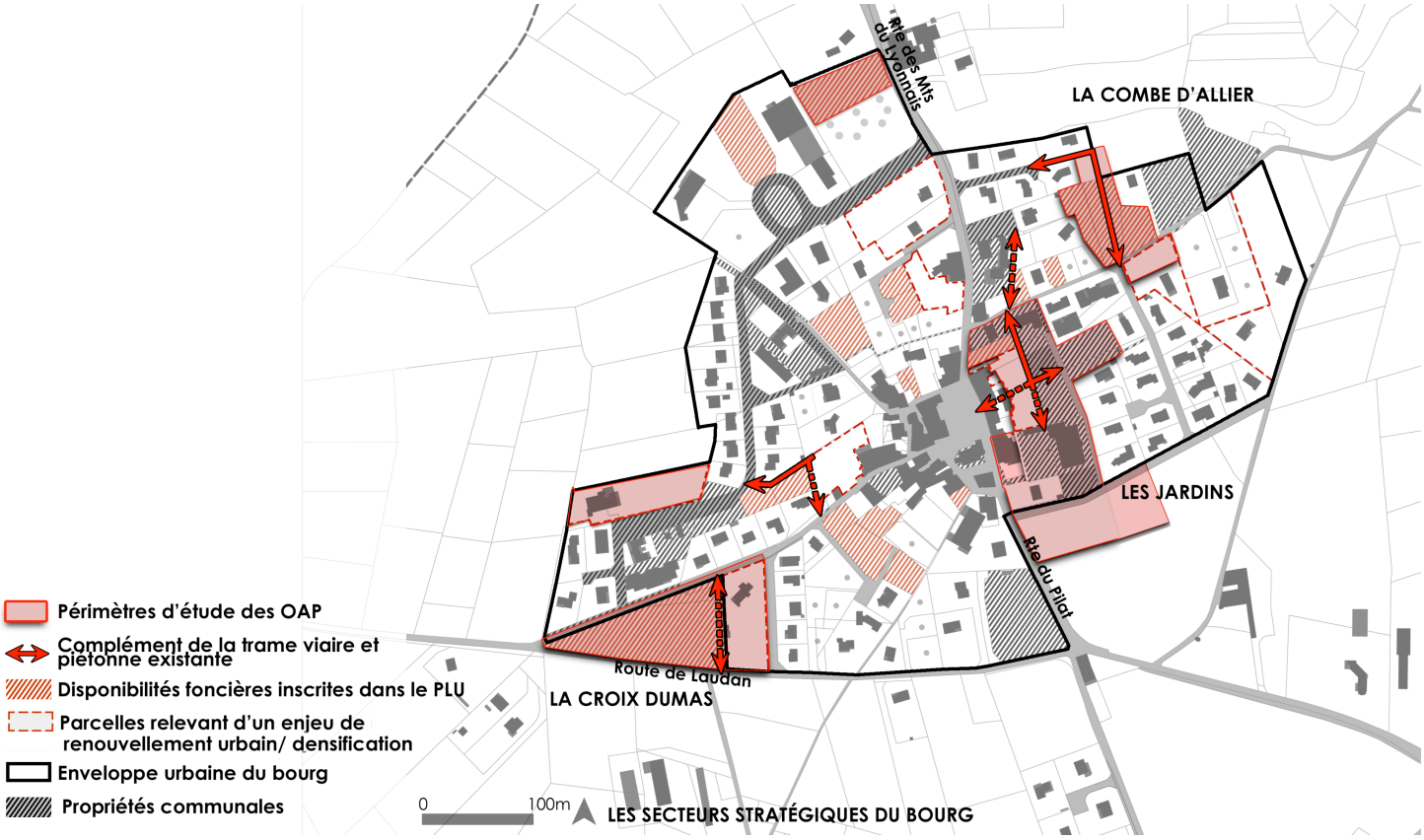
L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales et paysagères du territoire afin de préserver le cadre de vie des habitants.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maitriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

II. Les OAP en vue de renforcer la centralité du village

Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Mener le développement urbain** de la commune dans et en continuité du tissu urbain existant.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs



Complément de la trame viaire et piétonne du village de Saint-Jean-de-Touslas et localisation des périmètres d'OAP

I.1. Secteur « La croix Dumas »

Ce secteur est situé à l'ouest du village de Saint-Jean-de-Touslas entre la rue des Lavandières et la route de Laudan. Il marque ainsi l'entrée de bourg avec en toile de fond une ouverture visuelle sur le clocher de l'église. Le tissu urbain environnant est composé par des opérations d'habitats individuels et d'un petit immeuble collectif en R+2 implanté en retrait par rapport à la rue des Lavandières.



Vue depuis la rue de Laudan



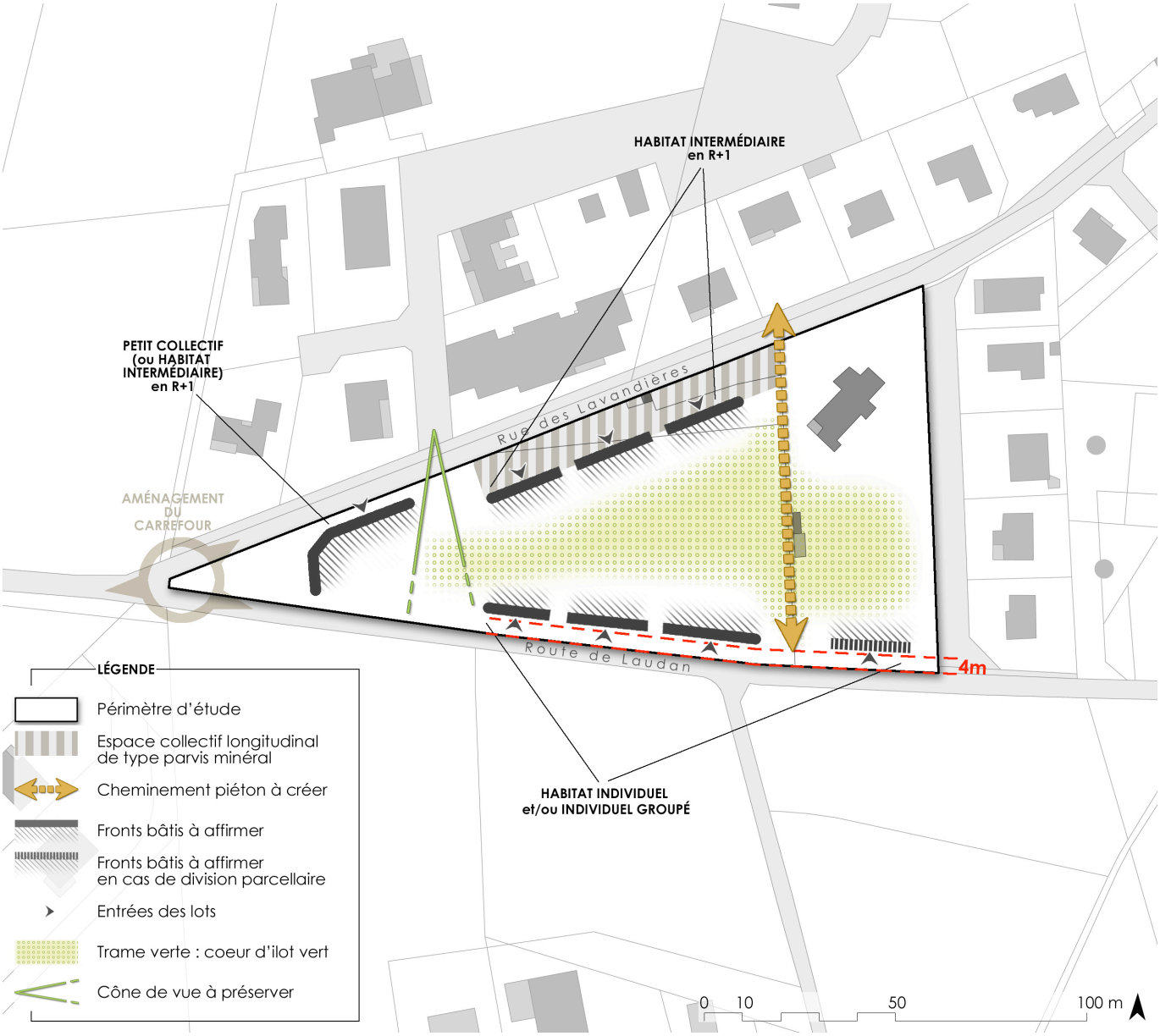
Vue depuis le carrefour rue des Lavandières



Rue des Lavandières vue sur le clocher de l'église en toile de fond et sur la cadole

Les principales orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- aménager le carrefour en entrée de village
- donner à la rue des Lavandières un caractère urbain en travaillant un front bâti et en intégrant un espace collectif valorisant la cadole présente sur le site et mettant à distance les constructions par rapport au bâtiment collectif existant
- travailler un front bâti rue des Lavandières permettant une perméabilité du regard en direction des espaces agricoles. Les constructions seront de type logements intermédiaires en R+1 maximum
- retrouver un front bâti le long de la route de Laudan afin de dégager un cœur d'îlot végétalisé dédié à des espaces collectifs et des jardins privés. Un retrait devra permettre l'aménagement d'une bande de stationnement en long. Les constructions seront de type logements individuels isolés ou groupés
- Connecter les deux voies par un cheminement piéton nord sud



I.2. Secteur « La combe d'Allier »

Ce secteur est situé au nord est du village à proximité du cimetière. Il est desservi par le chemin de la Combe d'Allier. Sa partie nord est limitée par le départ d'un vallon qui rejoint la combe et dont les caractéristiques paysagères sont à souligner par la présence de boisements et de haies bocagères. Ce tènement est à deux pas de la mairie, de la bibliothèque, de la salle des associations des équipements sportifs et de la Place du Dîme mais il est à l'interface d'espaces naturels de qualité.



Vue sur le tènement depuis le cimetière



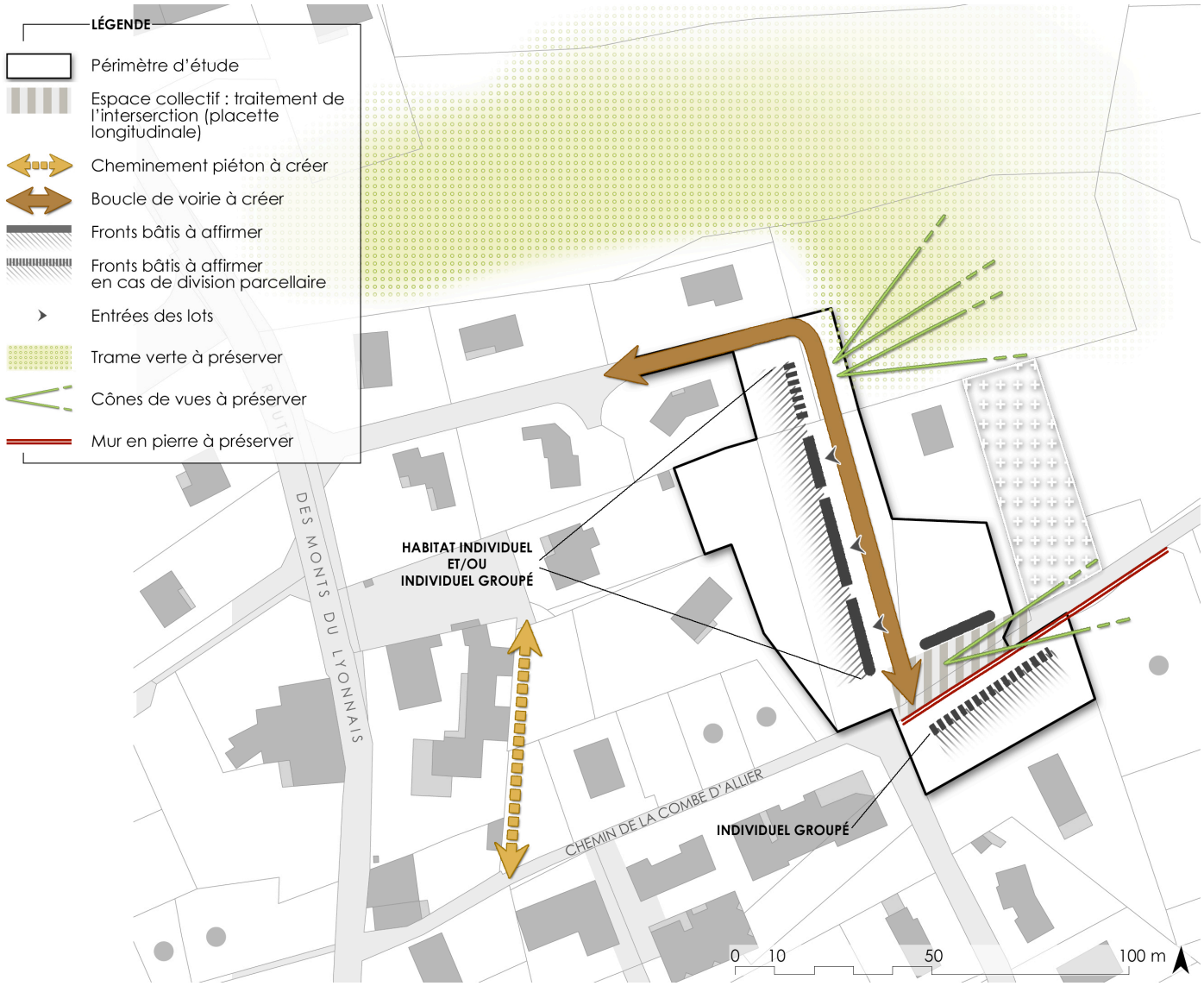
Vue sur le chemin de la combe d'Allier



Vue sur la combe d'Allier et sur le tènement

Les orientations d'aménagement et de programmation à mettre en place sont les suivantes :

- créer une voie entre le chemin de la combe d'Allier et la voie du lotissement au nord aujourd'hui en impasse. Celle-ci sera de type voirie partagée privilégiant les modes doux
- Créer un front bâti le long de cette voie composé de logements individuels isolés et groupés
- Préserver des cônes de vue sur la combe d'Allier
- Préserver le mur en pierre repéré sur le schéma ci-dessous
- Aménager un espace collectif de type placette entre la voie nouvelle créée et le cimetière et valoriser le point de vue sur le grand paysage



I.3. Secteur « Les jardins »

Ce secteur s'inscrit en plein centre village de la commune de Saint-Jean-de-Touslas. Il ne bénéficie d'aucune disponibilité foncière, les espaces libres étant composés d'un parking public, des tennis et de jardins privatifs donnant sur des arrières de maisons de village dont les façades principales composent un des fronts de la place du Dîme. Au regard de sa localisation stratégique dans le centre ancien, les élus ont souhaité mener une réflexion dans le cadre d'un potentiel renouvellement urbain du tènement à long terme, la municipalité étant propriétaire de la quasi totalité des parcelles. Cette réflexion s'inscrit également dans l'optique de requalification d'entrée de bourg en partie sud en provenance du stade de football et des principaux hameaux localisés au sud est du territoire communal. Cette orientation d'aménagement est basée sur un phasage dans le temps nécessaire à sa mise en œuvre. Seule la phase 1 constitue une Orientation d'aménagement et de programmation, la phase 2 figure en partie 4 du rapport de présentation.





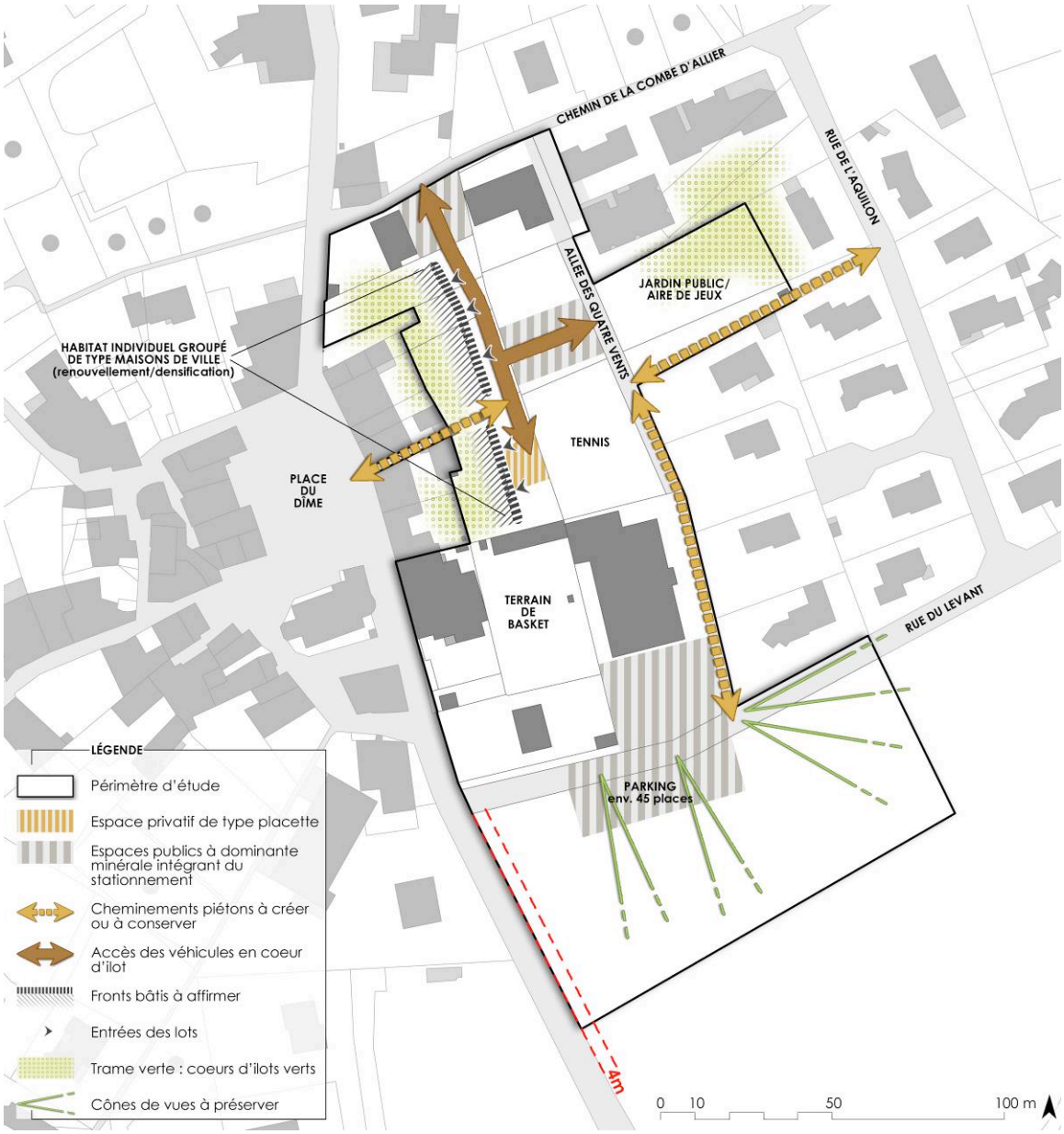
Vues sur les tennis, le parking et le gymnase



Vue sur les jardins privatifs

Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- création d'une « venelle » partagée permettant de desservir le tènement ; un bouclage est possible par la voie d'accès au parking actuelle,
- mise en place d'un cheminement piéton entre la place du Dîme et le tènement pouvant se poursuivre pour rejoindre la rue de l'Aquilon et desservir ainsi les lotissements à l'est du village. Ce chemin longerait un espace public propriété communal pouvant être aménagé en jardin public et aire de jeux.
- Requalification du chemin piéton existant entre le tennis et la rue du Levant au sud
- Aménagement des abords du gymnase prenant en compte la requalification de la frange urbaine sud et le départ d'un cheminement piéton permettant de rejoindre le stade de football
- Création d'un parking ayant pour vocation de libérer certaines places localisées dans le centre et notamment la place du Dîme pour retrouver des usages liés à la centralité et de véritables lieux de rencontre pour les habitants

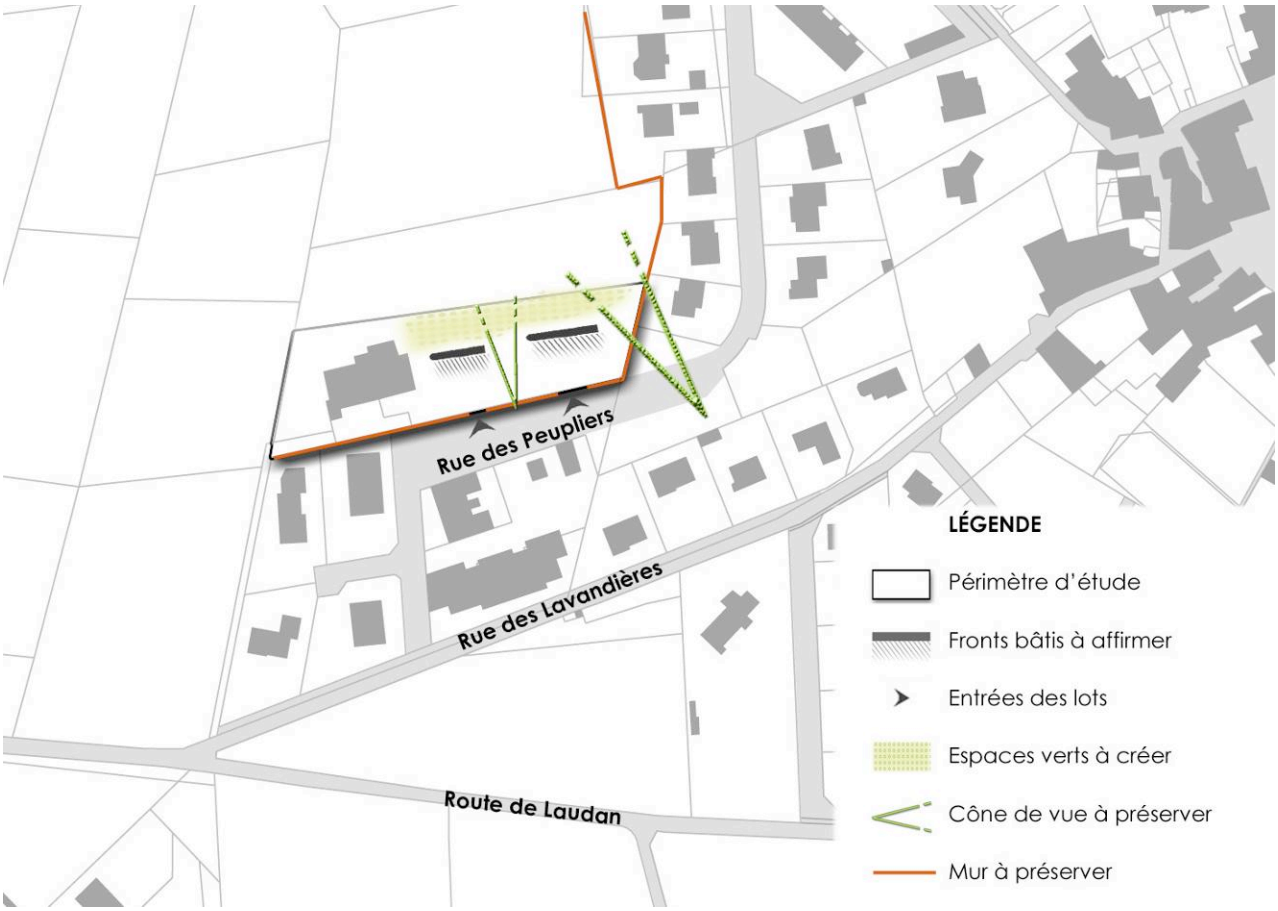


I.4. Secteur « Les Peupliers 2 »

Ce secteur est localisé en frange urbaine en partie Est du village le long de la rue des Peupliers. Compte tenu de cette situation, les élus souhaitent intégrer une orientation d'aménagement afin de maitriser le devenir du traitement des limites entre espace agricole et espace urbain. Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans le cadre d'une densification d'une parcelle déjà construite.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- Préservation des points de vue sur le grand paysage en ne créant pas un front bâti continu,
- Préservation du mur en pierre, sauf ponctuellement pour l'accès aux lots
- Renforcement de la végétation (arbres hautes tiges) en partie sud le long de la rue des Peupliers et mise en place d'une haie végétalisée mixte en partie nord



I.5. Secteur « La Grange »

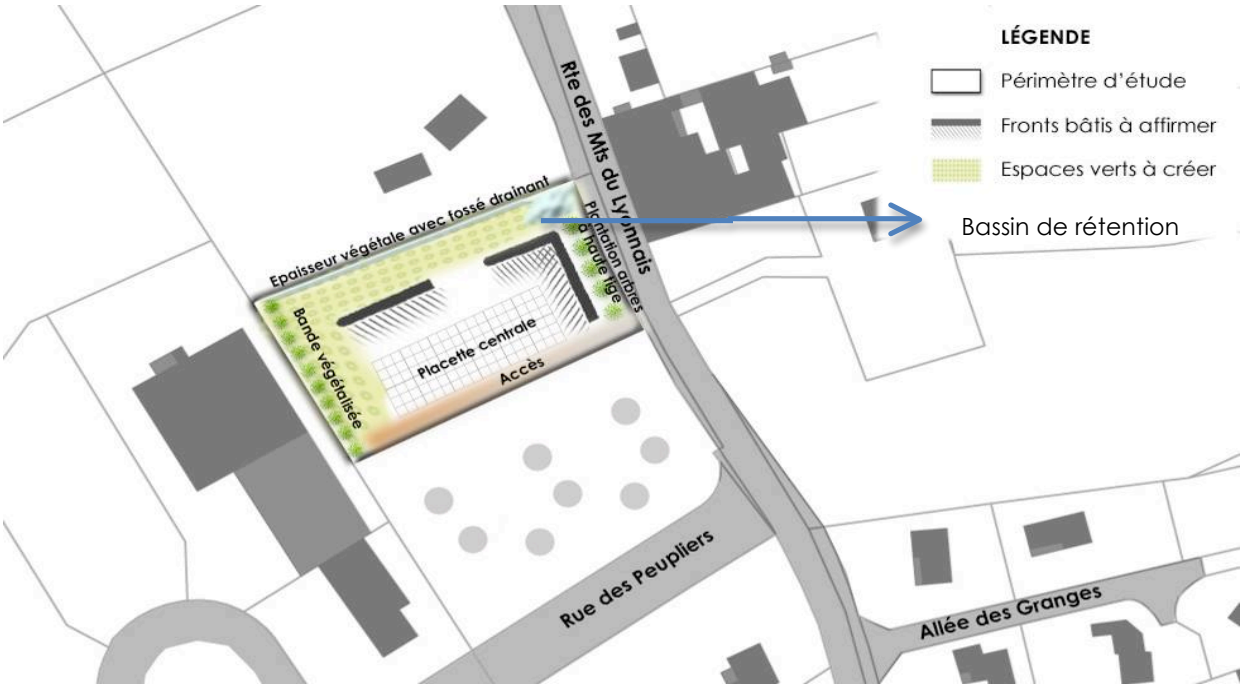
Le secteur de la Grange se situe à l'entrée nord du village face à un bâtiment à forte valeur patrimoniale protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est double:

- d'abord, il s'agit de valoriser une entrée de village. Sa situation particulière est liée à sa position charnière entre la zone d'activité, la construction patrimoniale et les extensions pavillonnaires. En outre, les futures constructions vont jouer un rôle majeur dans la qualification de l'entrée de village,
- ensuite, il s'agit de créer un front bâti, qui fera écran au futur projet de l'A45 et protégera les constructions à usage d'habitation existantes en partie nord du village.

Les principes d'aménagement sont donc les suivants :

- Accompagner par des aménagements l'entrée de village, notamment en prolongeant l'alignement d'érables en bordure de la RD 103^{E} et en intégrant un cheminement mode doux,
- Valoriser la frange nord du tènement par des façades de qualité pouvant être accompagnées de plantations d'arbres hautes tiges
- Mettre à distance les bâtiments de la zone d'activités en plantant une bande boisée de 5 mètres au minimum avec des essences locales différentes et caduques
- Mettre en place des gabarits R+1 et marquer l'effet de rue le long de la RD en portant une attention particulière aux constructions pour une insertion harmonieuse avec l'architecture traditionnelle du village.
- Créer une placette centrale collective

  Ce tènement a pour vocation d'accueillir des bureaux et des services.



III. Les OAP en vue de préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire

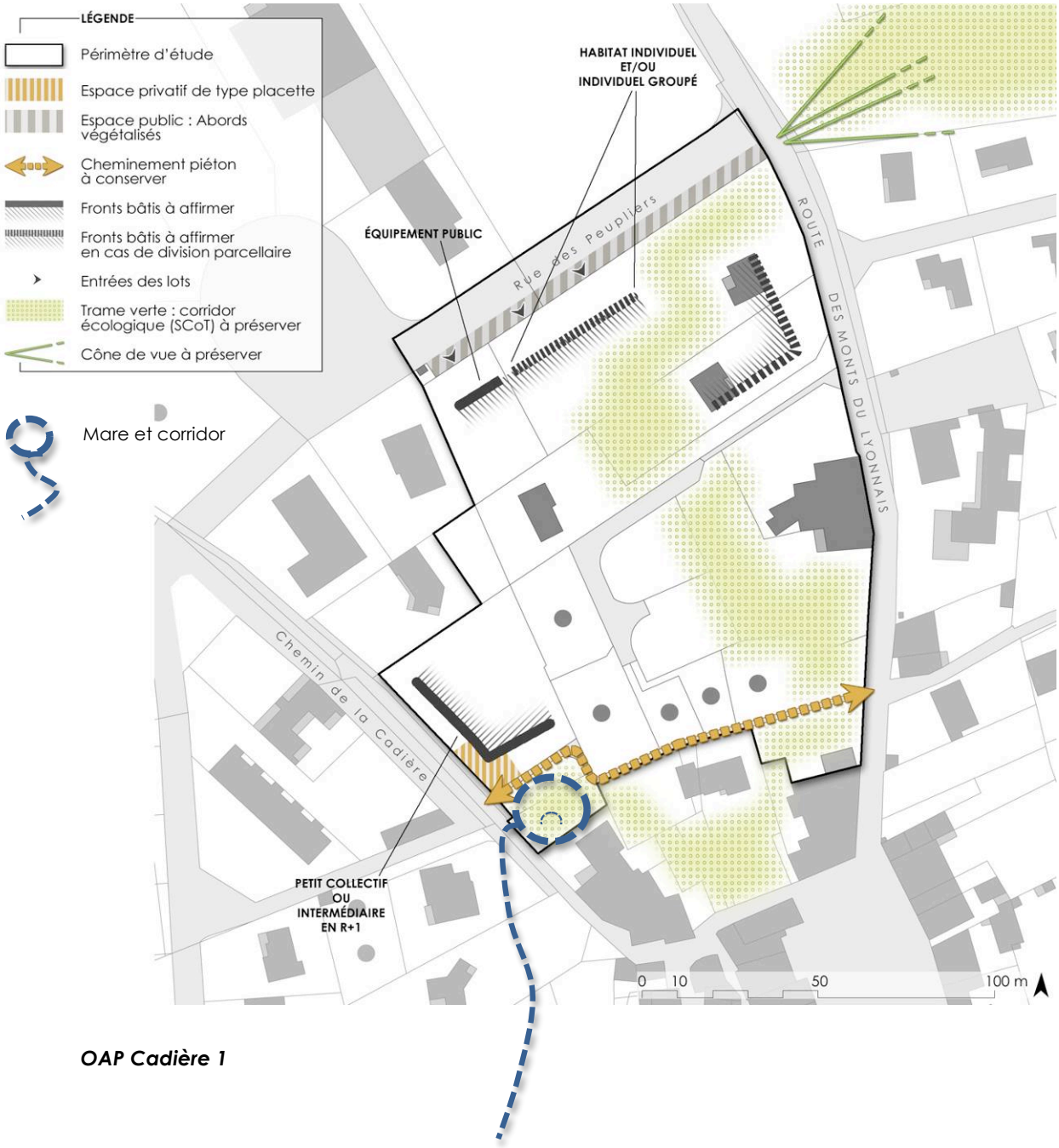
Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été mises en place dans l'objectif de développer le centre village mais en intégrant des enjeux en terme d'environnement. Il s'agit des secteurs dénommés « Cadière » et « les Peupliers 1 » localisés respectivement au nord et à l'est du village.

Ces deux secteurs sont traversés par un « corridor » lié à la présence d'un réseau de petites mares. Certaines parcelles sont déjà construites mais l'encadrement de la densification s'avère important afin d'affirmer une continuité végétal permettant de créer une liaison jusqu'au vallon qui descend vers la combe d'Allier.



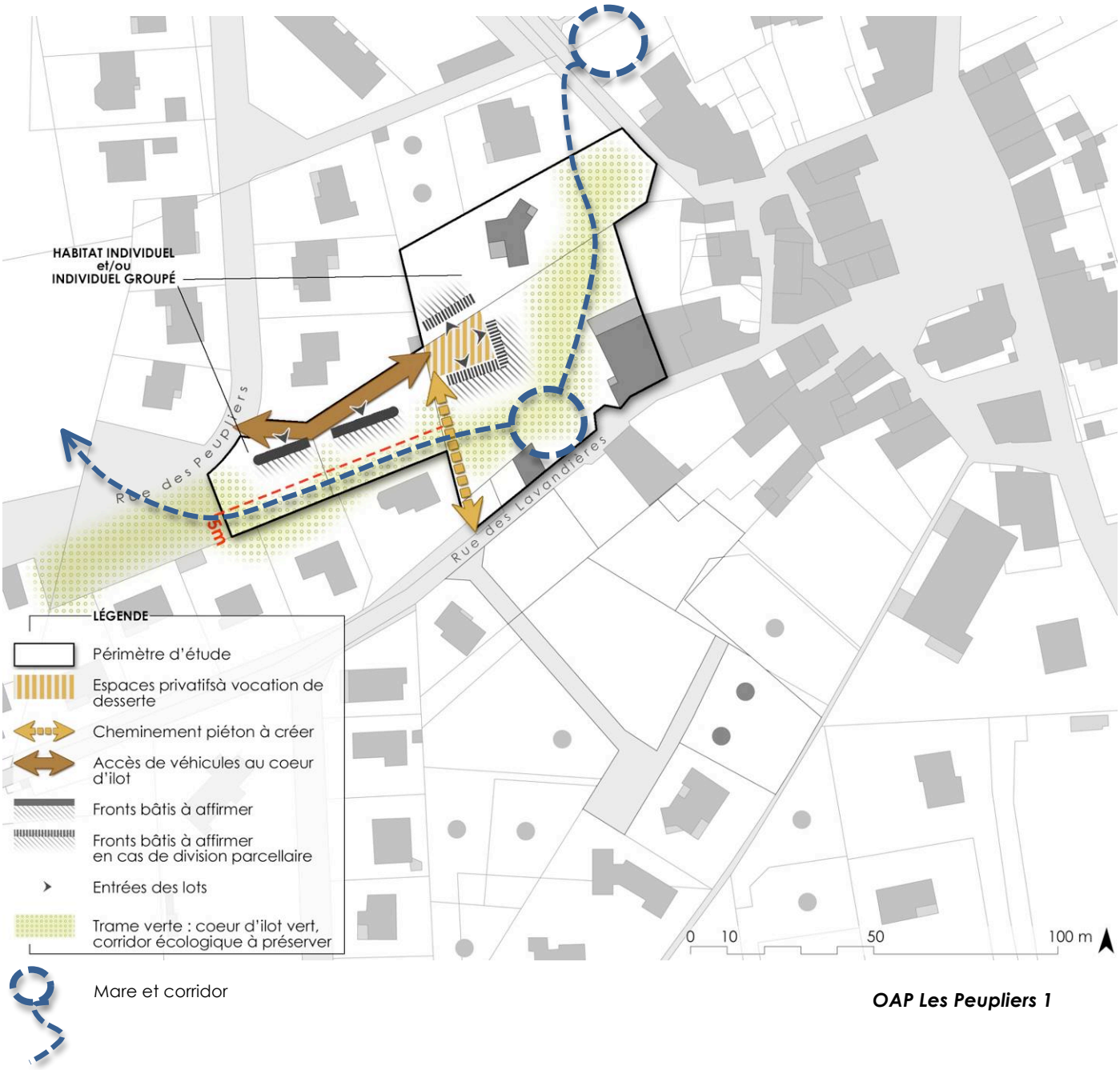
Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- aménagement d'un « cordon vert » de fait inconstructible afin de préserver une continuité végétale jusqu'au vallon de la combe d'Allier en partie est du tènement et permettant de relier le réseau de petites mares présent dans le centre village de Sain-Jean de-Touslas
- Création d'un cheminement piéton entre la route des Monts du Lyonnais et le chemin de la Cadière,
- Préservation du cône de vue sur le vallon
- Mise en place de logements de type individuel ou individuel groupé en partie nord et d'un petit collectif ou des logements intermédiaires le long du chemin de la Cadière.



OAP Cadière 1

- Création d'une desserte depuis la rue des Peupliers aboutissant à une placette collective en partie nord du tènement et aménagement des jardins en partie sud
- Mise en place d'un cheminement piéton entre la rue des Lavandières et la placette collective créée
- Préservation du réseau de petites mares.



OAP Les Peupliers 1

IV. Programmation des différents secteurs d'OAP

Capacité d'accueil de nouveaux logements_OAP

Commune de Saint-Jean-de-Touslas

Secteurs d'étude	Capacité d'accueil de nouveaux logements				Capacité issue du renouvellement urbain
	total	individuel pur	groupé et intermédiaire	collectif	
OAP_La Croix Dumas	**22**	4	12	6	2
OAP_Les Peupliers 1	**2**	2	0	0	3
OAP_Cadière	**8**	2	0	6	4
OAP_La Combe d'Allier	**5**	1	4	0	3
OAP _ Les Peupliers 2	**0**	0	0	0	2
OAP_Les Jardins (phase 1)	**0**	0	0	0	8
TOTAL (horizon PLU)	37	9	16	12	22
%	**100,0%**	**24,3%**	**43,2%**	**32,4%**	

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir 37 logements, hors opérations de renouvellement urbain qui totalisent une capacité d'une vingtaine de logements.

Le secteur situé en entrée ouest du village et en zone AUb du PLU bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Un minimum de 7 logements devra y être implanté.