

# Journans

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Projet – Janvier 2025*



Vu pour être annexé à mon arrêté du  
30 septembre 2024

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 27.12.2005

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 23.05.2011

Modification n°1 approuvée le : 25.10.2012

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 19.05.2014

Modification simplifiée n°3 approuvée le : 21.12.2015

Modification simplifiée n°4 approuvée le : 30.09.2021

# Sommaire

<b>I. Secteur Ouest de l'entrée de village .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Zone UB au lieu-dit Boisserolles .....</b>	<b>6</b>
1. Localisation et enjeux.....	6
2. Parti général d'aménagement.....	8
3. Schéma de synthèse.....	9
4. Esquisse illustrative .....	10
<b>III. Zone UA rue du Puits.....</b>	<b>11</b>
1. Localisation et enjeux.....	11
2. Parti général d'aménagement.....	13
3. Schéma de synthèse.....	14

## I. Secteur Ouest de l'entrée de village

### Rappel

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « *Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, une orientation d'aménagement est définie concernant le secteur Ouest de l'entrée de village de Journans.

Ce schéma d'aménagement global est destiné à assurer la cohérence d'ensemble de la future opération, en lien avec les constructions existantes. Cette opération devra être compatible avec le schéma et l'orientation proposée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.

### Orientations d'aménagement et de Programmation



**Localisation**

Située à la jonction du vieux village et du hameau de Boisserolles, l'espace concerné est limité au Nord par un sentier piéton, un lotissement de constructions neuves à l'ouest, le village historique à l'Est. Cette zone d'environ 16 500m<sup>2</sup> doit s'intégrer à l'aménagement global de Journans.

**Intention**

Aménagement d'un nouveau quartier. La commune souhaite d'une part proposer un habitat attrayant, diversifié et abordable avec un souci de mixité urbaine et d'autre part prévoir l'organisation de zones d'urbanisation future à proximité des secteurs urbanisés et équipés, comme notamment le bourg (création d'espaces publics et de liaisons interquartiers). Il s'agit de développer des formes urbaines peu consommatrices d'espace et bien desservies par les équipements. Ce nouveau quartier apparaît comme un espace stratégique.

Il doit prendre en compte les précarisations du SCOT Bourg-en-Bresse Revermont en matière de densité et de mixité sociale. Il prévoit une densité minimale de 10 logements à l'hectare et qu'une part significative de la construction neuve, de l'ordre de 15 %, soit consacrée à du logement social.

**Vocation des espaces**

Logements (locatifs aidés, lots libres), Equipement public, Espaces communs.

**Dessertes et accès**

Le projet retenu se compose d'une seule voie d'accès depuis la rue du Moulin, un cheminement piéton Nord Sud permettra de relier cette voie au sentier existant en partie Nord. Une liaison piétonne dans la continuité de la voie de desserte reliera la voirie de desserte existante située à l'Est.

La desserte interne et les aménagements hydrologiques envisagées, doivent être un élément fort de la composition du lotissement, permettant une continuité visuelle entre premier plan et arrière plan.

**Intégration paysagère**

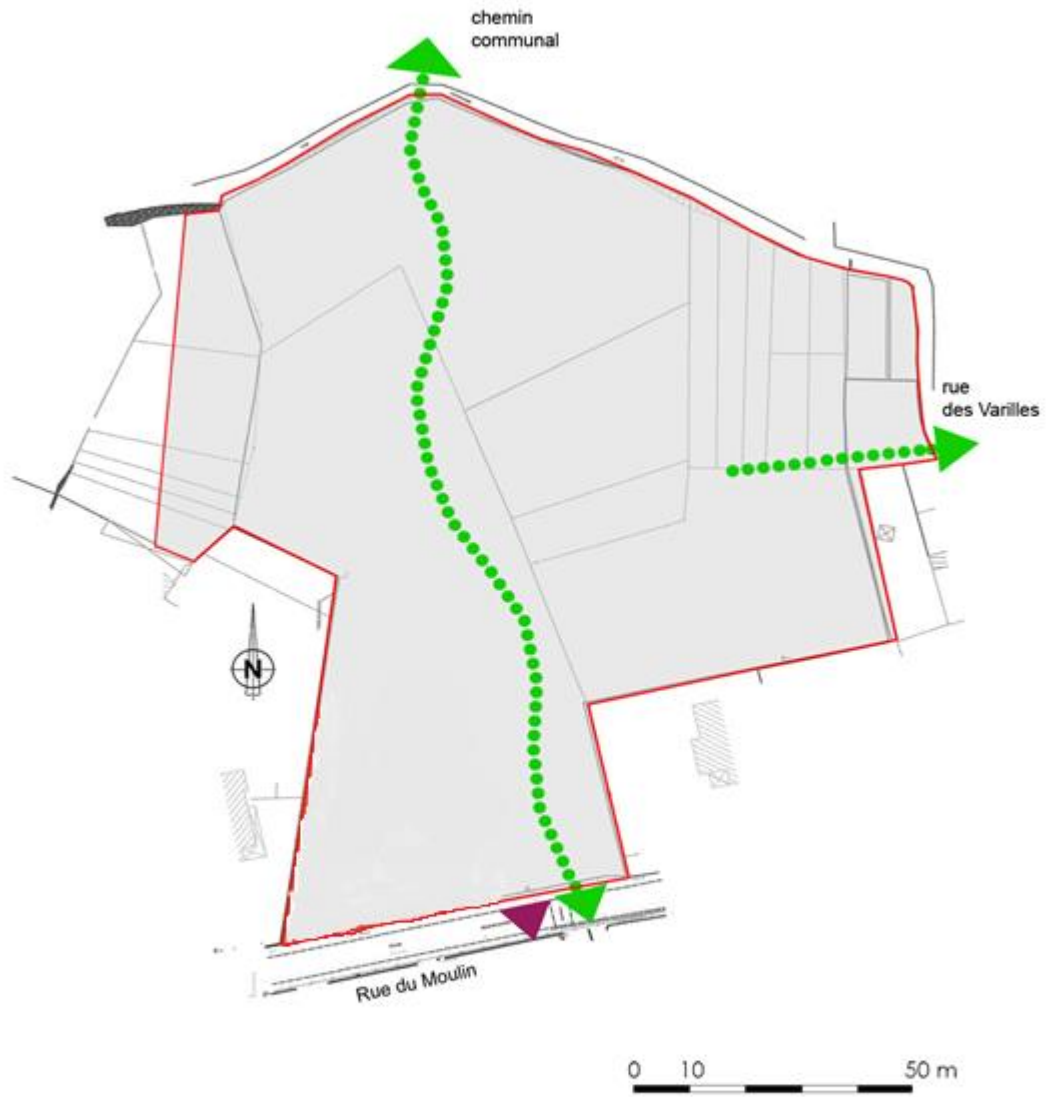
Le projet s'inscrit dans un espace déjà délimité par des haies. La végétation existante, qui borde cet ensemble, doit être préservée et intégrée dans le projet.

**Équipement public**

Un lot sera réservé pour l'équipement public sur la rue du Moulin.

**Objectifs**

- Développer un quartier durable
- Créer un quartier d'habitat en cohérence avec le tissu existant
- Conforter les modes doux



## II. Zone UB au lieu-dit Boisserolles

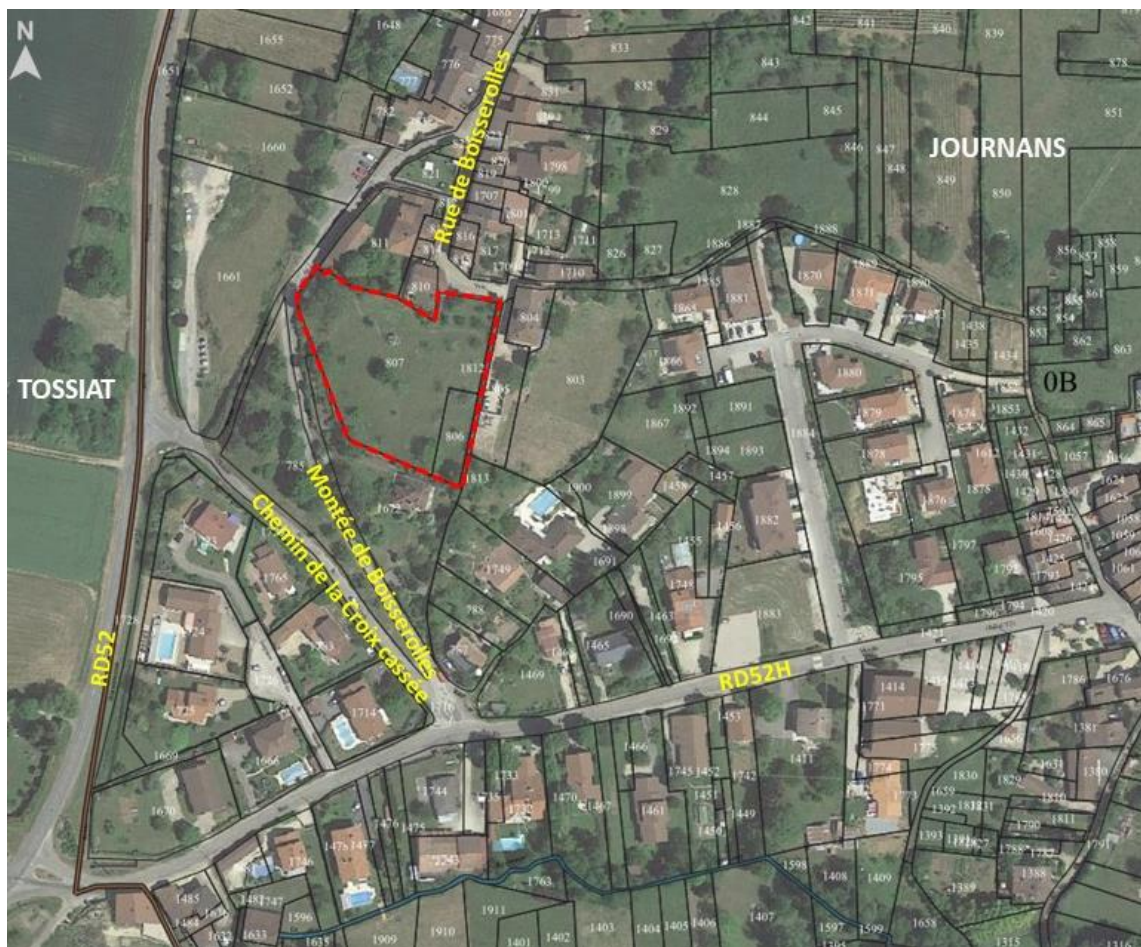
### 1. Localisation et enjeux

Le site porte sur les parcelles privées B806 et B807, et totalise une surface de 4 420 m<sup>2</sup> environ. Il se localise à l’Ouest du village, sur le secteur du hameau de Boisserolles, qui forme un plateau.

Il est accessible via la RD52H, puis la montée de Boisserolles, et éventuellement la rue de Boisserolles, toutefois étroite et sinueuse, et qui est en réalité une impasse, puisqu’elle se poursuit par un chemin enherbé (cheminement doux conduisant au centre-bourg). La RD52 puis le Chemin de la Croix Cassée et la montée de Boisserolles est également un autre accès possible.

Le site est ceint de murs et bordé par :

- des habitations et la rue de Boisserolles au Nord ;
- des habitations et leur terrain attenant à l’Est, au Sud et à l’Ouest ;
- la montée de Boisserolles également à l’Ouest.



**Situation du secteur d’OAP**

Sources : cadastre PCI, Google Satellite



*Vue sur la montée de Boisserolles depuis la montée, au droit du site. Le mur d'enceinte est visible à gauche.*



*Vue sur le mur d'enceinte Nord du site, depuis la rue de Boisserolles.*



*Vue sur le site depuis la rue de Boisserolles.*

*Photographies BLC, janvier 2024*

Le site se localise en bordure du plateau de Boisserolles. Il présente une pente descendante d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, avec un dénivelé de 1 mètre environ (*source : profil altimétrique Géoportail*). La cassure du relief se situe à la pointe Sud-Est des lieux.

Il se compose d'un jardin d'agrément arboré, non inclus dans un site Natura 2000, ni une zone d'inventaire des milieux naturels.

Il n'est pas non plus inclus au sein d'une protection paysagère et patrimoniale particulière. Néanmoins, il fait partie d'un secteur de bâti ancien aligné, et le mur d'enceinte présente un intérêt patrimonial ; ce dernier est identifié sur le zonage du PLU, et protégé par le règlement.

Le site est classé en zone urbaine (UB) au sein du PLU, qui n'impose pas de prescription particulière, au-delà des règles applicables. L'entrée Ouest du village et le hameau de Boisserolles font partie des secteurs visés par le PADD du PLU, pour le confortement de l'offre en logements.

Le SCoT impose une densité brute minimale moyenne de 13 logements/ha à l'échelle du village, avec une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financements.

Il n'est pas concerné par une Servitude d'Utilité Publique particulière.

L'accessibilité au site est aisée, mais présente des enjeux de sécurité en lien avec la sinuosité de la montée, comme de la rue de Boisserolles (situation de virage dans les deux cas), l'étroitesse de la rue de Boisserolles et sa situation d'impasse. Par ailleurs, le hameau de Boisserolles manque d'aires de stationnement, malgré le parking existant sur la montée.

L'ensemble des réseaux humides et secs se localisent au droit du site, qui fait par ailleurs partie de la zone d'assainissement collectif.

A travers l'OAP, la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- conforter la production de logements, en tenant compte des formes urbaines présentes sur le hameau (densité / compacité bâtie) ;
- autoriser l'accès au site uniquement par la montée de Boisserolles, pour les véhicules motorisés, mais autoriser le bouclage sur site entre la montée et la rue de Boisserolles, pour les piétons et cycles ;
- offrir des capacités de stationnement sur site ;
- préserver autant que possible les arbres.

## 2. Parti général d'aménagement

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est principalement destinée à accueillir des logements avec une mixité typologique, dont des logements groupés sous la forme de maisons en bande, de maisons accolées par le garage, de maisons de village....

Est ainsi imposée la création de 6 logements, à minima, soit une densité brute minimale de 13,6 logements/ha.

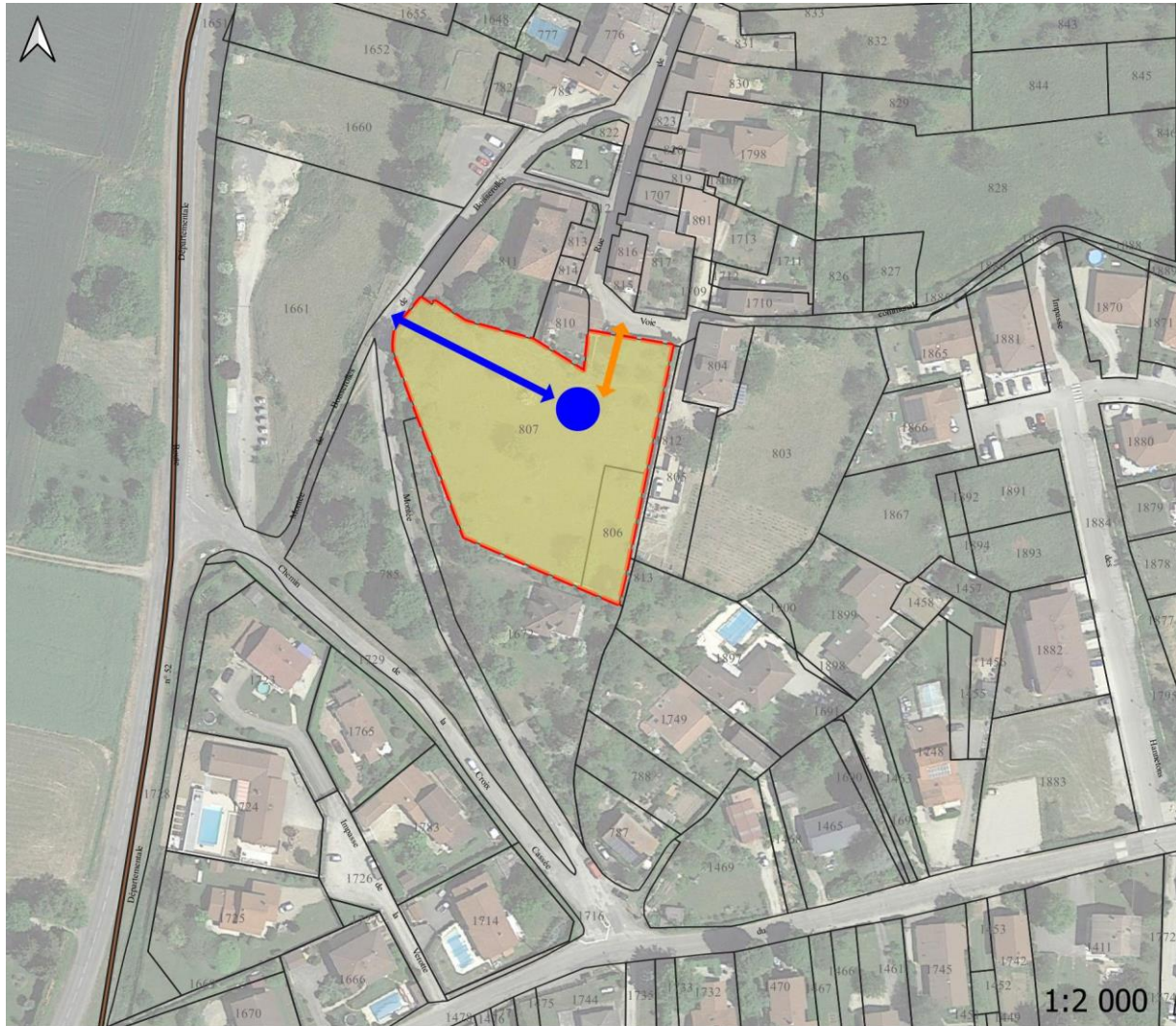
Le site sera desservi par une unique voie en impasse, depuis la montée de Boisserolles. Elle devra avoir les caractéristiques suivantes :






- circulation à double sens ;
- elle se terminera par une aire permettant le retournement des véhicules ;
- elle sera aménagée de façon à sécuriser les déplacements tous modes ;
- elle se prolongera par un cheminement doux qui permettra de relier la rue de Boisserolles ;
- des stationnements seront créés le long de la voie.



Les arbres existants sur le site, seront préservés autant que possible dans le cadre de son aménagement et de sa construction.

### 3. Schéma de synthèse



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur destiné à la production de 6 logements à minima, avec une mixité typologique
-  Principe d'accès (tracé indicatif) : voie à double sens, sécurisée tous modes, bordée de stationnements
-  Aire de retournement des véhicules
-  Prolongement de la voie par un cheminement doux reliant la rue de Boisserolles

#### Schéma de synthèse de l'OAP

Réalisation BLC, 2024 – Sources : cadastre PCI, Google Satellite

## 4. Esquisse illustrative



**Esquisse illustrative indicative**  
*Réalisation BLC, 2024*

### III. Zone UA rue du Puits

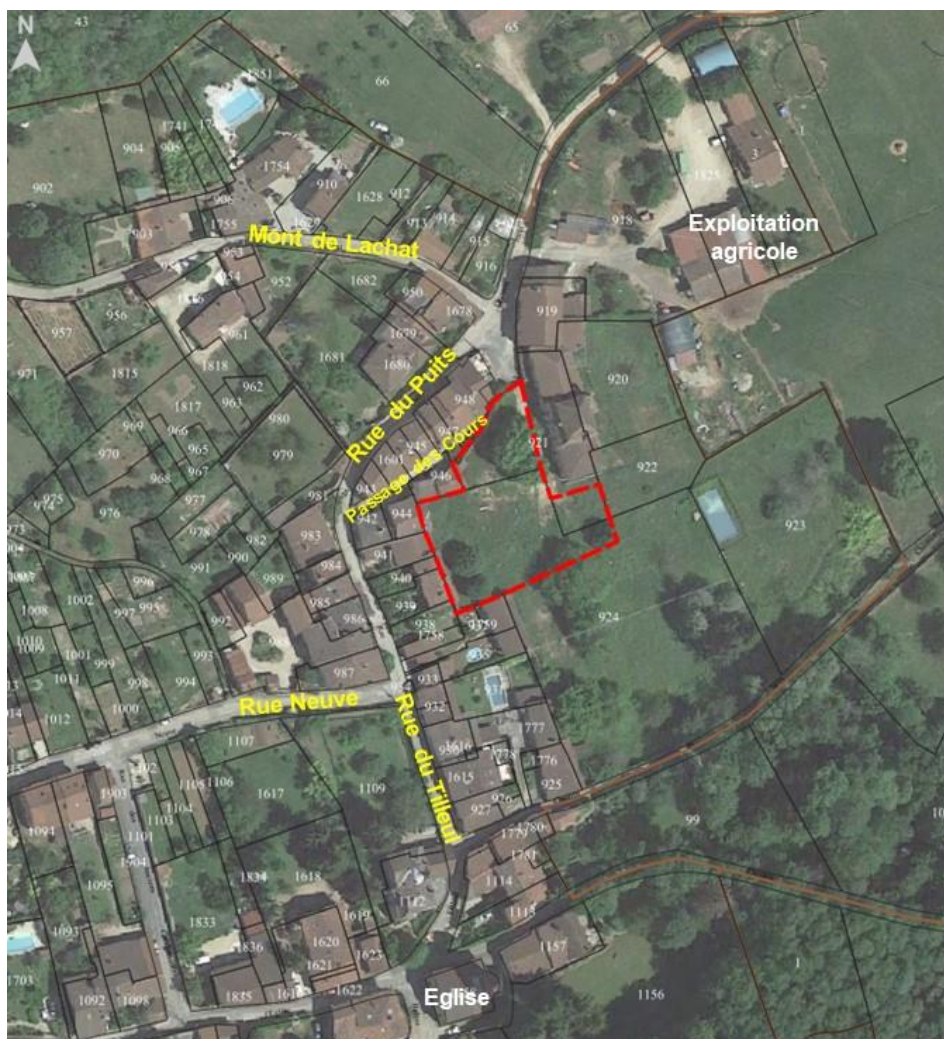
#### 1. Localisation et enjeux

Le site porte sur une partie des parcelles privées B921 et B924, et totalise une surface de 2 000 m<sup>2</sup> environ.

Il se localise à l'Est du village, et est accessible via la rue du Puits. Le passage des Cours n'est pas un cheminement doux public ; il traverse des parcelles privées.

Le site fait partie d'une vaste propriété et est bordé par :

- la rue du Puits et des habitations en front de rue au Nord ;
- la bâtisse (habitation vacante de la parcelle B921) et les jardins de la propriété (B920-B922) à l'Est ;
- les jardins de la propriété (B924) au Sud ;
- des habitations alignées, mais en retrait de la rue, à l'Ouest.



Situation du secteur d'OAP

Sources : cadastre PCI, Google Satellite



*Vue sur l'entrée et la bâtisse de la propriété (à gauche) depuis la rue du Puits – Google, août 2022*

Le site présente une pente descendante d'orientation Est-Ouest, avec un dénivelé de 3 à 4 mètres environ en partie Sud (*source : profil altimétrique Géoportail*).

Il se compose d'une partie du vaste jardin d'agrément arboré de l'unité foncière. Il n'est pas inclus dans un site Natura 2000, mais dans la ZNIEFF de type 2 du Revermont et des Gorges de l'Ain.

Il n'est pas non plus inclus au sein d'une protection paysagère et patrimoniale particulière. Néanmoins, il fait partie d'une propriété comprenant un bâtiment historique à l'architecture remarquable, avec un potentiel important à réhabiliter (600 à 700 m<sup>2</sup>), et plus globalement d'un secteur de bâti ancien aligné. Par ailleurs, le mur qui délimite le site au Nord-Ouest et à l'Ouest, présente un intérêt patrimonial, tout comme la fontaine rue du Puits ; ces éléments sont identifiés sur le zonage du PLU, et protégés par le règlement.

Le site est classé en zone urbaine (UA) au sein du PLU, qui n'impose pas de prescription particulière, au-delà des règles applicables. Le site fait partie des secteurs visés par le PADD du PLU, pour le confortement de l'offre en logements, mais n'est pas concerné par une Servitude d'Utilité Publique particulière.

Le SCoT impose une densité brute minimale moyenne de 13 logements/ha à l'échelle du village, avec une diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et de financements.

L'accessibilité au site est aisée via la rue du Puits, mais un enjeu de sécurisation et de valorisation du carrefour, en lien avec l'étroitesse des rues (rue du Puits et Mont de Lachat), la compacité du bâti, la proximité d'une exploitation agricole avec circulation d'engins, et la présence de la fontaine d'intérêt patrimonial. Cet enjeu porte néanmoins sur les espaces publics, et non sur le site d'OAP lui-même.

L'accès existant à la bâtisse devra être préservé.

L'ensemble des réseaux humides et secs se localisent au droit du site, qui fait par ailleurs partie de la zone d'assainissement collectif.

A travers l'OAP, la municipalité poursuit l'objectif :

- de conforter la production de logements, en tenant compte des formes urbaines présentes sur le secteur (densité / compacité bâtie) et des caractéristiques du bâti ancien ;
- d'une « bonne » cohabitation avec la bâtisse existante, en lien avec l'accès existant et les éventuels projets de réhabilitation qui pourraient voir le jour ;
- de préserver autant que possible les arbres existants.

## 2. Parti général d'aménagement

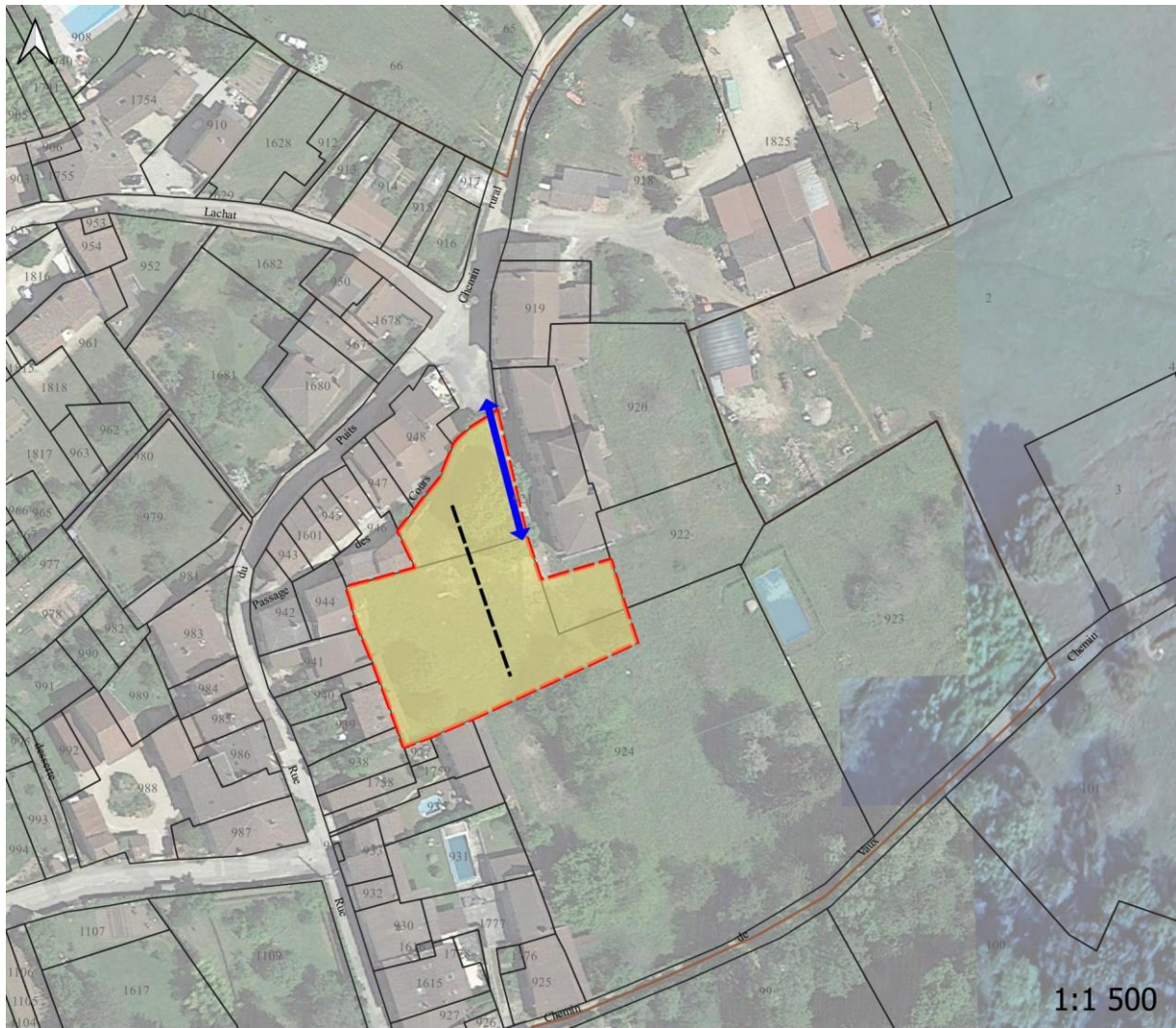
Le site sera desservi par l'accès existant depuis la rue du Puits (accès identique avec la bâtisse de la propriété, ou indépendant).

En cohérence avec le tissu urbain environnant, l'opération est principalement destinée à accueillir des logements groupés sous la forme, notamment, de maisons en bande, de maisons de village, organisés selon un front bâti parallèle à la voie et au bâti existant à l'Est et à l'Ouest, laissant des surfaces libres sur l'arrière (à l'Ouest), en même temps qu'un espace tampon avec les habitations qui y prennent place.


Est ainsi imposée la création de 3 logements, à minima, soit une densité brute minimale de 15 logements/ha.

Les arbres existants sur le site, seront préservés autant que possible dans le cadre de l'aménagement et de sa construction.


### 3. Schéma de synthèse



 Périmètre de l'OAP

 Principe d'accès (existant)

 Secteur destiné à la production de 3 logements groupés à minima

 Implantation des constructions selon un front bâti parallèle à la voie d'accès et au bâti existant (positionnement indicatif)

#### Schéma de synthèse de l'OAP

Réalisation BLC, 2024 – Sources : cadastre PCI, Google Satellite