

Commune de HAUTEVILLE LOMPNES


Département de l'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme



2 – Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour rester annexé à notre délibération en date du 23 janvier 2014	PLU approuvé le :	11 Avril 2007
	Dernière modification approuvée le	29 Novembre 2012
Le Maire, Monique LYAUDET 	Modification simplifiée approuvée le :	23 janvier 2014



SOMMAIRE

<u>QUARTIER ECONOMIQUE DE LA LECHERE</u>	<u>3</u>
<u>COMPOSITION DE LA FRANGE OUEST</u>	<u>10</u>

QUARTIER ECONOMIQUE DE LA LECHERE

Dans ce secteur d'une superficie totale de près de 12 ha, localisé à l'entrée Ouest de la commune de part et d'autre de l'Avenue de Bourg (RD 8), la commune souhaite permettre le développement d'activités (industrie, tertiaire, services, artisanat) sous la forme d'une opération d'ensemble organisée.



	Principe de desserte
	Plateforme de retournement pour les poids lourds
	Giratoire central
	Retrait et alignement des constructions
	Cheminement doux
	Espace paysager
	Vues à préserver
	Linéaire boisé à créer ou conserver
	Alignement d'arbres à créer

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone AUx devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

I.CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective et/ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Obligation : Les bassins de rétention devront préférentiellement être localisés au sein de l'espace paysager à créer à l'entrée Ouest du site, et participer à l'armature paysagère de la zone.

Objectif 2 – Traitement paysager des abords de la zone

Obligation : Préservation des alignements d'arbres existants en limite Sud de la phase 2, le long du Chemin du Moulin Miguet.

Obligation : Création d'un front paysager sur la limite Est de la phase 1, formant une zone tampon entre le futur secteur aménagé et la zone bâtie d'habitat. Cette zone tampon présentera une épaisseur minimale de 5 mètres.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25 m) : Chêne, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtre, Frêne commun ;
- Arbres intermédiaires (4 - 12 m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
- Arbres fruitiers : cerisier, pommier, prunelier... ;
- Arbustes (2 – 4 m) : Troëne, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevreuille, Géranium botanique, Abélia, Deutzie, Photinia, Nandina domestica, Eglantier, etc.

Objectif 3 – Création d'un espace paysager préservant le cône de vue sur le Château

Obligation : Création d'un espace paysager qualitatif, engazonné, situé en limite Nord du site, à l'entrée des phases 3 et 4 à proximité de l'Avenue de Bourg (RD 8) et le long de la Route de Corlier. Cet espace dégagé permettra de conserver une entrée de ville paysagère et qualitative tout en préservant la vue actuelle sur le Château d'Angeville.

Obligation : Cet espace devra participer à la gestion des eaux pluviales sur le site.

Obligation : Cet espace sera séparé de la zone future à aménager par un alignement d'arbre formant une zone tampon entre cet espace et les futures constructions, sur une largeur minimale de 3 mètres.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

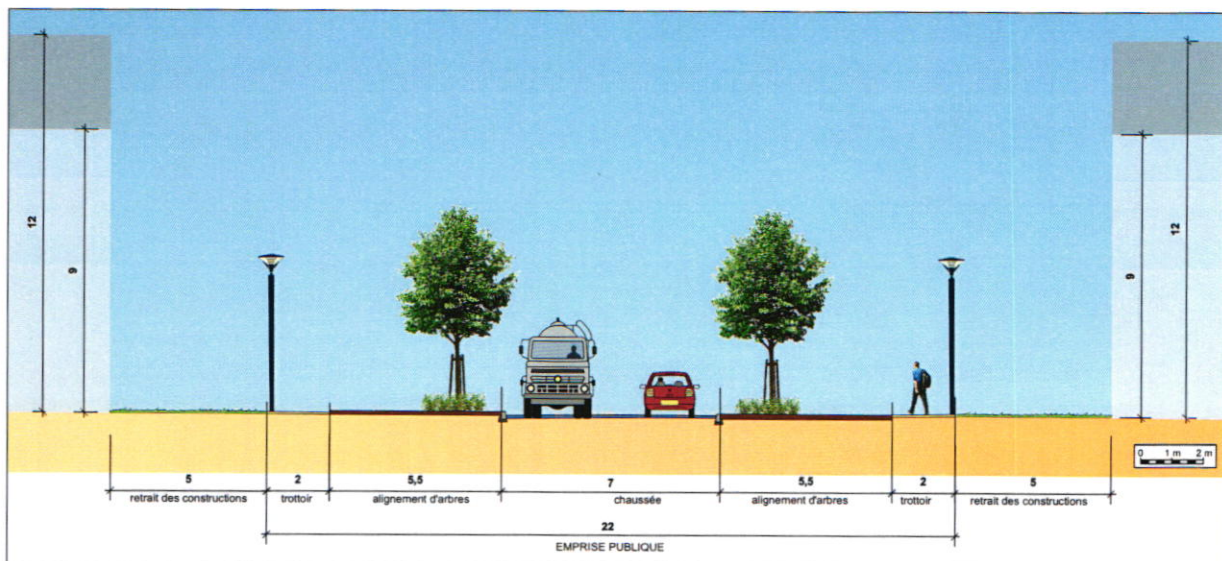
- Arbres de haut jet (12 à 25 m) : Chêne, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtre, Frêne commun ;
- Arbres intermédiaires (4 – 12 m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
- Arbres fruitiers : cerisier, pommier, prunelier ;
- Arbustes (2 – 4 m) : Troëne, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevreuille, Géranium botanique, Abélia, Deutzie, Photinia, Nandina domestica, Eglantier, etc.

Obligation : Sur les parcelles situées en prolongement de l'espace paysager, le long de la Route de Corlier, les constructions présenteront une hauteur maximale de 9 mètres.

b. Création d'une entrée de ville qualitative

Objectif 1 – Création d'un alignement d'entrée de ville

Obligation : L'aménagement devra respecter les gabarits suivants présentant le traitement paysager et urbain de part et d'autre de l'Avenue de Bourg (RD 8) :



Obligation : Création de part et d'autre de l'Avenue de Bourg (RD 8) d'un alignement d'arbres accompagné d'un traitement paysager non planté proposant une surface perméable, sur une profondeur minimale de 5,5 mètres.

Recommandation : Privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange avec des arbres intermédiaires présentant des hauteurs comprises entre 8 et 10 mètres.

Obligation : Cet espace paysager sera prolongé par la création d'un cheminement en mode de déplacement doux sur une profondeur minimale de 2 mètres. Ce cheminement devra bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.

Obligation : Un retrait minimal de 5 mètres des constructions devra être respecté à partir du cheminement piéton à créer, formant la limite d'emprise publique. Les constructions seront implantées à l'alignement de ce retrait pour former un front de façade cohérent.

Recommandation : Les façades à l'alignement devront mettre en avant une qualité urbaine et architecturale marquée favorisant la création d'une entrée de ville qualitative.

Objectif 2 – Attractivité touristique

Obligation : L'implantation d'un établissement d'hôtellerie sera privilégiée en phase 1, en façade le long de l'Avenue de Bourg (RD 8).

c. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagère et favoriser le déneigement

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères ainsi que les opérations de déneigement.

d. Tenir compte du risque

Objectif 1 – Traitement de la servitude de gaz

Obligation : Le projet devra prévoir la création d'une trame verte, non construite au sein des tènements, sur la servitude de gaz présentant une largeur minimale de 4 mètres correspondant à l'emprise de cette servitude. Le giratoire à créer sur l'Avenue de Bourg pourra quant à lui être localisé sur le passage de la canalisation, sous réserve de réaliser les travaux de protection nécessaires et après accord du gestionnaire de réseau.

e. Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement économique organisé

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier économique garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés dans la présente orientation d'aménagement et de programmation, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant soit chacune des phases, soit une combinaison de ces phases.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : L'aménagement sera réalisé en quatre phases :

- La phase 1 pourra être viabilisée et construite immédiatement
- La phase 2 pourra être viabilisée immédiatement, mais ne sera construite que si 50 % des constructions de la phase précédente (phase 1) ont été réalisées
- La phase 3 pourra être viabilisée immédiatement, mais ne sera construite que si 50 % des constructions de la phase précédente (phase 2) ont été réalisées
- La phase 4 pourra être viabilisée immédiatement, mais ne sera construite que si 50 % des constructions de la phase précédente (phase 3) ont été réalisées.

II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

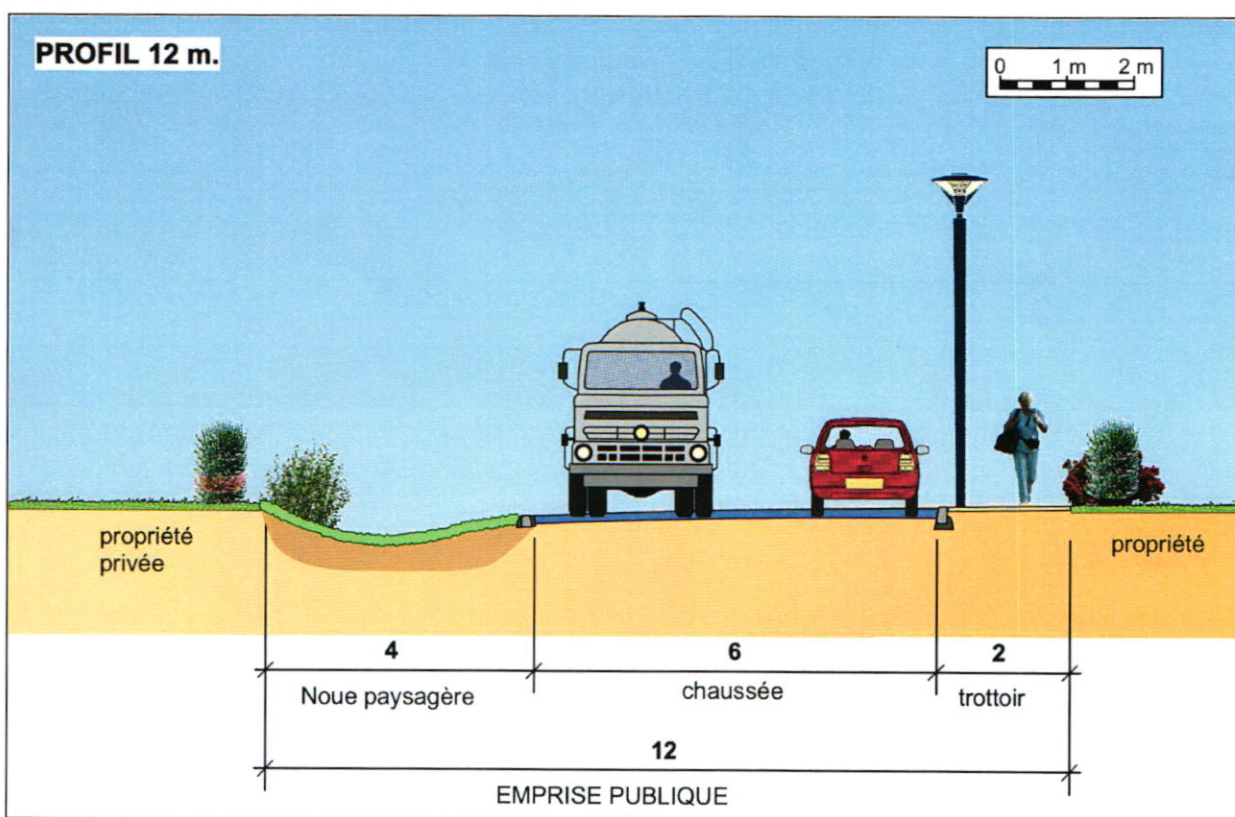
a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Les accès à la zone se feront par un accès central sous la forme d'un giratoire le long de l'Avenue de Bourg (RD 8).

Objectif 2 – Calibrage des voiries

Obligation : L'aménagement des voiries de desserte au sein de la zone devra à minima respecter les gabarits présentés dans le profil suivant :



Obligation : Des espaces de retournement devront être prévus pour assurer le retournement des poids-lourds.

Objectif 3 – Circulation viaire

Obligation : Des bouclages pour la circulation uniquement des véhicules légers seront prévus avec la Route de Corlier au Nord et le Chemin du Moulin Miguet au Sud.

b. Les modes doux

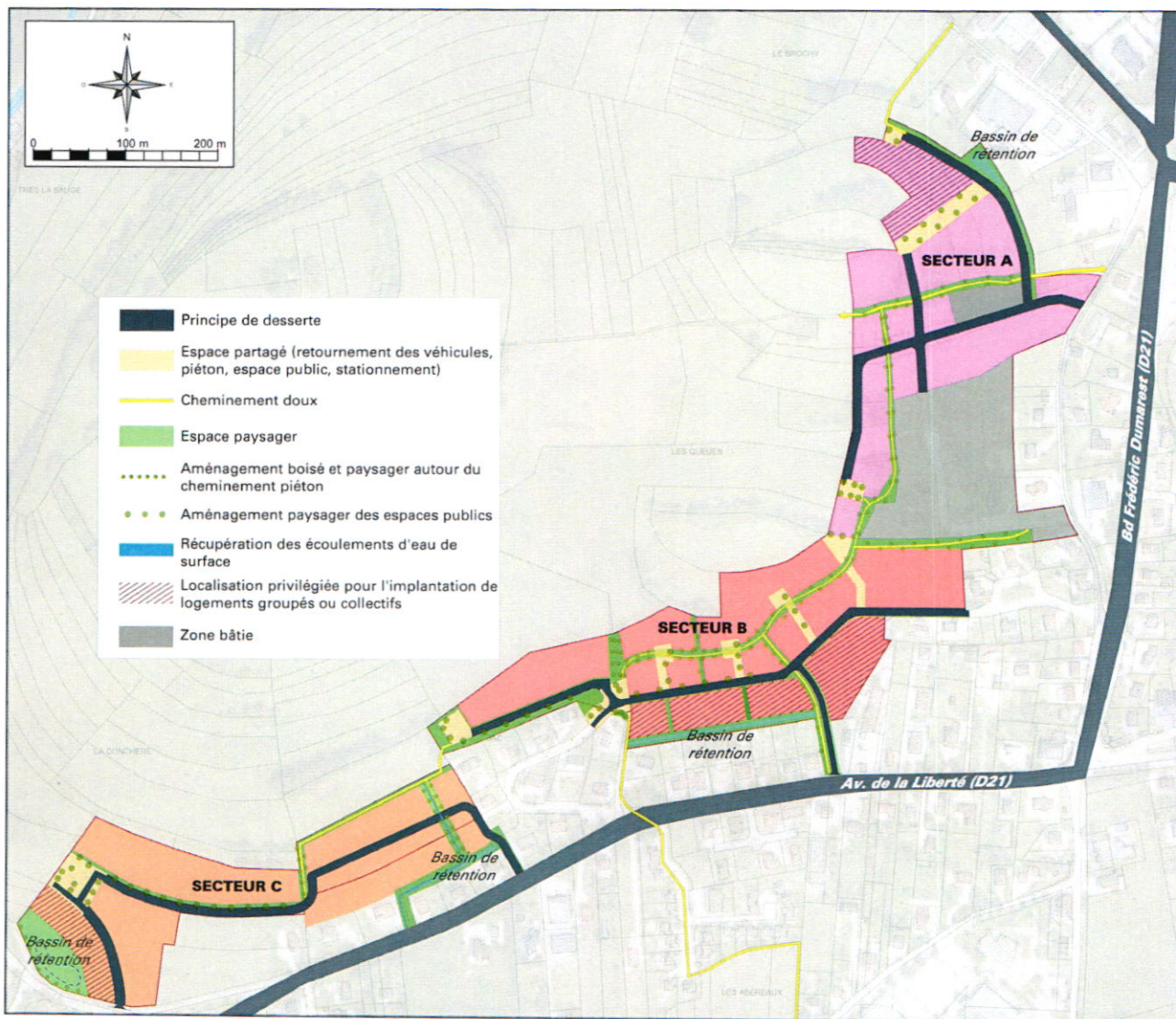
Objectif 1 – Création d'un cheminement piéton

Obligation : Un cheminement piéton sera créé dans la zone afin d'assurer la liaison entre la Rue de la Léchère et la Route de Corlier. Ce cheminement devra présenter une largeur minimale de 2 mètres et bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite. Il pourra être déconnecté ou associé aux voiries automobiles créées dans la zone.

COMPOSITION DE LA FRANGE OUEST

Dans ce secteur d'une superficie totale de 12,8 hectares, localisé en frange Ouest du tissu urbain, la commune souhaite permettre le développement d'une urbanisation à dominante d'habitat, sous la forme d'opérations d'ensemble organisées.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit trois secteurs (A, B et C) de couleurs différentes pouvant se construire indépendamment. De plus, cette zone intègre dans le secteur A des secteurs déjà bâtis.



Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur de la zone AUa et UB devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

I.CONDITIONS D'AMENAGEMENT

a. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective et/ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : Les bassins de rétention devront préférentiellement être localisés en point bas pour chaque secteur et participer à l'armature paysagère de la zone.

Objectif 2 – Eaux pluviales

Obligation : L'opération d'aménagement devra tenir compte des cheminements d'eau et exutoires existants afin de créer un maillage sous forme de noues paysagères. La source présente dans le secteur C devra être préservée.

Objectif 3 – Création d'espaces collectifs

Obligation : L'aménagement de chacun des secteurs devra prévoir la création d'un espace paysager qualitatif accompagnant le cheminement piéton et ponctué d'espaces collectifs de convivialité permettant des liaisons entre les différents quartiers.

Recommandation : Ces espaces pourront être en partie plantés et dans ce cas privilégier l'utilisation d'espèces locales en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (liste non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25 m) : Chêne, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtre, Frêne commun ;
- Arbres intermédiaires (4 – 12 m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne ;
- Arbres fruitiers : cerisier, pommier, prunelier... ;
- Arbustes (2 – 4 m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Chevreuille, Géranium botanique, Abélia, Deutzie, Photinia, Nandina domestica, Eglantier, etc.

b. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères et favoriser le déneigement

Recommandation : Le projet devra permettre et faciliter la collecte des ordures ménagères ainsi que les opérations de déneigement.

c. Tenir compte du cadre topographique

Objectif 1 – Faciliter une intégration dans la pente

Recommandation : Les constructions seront implantées en tenant compte de la pente du terrain avec une intégration préférentielle des constructions par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente, qui limite les déblais et remblais.

d. Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement économique organisé

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés dans la présente orientation d'aménagement et de programmation, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant soit chacun des secteurs, soit une combinaison de ces secteurs.

II. HABITAT

a. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : Les opérations d'aménagement de chacun des secteurs devra accueillir une diversité de logements avec des logements individuels stricts, des logements groupés et des logements collectifs et/ou intermédiaires.

La localisation des logements groupés et collectifs et/ou intermédiaires devra à minima respecter les principes d'implantation définis dans le schéma de principe.

Objectif 2 – Densité cible

Obligation : La densité à respecter pour l'aménagement de chacun des secteurs devra être comprise entre 10 et 12 logements/hectare.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Les accès automobiles à chacun des secteurs devront se relier aux voiries existantes :

- les accès au secteur A se feront par le lotissement du Barbois Nord et par la Rue Flaret Landin
- les accès au secteur B se feront par l'impasse du Barbois, l'Avenue de la Liberté et la Rue du Bac
- les accès au secteur C se feront par l'Avenue de la Liberté et la Route de Trépont.

Objectif 2 – Sécurité

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur minimum de 5 mètres).

Obligation : Chaque voirie créée sera doublée d'un trottoir.

Objectif 3 – Accès futur

Obligation : Des accès futurs seront préservés pour chacun des secteurs, permettant de rejoindre les parcelles situées à l'Ouest de ces secteurs aménagés.

b. Les modes doux

Objectif 1 – Création d'un cheminement piéton

Obligation : Un cheminement piéton sera créé dans chacun des secteurs avec une continuité entre l'ensemble des secteurs (A, B et C). Ce cheminement devra présenter une largeur minimale de 2 mètres et bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite. Il sera déconnecté autant que possible des voiries automobiles et s'accompagnera d'une trame paysagère en partie plantée.

Obligation : Ce cheminement, en plus de lier chacun des secteurs, se raccordera aux cheminements existants :

- Dans le secteur A, le cheminement doux permettra de rejoindre le Chemin du Brochy et la Rue Flaret Landin.
- Dans le secteur B le cheminement doux permettra de rejoindre le lotissement du Barbois Nord et l'Avenue de la Liberté en direction des équipements sportifs.
- Dans le secteur C le cheminement doux permettra de rejoindre la Route de Trépont.