

Modification du PLU n°1

Dossier d'approbation – 21 novembre 2022

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Hautecourt-Romanèche



Approuvé le : 28.11.2013

Modification n°1 approuvée le : 21.11.2022

Vu pour être annexé à notre délibération du 21 novembre 2022

LE MAIRE :

Nave ROCHET
[Signature]



BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse

Tel : 04.74.21.99.80 – Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Orientation d'Aménagement au bourg d'Hauteclourt	5
Parti général d'aménagement au lieu-dit « La Fontaine »	5
1. Secteur Est	5
1.1 Formes urbaines	5
1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement	6
1.3 Lieux de vie / équipements	6
2. Secteur Ouest	7
2.1 Formes urbaines	7
2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement	7
2.3 Lieux de vie / équipements	8
Schéma de synthèse (sans échelle)	9

PREAMBULE

Le code de l'urbanisme précise que :

Article L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L.151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont cohérentes avec le PADD, et avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux aménageurs et aux constructeurs en terme de **compatibilité**, et non de conformité.

1. Orientation d'Aménagement au bourg d'Hautecourt

Parti général d'aménagement au lieu-dit « La Fontaine »

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur trois secteurs urbanisables sur le court terme, où l'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement :

- Un secteur Est comprenant une zone 1AU sauf la parcelle AD5 ;
- Un secteur Ouest comprenant une zone 1AU et une partie de UA, où l'aménagement ne pourra être engagé qu'après urbanisation complète du secteur Est ;
- La parcelle AD5, parcelle privée faisant l'objet d'un emplacement réservé, dont l'aménagement pourra avoir lieu après son acquisition ; elle est exclue du phasage Est/Ouest.

La zone 1AU du secteur Ouest devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* », et assure la mixité sociale.

1. Secteur Est (hors parcelle AD5)

1.1 Formes urbaines

D'une surface d'environ 1,2 ha (hors parcelle AD5), localisé idéalement à proximité immédiate du pôle d'équipement communal (école, mairie, salle des fêtes, terrains de sport, pumptrack), et des commerces, le secteur Est a pour ambition de recréer une centralité au bourg d'Hautecourt, avec commerces, services, habitat et espaces publics. Ce futur quartier jouira donc d'une implantation centrale, et viendra combler un tènement libre (pré).

Il prévoit une densité relativement forte, permettant la réalisation de 14 logements environ, dont une dizaine de lots libres et 4 logements groupés environ, soit une densité de plus de 15,5 logements/ha sur l'emprise dédiée à l'habitat (surface de 0,9 ha environ).

Cette densité, plus importante que celle prévue par le SCoT, répond à une logique de proximité du centre bourg.

A titre indicatif, la densité à l'échelle du tènement (1,2 ha) s'élève ainsi à 11,7 logements/ha environ.

Le secteur est également voué à accueillir des commerces ; ils pourront par exemple prendre place sur les lots libres, dans le respect du règlement de la zone 1AU.

1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Une centralité structurante est identifiée sur l'axe piéton existant maintenu, reliant la mairie et la salle des fêtes. Cet espace sera réaménagé afin de proposer un espace public qualitatif et paysager structurant pour la commune.

Cette centralité marquée s'appuiera sur des constructions relativement denses de logements groupés, qui formeront un front bâti contribuant à structurer ces espaces publics.

Une voie de desserte centrale, à double sens, en impasse, sera créée depuis la RD59. Si l'accès principal n'est pas cohérent avec l'accès potentiel futur du secteur Ouest (*voir ci-dessous*), des aménagements devront être mis en place pour assurer la sécurité des déplacements sur ce secteur situé en entrée de bourg.

Cette voie sera prolongée par des cheminements doux permettant de relier le cheminement existant, les espaces et équipements publics existants au Nord.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de se reporter au règlement de la zone 1AU.

L'accès et l'aménagement à tout ouvrage de gestion des eaux pluviales devront permettre en entretien régulier visant, notamment, à limiter la prolifération de certaines espèces vectrices de maladies, comme le moustique tigre.

1.3 Lieux de vie / équipements

La voirie de desserte et les espaces publics de la centralité bénéficieront d'aménagements paysagés/végétalisés.

Le projet devra prendre en compte la prévention des potentielles nuisances générées par la proximité de la salle des fêtes, et de son parking.

De manière à limiter l'exposition de nouvelles populations à ces éventuelles nuisances, sont imposés :

- la délimitation d'un espace tampon arboré entre l'opération résidentielle, et la salle des fêtes ; il pourra être le support de gestion des eaux pluviales, et de cheminement(s) doux ;
- une orientation Est/Ouest des faîtages des futurs logements (orientation Nord/Sud des façades).

2. Secteur Ouest

L'aménagement de ce secteur ne pourra être engagé qu'après urbanisation complète du secteur Est.

2.1 Formes urbaines

La mixité urbaine sera assurée par la combinaison d'habitat individuel traditionnel, et de logements individuels groupés localisés aux deux entrées de l'opération (RD 59 et le chemin du cimetière).

Une densité de l'ordre de 10 logements/ha à minima est attendue, pour les lots libres et de 22 logements/ha, pour les lots individuels groupés.

Il est demandé que les logements sociaux prescrits en zone 1AU (25% des logements) soient prévus sur la typologie de logements groupés, ainsi qu'une répartition équilibrée de ces logements sociaux sur les deux entrées de l'opération.

D'une surface d'environ 1,3 ha, le secteur Ouest respectera une densité moyenne de plus de 14 logements/ha, comme en secteur Est. Cette densité plus importante que celle prévue par le SCoT, répond à une logique de proximité du centre bourg. Cet espace permettra donc d'accueillir environ 19 logements, dont 9 individuels purs et 10 individuels groupés.

Une voirie transversale desservira l'opération, du cœur du bourg en direction du chemin d'accès au cimetière. Cette voirie nouvelle permettra la desserte principale de l'opération, et désenclavera également une maison isolée en partie Nord/Ouest du tènement.

2.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

En premier lieu, les densités les plus importantes s'implanteront en entrées de l'opération, pour les structurer, assurant une qualité en terme de composition urbaine :

- en bordure de la route de Neuville, face à l'opération de logements existants. Cette localisation permettra de créer un front bâti harmonieux, de part et d'autre de la voie, et marquera également l'entrée du cœur d'Hautecourt, en venant du Sud.
- et en entrée sur le chemin du cimetière.

Le long de la voirie nouvelle de desserte, axée Est-Ouest, des lots libres s'implanteront, de part et d'autre de la voie, et créeront un paysage urbain uniforme, similaire au lotissement adjacent de la Croix Rozier.

Enfin, pour des raisons de sécurité liées à la configuration viaire, au bas du terrain, il n'y aura ni entrée ni sortie sur le chemin de la Croix Rozier au Sud.

En effet, afin de respecter la configuration du terrain et de limiter les coûts de viabilisation, le talus bordant la route de Neuville sera conservé. L'accès principal sera donc positionné en partie Nord du secteur. Des aménagements sécurisés seront mis en œuvre, en cohérence avec ceux mis en place sur le secteur Est.

Par ailleurs, l'interface Sud, avec le lotissement de la Croix Rozier sera particulièrement soignée, en concertation avec la commune et les riverains.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de se reporter au règlement de la zone 1AU.

L'accès et l'aménagement à tout ouvrage de gestion des eaux pluviales devront permettre en entretien régulier visant, notamment, à limiter la prolifération de certaines espèces vectrices de maladies, comme le moustique tigre.

2.3 Lieux de vie / équipements

Localisé à moins de 100 mètres de la Mairie, et à proximité du secteur d'équipements du bourg, ce futur quartier jouira d'une implantation centrale, et viendra combler une parcelle libre, actuellement enherbée.

La voirie de desserte sera doublée de cheminements doux. Elle bénéficiera d'aménagements d'espaces publics paysagés tout le long de son tracé.

De plus, au Nord, un espace vert constituera un espace tampon entre le futur quartier et la maison existante et proposera une entrée accueillante.

Schéma de synthèse (sans échelle)

