Rapport de présentation

PADD

3 **OAP**

Règlement

Zonage

Annexes

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de HAUT-VALROMEY

Sommaire

OAP n° 1 : Extension Nord-Ouest d'Hotonnes 3

OAP n°2 : Extension d'Hotonnes au Sud 4

OAP n°3 : Extension d'Hotonnes – Rue du Crêt 5

OAP n°4 : Extension du village du Grand Abergement 6

OAP n°5 : Extension du village du Petit Abergement 7

OAP n°6 : Cœur de Jalinard 8

OAP n°7 : Extension du village de Songieu 9

OAP n°8 : Orientation d'Aménagement et de Programmation valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU : Zone des Plans d'Hotonnes 10

OAP n°9 : Orientation d'Aménagement et de Programmation valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU : Zone de la Vendrolière 14

OAP n°10 : Extension de la zone d'activités de Songieu 18

OAP n° 1 : Extension Nord-Ouest d'Hotonnes

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION NORD OUEST D'HOTONNES

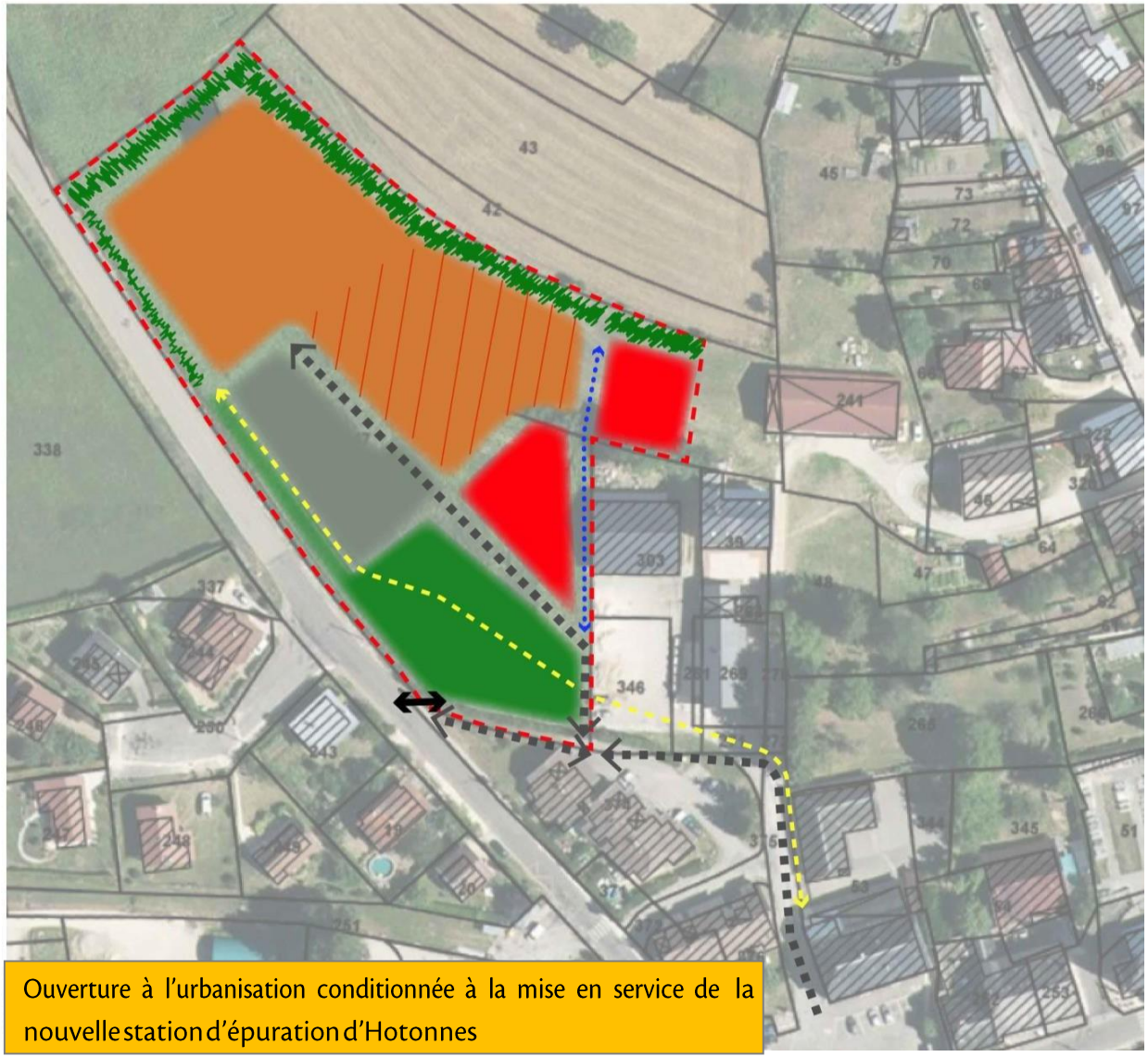
verdi
Sensible à vos ambitions

Le site fera l'objet soit d'un aménagement d'ensemble soit d'une opération en deux tranches pouvant évoluer de manière indépendante tout en veillant à une cohérence d'aménagement

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Extension des équipements communaux
- Habitat de type intermédiaire groupé 20 logements prévus - densité : 25 log./ha
- Logement à vocation sociale de petite taille en R+0 ou R+C
- Jardin aménagé
- Frange paysagère
- Principe de desserte
- Principe de desserte réservée aux services techniques
- Cheminement doux
- Espace de stationnement
- Accès

0 50m



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Hotonnes

OAP n°2 : Extension d'Hotonnes au Sud

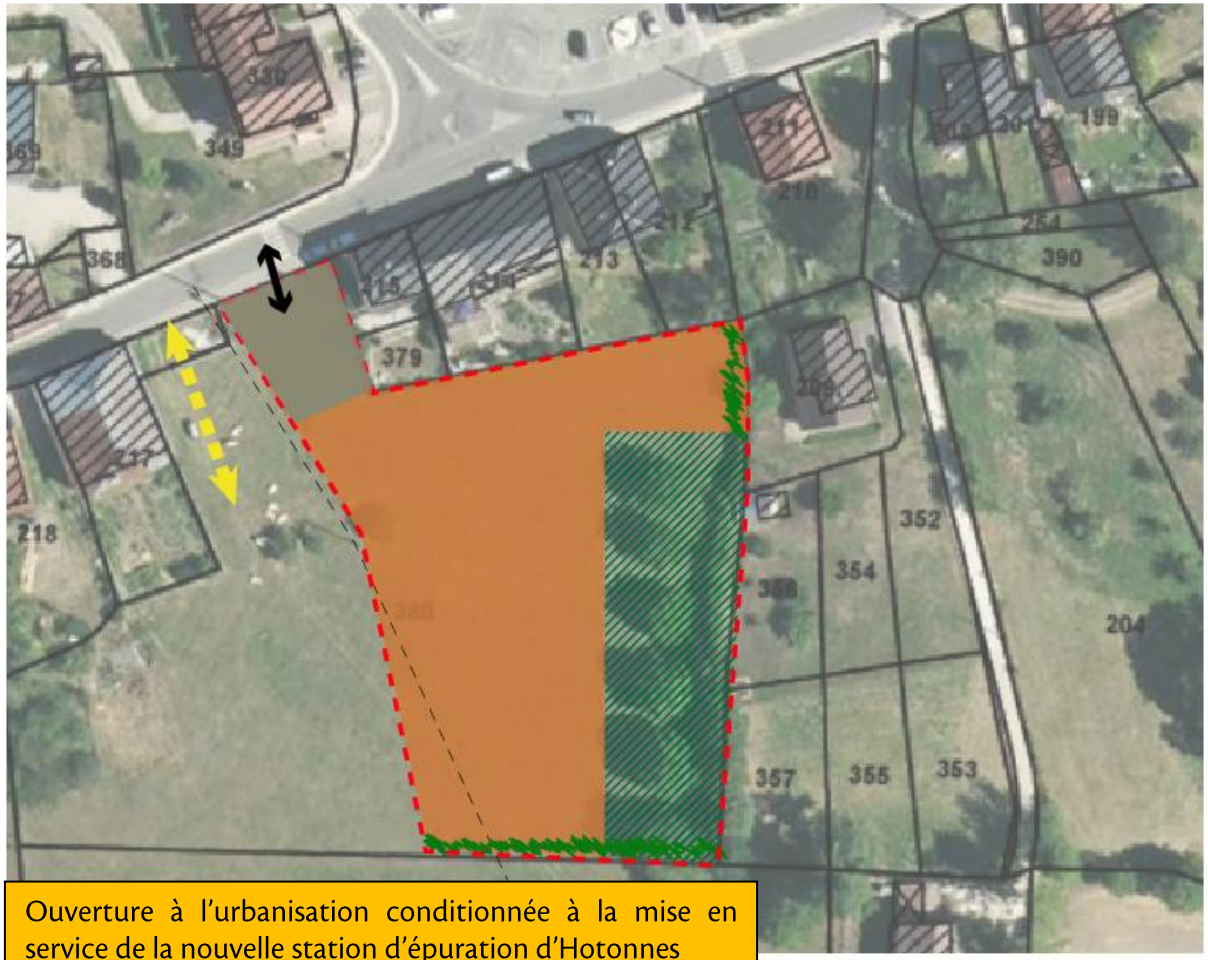
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION D'HOTONNES AU SUD

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel et/ou intermédiaire groupé
  Hauteur maximum n'excédant pas R+C
  6 logements minimum
- Espace public et stationnement
- Accès au site
- Accès au tènement agricole à maintenir
- Frange paysagère à préserver ou à créer
- Bande arborée à protéger
- Ligne électrique existante à maintenir ou enfouir



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Hotonnes

0 50m

OAP n°3 : Extension d'Hotonnes – Rue du Crêt

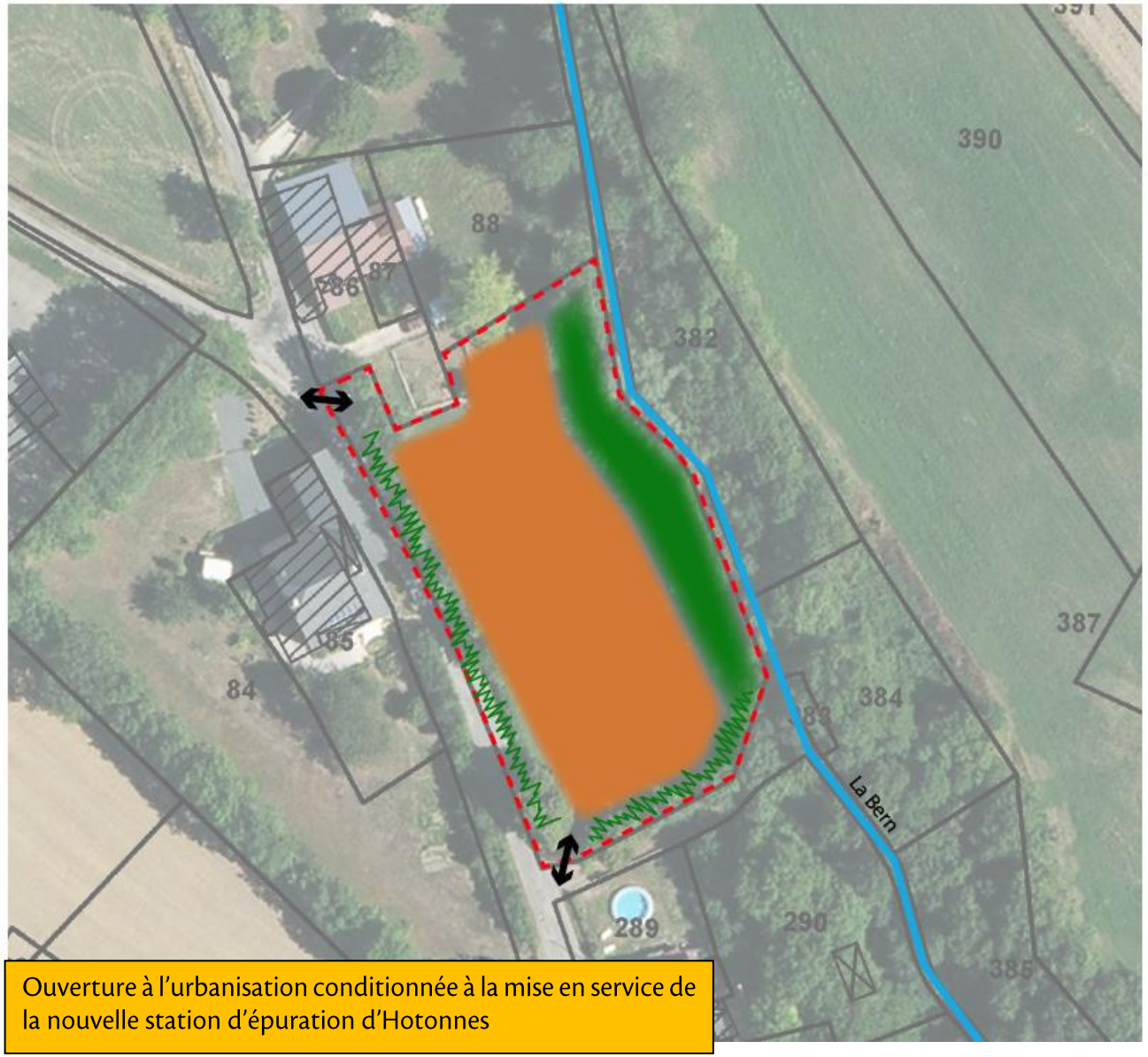
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION D'HOTONNES RUE DU CRÊT

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel et/ou intermédiaire groupé
  4 logements minimum
- Accès au site
- Frange paysagère à préserver ou à créer
- Boisement à conserver
- Rivière à préserver



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Hotonnes

OAP n°4 : Extension du village du Grand Abergement

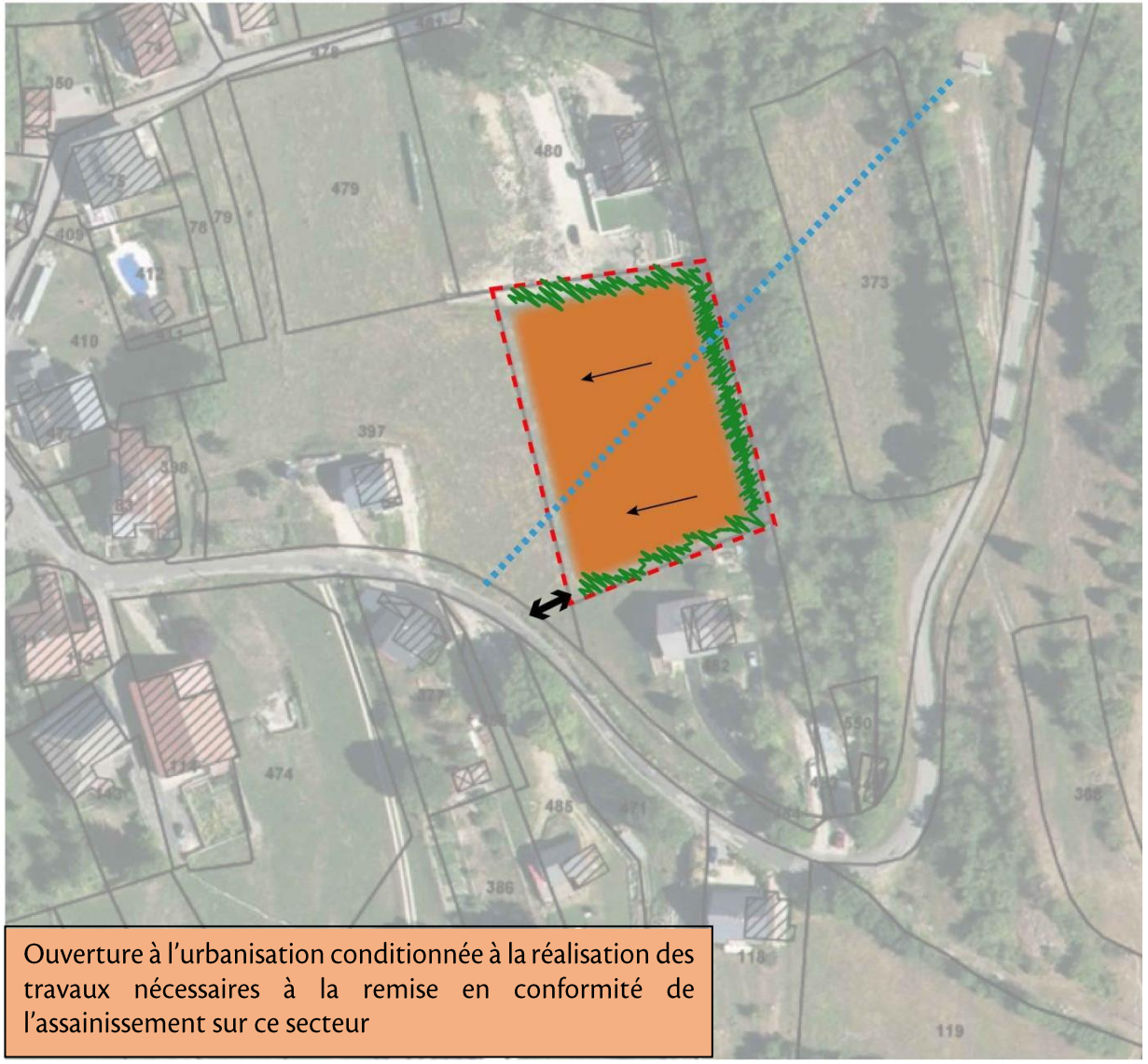
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION DU VILLAGE DU GRAND ABERGEMENT

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel semi-enterré en R+1 max.
  3 logements minimum
- Accès
- Frange paysagère à préserver
- Sens d'orientation des constructions
- Conduite d'eau existante



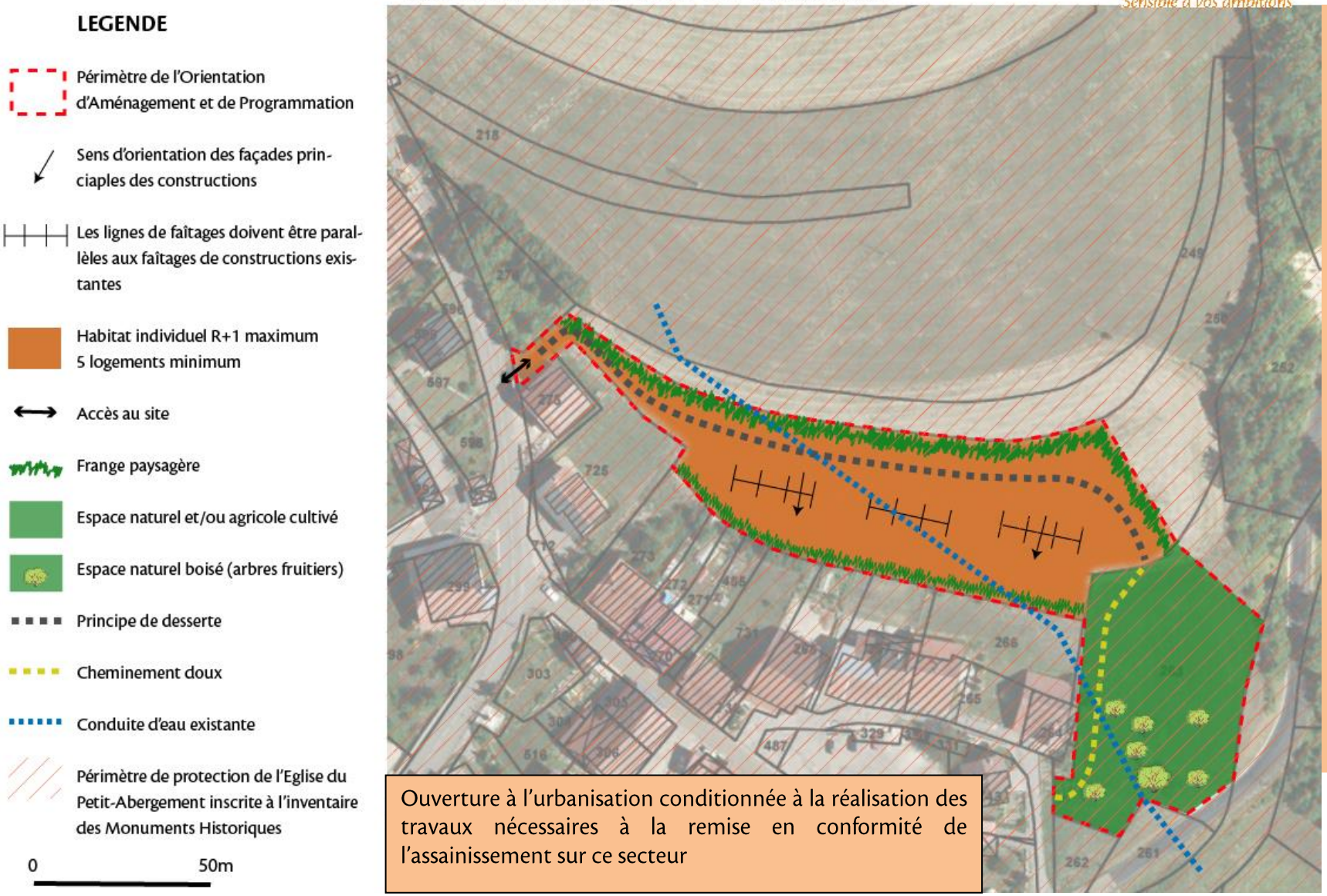
0 50m

Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la remise en conformité de l'assainissement sur ce secteur

OAP n°5 : Extension du village du Petit Abergement

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION DU VILLAGE DU PETIT ABERGEMENT



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la remise en conformité de l'assainissement sur ce secteur

<u>Prescriptions imposées en matière de construction sur cette zone située en co-visibilité de l'église inscrites aux monuments historiques</u> :

- **Adaptation au terrain naturel** :
Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel : les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'adaptation au terrain naturel pourra éventuellement être réglée par des murets de soutènement (terrains en pente) enduits ou dotés d'un parement en pierres à l'identique des murs de la région. Les buttes ou talus de terre rapportés sont interdits, ainsi que les enrochements. Les niveaux de sols devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

- **Volumétrie** :
Les constructions futures devront présenter des volumes simples partant de toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume. Les toitures seront à deux pans, les enduits seront réalisés dans les teintes de matériaux locaux. Le plan des constructions devra respecter une trame orthogonale.

OAP n°6 : Cœur de Jalinard

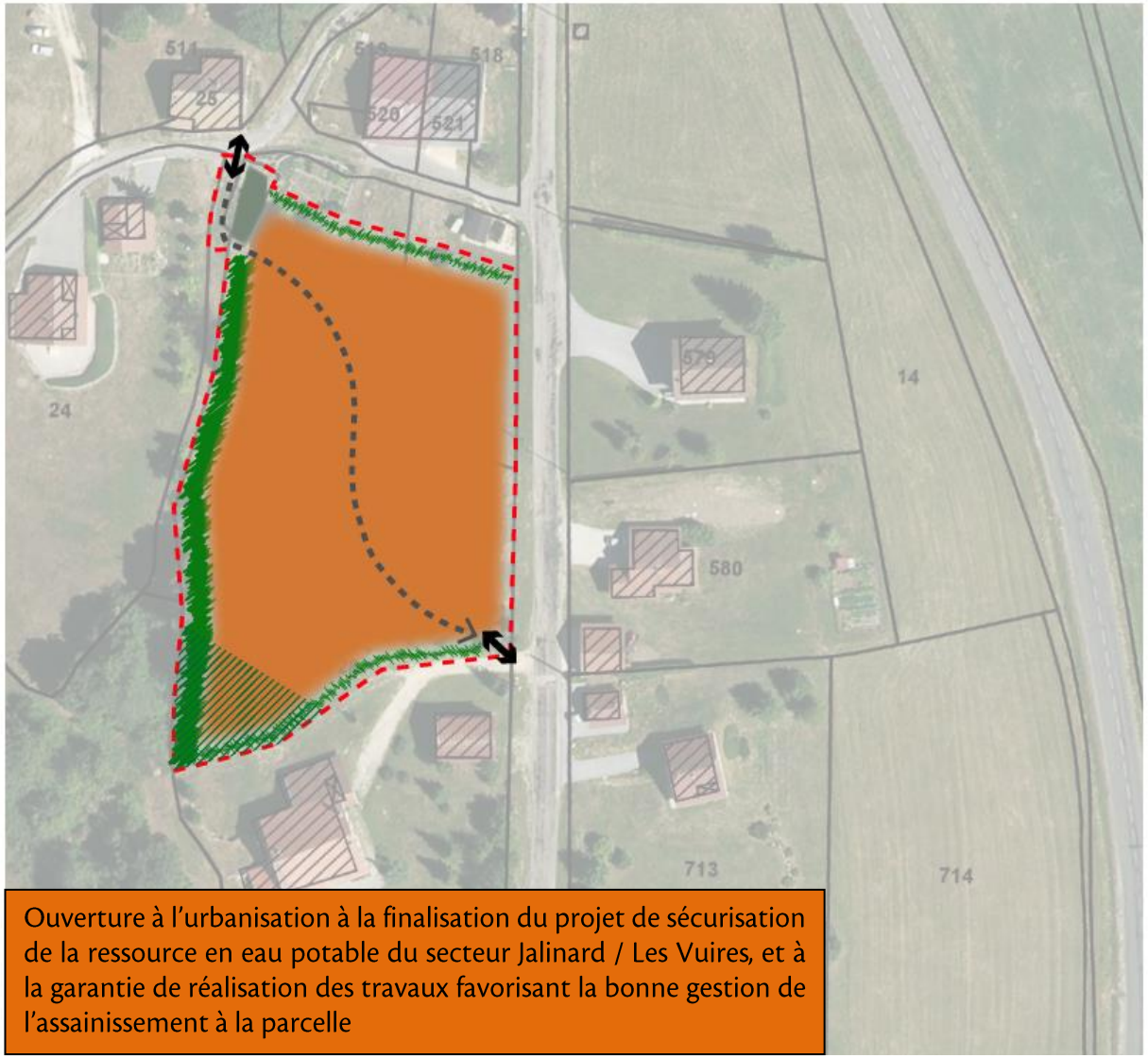
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
COEUR DE JALINARD

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel
  5 logements minimum
- Frange paysagère à conserver ou créer
- Accès
- Principe de voie à sens unique Nord-Sud
- Espace de stationnement
- Bande arborée à protéger



0 20m

Ouverture à l'urbanisation à la finalisation du projet de sécurisation de la ressource en eau potable du secteur Jalinard / Les Vuires, et à la garantie de réalisation des travaux favorisant la bonne gestion de l'assainissement à la parcelle

OAP n°7 : Extension du village de Songieu

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION DU VILLAGE DE SONGIEU

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Habitat mitoyen classique de même type que dans le village historique 4 logements
- Principe de desserte
- Accès
- Captage d'eau (secteur inconstructibles)
- Préservation des haies autour du site

Zone ouverte à l'urbanisation, sans condition d'amélioration des réseaux existants

OAP n°8 : Orientation d'Aménagement et de Programmation valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU : Zone des Plans d'Hotonnes

Afin de poursuivre et traduire opérationnellement l'Axe 2 du PADD qui est de « Permettre le confortement de l'économie **locale** et garantir la diversité des activités **existantes** » et plus particulièrement l'orientation visant à « **Pérenniser et développer les activités touristiques et de loisirs sur le territoire communal »,** une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant UTN est définie sur la zone des Plans d'Hotonnes (cf. articles L151-6 et L151-7 du CU).

En cohérence avec la stratégie touristique du SCoT Bugey, qui a prévu la réalisation d'une Unité Touristique Nouvelle locale (ex: UTN de niveau départemental) : « sur les Plans d'Hotonne et autorise les constructions pour une surface de plancher comprise entre 300 et 12 000 m² », la commune de Haut Valromey souhaite une revalorisation du site pour une fonctionnalité toutes saisons.

Localisation : L'UTN est localisée au cœur de la commune de Haut Valromey (**---**), sur la zone touristique des Plans d'Hotonnes (rond rouge).

Nature : L'UTN comprend des hébergements touristiques ainsi que des équipements de services et commerces.

Afin de renforcer le site touristique des Plans d'Hotonnes, la collectivité souhaite notamment structurer l'offre d'hébergements et de services par de nouvelles constructions et la réhabilitation de l'existant, afin de favoriser un développement plus prononcé du séjour et ainsi augmenter les retombées économiques et sociales directes et indirectes sur le territoire.

Cette offre doit également répondre au positionnement complémentaire du territoire sur l'itinérance et les mobilités touristiques douces (sentiers pédestres, équestres, cyclo, ski nordique, raquettes...), en proposant un réseau d'hébergements marchands adaptés.

Capacité globale at d'équipement: L'UTN comprend la création de 7 000 m* de surface de plancher.

Le dimensionnement des constructions sur l'ensemble de la zone de développement du « centre station », est fixé à hauteur de :

- 5800 m*d'hébergements touristiques, pour des capacités d'accueil de l'ordre d'environ 450 lits touristiques (ratio de plus de 12,5 mÿlit), avec une destination marchande et maitrisée commercialement (gîtes, résidence avec service hôtelier,...);
- 1 200 m* de surfaces de commerces (ex : vente produits locaux) et services (ex : relocalisation de l'office de tourisme).

Principe de programmation:

Afin de faciliter la réalisation du projet, celui-ci- pourra s'effectuer en deux tranches. Le secteur d'entrée de la zone sera ainsi réalisé prioritairement (cf. (1) sur plan ci-après) potentiellement dès l'année n+1 après approbation du PLU. Il pourra représenter de 35 à 45 'A de la capacité d'accueil prévue et intégrera le traitement de l'espace public central imaginé.
Le second secteur (2) sera réalisé ultérieurement en fonction des résultats et effets socio-économiques de la première phase.

Principe d'aménagement :

Les projets d'aménagement et de constructions devront respecter les principes suivants

- Principe 1 : En dehors de l'espace « biathlon » et excepté pour des équipements publics (ex : stationnements), le développement de nouvelles constructions devra se concentrer dans le « centre station » pour créer une véritable polarité touristique à vocation de services, commerciale et d'hébergements, avec :

    - Une densité urbaine supérieure à celle existante pour constituer une continuité urbaine attractive, tout en respectant une intégration paysagère adaptée

au site avec :

- Une mixité de bâtis individuels, intermédiaires et collectifs,
- Une mixité des fonctions entre étage (logements) et rez-de-chaussée (commerces/services),
- Et forme architecturale cohérente dans l'esprit « montagne » ;

- Une intégration privilégiée des stationnements privatifs dans les bâtis dédiés aux logements.

- Principe 2 : La réhabilitation des logements existants doit être privilégiée et les nouveaux logements touristiques construits devront proposer des hébergements « marchands » et maitrisés commère Paiement (pas de résidences secondaires) pour offrir des possibilités de location à la clientèle et ainsi développer les séjours sur la commune.

- Principe 3 : L'organisation des espaces publics et la gestion des déplacements en véhicules et en modes doux devront être compatibles avec les axes structurants définis dans le document graphique.

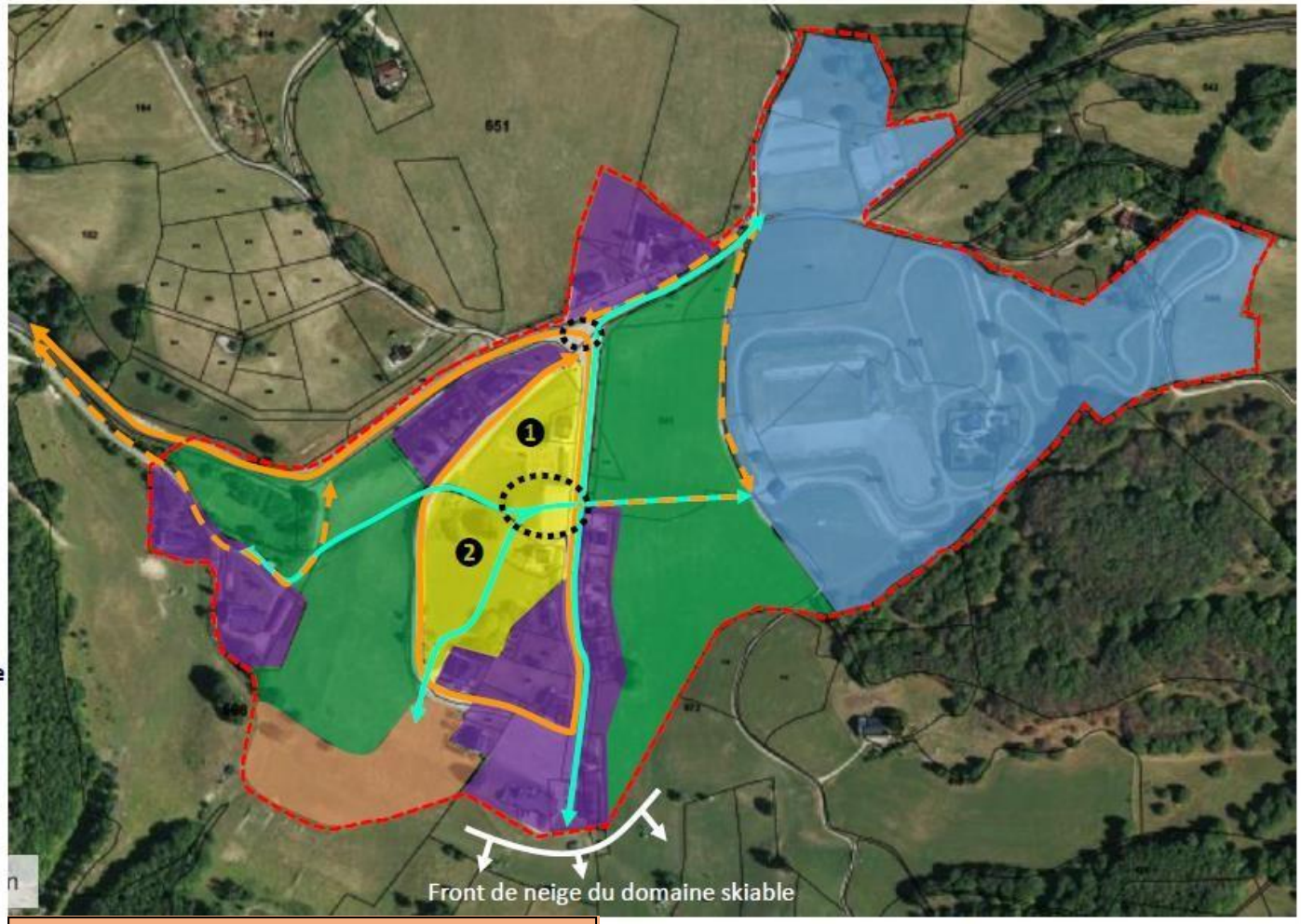
- Principe 4 : En termes de réseaux publics, la zone est desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'électricité et le réseau d'assainissement public, mais ce dernier n'étant à ce jour pas aux normes, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU
- ZONE DES PLANS D'HOTONNES -

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

- Espace biathlon et activités liées complémentaires
- Zone de réhabilitation d'hébergements et/ou d'équipements touristiques
- Espace de développement du « centre station » : services et hébergements touristiques, commerces, avec une programmation dans le temps de la zone ❶ puis la ❷
- Espace de développement de nouveaux équipements touristiques multifonctions et multi-saisons
- Espace agricole à préserver (activités ludiques en hiver)
- Espaces publics à traiter (dépose bus, circulation, accueil/info, ...)

Principe des voies de déplacements
- *Axe routier principal*
- *Axes routiers secondaires*
- Principe de liaisons douces
- Principe de liaison douce et/ou routière



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des travaux nécessaire à la remise en conformité de l'assainissement sur ce secteur

Périmètre de l'OAP

N

0 200m

OAP n°9 : Orientation d'Aménagement et de Programmation valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU : Zone de la Vendrolière

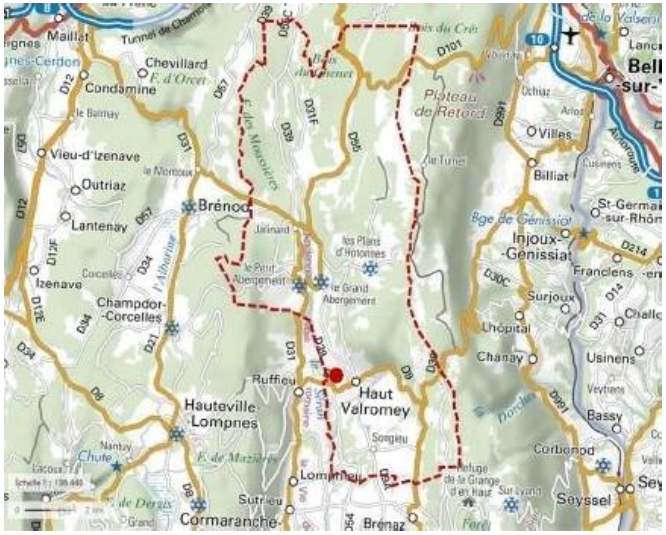
Le projet prévu sur le secteur de la Vendrolière vise à poursuivre et traduire opérationnellement l'Axe 2 du PADD qui est de « **Permettre le confortement de l'économie locale et garantir la diversité des activités existantes** » et plus particulièrement les deux orientations suivantes :

- « **Pérenniser et développer les activités touristiques et de loisirs sur le territoire communal** », par la création d'une nouvelle offre d'accueil (hébergements) et d'activité touristique (animations et événements),

- « **Valoriser et pérenniser l'agriculture** » en permettant une diversification *de* l'activité agricole sur des produits de maraîchage commercialisés en circuits courts.

A cet effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant UTN locale est définie sur la zone de la Vendrolière (cf. articles L151-6 et L1S1-7 du CU).

Localisation: L'UTN locale est située au sud de la commune de Haut Valromey (---), autour de l'étang de la Vendrolière (rond rouge) en contrebas du bourg centre d'Hotonnes (renommé Haut Valromey sur la carte ci-contre).



Nature : l'UTN locale comprend des hébergements touristiques ainsi que des équipements de services.

Au-dessus de l'étang de la Vendrolière, le projet prévoit la création :

- de structures d'hébergement en habitation légère de loisirs (HLL), de type Courtes contemporaines ou d'autres types (tentes berbères, « Wigam »,...), exploitées sous forme de **logements locatifs marchands** (statuts possibles de gîtes / chambres d'hôtes / ...) ;

- de jardins et de potagers pour l'organisation de visites, d'animation et production de plantes et/ou légumes valorisés sur le site en restauration (offre de restauration liée aux hébergements et/ou ouvert au public) ;

- d'espaces de services et d'animation : accueil-boutique, petite restauration, espace séminaire, habitations privées - espace de travail, locaux techniques et de stockage (sous forme de petites constructions légères intégrées au site) ;

En cohérence avec le PADD, ce projet s'inscrit dans l'objectif d'inciter les porteurs de projets à développer des hébergements typiques ou insolites favorisant l'attractivité de Haut Valromey.

Capacité globale et d'équipement : l'UTN comprend la création de 1 000 m^2 de surface de plancher répartis en :

- 300 m^2 d'hébergements touristiques, en HLL, pour des capacités d'accueil de l'ordre d'environ 20 lits touristiques, avec une destination marchande et maitrisée commercialement (gîtes, résidence avec service hôtelier, ...) ;

- 700m* de surfaces de services et d'animation (accueil-boutique, espace séminaire, cuisine commune,...) également sous forme de constructions légères.

Principe de programmation:

Afin de faciliter l'installation du projet, celui-ci pourra se faire en plusieurs tranches, avec notamment l'équipement en hébergements dans un premier temps, puis le développement des activités agro-touristiques ensuite, afin de tenir compte du temps nécessaire à la conversion des terrains agricoles.

Principe d'aménagement :

Le projet d'aménagement devra respecter les principes suivants :

- L'ensemble des constructions et équipements devront se réaliser sous forme de structures de type « habitation légère de loisirs (HLL) », à l'exemple des yourtes contemporaines, de petits chalets/cabanes bois,...

- Alors que la zone s'étend sur 5,9 hectares, la part aménagée devra rester inférieure à 10 %, soit 5 900 m² de terrain équipé en constructions légères, cheminements et autres aménagements modifiant le caractère naturel du terrain, ceci afin de faciliter son intégration paysagère et la préservation du cadre environnemental.

- Une utilisation de l'accès et des stationnements pour véhicules actuels, réservant aux mobilités douces le secteur de projet ; de même qu'une (ré)utilisation du bâtiment actuel pour une vocation de services (accueil, sanitaire,...),

- La non-utilisation de l'étang de la Vendrolière autre que pour un usage de ressource d'eau pour de l'arrosage et un agrément paysager.

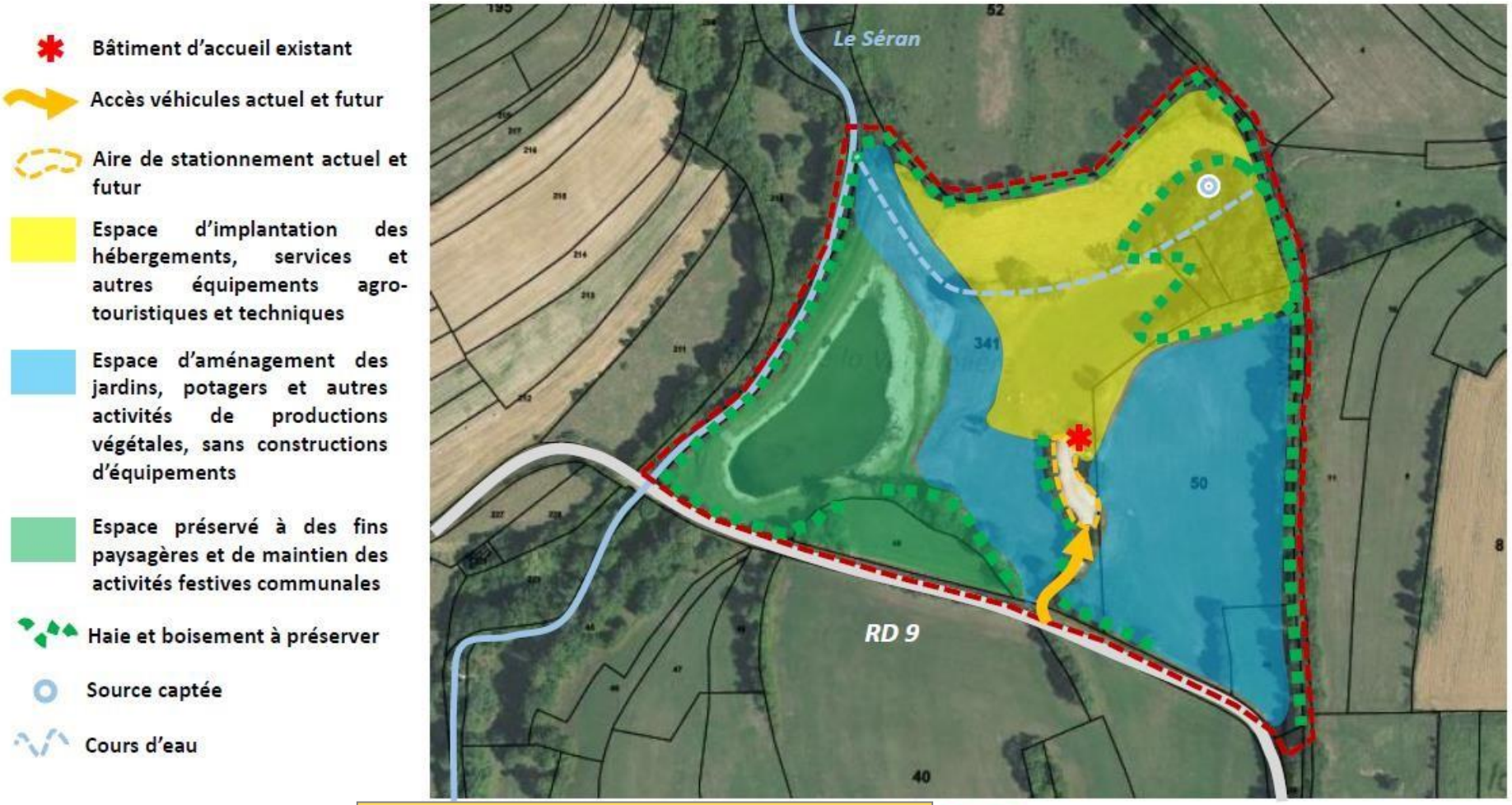
- Le maintien d'un espace en amont de l'étang pour permettre l'organisation d'événements comme la fête de la Vendrolière ou d'autres animations d'intérêt local.

- La préservation de l'ensemble des haies constituant le cadre paysager du site ainsi que des arbres présents, hormis ceux dont le maintien serait incompatible avec l'implantation de certains équipements (contraintes techniques, sécurité,...) et des cours d'eau présents sur le site, en particulier de la rivière du Séran ainsi que de la source située en amont de la zone.

- En termes de réseaux publics, la zone est déjà desservie par le réseau d'eau potable, le réseau d'électricité et par une voirie suffisamment dimensionnée. En revanche, le secteur n'étant pas raccordé au réseau d'assainissement public, le porteur de projet devra réaliser un équipement autonome de traitement des eaux usées.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
valant UTN locale au titre de l'article L122-18 du CU
- ZONE de la VENDROLIÈRE-

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Hotonnes

OAP n°10 : Extension de la zone d'activités de Songieu

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Haut Valromey

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE SONGIEU

verdi
Sensible à vos ambitions

LEGENDE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Activités d'artisanat et commerce de détail et de petite industrie
- Accès
- Frange paysagère à préserver et/ou à créer

0 50m

Zone ouverte à l'urbanisation, sans condition d'amélioration des réseaux existants