

CARTE COMMUNALE

Vu pour rester annexé à notre
arrêté de ce jour,
Bourg en Bresse, le **10 MAI 2004**
Par décision du Préfet
Le chef de bureau



Mariette ABEL
Mariette ABEL

Commune de **LABALME**

- DEPARTEMENT DE L'AIN -

Prescrite le 23 Novembre 2001
Acceptée le 24 Juillet 2003
Approuvée le 27 Février 2004
Arrêté du Préfet du

*Vu pour rester annexé à la délibération
du CM en date du 27-02-2004
Le Maire,*

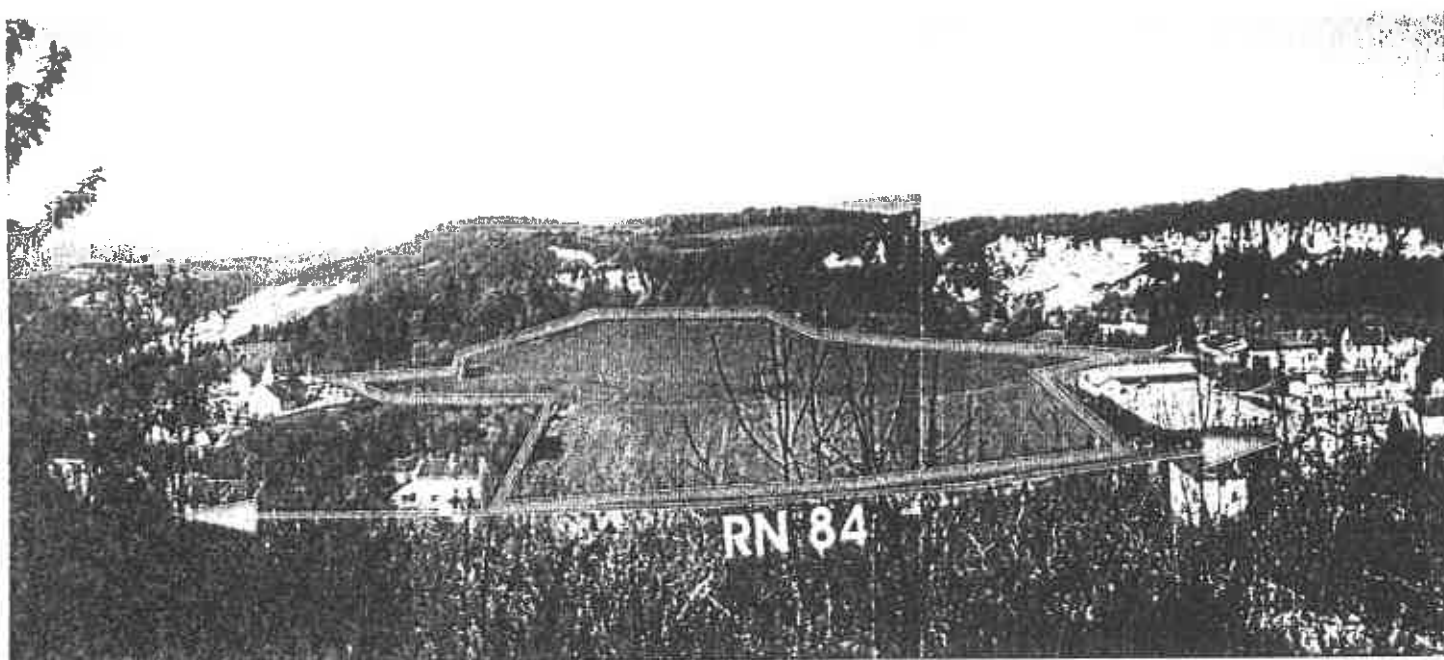


5.2. PROJET URBAIN SUR LA R.N.84 : le futur quartier de LA BATIE,
(avec le schéma d'aménagement du terrain dit LA FIN du C.A.U.E. d'Avril 2003)

FEVRIER 2004

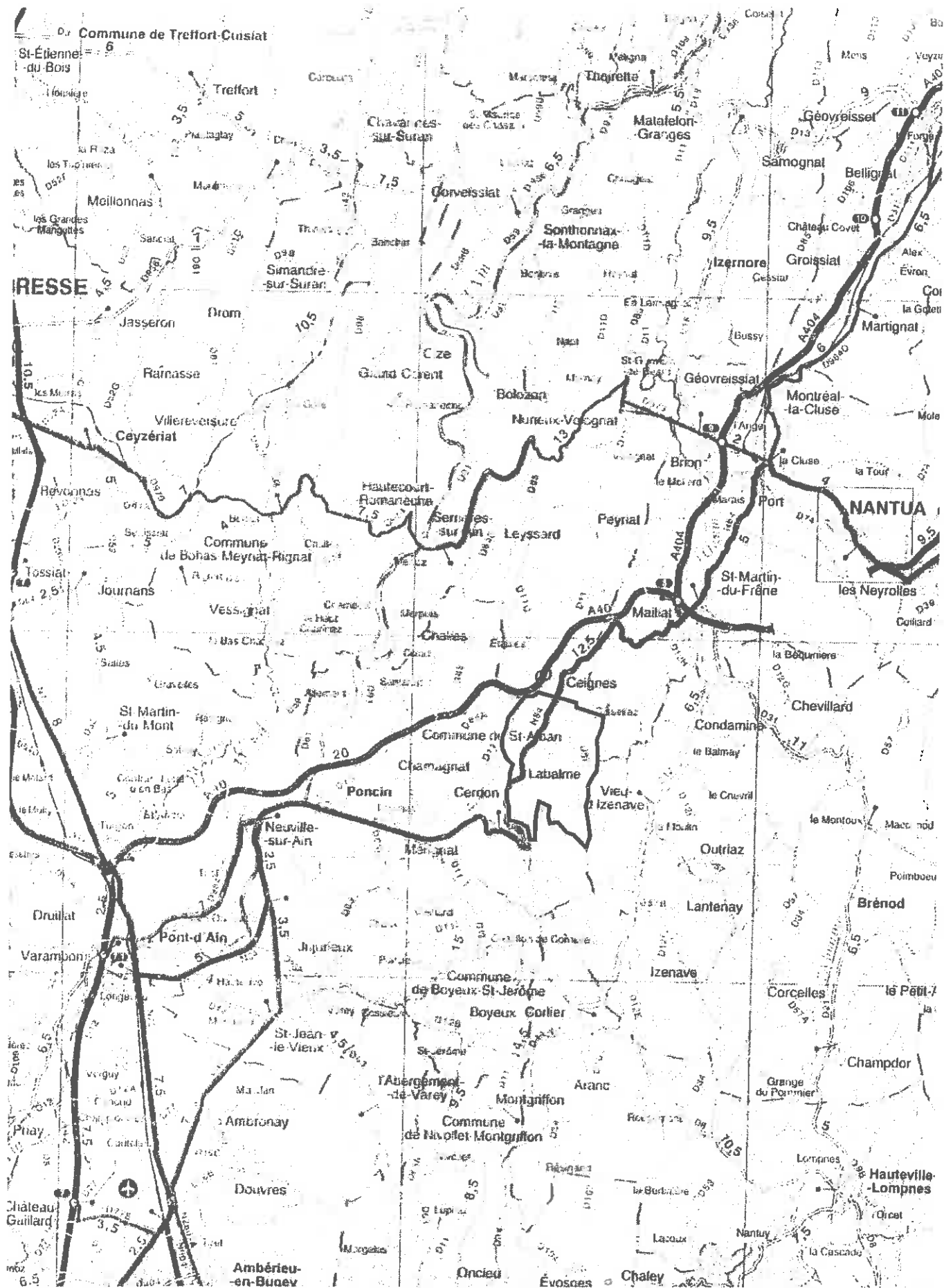
Commune de LABALME

DEPARTEMENT DE L'AIN



PROJET URBAIN SUR LA R.N.84 :
Le futur quartier de LA BATIE

Juin 2003



PLAN DE SITUATION 1/125 000

SOMMAIRE

JUIN 2003

Pages

◆ <i>Plan de situation de la commune au 1/125.000^e</i>	
0. PREAMBULE : LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN DANS LA CARTE COMMUNALE A L'ETUDE ET LE PROJET DE LA MUNICIPALITE	1
La Carte Communale de 1998	1
L'élaboration d'une nouvelle Carte engagée courant 2002.	1
L'application de l'amendement DUPONT	2
◆ <i>Situation du Projet Urbain</i>	
◆ <i>Etat des lieux</i>	
1. LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX	5
La route nationale 84 : sécurité et nuisances	5
◆ <i>Vue depuis le flanc Ouest du village</i>	
◆ <i>Vue depuis le flanc Est du village</i>	
Le paysage	7
◆ <i>Végétation et paysage</i>	
L'architecture	9
◆ <i>Vues depuis la place publique et le centre équestre</i>	
2. → LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU : EN FONCTION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111.1.4.	10
Sécurité routière et piétonnière	10
Prise en compte des nuisances	11
Qualité du paysage	12
La composition urbaine et l'architecture	13
◆ <i>La parti d'aménagement retenu</i>	
3. L'INTEGRATION DU PROJET URBAIN DANS LA CARTE COMMUNALE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET PAR LA COMMUNE	16
Le Porter à Connaissance	16
La mise en œuvre du projet par la Commune et par la Communauté de Communes	16
Le périmètre constructible du Projet Urbain intégré dans la Carte	17
4. C.A.U.E. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU TERRAIN DIT "EN LA FIN"	18
5. AVIS DE LA COMMISSION DES SITES DU 18 Juin 2003	19



0. PREAMBULE : LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN DANS LA CARTE COMMUNALE A L'ETUDE ET LE PROJET DE LA MUNICIPALITE

0.1. LA CARTE COMMUNALE DE 1998

- ▶ La commune de LABALME dispose d'une Carte Communale approuvée par délibération du conseil municipal du 19 Janvier 1998.

- ▶ Conjointement à cette étude, la municipalité décidait, par délibération du 01 Décembre 1997 de créer une Zone d'Aménagement Différée d'une superficie d'environ 3 ha sur le site de "CLOS DE LA FIN", au centre du bourg et en partie au droit de la R.N.84, "secteur d'extension privilégié du bourg compte-tenu des contraintes de relief d'une part et de celles liées au passage de la R.N.84 d'autre part, ... l'inscription en zone de préemption... ayant pour but de créer des réserves foncières quasi inexistantes sur le territoire communal... et une opportunité de maîtriser la densification interne du village, suivant deux objectifs majeurs,
 - orienter une politique de diversification de l'habitat axée notamment sur le développement de l'offre locative,
 - accroître le niveau d'équipement collectif de la commune."

0.2. L'ELABORATION D'UNE NOUVELLE CARTE ENGAGEE COURANT 2002

- ▶ Courant Février 2002, la municipalité décidait d'engager l'Elaboration d'une nouvelle Carte, le dossier de 1998 étant devenu caduc en Janvier 2002,
 - afin de lever la règle de constructibilité limitée,
 - de faire évoluer rapidement le périmètre constructible pour répondre à la fois aux demandes de constructions individuelles et de logements locatifs en provenance du bassin d'emploi d'OYONNAX et de NANTUA, et à la demande de création d'un bâtiment de stockage d'un commerçant local qui utilisait jusqu'à présent des locaux communaux,
 - ceci avec l'objectif à atteindre de 12 à 15 nouvelles constructions, une grande partie des jardins et terrains attenants aux constructions anciennes du périmètre constructible de la Carte de 1998 n'étant pas disponibles à la vente.

- ▶ **Parallèlement à cette Elaboration, la municipalité engageait,**
 - l'étude d'un **Zonage d'Assainissement** pour le traitement collectif des eaux usées du bourg (prévision de travaux pour fin 2002),
 - la création d'un **nouveau réseau d'eau haut service** pour renforcer LE HAUT DU VILLAGE.

- ▶ **L'objectif majeur de la municipalité consistait à réaliser, une opération communale à usage d'habitation, avec un atelier-relais à usage d'activités réalisé par la Communauté de Communes, pour maîtriser l'urbanisation sur les terrains "Z.A.D.és" par arrêté préfectoral du 03 Mars 1998, sous réserve,**
 - de **coûts de réalisation** compatibles avec les possibilités financières de la commune,
 - de **maintenir un prix des lots concurrentiel** avec le marché local.

- ▶ **Monsieur le Maire demandait au C.A.U.E. de l'AIN, intervenu sur la commune entre 1996 et 2000 dans le cadre de l'opération "Cœurs de Villages", de participer aux travaux d'Elaboration de la Carte, la commission de travail devant réfléchir à l'intégration du schéma d'aménagement produit alors sur la partie des terrains en Z.A.D., qui prévoyait une dizaine de constructions de densité différentes, avec un recul "imposé" de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.N.84.**

0.3. L'APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT

- ▶ **Le "Porter à Connaissance" de Mars 2002 envoyé par la Préfecture au Maire, signalait qu'en vertu de la loi de renforcement de la protection de l'Environnement du 02 Février 1995,**
 - l'article **L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme**, appelé "amendement DUPONT" s'appliquait dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.N.84, voie classée à grande circulation,
 - et que tout projet urbain, dans le cadre d'une Carte Communale, devra recevoir l'**accord de la Commission Départementale des Sites.**

- ▶ **L'article L.111.1.4. vise à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers, en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation, en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier, et en gérant l'insertion paysagère des grands axes : "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites, (des exceptions sont prévues), dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."**

- ▶ **Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant cette zone ont fait l'objet de l'étude d'un "Projet Urbain" sur les espaces concernés, soit un plan de composition d'ensemble exprimant des lignes directrices fortes, au regard de,**
 - la qualité de l'urbanisation et des paysages,
 - la qualité architecturale,
 - les nuisances (bruit, ...),
 - la sécurité routière et piétonnière.

- ▶ **La justification du Projet Urbain doit être exprimée dans le rapport de présentation de la Carte Communale qui expose les options retenues, et présente en annexe, les mesures applicables sur le territoire communal.**

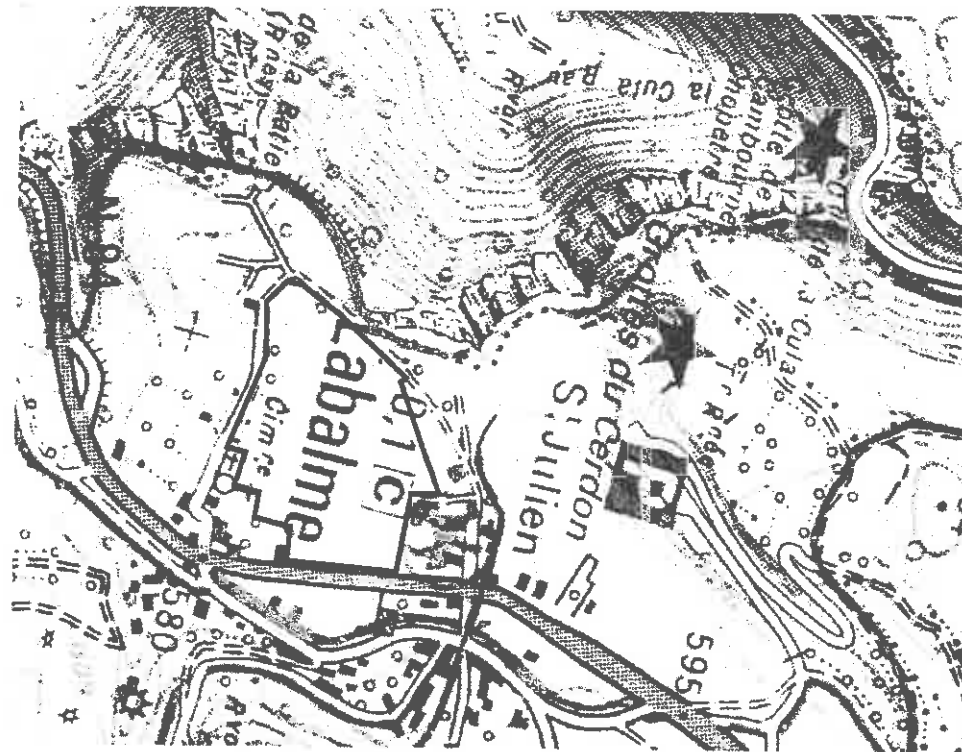
- ▶ **La question du caractère, urbanisé ou non, du site de "CLOS DE LA FIN" au droit de la R.N.84, qui fonde l'obligation du Projet Urbain, a été à plusieurs reprises discutée par les élus, notamment en réunions des 20 janvier et 18 Mars 2003 avec la Direction Départementale de l'Equipement : le caractère non urbanisé de ces terrains et la nécessité d'étudier un Projet Urbain pour construire dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la R.N. ont été confirmés à Monsieur le Maire.**

- ▶ **La commune a pris acte de cette demande d'étude de Projet Urbain sur un périmètre élargi intégrant,**
 - les terrains couverts par la Z.A.D. sur LA FIN (parcelles au droit de la R.N.84, avec une bande d'environ 9.200 m² au delà du chemin rural de LA FIN sur le site de EN LA FIN), soit une superficie d'environ 28.000m²,
 - plus le terrain de EN LA FIN situé sur l'arrière, d'une superficie restante d'environ 23.000 m²,soit une **emprise globale d'environ 51.000 m².**

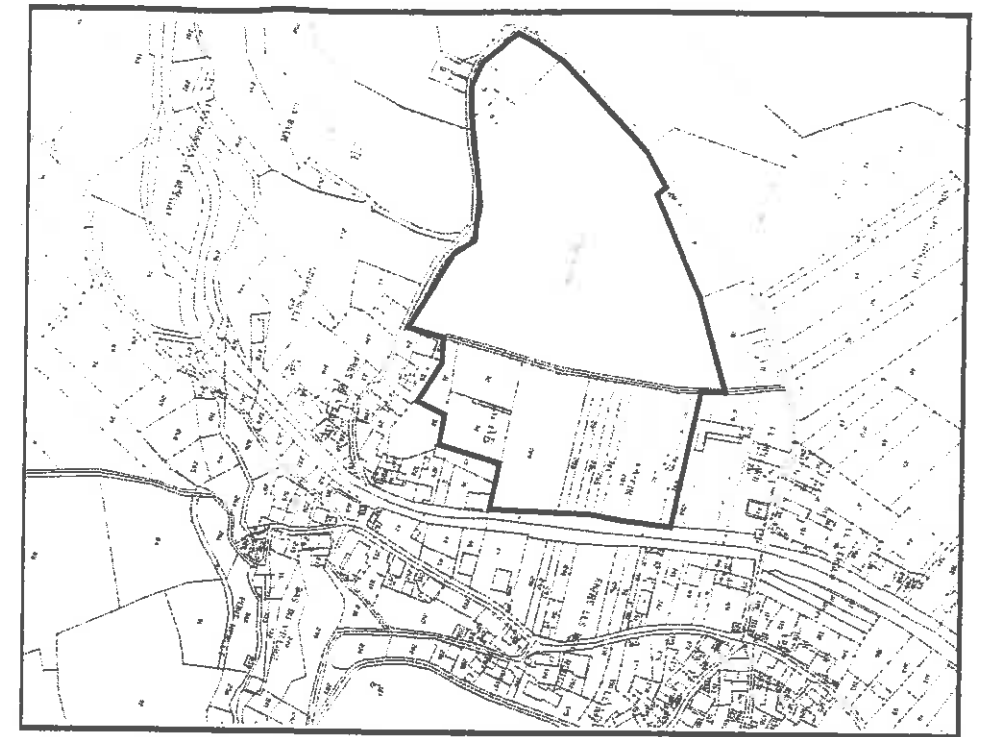
- ▶ **Le projet de la municipalité :**
 - **réduire l'acquisition initialement prévue des 5 ha, à l'achat des terrains de la Z.A.D. (en raison du prix de vente), sauf p.31 réservée à un espace vert,**
 - **réaliser une opération communale, sous le nom de QUARTIER DE LA BATIE, comprenant deux phases,**
 - o un atelier-relais accueillant le dépôt-vente commercial, réalisé par la Communauté de Communes, une réserve en vue de son extension, ou pour tout autre équipement public,
 - o une opération de 12 à 15 logements mixtes, type lotissement et habitat locatif,
 - o une phase 2 ultérieure sur les terrains restants, hors Z.A.D.



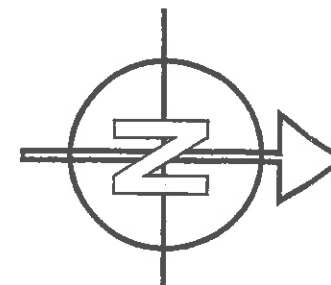
VUE AERIENNE I.G.N.



PLAN TOPOGRAPHIQUE I.G.N.



PLAN CADASTRAL



SITUATION DU PROJET URBAIN

EMPRISE DU PROJET URBAIN :
5,1ha (2,8ha + 2,3ha en Z.A.D.
le long de la R.N. 84)

★ Grottes
du
Cerdon

PONT D'AIN

R.N. 84

Chemin de la Batie

Chemin rural de la Fin

Centre Equestre (écurie)

Rue du Mollard

Hotel-restaurant

Rue de l'Eglise

EGLISE / CIMETIERE

Restaurant

R.N. 84

Accès aux grottes et parking

MAIRIE ECOLE

PLACE PUBLIQUE

SALLE DES FETES
BIBLIOTHEQUE

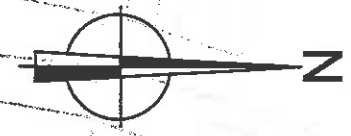
PLACE PUBLIQUE
AVEC HANGAR

RESERVOIR

R.D. 57

Ruisseau de Bessiat

R.D. 12



NANTUA

R.N. 84



1. ETAT DES LIEUX

☞ Le présent Projet Urbain est le résultat du croisement entre une volonté forte de faire de la municipalité, et une adaptation aux réflexions du C.A.U.E. et de la commission de la Carte Communale.

Le périmètre d'étude estimé pertinent, regroupe, au-delà des seuls 75 mètres pris en compte par l'amendement DUPONT, l'ensemble du site à urbaniser par la Carte Communale en cours d'Elaboration : la première phase, à terme, sur les terrains, d'environ 28.000 m² couverts par la Z.A.D., les 23.000 m² restant sur l'arrière dans une phase ultérieure.

1. LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX

1.1. LA ROUTE NATIONALE 84 : SECURITE ET NUISANCES

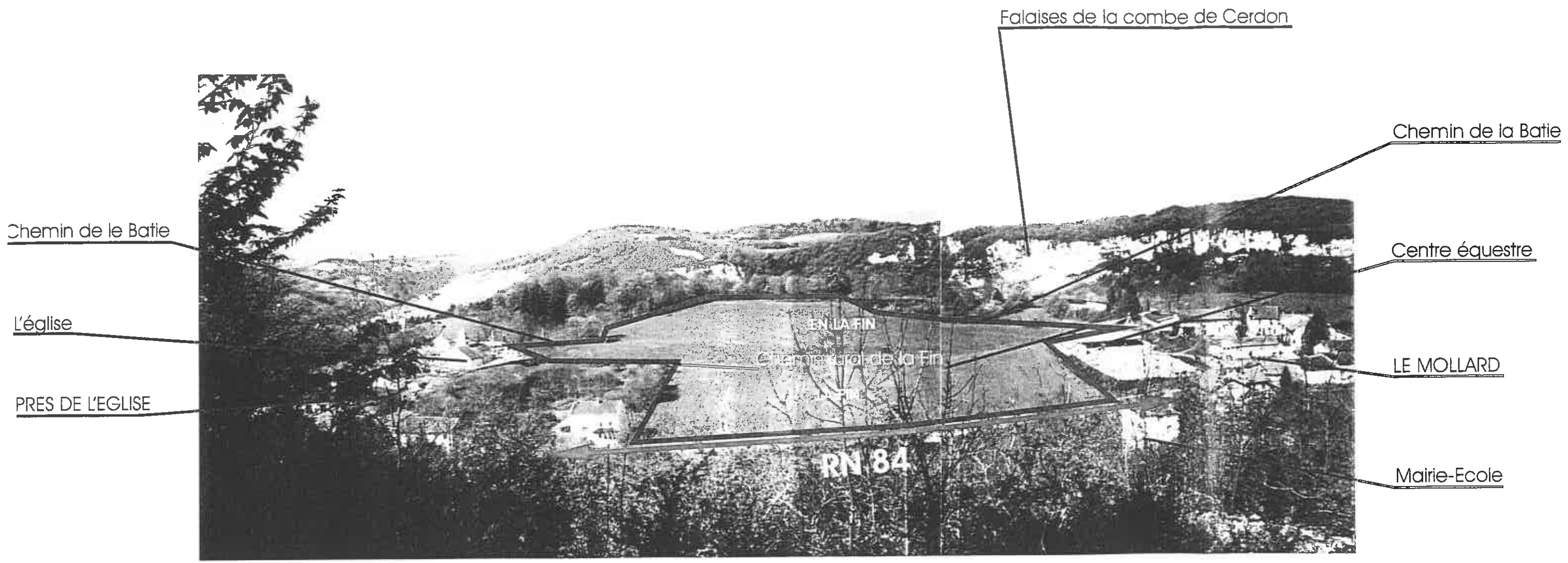
- ▶ **La R.N.84. est un itinéraire principal de liaison** entre LYON et NANTUA et BELLEGARDE-SUR-VALSERINE,
 - classé à grande circulation,
 - et voie bruyante de catégorie 3, par arrêté préfectoral du 07 Janvier 1999.

- ▶ **L'ouverture de l'autoroute A.40. a allégé la circulation** sur cette voie,
 - dont le trafic moyen est de 6.290 véhicules par jour au droit de BOSSERON en 2002, et 8.620 véhicules par jour au droit de LA CLUSE avec l'entrée de l'autoroute.

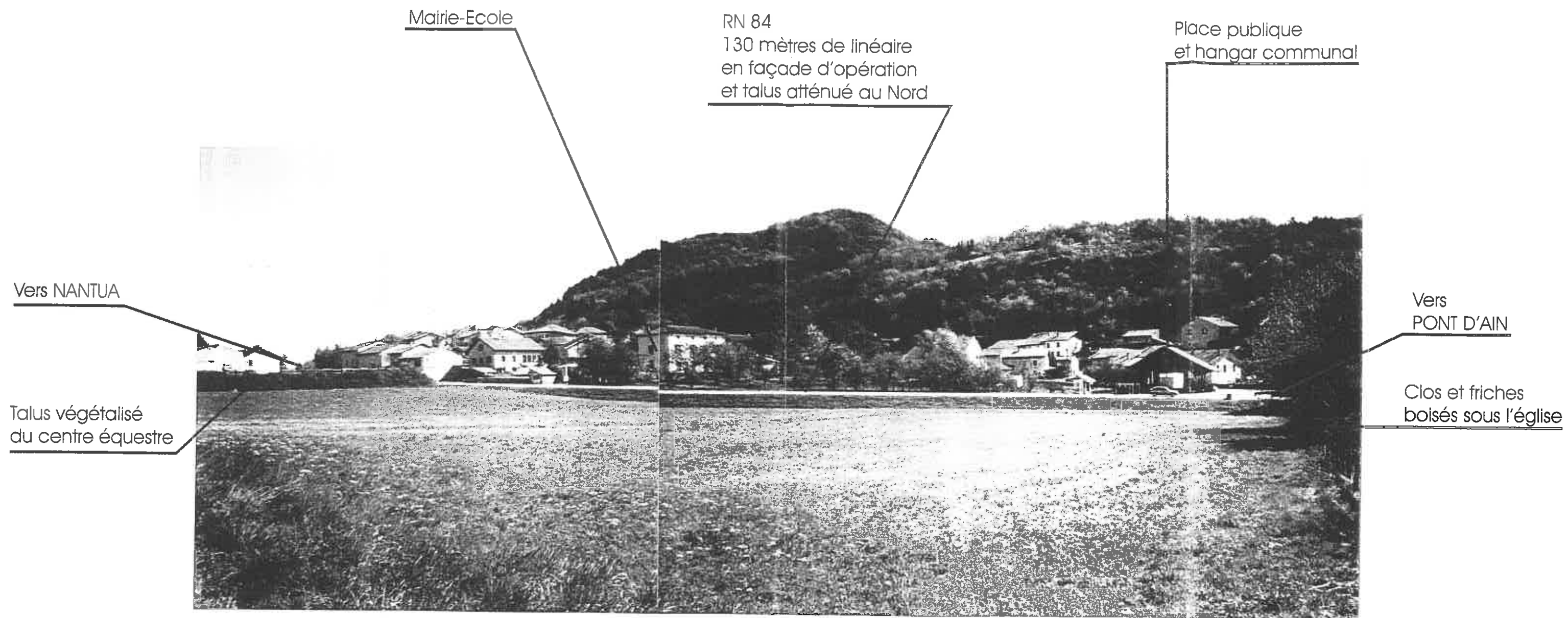
- ▶ **Cette voie reste utilisée,**
 - par les usagers locaux,
 - par les touristes : localement CERDON, la combe, les grottes, ...
 - par les poids lourds, entre 6 % et 8 % du trafic,
 - et par les motards, voir le profil de la voie...

- ▶ **La R.N. traverse le bourg de LABALME du Nord au Sud sur un linéaire d'environ 600 mètres, avec plusieurs accès,**
 - le principal au Sud, celui de la R.D.57. qui dessert également la partie Est du bourg la plus peuplée ainsi que les équipements publics : mairie-école, salle des fêtes-bibliothèque, ... ,
 - et pour le secteur Ouest du bourg qui intéresse le Projet Urbain,
 - la rue du Mollard, au droit du centre équestre au Nord,
 - la rue de l'Eglise au Sud avec un débouché à visibilité réduite et réputé peu sûr.

- ▶ **Le site du Projet Urbain sur la R.N.,**
 - présente un linéaire en façade sur la R.N. de 130 mètres, au lieu-dit LA FIN,
 - et les terrains des deux lieux-dits, LA FIN en façade de la voie, et EN LA FIN sur l'arrière (au delà du chemin rural de LA FIN, sont desservis par les deux rues du Mollard, accédant à la R.N. à 70 mètres au Nord, et de l'Eglise, à 100 mètres au Sud.



LA VUE DU FLANC OUEST DU VILLAGE



LA VUE DU FLANC EST DU VILLAGE DEPUIS LE TERRAIN DE LA FIN

ENJEUX :

☞ *Linéarité, vitesse des utilisateurs, insécurité de l'accès de la rue de l'Eglise, et absence d'aménagements de type "urbain" caractérisent la traversée de LABALME :*

→ le traitement de la traverse et des entrées de village,

→ la prise en compte du bruit,

→ la sécurisation des accès,

→ la création de liaisons piétonnes entre les "quartiers" du bourg et les équipements publics,

sont les principaux enjeux à traiter.

1.2. LE PAYSAGE

- ▶ **LA R.N.84. est globalement encaissée en pied de montagne,**
 - mais le village de **LABALME** bénéficie d'un élargissement du site à l'Ouest de 300 à 400 mètres en direction des falaises de CERDON que l'on aperçoit en fond, ce qui crée un paysage plus ouvert et sensible.

- ▶ **L'altitude de la commune varie de 927 mètres sur LE MONTOUT à 580 mètres sur la R.N.84., et de 595 mètres à 580 mètres dans la traversée du village.**

- ▶ **Le paysage est lié à la topographie et aux pratiques culturelles,**
 - pentes boisées descendant au dessus du village sur le flanc Est, ainsi les terrains de pâture utilisés par une exploitation ovine implantée sur la R.D.57. : **soit un champ étroit et refermé,**
 - et pour l'Ouest, une impression d'ouverture,
 - prés dominants et cultures sur les replats, avec une rare végétation,
 - bosquets d'arbres et haies en périphérie des terrains utilisés par l'agriculture le long des chemins,
 - boisements, au droit des pentes sur la R.N., des falaises, et en partie des grottes.

- ▶ **Le site du périmètre retenu pour le Projet Urbain sur les parcelles de LA FIN au droit de la R.N.84., et de EN LA FIN sur l'arrière, présentent les caractéristiques identifiables suivantes,**
 - vue rapprochée ouverte et large, depuis la R.N.84. sur les terrains de LA FIN jusqu'à une "ligne de crête" située au-delà du chemin rural de LA FIN,
 - vue également sur le centre équestre au Nord, et l'église, au Sud,
 - pente douce vers la R.N. et le Sud, avec un talus de 1 à 2 mètres en contre-bas qui disparaît au droit du centre équestre,
 - absence de bosquets ou d'arbres sur ce site,
 - parcellaire perpendiculaire à la R.N., très découpé et en multipropriété au centre,
 - orientation générale des parcelles au Sud-Est,
 - interruption de la vue en profondeur par le "creux" formé au Sud au niveau du chemin de LA BATIE,
 - absence de bosquets ou d'arbres sur ce site,
 - parcelle agricole d'un seul tenant d'environ 3,6 ha,
 - orientation globale de la parcelle au Sud-Est et au Sud,
 - vue éloignée sur le fond boisé et pentu qui encadre le fond Ouest et Nord de EN LA FIN,
 - masse boisée, à l'Ouest,
 - haies et alignement d'arbres, le long du chemin de LA BATIE au Nord, et ponctuellement au Sud,
 - position "dominante" de l'église au Sud sur ces deux îlots "séparés" par le chemin rural de LA FIN,
 - abords pentus avec un clos et des friches en partie boisés, au Nord,
 - prés de EN LA FIN et alignement d'arbres à l'Est en bordure du chemin de LA BATIE,
 - ces terrains sont en grande partie visibles depuis le flanc Ouest du village,
 - qui présente plus de pente sur la R.N.84.,
 - et couvre la partie du village la plus peuplée, abritant les équipements publics.

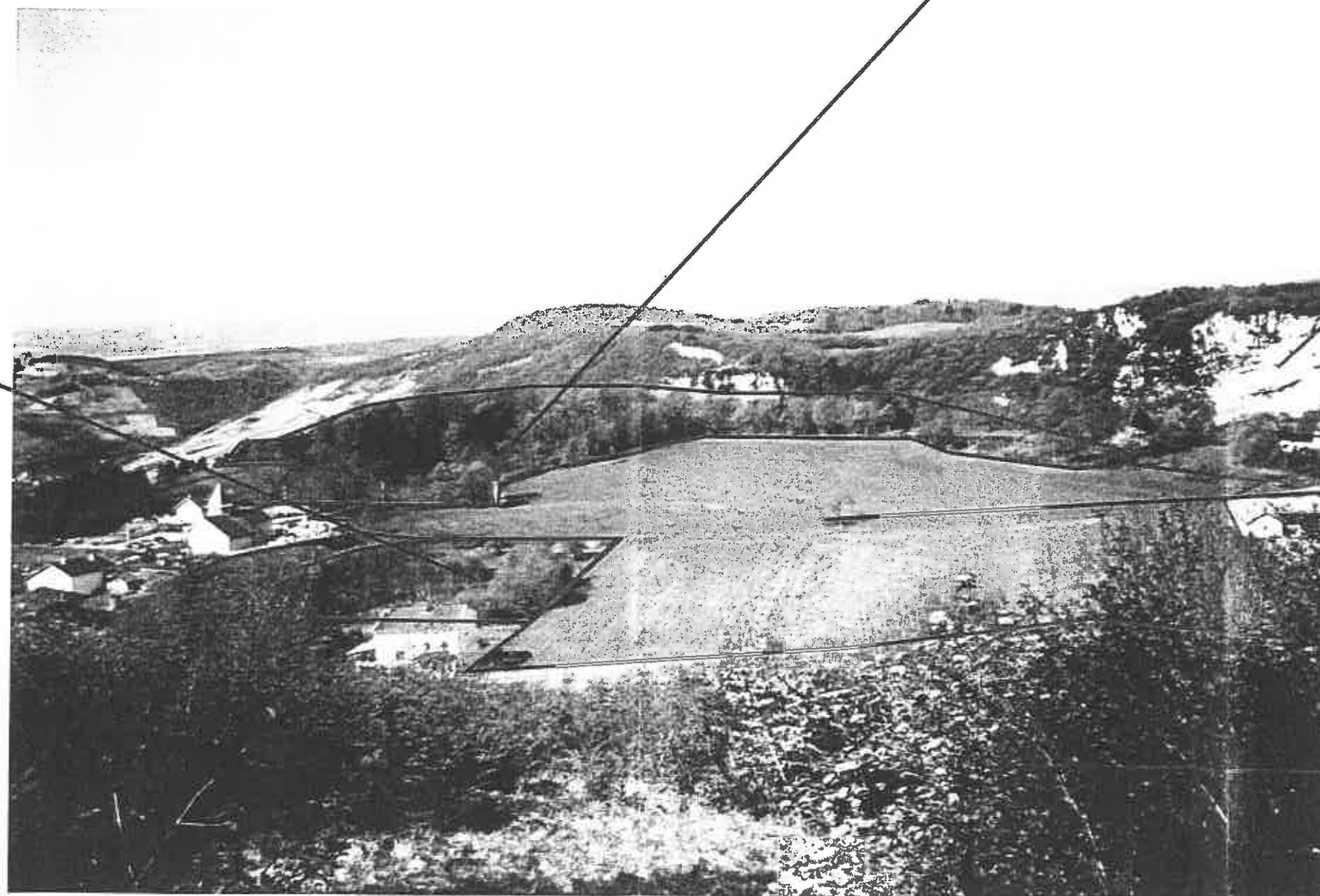
Boisements et haies le long du chemin de la Batie

Falaises de la combe de Cerdon

Clos et friches boisés

Terrain nu de l'opération

Pentes boisées du flanc Est du village



VEGETATION ET PAYSAGE

ENJEUX :

- ☞ ***Le paysage est globalement ouvert et visible depuis la R.N.84. en raison des pentes douces orientées Sud-Sud-Est du relief, de l'occupation des sols par la prairie, et de l'absence de bosquets et d'arbres, directement sur le site,***
- ***importance particulière de la végétation périphérique : boisements, alignements d'arbres et haies, voire les arbres d'intérêt du clos et des friches sous l'église, talus végétalisé du centre équestre, ... ,***
 - ***revégétalisation du site largement dénudé,***
 - ***préservation d'une vue dégagée sur l'église et ses abords,***
 - ***traitement des 130 mètres de façade sur la R.N. de manière à donner une densité et une épaisseur correspondant à l'esprit d'un centre de village et reliant les deux pôles bâtis du MOLLARD et de L'EGLISE.***

1.3. L'ARCHITECTURE

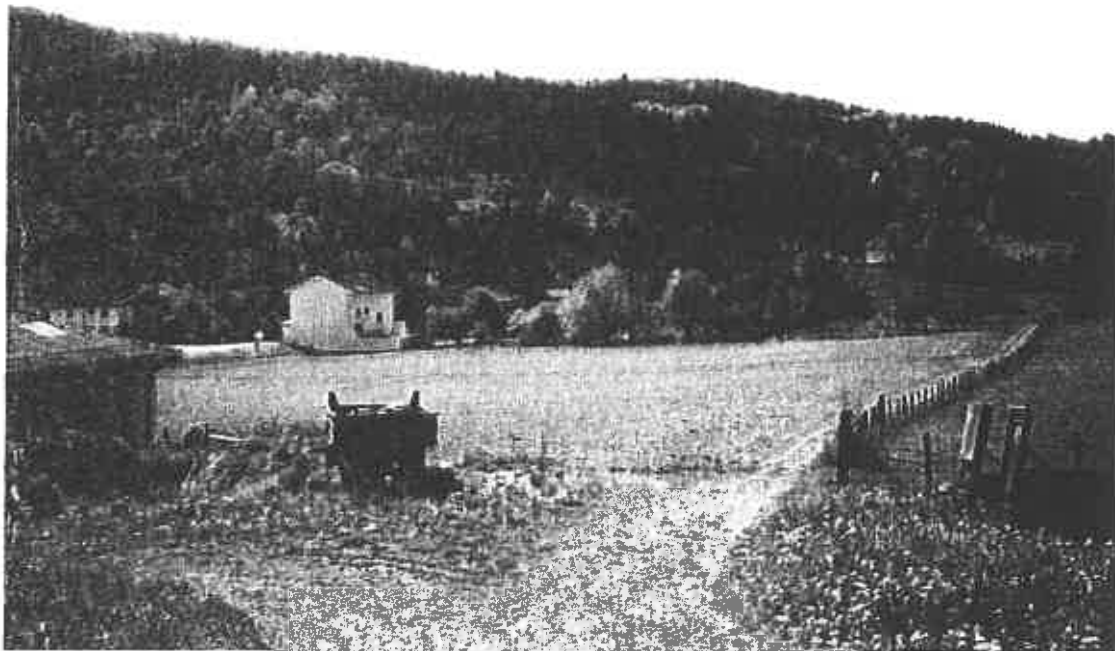
- ▶ **Les constructions qui occupent les pôles bâtis voisins du site du Projet Urbain sont de quatre types,**
 - **bâti traditionnel avec d'anciens bâtiments agricoles** en pierre, aux faitages axés Nord-Sud, **AU MOLLARD** et à **PRES DE L'EGLISE**, en grande partie restaurés,
 - **quelques constructions plus récentes**, de type maison individuelle isolée,
 - **l'écurie du centre équestre**, au Nord, construction basse en style agricole de pays,
 - **avec en face, le bâtiment de la mairie-école**, l'un des plus hauts du bourg,
 - **l'église**, en partie entourée du cimetière, au Sud,
 - **et, en face, sur la place publique, les volumes plus importants du hangar communal et d'un bâtiment réaménagé en logements locatifs.**

ENJEUX :

- ☞ ***Assurer une composition urbaine et architecturale du projet,***
 - ***qui étoffe le secteur central du village, en fonction d'occupation et en type et volumes des constructions, reliant ainsi les pôles bâtis de l'EGLISE et du MOLLARD : atelier-relais, équipements publics, logements locatifs, et autres petites surfaces résidentielles,***
 - ***et aère plus largement la densité des constructions sur le fond Ouest en s'éloignant du centre du village.***



Terrains vus depuis la place publique :
au fond le quartier du Mollard et le centre équestre.



Terrains vus depuis le centre équestre et
le chemin de LA FIN : au fond l'église,
le clos et les friches boisées.

2. → LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU : EN FONCTION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111.1.4.

2.1. SECURITE ROUTIERE ET PIETONNIERE

2.1.1. Accéder en toute sécurité à la R.N.84.,

- *par la création d'un nouveau carrefour aménagé au Nord du site, au droit du centre équestre et de la mairie, ouvrage qui entre dans le cadre de l'étude du traitement de la traverse et des entrées de village, commandée par la commune à la Direction Départementale de l'Equipement.*

2.1.2. Créer une voie structurante du nouveau quartier de LA BATIE,

- *depuis le carrefour de la R.N., et dans l'emprise de 50 mètres non aedificandi mesurés à partir du manège du centre équestre,*
- *en réutilisant le chemin rural de LA FIN,*
- *cette voie devant desservir la 1^{ère} tranche de l'opération sur les terrains "Z.A.D.és", est appelée à être prolongée au Nord pour desservir la 2^{ème} tranche par une antenne entièrement à créer, et éviter, avec le nouveau carrefour créé, les flux de circulation trop nombreux devant l'entrée du centre équestre (et la rue du Mollard),*
- *des antennes secondaires desserviront l'atelier-relais et les îlots résidentiels.*

2.1.3. Traiter cette voie sous forme de mail planté et intégrer les places de stationnement nécessaires,

- *le mail planté participe à la végétalisation du site,*
- *il accueillera le parking à utiliser par les bus de la clientèle du centre équestre et les places pour les voitures particulières,*
- *et "masquera" les places de stationnement du dépôt-vente commercial.*

2.1.4. Etablir une liaison piétonnière entre le quartier de LA BATIE à créer, et les équipements publics situés sur le versant Est du village par rapport à la R.N. 84.,

→ **soit une liaison** église ↔ mairie-école-salle des fêtes par le carrefour à aménager sur la R.N.,

→ **et une liaison entre les deux tranches de l'opération.**

2.1.5. Mettre en place un nouveau plan de circulation pour l'Ouest du bourg,

→ **suppression de la sortie de la rue de l'Eglise sur la R.N., sans visibilité,**

→ **la voie structurante et la rue du Mollard seront à double sens.**

2.2. **PRISE EN COMPTE DES NUISANCES**

2.2.1. La première des nuisances est la vitesse,

→ **elle devrait être sensiblement réduite dans la traverse du village par l'aménagement du carrefour sur la R.N. : projet de tourne-à-gauche et de feu "alternatif".**

2.2.2. L'autre nuisance réside dans le bruit (catégorie 3 sur cette section de la R.N.),

→ **l'isolement acoustique minimum des bâtiments doit être assurée contre les bruits extérieurs dans un secteur de 100 mètres mesuré à partir du bord extérieur le plus proche de la chaussée,**

→ **la zone résidentielle de l'opération projetée est décalée d'une cinquantaine de mètres en profondeur par rapport à la R.N., avec,**

- **une façade végétalisée d'une dizaine de mètres,**

- **une emprise de 35 mètres réservée aux activités et équipements : atelier-relais et stationnement du dépôt-vente, réserve pour extension future ou autre équipement.**

2.3. QUALITE DU PAYSAGE

2.3.1. *S'appuyer sur le cadre végétal périphérique existant,*

- *conservation des boisements du fond Ouest de EN LA FIN qui font partie de la masse homogène plus conséquente du BOIS DE LA BATIE,*
- *conservation des alignements d'arbres et des haies le long du chemin de LA BATIE : en ligne ininterrompue au Nord, et fractionnée au Sud, et du bosquet d'arbres sur le chemin de LA FIN au niveau du centre équestre.*

2.3.2. *Préserver en espace vert les points hauts des pentes qui dominent le site, par un secteur non aedificandi,*

- *pentcs sous les boisements et haies du chemin de EN LA FIN, à l'Ouest,*
- *abord du site de l'église, au Sud.*

2.3.3. *Rétablir une trame verte, qui structure le site peu végétalisé,*

- *espace vert sous l'église conservant les arbres d'intérêt du clos et des friches,*
- *prolongé jusqu'à une bande verte à planter en façade de la R.N.84.,*
- *et reliée à la voie structurante de quartier à créer sous forme de mail planté, depuis le Nord du site,*
- *cette trame sera complétée par un traitement ponctuel des îlots bâtis : arbres sur placette, haie isolante entre l'atelier-relais et la première tranche résidentielle, chemin vert des liaisons piétonnes.*

2.3.4. *Traiter les abords de la R.N.84. non pour masquer mais pour accompagner et mettre en valeur les bâtiments d'activités ou autres équipements, qui s'installeront en façade,*

- *par une bande verte d'une dizaine de mètres, qui sera engazonnée et plantée d'arbres isolés permettant d'apercevoir la surface de vente commerciale de l'atelier-relais, et les équipements publics éventuels. Le traitement de cet espace vert, et en particulier, la distance des arbres à planter par rapport à l'alignement de la R.N. sera intégré dans l'étude de la traverse du village demandée par la commune à la D.D.E.*

2.4. LA COMPOSITION URBAINE ET L'ARCHITECTURE

2.4.1. Les lignes directrices de la composition urbaine,

- un accès unique sur la R.N.84. traité dans le cadre du projet d'aménagement de la traverse,
- une voie structurante de quartier devant desservir à terme et à plus longue échéance, les deux tranches prévues de l'opération, et un cheminement piétonnier reliant ces opérations aux équipements publics sur le flanc Est du village,
- la maintien en périphérie et la récréation sur le site d'une trame végétale : espace vert, plantation d'arbres, ... ,
- une façade de la R.N. traitée sous forme d'espace vert planté devant ajouter de la qualité au site d'activité en premier plan,
- un site d'activités et d'équipements publics en façade sur la R.N. jouant le rôle d'espace-tampon entre le quartier résidentiel et la R.N.,
- un îlot d'habitat plus dense circonscrit entre les quartiers de l'EGLISE et du MOLLARD jusqu'au chemin de LA FIN,
- une urbanisation à dominante résidentielle plus aérée, au-delà.

2.4.2. Le plan de composition s'appuie sur la façade de la R.N.,

- en évitant une contre-allée, non-adaptée, mais avec une voie structurante de quartier branchée au Nord qui permet de desservir l'atelier-relais et de créer les places de stationnement nécessaires aux bus et aux voitures particulières du centre-équestre, avec une aire de retournement à proximité du manège, et des antennes secondaires qui desservent les îlots de la 1^{ère} tranche, ainsi que la prévision du prolongement de la voie structurante de la 2^{ème} tranche,
- les accès direct sur la R.N. sont évidemment exclus.

2.4.3. Le site d'activité et d'équipements se situe au premier plan sur la R.N.

- à une douzaine de mètres engazonnés et plantés, de l'alignement de la voirie,
- on y accèdera depuis la voie structurante,
- les dépôts, stockages et places de stationnement devront éviter la façade sur la R.N. au profit des bas-côtés du bâtiment de l'atelier-relais, une haie d'essences locales, ou une structure masquante en matériaux adaptés, isolera si besoin les stockages de la vue depuis la R.N. .

2.4.4. Une première tranche d'habitat plus dense relie les deux pôles bâtis anciens de l'EGLISE et DU MOLLARD,

- *autour d'une placette végétalisée desservant, a priori, des logements locatifs, et isolée du site d'activités-équipements par une haie à planter,*
- *un second îlot desservi par une antenne secondaire est affecté d'un secteur non aedificandi pour protéger un champ visuel dégagé sur les abords de l'église.*

2.4.5. Au-delà du chemin de LA FIN se développera une urbanisation plus aérée, type lotissement,

- *avec des surfaces de lots devant permettre de répondre à différents besoins (1.000 m² - 1.400 m²),*
- *distribués autour de la voie structurante prolongée,*
- *avec une placette végétalisée,*
- *le fond Ouest de la parcelle restant boisé et affecté d'un secteur non aedificandi sur les pentes,*
- *un cheminement piéton venant rejoindre la première tranche en direction de la liaison établie entre l'église et le versant Est du village.*

2.4.6. Les prescriptions architecturales et paysagères recommandées, à indiquer dans le cahier des charges et le règlement de l'opération communale,

- *mise au point d'un schéma d'organisation de l'opération qui respecte les lignes directrices du parti d'aménagement du Projet Urbain annexé à la Carte Communale,*
- *l'architecture devra tenir compte des volumes et aspects des constructions locales voisines, et conserver une simplicité et une unité dans l'utilisation des matériaux, les volumes, l'aspect, les couleurs, ... ,*
- *bande engazonnée et plantée d'arbres isolés d'essences locales de 10 - 12 mètres en façade sur la R.N., (à développer dans l'étude de la traverse du village demandée par la commune à la D.D.E.),*
- *traitement de la voie structurante sous forme de mail planté intégrant les places de stationnement (centre équestre) et les cheminements piétons nécessaires,*
- *servitude non aedificandi aux abords de l'église, du centre équestre (d : 50 mètres / écurie), du fond naturel et boisé Ouest de LA FIN,*

- **création des cheminements piétons entre les deux tranches de l'opération et les équipements publics situés au-delà de la R.N.84., qui sont indiqués sur le plan de composition,**

- **définition de règles strictes d'implantation de l'atelier-relais et autres équipements : distance par rapport à la R.N., orientation des façades / R.N., faitage, hauteur des bâtiments, pente de toit, utilisation des matériaux, enseigne intégrée sur la façade, stationnement et stockage sur les bas-côtés du bâtiment, (éventuellement "masqués"), à l'exclusion de la façade sur la R.N.,**

- **conservation des haies, alignements d'arbres, bosquets et masses boisées qui figurent sur le plan de composition,**

- **création d'au moins un espace public végétalisé planté (placette, ...) sur chacune des deux tranches,**

- **plantation d'une haie d'essences locales entre le site d'activités et le site résidentiel sur la 1^{ère} tranche,**

- **clôtures, à coordonner sur l'ensemble de l'opération : haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage implanté en retrait pour les habitations ; grillage uniforme et de hauteur supérieure, si besoin, pour le secteur activités-équipements sur la R.N. .**

LOGEMENTS LOCATIFS ET PLUS DENSES PROCHES DU CENTRE :
LIAISON URBAINE A ETABLIR AVEC LES AUTRES POLES DU BOURG.
URBANISATION PLUS AEREE SUR L'ARRIERE.
OPERATION SOUS MAITRISE COMMUNALE

PARTIE HAUTE BOISEE ET
PENTES CONSERVEES EN
ESPACE NATUREL

VOIE STRUCTURANTE DE QUARTIER AVEC UN
NOUVEAU CARREFOUR AMENAGE SUR LA R.N. 84,
- sous forme de mail planté,
- chemin piéton église < > mairie-école,
- parking pour bus du centre équestre,
- nouveau sens de circulation / R.N.,
- et traitement des entrées du bourg

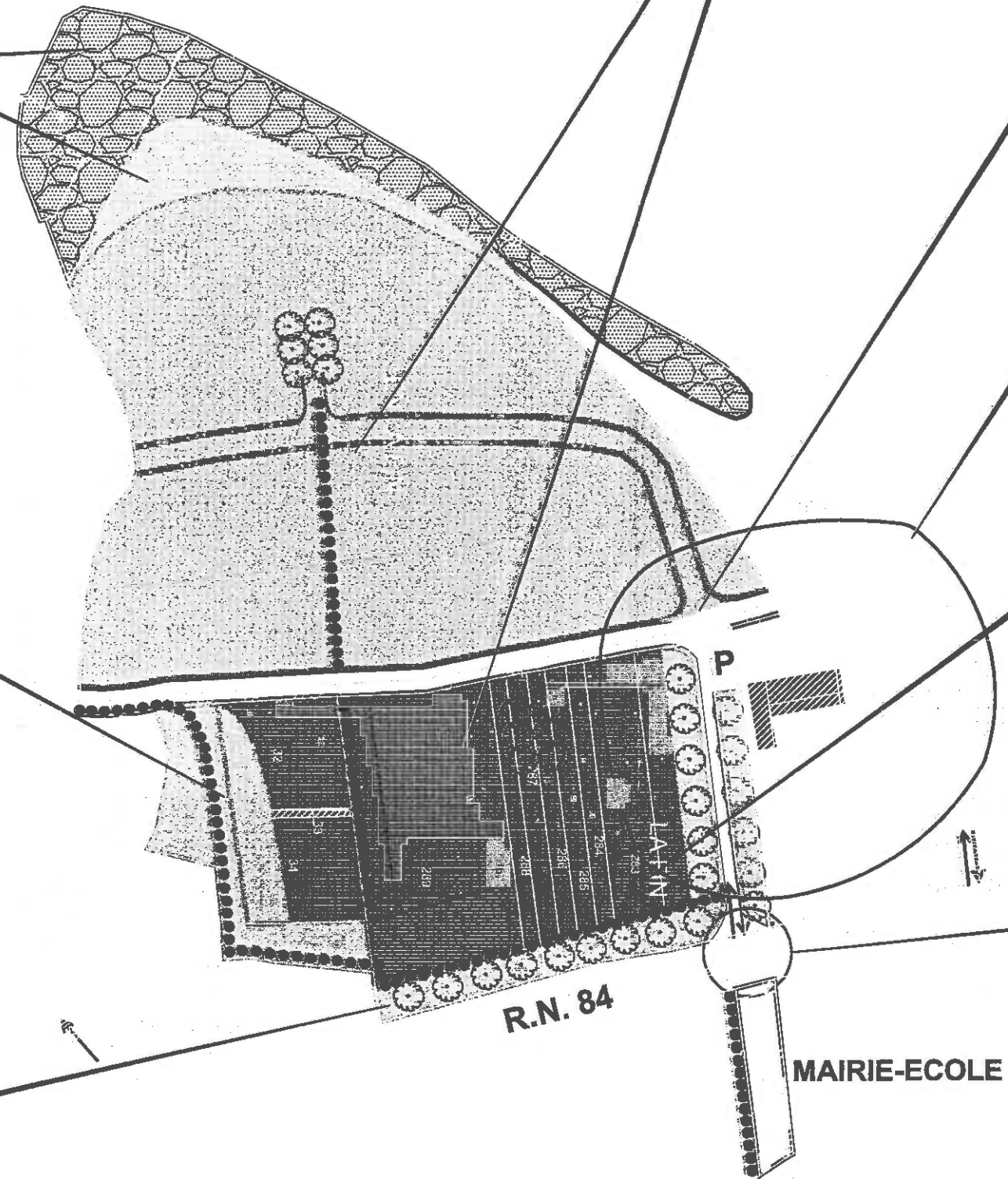
Recul de 50 mètres entre les bâtiments abritant les
chevaux du centre équestre et toute autre construction
occupée par des tiers

ABORDS DE L'EGLISE
CONSERVES EN
ESPACE NATUREL

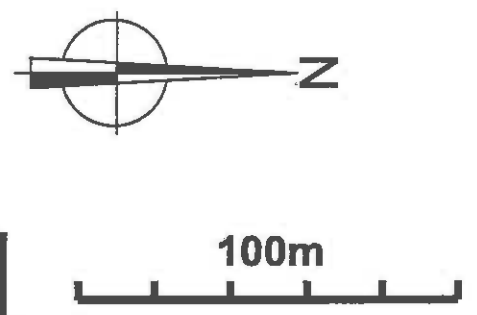
ELOIGNEMENT DE LA ZONE RESIDENTIELLE
PAR UNE FACADE SUR LA R.N. 84 RESERVEE
AUX ACTIVITES, ATELIER-RELAIS (REALISE
PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES) ET/OU
EQUIPEMENTS PUBLICS, SOUS MAITRISE
COMMUNALE

Carrefour à aménager

TRAITEMENT DE LA FACADE
DE LA R.N. ENGAZONNEE ET
PLANTEE D'ARBRES ISOLES



3. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU



3. L'INTEGRATION DU PROJET URBAIN DANS LA CARTE COMMUNALE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET PAR LA COMMUNE

3.1. L'INCIDENCE DU PROJET URBAIN SUR LA CARTE COMMUNALE SELON LE "PORTER A CONNAISSANCE"

- ▶ **La justification du Projet Urbain doit être exprimée dans le rapport de présentation de la Carte Communale,**
 - le rapport de présentation devra exposer les options retenues et une annexe présentera les mesures applicables sur le territoire concerné.

3.2. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET PAR LA COMMUNE AVEC INTERVENTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES POUR L'ATELIER-RELAIS

- ▶ **La municipalité a prévu de réaliser à terme une opération communale sur la première tranche des terrains couverts par la Z.A.D., en cours d'acquisition, sur une superficie d'environ 28.000 m²,**
 - avec un atelier-relais, réalisé par la Communauté de Communes,
 - et 12 à 15 logements locatifs et individuels en accession.

- ▶ **Ce programme rejoint les objectifs initiaux et couvre les besoins annoncés par la commune en début d'étude de la Révision de la Carte,**
 - + 12 à 15 constructions dans les 5 à 10 ans à venir, avec une moyenne de 1 à 3 permis par an,
soit, l'accueil de + 35 à + 45 habitants, et une population qui passerait de 141 à environ 180 personnes,
 - et l'hypothèse d'une dizaine d'enfants à accueillir à l'école à terme, dans les locaux de l'actuelle mairie qui va être déplacée à l'étage pour faire place aux enfants de l'école au rez-de-chaussée.

- ▶ **En raison du prix du terrain, la maîtrise foncière communale ne peut être assurée, comme prévu initialement, sur l'ensemble des terrains qui intéressent la commune,**
 - la mise en œuvre d'une deuxième tranche est donc confirmée, mais sur des terrains qui ne seront pas sous maîtrise communale.

☞ ***Le périmètre constructible de la Carte Communale devrait intégrer la première tranche de l'opération couverte par les terrains en Z.A.D. achetés par la commune, sachant qu'aucune maîtrise de l'urbanisation ne peut être actuellement assurée sur les terrains non communaux de la deuxième tranche.***

Le Projet Urbain sera annexé au dossier de la Carte Communale soumis à enquête publique et approuvé.

4. C.A.U.E. : SCHEMA D'AMENAGEMENT DU TERRAIN DIT "EN LA FIN" (Avril 2003)

Cf. le plan ci-joint (A4 couleur)



conserver toutes les haies périphériques

zone non aedificand

PHASE 2
projet à détailler ultérieurement

PHASE 1

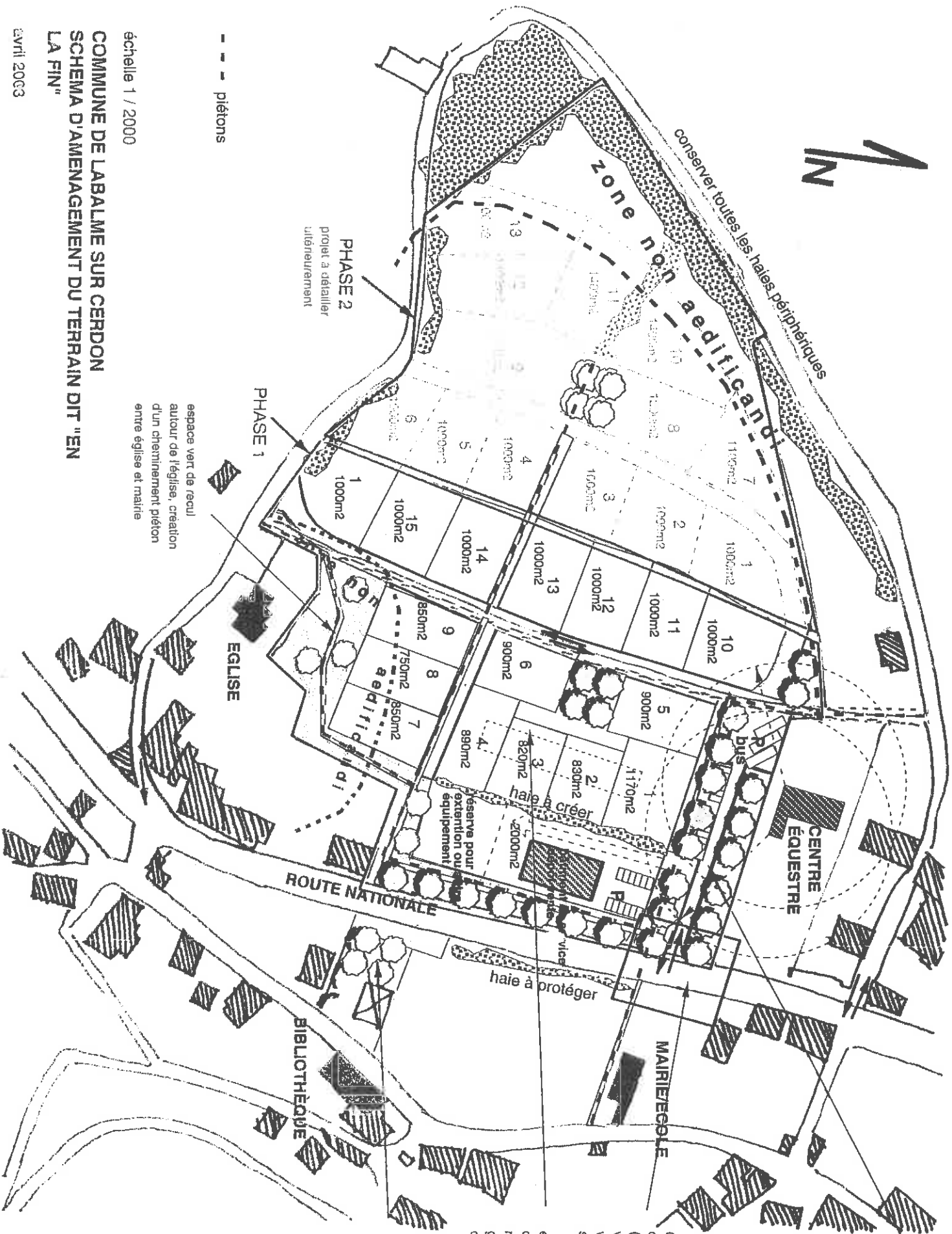
espace vert de recul autour de l'église, création d'un cheminement piéton entre église et maître

piétons

échelle 1 / 2000

COMMUNE DE LABALME SUR CERDON SCHEMA D'AMENAGEMENT DU TERRAIN DIT "EN LA FIN"

avril 2003



création d'un espace de liaison entre le nouveau quartier et le village (mail planté, stationnement, etc...)

Création d'un carrefour sécurisé (emplacement de la voie et sortie sur RN à voir selon étude DDE sur la traversée)

emplacement adéquat pour de l'habitat locatif (type maisons moyennes) groupé autour d'un espace collectif

recomposition de la place du hangar

CAUE de l'AIN
 34, Rue Général Delestraint
 01000 Bourg en Bresse
 tél: 04 74 21 11 31 fax: 04 74 21 58 41
 E-mail: caue@caue-ain.com

5. AVIS DE LA COMMISSION DES SITES du 18 Juin 2003

**Cf. la lettre du Préfet au Maire en date du 10 Juillet 2003 :
avis favorable à l'unanimité**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'AIN

Bourg-en-Bresse, le 19 JUIL. 2003

Direction des Actions Interministérielles

Bureau de l'Urbanisme, du Tourisme
et des Affaires Culturelles

Affaire suivie par :
Melle Sylviane Berthillot

SB/CGU - Tourisme/ CDS/ Lettre 11 - 2003

Tél. : 04 74 32 30 43

Fax : 04 74 32 30 07

sylviane.berthillot@ain.pref.gouv.fr

Le préfet de l'Ain

à

Monsieur le maire de Labalme

Mairie

01450 LABALME

Objet : Projet urbain sur la RN 84.

Réfèr : Votre courrier du 6 mai 2002.

Par courrier ci-dessus référencé, vous avez sollicité, conformément à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, l'avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages sur le projet urbain élaboré par votre commune sur le secteur de la Batie.

J'ai l'honneur de vous informer que cette instance, réunie le 18 juin 2003, a donné un avis favorable à l'unanimité à votre projet.

Le préfet,
Pour le Préfet
La Secrétaire Générale

Isabelle RUFFE

○○○