

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LHUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Vu pour rester annexé à la délibération du 4/03/2020

Le maire,

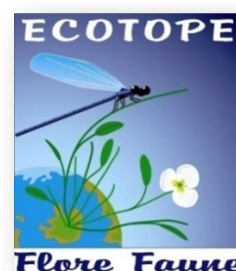
Simon Albert

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2 mars 2001
POS modifié le 25 novembre 2005
Révision simplifiée le 25 novembre 2005
Révision simplifiée en novembre 2009
Modification simplifiée le 24 février 2017
Caducité du POS le 27 mars 2017

PLU approuvé le 4 mars 2020



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



Article L151-6 du code de l'urbanisme :

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 et les déplacements.

Lien avec le zonage 1AU - Article R 151-20 du code de l'urbanisme :

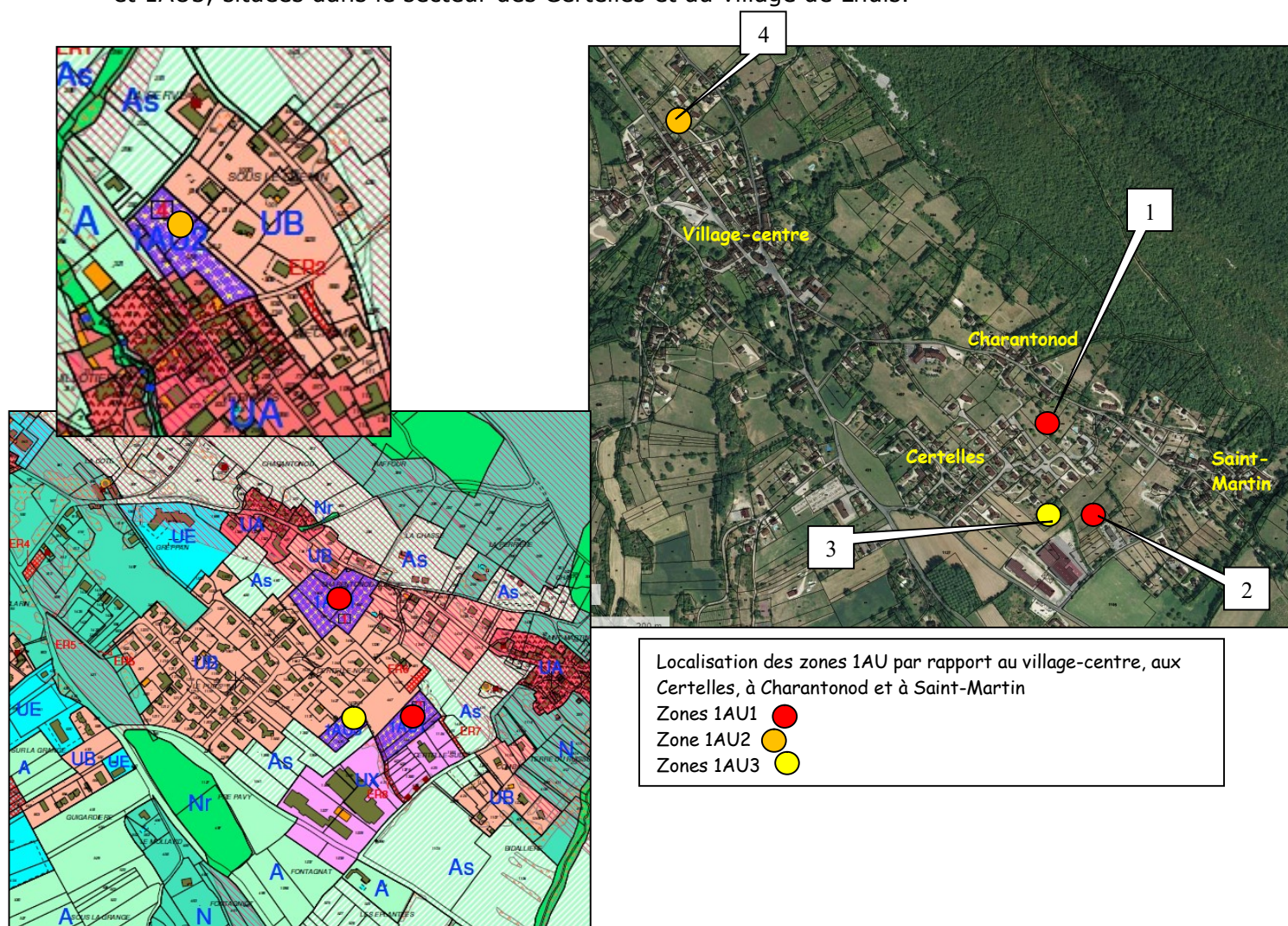
Dans les zones à urbaniser, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées sont des principes à respecter.

L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...).

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3, situées dans le secteur des Certelles et au village de Lhuis.



OAP 1 – ZONE 1AU1 « Les Crêtes »

Contexte de la zone en 2020 :

Surface

9 640 m².

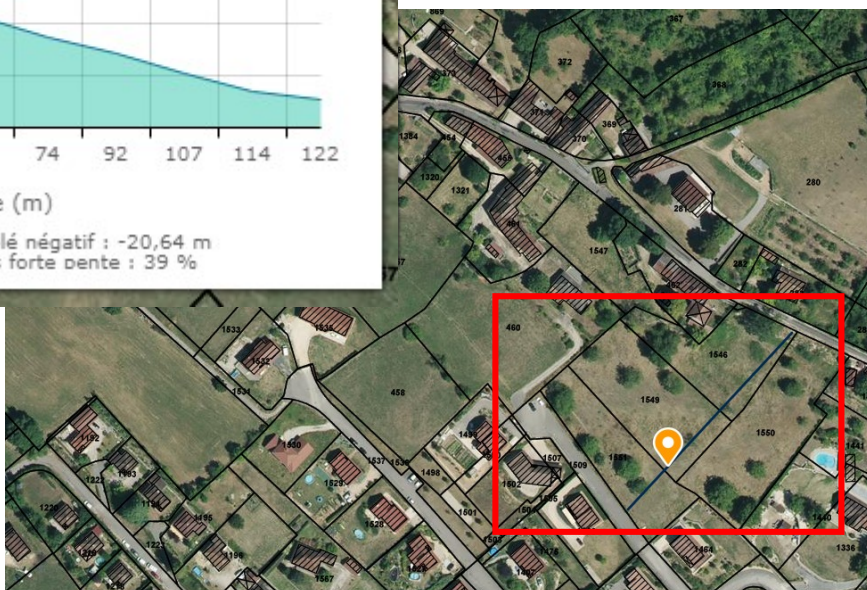
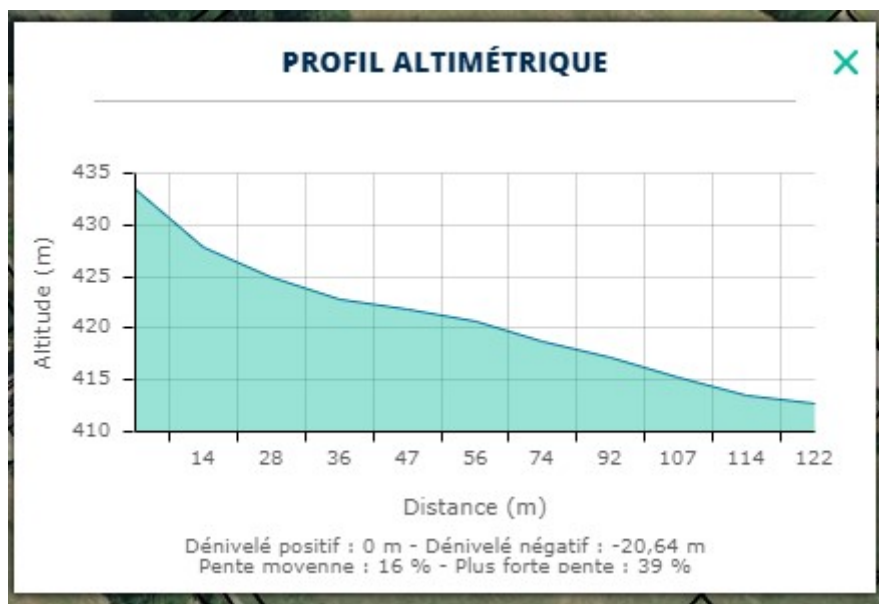
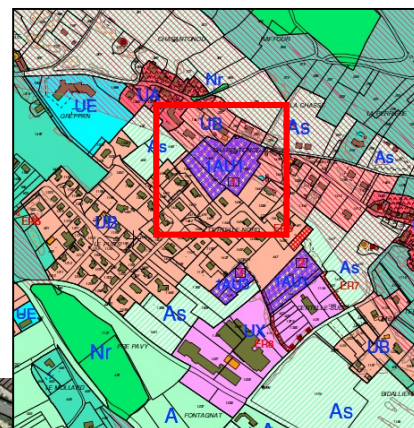
Maîtrise foncière

Parcelles communales

Topographie

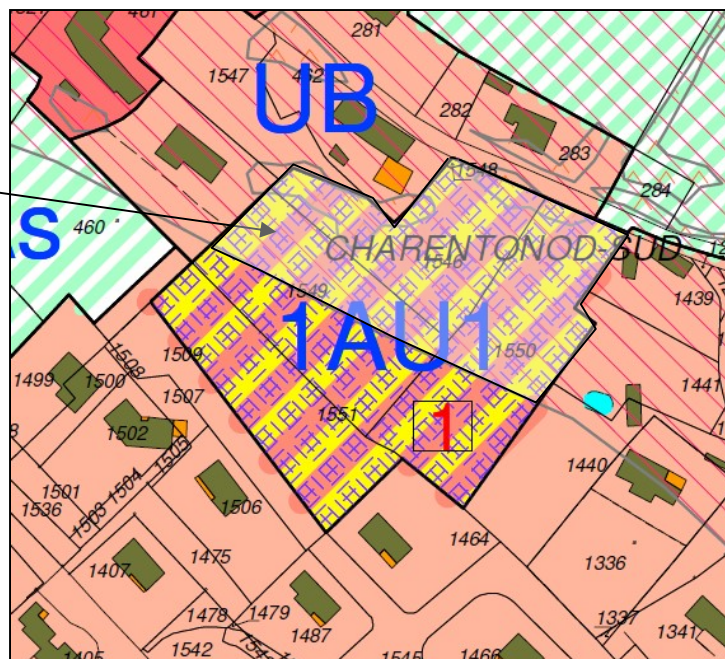
Le tènement s'inscrit en pied de coteau sous la route de Charantonod qui suit une courbe de niveau.

Les terrains sont donc globalement pentus. La plus forte pente est située sur la partie haute de la parcelle, au bord de la route de Charantonod (dénivelé de l'ordre de 4 à 5 m).



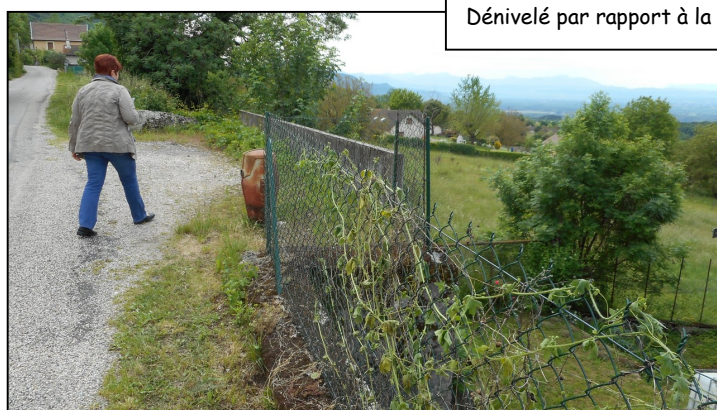
Risques

Zone pour moitié intégrée dans un secteur d'aléas faibles glissements de terrain (Porter à connaissance 2018).



Vues sur la zone et depuis la zone

Depuis la route de Charantonod :



Dénivelé par rapport à la route et vues sur les espaces vierges



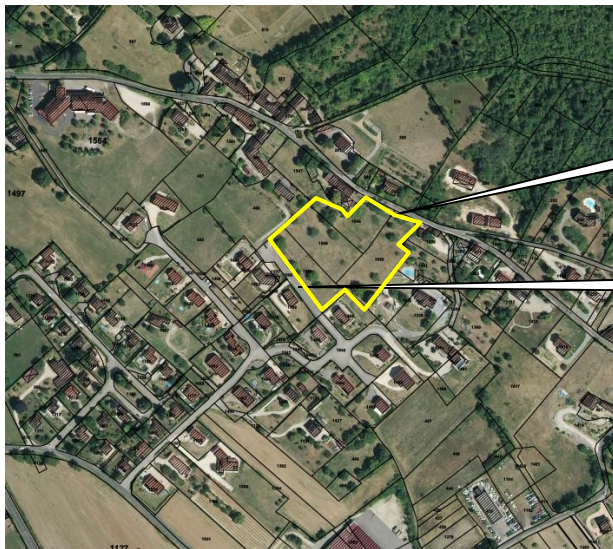
Depuis la zone :



Lien avec la zone 1AU3



Desserte actuelle de la zone



Zone située entre la route de Charantonod et l'allée des Crêtes

Contrainte du relief côté route de Charantonod.

Route de Charantonod

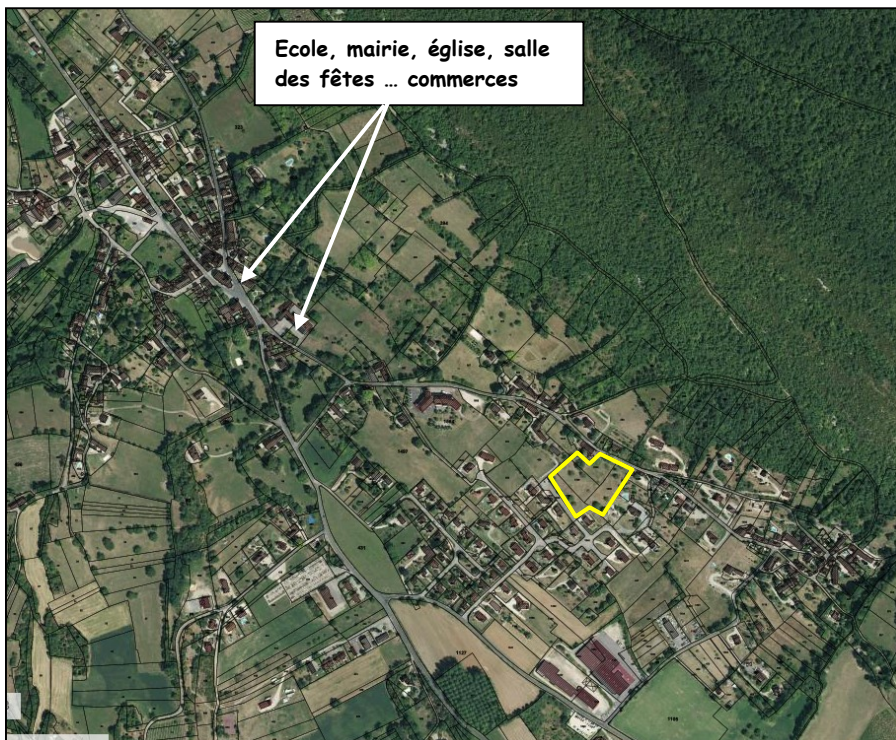
Allée des Crêtes



Extrémité de l'Allée des Crêtes, vue sur le tènement



Enjeux :



Ecole, mairie, église, salle des fêtes ... commerces

1 – Potentiel de développement urbain sur ce site inclus dans la centralité priorisée (Lhuis : bourg-relais)

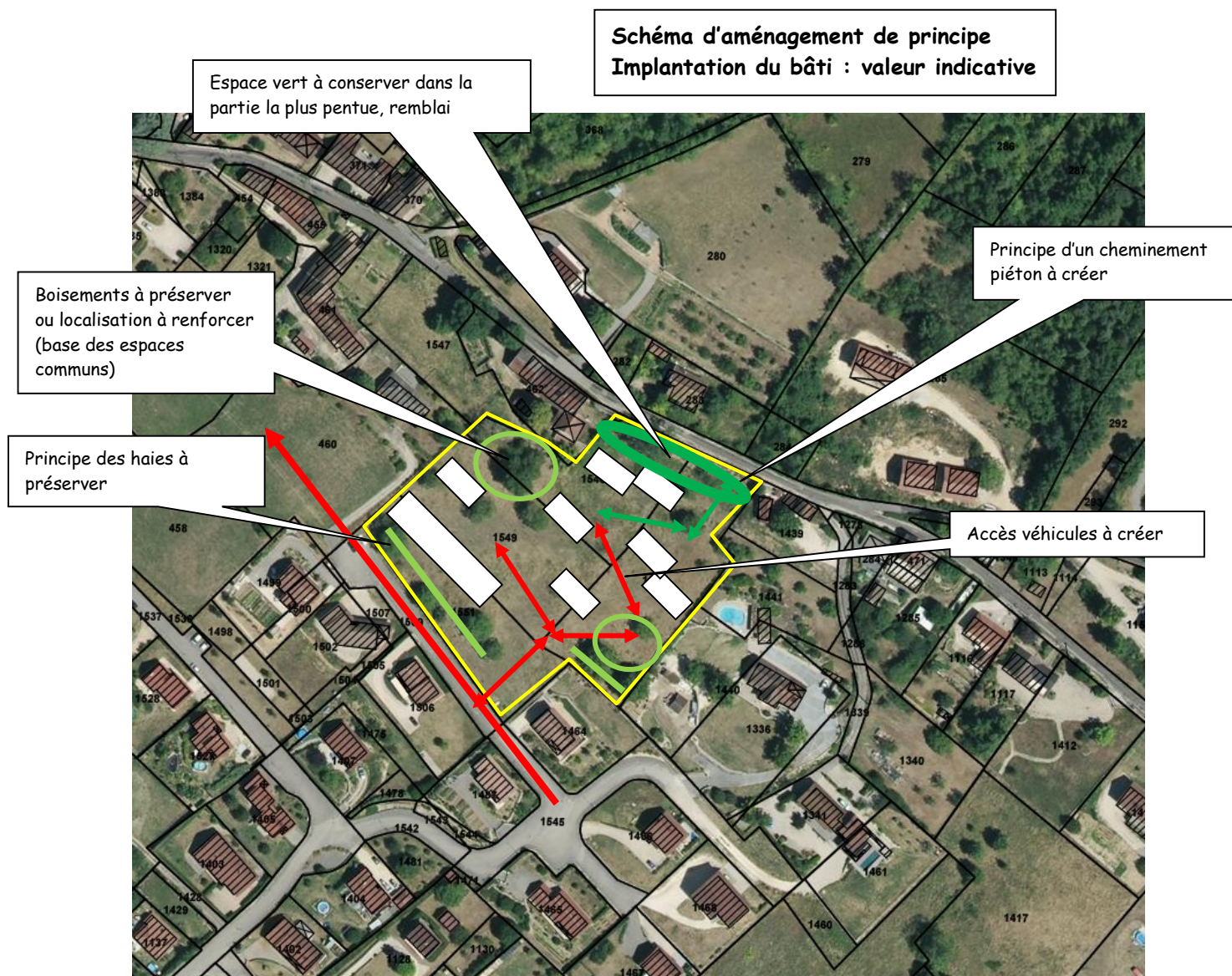
2 – Potentiel sur des tènements communaux. Maitrise de la commune. Possibilité d'envisager un nouveau quartier d'habitat sans la contrainte de la rétention foncière et s'inscrivant dans la logique du PADD.

2 – Prendre en compte la topographie, la construction de la zone, et le paysage.

3 – Importance du plan global des déplacements. Se greffer sur la trame existante en développant les différents modes de déplacement.

2 Prc
-du-

Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :



♣ **Introduire un habitat plus dense et diversifié**

Un type d'habitat non consommateur d'espace (densité minimum de 12 logements/hectare)

Importance de la forme urbaine

♣ **Créer des liens avec le centre-village (équipements/commerces)** en termes de déplacements, importance des modes doux en centre-village

♣ **Introduire une diversité et une mixité de l'habitat**

- 9 640 m² = avec ce schéma : de l'ordre de 11 logements (4 logements en collectif ou intermédiaire en R+1 + 3 individuels + 2x2 individuels groupés)
 - 4 des 11 logements seront en locatifs sociaux ou en accession sociale
 - Hauteur maximum R+1
- = Règlement écrit

♣ Afin de permettre le **jeu, la rencontre et la convivialité entre** les habitants, envisager un ou deux espaces libres communs (deux parties maximum), non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les espaces boisés existant ou à maintenir sur le principe peuvent être la base de ces espaces communs (voir le schéma).

♣ Compte tenu de la topographie (terrain pentu), les voiries de desserte devront prioritairement être perpendiculaires à la pente et non parallèle afin de faciliter la **gestion des eaux pluviales** et éviter un trop plein en bas de pente en cas de fortes pluies.

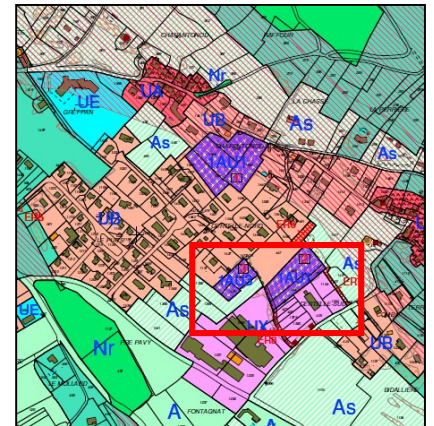
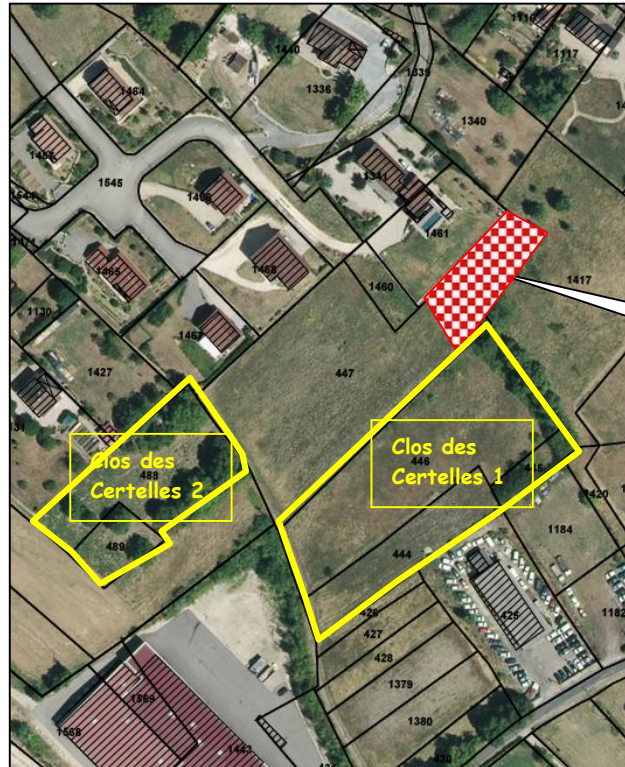
♣ La **partie la plus pentue** sera réservée à un espace vert de l'opération avec débouché du chemin piéton.

Le futur aménagement de la zone devra laisser possible et facile l'entretien du remblai.

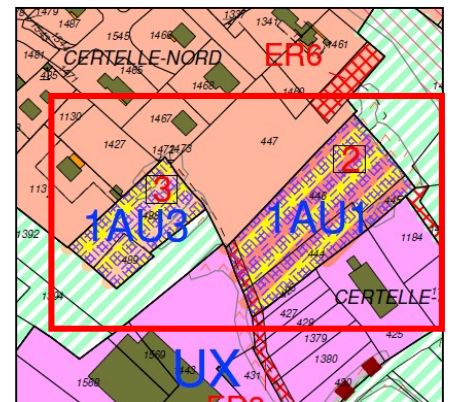
Le chemin piéton sera à créer de telle manière à le rendre praticable malgré la forte pente.

OAP 2 ET OAP 3 – ZONE 1AU1 « Le Clos des Certelles 1 et ZONE 1AU3 « Le Clos des Certelles 2 »

Contexte des zones en 2020 :



Emplacement réservé : 780 m2 environ



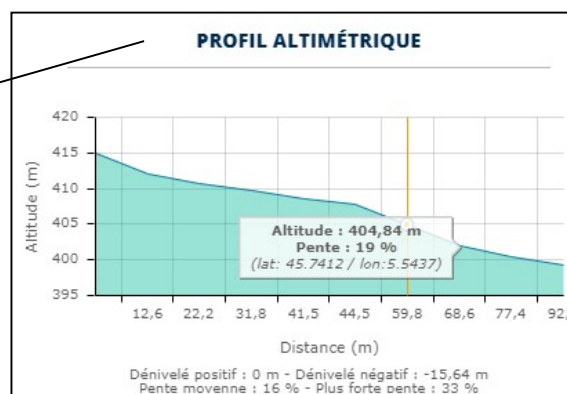
Surface

- « Le Clos des Certelles 1 » : 6 520 m2
- « Le Clos des Certelles 2 » : 2 500 m2

Maîtrise foncière

Parcelle communale

Topographie



Les Certelles 1 :
Une pente assez régulière sans rupture particulière. Voir photos.

Les Certelles 2 : pente douce.

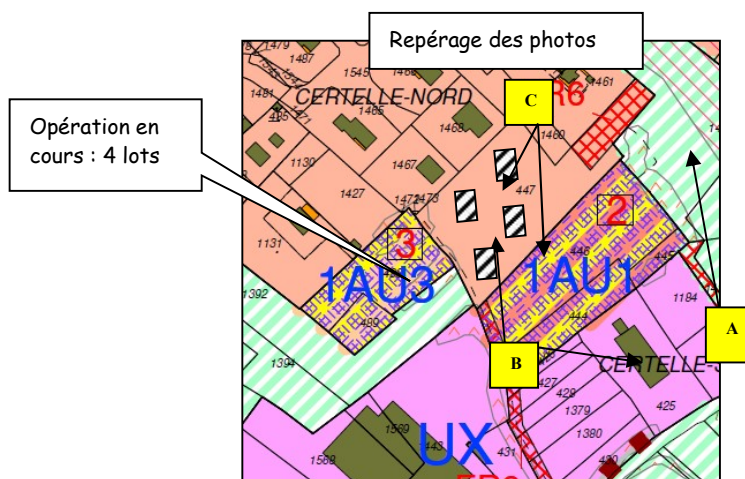
Occupation du sol

- Prés entretenus par la Commune
- Quelques arbres épars surtout sur les limites de la zone

Environnement bâti

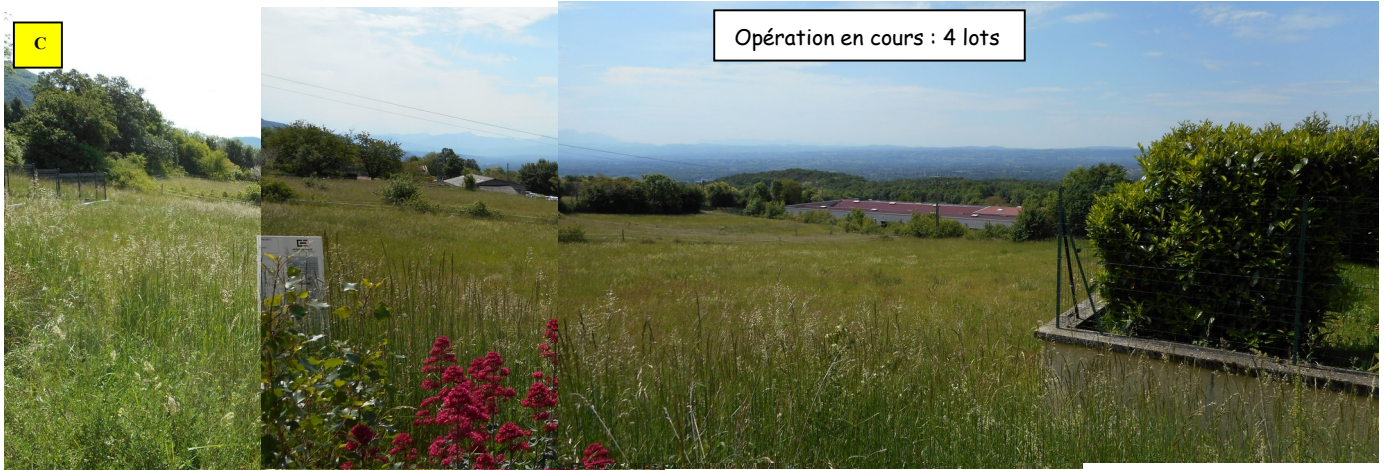
Habitat pavillonnaire RDC et R+1, zone d'activité (volumes plus importants), une opération pavillonnaire en cours.

Photos



Vues sur les parcelles vierges : 2 situations





Desserte actuelle des deux zones

Aujourd'hui une voie communale pour desservir le lotissement nouveau « Le Clos des Vignes ».

Réseau à poursuivre depuis la Montée de Saint-Martin : inscription d'ER. Aboutira à un bouclage avec la Montée du Haut des Certelles.

Enjeux :

- Potentiel de développement urbain sur des tènements communaux : pas de rétention foncière et permet d'être compatible avec le PADD.
- Réussir le bouclage qui s'inscrira dans un plan de déplacement global.
- Intégrer correctement le bâti nouveau dans la pente. Préserver le paysage malgré la transformation qui résultera des aménagements.
- Introduire la mixité et la diversité de l'habitat.

Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :

♣ **Introduire un habitat diversifié et répondant à la densité minimum de 12 logements à l'hectare** (un type d'habitat non consommateur d'espace)

- « Le Clos des Certelles 1 » : de l'ordre de 8 logements (voir schéma proposé ci-après)
- « Le Clos des Certelles 2 » : de l'ordre de 3 logements (voir schéma proposé ci-après)

Hauteur du bâti : es hauteurs plus élevées sont possibles côté zone d'activités. Ailleurs : hauteur maximum R+1.

♣ **Créer des liens avec les quartiers environnants en termes de déplacements :** voir le schéma proposé.

S'inscrire dans le schéma rendu possible grâce aux emplacements réservés destinés à créer des voies nouvelles communales depuis la Montée de Saint-Martin et permettant la jonction avec la Montée du Haut des Certelles.

♣ **Introduire la mixité de l'habitat**

« Le Clos des Certelles 1 » : 4 des 8 logements seront en locatifs sociaux ou en accession sociale

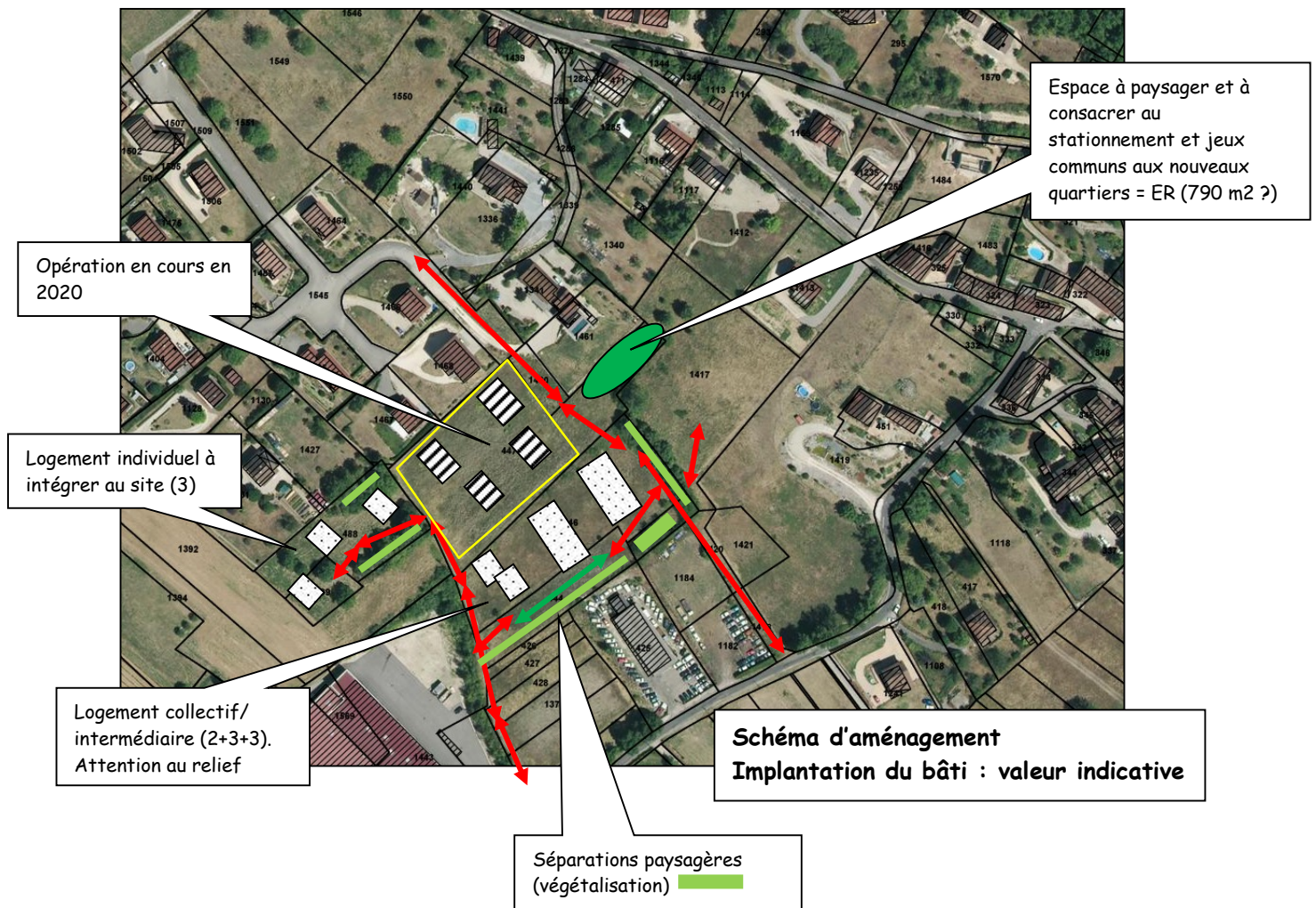
« Le Clos des Certelles 2 » : les 3 logements seront en locatifs sociaux ou en accession sociale

♣ Les futurs habitants pourront bénéficier de l'espace paysager destiné au stationnement et à la convivialité des quartiers nouveaux (emplacement réservé) : jeux pour enfants, espace de rencontre.

Dans ce contexte particulier, il n'est pas nécessaire d'envisager d'espaces libres communs au sein des zones.

♣ Compte tenu de la topographie (terrain pentu), les voiries de desserte devront prioritairement être perpendiculaires à la pente et non parallèles afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et éviter un trop plein en bas de pente en cas de fortes pluies.

♣ De manière à éviter toute nuisance, notamment visuelle, il sera nécessaire de prévoir une séparation paysagère entre la zone d'habitat et la zone d'activités limitrophe. Cet aménagement végétal devra respecter les principes de biodiversité inscrits dans le Règlement écrit et concourir à la qualité du site.



OAP 4 – ZONE 1AU2 « La Serve »

Contexte de la zone en 2020 :

Surface

4 630 m².

Maîtrise foncière

Parcelles privées

Topographie

Pente douce

Occupation du sol

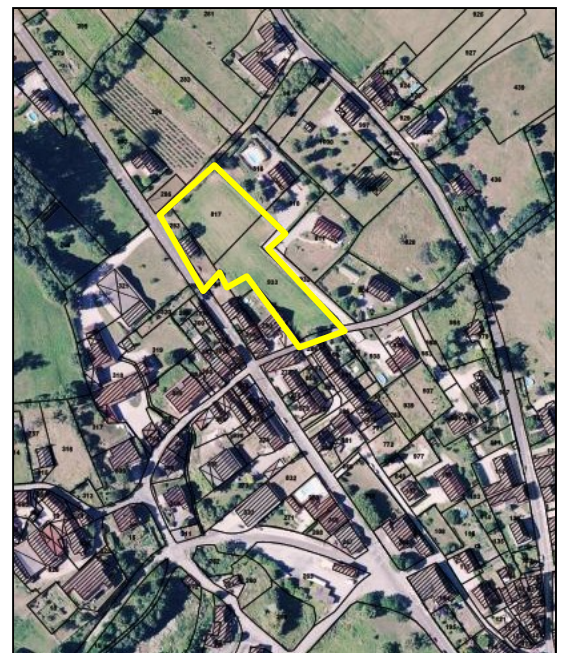
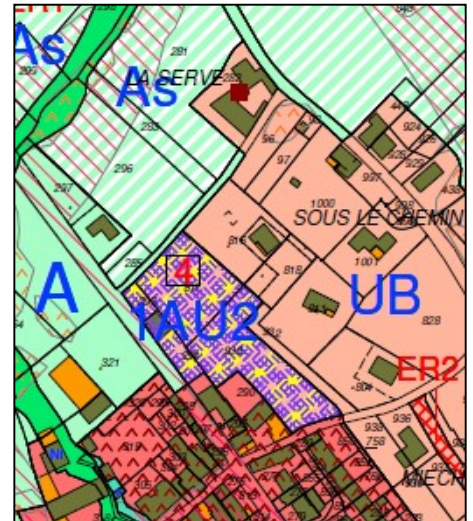
Prés, un vieil hangar sur la parcelle 294

Environnement bâti

Zone positionnée en entrée Nord du village de Lhuis dans un secteur qui s'est développé en habitat individuel mais qui jouxte les premières maisons anciennes du village

Desserte actuelle de la zone

Par la RD 79 route de Vérizieu et par une voie communale qui dessert déjà 2 constructions individuelles via la rue de Vernans.



Photos

Vue sur la zone depuis le quartier de la Guillotière





Vieil hangar en bois sur la parcelle 294

Vue sur la zone depuis le chemin enherbé qui la longe sur son côté Nord

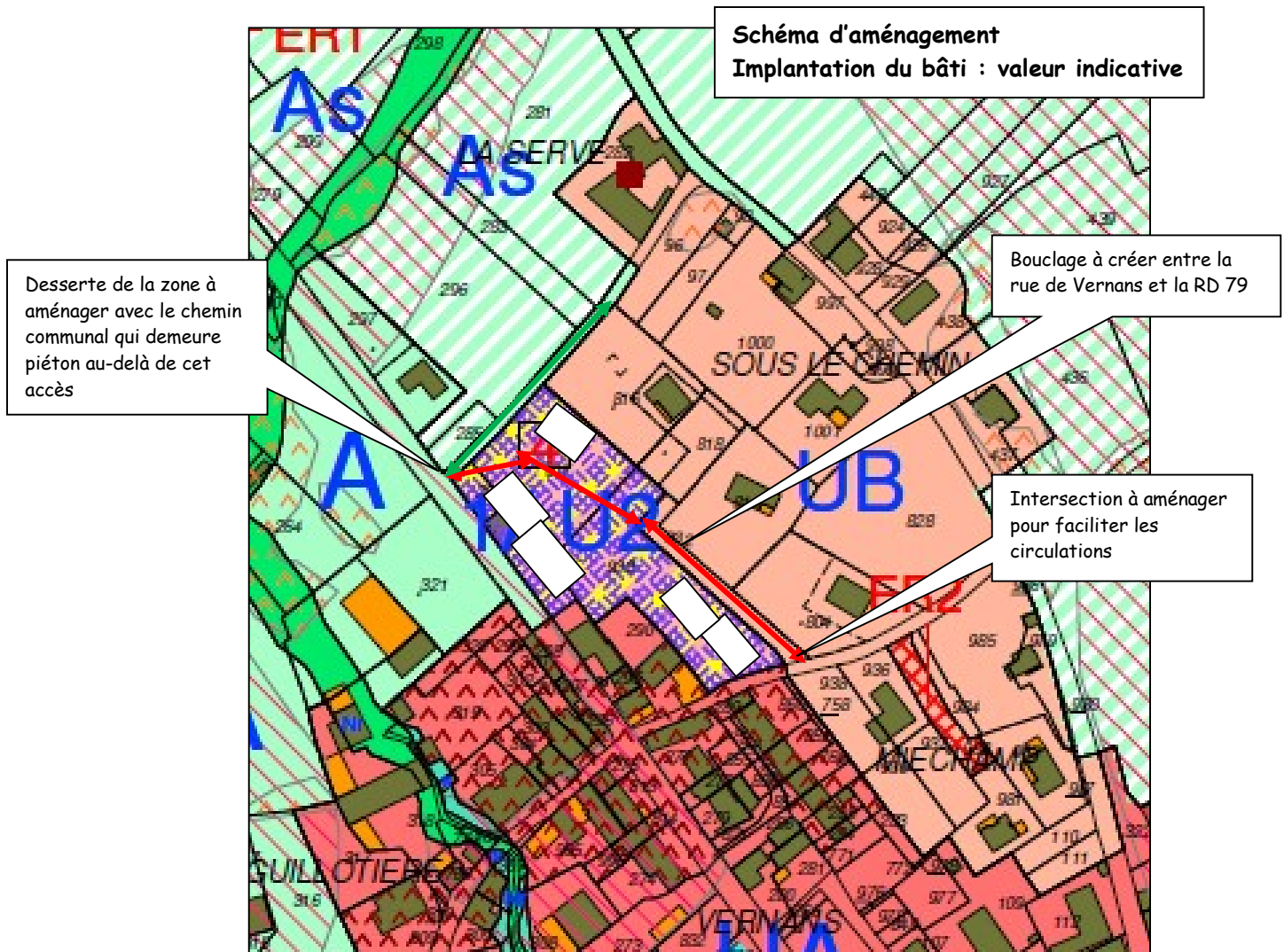


Chemin enherbé qui longe la zone sur son côté Nord
Communal, étroit, fait le lien entre les RD 41 (route d'Innimond) et RD 79

Enjeux :

- Tènement vierge au sein d'espaces bâtis qui peut participer à l'extension urbaine dans la logique du PADD (village centre).
- Vigilance sur la qualité du quartier nouveau car situé en entrée de village
Poursuivre une trame bâtie en cohérence avec l'existant (constructions anciennes voisines et les maisons individuelles existantes).
- Desserte : créer un bouclage au sein de l'opération entre la rue de Vernans et la RD 79 afin d'éviter la voie en impasse.
- Au-delà de l'accès sur la RD 79, intérêt de conserver le chemin enherbé piéton sans l'aménager pour préserver son caractère champêtre

Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :



♣ **Introduire un habitat plus dense et diversifié que dans les zones pavillonnaires limitrophes**

Un type d'habitat non consommateur d'espace (densité minimum de 12 logements/hectare)

Importance de la forme urbaine : Créer un habitat s'harmonisant entre les constructions anciennes voisines et les maisons individuelles existantes (donc maisons individuelles et individuelles groupées en R+1 possibles).

De l'individuel groupé le long de la RD 79 pour marquer l'entrée de village.

De l'individuel groupé le long de la voie intérieure en raison de la configuration des parcelles.

♣ **Lien avec le centre-village (équipements/commerces)** en termes de déplacements : la RD 79 (véhicules/piétons) et le chemin enherbé (piétons)

♣ **Desserte** : créer un bouclage au sein de l'opération entre la rue de Vernans et la RD 79. Côté RD 79 : possibilité d'utiliser l'accès existant du chemin enherbé en l'aménageant.

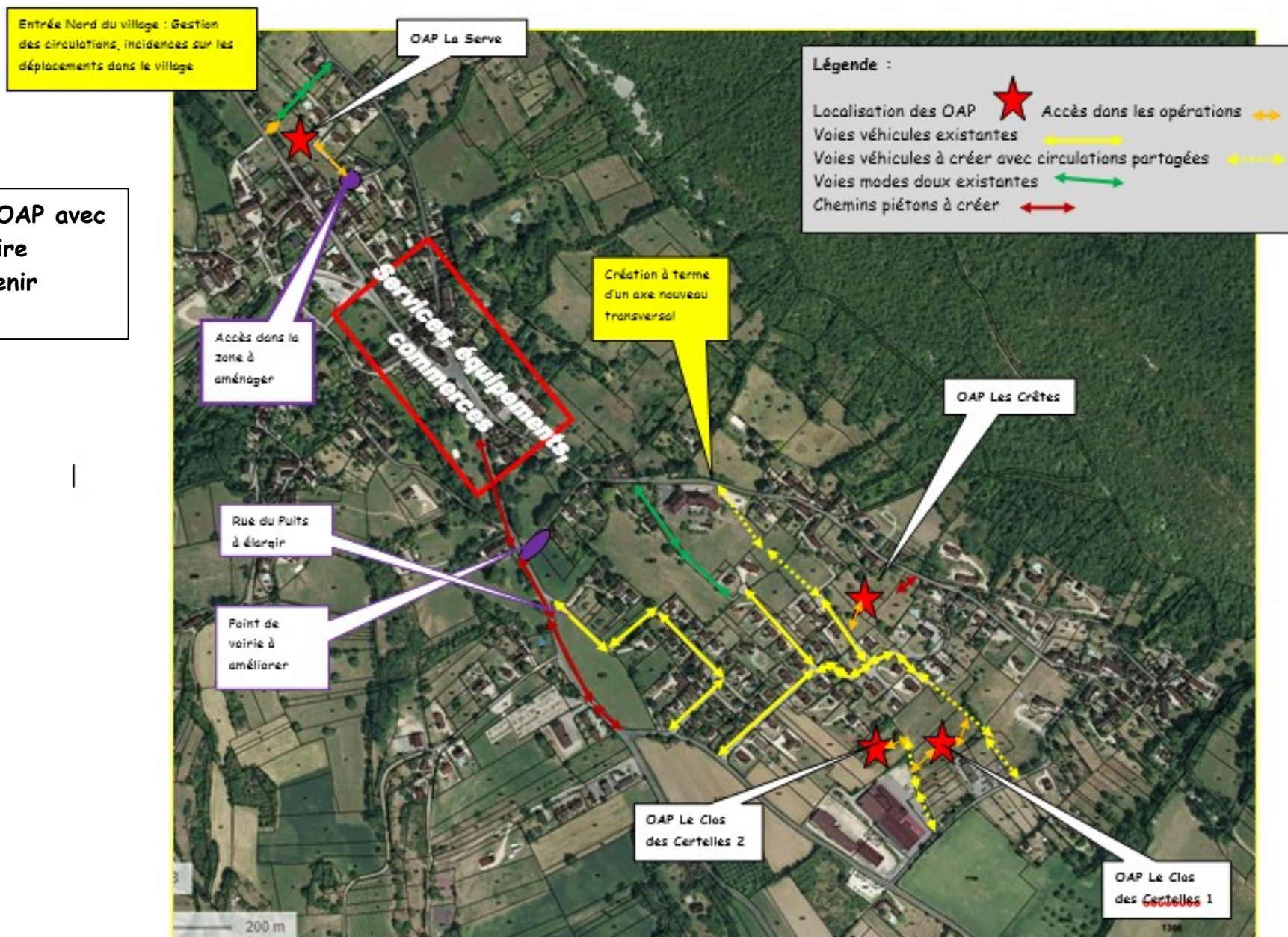
♣ **Introduire une diversité et une mixité de l'habitat**

- 4 630 m² → de l'ordre de 5 logements dans le schéma proposé (1 individuel + 2x2 individuels groupés)
 - Dont 1 logement locatif social ou en accession sociale
 - Hauteur maximum R+1
- = Règlement écrit

♣ Afin de permettre le jeu, la rencontre et la convivialité entre les habitants, envisager un ou deux espaces libres communs (2 parties maximum), non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les espaces boisés existant ou à maintenir sur le principe peuvent être la base de ces espaces communs (voir le schéma).

**Synthèse des 4 OAP avec
l'organisation viaire
existante ou à venir**



Principes communs à toutes les OAP en matière de prescriptions architecturales et paysagères

Lire en parallèle le Règlement écrit

Les zones 1AU, et leurs OAP, concernent des espaces importants en termes de perception paysagère à Lhuis : l'entrée de village pour La Serve et le coteau pour le secteur Charantonod/Les Certelles.

Les OAP déclinées ci-avant tendent à intégrer correctement les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et le paysage.

L'opération de La Serve doit en partie s'inspirer des maisons de village, groupées et bâties à l'alignement des voies, de manière à marquer par sa forme urbaine, sa volumétrie et sa densité l'entrée du village.

L'urbanisation est stoppée sur le coteau ; la ligne bâtie est donc maîtrisée. Les zones 1AU, et leurs OAP, concernent des espaces interstitiels du bas du coteau largement urbanisé (secteur globalement appelé Les Certelles). Toute construction nouvelle sera prégnante dans le futur paysage créé : les sens de faîtage, le dessin et l'emprise des voies, les teintes des façades et des clôtures, les hauteurs du bâti, etc ... sont donc à déterminer avec précaution.

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti des secteurs bâtis environnants de manière à conserver une unité globale.
Chaque projet devra veiller au respect des vues sur et depuis les constructions voisines.
- ◆ Pour les constructions comprenant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (gouttière, chéneau) (R+1).
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.
- ◆ En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ◆ La vigilance sera également de rigueur en cas d'implantation d'une construction en pente pour une bonne intégration.

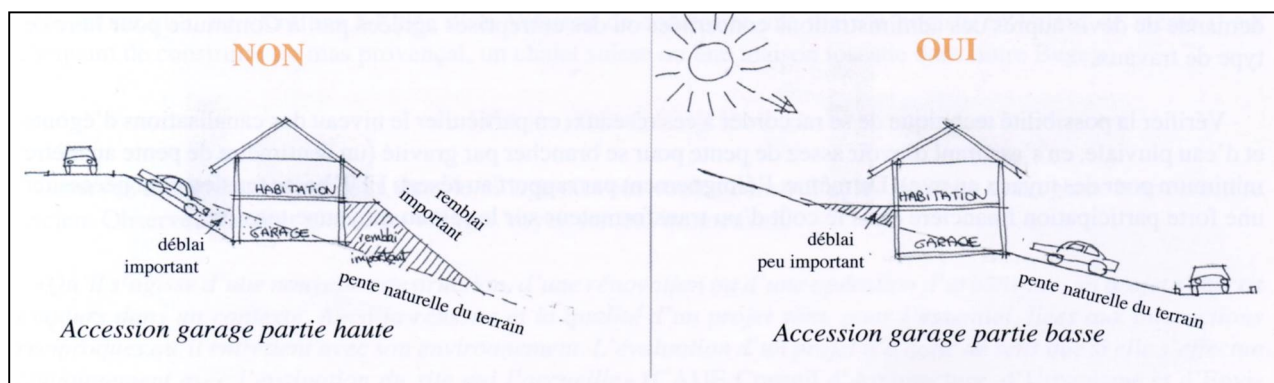
Implantation et volume :

* L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la

volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

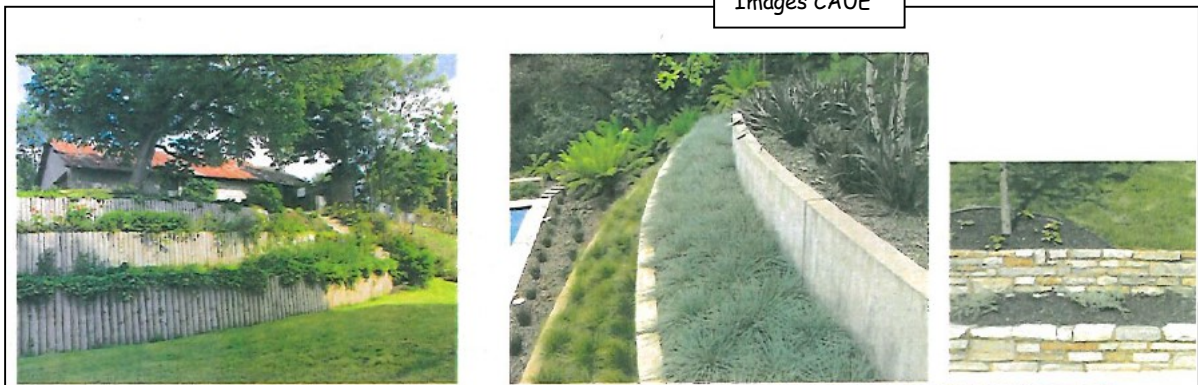
* Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.
- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.
- L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
- De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel. Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées. Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

- * Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Toitures - couvertures :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60% au-dessus de l'horizontale.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, et les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

La couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m²), en tuiles plates du Pays (60-65 au m²) ou tuiles mécaniques à emboîtement « petit moule » (20 au m²) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.

Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits. Les tuiles canal sont proscrites.

Façades :

- * Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
 - * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
 - * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
 - * Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites.
- Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.

Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples ...).

Sont interdits :

- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre
- Des teintes trop vives ou trop claires.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 mx 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson ...).

Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

Principes communs à toutes les OAP en matière de performance énergétique et environnementale

Lire en parallèle le Règlement écrit

❖ Pour l'aménagement des nouveaux quartiers, des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par la collectivité et les aménageurs.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et de la préservation du paysage, les aménageurs et pétitionnaires devront privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti (préservation du paysage urbain), les nouvelles opérations et constructions pourront introduire les dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils.

❖ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

❖ Trame verte :

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.
- ♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantées d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.
- ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.
- ♣ Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces situés entre les bâtiments et la rue pour conserver la qualité repérée au bord des rues.
- ♣ Il conviendra de privilégier des essences végétales peu consommatrices d'eau et peu exigeantes en intrants phytosanitaires.

❖ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques. L'extinction nocturne concourra à une bonne prise en compte de la trame noire et de la réduction de la consommation d'énergie.

❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements devront prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- Des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés peuvent être envisagés à l'échelle des opérations.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) avec installation d'un double réseau d'eau, doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.