

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de PONT D'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2 - Mise en compatibilité du PLU

2e. Parc photovoltaïque (zone Upv)

Orientation d'Aménagement et de Programmation après la mise en compatibilité

Vu pour rester annexé à la délibération
n°2024- du 03/04/2024
Le maire,

PLU approuvé le 19 juillet 2011

Révision simplifiée n°1 le 24 février 2014

Modification n°1 approuvée le 24 février 2014

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 6 février 2015

Modification n°2 approuvée le 1^{er} février 2016

Mise à jour n°1 le 20 juillet 2017

Mise en compatibilité le 3 avril 2024


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

 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Schémas de principe :

Schémas réalisés à partir du plan masse du projet - Source : TAUW Etude d'impact



Schéma de principe :

Implantation schématique des modules et constructions utiles

Accès

Desserte interne (voirie, cheminement)

Chemin piéton

Liens entre le périmètre du parc et le maillage viaire existant

Haie arbustive à planter

Clôture

A. Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160

Principes d'aménagement :

• **Desserte :**

✓ **Accès au site :**

Le site sera desservi par le chemin des Agneloux.

✓ **Desserte interne du site :**

Une piste permettra de faire le tour du parc photovoltaïque et les distributions intérieures utiliseront les aménagements amorcés par la ZAC.

✓ **Création d'un cheminement piéton :**

Pour préserver le maillage piétonnier Nord-Sud, un chemin piétonnier sera créé en bordure Nord et Est du parc photovoltaïque.

Il sera isolé visuellement de la centrale par la haie arbustive et la bande enherbée.

Il permettra de maintenir les connexions dans ce secteur, et précisément entre les zones d'habitation et le magasin Super U, au Sud.

Il sera relié aux voies existantes : rue du Parc du Blanchon/rue du Vernay, rue des Curiales, chemin des Fauvettes et chemin des Agneloux.

Sa largeur sera de 1m70.

Le sentier sera constitué de matériaux naturels et perméables (Grave Non Traitée), de façon à garantir sa meilleure intégration au sein des paysages urbains et naturels à proximité, et la perméabilité des sols.

• **Implantation des modules :**

Ils seront implantés à 20 m minimum de l'alignement des voies publiques et des limites séparatives. Toutefois, ce recul pourra être de 13 mètres minimum en limite de la surface commerciale existante.

• **Locaux techniques :**

L'utilisation d'une teinte gris-vert favorisera l'intégration des locaux techniques. Ils seront implantés à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques et des limites séparatives.

• **Clôtures :**

- ✓ Conformément aux enjeux inondation, l'utilisation de clôture en mailles souples est à privilégier.
- ✓ La teinte gris-vert sera à utiliser pour favoriser l'intégration du projet dans le paysage marqué par les haies arbustives.
- ✓ Sa perméabilité permettra le passage de la petite faune.



Zone d'implantation potentielle

→ Accès à la centrale

→ Accès au chemin piéton

— Chemin piéton

— Linéaires de haies à planter

Préservation des boisements existants par l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme (Règlement du PLU) :

Noyer remarquable ●

Bois communal et bordure des parcelles boisées privées à l'Ouest ◻

Boisements existants au Sud ▬

Principes d'aménagement (suite) :

• Création de la trame verte :

Excepté sur la bordure Ouest du site, des linéaires de haies seront créés afin de limiter l'impact visuel pour l'habitat en prise directe avec le projet (souvent des maisons à étages) et de permettre d'améliorer/restaurer les continuités écologiques dans les environs du projet.

La bande végétalisée aura une largeur d'environ 10 mètres. Une proportion importante d'arbres devra être d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres (supérieure à celle des modules).

Cette mesure permettra en outre de restaurer des habitats favorables pour la faune, notamment l'avifaune des milieux ouverts et des lisières qui affectionne les haies, les reptiles, ainsi que les chiroptères en transit/déplacement et en prospections alimentaires

Ces haies seront implantées à l'extérieur de la clôture.

• Entretien du parc photovoltaïque :

L'entretien sera assuré par fauche non mécanisée (éco-pâturage).

• Préservation de la trame verte (par le Règlement graphique) :

✓ Préservation du bois communal, de la bordure des parcelles boisées privées à l'Ouest, et des boisements existants au Sud (L 151-23)

✓ Maintien de l'arbre remarquable (Noyer) à l'Est du site (L 151-23)

• Profondeur d'implantation des réseaux et remise en culture ultérieure :

Prévoir une profondeur minimum de 40 cm pour conserver une possibilité de remise en culture ultérieure.

Synthèse des différentes orientations d'aménagement opposables

Réalisée par l'unité SCEP/SIG

Dernière date d'approbation
prise en compte: 01/02/2016



Orientation d'Aménagement et de Programmation



4

Vu pour être annexé
à la délibération

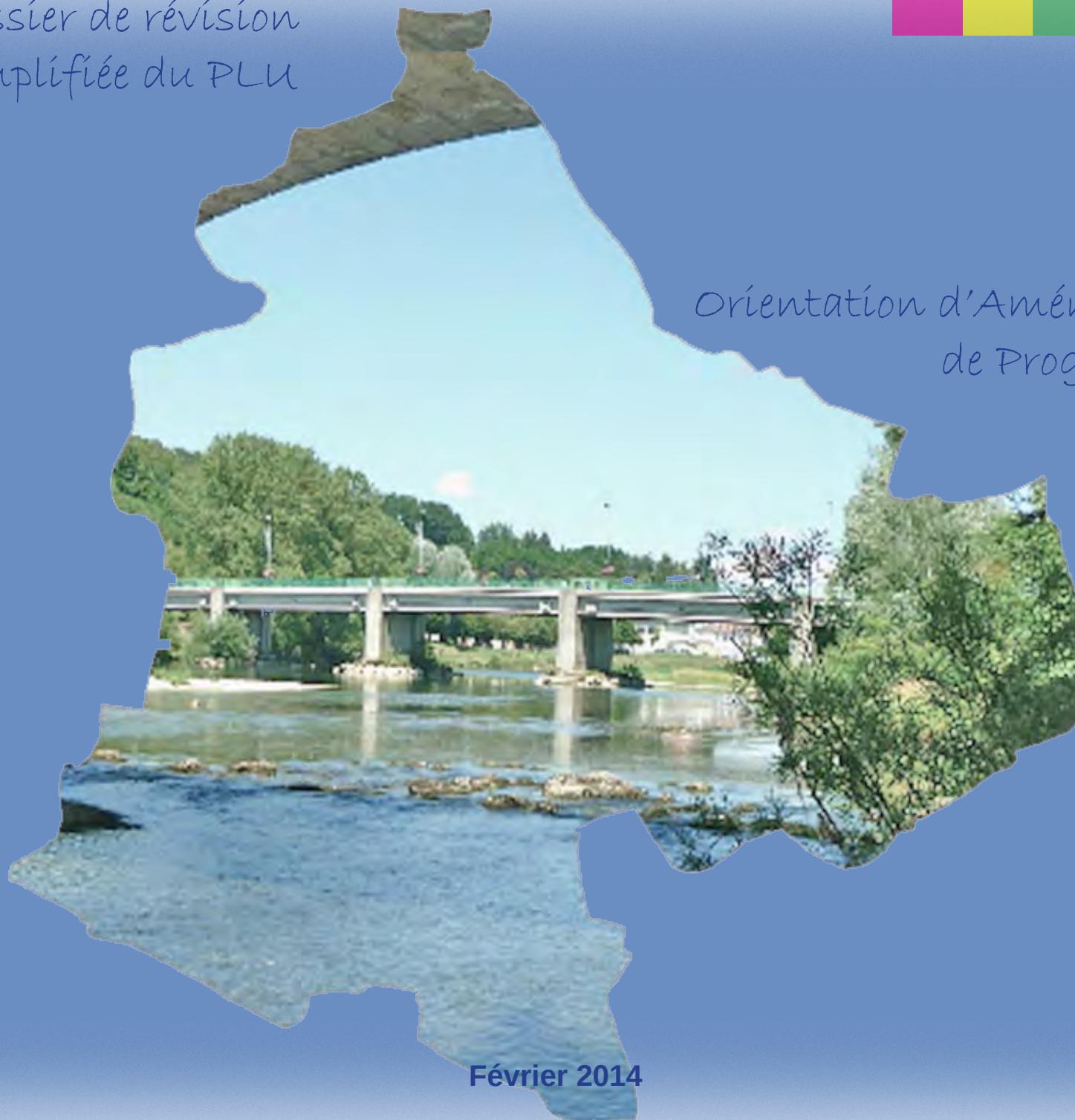
Le Maire

PLU approuvé le 16 Juillet 2011

Révision Simplifiée n° 1 approuvée le 24 février 2014



Orientation d'Aménagement et
de Programmation



Février 2014

L'étude urbaine au titre de l'article L. 111-1-4 mise en œuvre sur les abords de l'A42 et de la RD 1075 sur l'entrée de ville ouest de PONT D'AIN permet de prendre en compte un projet urbain en fonction des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Néanmoins, afin de faire émerger le projet urbain tel qu'élaboré au sein de ce document il est nécessaire que le document d'urbanisme actuel de PONT D'AIN puisse l'intégrer et le traduire. L'étude urbaine au titre de l'article L.111-1-4 dite Amendement Dupont sera adaptée en tant qu'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et retranscrite au sein du règlement et au sein du zonage.

I. Qu'est ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

> La définition de l'OAP

La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.123-4-1 «En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune [...] pour être légales, doivent poursuivre l'un des buts visés à l'article L. 123-1-4, 1 : « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune».

L'objet des OAP est donc, de façon générale, de « définir des actions ou des opérations » qui concernent l'aménagement.

> La portée juridique

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.» Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

> Le contenu

Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être

accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

Le contenu de l'étude urbaine dispose donc de détails suffisants pour être intégré au PLU de la commune de PONT D'AIN en tant qu' OAP.

II. Le projet d'aménagement de plateforme logistique

a. La programmation

Le projet envisagé se décompose en trois entités:

- La partie entrepôt qui s'étendra sur une surface de 72 125m²;
- La partie locaux de charges et techniques qui occupera 740 m²;
- Les bureaux et locaux sociaux nécessiteront une surface de 2400m².

Au total, le projet mobilisera une surface bâtie de 75 265m². Aussi, ajoutons à cela les surfaces extérieures réservées au stationnement des véhicules légers, 324 emplacements, et des véhicules lourds, 27 emplacements.

b. Les grandes lignes du projet

Les concepteurs du projet PRD ont définis les atouts du projet :

1. *«Un immeuble de 75000m² de classe A de dernière génération, pérenne et offrant une grande souplesse en terme de divisibilité.*
2. *Un traitement architectural soigné de ses façades visibles depuis l'autoroute et la voie ferrée.*
3. *Un accès unique et immédiat sur le site depuis la sortie de l'autoroute.*
4. *Une zone de stationnement poids lourds en entrée de site et une organisation des flux de ces véhicules autour des bâtiments adaptée à l'activité.*
5. *Des zones de stationnement véhicules lourds uniformément réparties pour distribuer les lots.*

6. *Un raccordement ferré permettant une desserte par quai (avec double voie de 575m) soit par déchargement de plain pied de 670m permettant l'accueil d'un train complet pour des caisses mobiles.*
7. *Un projet paysager de très grande qualité, renforçant les espaces boisés du site en intégrant tous les contraintes du PPRI.*
8. *Des merlons paysagers pour limiter l'impact visuel du bâtiment au sud côté habitations.*
9. *Une gestion optimisée des risques d'inondation du site par de vastes bassins.*
10. *Un immeuble certifié qui place l'humain au coeur de ses préoccupations et offre un cadre de travail de qualité.»*

Extrait de l'étude PRD présentée le 3 Février 2012.

Le projet de plateforme logistique bi-modale est issu d'une réflexion complète autant que sur l'intégration du projet au site qu'à l'interaction du projet avec son environnement immédiat.

c. Le scénario d'aménagement



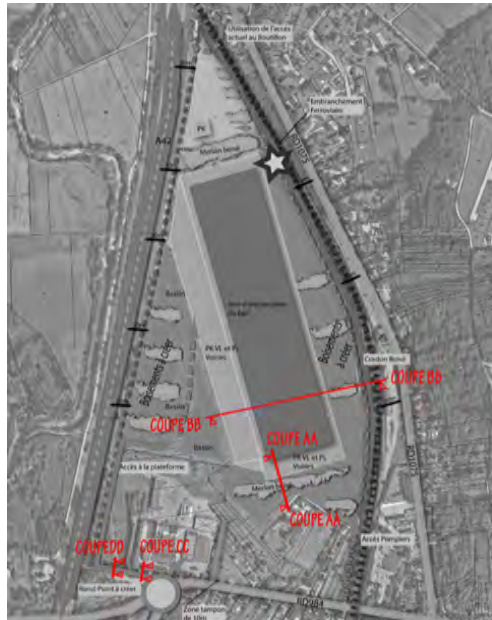
Vue axonométrique du bâtiment logistique



Intentions architecturales

Images extraite du rapport PRD présenté le 3 Février 2012

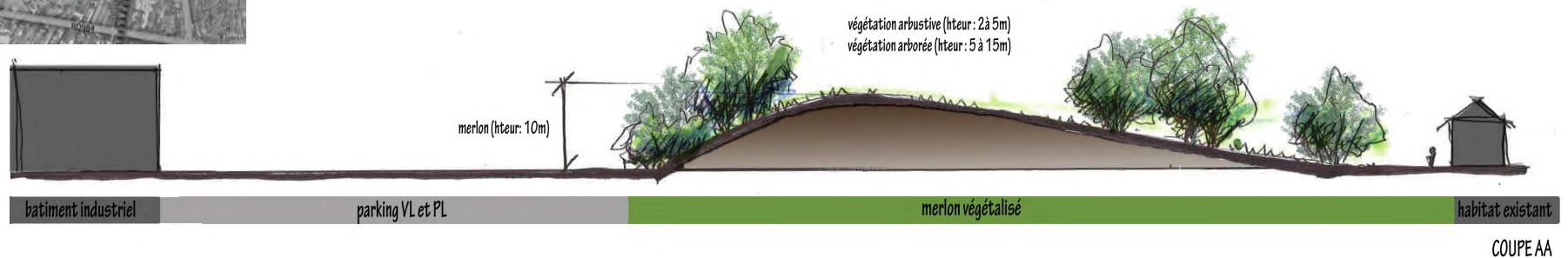




Plan de localisation des coupes

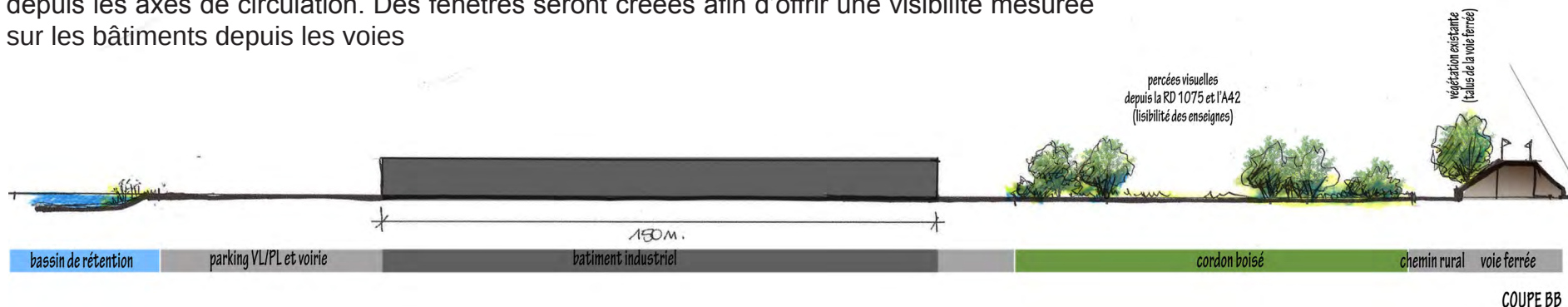
Coupe AA : Coupe réalisée sur le Merlon paysager qui viendra s'implanter au sud du bâtiment industriel.

La hauteur, limitée à 10m, permettra de masquer le bâtiment industriel. Il sera planté d'une végétation arbustive (2 à 5 m) et arboré (5 à 10 m) dense en pied de talus afin de limiter l'impact du modelé de terrain et de retenir la terre. Cette végétation assurera une bonne insertion paysagère. Les essences locales devront être privilégiées.



Coupe BB : coupe de principe sur le bâtiment dans le profil en travers de la vallée depuis le bassin de rétention et jusqu'à la voie ferrée.

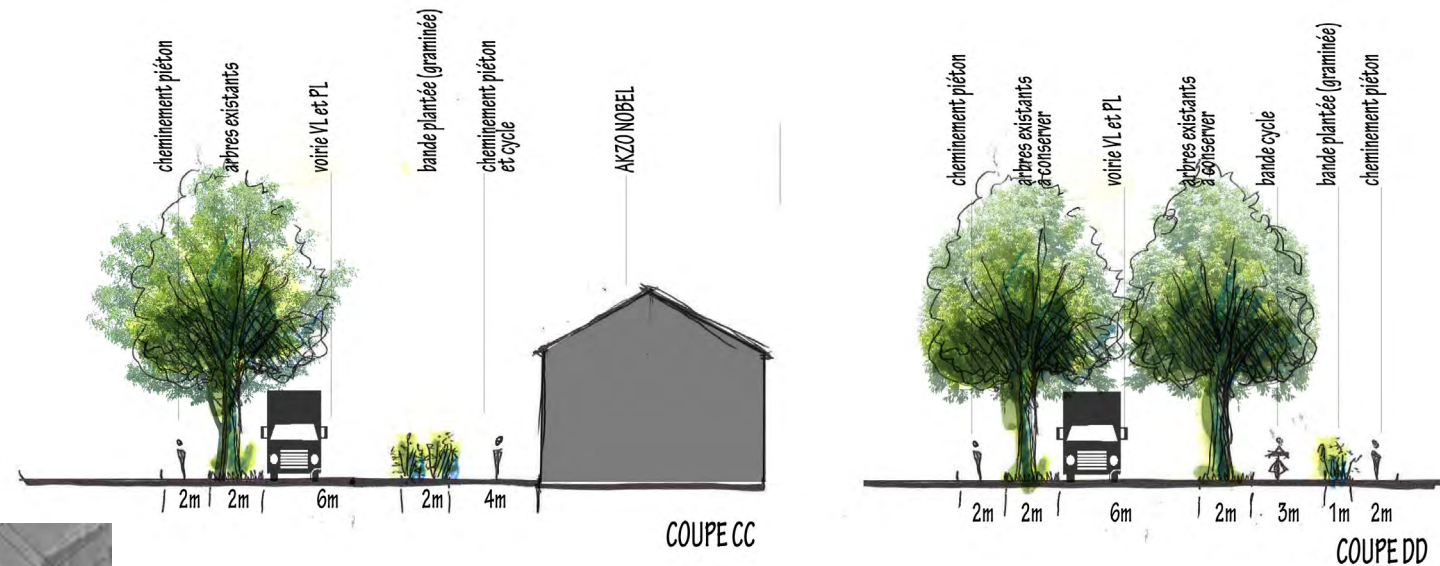
Des cordons boisés seront plantés au coeur de la zone tampon, formant des écrans végétaux depuis les axes de circulation. Des fenêtres seront créées afin d'offrir une visibilité mesurée sur les bâtiments depuis les voies



Aménagement de la RD984



R984 direction Est : Pont d'Ain centre-ville

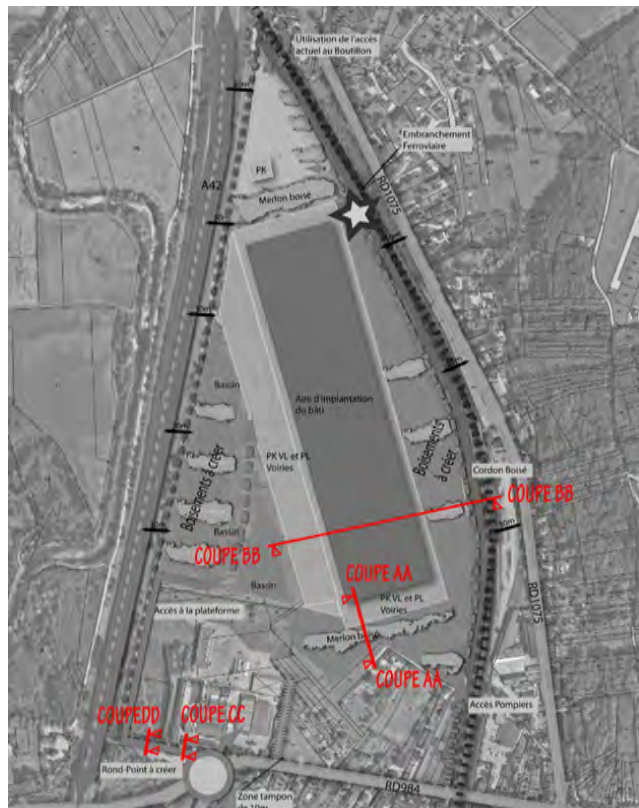


Coupe CC et DD sur la RD984 : La fréquentation de cet axe, notamment par les poids lourds, amène à proposer des cheminements piétons et une piste cyclable double sens dissociés de la voirie. Une plantation d'arbustes et de graminées mettra à distance les véhicules des circulations modes doux tout en assurant une certaine qualité des espaces publics.

Le long de la route départementale, la conservation des arbres existants, dans une logique de mail, sera recherchée.

L'intersection entre l'accès à l'autoroute et aux activités et la RD984 sera aménagée au moyen d'un carrefour giratoire.

A travers cet aménagement, l'objectif est de conjuguer : desserte des activités économiques, cohabitation des usagers en sécurité et valorisation de l'entrée de ville de Pont d'Ain.



R984, vue depuis l'accès à l'autoroute de l'entreprise Akzo Nobel - Emplacement du futur rond-point sur la RD984

III. Préconisations urbanistiques

L'étude urbaine menée au titre de l'article L.111-1-4, à l'entrée de ville de PONT D'AIN sur les abords de la RD 1075 et de l'A42, permet de moduler les bandes d'inconstructibilité de 75m et de 100m.

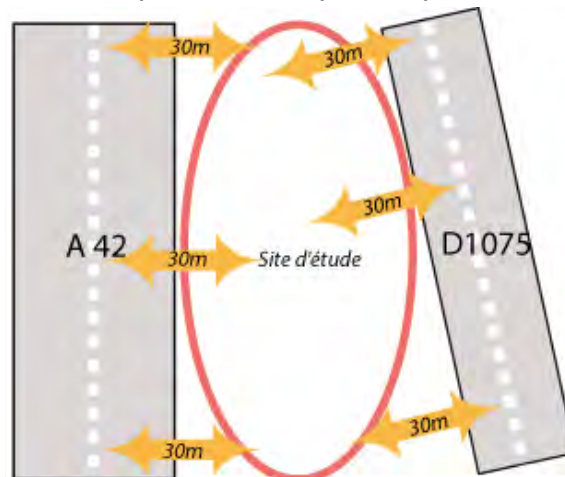
Les constructions, au regard de la présente étude, pourraient s'implanter à 30m depuis les axes des voiries dénommées ci-dessus.

Ceci permet d'optimiser le foncier dans le cadre de l'aménagement de ce futur site d'activités économiques.

a. Traitement des nuisances

Nuisance auditive :

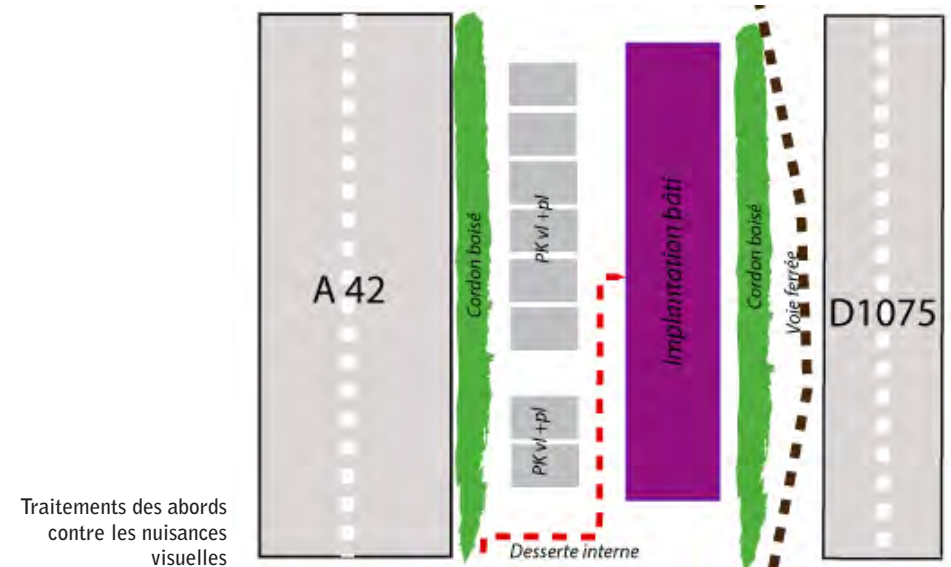
Le site bordé par deux axes routiers, dont un autoroutier, fortement fréquentés, est impacté par des nuisances sonores d'autant plus fortes. Dans la bande de 30m longeant l'A42 et la RD 1075, la création de haies libres et de cordons boisés agiront comme un écran sonore. Ces bandes vertes dite «tampon» laisseront des perceptions visuelles stratégiques sur les bâtis, afin d'offrir une bonne visibilité aux enseignes. Toutefois, cette première précaution ne dédouane pas les entreprises qui viendront s'installer sur le site de prévoir des traitements acoustiques de leurs façades.



Constructions autorisées à 30 mètres depuis l'axe des voiries bordant le site.

Nuisance visuelle :

Le site dispose d'une visibilité importante que ce soit en venant du nord de la commune depuis la D1075 ou depuis l'autoroute A42. Il est donc nécessaire de proposer un traitement des angles et des façades en particulier pour que l'urbanisation ne vienne pas dégrader le grand paysage depuis les axes routiers.



b. Traitement des accès

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière. En effet, plusieurs principes d'aménagement ont été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité du secteur et assurer une sécurité optimale.

L'accès principal à la zone se fera via un rond-point sur la RD 984. Ce rond-point permettra d'améliorer la sécurité de la sortie d'autoroute au sein de PONT D'AIN mais aussi de formaliser l'accès à l'entreprise d'AKZO NOBEL et à la future plateforme logistique. Au vu du trafic routier, un aménagement de grande envergure (diamètre de 50 m environ) doit être engagé pour permettre le passage des poids lourds.

L'avantage de créer un rond-point est de pouvoir raccrocher en même temps que le site, les flux issus de la RD 984 et du péage de PONT D'AIN. Ainsi, l'harmonisation des flux et des circulations permet de sécuriser de manière considérable l'accès à la RD 984 mais aussi le franchissement de cet axe routier notoire.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 984 ni sur la RD 1075 hormis une voirie strictement réservée aux pompiers (sur le chemin communal existant) pour leur permettre un accès de secours rapide.

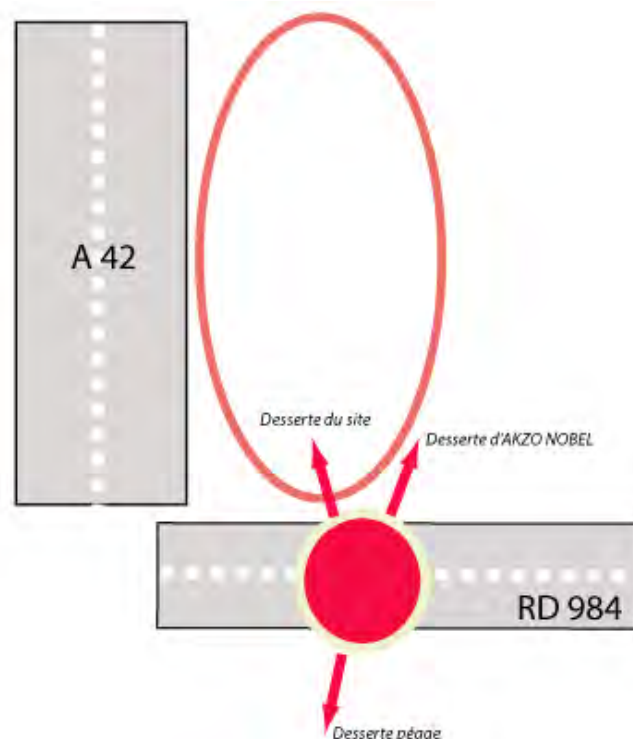


Schéma de principe de desserte via le rond-point

c. Traitement qualitatif

L'aspect et la volumétrie des bâtiments devront rester simples et sobres.

Un rythme pour les grandes longueurs de bâtiments peut être admis s'il se traduit par des coupures volumétriques et des matériaux distincts. Une expression contemporaine de l'architecture sera privilégiée.

HAUTEURS :

Les bâtiments ne pourront excéder 20m de hauteur au maximum. L'intégration devra se faire par une recherche des couleurs en adéquation avec le grand paysage. Les couleurs claires telles que le blanc sont à proscrire.

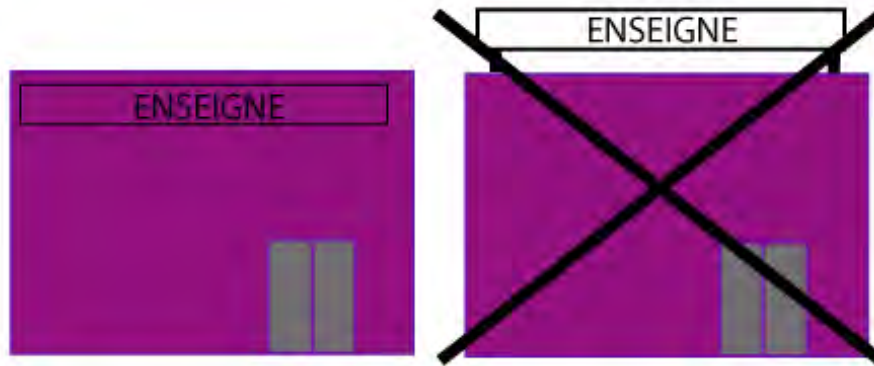


Principe de hauteur

ENSEIGNES :

Les enseignes et éléments techniques des bâtiments sont interdits en toiture. Ils pourront être disposés en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou l'égout de toiture. Ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment ou aux murs techniques en entrée de lots. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et en cohérence avec l'ambiance générale.

Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.



Traitement des enseignes

CLOTURES :

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des places et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné.

Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00m. Elles seront constituées de clôtures en acier rigide ou barreaudées, de couleur grise, doublées de haies vives. Les essences indigènes seront recommandées.

Les portails seront en métal et auront une forme épurée et simple, aucune « fioriture » aucun décor n'est autorisé. Leur couleur sera identique à celle de la clôture.

TRAITEMENT DES FRANGES et ABORDS:

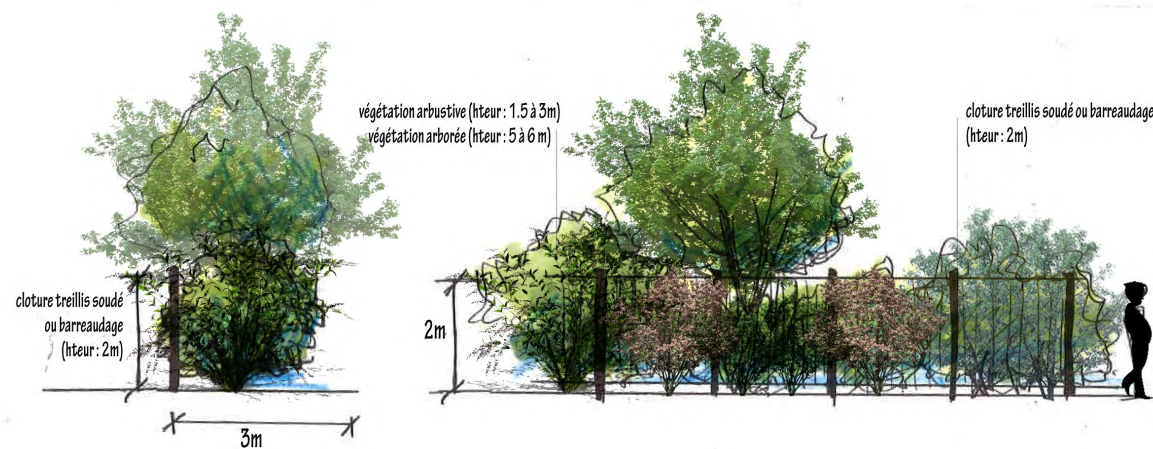
Le grand paysage autour du site du Clos, des Teppes, des Mortes et Millierand comportant des spécificités notoires (corridors écologiques, passages d'animaux etc) il est essentiel de créer une zone d'activités qui puisse s'intégrer dans cet environnement naturel.

Les franges des bâtiments seront traitées à travers une politique de plantations permettant des passages de cette faune sans pour autant obscurcir les cônes visuels.

d. Traitement paysager

Pour les espaces verts, l'accent est mis sur les abords des voiries majeurs bordant le site, l'A 42 et la RD 1075.

Une zone tampon de 30m permet d'intégrer les bâtis dans le paysage urbain, de marquer l'entrée de ville et de limiter les nuisances sonores. Les bandes tampons ménageront quelques ouvertures dans la végétation pour offrir une visibilité mesurée sur les bâtiments depuis les voies.



Principes de cloture

Afin de proposer des parkings de qualité et bien insérés dans le tissu urbain, les stationnements devront répondre à plusieurs critères :

- Dans la mesure du possible, le revêtement sera constitué de matériaux perméables : pavés, stabilisé, dalles alvéolées, gravier...
- Un arbre sera planté toutes les 4 places de parkings (véhicules légers) pour créer un ombrage sur les voitures. Les essences choisies seront rustiques, avec une tige haute ainsi qu'un houppier large et étalé. Pour des raisons évidentes, il conviendra d'éviter les systèmes racinaires traçant pouvant abîmer le revêtement (platanes) ou les arbres produisant des fruits, du miellat, ou de la sève qui pourrait tomber sur les voitures (tilleuls).



Stabilisé



Gravier



Pavés enherbés



Pierres, galets



Dallages



1 Le projet immobilier de PRD

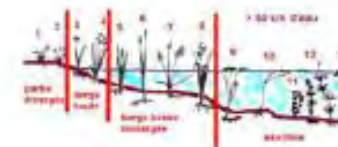
1.12 principes paysagers

Les prairies de lagunage.



Milieu complémentaire au milieu boisé permettant le développement d'écosystèmes variés.

Iris, carex, roseaux, juncos...



Principe des verses

Plantation des noues et bassins

Principes de plantation, données de plantation, vue en coupe et en plan
Echelle : 1/500



Prairies fleuries

Ces espaces viennent accueillir les filtres à roseaux et les lagunes qui serpentent jusqu'aux bassins de rétention assurant ainsi un traitement écologique à ciel ouvert des eaux des terrains.

Extrait rapport PRD présenté le 3 Février 2012

Accès et déplacements automobiles:

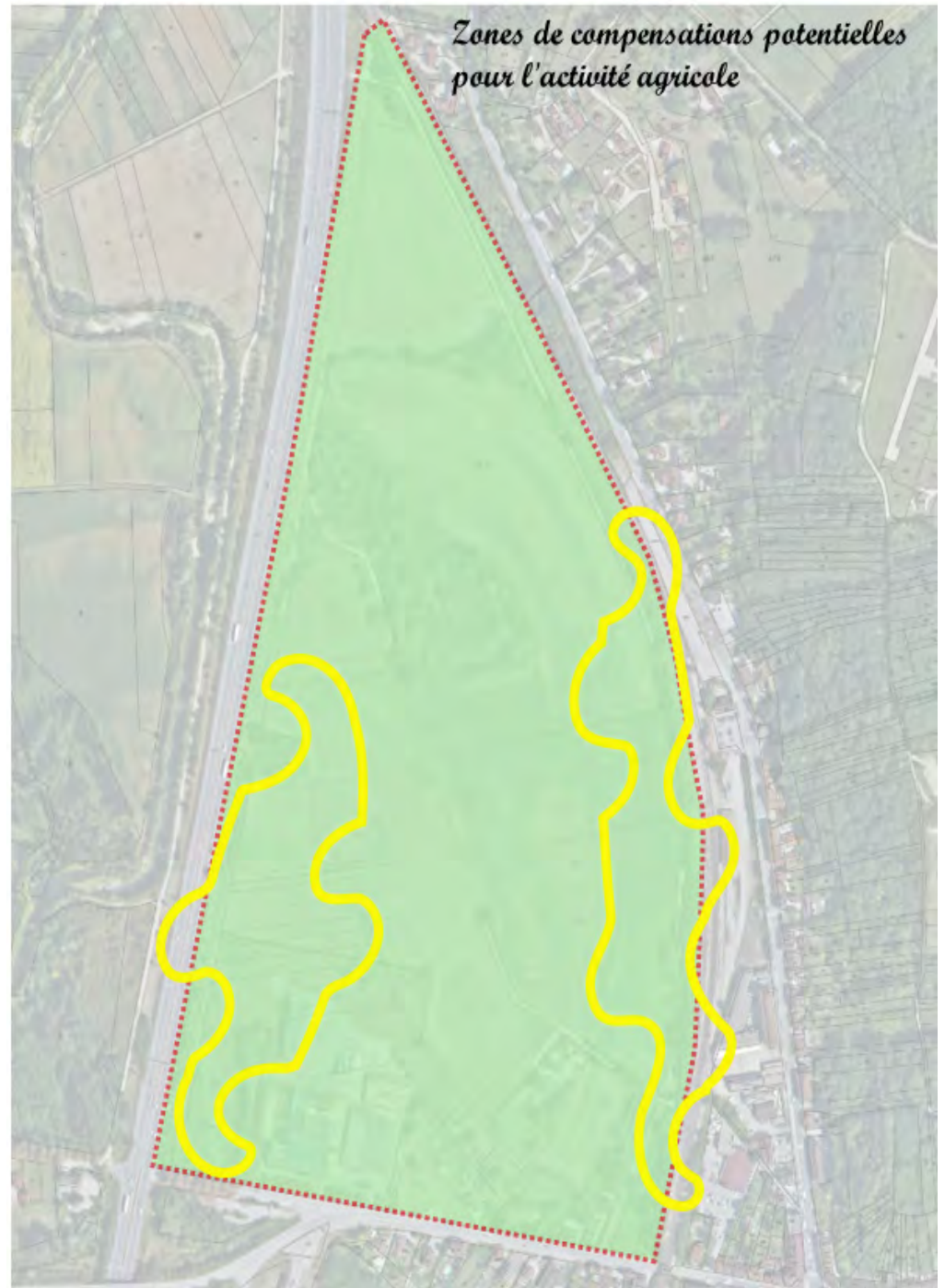
Afin de permettre une bonne accessibilité au site, une voie en double sera aménagée à partir du nouvel accès qui sera créé au droit d'AKZO NOBEL. Cette voie desservira l'ensemble de l'opération. Cette voie de desserte devra être adaptée aux circulations prévues et comporter des cheminements doux accompagnés de plantations.

Les aires de stationnement seront « verdies ». Elles devront comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour quatre places à l'emplacement des stationnements des véhicules légers. Des revêtements innovants pourront être mis en place pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume de rétention. Les toitures végétalisées seront autorisées.

Hydraulique: Le porteur de projet devra établir un dossier loi sur l'eau sur la totalité de la zone 1AUxb si le projet d'aménagement englobe au moins les 3/4 du site étudié au sein du présent dossier de révision simplifiée n° 1 du PLU de PONT D'AIN.

Gestion du site: Actuellement, le site est en partie cultivé et mis à disposition des agriculteurs. Il sera proposé que les espaces non urbanisés, notamment la pointe nord du site, continuent d'être exploités par les agriculteurs en attendant que le site s'urbanise. Les zones rouges du PPRi pourront éventuellement servir de compensation pour l'activités agricoles.



S.C.P. BERNARD, RAMEL et BOUILHOL, - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste
582 Allée de la Sauvegarde - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE

PONT D'AIN

Orientations d'Aménagement

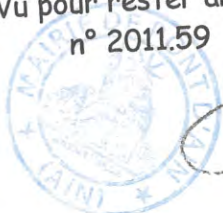
DOSSIER D'APPROBATION

JUILLET 2011

3



Vu pour rester annexé à la Délibération
n° 2011.59 du 19 Juillet 2011



Commune de PONT D'AIN - Zone 1AU - Au lieu-dit le Blanchon

Elle est située dans le prolongement de la partie ancienne du hameau du Blanchon, et se limite à l'Ouest et au Nord, par des constructions déjà existantes. Ce site s'inscrit dans la continuité d'une zone pavillonnaire.

- La zone sera desservie par une voie nouvelle à l'est qui s'accroche sur 2 endroits sur la voie existante : la rue des granges rouges (VC 8) : au Nord à travers la zone U (créatin d'un emplacement réservé), et au Sud à travers la zone 1AU.

Un cheminement piéton sera à créer pour relier la zone à la partie Ouest (chemin des Angeloux), et les voies créées seront aménagées avec un trottoir.

Ces liaisons avec le quartier sont prévues afin d'assurer à long termes un maillage piéton ou routier de entre ces nouveaux quartiers et le tissu urbain existant.

- Plusieurs haies, qui permettent de structurer le paysage, sont à préserver, et sont protégées.

- L'habitat développé ici est de type individuel groupé ou jumelé, comme sur l'ensemble du secteur. Un coefficient d'occupation des sol est fixé à 0,50. On peut estimer à environ 25 le nombre de lots réalisables sur ce secteur.

Le COS est fixé à 0,5.

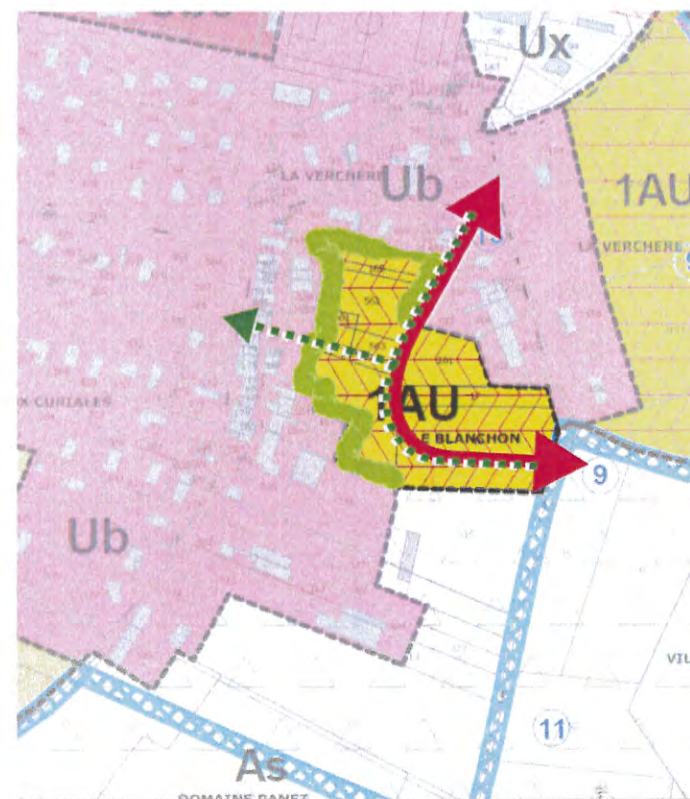
Comme prévu, ce secteur devra créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

La servitude L. 123-1-16° en faveur de la mixité sociale impulsera la réalisation de cet objectif.

Superficie : 2 hectares



- liaisons à réaliser à terme
- - - cheminements doux à créer
- espaces verts à créer



Commune de PONT D'AIN - Zone 1AU - Au lieu-dit la Verchère

- La zone 1AU "La Verchère" est située dans une dent creuse, en bordure Ouest du chemin rural dit de Saint Jean le Vieux. Ses limites sont constituées au Nord, au sud et à l'Ouest de voies existantes (chemin dit des granges du Blanchon, le chemin dit de Saint Jean le Vieux, et la voie communale n°8) et à l'Ouest de bâtiments existants.

- La zone sera desservie par une voie nouvelle à l'est et au nord qui s'accroche sur la voie existante : le chemin dit de Saint Jean le Vieux (1) et le chemin rural dit des granges (2). Un cheminement piéton sera à créer en parallèle des voies de desserte.

Des liaisons avec le quartier sont prévues afin d'assurer à long termes un maillage piéton ou routier de entre ces nouveaux quartiers et le tissu urbain existant.

Une accroche sur les chemins existants au sud (3) et à l'Ouest (4) sont à prévoir afin de mailler le secteur.

- Un espace vert est prévu au sud de la zone afin d'assurer un espace de liaison avec le hameau du Blanchon et la zone au sud.

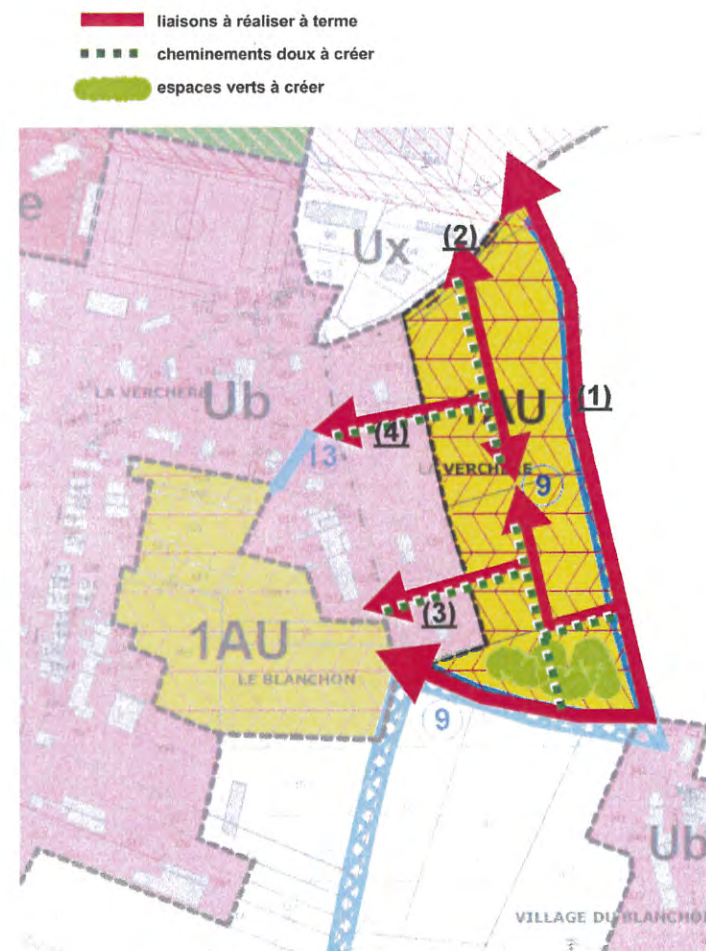
- Cette zone étant une dent creuse dans un environnement bâti pavillonnaire, la typologie de logement prévu sera proche de cette forme urbaine en privilégiant une densité plus élevée. Le tissu à développer serait plutôt de type groupé ou jumelé..On peut estimer qu'une trentaine de lots seront possibles dans ce secteur.

- Le COS est de 0,5 sur ce secteur.

- La zone doit pouvoir accueillir à terme, au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Comme au Blanchon, une servitude de mixité sociale L. 123-1-16° est appliquée.



Superficie : 3,1 hectares



Commune de PONT D'AIN - Zone 1AU - Au lieu-dit Catherinette

- La zone d'urbanisation future du secteur de la Catherinette, situé entre la rue de la Catherinette et le Chemin rural dit de la Plantée, occupe une superficie de 9,6 ha, dont 7,7 ha sont en cours d'urbanisation : lotissement les Bellefeuilles de 52 47 lots.

Situé dans un secteur pavillonnaire à proximité du centre et de ses équipements, cette zone sera reliée au centre par une liaison piétonne à proximité du château.

La rue de la Catherinette servira de liaison et de desserte entre les quartiers sud et nord. Le chemin rural de la Plantée pourrait être conservé pour assurer une liaison piétonne nord-sud.

- La partie Nord, pour le lotissement "Bellefeuilles" l'accès à la zone se fait depuis l'Est par la rue de la Catherinette. Une liaison avec la partie ouest, qui n'est pas encore construite, est prévue.

- L'accès à la partie Sud se fait par le Nord depuis le chemin de la Plantée et par l'Est depuis la rue de la Catherinette. Une liaison piétonne est prévue afin d'ouvrir la zone au sud.

- L'accès à la partie ouest se fait depuis le lotissement Bellefamilles et la voie communale n°1.

Les boisements situés à l'ouest ont été sortis de la zone 1AU pour les préserver car ils présentent des essences locales intéressantes.

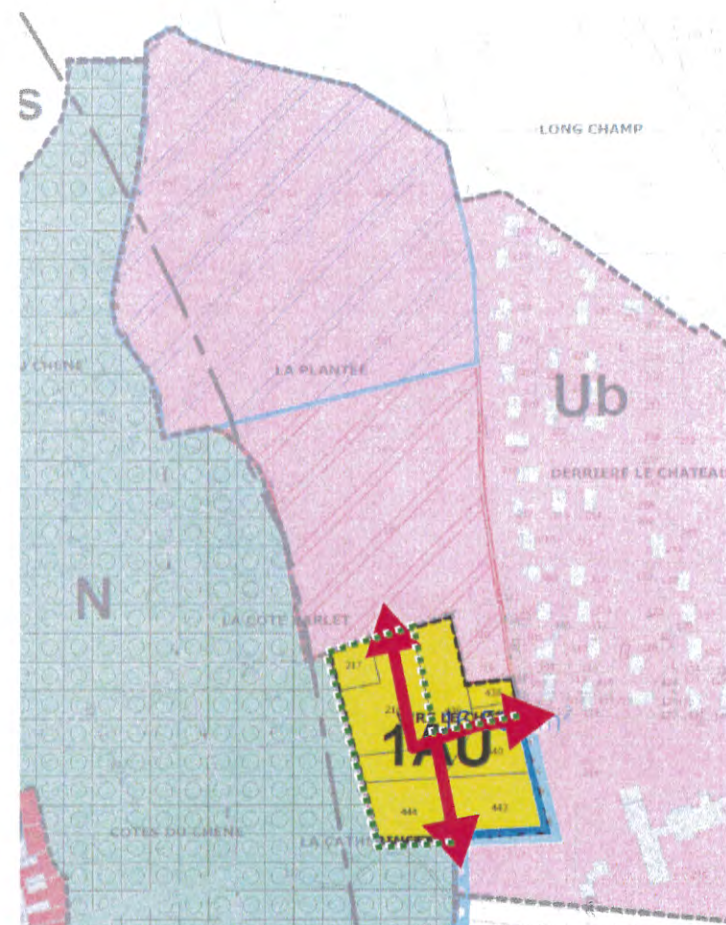
- Les logements seront de type individuel ou intermédiaire.

- Le COS est fixé à 0,5.

- Le secteur devra comprendre, à terme, au moins 20% de logements locatifs sociaux.



- liaisons à réaliser à terme
- - - cheminements doux à créer



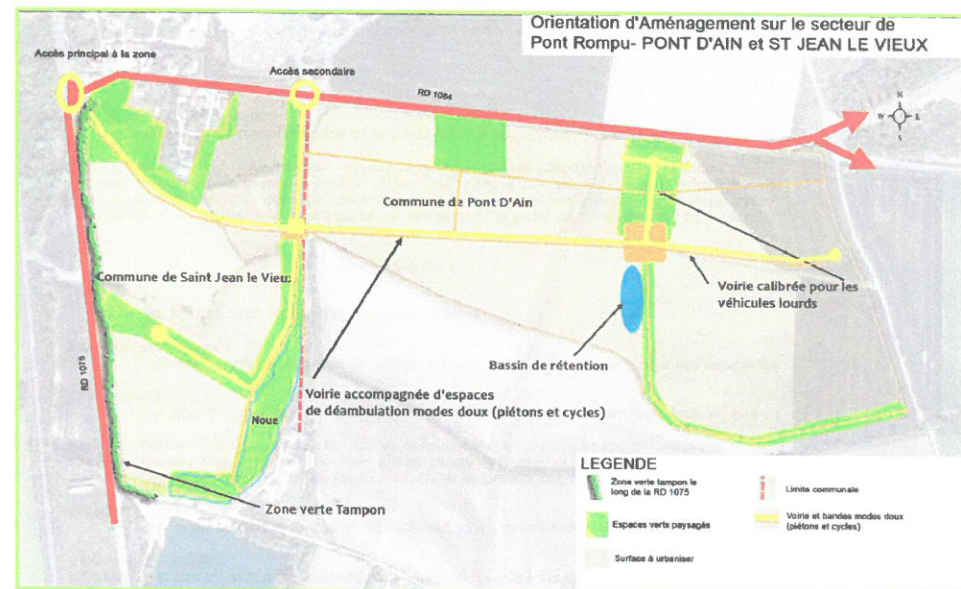
Superficie : 1,7 hectares

V. - MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DE PONT ROMPU

Orientation d'aménagement opposable au sein du PLU de Pont d'Ain

Aucune Orientation d'Aménagement n'est recensée sur la commune de Pont d'Ain.

Orientation d'aménagement révisée :



Une orientation d'aménagement portant sur les deux communes est proposée afin d'avoir une lecture plus claire de l'aménagement prévu.