



Leyment

Plan Local d'Urbanisme



Vue depuis les champs



Vue depuis le ciel

4

Cahier des Opérations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



Département de l'Ain

Commune de LEYMENT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Après déclaration de projet : Ouverture d'une zone de carrière alluvionnaire au lieu-dit « Les Fourches » avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme 2019

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
------------------	---

CHAPITRE 1	4
RECENSEMENT ET LOCALISATION DES SITES CONCERNES	

CHAPITRE 2	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SITE	

2.1. Le site du bourg	5
2.2. Le site du Champ du Rafour – La Guillotière	7
2.3. Le site de Côte à Goy	9
2.4. Le site de la Rue de la Gare – RD 77 vers les anciennes carrières	11
2.5. Le site de la zone d'activités des Granges	13
2.6. La carrière Aux Fourches	15

Récapitulatif	17
----------------------	----

PREAMBULE

Les lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 13 décembre 2000 et *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003 ont fourni aux Conseils Municipaux lors des élaborations ou révisions des Plans Locaux d'Urbanisme, l'occasion de préciser pour les sites à forts enjeux pour l'avenir :

○ *des orientations d'aménagement*

Il convient donc de veiller à ce que les projets initiés par les acteurs publics ou privés de l'aménagement soient bien compatibles avec les orientations imaginées par la commune de LEYMENT.

CHAPITRE 1

RECENSEMENT ET LOCALISATION DES SITES CONCERNES

La commune de LEYMENT a pris en compte cinq sites différents pour préciser les orientations d'aménagement ; 4 font l'objet d'une zone 1AU et 1 fait l'objet d'une zone 1AUX.

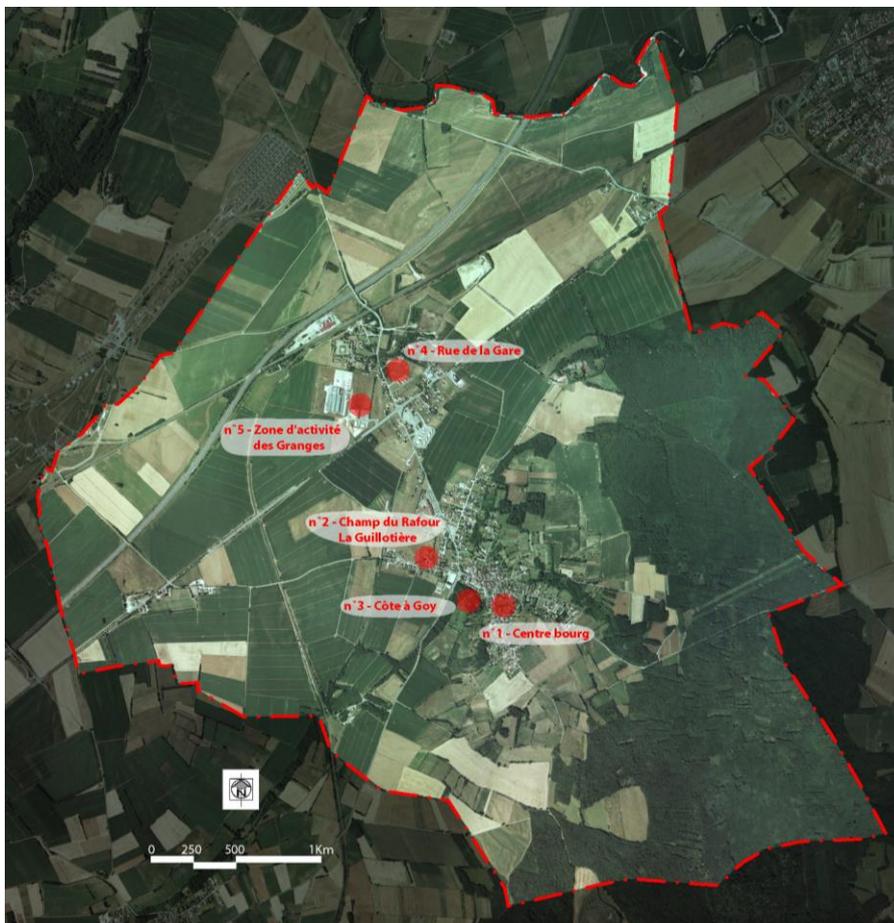
La vocation principale des 4 premiers est l'habitat, mais au titre de la mixité des éléments de programme ; des activités professionnelles compatibles sont souhaitées et possibles.

La vocation de la zone 1AUX des Granges est de recevoir des activités.

Les cinq sites sont les suivants :

- n° 1 *Le centre bourg*
- n° 2 *Le champ du Rafour – La Guillotière*
- n° 3 *Côte à Goy*
- n° 4 *Rue de la Gare – RD 77 vers les anciennes carrières*
- n° 5 *Zone d'activités des Granges*

Carte de localisation



CHAPITRE 2

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SITE

2.1 Le Site du bourg

a) Les vigilances

- Le désenclavement de cet îlot
- Les circulations sur les RD 77B vers Lagnieu et 40C qui tangentent le site
- Les entrées à valoriser
- Un écueil à éviter : la sous occupation de l'îlot

b) Orientations d'aménagement et éléments de programme

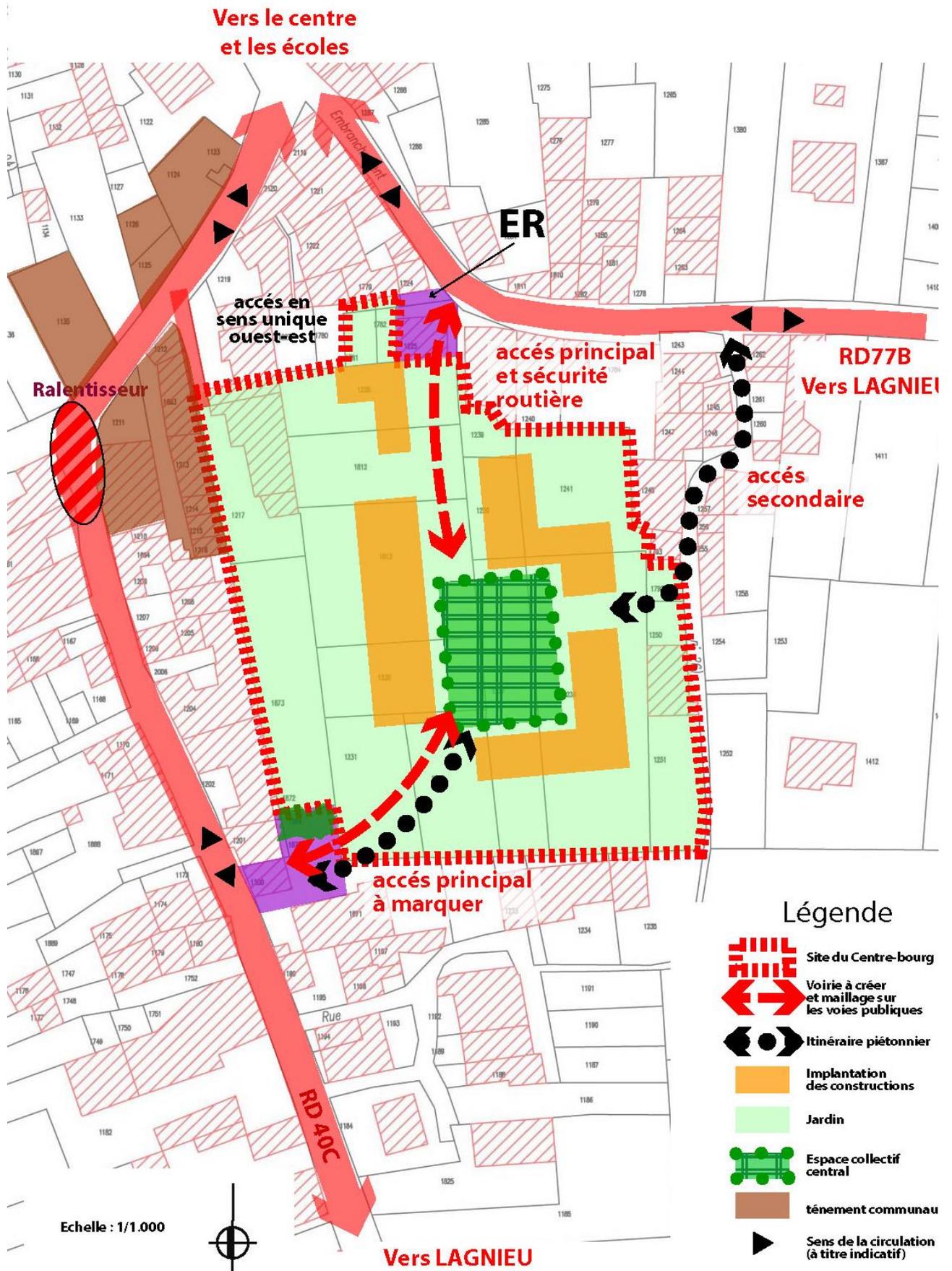
- Système de desserte en boucle avec maillage côté nord à la RD 77B et angle sud-ouest la RD 40C.
- Des accès secondaires possibles angles nord-est et nord-ouest ; la collectivité locale a inscrit des emplacements réservés pour favoriser les évolutions du cadre bâti et renforcer la sécurité routière.
- Des itinéraires piétonniers pour faciliter les échanges inter îlots, inter-quartiers et vers les équipements (écoles, mairie ...).
- Un espace collectif de cœur d'îlot.
- Une composition affirmée autour avec des maisons de village ou petits collectifs avec des espaces privatifs.
- Mixité souhaitable des éléments de programme : taille variée des logements, statuts complémentaires (accession, locatif et quelques locatifs sociaux).

c) Superficie et capacités d'accueil

- Superficie du tènement : 1 hectare environ
- Capacité d'accueil : compte tenu d'un COS maximum de 0,45, la capacité d'accueil est de l'ordre de 30 à 40 logements.
Le programme devra comporter à la fois des logements en petits collectifs (R + 2), des logements individuels groupés et quelques maisons individuelles.
Une proportion d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux devra être réalisée dans l'ensemble du secteur 1AU conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme.

LEYMENT - Centre bourg

Les orientations d'aménagement



2.2 Site du Champ du Rafour – La Guillotière

a) Les vigilances

- Eviter une desserte interne par des voiries en impasse
- Soigner les entrées sud et nord du site : sécurité routière

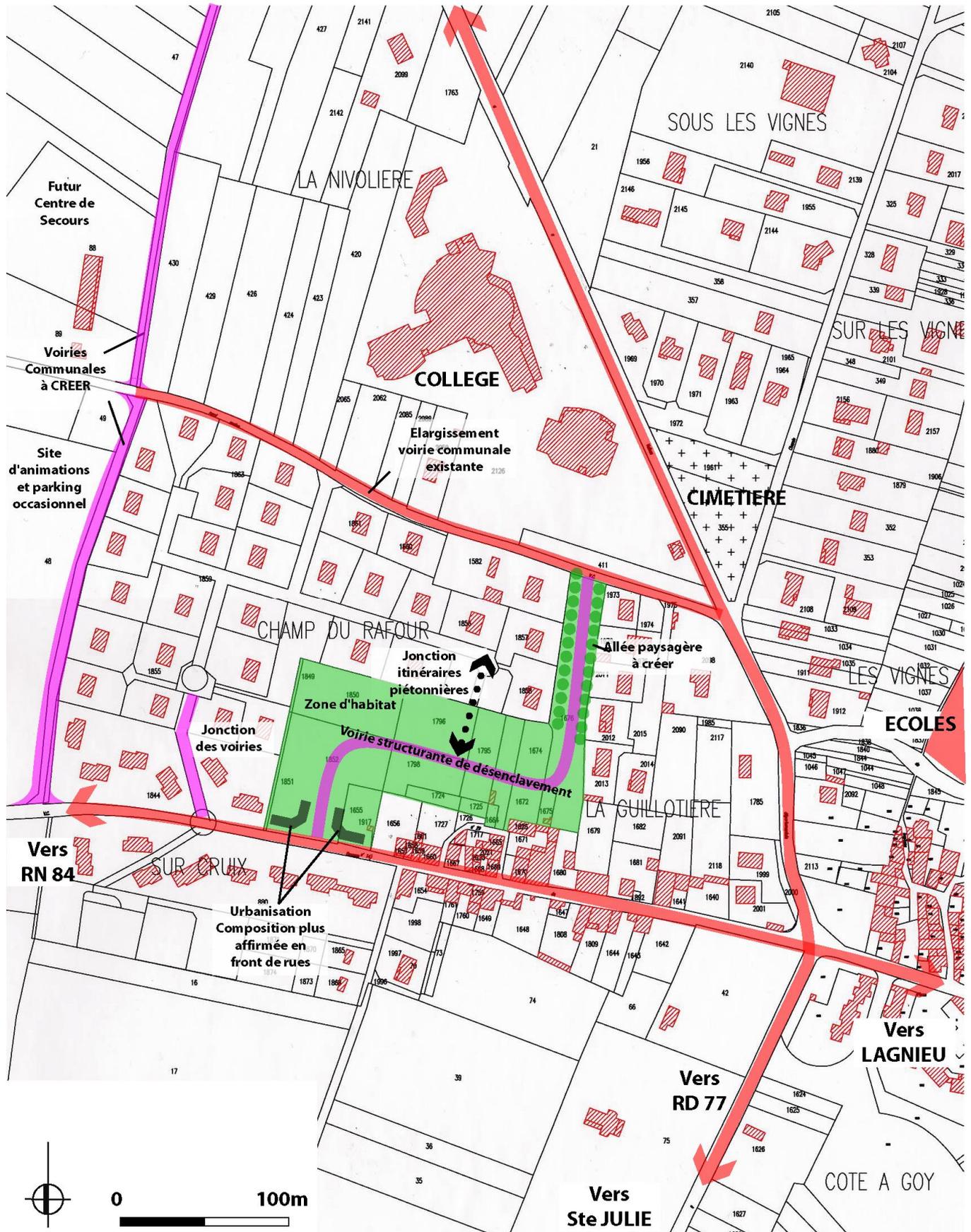
b) Orientations d'aménagement et éléments de programme

- Une voirie structurante en boucle reliant la voie communale n° 10 de la Guillotière à la voie au sud du collège.
- Un itinéraire piétonnier reliant le site à l'opération voisine du Champ du Rafour.
- Une allée paysagère collective à aménager pour rejoindre le collège ; des places de stationnement.
- Une composition du bâti affirmée en front de rue de La Guillotière : avec deux petits collectifs et de tailles variées de logements ; un petit parc de stationnement à proximité.
- Un habitat individuel jumelé ou groupé de part et d'autre de la voirie structurante avec des espaces privatifs (jardins – cours).
- Des activités professionnelles compatibles dans les constructions en bordure de la voie communale n° 10.

c) Superficie et capacités d'accueil

- Superficie du tènement : 1,5 hectare environ.
- Capacités d'accueil : le COS de 0,45 permet d'envisager 40 à 50 logements sous des formes diversifiées : petits collectifs, maisons individuelles groupées et quelques maisons individuelles.
Une proportion d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux devra être réalisée dans l'ensemble du secteur 1AU conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme.

**Les dispositions particulières d'aménagement :
Site du CHAMP du RAFOUR**



2.3 Site de Côte à Goy

a) Les vigilances

- L'existence d'un Espace Boisé Classé à préserver
- La proximité d'un équipement public de loisirs susceptible de s'agrandir : un emplacement à été réservé pour cela
- Le renforcement du noyau villageois par une composition appropriée, suffisamment dense
- Le relief aux abords et ne pas hypothéquer la frange sud

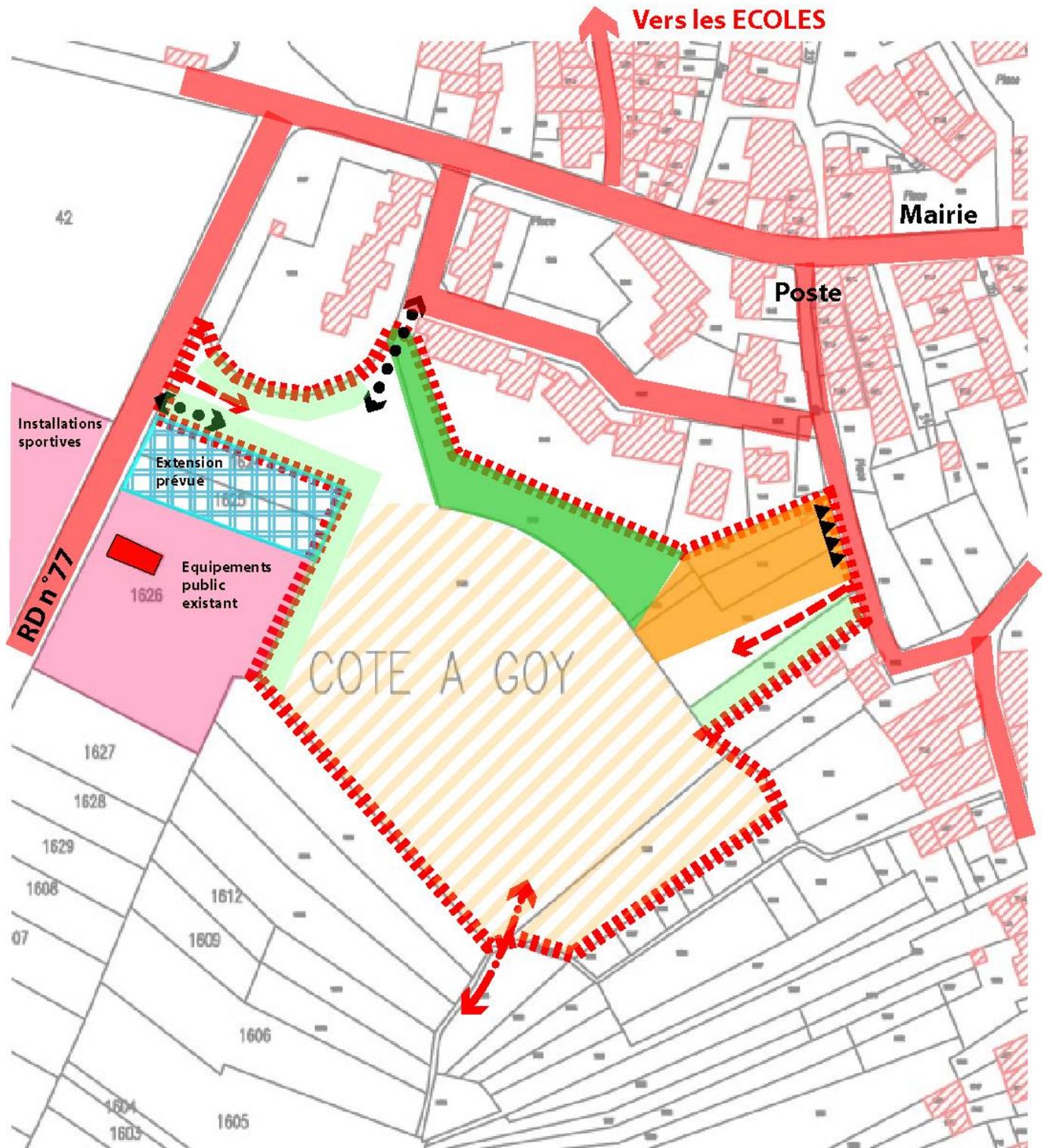
b) Orientations d'aménagement et éléments de programme

- Une voirie structurante se maillant au réseau viaire communal et à la RD 77.
- Un espace collectif paysager à mettre en valeur et pouvant être augmenté à côté des équipements de loisirs côté ouest.
- Eléments de programme : habitations individuelles groupées avec des statuts complémentaires : accession à la propriété et logements locatifs dont quelques uns en locatif social.

c) Superficie et capacités d'accueil

- Superficie du tènement : 1 hectare environ
- Capacités d'accueil : compte tenu du relief et d'un COS de 0,45, la capacité d'accueil est estimée à 20 - 30 logements en maisons individuelles groupées et maisons individuelles isolées.
Une proportion d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux devra être réalisée dans l'ensemble du secteur 1AU conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme.

2.3 Site de COTE A GOY



Légende

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | Limite du site |  | Entrée à marquer : cadre bâti plus dense |
|  | Réseau viaire existant |  | Espace boisé classé à préserver |
|  | Principe de desserte du site |  | Frange paysagère à créer |
|  | accès piétons-vélo |  | Principe d'une desserte pour ne pas bloquer l'avenir |
|  | secteur d'urbanisation | | |

0 100m



2.4 Site de la rue de la Gare – RD 77 vers les anciennes carrières

a) Les vigilances

- La sécurité routière avec la RD 77 rue de la Gare
- La transition avec un ancien site de carrières assez dégradé

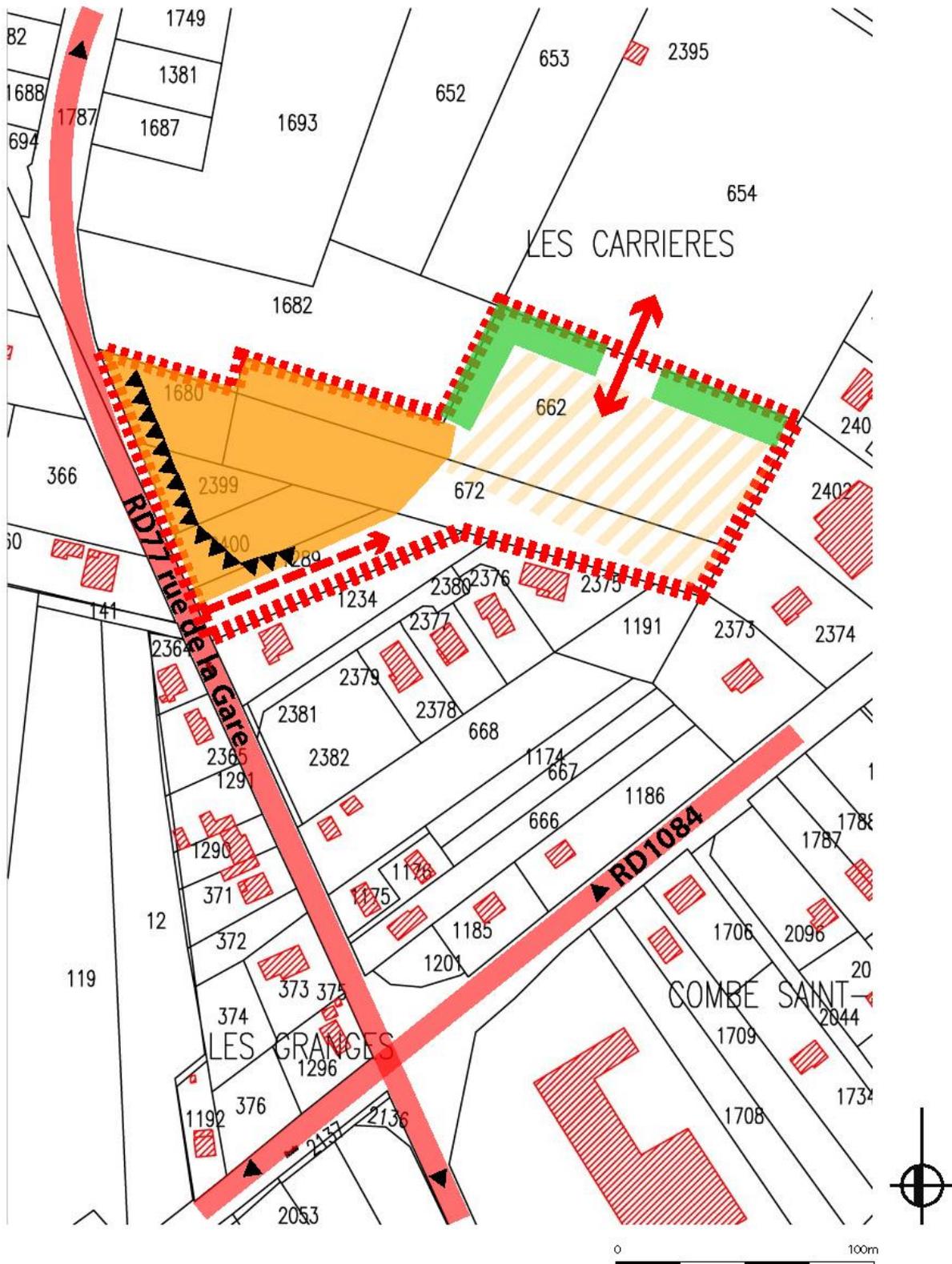
b) Orientations d'aménagement et éléments de programme

- Une voirie structurante avec un anneau de retournement et une possibilité d'évolution pour le long terme.
- Une entrée d'opération rue de la Gare à marquer par le cadre bâti et un accompagnement paysager soigné.
- Les éléments de programme : la vocation d'habitat individuel est affirmée avec des logements jumelés ou en grappe pouvant aussi accueillir des activités compatibles surtout en frange de la rue de la Gare (services ...).
- En limite des anciennes carrières : prévoir une haie bocagère significative dans la perception des lieux marquant la transition avec les anciennes carrières.

c) Superficie et capacités d'accueil

- Superficie du tènement : 1,5 hectare environ
- Capacités d'accueil : le COS de 0,45 permet d'envisager 40 logements environ avec des formes urbaines diversifiées : maisons individuelles groupées, notamment le long de la rue de la Gare et maisons individuelles en arrière de ce front.
Une proportion d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux devra être réalisée dans l'ensemble du secteur 1AU conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme.

2.4 Site de la rue de la Gare - RD77 - vers les anciennes carrières



Légende



Limite du site



Réseau viaire existant



Principe de desserte du site, voirie structurante avec boucle de retournement



Urbanisation complémentaire : habitat individuel jumelé groupé



Secteur d'urbanisation plus dense et ordonnancement du bâti



Espace boisé à créer : coupure verte avec l'ancien site des carrières



Principe d'une desserte pour ne pas bloquer l'avenir

2.5 Zone d'activités des Granges

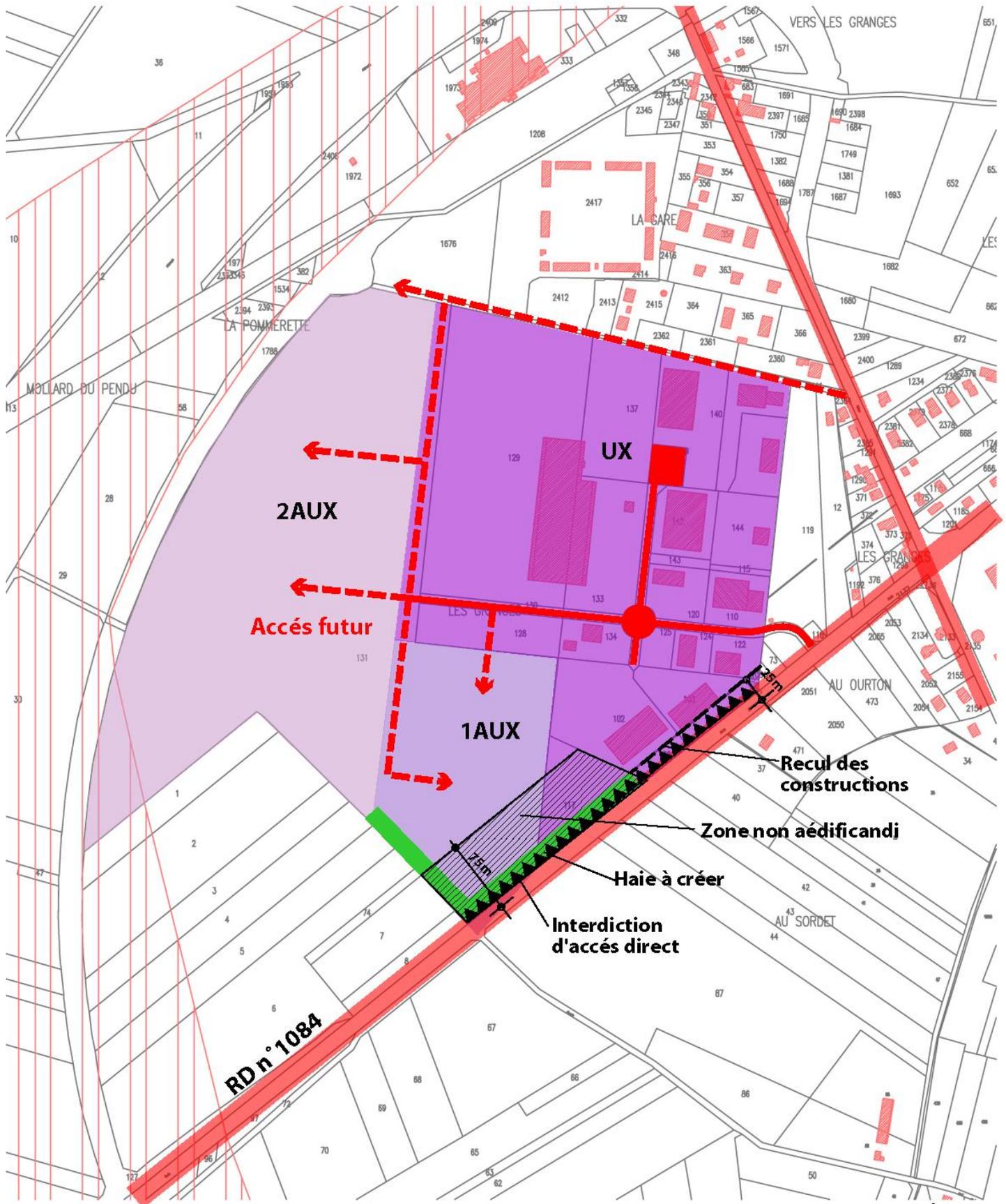
Cette zone d'activités est phasée en :

- **Une zone 1AUX entre la RD1084 et la zone UX actuellement occupée.**
Les terrains concernés appartiennent à la commune de Leyment
- **Une zone 2AUX portant également sur des terrains appartenant à la commune.**
En accord avec le Syndicat Mixte du Bucopa, cette zone 2AUX affiche exceptionnellement sa vocation industrielle, même si c'est contraire aux principes du schéma de secteur d'Ambérieu en Bugey.
La zone 2AUX, ainsi définie, n'est pas touchée par les périmètres des Projets d'Intérêt Général A48 et contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise.
Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est asservie à l'arrêt définitif des tracés de ces infrastructures.

L'orientation d'aménagement définit les points suivants :

- Le schéma de desserte de l'ensemble de la zone d'activités des Granges à partir des carrefours existants sur la RD1084.
- L'interdiction d'accès direct sur la RD1084.
- Une zone non aedificandi de 75 mètres à partir de l'axe de la RD1084 portant sur la zone 2AUX et une partie de la zone UX conformément à l'amendement Dupont (zone non encore urbanisée en entrée de ville).
Une étude spécifique portant sur la sécurité, les nuisances, la qualité des espaces libres et la qualité de l'architecture devra le cas échéant être réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX (par modification ou révision du PLU).
- Il en est de même le long de l'autoroute A42, la bande non aedificandi étant de 100 mètres à compter de l'axe de la voie.
- Le paysagement le long de la RD1084 sera amorcé par la création d'une haie longitudinale formée d'arbres à haute tige le long de la voie et d'une haie perpendiculaire en limite des zones agricoles et industrielles.
- La création d'un vaste espace boisé dans la zone US en limite Est de la zone d'activités (espace boisé classé au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

2.5 Zone d'activité des Granges



0 100m



2.6 La carrière Aux Fourches

Les prescriptions fixées par la présente OAP concernent les activités potentielles d'exploitation de carrière et leurs compléments nécessaires.

En cas d'activités d'exploitation de carrière :

- Les zones d'extraction ne concerneront pas les emprises des infrastructures de transport existantes (voie ferrée et A42 notamment) ni le tracé du gazoduc Meximieux-Ambutrix. Elles seront réalisées avec un recul d'environ de 10 mètres minimum des limites de ces équipements. Cette prescription ne s'applique pas à la voirie locale.
- Les zones exploitées devront permettre la reprise des activités agricoles après exploitation. Le remblaiement devra permettre de retrouver le niveau du sol naturel avant exploitation (dans les zones identifiées sur le schéma de principe en orange et tracé CFAL) en dehors des secteurs liés à la gestion de crues, à l'emprise du CFAL et aux installations de carrière.
- Dans les secteurs identifiés par le schéma de principes, les remblais après exploitation devront permettre de stocker les eaux de crue cinquantennale et la plus grande part des eaux de crue centennale du bras secondaires de l'Albarine (zones identifiées en violet/bleu).
- Les installations nécessaires à l'exploitation de carrière devront être localisées dans le secteur spécifié par le schéma de principes. Ces installations pourront être réalisées après exploitation du secteur et avant remblaiement afin de permettre l'implantation des installations en dessous du niveau de sol naturel et limiter ainsi leur impact paysager.
- Dans les limites de l'emprise de la servitude du Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (CFAL), l'exploitation de carrière sera autorisée sous réserve de ne pas contraindre la mise en œuvre du projet et d'un remblaiement au niveau du sol naturel avant le lancement des travaux du CFAL.
- Les clôtures du site seront de type agricole (type piquet bois/fil acier). Tout dispositif pouvant gêner l'écoulement des eaux directement ou même indirectement, par l'accumulation d'éléments solides charriés par les eaux (type grillage), sont interdits.
- Les haies plantées durant ou après l'exploitation seront implantées dans un sens dominant Est-Ouest. Les talus restant après exploitation ne seront pas plantés.

2.6 La carrière Aux Fourches



Récapitulatif

<i>Site</i>	<i>Superficie en hectares</i>	<i>Capacités d'accueil théoriques en logements</i>	<i>Observations</i>
1/ Le bourg	1,0	30 – 40	
2/ Champ du Rafour – La Guillotière	1,5	40 – 50	
3/ Cote à Goy	1,0	20 – 30	Un Espace Boisé Classé existant
4/ Rue de la Gare – RD 77	1,5	30 – 40	Proximité d'anciennes carrières ; un espace boisé à réaliser
5/ Aux Fourches	5	0	
Ensemble	10,0	120 – 160	