

PLU 2007

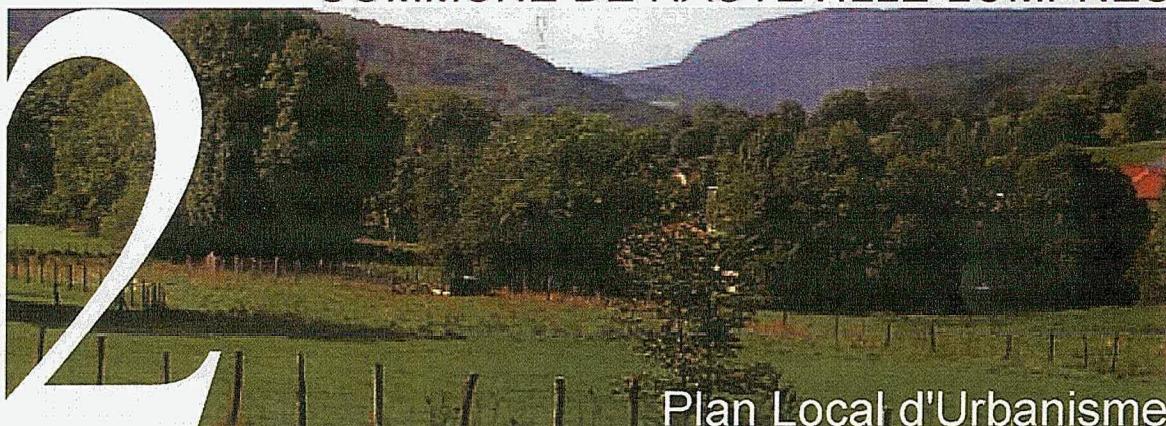
VU et ACCEPTÉ  
pour être annexé à la délibération de ce jour  
A HAUTEVILLE-LOMPNES, le  
Le Maire,

11 avril 2007

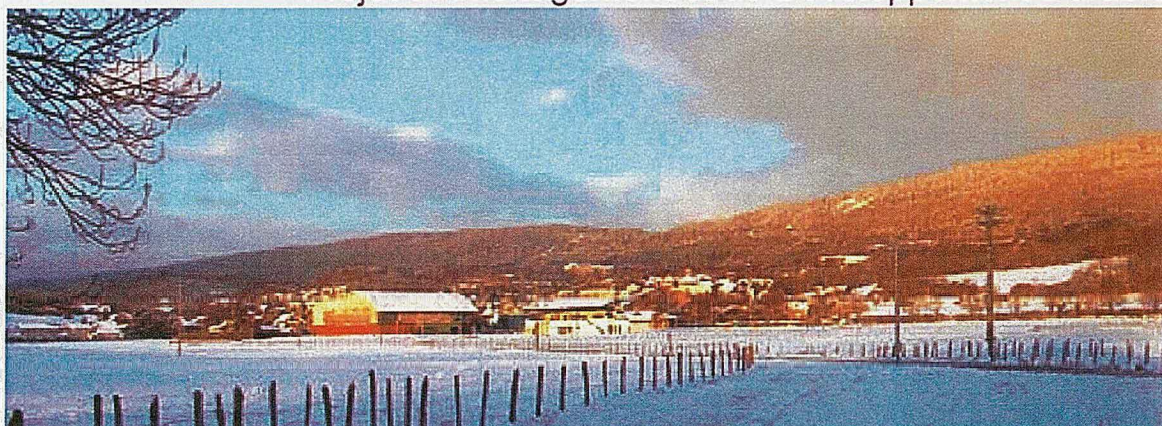


Bernard ANGENTI

DEPARTEMENT DE L'AIN  
COMMUNE DE HAUTEVILLE-LOMPNES



Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



agence hubert thiébault  
13 ter, place jules ferry 69006 lyon  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr



# Rappel de la démarche

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation met en évidence les éléments suivants :

**1**

**Une croissance démographique en panne, due en particulier à un solde migratoire défavorable**

**2**

**Une offre foncière et immobilière inadaptée à la demande, en quantité et en qualité**

**3**

**Un potentiel de dynamisme économique diversifié**

**4**

**Un patrimoine naturel remarquable**

Sur la base de ce diagnostic, les principes fondamentaux qui ont guidé l'élaboration du projet d'Hauteville sont :

**1**

**Une reprise de la croissance démographique visant 1,5 % à 2 % par an.**

**2**

**La mise en place d'une politique globale de l'habitat, visant une mixité sociale et formelle.**

**3**

**Le renforcement de la (ou des) centralité(s) d'Hauteville par la création d'un lien entre elle(s).**

**4**

**Le soutien à l'activité économique et à sa diversification.**

**5**

**Une occupation du sol économe.**

**6**

**La protection et la mise en valeur des patrimoines de la commune.**

**7**

**La protection de l'activité agricole.**

**8**

**Une composition urbaine pour les réserves foncières respectueuse de l'esprit du lieu et de ses composantes.**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le cadre général de la politique d'aménagement du territoire communal. Il donne les grandes lignes, expose une stratégie à long terme.

Le projet de développement de la commune d'Hauteville fixe quatre orientations.

# 1

## Croissance et logement

---

L'enjeu est de renforcer et d'équilibrer l'offre de logements en assurant une gestion économe du foncier.

L'objectif est d'accueillir 800 habitants supplémentaires sur les 10 ans à venir. Pour cela, il faudra mettre en place les conditions de création de quelques 25 à 35 logements neufs chaque année.

### 1.1 Les secteurs de développement

**Les secteurs appropriés à cet objectif aux multiples enjeux sont les suivants :**

Le centre-ville et les nombreux espaces encore disponibles, en particulier sur Hauteville le Bas.

Les interstices entre zones urbaines qu'il conviendra d'occuper pour partie (la Combe par exemple entre Hauteville et Lompnes).

La frange Ouest et Sud-Ouest du centre, en continuité de la tâche urbaine actuelle et directement connectée au centre par les rues de la Gare et de Lyon.

La frange Sud-Est du centre, en continuité du quartier de l'église.

### 1.2 Un objectif de mixité

**Dans chacun de ces secteurs, selon des équilibres appropriés à la demande, il s'agira d'assurer la mixité sociale et la mixité de forme des habitations.**

Plusieurs typologies pourront être associées de façon à ne pas banaliser les quartiers. La densité progressive permettra en particulier de hiérarchiser les espaces de vie.



La forte proportion de logements locatifs dans le parc actuel, et en particulier de logements sociaux, devra être pérennisée avec les opérations à venir.

### 1.3 Une composition respectueuse de l'environnement et des modes constructifs économes en énergie seront à privilégier dans les opérations neuves

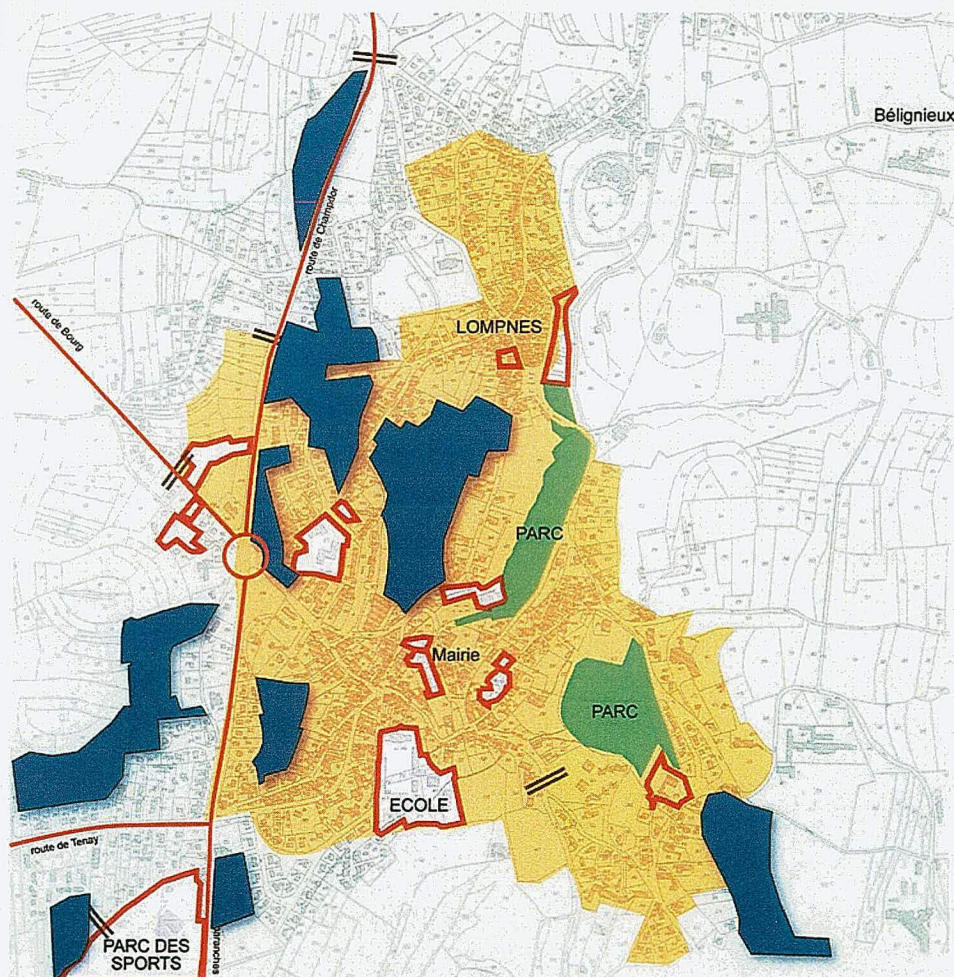
### 1.4 Corollairement à la question du logement, le plateau entend bien afficher une vocation de pôle de formation

Le premier domaine à privilégier est celui de la santé, avec en particulier l'accueil prochain de la nouvelle école d'infirmière.

Un centre international de formation humanitaire a été imaginé.

Enfin, en complément d'un centre existant sur Cormaranche, le pôle bois peut donner lieu à un centre spécifique de formation.

#### *Les secteurs de développement de l'habitat*



# 2

## Protéger les patrimoines

---

Le patrimoine ne se résume pas à l'héritage de l'histoire. Les espaces naturels, les équilibres paysagers, l'harmonie entre agriculture, espaces naturels et espaces urbains sont autant d'éléments à valoriser.

La protection des paysages induit une attention particulière à la préservation des paysages remarquables du territoire en adoptant une réglementation spécifique, en identifiant et en valorisant les sites sensibles et remarquables. Le classement en zone naturelle de sites exceptionnels, comme la chute de Charabote, l'étang des Lésinnes, doit assurer leur protection. Les sites de hameaux bénéficient quant à eux d'une réglementation particulière, mettant l'accent sur des éléments spécifiques comme les toitures, les ouvertures, les couleurs...

La préservation de la qualité et des équilibres paysagers (harmonie espaces naturels, urbains et agricoles) implique le maintien du rapport d'échelle entre les espaces urbains et les espaces naturels, ainsi que la multitude des paysages. Le maintien d'un développement urbain cantonné aux franges du centre ville assure cet objectif.

La protection des espaces naturels implique d'en assurer la valorisation, en particulier touristique. La création d'espaces sportifs et ludiques, l'entretien des chemins et pistes cyclables entrent dans cette logique de valorisation paysagère. Cette démarche s'inscrit dans la logique de la Loi Montagne, en particulier au regard du respect des richesses naturelles du site de Hauteville.

La qualité de gestion des eaux entre également dans la logique environnement de la commune : programme important de mise en séparatif des réseaux d'eaux usées et pluviales, incitation à une gestion « à la parcelle » des ruissellements, contrat de rivière, plans et cours d'eaux à valoriser...

Enfin, le projet communal est l'occasion d'identifier, en vue de leur valorisation, des éléments patrimoniaux remarquables et les équilibres entre bâti ancien et bâti contemporain (cahiers de recommandations joint en annexe du règlement; réglementation spécifique aux hameaux, repérage d'éléments particuliers.)



# 3

## Renforcer la centralité

Renforcer la centralité passe par la création de liens entre les espaces de la ville et la valorisation de ces espaces.

Cet objectif se traduit par la création d'un espace réservé aux modes de déplacement doux reliant tous les éléments stratégiques de la centralité.

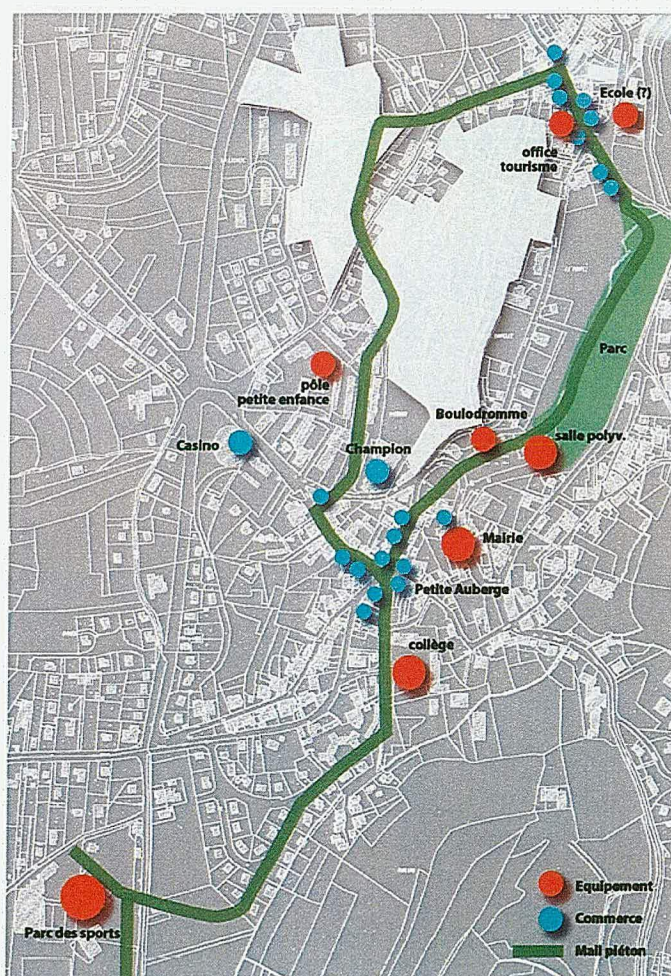
Un parcours convivial, engageant, confortable et accessible à tous, est donc à aménager en boucle au travers de la ville centre, du parc des sports à Lompnes, via le centre d'Hauteville.

Des antennes de ce parcours permettront d'irriguer les satellites de la centralité.

Cet aménagement doit permettre une dynamisation des atouts du centre, en particulier les équipements, les commerces, les quartiers habités.

Il doit contribuer à créer entre eux un lien fonctionnel.

L'usage de ce parcours en fera la qualité et inversement, chaque secteur traversé par le parcours devra faire l'objet d'un aménagement à la fois autonome et à la fois en lien avec le reste du parcours, de façon à bien signifier la diversité et l'unicité de la centralité.



# Développement des quartiers de vie dans le centre

Plusieurs sites sont propices au développement urbain dans le centre ville. Ils présentent des capacités variables et contrastées, au regard de leur situation, de leur taille, de la proximité avec les équipements existants ou à venir.

Afin d'assurer une offre de logements diversifiée, et de composer des secteurs propices au renforcement de la centralité, la commune souhaite en rendre possible l'urbanisation, en greffe sur le tissu environnant.

L'action doit porter sur plusieurs axes, et sur des secteurs stratégiques divers:

La recomposition de quartier existants qui justifient, par leur désorganisation une intervention urbaine lourde.

La composition urbaine de sites qui sont situés à la jonction des deux centres, Hauteville et Lompnes de façon à en faire de véritables traits d'union entre le nord et le sud de la commune. En outre, les qualités paysagère qu'ils offrent doivent être valorisées : les vues sur le plateau, la proximité du parc du Pontet, les boisements.

La composition de quartiers en frange du centre. Ces secteurs doivent être impérativement relié fonctionnellement au centre de façon à en faire des « dynamiseurs » de la vie économique et sociale de la commune. Les outils à mettre en place pour cela sont les suivants :

- Un réseau d'espaces publics conviviaux et connectés directement au réseau irriguant le centre.
- Une composition urbaine continue, propre à assurer une lecture de la ville et de ses espaces selon une logique de parcours et non de " paquets " juxtaposés.
- Une complémentarité des espaces de vie, entre le logements et les équipements en particulier. La localisation des équipements publics à venir doit contribuer à accompagner les programmes de logements. La mixité fonctionnelle des quartiers passe par cette exigence.

Enfin, un travail sur les espaces publics, à créer ou à traiter, permettra de répondre aux objectifs de renforcement de la centralité comme espace de convivialité et de sécurité.

# 4

## Dynamiser l'économie

---

Le renforcement et la diversification de l'activité économique du plateau implique d'actionner les dynamiques locales

L'activité hospitalière doit conserver son statut de figure de proue du plateau. Une diversification de ce secteur doit permettre de le renforcer.

En outre, les sites délaissés par l'activité hospitalière doivent pouvoir servir de gisement immobilier pour d'autres activités, en particulier touristique ou tertiaire.

Enfin, de nouvelles dynamiques, basées sur des activités tertiaires et de service, peuvent être engagées à l'échelle du plateau.

**4.1 La collectivité souhaite conserver à l'activité hospitalière une place première dans le cadre de son développement. Maintenir, et diversifier l'activité hospitalière sur Hauteville constitue le premier objectif économique de la commune.**

Dans le cadre de la possible **diversification** de l'activité hospitalière, et du fait de l'ampleur du patrimoine bâti et foncier des établissements sanitaires, la collectivité souhaite permettre d'autres utilisations en cas d'arrêt d'une exploitation médicale.

**la vocation hospitalière et sociale des différents sites est donc maintenue autour des établissements. Toutefois, les règles sont assouplies de façon à assurer les possibilités de diversification, et ainsi d'éventuelles transformation en équipements touristiques ou tertiaires.**

Il n'est en revanche pas souhaitable qu'une pression foncière, en vue de la création de logements sans lien avec l'activité, s'exerce sur les sites hospitaliers éloignés du centre. Il en résulterait un étalement urbain irrémédiable, et une perte d'identité du territoire communal.

**La commune souhaite également que des liens fonctionnels assurent une meilleure intégration de l'activité hospitalière au centre ville. Plusieurs actions sont menées dans ce sens :**

**Le mail piétonnier** relie un certain nombre d'établissements qui pourront profiter de cet aménagement accessible aux personnes à mobilité réduite.

**Le Centre d'Aide par le Travail (C.A.T.)** envisage la mise en place de deux structures nouvelles dans le centre ville.

**Le foyer logements de la Croix Rouge** situé en partie basse de la rue des Fontanettes doit



profiter des aménagements à venir sur l'entrée Ouest du centre ville (commerce logement, espaces publics...)

la future **école d'infirmières**, située désormais quartier de la Frenay, est également mieux intégrée à la centralité.

#### **4.2 Le tourisme se développe sur le plateau, s'appuyant sur les atouts d'une station de moyenne montagne**

Cette logique doit être poursuivie. En particulier, **le tourisme sportif et ludique**, été comme hiver, doit trouver satisfaction dans sa demande d'équipement et d'hébergement.

Un **projet d'aqualudisme**, complémentaire de l'activité **casino** de jeux, doit ainsi permettre à l'économie touristique de développer une activité plus forte, réellement structurante, multi-saisons, plus professionnelle, donnant des atouts certains (image, communication, hébergements en nombre,...) et une attractivité importante au Plateau.

Ce projet entre en cohérence avec l'image santé-forme du territoire, liée à l'activité historique (établissements de soins).

A une autre échelle, **le tourisme rural** doit également être valorisé. La réglementation autorise cette activité dans les secteurs agricoles.

Enfin, parallèlement à la nécessaire communication sur l'activité artisanale et industrielle, une démarche volontaire de **communication et de publicité du plateau** doit être menée sur le thème du tourisme.

#### **4.4 L'activité tertiaire**

La commune peut ambitionner l'accueil de services sur son territoire.

On pourra imaginer que ce secteur d'activité soit ventilé dans les quartiers de logements ou qu'il soit concentré sur le quartier économique de la Léchère, en complément de l'activité artisanale et industrielle.

Une **approche haute qualité environnementale** doit accompagner tout le processus de conception, de création et de gestion de ce nouveau quartier économique.

#### **4.5 L'activité commerciale**

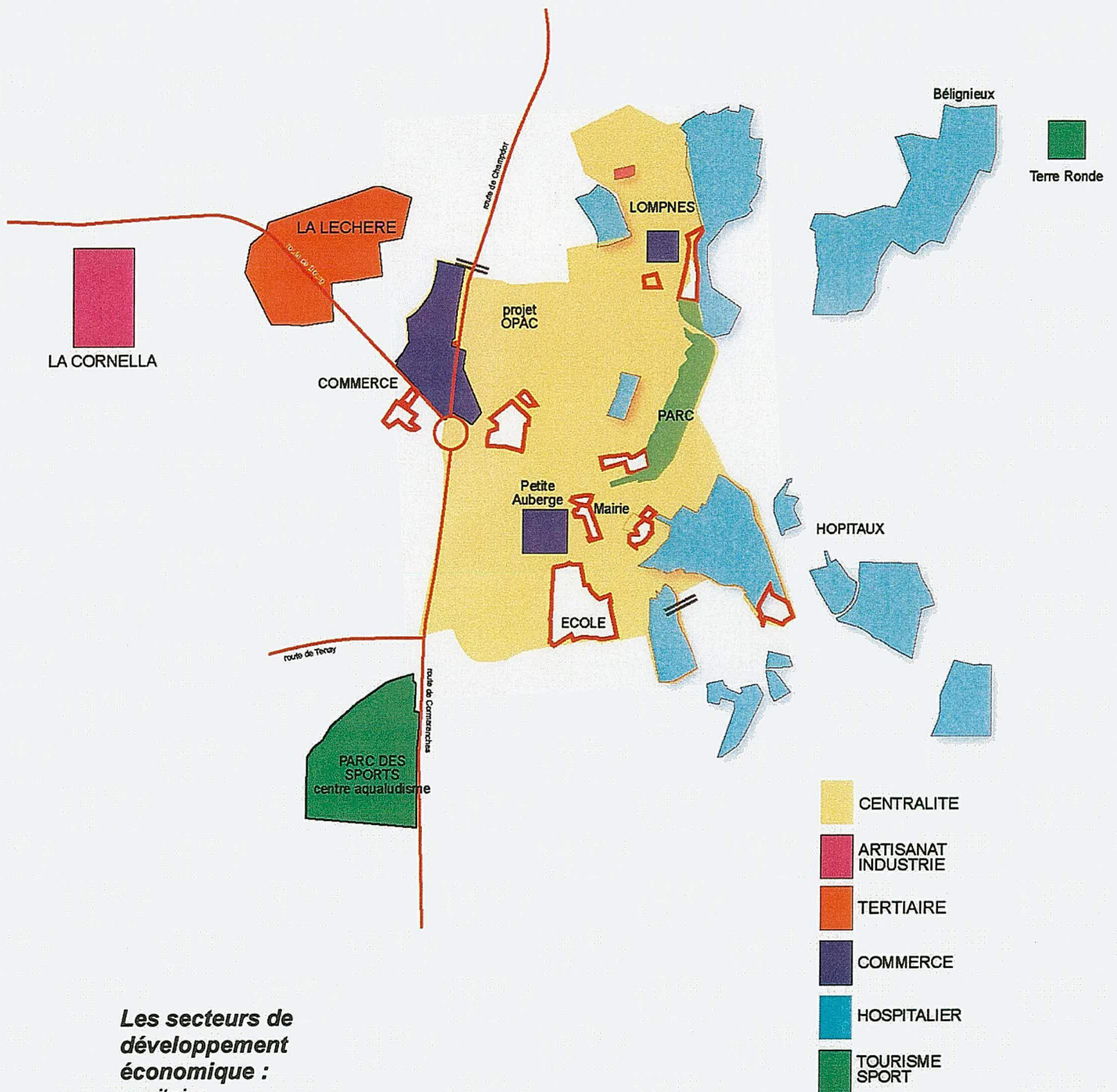
Plusieurs secteurs doivent pouvoir accueillir une offre commerciale nouvelle sur la commune, pour autant de mener une stratégie économique, judicieuse de complémentarité de l'offre.

Le secteur du Casino, en entrée Nord-Ouest du centre, est une friche urbaine. Une composition bâtie autour de cette entrée majeure pourra contribuer à étoffer l'offre commerciale de proximité (en rez-de-chaussée) tout en créant une offre tertiaire (hôtellerie ou bureaux) ou de logements en étage.

Une offre foncière est aussi envisagée sur le flanc Ouest du centre, le long de la route de Champdor.

Enfin, l'appareil commercial du centre pourra être agrémenté d'espaces publics réorganisés et améliorés dans le cadre des projets de mail piéton.

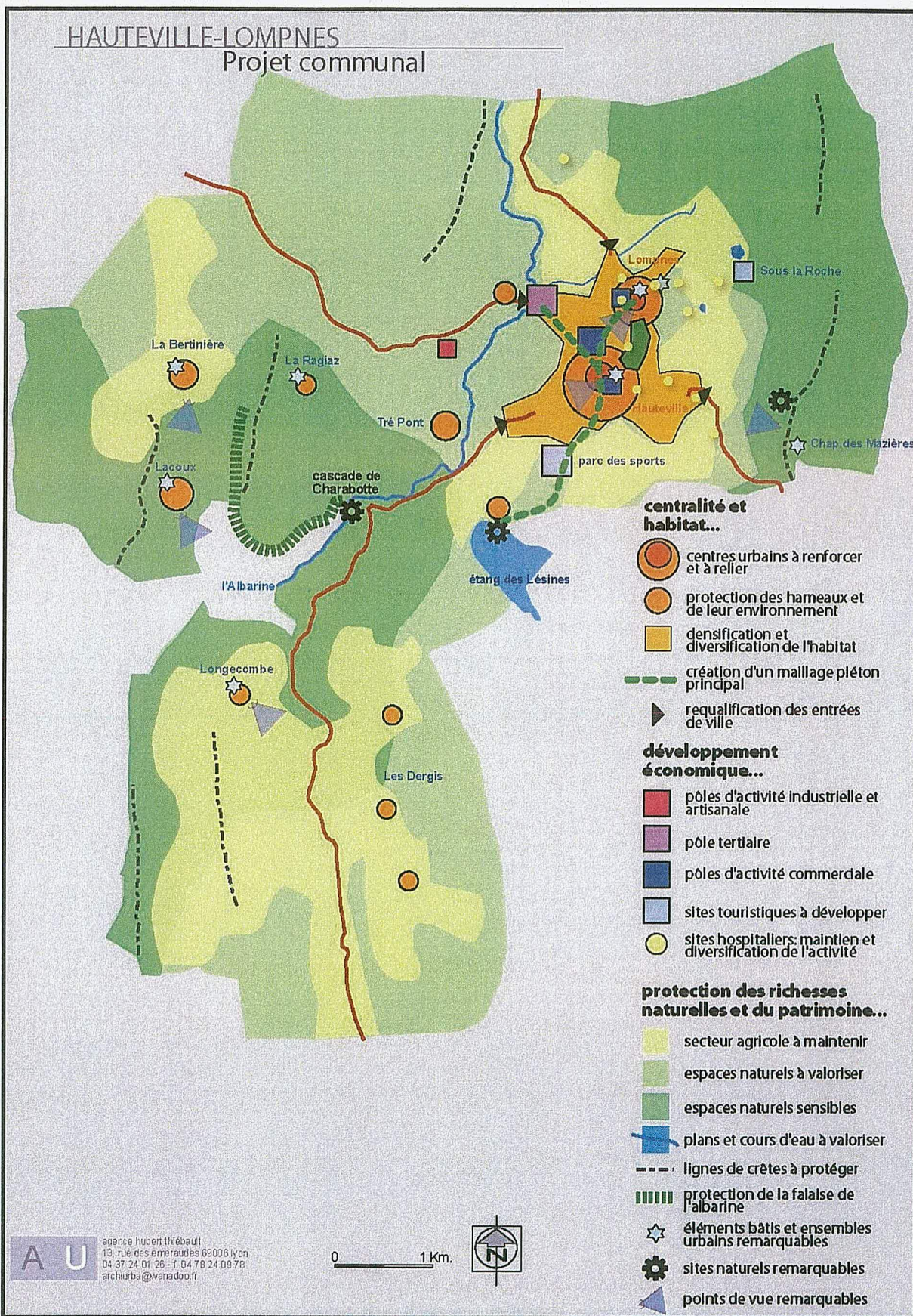
## LES SITES ECONOMIQUES





# HAUTEVILLE-LOMPNES

## Projet communal



A U

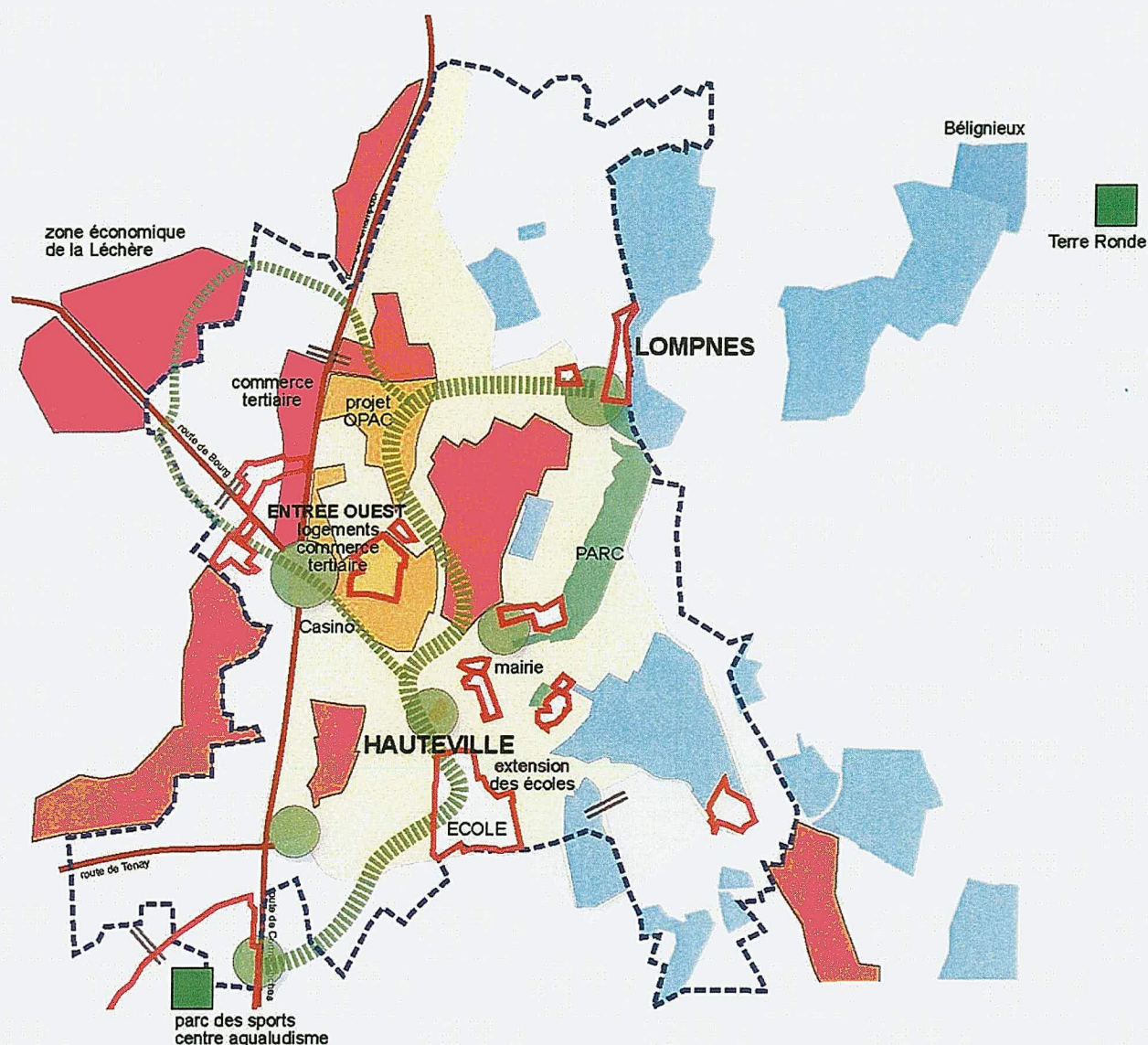
agence hubert thiébaud  
13, rue des émeraudes 69006 Lyon  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

0 1 Km.





# Projet d'organisation du centre ville



- RECOMPOSITION DES ILOTS
- RESERVE URBAINE IMMEDIATE A VOCATION HABITAT
- RESERVE URBAINE LONG TERME
- RESERVE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE
- SITES HOSPITALIERS
- SITES TOURISTIQUES

- COMPOSITION DES ESPACES PUBLICS
- LIAISON PIETONNE MAJEURE
- ENTREE DE VILLE
- PARCS PUBLICS
- PERIMETRE DE LA CENTRALITE
- PERIMETRE DE LA TACHE URBAINE EXISTANTE