

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de REVONNAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

**Orientations
d'Aménagement et de Programmation
Après la Modification (2019)**

Approuvé le 4 mars 2005

Modification n°1 le



Préambule

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.

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.

Objectif global des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Assurer la qualité de l'aménagement des zones qui correspondent à la possible évolution des villages dans le cadre des réflexions du PLU et en compatibilité avec le SCOT.

En 2005, le PLU a décliné des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones 1AU situées au village de Revonnas et Sénissiat (1AUa 1AUb et 1AUc).

Le présent dossier modifie deux OAP du village de Revonnas : la zone 1AUa Le Clos Vuitton (centre-village) et la zone 1AUc (côtière RD52 / limite de Ceyzériat).

Et il en crée deux autres : pour la nouvelle zone 1AUb de La Bessonnière et le secteur Chemin de Clozat/emplacement réservé n°5 (zone UB).

Pour les autres secteurs traités en Orientations d'aménagement en 2005, l'urbanisation a évolué, mais les OAP demeurent inchangées.

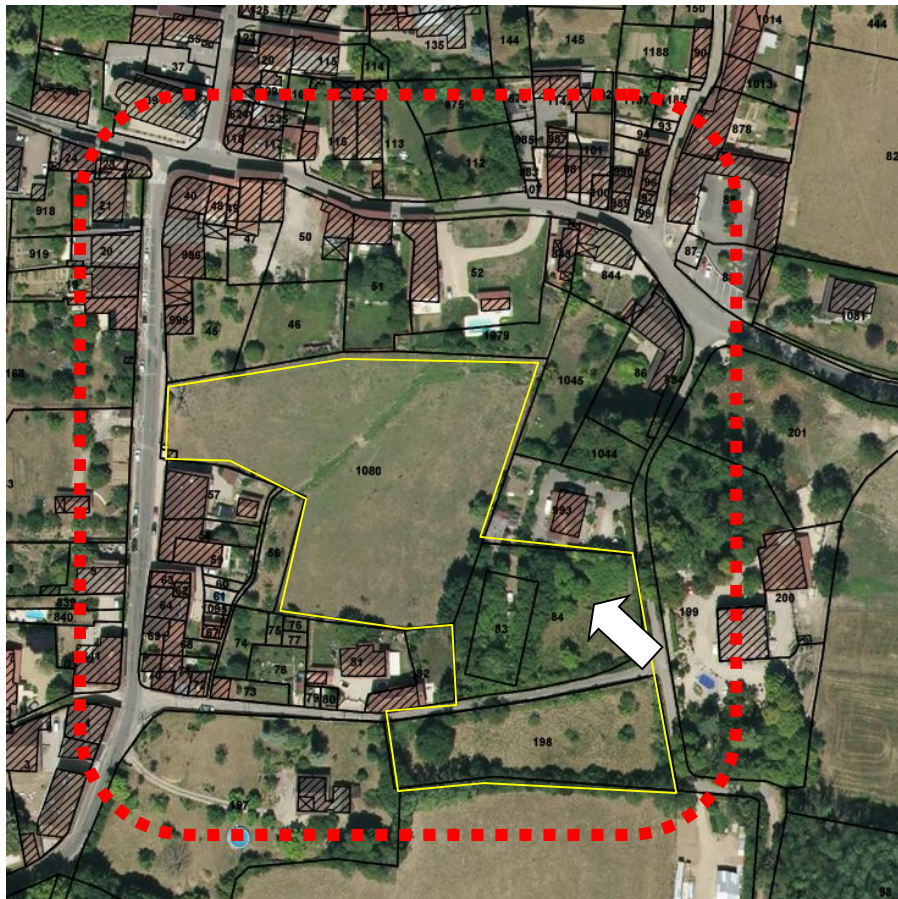
Les principes d'aménagement et de préservation développés dans les OAP de 2019 sont le fruit de la réflexion des élus et de l'urbaniste accompagnés par le CAUE 01. Elles émanent du travail en ateliers « partagés » (voir le Rapport de présentation).

I – VILLAGE DE REVONNAS

I-1 – OAP pour la zone 1AUa Le Clos Vuitton (centre village)

Enjeux de ce secteur, éléments pris en compte dans la réflexion de l'OAP :

- La notion de clos : pré, murs anciens, ceinture par des rues ou chemins
- L'importance des éléments historiques du lieu afin de conserver la physionomie du village (cœur historique du village)
- La notion de clos « vert » qui contraste avec la densité bâtie du village ancien
- Les alignements bâtis le long des rues
- L'étroitesse de certains chemins autour de l'îlot (de la Vernay, du Divozey) non configurés pour un important trafic de véhicules
- Le cône de vue sur le village (clocher de l'église, Tour de Deaul ...) à l'intersection des chemins susvisés



Une nouvelle OAP est donc définie en 2019 dans l'optique de composer un nouveau quartier en accord avec son environnement naturel et bâti.

Principes à respecter (en cohérence avec le Règlement écrit) :

- **Préserver les murs en pierre existants** identifiés en outre sur le plan de zonage par le biais de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans ce but, le mur existant le long du chemin du Divozet (compris dans la zone 1AUa) ne pourra faire l'objet que d'une seule ouverture permettant un accès mutualisé à deux constructions nouvelles au Sud.

- **Préserver le cœur d'îlot vert au sein des futures opérations** en renforçant son boisement dans l'esprit d'un parc, et en en faisant un espace de rencontre ouvert aux habitants.

- **Trames vertes et bleues :**

* Préserver les trames vertes repérées par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : arbres existants, haies notamment la frange paysagère au Sud de la zone 1AUa en limite de zone naturelle.

Les constructions possibles au Sud participent en effet à la zone de transition entre l'espace urbanisée et l'espace naturel-agricole.

Cette lisière est aujourd'hui marquée par une haie. Celle-ci doit être préservée et entretenue. Les aménageurs devront être vigilants sur l'implantation des constructions, le traitement des fonds de jardins, les terrassements et l'édification des clôtures si elles sont prévues.

- * Planter les futurs espaces de stationnement
- * Utiliser la parcelle de « cône de vue » en espace de stationnement paysager et en belvédère (en profiter pour faciliter les circulations)
- * Préserver l'espace ruisseau et l'intégrer à l'aménagement de l'îlot vert (en même temps anticiper les moments de débordements et préserver une faune intéressante).

- **Envisager des zones de constructions de part et d'autre de cet îlot vert :**

- ✓ Côté Ouest à partir de la Route de Tossiat (RD52)
- ✓ Côté Sud de part et d'autre du chemin du Divozet.

Ouest Route de Tossiat :

Retrouver une volumétrie semblable à celle des maisons de village environnantes par des logements collectifs. Prévoir des hauteurs de bâti de type rez-de-chaussée+1 étage et/ou RDC+2 étages

Côté Sud de part et d'autre du chemin du Divozet :

- *Partie Nord :*

Prévoir des logements groupés en dégageant la parcelle située au croisement des chemins du Divozet et de la Vernay pour laisser un cône de vue sur le village

- *Partie Sud :*

Prévoir des logements individuels avec un accès mutualisé pour 2 logements chemin du Divozet et 1 autre accès pour un 3^e logement chemin de la Vernay.

Hauteur du bâti : RDC ou RDC+1 avec une réflexion sur l'intégration dans la silhouette du village et la préservation des vues sur le village.

- **Densité de l'habitat :**

Le nombre de logements doit répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare) : sur l'ensemble des zones enrichies d'OAP, la densité est réfléchiée dans le contexte global du village. Pour ce secteur : 15,22 logements/hectare.

Dans le schéma de principe proposé : 21 logements répartis ainsi :

- *Partie Nord :* 15 logements

- *Partie Sud :*
- 3 logements au Nord du chemin du Divozet
- 3 logements au Sud du chemin du Divozet

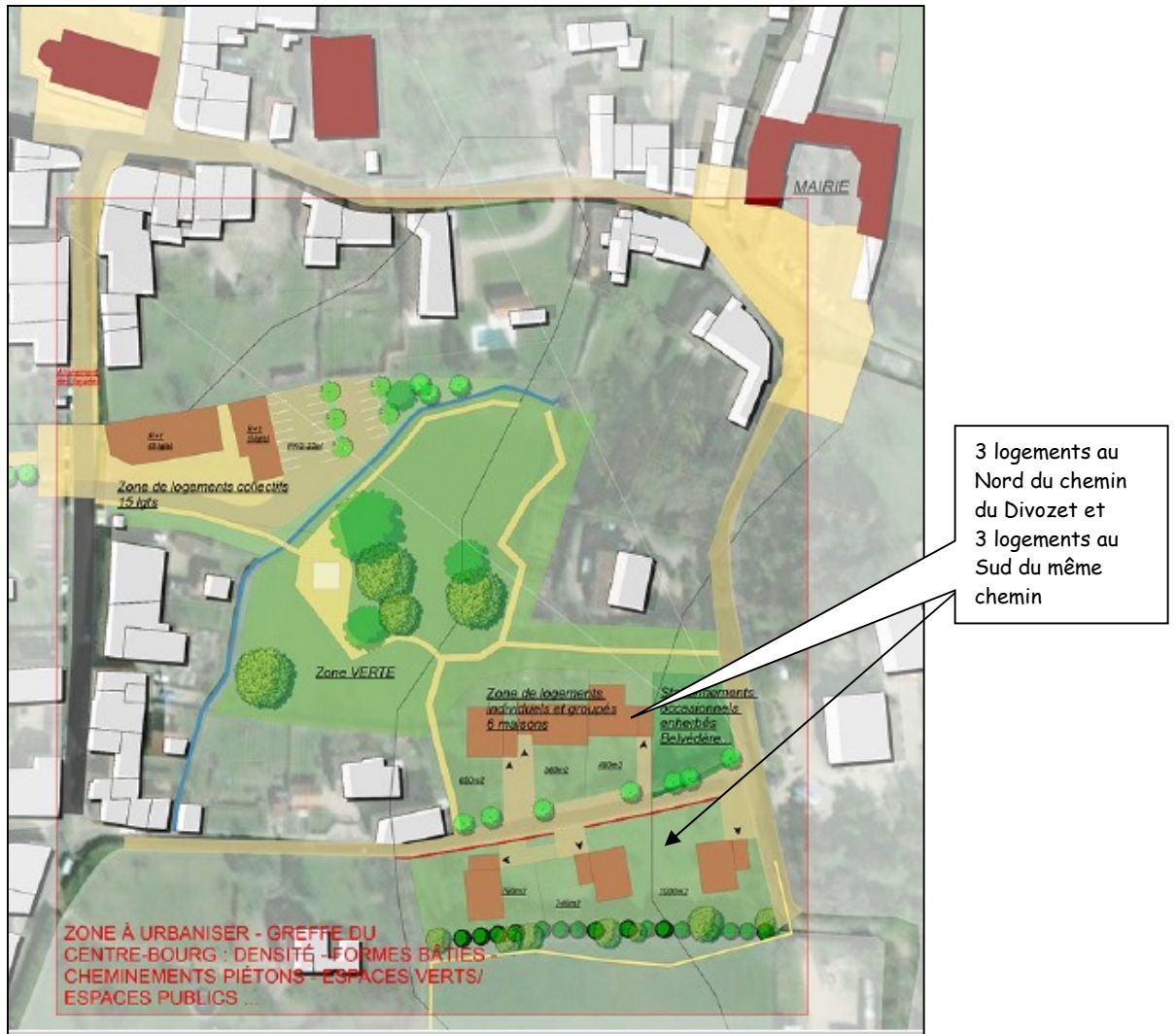
- **Accès, déplacements, stationnement :**

- *Partie Nord :*
Accès par la Route de Tossiat (RD52)
- *Partie Sud :*
Accès par le chemin du Divozet.
- *Déplacements modes doux (piétons, vélos) :*
En prévoir pour irriguer l'îlot transversalement permettant de relier la Route de Tossiat, le chemin du Divozet et le chemin de la Vernay.

Les espaces communs et de stationnement doivent être réalisés conformément aux dispositions du Règlement écrit.

Schéma de principe :

Elaboré par le CAUE (dessins illustratifs donnant une idée des tailles, emprises et des principes de front bâti).

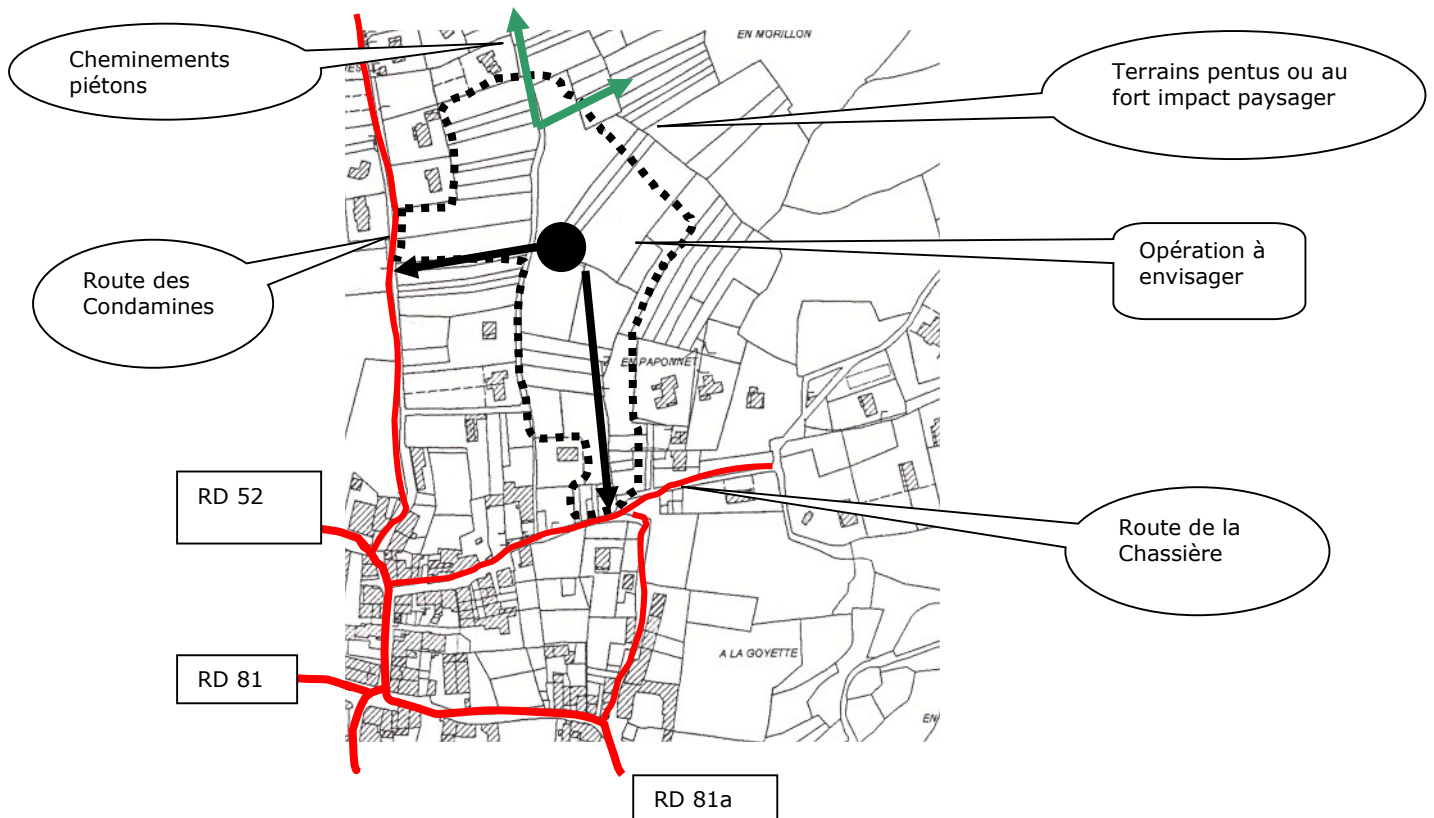


I-2 – OAP pour la zone 1Aub Secteur Chassière-Condamine

Dans des quartiers déjà urbanisés, comme le secteur Chassière-Condamines, le PLU prévoit une opération d'ensemble développée autour d'une voie reliant la route des Condamines à la route de la Chassière.

Des espaces libres et verts doivent être envisagés au centre de cette zone en liaison avec la voirie.

Les terrains trop pentus, ou au fort impact paysager, ou encore repérés dans la zone Natura 2000, restent en zone naturelle.



I-3 - OAP pour la zone 1AUc Secteur Côtier RD52 - limite Ceyzériat

Contexte de la zone :

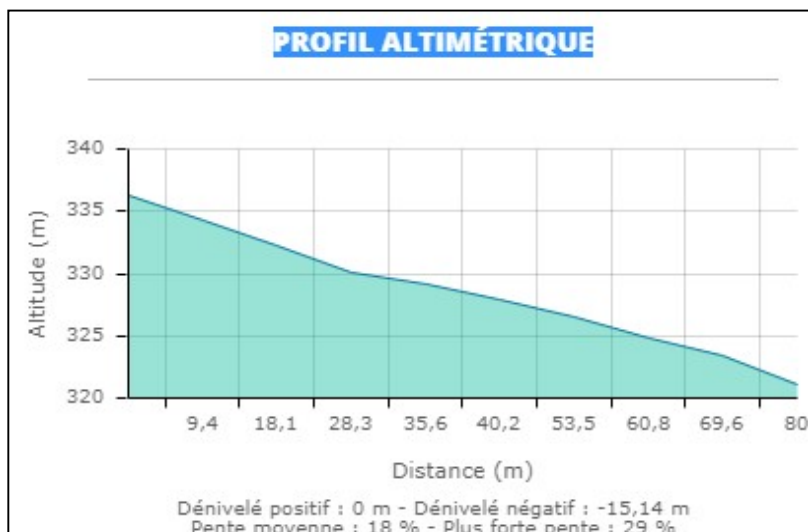
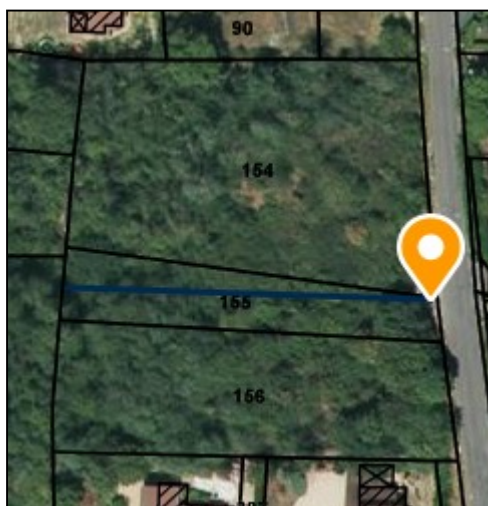
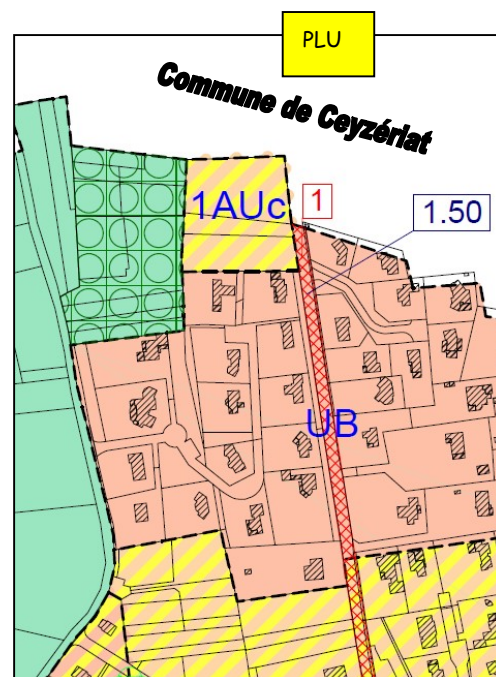
Foncier, surface

Parcelles privées.
Superficie : 6 200 m² environ.

Situation, topographie

Cette zone est située au Nord du territoire communal, en limite communale avec Ceyzériat, sur le bord Ouest de la RD52.

Cette route forme une corniche sur les pentes reliant les villages de Revonnas et Ceyzériat. Le tènement est donc également pentu (pente moyenne : 18%).



Occupation du sol sur le tènement et environnement bâti



Chemin de Fortunas et RD52

La zone 1AUc (délimitée ci-contre par le contour jaune) est désormais défrichée. Voir les photos ci-dessous. Il s'agit donc d'un espace vierge sans boisement ni construction.



de Programmation 2019 - A. Dany-Ma

Environnement de la zone 1AUc :

Les faces Nord (commune de Ceyzériat), Est et Sud (commune de Revonnas) sont urbanisées ou en cours d'urbanisation.

La face Sud est bordée par un boisement que le PLU de 2005 a préservé par un classement en « espace boisé classé ».

Les parcelles urbanisées le sont par de l'habitat individuel installé sur des terrains pentus (avantages et inconvénients de la topographie).



Vue depuis le chemin de Fortunas sur le boisement situé en pied de pente

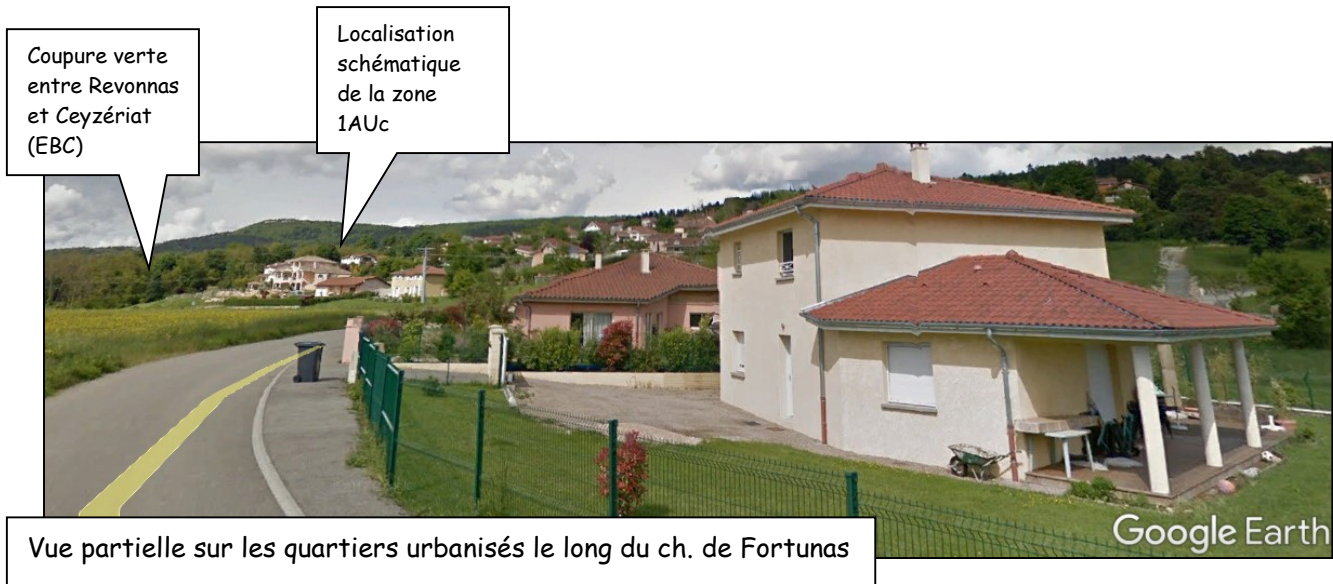


Situation de la zone 1AUc en bordure de la RD52



Situation des constructions en bordure Ouest de la RD52

Paysage



La zone 1AUc n'est pas vue depuis le bas, c'est-à-dire depuis le chemin de Fortunas du fait du relief et du boisement.

Au bord de la RD52, en revanche, la zone est largement découverte surtout depuis son défrichement.

Les vues sur le nouveau quartier seront donc importantes, les maisons édifiées le long de la RD52 masquant celles qui se trouveront en contrebas.

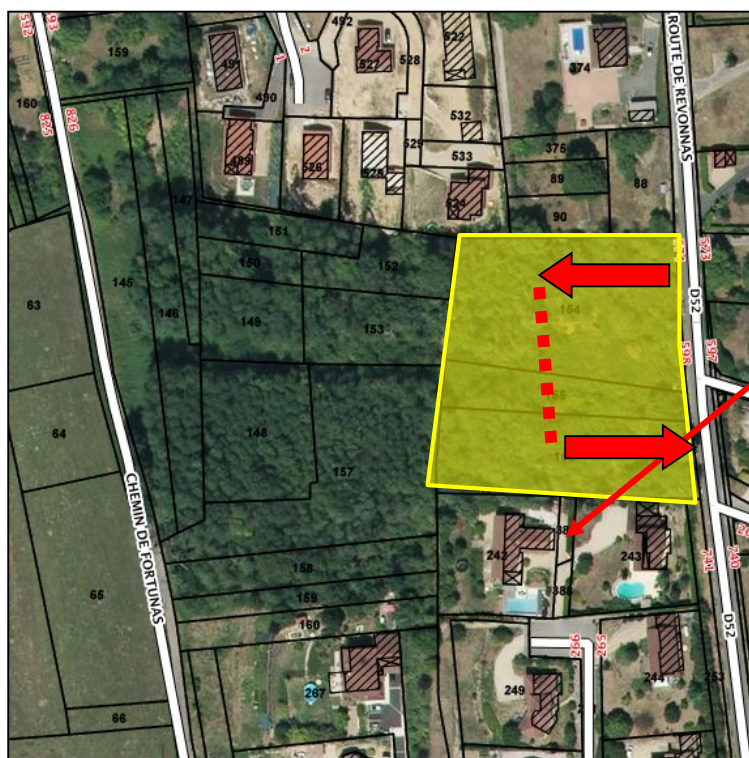


De la même manière, les vues sur la plaine seront plus limitées pour les constructions situées en contrebas, d'autant que le pied de l'opération est cerné par le boisement limitrophe.

Desserte par les divers équipements :

- Assainissement : réseau sur le haut (RD52) et le bas. Préférer la collecte par gravité (par le bas).
- Eau potable : réseau collectif sur la RD52
- Protection incendie : sur la RD52
- Electricité : réseau collectif sur la RD52

- Voirie :



Du fait de l'urbanisation limitrophe, seule la RD52 peut desservir la zone.

Le parti d'urbanisme de 2005 doit donc être modifié.

La desserte envisagée par le Sud au PLU de 2005 n'est plus possible en 2019 suite aux acquisitions foncières réalisées par les occupants des habitations voisines et malgré l'OAP en vigueur.

Enjeux :

❖ L'urbanisation de la zone 1AUc a un double enjeu :

- Cette zone va participer à l'urbanisation quasi-totale du coteau ; les « poumons » verts et la végétalisation des parcelles sont donc précieux.
- Elle va effacer les limites aujourd'hui perceptibles entre les deux communes et créer le lien entre les parties construites des deux territoires.

❖ L'accès ne pouvant plus être envisagé par le Sud, la logique du PLU de 2005 est remise en question : il doit être organisé depuis la RD52.

Par ailleurs, le SCOT BBR proscrit les voies en impasses ; les circulations dans la nouvelle opération doivent donc être conçues sans impasses.

Principes à respecter (en cohérence avec le Règlement écrit) :

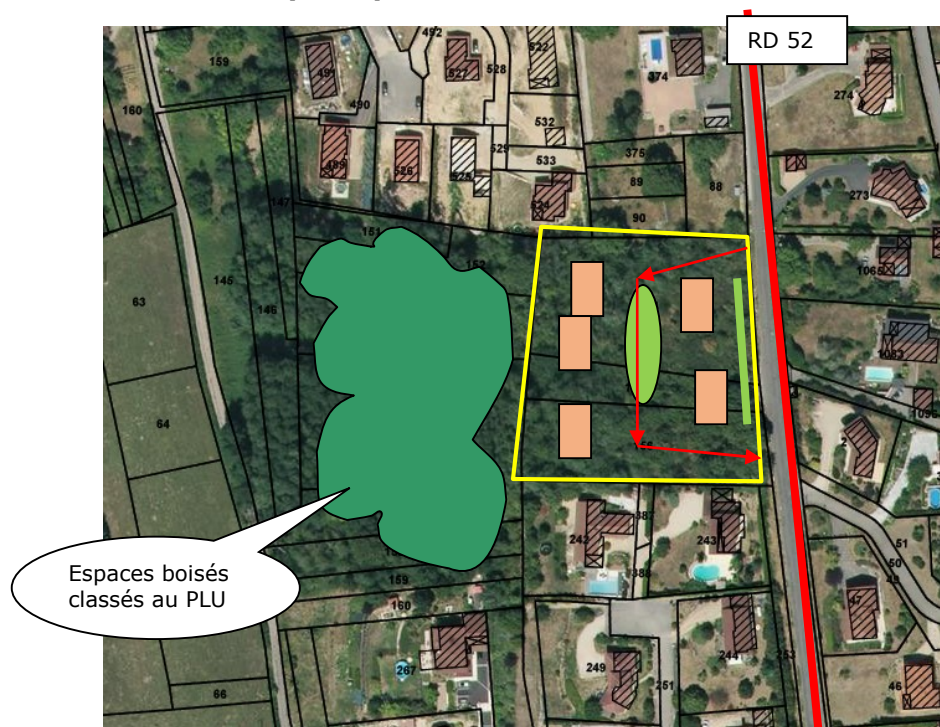
- ♣ Créer un quartier de qualité en entrée de territoire dans Revonnas
- ♣ Organiser les déplacements par une rue, à sens unique, entrant et sortant sur la RD52. Ce système évite la voie en impasse et limite la consommation d'espace. Des espaces de stationnement pourront être créés en bordure de voie.
- ♣ Introduire la diversité et la densité de l'habitat respectant le PADD du PLU de 2005 qui met en avant la spécificité de la zone 1AUc et les orientations du SCOT BBR de 2016 : au moins 5 logements en habitat individuel et individuel jumelé.

Le nombre de logements doit répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare) : sur l'ensemble des zones enrichies d'OAP, la densité est réfléchie dans le contexte global du village. Pour ce secteur : 8,06 logements/hectare.

Dans le schéma de principe proposé : 5 logements répartis entre 3 logements individuels et 2 logements individuels groupés.

- ♣ Marquer la limite bâti-RD par une ligne végétalisée préservant des nuisances et intégrant l'opération dans un écrin vert, et végétaliser l'espace libre commun permettant le jeu, la rencontre et l'aération du quartier.

Schéma de principe :



Légende :

- Desserte véhicules modes doux (sens unique) →
- Bâti individuel pur et jumelé
- Espace libre commun végétalisé en partie
- Ligne végétalisée le long de la RD52

I-4 – OAP pour les zones de plaine / OAP pour le secteur Chemin de Clozat et emplacement réservé n°5

Le secteur de plaine, encore vierge, est la zone principale de développement urbain du village. La zone constructible est prévue en fonction de l'objectif d'accroissement de population à long terme de la commune.

Elle se terminera à l'Ouest par les espaces naturels où pourrait être envisagée la déviation de la RD 52 qui ne devra pas être le support d'une urbanisation.

La zone constructible correspond à des secteurs à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble, réalisées à court ou moyen terme, à l'Est du Chemin de Fortunas et de son prolongement au Sud de la RD 23.

Une distinction est faite en termes de densité du bâti souhaité entre les secteurs de plaine et ceux du coteau. Sur la colline, en effet, un seuil minimal de superficie de parcelle est désiré pour conserver des parcelles un peu plus grandes (sur la base de la moyenne réalisée ces dernières années) permettant une aération et des plantations (intérêt paysager).

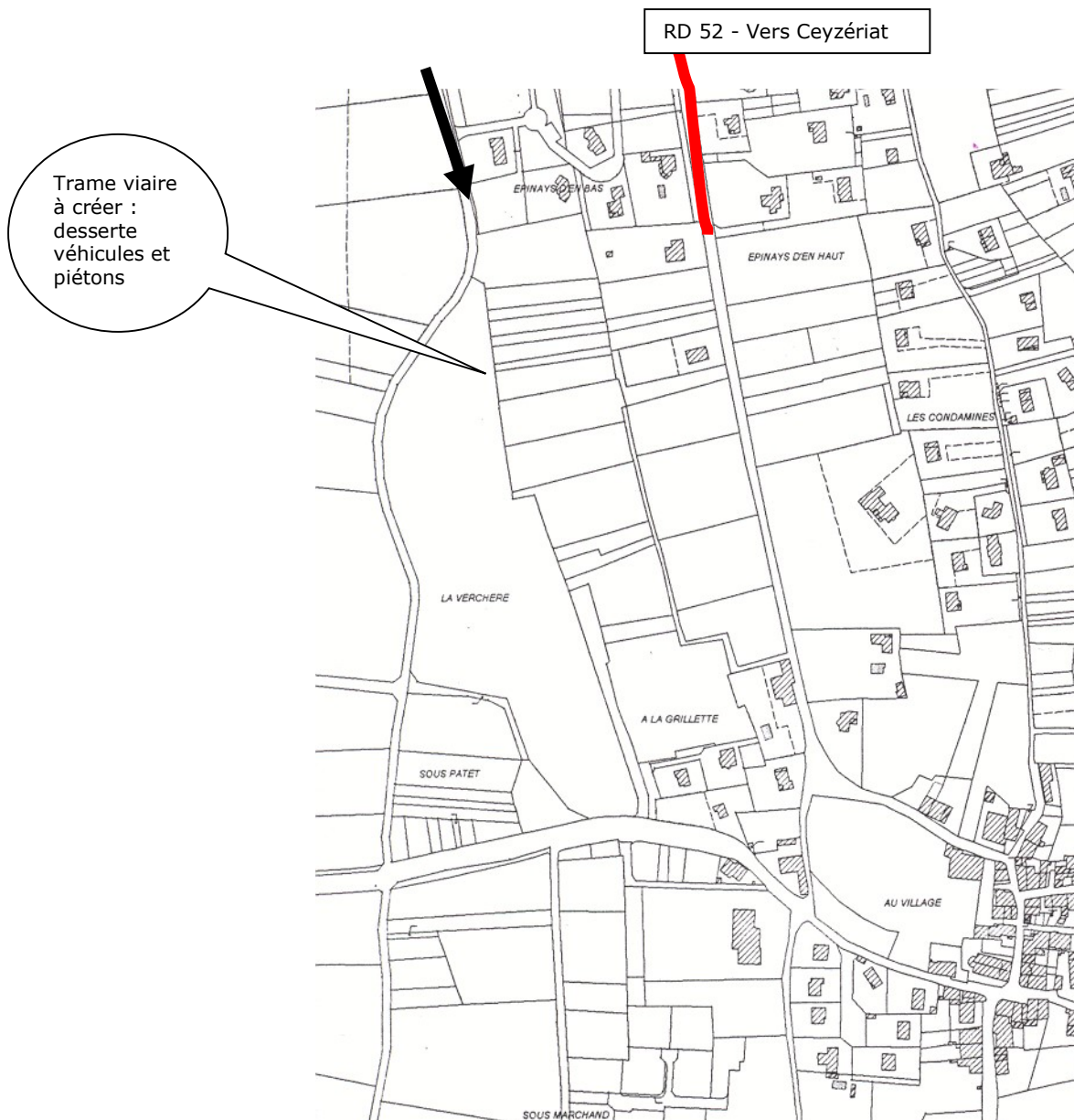
Les parties planes pourront supporter une urbanisation plus dense : aucune superficie minimale de parcelle n'est exigée (secteurs grisés hachurés ci-dessous).

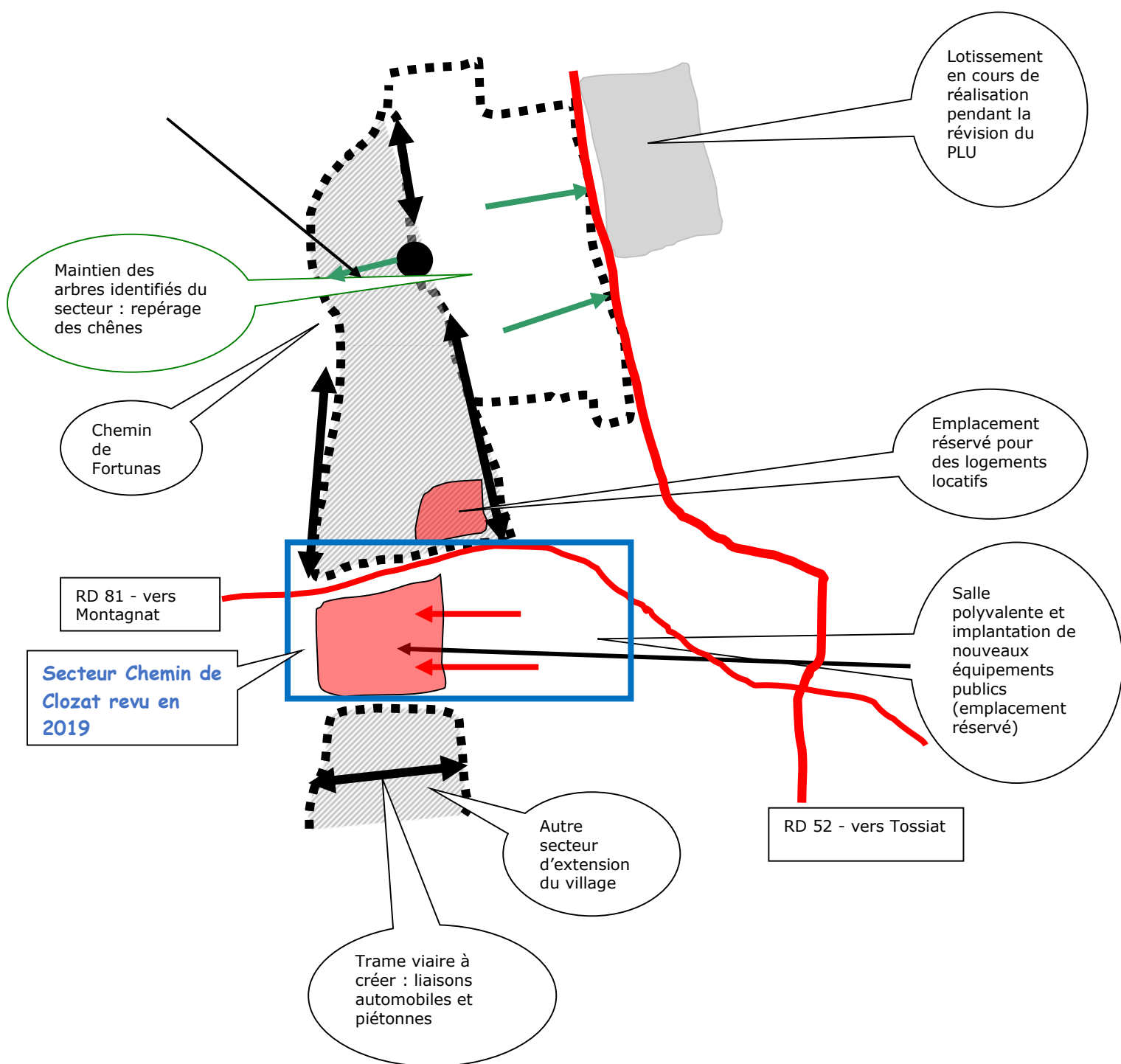
Conformément aux éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, les arbres intéressants existants devront être préservés de manière significative.

L'organisation viaire de ces secteurs doit être pensée à partir du Chemin de Fortunas. Un second accès Nord-Sud, parallèle au premier, doit être envisagé structuré autour d'une placette. Un (ou des) cheminement piéton reliera la RD 52 au Chemin de Fortunas.

Ces secteurs comprennent deux emplacements réservés, au bénéfice de la commune, mais aux vocations différentes :

- situé en continuité des terrains situés près de la salle polyvalente, un emplacement réservé est destiné à l'extension des équipements publics : construction d'une école, réalisation de terrains de jeux et d'activités sportives, de bâtiments de service public (ateliers municipaux ...).
- le second emplacement réservé est destiné à des logements locatifs.





Ces OAP sont revues en partie en 2019 pour le secteur Chemin de Clozat et emplacement réservé n°5.

La réflexion développée en 2019 a permis de redéfinir les besoins, l'usage des espaces afin de se repositionner sur la traduction spatiale des objectifs des élus par le PLU :

- la définition d'une orientation d'aménagement pour la zone UB en cohérence avec les orientations définies sur les zones à urbaniser au Sud (La Bessonnière).
- le périmètre de l'emplacement réservé.

Grands objectifs pour le village à retrouver dans ce secteur :

- Privilégier la qualité paysagère et le cadre de vie : espaces publics, hiérarchie des voies et liaisons douces renforçant le lien social
- Eviter d'implanter des maisons isolées sur la parcelle, qui ne saurait créer un urbanisme de qualité
- Privilégier la création de voies mixtes : circulation, jeux, lieu de rencontre et de promenade
- Composer avec les éléments du site et du paysage.

La réflexion conduit à envisager dans ce quartier qui pourra à terme évoluer : une zone dédiée à l'habitat et une zone pour les services techniques/pompiers et de loisirs.

Ceci permet de préserver un aménagement pour un espace public de loisirs et de rencontres.

Principes à respecter pour la zone d'habitat (en cohérence avec le Règlement écrit) :

Morphologie urbaine/paysage créé :

Des logements de type semi-collectif R+1 édifiés le long de la Route de Montagnat (RD23) peuvent marquer l'entrée dans le village de Revonnas d'une manière assez lisible.

Et en arrière-plan, un habitat groupé et non-groupé permet de faire le lien avec l'habitat développé ces dernières années.

Ce bâti nouveau sera à organiser au bord de rues qui permettront les dessertes aux logements et la création de liens dans la trame viaire existante.

Ces nouvelles rues devront avoir des abords agréablement paysagers.

Les constructions édifiées le long du chemin de Clozat participent à la zone de transition entre l'espace urbanisée et l'espace agricole.

Cette lisière doit être un espace de transition et valorisé.

Les aménageurs devront être vigilants sur l'implantation des constructions, le traitement des jardins ou cours, les terrassements et l'édification des clôtures si elles sont prévues.

Diversification de l'habitat :

La zone d'habitat accueillera des logements diversifiés : maisons individuelles, maisons jumelées, et un habitat semi-collectif de manière à ne pas uniformiser le paysage bâti et à répondre aux demandes diversifiées.

Densité de l'habitat :

Le nombre de logements doit viser à répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare) : sur l'ensemble des zones enrichies d'OAP, la densité est réfléchiée dans le contexte global du village. Pour ce secteur : 22,88 logements/hectare.

Dans le schéma de principe proposé : 19 logements répartis ainsi :
 3 logements individuels
 4 logements individuels groupés (2x2)
 12 logements dans les 2 collectifs.

Mixité sociale de l'habitat :

Les 12 logements collectifs devront être des logements sociaux.

Espaces communs, accès, déplacements, stationnement :

Un axe structurant peut permettre de relier le chemin de Clozat à la voie parallèle existante au sein du quartier.

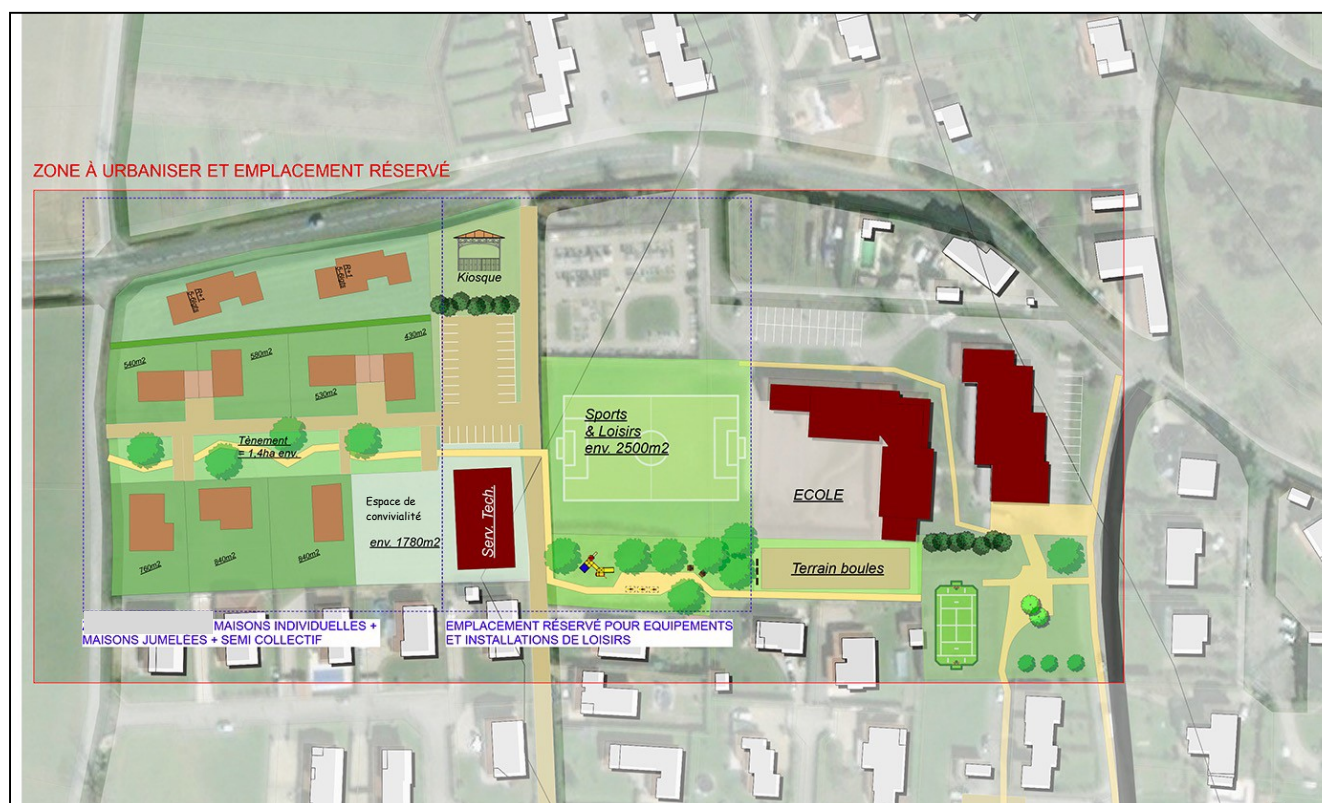
Un cheminement modes doux (piétons et vélos) doit accompagner cet axe.

Aucun accès direct ne doit être prévu sur la RD23 (Route de Montagnat).

Les espaces communs et de stationnement doivent être réalisés conformément aux dispositions du Règlement écrit.

Schéma de principe :

Elaboré par le CAUE (dessins illustratifs donnant une idée des tailles, emprises et des principes de front bâti).



I-5 – OAP pour le secteur de la Bessonnière

Le secteur de la Bessonnière est situé au Sud-Ouest du village et participe à son extension récente Ouest par les quartiers d'habitation et les équipements publics.

Enjeux relevés sur ce secteur :

- une composition urbaine à réfléchir pour créer un quartier de qualité
- la position de fin d'urbanisation et la prise en compte des limites des franges urbaines (importance d'un traitement paysager).

Principes à respecter (en cohérence avec le Règlement écrit) :

Morphologie urbaine / paysage créé :

En fonction de la configuration des tenements et du bâti existant voisin, il est possible d'envisager un nouveau quartier regroupant des logements de type groupé et collectif. Les logements collectifs sont plutôt à édifier en continuité des logements groupés existants le long du chemin de la Bessonnière.

Ce bâti nouveau sera à implanter au bord des rues de manière à ménager des espaces de jardins à l'arrière.

Les rues nouvelles permettront de poursuivre le dessin de la trame viaire existante et de relier le chemin de Clozat à celui de la Bessonnière.

Ces nouvelles rues devront avoir des abords agréablement paysagers.

Ce quartier, situé en position de fin d'urbanisation, a un rôle important à jouer dans la qualité de la frange urbaine (limite Sud-Ouest du village). Cette lisière doit être paysagée : création d'un espace boisé avec un cheminement doux et préservation de la haie existante (avec entretien) qui a d'autant plus d'intérêt qu'elle masque les constructions voisines laissées à l'abandon depuis un certain nombre d'années.

Les aménageurs devront être vigilants sur l'implantation des constructions, le traitement des fonds de jardins, les terrassements et l'édification des clôtures si elles sont prévues.

Diversification de l'habitat :

La zone peut donc accueillir des logements diversifiés : maisons jumelées et un habitat collectif de manière à diversifier le paysage bâti et à répondre aux demandes diverses.

Densité de l'habitat :

Le nombre de logements doit viser à répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare) : sur l'ensemble des zones enrichies d'OAP, la densité est réfléchie dans le contexte global du village. Pour ce secteur : 18,66 logements/hectare.

Dans le schéma de principe proposé : 31 logements répartis entre 18 logements collectifs et 13 logements groupés.

Mixité sociale de l'habitat :

Les 18 logements collectifs devront être des logements sociaux.

Espaces communs, accès, déplacements, stationnement :

Comme indiqué ci-dessus, les nouvelles rues doivent s'inscrire dans la trame viaire existante en prolongement de voies ou en se greffant, permettant notamment de relier le chemin de Clozat à celui de la Bessonnière.

Ceci permettra les dessertes aux logements et la création de liens dans la trame viaire existante, sans impasses.

Un cheminement modes doux (piétons et vélos) ce réseau de voies.

Les espaces communs et de stationnement doivent être réalisés conformément aux dispositions du Règlement écrit.

Schéma de principe :

Elaboré par le CAUE (dessins illustratifs donnant une idée des tailles, emprises et des principes de front bâti).



II - SENISSIAT ET SENISSIAT-GARE

Rappel des caractéristiques du secteur :

- au centre, une cuvette en prairie sèche parfois partiellement inondée
- au Nord, une hauteur boisée, la Montagne Noire, séparée de la cuvette par une voie classée à grande circulation (RD 979) bordée par une voie ferrée (passage TGV)
- à l'Est et au Sud, des terrains agricoles puis de petites hauteurs en friches ou boisées
- à l'Ouest, la Combe des Rangoux s'ouvrant sur la plaine et séparant Sénissiat et Revonnas.

Et globalement : un paysage de qualité, et spécifiquement pour le hameau de Sénissiat, une structure urbaine en arc-de-cercle intéressante et à protéger.

Le PLU prévoit donc :

- A l'Ouest de la RD 979 (présence des infrastructures de transport) :

En raison de ces nuisances, il n'encourage plus le développement urbain et seuls les secteurs construits demeurent constructibles.

Il prend en compte les zones Natura 2000.

- A l'Est et au Sud de Sénissiat-gare :

Le développement urbain n'est plus envisagé non plus en bordure du quartier de la gare et à proximité de la voie ferrée. Les secteurs, vierges de constructions malgré des zones constructibles au PLU précédent, reprennent leur vocation agricole ou naturelle.

- A Sénissiat (village) :

A proximité des exploitations agricoles, les tènements cultivés et en prairie conservent leur vocation agricole pour encourager cette activité. Les constructions à destination agricole sont possibles mais en respectant les quartiers déjà urbanisés dans le hameau (distance de protection à respecter).

- Au centre, entre les voies communales et départementales :

L'aspect du village et la vue que l'on a sur l'arc-de-cercle bâti sont des enjeux forts ; ce centre est protégé en demeurant inconstructible.

- La Combe des Rangoux est également protégée ; elle demeure en secteur naturel. Des mesures agri-environnementales sont prévues.
- Le secteur dit Aux Fleutettes-En Pinaprat, au Nord de la RD 81a (voir schéma ci-après) :

Le développement urbain est prévu ici, comme le « pendant » de Sénissiat, et en continuité de Sénissiat-gare sans en avoir les nuisances dues aux infrastructures de transport car protégé par un mamelon de terrain.

Dans un but d'étoffement du second pôle urbain que constitue Sénissiat, la zone constructible « compense » les développements jadis imaginés et désormais reversés en parcelles naturelles.

Comme dans les quartiers d'extension du village dans la plaine, un habitat mixte est envisagé, avec un emplacement réservé pour des logements locatifs.

Une structure en arc-de-cercle est également prévue pour reprendre la structure urbaine de Sénissiat de l'autre côté de la RD 81a, et dégageant des espaces verts en bordure de cette voie de communication circulée.

Les flèches noires sur le schéma ci-dessous indiquent le principe des liaisons automobiles et piétonnes à envisager dans les futures opérations.

