DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de REVONNAS

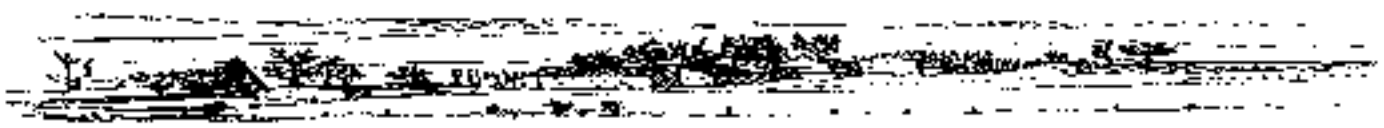
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Après la Modification (2021)

Vu pour rester annexé à la délibération du 8/07/2021
Le maire,
Patrick Roche

Approbation le 4 mars 2005
Modification n°1 le 8/07/2021



Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme* – 01160 St-Martin-du-Mont - 04-74-30-54-35
adallymartin@gmail.com

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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 quatre OAP du village de Revonnas :
- Celle concernant la zone 1AUa Le Clos Vuitton (centre-village)
- Celle concernant la zone 1AUb Les Condamines (en fonction du changement de zonage du PLU en 2021)
- Celle concernant la zone 1AUc Côtière RD52 / limite de Ceyzériat
- Celle concernant la zone 1AUc Secteur de la plaine/chemin de Fortunas, en la complétant pour la zone 1AUb Chemin de Fortunas

Il modifie également l'OAP prévue à Sénissiat.

Et il en crée trois autres :
- pour la nouvelle zone 1AUb La Bessonnière
- pour le secteur Chemin de Clozat (zone UB). Cette OAP remplace un des points des Orientations d'Aménagement prévues en 2005 pour le secteur de la plaine, secteur quasiment urbanisé désormais (voir ci-dessus).
- pour la zone 1AUa A La Goyette.

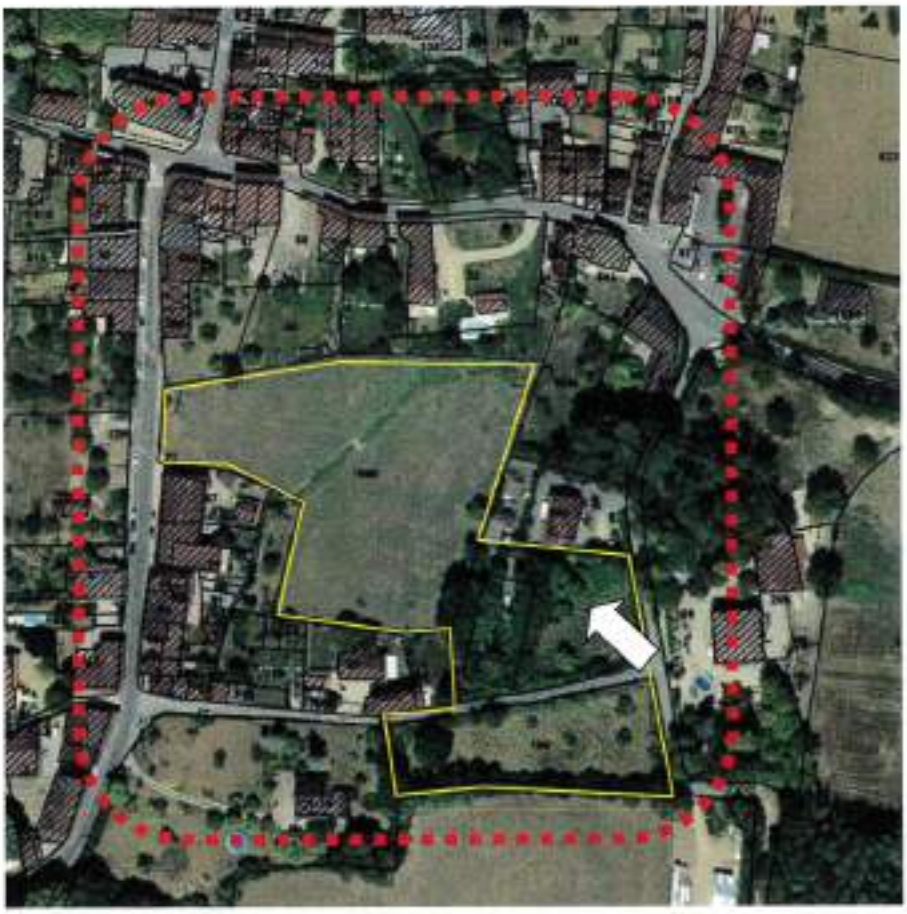
➢ **Les huit OAP en 2021 :**
- ✓ OAP n°1 - Zone 1AUa « Le Clos Vuitton » (centre village)
- ✓ OAP n°2 - Zone 1AUb - Secteur « Les Condamines »
- ✓ OAP n°3 - Zone 1AUc Secteur Côtière RD52 - limite Ceyzériat
- ✓ OAP n°4 – Zones 1AUb et 1AUc - Secteur du Chemin de Fortunas-Le coteau
- ✓ OAP n°5 - Zone 1 AUb - Sénissiat
- ✓ OAP n°6 - Zone 1AUb - Secteur de la Bessonnière
- ✓ OAP n°7 - Zone UB - Secteur Chemin de Clozat
- ✓ OAP n°8 - Zone 1AUa - Secteur A la Goyette

Les principes d'aménagement et de préservation développés dans les OAP de 2021 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).

OAP n°1 - Zone 1AUa « Le Clos Vuitton » (centre village) / environ 1,38 ha

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'ilot (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 2021 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'ilot 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'ilot 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 ilot 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 3e 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 réfléchie dans le contexte global du village.

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

- *Partie Nord :* 15 logements
- *Partie Sud :*3 logements au Nord du chemin du Divozet et 3 logements au Sud du chemin du Divozet.

- **Accès, déplacements, stationnement :**

▪ *Partie Nord :*
Accès par la Route de Tossiat (RD52)

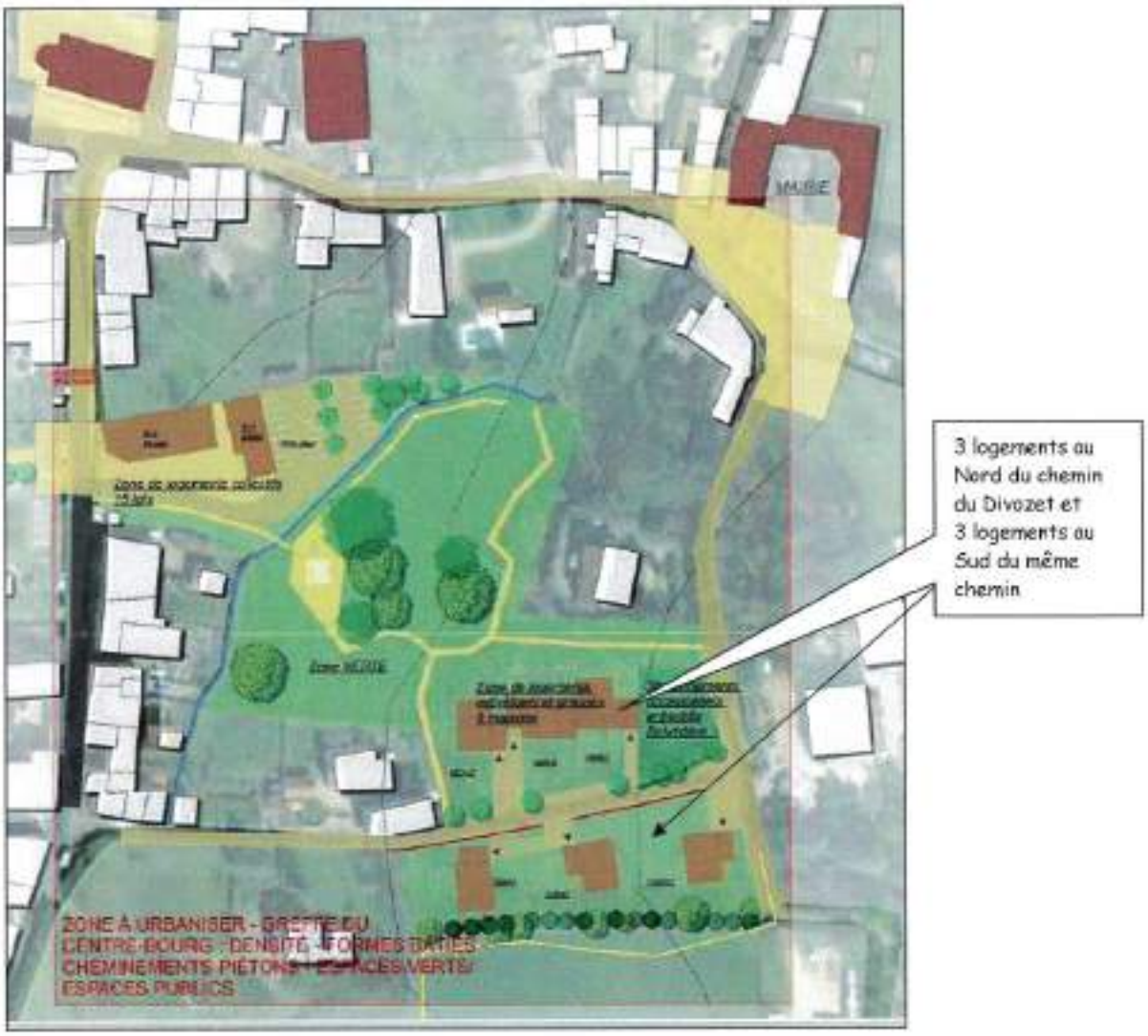
▪ *Partie Sud :*
Accès par le chemin du Divozet.

▪ *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).



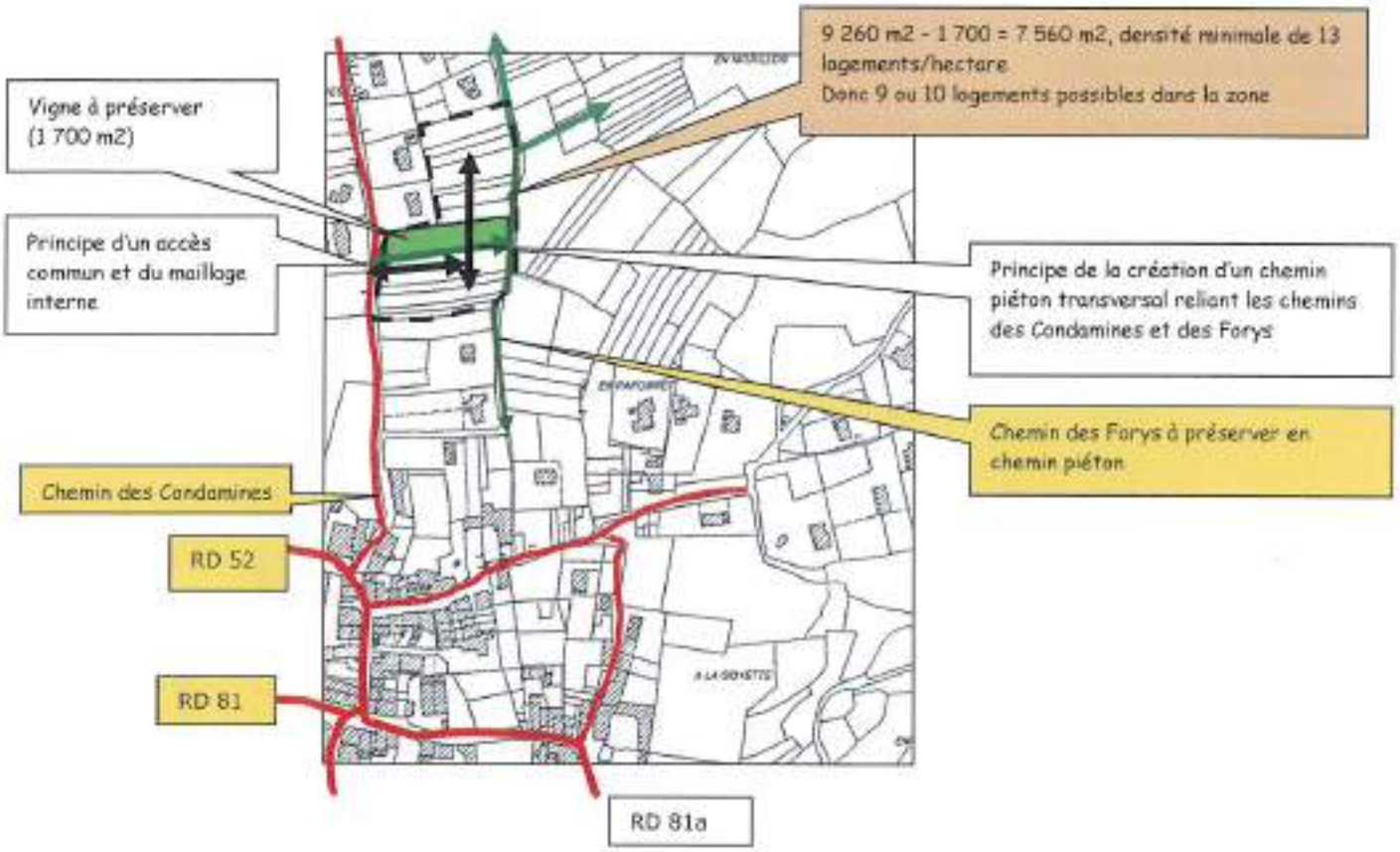
OAP n°2 - Zone 1AUb - Secteur « Les Condamines » / environ 9 150 m2

Principes à respecter :

❖ Les déplacements :

L'organisation viaire de ce secteur est à envisager à partir du Chemin des Condamines avec un maillage interne qui fera lien avec le chemin des Forys qui, lui, demeurera piéton.

Il y aura donc création d'un chemin piéton reliant les chemins des Condamines et des Forys (le principe est indiqué sur le schéma ci-dessous). Ce chemin pourra être tracé le long de la vigne à conserver.



❖ Intérêt de la vigne à préserver :

La parcelle 76 comporte une vigne. Les opérations et la voie nouvelle devront préserver le plus possible cet élément, témoin de l'histoire du village, et permettant une aération sur ce coteau amené à être urbanisé.

❖ Concernant la densité des futurs logements :

Le nombre de logements possibles doit répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare).
9 260 m2 – 1 700 (surface de la vigne) = 7 560 m2, donc au moins 9 ou 10 logements possibles.

❖ Les eaux pluviales, les eaux de voirie :

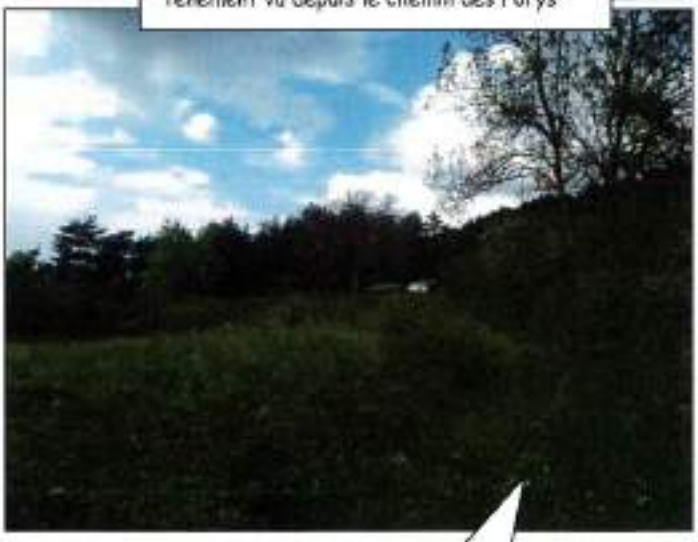
En l'absence de réseau d'eau pluviales en bordure de tènement, les eaux pluviales générées par la ou les opérations devront être gérées à la parcelle. Une rétention / infiltration devra être obligatoirement mise en place sur chaque parcelle construite.

Les eaux de voirie devront être gérées par un système de rétention infiltration spécifique. En l'absence d'exutoire, aucun rejet d'eaux pluviales ne pourra être effectué sur le domaine public ou en dehors de la ou des opérations.

Quelques photos du secteur :

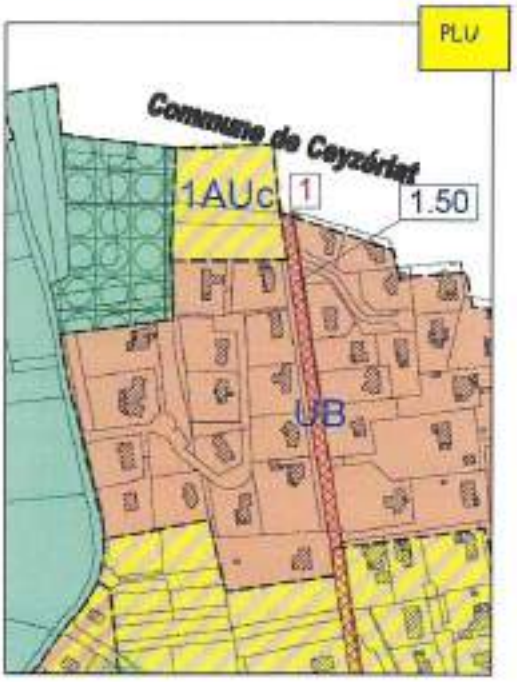
Tènement vu depuis le chemin des Condamines

Tènement vu depuis le chemin des Forys



Chemin des Forys

OAP n°3 - Zone 1AUc Secteur Côtière RD52 - limite Ceyzériat / environ 6 578 m2



Contexte de la zone :

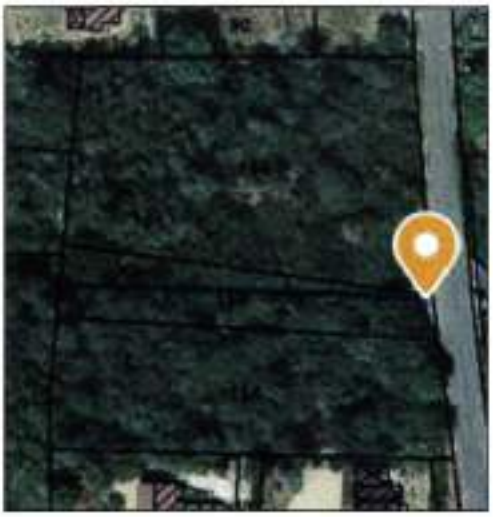
Foncier, surface

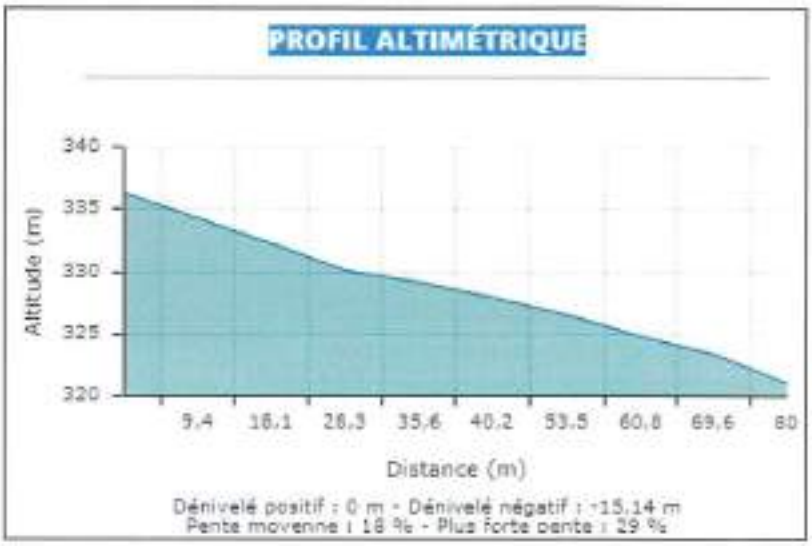
Parcelles privées.

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

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.

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

Vue partielle sur les quartiers urbanisés le long du ch. de Fortunas

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 2021 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.

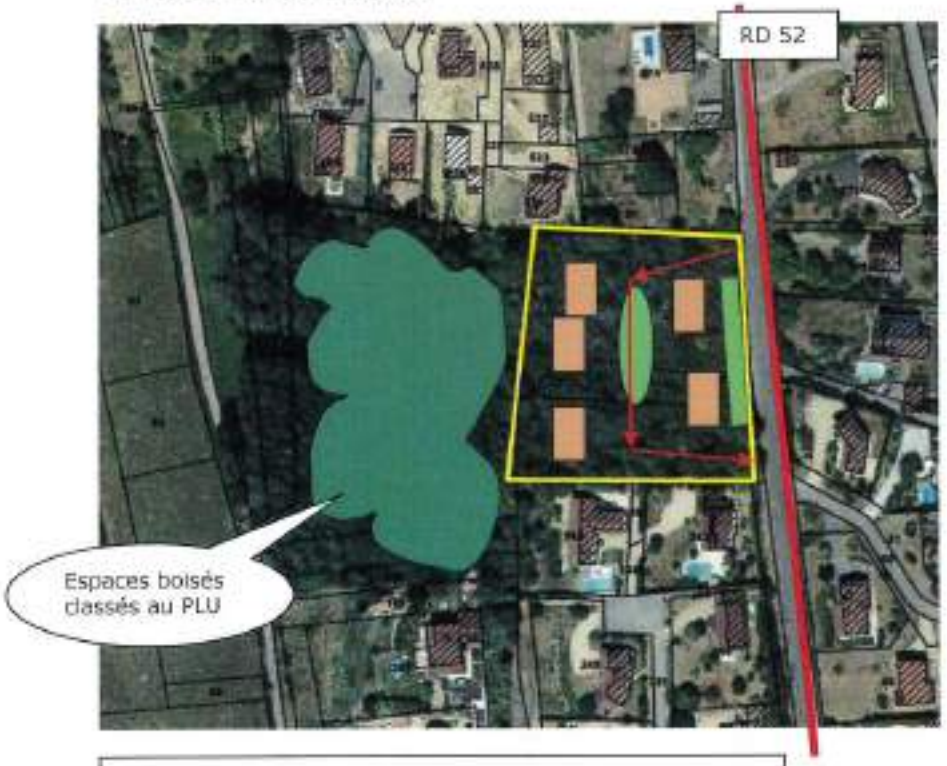
♣ Introduire la diversité et la densité de l'habitat respectant le PADD du PLU de 2005 qui met en avant la spécificité de la zone 1AUc et les orientations du SCOT BBR de 2016 : au moins 5 logements en habitat individuel et individuel jumelé.

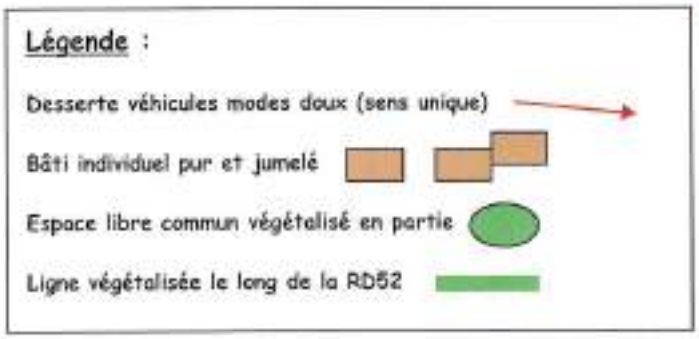
Le nombre de logements doit répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare).
Dans le schéma de principe proposé ci-dessous, 5 logements sont répartis entre 3 logements individuels et 2 logements individuels groupés, mais la future opération peut être plus dense.

- Trame verte : 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.

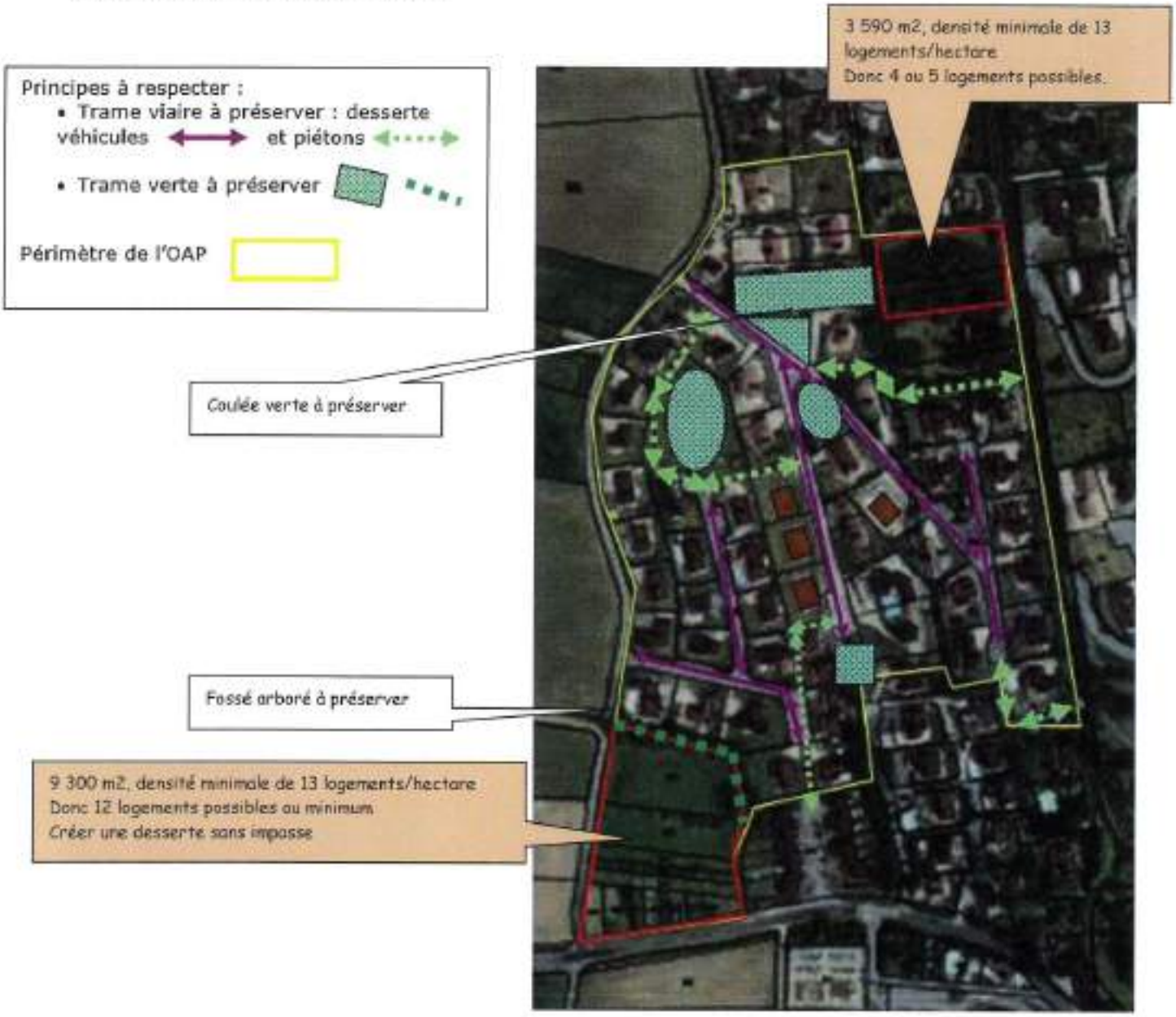
- Traitement des abords de la RD 52 : les aménagements de voirie et les constructions ne doivent pas porter atteinte à la stabilité des accotements de la RD. Les bas-côtés de la voie ne doivent pas être fragilisés par les futurs aménagements (importance de la bande verte, du recul des constructions).

Schéma de principe :





L'OAP est réactualisée en 2021, et, conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, concerne également la zone 1AUb.



L'organisation viaire de l'ensemble de ces secteurs est pensée à partir du Chemin de Fortunas avec un maillage interne jusqu'au sommet du coteau bordé par la RD52. Des cheminements piétons complètent le dispositif.
Le SCOT BBR proscrit les voies en impasses ; les circulations doivent donc être conçues sans impasses dans les nouvelles opérations.

Au-delà des éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les arbres et haies intéressants existants doivent être préservés pour participer à la trame verte des espaces.

Concernant la densité et la typologie des logements :
Le nombre de logements possibles dans les espaces résiduels doit répondre à la nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT BBR (minimum de 13 logements/hectare).

OAP n°4 - Zone 1AUc Secteur Chemin de Fortunas-Coteau+ 1AUb en 2021 / environ 10,50 ha (8,72 ha sous la RD52)

Le PLU de 2005 a prévu une OAP pour les nouveaux quartiers envisagés à l'époque, et notamment, entre le chemin de Fortunas et la RD52, pour la vaste zone 1AUc.

En 2021, ces espaces sont quasiment tous urbanisés dans le respect de l'OAP de 2005.

Repérage des photos

Une coulée verte à préserver

Un espace planté

Bassin de rétention paysager avec cheminement piéton végétalisé

Deux cheminements piétons entre les secteurs d'habitat et la RD52

Fossé arboré à préserver

2021

OAP n°5 - Zone 1AUb Sénissiat / environ 1,32 ha

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)**.

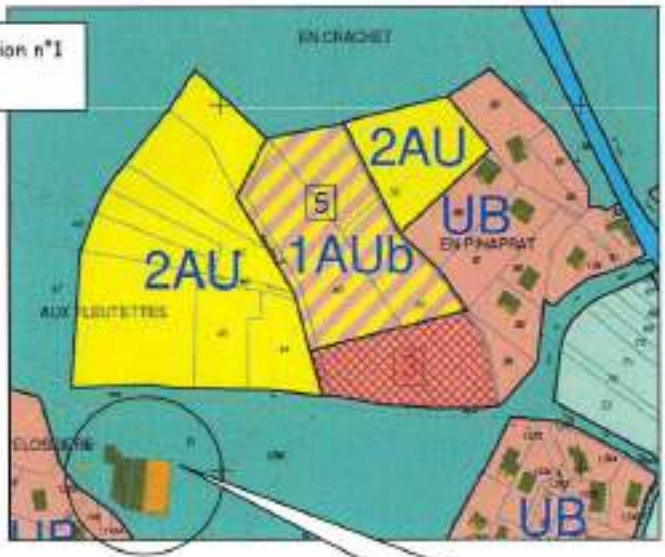
- Au centre, entre les voies communales et départementales :

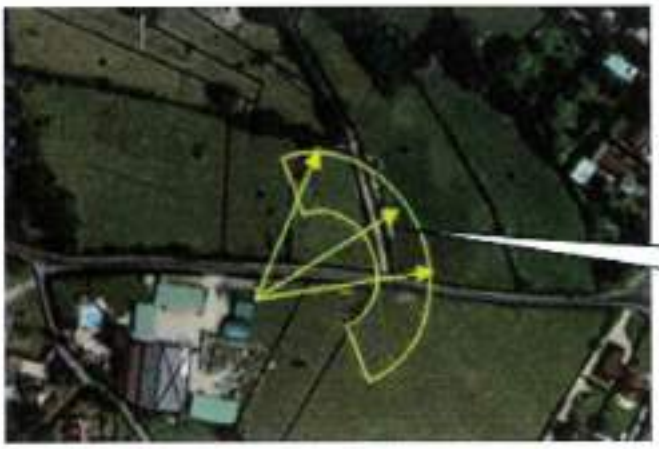
L'aspect du village et la vue que l'on a sur l'arc-de-cercle bâti sont des enjeux forts ; ce centre est protégé en demeurant inconstructible.

- 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 Règlement graphique du PLU issu de la Modification n°1 de 2021





Indication schématique des 100 m

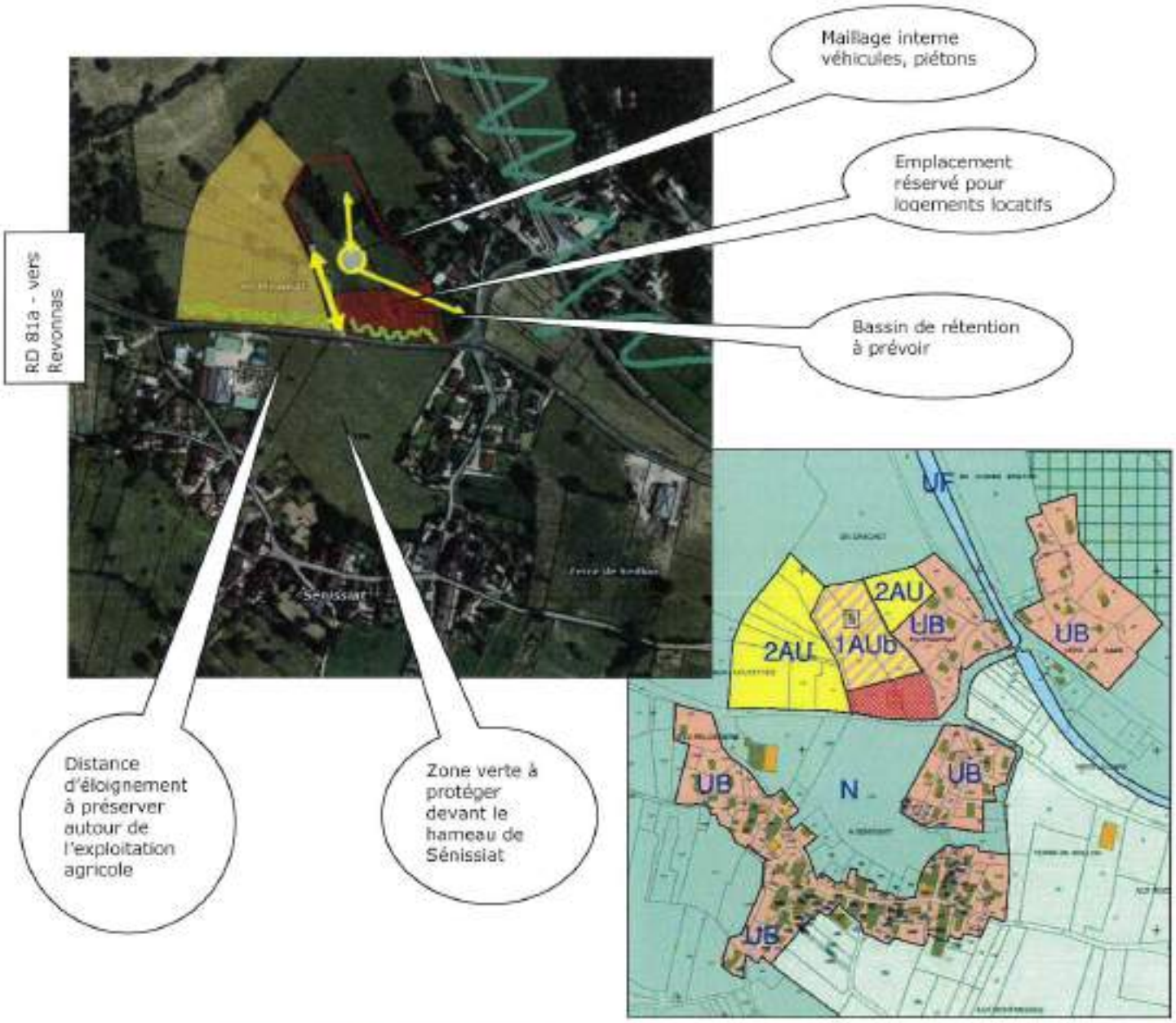
Exploitation agricole avec ses diverses installations (voir photo)

Principes à respecter dans le secteur dit Aux Fleutettes-En Pinaprat :

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



Dans ce secteur, agriculture et habitat doivent cohabiter.
Par les distances d'éloignement à respecter, et du fait de la réciprocité des règles, l'exploitation agricole implantée au Sud-Ouest impacte la zone 1AUb située de l'autre côté de la RD 81a, et les futures constructions peuvent empêcher toute évolution de cette activité économique.

Les futures opérations devront donc respecter la distance de 100 mètres pour l'implantation des logements (voir l'indication schématique des 100 m ci-avant).

Par ailleurs, les aménageurs devront prévoir un bassin de rétention dans la zone 1AUb pour collecter les eaux pluviales et de ruissellement.

OAP n°6 - Zone 1AUb - Secteur de la Bessonnière / environ 1,66 ha

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 tènements 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 accueiller 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.

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).

OAP n°7 - Zone UB - Secteur Chemin de Clozat

L'orientation d'aménagement de 2005 concernant le secteur de plaine est supprimée en 2021 car les quartiers sont quasiment tous urbanisés.

Mais dans le même secteur, une OAP est réfléchie en 2021 pour le secteur Chemin de Clozat.

La réflexion développée en 2021 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.

Les aménagements et constructions envisagées dans le périmètre de l'OAP devront être conçus dans une opération d'ensemble, qu'il sera possible de prévoir en une ou plusieurs phases, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.

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 réfléchie dans le contexte global du village.

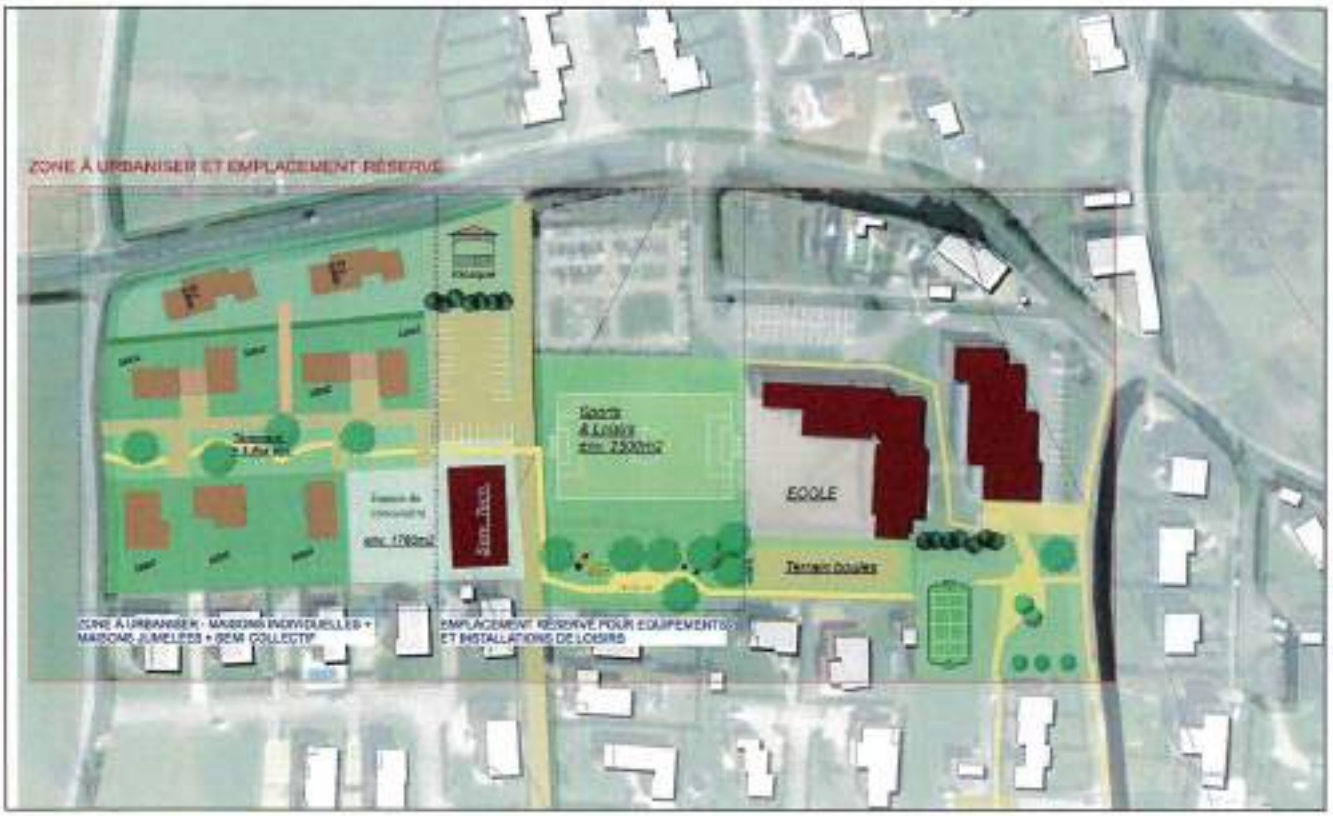
Dans le schéma de principe proposé : 19 logements répartis ainsi :
- 3 logements individuels
- 4 logements individuels groupés (2x2)
- 12 logements dans les 2 collectifs.

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.
Aucun accès direct ne doit être prévu sur la RD23 (Route de Montagnat) et les accès multiples sont interdits chemin de Clozat.
Un cheminement modes doux (piétons et vélos) doit accompagner cet axe.

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).



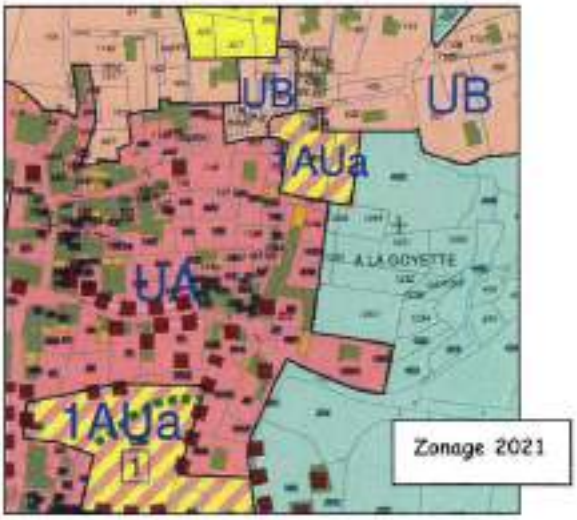
OAP n°8 - Zone 1AUb - Secteur A La Goyette / environ 3 083 m2

Con[illegible]jeux :

En termes de formes bâties, la zone 1AUb longe la rue de la Mairie, et donc le centre-village, et fait le lien avec la zone UB construite au Nord et à l'Est avec des maisons pavillonnaires.

Elle est à la frontière des quartiers bâtis et des espaces naturels qui jouent le rôle d'écrin autour du village.

L'enjeu est donc de préserver à la fois la morphologie urbaine et l'architecture du centre historique, et la qualité des espaces naturels limitrophes.



Zonage 2021

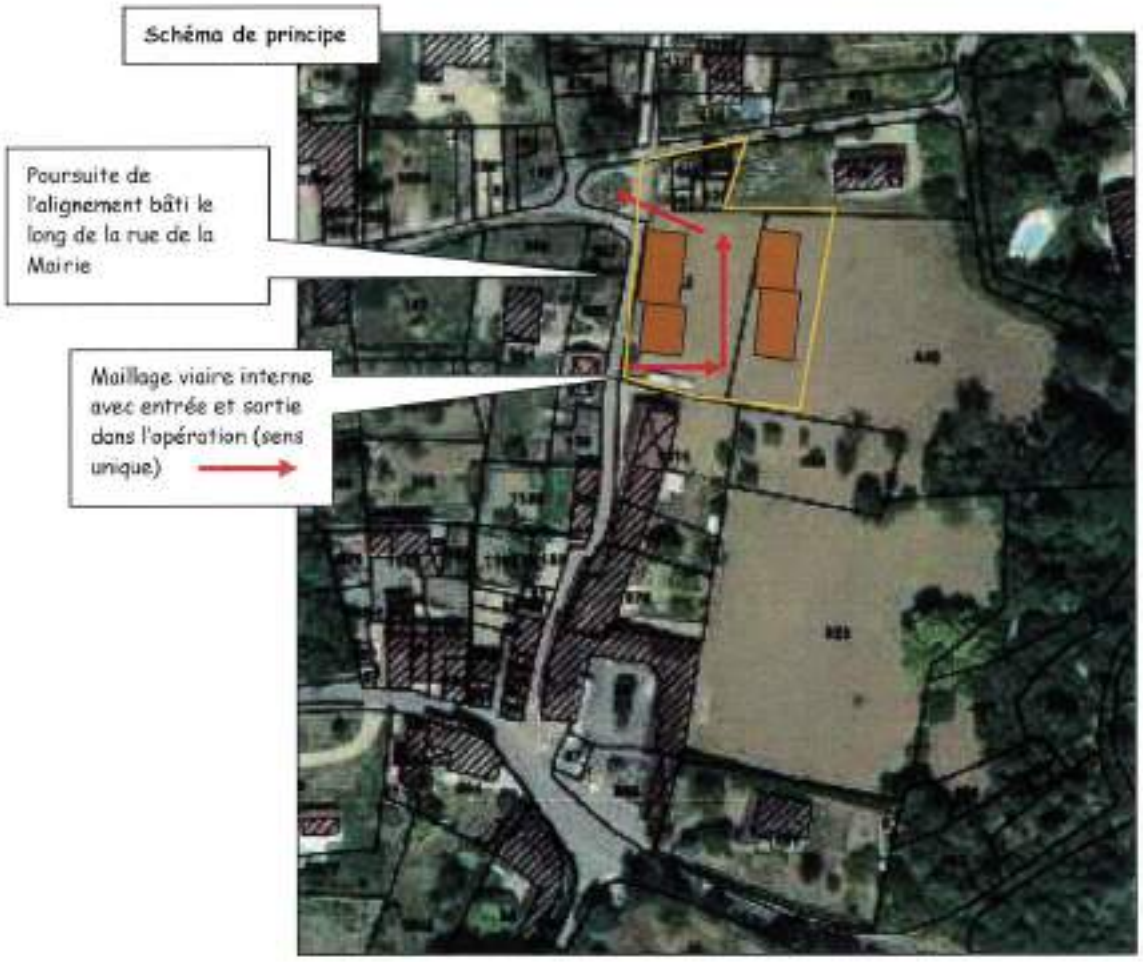
Rue de la Mairie

Principes à respecter :

1 - Une forme bâtie qui fait charnière entre les deux unités bâties citées ci-avant :

Elle s'inspirera de la morphologie du centre-village avec une possibilité de logements en individuels groupés ou petits collectifs (au moins 4 logements, type maisons de village de Revonnas).
Ces constructions seront positionnées :

- le long de la rue de la Mairie : constructions à l'alignement de la rue (ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines de la rue de la Mairie) avec jardins à l'arrière
- et à l'arrière en seconde ligne.



2 – Densité de l'habitat
Surface de la zone : 2 800 m2, densité minimale de 13 logements/hectare. Donc 4 logements minimum à créer en reprenant la volumétrie des maisons de village de Revonnas.
Des hauteurs R+1 pour conserver la silhouette bâtie du secteur. Sens de faîtage semblables à ceux de la rue de la Mairie.

3 – Mixité de l'habitat
L'opération devra compter au moins 2 logements sociaux (peut-être à envisager dans les logements édifiés le long de la rue de la Mairie).

3 – Déplacements

L'entrée et la sortie seront distinctes, la première depuis la rue de la Mairie, et la seconde à l'intersection rue de la Mairie / chemin de la Chassière.

Le maillage viaire interne sera constitué par une voie à sens unique justifiées par le système d'entrée et sortie dans l'opération, et permettant d'économiser de l'espace.