



DÉPARTEMENT DE L'AIN

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU de VILLEREVERSURE**

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- *Cas par cas*
- *Examen conjoint*
- *Enquête publique*

2BR, S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste

**117 bis rue Marietton - 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**

Elaboration du **P.L.U.** Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE
VILLEREVERSURE

PADD
**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

DECEMBRE 2007

**DOSSIER POUR
APPROBATION**

Mise en élaboration le : 01/10/2001
Approuvé le :



01/10/2001

2

PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS

I. Préserver la qualité de vie et valoriser le patrimoine communal

Patrimoine bâti

- Opérations « cœur de village » : réhabiliter le bâti existant sur l'ensemble des hameaux
- Valoriser les espaces publics
- Préserver les structures urbaines identitaires du Revermont

Patrimoine naturel et paysager

- Mettre en place des zones agricoles interdisant toute construction à la périphérie des hameaux
- Valoriser le secteur agricole
- Affirmer les chemins de randonnée
- Préserver et mettre en valeur le paysage de la commune

II. Assurer un développement pérenne et équilibré

Espaces urbanisés

- Réorganiser le développement du centre village
- Contenir les hameaux tout en préservant leur identité
- Organiser le développement des futures zones d'urbanisation en continuité les secteurs urbains existants
- Recomposer les structures urbaines

Développement des équipements et réseaux

- Optimiser conjointement le développement du réseau d'assainissement et du développement urbain
- Structurer les réseaux viaires existants par la mise en place d'emplacements réservés
- Création de futures voiries de desserte
- Développer une zone destinée à accueillir des équipements publics

Développement économique

- Favoriser le développement des activités économiques
- Préserver le potentiel agricole
- Réorganiser le développement de l'activité artisanale
- Affirmation du tissu commercial existant

III. Prendre en compte les risques et les nuisances

Contraintes liées aux risques naturels et aux protections spécifiques

- **Le Suran** : prise en compte des contraintes inhérentes à la rivière
- Interdire l'urbanisation dans les zones à risques connues
- **Les ZNIEFF**
- **Les espaces boisés**

Contraintes d'ordre technologique

- **La voie ferrée**

I. Préserver la qualité de vie et valoriser le patrimoine communal

Le territoire de la commune de Villereversure est marqué par une qualité architecturale, patrimoniale et paysagère forte, liée à plusieurs facteurs.

D'une part la qualité remarquable de son bâti traditionnel, et des éléments forts du patrimoine historique et architectural local (châteaux du 15^{ème} et 19^{ème} siècle, église du 19^{ème} et moulins du 13^{ème} siècle...).

D'autre part l'alternance entre espaces boisés au Nord, à l'Ouest et à l'Est, et les espaces de pâturages et cultures qui s'étendent sur la majeure partie du territoire, ponctués par la présence forte des hameaux (Curfin, Les Feuilles, Valuisant-le-Haut, Valuisant-le-Bas, Mas Bertin, Rochefort...).

La protection de ces valeurs paysagères et patrimoniales passe par la mise en place d'une série d'orientations :

PRESERVER ET VALORISER LES FORMES URBAINES, LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BOURG

Opération « cœur de village » : réhabilitation du bâti existant.

Ces actions de restructuration passent par :

- La requalification des espaces publics (places, rues, trottoirs) pour le centre village et les pôles d'habitat, et ceci dans la démarche du PDR (Plan de Développement Rural).
- Le renforcement de l'îlot central « friche industrielle » avec création de voirie en jouant sur une densité urbaine pour affirmer la notion de centre de Villereversure.
- La réorganisation des espaces en liaison entre la mairie et la zone d'équipements publics.

Il s'agit de soutenir et d'encourager la revalorisation des bâtis existants pour l'ensemble de la commune.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI RURAL :

Mettre en place à la périphérie des hameaux des zones agricoles interdisant toute construction

A proximité du Village et des pôles d'habitat, la commune a souhaité conserver des zones agricoles dans lesquelles toute construction, même à vocation agricole, est interdite, afin de ne pas hypothéquer un développement futur.

Le classement en zone AS (agricole stricte) permet de préserver des possibilités d'urbanisation à long terme sans mettre en péril les bâtiments agricoles à moyen terme par des réciprocitys bâti/exploitation agricole.

Valoriser le secteur agricole

La commune a souhaité soutenir l'agriculture en préservant son potentiel agricole, notamment par l'affirmation d'une large zone agricole, tout en veillant par ailleurs à ne pas miter les terres agricoles par l'urbanisation.

PRESERVER LES STRUCTURES AGRICOLES

En privilégiant les zones bocagères du Piémont, en renforçant la plaine agricole et la vallée du Suran (classement agricole ou agricole sans bâtiment).

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Par leur classement en zone naturelle et forestière N, qui couvre notamment l'ensemble des ZNIEFF de type 1 répertoriées sur le territoire de Villereversure : Pelouse sèche de la Vie Blanche, Perlouses sèches du Mont en Rocherat, Pelouses sèches du Mont Louvet, Perlouses sèches de Curfin, Grotte de Hautecourt.

GARANTIR LES QUALITES PAYSAGERES

Préserver et mettre en valeur le paysage de la commune

Le groupe de travail a souhaité conserver l'identité paysagère de la commune et éviter le mitage de son territoire. Aussi il a pris un certain nombre de mesures pour répondre à cet objectif, dans la logique de l'étude paysagère tout en intégrant la charte du Revermont.

Préserver les structures naturelles

En interdisant l'urbanisation en crête sur les coteaux Est.

En classant un certain nombre de haies structurantes du paysage de la commune.

Préserver les structures urbaines identitaires du Revermont

Par l'affirmation des centres des bourgs et des hameaux (classement en zone urbaine).

En limitant l'extension des hameaux.

En soignant l'aspect architectural des nouvelles constructions (contraintes réglementaires- article II bâti en fonction des recommandations données par les fiches du CAUE).

PRESERVER LES ZONES NATURELLES BOISEES

Par l'inscription en espaces boisés classés, des boisements régis par le code forestier, présentant une valeur écologique et environnementale nécessitant leur protection.

II. Assurer un développement pérenne et équilibré

GARANTIR L'EQUILIBRE ET LA COHERENCE D'UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RESPECTUEUX DE L'EXISTANT :

Réorganiser le développement du centre village

Le développement urbain de Villereversure doit passer par un renforcement de la centralité, reposant notamment sur la densification du Village de Villereversure, de Cormorand et de Noblens.

Le principe fondamental sur lequel repose ce développement est un urbanisme d'épaississement, en cohérence avec la loi SRU, et le SCOT, dont l'objectif de densité pour Villereversure est de 20 logements par hectare à l'intérieur du tissu urbain.

Les secteurs de Cormorand- La Gare et Le Village accueilleront notamment des programmes intégrant une part significative de logements aidés afin de marquer la centralité de la commune, et répondre aux objectifs du SCOT en matière de logements sociaux.

Deux secteurs d'urbanisation future à long terme sont prévus pour Cormorand, en liaison avec les réseaux viaires existants, tout en contribuant à leur maillage.

Contenir les hameaux tout en préservant leur identité

Compte tenu de la nécessaire mise en œuvre du Plan Paysage du Revermont, de sa charte et du Code de l'urbanisme, le choix a été fait de préserver l'identité des hameaux en marquant leurs limites au bâti existant. Cela permet également d'éviter la dispersion des constructions sur le territoire communal.

Dans un premier temps, l'existence de nombreuses exploitations agricoles et des périmètres qu'elles génèrent (en fonction du nombre d'Unités de Gros Bétail) est prise en compte par la commune, qui souhaite contenir l'urbanisation en la circonscrivant aux concentrations bâties existantes, ainsi qu'aux zones raccordables à l'éégout selon le schéma général d'assainissement.

Les hameaux de Curfin, Les Feuilles, Valuisant le Haut et Valuisant le Bas, Rochefort et Mas Bertin seront maintenus dans leurs limites d'urbanisation actuelle.

En revanche, les secteurs du Village et de Noblens accueilleront de nouvelles poches d'urbanisation dans la mesure d'une absence de nuisance

pour les activités agricoles, et des possibilités de raccordement au réseau d'égouts, selon le schéma général d'assainissement.

Organiser le développement des futures zones d'urbanisation en continuité des secteurs urbains existants

La mise au point des schémas d'organisation interne aux zones à urbaniser a permis de représenter l'organisation potentielle de ces zones en matérialisant les accès, les futures voiries de desserte, et ceci dans une logique d'urbanisation en périphérie des concentrations bâties existantes, afin de produire un « urbanisme d'épaississement » en cohérence avec les objectifs de densité du SCOT, qui sont de 12 logements par hectare en extension du tissu urbain.

Les secteurs concernés font l'objet d'un classement en zone AU, et devront s'organiser selon les schémas inscrits au plan de zonage.

Les zones AU se subdivisent en deux catégories :

1AU : urbanisation à court terme

2AU : urbanisation à long terme.

Les zones 1AU et 2AU concernent le Village de Villereversure, Cormorand-La Gare et Noblens.

A Noblens, la mise en place d'une zone 1Auxa permettra l'accueil de nouvelles activités économiques à vocation artisanales, de compétence intercommunale.

Optimiser conjointement le développement du réseau d'assainissement et du développement urbain

A partir des préconisations du schéma général d'assainissement, la commune de Villereversure a fait le choix d'un élargissement du réseau d'assainissement collectif.

Ce choix présente l'avantage d'assurer une meilleure uniformisation et une plus grande efficacité de l'assainissement sur la majeure partie de son territoire.

Favoriser le développement des activités économiques

La commune met en place un secteur pour la création d'une zone d'activités de proximité, notamment pour les artisans locaux, et d'affirmer les secteurs existants dans le but de permettre le développement des activités.

Un emplacement est prévu pour l'implantation d'une carrière, sur un secteur situé au Sud-ouest de la commune

TRAITEMENT DES RUES :

Structurer les réseaux viaires existants par la mise en place d'emplacements réservés.

Le groupe de travail a analysé en détail les liaisons en matière de voirie, afin d'assurer une bonne structuration de l'ensemble du réseau viaire, des liaisons entre les hameaux suffisantes, et une desserte de future zone d'urbanisation.

Il a traduit ces objectifs en matière de maillage et de drainage de la commune, de mise en sécurité des carrefours existants ou futurs, par la mise en place d'emplacements réservés.

Pour certaines voiries, des élargissements et des mises en sécurité ont paru indispensables à mettre en œuvre compte tenu du trafic et du développement de la commune.

La commune a donc réfléchi sur 34 emplacements réservés pour création, élargissement, mise en sécurité de voirie, ou équipements structurants.

Afin d'améliorer l'accès au train, elle crée un emplacement réservé pour du stationnement à proximité de la gare (E.R. n°6).

Créer de futures voiries de desserte :

Le groupe de travail a mis en place pour chaque future zone de développement d'habitat ou d'activités des maillages de voirie avec les voies existantes, afin de créer un urbanisme d'îlots et de quartiers.

ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE L'APPORT D'UNE POPULATION NOUVELLE ET LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Au recensement de 1999, la population de Villereversure s'élevait à 1102 habitants. En 2005, elle est estimée à 1157 habitants.

Les nouveaux projets ont un potentiel de création d'environ 164 logements, correspondant à un développement de 25 % (compte tenu des besoins supplémentaires pour la décohabitation) par rapport à la situation de 2005, conformément aux objectifs du SCOT Bourg-Bresse-Revermont.

Cela implique de réaliser de nouveaux équipements structurants de la vie locale, pour répondre aux besoins quotidiens d'une population croissante.

Aussi la commune de Villereversure a décidé de développer une zone destinée à accueillir des équipements publics. Cette zone spécifique, placée en position centrale, a été mise en place pour les écoles, gymnases et équipements sportifs.

Des emplacements réservés seront créés à cette fin, et ceci entre la voie ferrée et la mairie, où l'habitat est proscrit du fait des nuisances engendrées par la présence de la voie ferrée.

FAVORISER L'EQUILIBRE DES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES

Actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers.

Réorganiser le développement artisanal

La commune de Villereversure souhaite mener à bien sa politique d'aménagement et de développement d'activités artisanales sur son territoire.

Elle s'est donc interrogée sur la problématique des zones d'activités.

Elle a souhaité créer, à l'entrée Nord, une nouvelle zone à vocation artisanale, autour du bâtiment déjà existant avec l'assainissement à proximité.

Mise en place d'une zone 1Auxa à l'entrée de Noblens, le long de la RD42, et renforcement des bâtiments existants par des petites zones UX, afin de permettre leur futur développement.

Affirmer le tissu commercial existant

Par son nouveau règlement, notamment en zone U, la commune souhaite favoriser l'implantation de commerces de proximité sur son territoire.

Préserver le potentiel agricole

La commune a souhaité soutenir l'agriculture en préservant son potentiel agricole.

Elle a donc classé en zone agricole (A ou As) les terres ayant un potentiel agronomique.

Elle a également dû classer les zones urbaines situées dans le périmètre de recul par rapport aux exploitations agricoles qui est inconstructible en zone agricole par souci de cohérence.

Elle a mis en place des périmètres As de protection afin de ne pas obérer à la fois le futur développement à moyen et long terme de l'urbanisation et des sièges agricoles.

Le classement en zone agricole As n'a pas été appliqué à proximité des exploitations agricoles afin de ne pas empêcher leur développement.

OFFRIR UNE ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE POUR LES DEPLACEMENTS LOCAUX

SENTIERS PIETONNIERS :

Affirmation des chemins de randonnée.

Les chemins de randonnée votés par le Conseil Général seront préservés dans le cadre de ce P.L.U.

D'autre part, des chemins de liaison inter-espaces seront mis en place, pour des modes de déplacements doux (cheminements piétonniers), afin de favoriser les échanges inter-quartiers.

ESPACES PUBLICS A VALORISER

Les espaces publics seront valorisés par la création d'une zone d'équipement derrière la mairie, et un maillage avec la zone du monument aux morts du centre-village

IV. Prendre en compte les risques et les contraintes d'origine naturelle ou technologique

PRENDRE TOUTES LES PRECAUTIONS NECESSAIRES FACE AUX RISQUES NATURELS

Interdire l'urbanisation dans les zones à risques connues

La commune a souhaité classer en zone naturelle les terrains submersibles le long du Suran, afin d'y interdire les constructions, et ceci dans une logique de respect du milieu et de protection des hommes et des biens.

Prendre en compte les contraintes du site

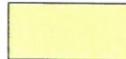
- a. **Le Suran** : les contraintes inhérentes à ce cours d'eau seront prises en compte par la mise en place d'une zone paysagée complète sur l'ensemble des zones inondables (zone N).
- b. **Les ZNIEFF** : L'ensemble des ZNIEFF de type 1 sont intégrées au sein d'un zonage N, permettant la préservation des espèces et des Interactions biologiques existant entre des écosystèmes variés.
- c. **Les espaces boisés** : dans la mesure où les principaux espaces boisés de la commune sont soumis au régime forestier, ils seront couverts par une zone N et classés au titre d' « espaces boisés classés ».
- d. **La voie ferrée** : la commune a souhaité intégrer une zone de recul des poches d'urbanisation, le long de la voie ferrée, afin de ne pas générer de nuisance pour les futurs habitants.
Ainsi un certain nombre de secteurs ont été classés en zone agricole pour les zones non urbanisées à ce jour, afin de créer un effet « tampon » entre la voie ferrée et les futures zones d'urbanisation.

COMMUNE DE VILLEREVERSURE

"Vers un urbanisme au quotidien"

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectif n°1 : Préserver la qualité de vie et valoriser le patrimoine communal

-  Requalifier les espaces publics, Réhabiliter le bâti existant
-  Mettre en place des zones agricoles interdisant toute urbanisation à la périphérie des hameaux

-  Renforcement de la centralité

 Sentier de randonnée

 Bâti existant non présent au cadastre

Affirmation des sentiers de randonnée

Ech. 1:16000

COMMUNE DE VILLEREVERSURE

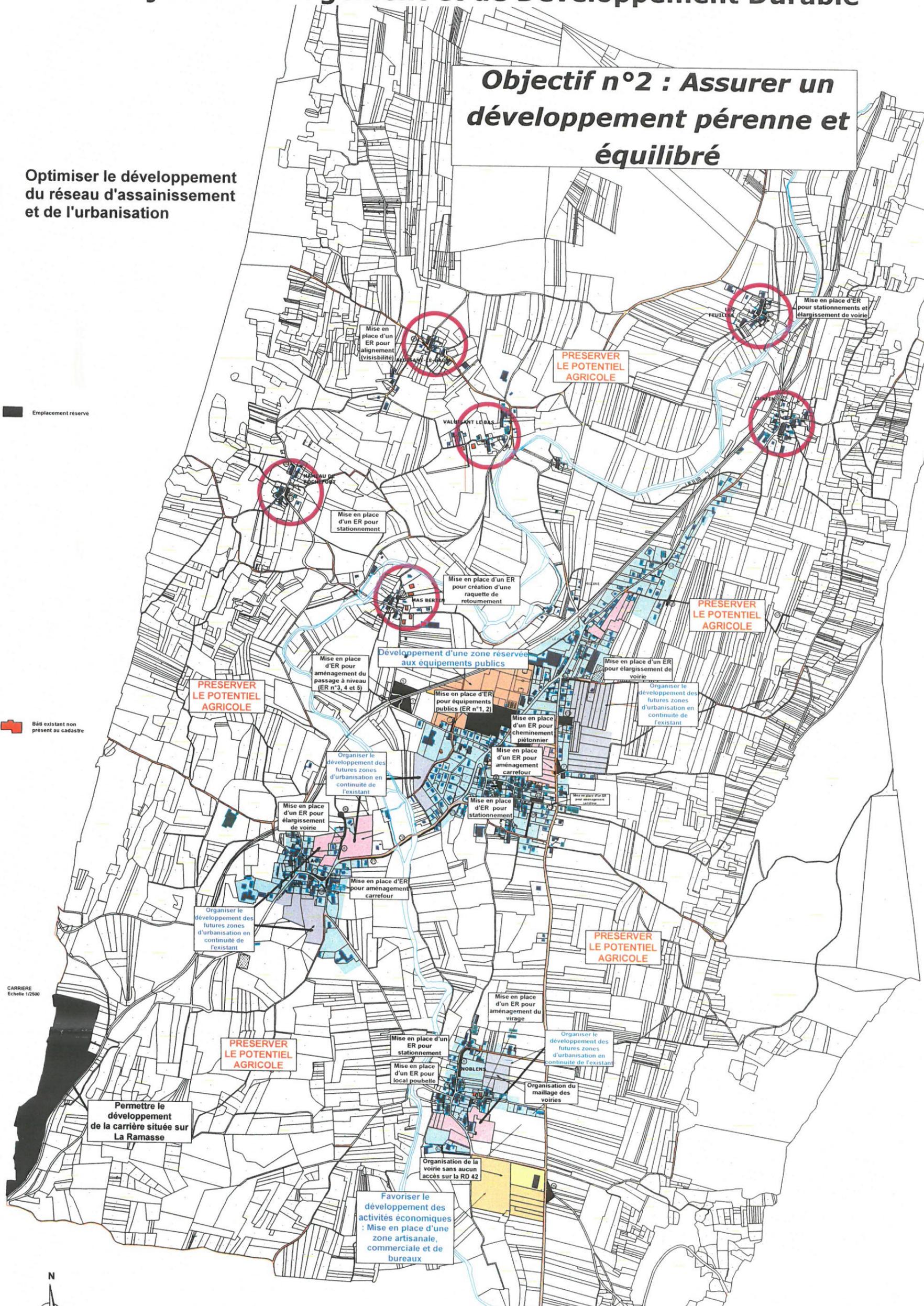
"Vers un urbanisme au quotidien"

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectif n°2 : Assurer un développement pérenne et équilibré



Optimiser le développement du réseau d'assainissement et de l'urbanisation



Emplacement réserve

Bât existant non présent au cadastre

CARRIÈRE Echelle 1/2500



Ech. 1:15000



COMMUNE DE VILLEREVERSURE

"Vers un urbanisme au quotidien"

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectif n°3 :
Prendre en compte
les risques et nuisances

PROTECTION
DES ZNIEFF de TYPE I

Protection des espaces boisés par un
zonage "Espaces Boisés Classés"

PROTECTION
DES ZNIEFF de TYPE I

PRISE EN COMPTE DES RISQUES
D'INONDATION DU SURAN :
Mise en place d'une zone Naturelle
inconstructible

PRISE EN COMPTE DE LA VOIE
FERREE

PROTECTION
DES ZNIEFF de TYPE I

Protection des espaces boisés par un
zonage "Espaces Boisés Classés"

PROTECTION
DES ZNIEFF de TYPE I

PROTECTION
DES ZNIEFF de TYPE I



Ech. 1:16000