DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de
COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
2

Approuvé le

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

PREAMBULE

<u>Article L 123-1-3</u> du code de l'urbanisme :
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (…) la commune.
Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Rappels des principes de base :
Article L 110 : *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*
Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.
Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L 121-1 :
Il réunit les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :
- principe d'équilibre entre 3 notions : renouvellement et développement urbains maîtrisés, restructuration urbaine / utilisation économe de l'espace, préservation des espaces naturels / sauvegarde des ensembles urbains et patrimoine bâti remarquable.
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- principe de respect de l'environnement : réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de l'air, de l'eau …, de la biodiversité, prévention des risques …

Le PADD explique le projet stratégique des élus, le projet politique que les élus élaborent et suivent au fil de leur mandat. Le PADD fixe des principes, décrit des orientations.

Il émane :
- de la synthèse de l'analyse
- du respect des contraintes supra-communales (lois, servitudes d'utilité publique)
- de la compatibilité que l'on doit trouver entre le PLU et le schéma de cohérence territoriale Bourg-Bresse-Revermont
- de la vigilance face aux risques (naturels et technologiques)
- des enjeux mis en évidence
- des objectifs des élus.

(Voir les premières parties du Rapport de présentation pour le diagnostic de la commune, et la 3e partie consacrée à l'établissement du PADD).
Il est ensuite traduit en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de règlement du PLU.

Rappels des objectifs des élus en élaborant le PLU :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique d'urbanisme
- Conserver le caractère rural de la commune et intégrer les spécificités de l'agriculture locale, de plaine et de montagne
- Intégrer les problématiques environnementales du territoire
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti
- Mettre en place une offre de logements variée
- Instaurer une offre de services adaptée aux besoins de la population
- Prendre en compte les risques technologiques dans la réflexion.

Pour une meilleure lecture, le PADD est présenté sous forme de fiches avec le ou les :

♣ Objectif poursuivi
♣ Orientations mises en place pour l'atteindre
♣ Traductions en termes de PLU
♣ Illustrations.

Objectif n° 1 : Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme

➢ **Quatre orientations visant à répondre à ce 1er objectif :**

1 - Concevoir un document d'urbanisme qui envisage le développement urbain dans les termes du SCOT Bourg-Bresse-Revermont (*notion de gestion économe de l'espace, objectifs chiffrés)*

♣ ***Rappel :*** *Prescriptions du SCOT à envisager* ***d'ici 2028 (échéance SCOT)*** *:*

- *Deux pôles : Courmangoux et Roissiat,*
- *Valeur-cible : 4 ha à l'horizon 2028 (ou 8 ha en intégrant une rétention foncière de 2)*
- *Densité : 10 logements à l'hectare en moyenne*
- *Diversité de l'habitat : 15% de logements locatifs aidés en moyenne sur la commune (15% du parc des résidences principales à l'échéance 2028).*

♣ **Calcul des besoins fonciers <u>pour Courmangoux</u> à <u>l'échéance PLU</u> (de l'ordre d'une dizaine d'années) :**

Estimation faite avec une croissance démographique moyenne annuelle de 1%.

Eléments de base : 495 habitants au recensement INSEE de 2009 (population estimée en 2013) et environ 565 en 2023.
Il est donc possible d'envisager environ 70 habitants de plus en 2023.

Calcul du besoin de logements supplémentaires d'ici 2023 en tenant compte du desserrement de la population : 44 logements (565 / 2,2 habitants par logement = 256 – 212 (résidences principales en 2008) = 44).
44 – 10 granges que l'on peut réhabiliter en zone U – 8 logements vacants qui peuvent être réutilisés en zone U (rétention foncière de 3) – 10 logements dans les dents creuses = 16 logements neufs à créer *(ces chiffres émanent du diagnostic de la commune).*

➢ **Avec 10 log/ha : besoin d'1,6 ha. Cette surface est à répartir en diverses zones : U, 1 AU et 2 AU.**

2 - Prendre en compte la problématique « assainissement »

La commune doit intégrer dans sa réflexion d'urbanisme les problématiques d'assainissement.
Pour cela, elle a élaboré son Zonage d'assainissement parallèlement à l'élaboration du PLU pour qu'il y ait une cohérence entre les deux réflexions, entre les possibilités d'évolution démographique et les capacités des systèmes d'assainissement.
La commune a programmé des travaux pour améliorer le fonctionnement du réseau et des lagunes.
Cette notion peut être également traitée avec le point relevant des enjeux environnementaux évoqués ci-après.

3 - Prendre en compte la problématique « risques »

- ✓ **Naturels**
- ✓ **Technologiques**

Risques naturels (secteurs inondables) :
Il s'agit des secteurs inondables par débordement des rivières ou accumulation d'eau. Ce sont les secteurs situés à Courmangoux en fonds de vallons et à Chevignat sans incidence sur les zones bâties.

Risques technologiques :

La commune doit prendre en compte l'impact de la présence des canalisations qui traversent son territoire :

1. Les canalisations de transport de pétrole SPSE :
   Le passage de ces canalisations dans une zone agricole et de forêts est sans incidence sur l'urbanisation. Seul le secteur de la Grange des Bois, comprenant 4 logements et très proche des canalisations, est impacté.

2. La canalisation de transport de gaz Etrez-La Cure :
   La zone « de dangers très graves » de 135 m de part et d'autre de la canalisation impacte Courmangoux et La Courbatière (ELS : effets létaux significatifs).

A Courmangoux, pôle amené à se développer selon le SCOT, l'urbanisation ne sera pas densifiée à proximité de la canalisation.
D'une manière générale, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 3 sont proscrits dans les zones de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux).

4 - Intégrer la politique économique dans la réflexion du PLU

Le diagnostic de la commune a mis en évidence quelques activités économiques diffuses sur le territoire communal. Le PLU encourage leur diversité assurant des services à la population locale et un dynamisme à la commune.
En revanche, il ne reconnaît pas la nécessité de créer une zone artisanale (dans le respect des conditions fixées par le SCOT BBR) ; il mise sur la politique intercommunale de la Communauté de communes en la matière (voir également le diagnostic).

Le volet « Agriculture » est important à Courmangoux avec cinq exploitations ayant leur siège dans la commune et une douzaine au total travaillant les terres de la commune (voir le point spécifique ci-après). C'est une activité que les élus souhaitent encourager.

En troisième lieu, le PLU intègre l'activité « carrière » de Roissiat aux lieux-dits Le Tremblay et La Boissière. Cette activité est importante au vu de sa superficie d'environ 15,75 ha et des emplois induits (4 à minima).
La commune souhaite la pérenniser ; l'autorisation d'exploiter est valable jusqu'en 2027, remise en état incluse.

➢ Traduction en termes de PLU :

Zonage :

Des zones adéquates pour prendre en compte ces principes et enjeux :

- ✓ **Urbaines (UA et UB)** pour le tissu urbain existant
- ✓ **Zones à urbaniser (AU)** pour les zones d'extension (1 AU : possibilité d'urbanisation immédiate, et 2 AU : urbanisation future)

Ces zones constructibles prennent en compte l'impact des risques technologiques.

- ✓ **Agricoles (A) et naturelles (N)** pour le reste du territoire
- ✓ **Trame « carrière »** au titre de l'article R 123-11 c du code de l'urbanisme dans la zone N pour le périmètre de la carrière (exploitation et extension possibles).
- ✓ **Trame « risques d'inondation»** au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme : information de la population du risque potentiel.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Pour intégrer les principes désirés de formes urbaines et de densités.

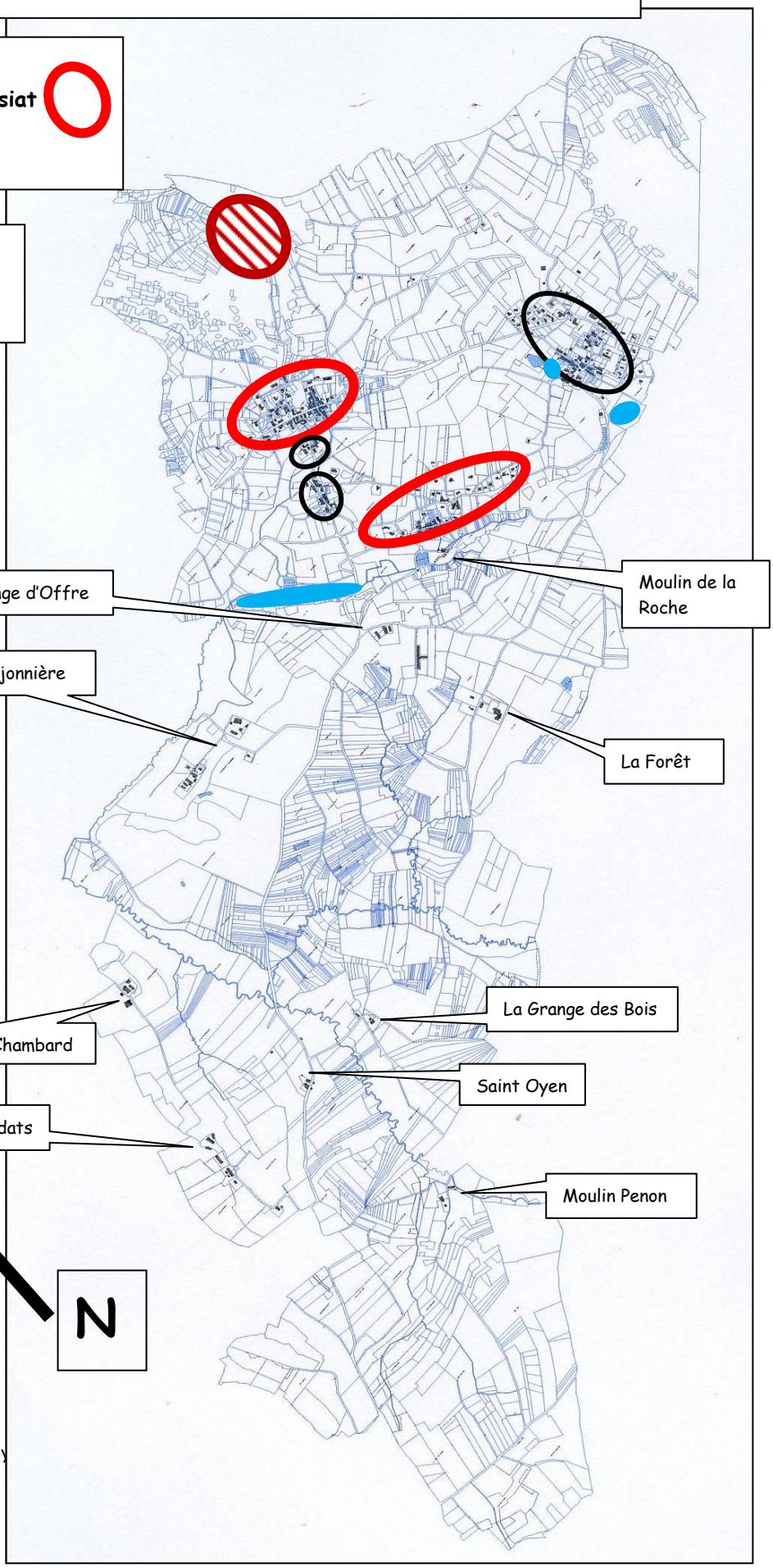
Règlement : Avec des règles qui permettent une forme urbaine nouvelle (avec la densité, les volumes divers), la diversité des fonctions, etc …, prescriptions au vu de l'art. R 123-11 b.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1
Schématisation

L'armature du territoire :
Les deux pôles Courmangoux et Roissiat
Les autres pôles bâtis
Le bâti diffus

Le site de la carrière

Les secteurs inondables



Objectif n° 2 : Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc

➢ **Quatre orientations visant à répondre à ce 2e objectif :**

1 - Diversifier les produits dans les programmes neufs

La proportion de logements locatifs aidés, ou logements sociaux, doit pouvoir progressivement augmenter (seulement 2,9 % du parc de résidences principales en 2012).

➢ **Pour cela, trois modes d'intervention sont retenus dans le PLU :**

- ♣ Dans les zones 1AU supérieures à 1 500 m2 : un emplacement au titre de l'art. L 123-2 b (chacune de ces zones 1AU devra comporter un logement social)
- ♣ Dans les zones 2AU : au moins 15% (art. L 123-1-5-16)
- ♣ Ailleurs sur l'ensemble du territoire, en cas de création de logements (neuf ou réhabilitation) le 3e logement doit être un logement locatif aidé.

2 - Diversifier les formes urbaines dans les programmes neufs

Le parc de logements s'est développé uniquement sous la forme de pavillons individuels, la plupart du temps sur des parcelles assez grandes. Le type « maison » représente 98,2% du parc des logements.

Le PLU donne la possibilité de varier l'offre de logements dans les nouvelles opérations de manière à ne plus s'orienter uniquement vers du pavillonnaire : les aménageurs doivent diversifier l'habitat pour obtenir un panel allant de l'individuel pur, à l'individuel groupé, sans oublier les petits collectifs.
De même les tailles de logements doivent être diversifiées, les opérations doivent permettre une diversité intergénérationnelle (par exemple petits logements en RDC pour des personnes âgées, plus grands logements avec duplex au-dessus pour des ménages avec enfants, etc …)

En outre, les nouveaux quartiers doivent être conçus comme des extensions du tissu urbain existant en se greffant au maillage viaire, et à la forme urbaine voisine (s'inscrire dans le prolongement des cheminements et rues, se fondre dans la trame architecturale …). La densité recherchée minimale de 10 logements à l'hectare *(valeur brute dans le SCOT)* doit être conçue en organisant de nouveaux quartiers (taille différente des lots, architectures mixtes au sein d'une même opération, etc ...). *Voir parallèlement l'orientation relative à l'identité des cœurs de hameaux ci-après.*

3 - Encourager la réhabilitation des logements vacants ou des granges qui peuvent changer de destination

La commune bénéficie d'un parc de constructions anciennes remarquables (isolées ou en îlots, voir les cœurs de village). Le diagnostic de la commune a permis de constater des possibilités de réhabilitations, et des logements vacants. Ce bâti existant représente un potentiel de nouveaux logements au sein des trois pôles bâtis.
Pour conserver ce patrimoine, le PLU encourage le mouvement de réhabilitation, dynamique depuis quelques décennies. Une rétention foncière est néanmoins introduite dans la réflexion du PLU.

La production de logements locatifs sociaux peut être également recherchée par la réhabilitation.

4 - Pérenniser le bâti diffus

Il ne s'agit pas ici de favoriser le mitage du territoire par de nouvelles constructions, mais de préserver le bâti épars, notamment lorsqu'il présente un intérêt architectural.
Ces possibilités de réhabilitations s'ajoutent aux précédentes et peuvent représenter des créations de nouveaux logements.

➢ Traduction en termes de PLU :

Zonage :

- ✓ Urbaines (U) pour le tissu urbain
- ✓ Et à urbaniser (AU) pour les zones d'extension : 1 AU (avec des orientations d'aménagement)
- ✓ Naturelles N indicées pour le bâti diffus

- ✓ Logements sociaux : trames indiquant l'utilisation des articles L 123-1-5-16 et L 123-2b du code de l'urbanisme.

Orientations d'aménagement :

Pour intégrer les principes désirés de formes urbaines, de densités, de modes de déplacements, d'aménagements paysagers ….

Indication des articles L 123-1-5-16 et L 123-2b du code de l'urbanisme retenus en matière de mixité sociale.

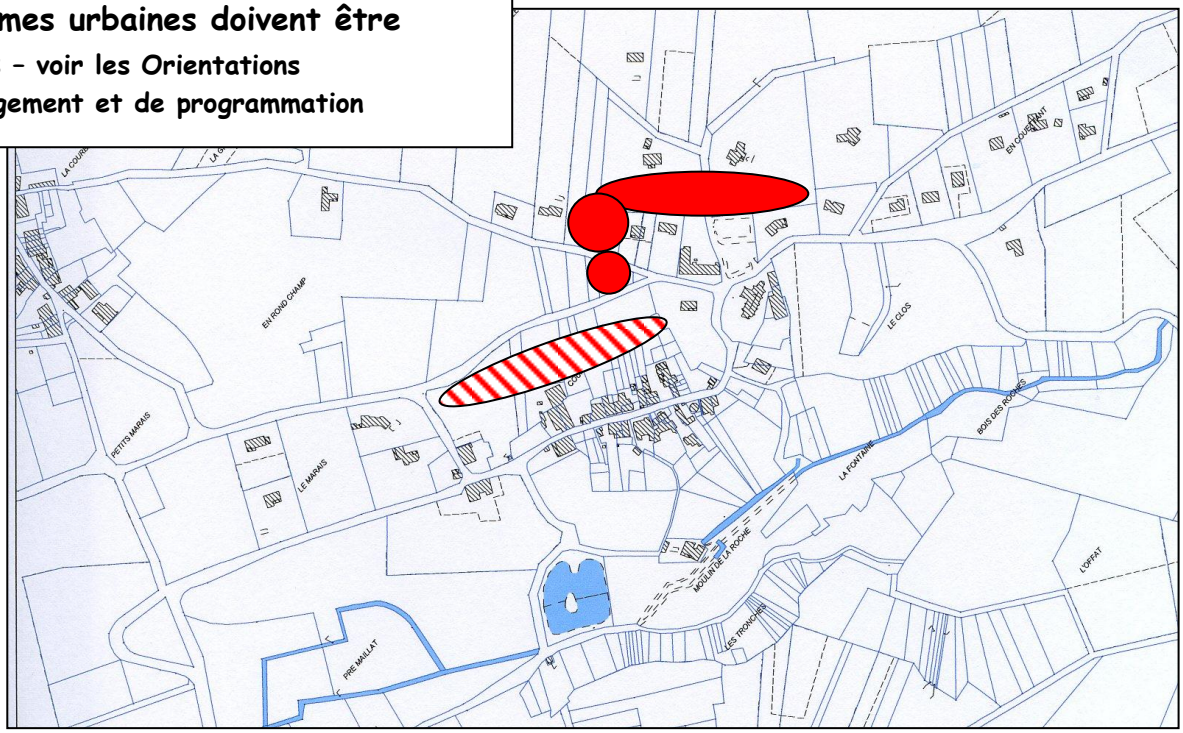
Règlement :

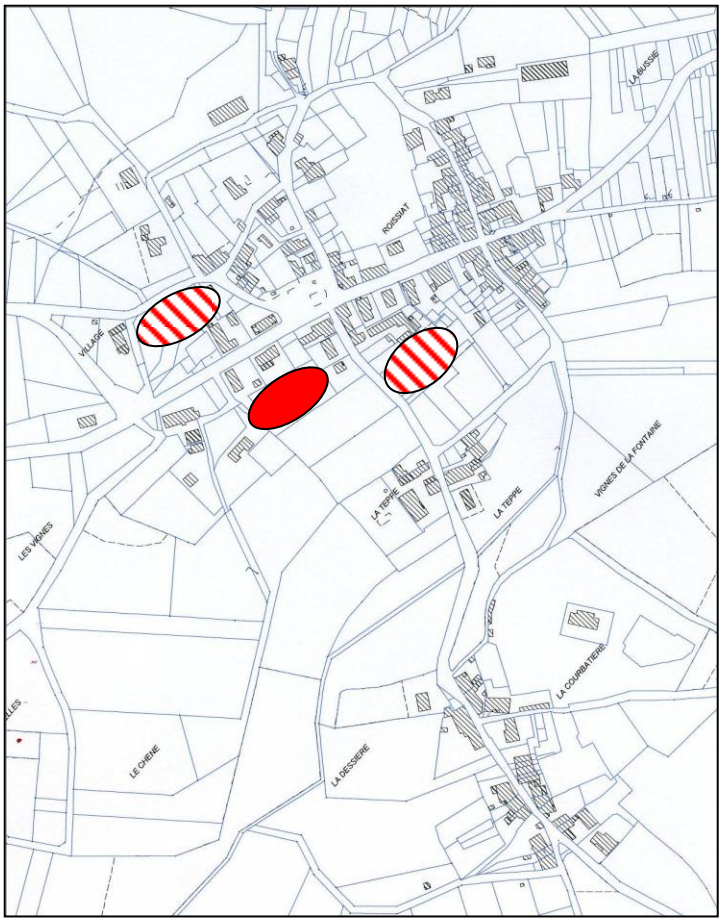
Règles qui n'empêchent pas la densité, les volumes divers …, les aménagements et extensions des constructions existantes, possibilités au sein de la zone N indicée Nd, art. 11 pour le respect de certaines prescriptions architecturales …

Indication des articles L 123-1-5-16 et L 123-2b du code de l'urbanisme retenus en matière de mixité sociale.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 2
Schématisation

Les zones 1AU et 2AU dans lesquelles les formes urbaines doivent être variées – voir les Orientations d'aménagement et de programmation





Objectif n° 3 : Conserver le caractère rural de la commune et intégrer les spécificités de l'agriculture locale, de plaine et de montagne

➢ Trois orientations visant à répondre à ce 3e objectif

Le PLU prend en compte cet objectif et ces spécificités de différentes manières :

1 - Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes

Les sièges des cinq exploitations agricoles de 2012 installées à Courmangoux ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillés par l'ensemble des agriculteurs également (quinze au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations, et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis dans le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant diffus est possible.
Le PLU stoppe ainsi le développement de la construction non liée à l'agriculture dans la plaine et sur la montagne :

- ❖ En plaine : aménagement et extension possibles des constructions non agricoles existantes dans des secteurs délimités, avec changement de destination éventuel, mais sans possibilité de nouvelles constructions
- ❖ Sur la montagne : statu quo pour les « chalets » implantés dans des conditions de viabilisation parfois très limitées. Toute construction nouvelle est interdite.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

2 - Détails pour le secteur agricole montagneux

Le diagnostic de la commune a montré la valeur paysagère et environnementale des pentes du Revermont (secteur naturel et agricole). Le PLU souhaite protéger ce secteur par une zone naturelle.
Les élus retiennent trois principes : l'arrêt du mitage du territoire, la prise en compte de l'absence d'adduction d'eau, et la prise en compte de l'environnement et du paysage.
La zone N n'empêche pas l'exploitation agricole des espaces, mais elle est non constructible.

Seules sont circonscrites des zones agricoles à proximité des exploitations agricoles en place (Chevignat et Roissiat).

Orientation à relier aux enjeux environnementaux et paysagers (voir ci-après).

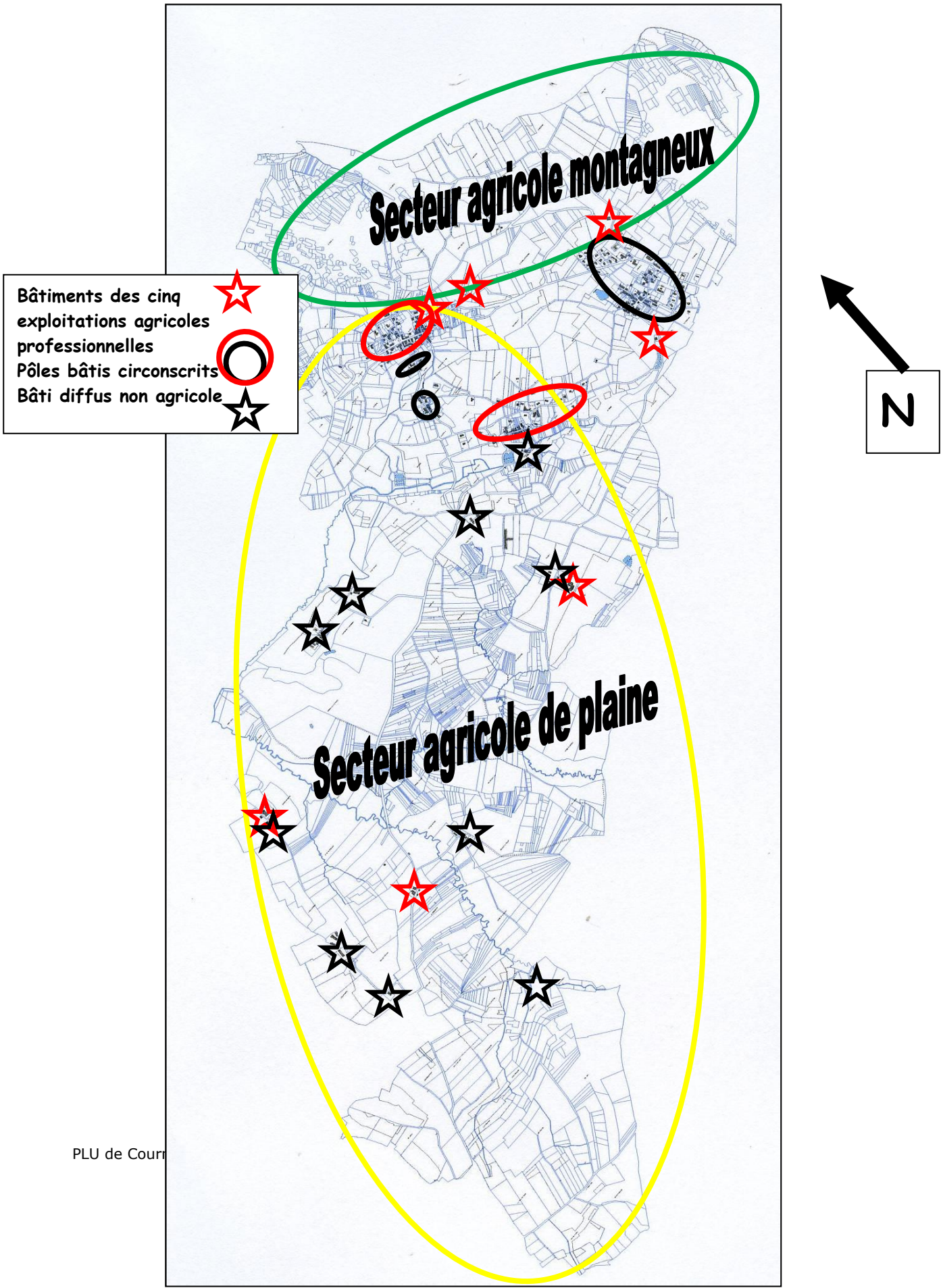
3 - Détails pour le secteur agricole de la plaine bressane

Au-delà des exploitations et des terres travaillées repérées, la zone agricole définie permet en outre l'installation éventuelle d'autres exploitants.

➢ Traduction en termes de PLU : Zonage, règlement

Zones A et N (avec secteurs indicés Nd pour le bâti diffus).

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 3
Schématisation



Objectif n° 4 : Intégrer les problématiques environnementales du territoire

➢ Orientations visant à répondre à ce 4e objectif

Un certain nombre d'espaces font l'objet d'une prise en compte particulière :

- **Le Mont Myon** en tant que site classé, les ZNIEFF de type 1 et la zone Natura 2000.

Ces diverses mesures tendent à préserver des sites, des biotopes, etc ... que le PLU intègre comme des éléments importants à préserver pour les générations futures.
Il s'agit essentiellement des secteurs de montagne. Le PLU reste vigilant sur les secteurs occupés par l'homme les plus proches (urbains ou agricoles), notamment au pied des pentes de Chevignat et Roissiat.

- **Les zones humides** inventoriées pour leur intérêt en termes de biodiversité (les bords des ruisseaux, les mares).

- **Les jardins et vergers** de Chevignat ou Roissiat :

Ils « accompagnent » les propriétés bâties ou participent à la structuration des pôles bâtis. Ils font partie intégrante du paysage à protéger.
Les élus souhaitent les pérenniser.

- **Les boisements** :

Devant le constat d'une grande destruction des haies, les élus expriment la volonté de conserver malgré tout une sensation de boisement et de bocage.

Au vu des divers outils envisageables, code de l'urbanisme et code forestier, le PLU utilise l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour identifier les haies et bosquets à préserver.
Ces haies sont importantes notamment le long des ruisseaux (importance des trames vertes et bleues).

Les grands espaces boisés sont considérés comme étant déjà pris en compte par l'application du code forestier (massifs de plus de 4 ha).
Précision : ces grands espaces sont tous positionnés en zone Np qui garantie leur inconstructibilité (excepté pour les équipements liés aux services publics sous conditions).

- **La carrière de Roissiat** en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000. La présence du site Natura 2000 a été prise en compte lors de son extension (voir l'autorisation préfectorale d'exploiter qui en a résulté).

En tant qu'enjeu environnemental, la problématique assainissement trouve aussi sa place dans ce chapitre :
Le zonage d'assainissement travaillé en 2011 conduit à programmer des travaux sur le réseau et les unités de traitement pour améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel. Le PLU est conçu en cohérence avec cette réflexion.

➢ Traduction en termes de PLU :

Zonage, règlement

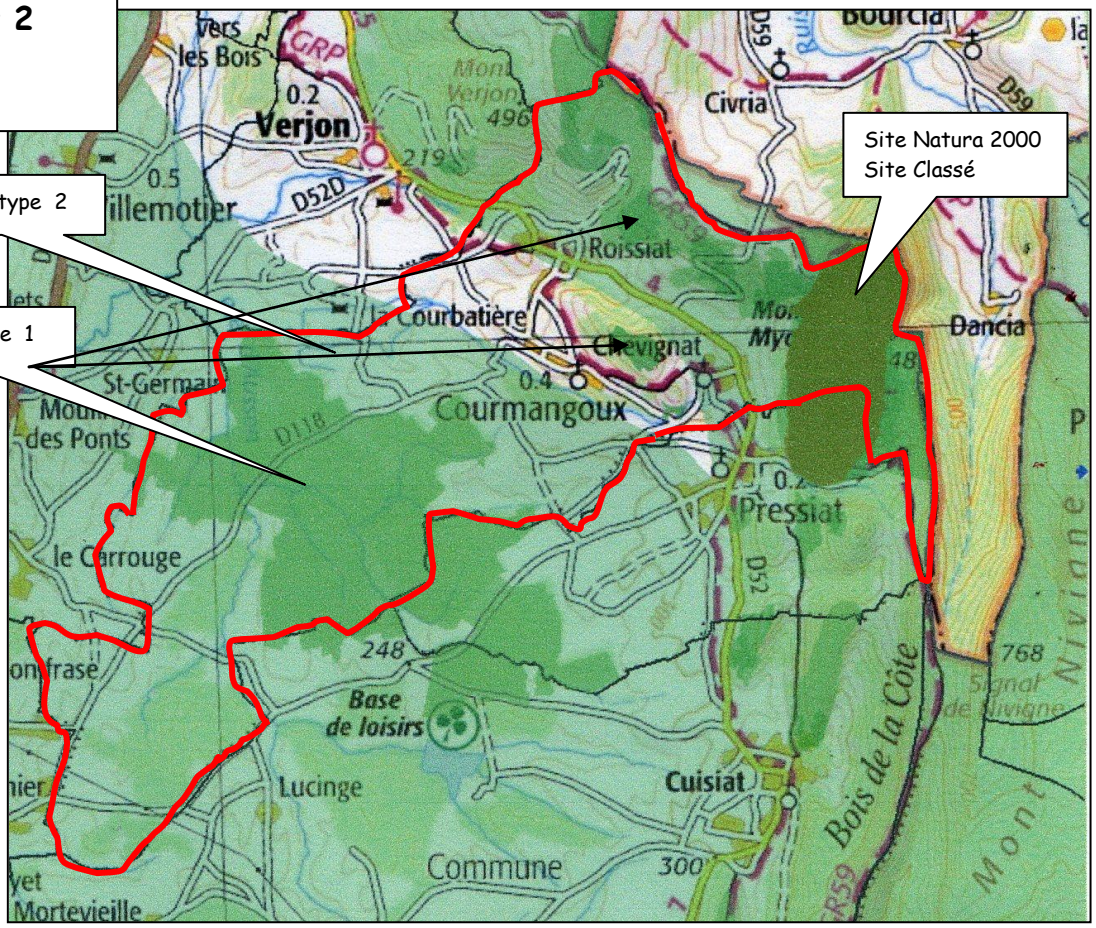
Zones : zones naturelles (Np) pour tendre à une protection significative (coteaux du Revermont, bords des ruisseaux, etc ...), zone Nj (jardins) pour intégrer les jardins et vergers de Chevignat et Roissiat.

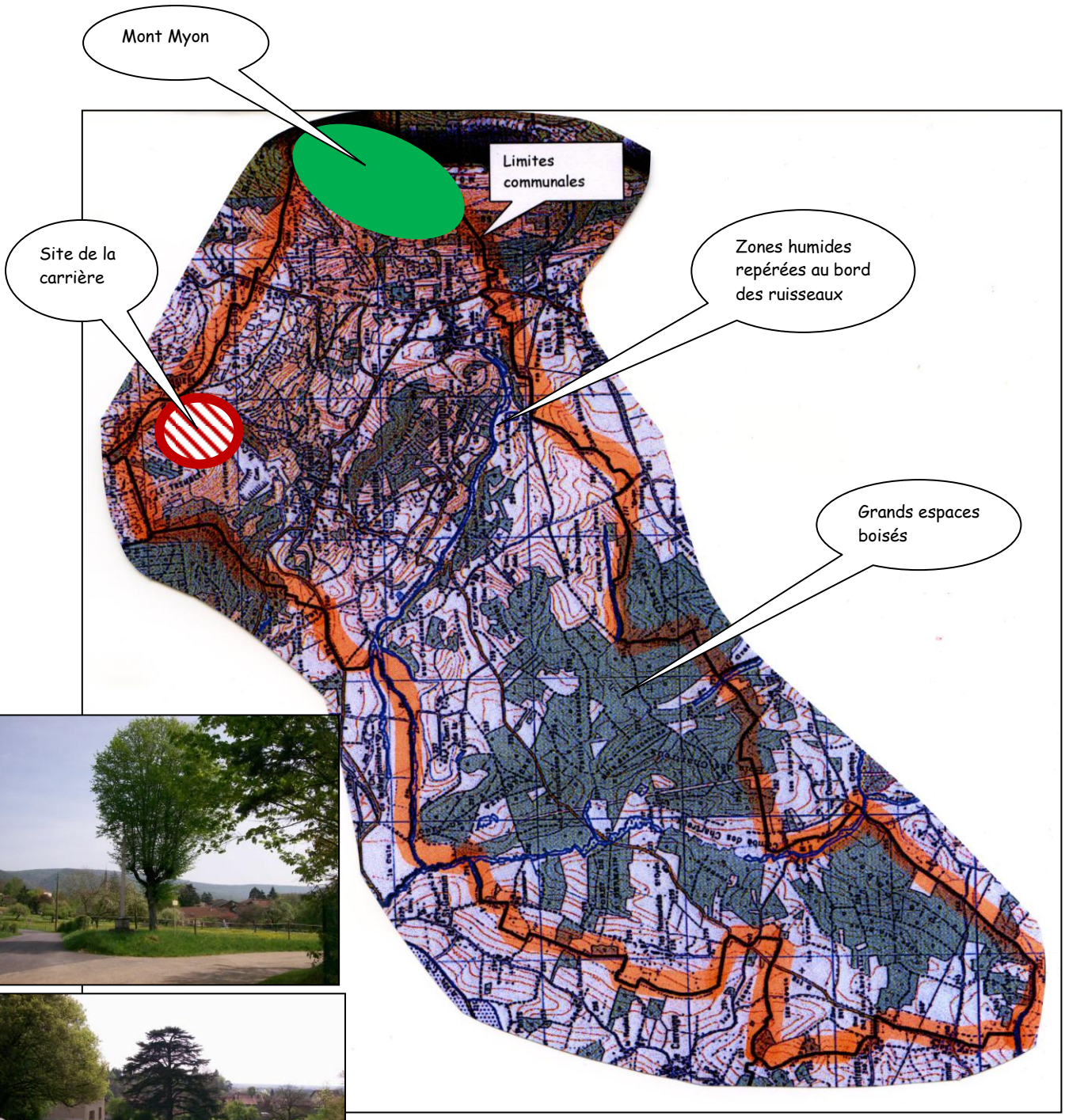
Trame reprenant l'utilisation de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour les haies et bosquets intéressants.
Précision dans le Règlement du PLU, article 13 :
« Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation. »

Un règlement de zone N qui circonscrit les possibilités ou interdictions sur des territoires sensibles.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 4
Schématisation

Site Natura 2000
Site Classé
ZNIEFF de type 1 et 2
Synthèse DREAL (données Carmen)





Quelques exemples d'arbres isolés ou de haies à préserver

Objectif n° 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

➢ Quatre orientations visant à répondre à ce 5e objectif

1 - Des vues à préserver

✓ Le PLU s'attache à conserver des vues « grand paysage », les vues lointaines sur les monts du Revermont.

✓ Le PLU prend en compte l'importance des cônes de vues et des entrées dans les pôles bâtis

- ♣ Les divers cônes de vues sur la cure et l'église de Courmangoux,
- ♣ les entrées de La Courbatière marquées par le bâti ancien,
- ♣ les entrées de Roissiat par la RD 52 et les pentes naturelles qui les surplombent, le "Clos" au centre du hameau entre la VC 3 et la RD 52, l'entrée Sud marquée par le bâti ancien de La Teppe dominant la vallée du Ruisseau de la Fontaine
  = coupures d'urbanisation importantes entre Roissiat-La Teppe et La Teppe-La Courbatière,
- ♣ à Chevignat les diverses entrées (cônes de vues), le verger le long de la RD 52 à l'entrée Nord face aux lotissements avec la vue sur « La Grangette » (ancien bâtiment agricole à préserver), au-delà, le château "dit Piquet", et les jardins cultivés aux portes Sud du hameau en direction de Grand Pré.

2 - Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver

Les cœurs des trois pôles bâtis sont très identifiables par leur structure urbaine et leur architecture. Les constructions nouvelles doivent donc être intégrées avec vigilance soit au sein du bâti ancien, soit en extension. C'est pourquoi, le PLU propose des Orientations d'aménagement pour Courmangoux et Roissiat, de manière à greffer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant et en tenant compte des particularités des sites.

En outre, dans ces noyaux d'habitat ou ailleurs sur le territoire, le PLU identifie les constructions (en îlots ou isolées) qui présentent un intérêt architectural, historique ou patrimonial contribuant à l'identité de la commune. Lorsque ces constructions feront l'objet de travaux de réhabilitations, les caractéristiques architecturales qui en font leur intérêt ne devront pas être altérées. =utilisation de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Le PLU s'inscrit dans la démarche de la Charte de Mise en Valeur du Revermont pour la réussite des opérations de réhabilitation et de greffe du bâti nouveau (voir les articles 1 et 2).
Les Fiches-Conseils élaborées avec le CAUE de l'Ain sont annexées au Règlement du PLU.

Au-delà du PLU, la commune préconise la consultation du CAUE pour la réhabilitation et la construction neuve y compris pour les bâtiments agricoles.

Le PLU affiche la volonté de freiner la construction de maisons individuelles sur de grandes parcelles, et parallèlement de développer l'habitat concentré à l'intérieur des bourgs en favorisant les maisons groupées et jumelées s'insérant dans le bâti ancien.

Voir les orientations développées ci-avant sur les nouvelles formes urbaines.

3 - Le patrimoine culturel à protéger

- ✓ Conservation du « sentier mémoire de pierre » à Roissiat par une mise en réserve des terrains pour le maintien de ce patrimoine

- ✓ Protection de l'architecture et du patrimoine : bâti ancien, croix, lavoirs …

4 - Le patrimoine végétal à protéger

Voir ci-avant les enjeux déjà évoqués (environnement, espaces agricoles).

La notion de protection des boisements (déjà développée précédemment) prend aussi toute son importance en termes de paysage dans ce chapitre.

Par ailleurs est indiquée ici l'importance des limites d'urbanisation sur les pentes boisées dans chacun des trois pôles bâtis. Le bâti nouveau n'a plus à investir les coteaux mais doit s'inscrire dans les limites d'urbanisation actuelles. *A relier également à la notion précédente de vues à conserver.*

A la marge des notions d'environnement, de patrimoine local et de paysage, se situent des éléments que les élus souhaitent préserver : les secteurs dits de murets-murgiers avec ou sans haies sur les coteaux (voir le diagnostic).

➢ Traduction en termes de PLU :

Zonage, règlement

♣ Répartition des zones urbaines et à urbaniser (U et AU) avec des orientations d'aménagement (et règlement adéquat), des zones agricoles et naturelles
♣ Prescriptions architecturales introduites dans le Règlement : art. 11
♣ Conseils et informations architecturales pour la réhabilitation et la construction neuve à mettre à la disposition des futurs constructeurs
♣ Protection des boisements par l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et le code forestier
♣ Préservation des éléments bâtis intéressants par le biais de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme
♣ Préservation des secteurs particuliers du Revermont regroupant des murets-murgiers avec ou sans haies par le biais de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

♣ Au-delà du PLU : intervention du CAUE

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 5

Objectif n° 6 : Instaurer une offre de services adaptée aux besoins de la population

➢ Trois orientations visant à répondre à ce 6e objectif

1 - Dans le cadre de la **politique des déplacements (modes doux),** des cheminements piétons sont à envisager à terme pour relier, par la RD 52, Chevignat et Roissiat, ou pour créer des liens au sein des pôles bâtis comme à Courmangoux ou à Roissiat (liens entre les espaces privés et les espaces publics).

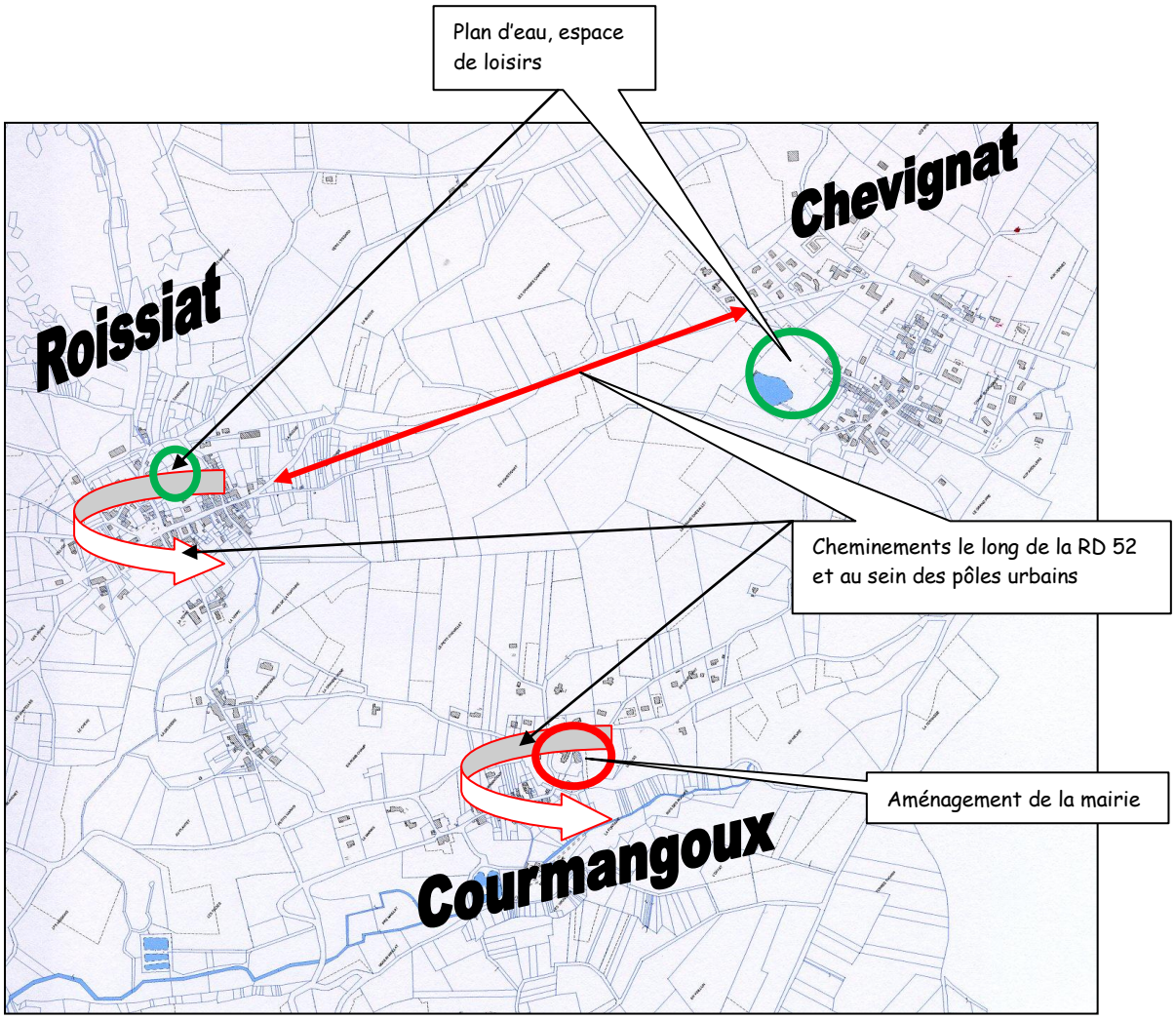
2 - Dans le cadre de la **politique des loisirs**, et pour répondre à des besoins de cohésion sociale, des secteurs de loisirs et détente sont délimités à Chevignat aux abords du plan d'eau, et à Roissiat, en circonscrivant le parc arboré au cœur du hameau (manifestations communales possibles).
Seules sont autorisées les aménagements et installations nécessaires aux activités de loisirs et manifestations communales.

3 - Le **bâtiment de la mairie** nécessite une restructuration. Celle-ci devra permettre :

- ♣ la mise en accessibilité de la mairie,
- ♣ l'utilisation de l'étage en créant 2 logements locatifs (voir l'orientation « Diversité de l'habitat » en parallèle),
- ♣ l'accès à la salle des fêtes par l'arrière, face aux parkings.

➢ Traduction en termes de PLU :

Zonage, règlement
Zones U dans laquelle est intégrée la mairie, zone N indicée Nℓ pour le loisir (au sens large).

Emplacements réservés
Pour réserver les parcelles utiles aux équipements publics.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 6
Schématisation