

## COMMUNE DE COURMANGOUX

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

##### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

## COMMUNE DE COURMANGOUX

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

##### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

# COMMUNE DE COURMANGOUX

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

#### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ♦ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

# COMMUNE DE COURMANGOUX

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

#### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

# COMMUNE DE COURMANGOUX

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

#### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

<b>➤ Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif</b>
---

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

# COMMUNE DE COURMANGOUX

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

#### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indicée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**

## COMMUNE DE COURMANGOUX Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 26/11/10 (7<sup>e</sup>) - 9 Heures

#### Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux  
Messieurs JC Gaillard, M. Gaillard et H. Tournier, adjoints  
Madame P. Giroud, conseillère municipale  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### Ordre du jour : Suite du travail sur le PADD

Convenu depuis les précédentes réunions :

- Relecture des premiers chapitres du Diagnostic de la commune pour valider la première phase du travail.
- **Mouture relue par les élus à renvoyer à l'urbaniste ; il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de corrections.**
- Zones de vigilance de part et d'autre de la canalisation de gaz proche de Courmangoux : Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.
- **A faire. L'urbaniste contacte Mme Duteyrat.**

La réunion du 22/10/10 a permis d'évoquer les deux premiers points du PADD, c'est à dire les orientations visant à répondre à :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique de l'urbanisme
- Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc.

Convenu :

- ❖ L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.
- **Fait avec le compte-rendu de la réunion du 22/10/10.**
- ❖ Plusieurs points sont à revoir par les élus :
  - ◆ Risques naturels : Repérer les zones réellement inondables.
- **Fait au cours de la réunion : les zones initialement repérées à Chevignat ne sont pas conservées car les parcelles ne font pas l'objet de réelles inondations. Il s'agit tout juste de terrains gorgés d'eau de temps en temps comme beaucoup d'autres dans la commune.**

- ◆ Risques technologiques et problématique du village de Courmangoux : D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?
- **L'urbaniste propose de s'interroger sur d'autres possibilités : à vérifier en allant sur le terrain.**
- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.
- **A faire.**

Les élus, ayant en leur possession le projet de PADD, organisent une réunion interne pour poursuivre sa lecture.

---

### **Poursuite du travail sur le PADD - points discutés ce jour :**

- ◆ Diversité de l'habitat : explications des deux articles du code de l'urbanisme permettant d'introduire des formes variées et des logements locatifs aidés (L 123-1-16 et L 123-2 b).  
A voir en détail lorsque l'on abordera le zonage.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 3<sup>e</sup> objectif**

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

- ❖ Préservation des sites agricoles et des terres agricoles environnantes :

Les sièges des 5 exploitations agricoles de 2010 ont été identifiés (plaine et coteaux), les terres travaillées par l'ensemble des agriculteurs également (15 au total).

Le PLU préserve l'outil de travail des exploitants en envisageant une zone agricole autour de ces exploitations (voir détails ci-dessous), et en circonscrivant le développement urbain aux deux pôles bâtis définis par le SCOT.

La construction diffuse est interdite. Seule la pérennisation du bâti existant 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.

Ainsi l'espace agricole peut conserver toute son unité.

❖ 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. Celle-ci 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). Voir ci-après l'orientation concernant le paysage.

❖ 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.

L'urbaniste rappelle l'utilisation possible de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme permettant de désigner des bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (avec des conditions à respecter). Dans une première mouture du PLU, la possibilité a été utilisée mais elle n'est plus nécessaire aujourd'hui : la construction visée sera intégrée à une zone N indiquée « diffus » car elle n'a plus de vocation agricole.

#### ◆ Objectif 4 : Intégrer des problématiques environnementales du territoire

##### ➤ Orientations visant à répondre à ce 4<sup>e</sup> objectif

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

- ❖ Le Mont Myon en tant que site classé, ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000
- ❖ La carrière de Roissiat en partie concernée par la ZNIEFF de type 1 du Mont Myon et le site Natura 2000
- ❖ Les zones humides inventoriées par le Conseil général pour leur intérêt en termes de biodiversité
- ❖ Les jardins cultivés et le verger de Chevignat : ils « accompagnent » les propriétés bâties et font également partie intégrante du paysage à protéger. Voir orientations suivantes.
- ❖ Problématique assainissement : le schéma directeur d'assainissement travaillé en 2010 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.

## ◆ Objectif 5 : Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti

### ➤ Orientations visant à répondre à ce 5<sup>e</sup> objectif

#### ❖ 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 :
  - ♣ Le cône de vue sur la cure et l'église de Courmangoux en entrée Est,
  - ♣ 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,
  - ♣ le cône de vue à Chevignat : les diverses entrées, 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.

#### ❖ Une typologie urbaine et une qualité de bâti à conserver :

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 identiques à l'ancien.

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

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.

Application réglementaire de la Charte chromatique (n° 15).

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

Au cours de la réunion, A. Dally-Martin rappelle la possibilité d'identifier des éléments bâtis intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

*« Le PLU peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Des maisons anciennes diffuses, du petit patrimoine, etc ... peuvent être identifiés ainsi par un symbole, des quartiers peuvent l'être d'une autre manière.

La discussion s'engage sur ce point au cours de la réunion. Il est rappelé qu'il s'agit ici, au-delà des intérêts particuliers, de la prise en compte du patrimoine ayant un intérêt historique, architectural, culturel ... pour la commune, voire pour le Revermont. C'est une notion qui rejoint l'intérêt général dans le sens exprimé par le code de l'urbanisme : « le territoire est le patrimoine commun de la Nation ».

❖ **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 locaux : bâti ancien, croix, lavoirs ...

❖ **Le patrimoine végétal à protéger :**

- ✓ Classement des boisements intéressants sur la montagne du Revermont et dans la plaine de Bresse
- ✓ Classement des alignements d'arbres et des arbres de parc qui contribuent à la qualité du cadre bâti
- ✓ Protection des haies avec conservation de certaines et possibilités de remplacement pour d'autres lorsque leur maintien s'avère difficile
- ✓ Préservation du patrimoine agricole : intégrité des grands espaces agricoles

◆ **Objectif 6 : Instaurer une offre de services adaptées aux besoins de la population**

➤ **Orientations visant à répondre à ce 6<sup>e</sup> objectif**

- ❖ Dans le cadre de la politique des déplacements (modes doux), un chemin piétonnier est créé le long de la RD 52 entre Chevignat et Roissiat.
- ❖ 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 : ils autorisent les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs :
  - ♣ aux abords du plan d'eau de Chevignat
  - ♣ au Clos de Roissiat (intérieur du hameau).
- ❖ 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.
- **L'urbaniste transmettra à la mairie une rédaction du PADD globale.**
- Elle propose d'ajouter un volet « Economie » qui n'apparaît pas pour l'instant : dans les premières orientations consacrées à la **Maîtrise de l'urbanisation**.

Proposition :

❖ **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).

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 17 décembre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : traduction du PADD en zonage PLU

**Ce compte-rendu tient lieu de convocation.**