

# COMMUNE DE COURMANGOUX

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 10/09/10 (5<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  
Monsieur G. Guret, conseiller municipal  
Madame Ch. Millet, secrétaire de mairie  
Madame A. Duteyrat, DDT antenne Bourg Revermont  
Monsieur E. Villedieu, DDT antenne Bourg Revermont  
Monsieur L. Karm, Syndicat mixte SCOT BBR  
Monsieur D. Maréchal, représentant de la Chambre d'Agriculture  
Madame A. Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

#### **Etait excusé :**

Monsieur T. Vuarand, Conseil général

#### **Ordre du jour : enjeux de l'Etat et du SCOT**

La dernière réunion PLU a été organisée le 9/07/10. Convenu à l'issue de cette réunion :

- Agriculture : pour parfaire le diagnostic, les agriculteurs se réuniront en mairie pour colorier le parcellaire exploité par chacun (sièges de Courmangoux et sièges extérieurs).  
➤ **Fait.**
- Logements-constructions : Compter les réhabilitations potentielles (anciens logements ou granges).  
➤ **Fait, à rediscuter entre élus.**
- L'urbaniste enverra à la mairie les premiers chapitres discutés jusqu'à ce jour pour une première relecture des élus.  
➤ **Fait le 21/07/10 (par courriers postal et électronique).**  
➤ **Les élus annoteront un des exemplaires.**
- La mairie informera Mme Duteyrat que le plan des Servitudes et informations ne mentionne pas l'actualisation des chemins de randonnées tels qu'ils doivent résulter des tracés pour lesquels la commune a pris une délibération le 9 novembre 2008.  
➤ **Fait par mail. A suivre.**

- Les « nouveaux » élus listent les objectifs qu'ils se sont fixés, les principes qu'ils souhaitent retenir pour la politique d'urbanisme de leur commune (la procédure a été enclenchée par l'équipe municipale précédente).
- **Fait en reprenant la forme du PADD amorcée avec Mme P. Dufieux.**

## **1 - Enjeux de l'Etat et du SCOT BBR**

Les enjeux de l'Etat et du SCOT ont été abordés lors d'une réunion PLU du 24/11/08 avec essentiellement les anciens protagonistes de l'étude (élus, urbaniste et services). **Il est nécessaire de refaire le point aujourd'hui pour caler correctement les principes avant de rédiger le PADD version 2010.**

**Etat** : Une Note d'enjeux datée de novembre 2008 a été adressée à l'époque en mairie.

**SCOT** : L'Etat zéro des constructions à la date du 1<sup>er</sup>/01/2008, daté d'août 2010, a été récemment envoyé en mairie et doit être validé par délibération du Conseil municipal.

Rappel : le SCOT a été approuvé le 14 décembre 2007 et est exécutoire depuis le 25 mars 2008.

Prescriptions du SCOT à envisager d'ici 2028 :

- ◆ Deux pôles : Courmangoux, Roissiat
- ◆ Valeur-cible : 4 ha (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.

M. Villedieu ne détaille pas la Note d'enjeux déjà présentée mais rappelle deux éléments :

- Les discussions qu'il y avait déjà eu sur l'état zéro pour le hameau de Chevignat et la Note d'enjeux qui entérine le fait que « l'extension de Chevignat, qui n'est pas identifiée par le SCOT comme pôle à développer, peut être programmée dans les limites actuelles ».

M. Villedieu redit aujourd'hui que l'extension ne peut être programmée au-delà des limites de l'enveloppe bâtie actuelle.

L'urbanisation interne à cette enveloppe, notamment les deux grands îlots encadrant le bâti ancien peut être envisagée sous réserve:

- 1- De déduire la surface urbanisable de la valeur cible des 4 hectares alloués par le SCOT
- 2- De définir des Orientations d'aménagement.

- **Il est convenu, que pour plus de clarté, une réunion DDT-SCOT sera fixée prochainement pour recalibrer l'état zéro de Chevignat. L'urbaniste et les élus pourront travailler sur des données nouvelles et claires.**

- L'Etat sera vigilant sur la typologie du bâti. Les Orientations d'aménagement devront comporter des éléments précis sur la densité notamment (obligation définie par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)).

Pour sa part, M. Karm rappelle que la densité demandée par le SCOT (10 logements à l'hectare) est à envisager d'une manière globale : moyenne en fonction de la diversité de l'habitat envisagée dans une opération.

Cette densité est à comptabiliser en valeur brute (surface des parcelles réduite après avoir déduit 20% de voirie, espace vert ...).

Il explique que les logements sociaux sont des logements publics et en location (logements locatifs aidés). Sont donc exclus de cette catégories les logements publics en accession à la propriété, les logements privés en locatif, les logements réhabilités ayant bénéficié d'aides mais qui ne restent pas loués à terme ....

➤ **Les élus devront se positionner sur l'Etat zéro communiqué début août (vérification à faire) mais après le recalage SCOT-DDT pour Chevignat. Attention ne pas raisonner en fonction du projet de PLU d'avril 2009 susceptible d'évolutions.**

## **2 – Détails sur certains points**

- Les demandes d'autorisation sont instruites aujourd'hui par les services dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme : constructibilité limitée à la partie actuellement urbanisée.

- Sursis à statuer : il peut être envisagé lorsque les études du PLU sont suffisamment avancées, ce qui sous-entend que le PADD ait été débattu en Conseil municipal pour que la politique d'urbanisme souhaitée par les élus soit effective. Le plan de zonage, les orientations d'aménagement, le règlement en découleront.

Toute demande de permis de construire qui compromettrait ces éléments pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer (si un emplacement réservé est envisagé, si la demande concerne une zone AU (à urbaniser), un cône de vue que l'on veut préserver ...).

## **3 – Relecture des 1ers objectifs des élus**

- ◆ RALENTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION
- ◆ METTRE EN PLACE UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIEE

A rediscuter globalement entre élus et urbaniste.

Premières remarques des services :

- ✓ A Chevignat, la commune ne peut pas parler d' « une urbanisation limitée et différée du fait de la saturation de la lagune » en affichant en parallèle des hectares constructibles sur le plan de zonage.

Il doit y avoir cohérence entre les pièces du dossier. Par ailleurs, si la station est saturée, il faut différer les possibilités de permis de construire.

Un zonage 2 AU serait plus adéquat.

L'urbaniste met par ailleurs en garde sur les zones inscrites en 2 AU si le terme envisagé est très lointain : est-on capable de savoir si la politique d'urbanisme sera la même dans 10 ou 15 ans ? Et attention à la valeur du terrain pour les successions familiales.

Mme le maire propose l'organisation d'une réunion relative à l'assainissement avec tous les intéressés. Date à fixer.

- ✓ A propos des calculs de potentialités de population, Mme Duteyrat rappelle que peu importe la population de base puisque la valeur-cible a été fixée. Avec ce nombre d'hectares et la densité fixée, la commune doit raisonner en nombre de logements.

Pour M. Karm : 40 logements sont possibles d'ici 2028 grâce à la valeur-cible, auxquels il faut ajouter les dents creuses internes aux futures zones U et les rénovations possibles. Le nombre d'habitants est ainsi difficile à cerner.

Il rappelle que pour les communes rurales, le SCOT a envisagé un accroissement annuel de 1% (plus sur les pôles structurants).

Concrètement, la commune ne pourra pas dépasser 8 ha : 4 ha (zones U en extension du tissu urbain et zones 1 AU) et 4 ha en zones 2 AU. Ces 8 ha peuvent être répartis différemment selon le choix des élus : 1+7, 2+6 ...

✓ A propos des logements sociaux, M. Karm rappelle également que les 15% étant entendus dans le sens d'une moyenne, les communes ne disposant aujourd'hui que d'un pourcentage faible de ces logements, doivent tendre à un chiffre plus élevé. Et inversement.

Donc voir à Courmangoux avec les 6 logements de Dynacité par rapport au parc de résidences principales (3,7% dans la Note d'enjeux mais à revoir avec le dernier recensement).

La base retenue est le recensement INSEE officiel de 2007 (voir le site internet de l'INSEE).

✓ Canalisation de gaz proche de Courmangoux :

Le principe des zones de vigilance est rappelé : protection des personnes mise en place par la Préfecture au-delà de la seule protection de l'ouvrage demandé par son gestionnaire.

Les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur (fixés par le code de la construction) sont à proscrire. Pour les constructions d'habitation, les élus sont placés devant leurs responsabilités ; il semble évident de ne pas densifier ces secteurs.

➤ Mme Duteyrat enverra un mail en mairie pour donner la position de l'Etat.

### **Suite du travail :**

- ❖ La prochaine étape est la réflexion sur le PADD entre les élus et l'urbaniste.
- ❖ La réunion relative à l'assainissement devra avoir eu lieu avant.
- ❖ L'état zéro recalé sera utile également.
- ❖ Après relecture, les élus annotent un exemplaire du projet de Rapport de présentation.

La mairie se charge d'organiser la réunion « assainissement ».

**La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 22 octobre 2010, 9 heures en mairie.**

**Ordre du jour** : travail sur le PADD (politique de l'équipe municipale).

Cette réunion ne concerne que les élus et l'urbaniste.

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