

COMMUNE DE COURMANGOUX

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 22/10/10 (6^e) - 9 Heures

Etaients présents :

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

Ordre du jour : Début du travail sur le PADD

La dernière réunion PLU a été organisée le 10/09/10 (réunion spécifique sur le thème assainissement le 15/10/10)).

Convenu à l'issue de cette réunion PLU :

- Relecture en cours par les élus des premiers chapitres du Diagnostic de la commune discutés jusqu'à ce jour. Document transmis le 21/07/10 (par courriers postal et électronique). Les élus annoteront un des exemplaires.
➤ **A faire pour valider réellement la première phase du travail.**
- 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.**

Travail sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** :

Le PADD émane :

- de la synthèse de l'analyse : d'où l'importance de la validation de la première phase du travail avec les élus
- du respect des contraintes supra-communales (lois, servitudes d'utilité publique) : voir le Porter à connaissance
- de la compatibilité que l'on doit trouver entre le PLU et le schéma de cohérence territoriale Bourg-Bresse-Revermont : voir les données du SCOT et l'état zéro
- de la vigilance face aux risques (naturels et technologiques)
- des enjeux mis en évidence : voir la Note d'enjeux
- des objectifs des élus.

Ces différents points seront regroupés dans la Troisième partie du Rapport de présentation : Etablissement du PADD.

SYNTHESE DE L'ANALYSE
 Conclusions d'analyse
 Bilan de la politique d'urbanisme
 Potentialités et contraintes de la commune
 Enjeux

OBJECTIFS DES ELUS

RESPECT DES REGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Prescriptions nationales
 Projet d'intérêt général
 Servitudes d'utilité publique

RESPECT DU SCOT BOURG-BRESSE-REVERMONT

VIGILANCE FACE AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les élus ont retravaillé sur les objectifs qu'ils se fixent en élaborant le PLU :

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

Une relecture est faite ensemble des points qui correspondent à la Synthèse de l'analyse.

➤ **L'urbaniste corrigera son document en fonction des remarques faites pendant la réunion.**

Le PADD va être élaboré à partir des 7 objectifs des élus en 2010.

Dans la mesure où le PADD expose la politique que veulent se fixer les élus en matière d'urbanisme, il s'agit de se poser les questions : quelles sont les orientations à envisager pour répondre à chacun de ces 7 objectifs ?

L'urbaniste propose de présenter le PADD sous forme de fiches :

Une fiche par objectif et par groupe d'orientations, avec la traduction en termes de PLU (zonage, orientations d'aménagement, règlement, emplacements réservés ...), et une ou plusieurs illustrations.

La réunion de ce jour permet d'évoquer les deux premiers points : 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.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 1^{er} objectif :**

❖ **Concevoir un document d'urbanisme qui envisage le développement urbain dans les termes du SCOT Bourg-Bresse-Revermont :**

- Dans les deux pôles principaux indiqués par le SCOT : Courmangoux (chef-lieu) et Roissiat (commerces),
- A raison de 4 ha à l'horizon 2028 (ou 8 en tenant compte de la rétention foncière estimée à 2),
- En remplissant les espaces considérés comme « dents creuses » par le SCOT à Chevignat,
- Avec une densité de 10 logements à l'hectare de manière à concevoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces (voir ci-dessous).

❖ **Prendre en compte la problématique « assainissement » (adéquation entre le document d'urbanisme et le schéma directeur d'assainissement)**

Ce schéma directeur met en évidence la nécessité de revoir le réseau et les deux unités de traitement.

Une programmation des travaux est fixée ; le développement urbain de la commune doit être phasé.

❖ **Prendre en compte la problématique « risques » :**

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

Risques naturels avec les secteurs inondables :

Il s'agit des secteurs inondables par débordement des rivières ou accumulation d'eau. Ils doivent demeurer inconstructibles :

- ✦ Secteurs inondables de Courmangoux et de la Teppe : fonds de vallons sans incidence sur les zones bâties (Les Pisses, Pré Maillat)
- ✦ Accumulation d'eau sous le plan d'eau de Chevignat : dans un creux compris entre le plan d'eau et le site bâti, le Grand Pré

Risques technologiques :

La commune est concernée par les :

- Canalisations de transport de pétrole SPSE : Le passage de ces canalisations dans une zone agricole et de forêts est sans incidence sur l'urbanisation. Seul le secteur de la Grange des Bois comprenant 4 logements est impacté. Le Règlement prévoit des prescriptions spécifiques pour ne pas augmenter les dangers à proximité (pas d'extension des constructions ...).

- Canalisation de transport de gaz ETREZ-LA CURE : La zone de dangers très graves de 135 m de part et d'autre de la canalisation entre Courmangoux et La Courbatière devient une zone protégée délimitée comme secteur non constructible.

➤ **Avec ces données, les futurs logements (et futurs habitants) peuvent être envisagés ainsi à l'horizon 2028 (en intégrant une rétention de 2) :**

Dans une 1^{ère} phase : 4 ha possibles en zones U et 1AU

- ♣ Utilisation du bâti existant :
 - ✓ Densification du bâti existant (utilisation de parcelles interstitielles libres, découpage de parcelles)
 - ✓ Une trentaine de granges réhabilitables en logements
 - ✓ 24 logements vacants en 2007..... 54 logements
- ♣ Dents creuses de Courmangoux : 0,75 ha
- ♣ Dents creuses Chevignat : 0,25 ha 10 logements

- ♣ U en extension du tissu urbain à Courmangoux : 1,75 ha
- ♣ U en extension du tissu urbain à Roissiat : 1,25 ha

= 3 ha

- ♣ 1 ha de plus possible en 1 AU 40 logements

= (54 dans le bâti ancien + 50 nouveaux logements) = **104 logements** x 2,2 hab/log = **230 habitants**

Dans une 2^{ème} phase : 4 ha possibles en zone 2AU

40 nouveaux logements x 2,2 hab/log = **88 habitants**

Zones 2 AU :

Courmangoux : 0,75

Roissiat : 1 ha17 logements

= 1,7 ha

+ 2,00 ha de plus possibles en 2AU.....20 logements

Chevignat (dents creuses) : 1,515 logements

= 50 logements x 2,2 hab = **arrondi à 110**

➤ **A terme en 2028 : 155 nouveaux logements, soit 340 habitants de plus.**

475 habitants au recensement de 2007 + 340 = 815 en 2028.

➤ **Traduction en termes de PLU :**

Zonage :

Des zones adéquates pour prendre en compte ces principes :

- ✓ Urbaines (U) pour le bâti existant et les dents creuses de surfaces réduites,
- ✓ Et à urbaniser (AU) pour les zones d'extension : 1 AU (urbanisation immédiate possible) et 2 AU pour les phases ultérieures.

Utilisation des possibilités offertes par l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme : trame pour informer la population du risque potentiel, prescriptions dans le Règlement.

Orientations d'aménagement : Pour intégrer les principes désirés de formes urbaines et de densités.

Règlement :

Avec des règles qui n'empêchent pas la densité, les volumes divers ...
Prescriptions au titre de l'art. R 123-11 b.

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

➤ **Orientations visant à répondre à ce 2^e objectif :**

❖ **Diversifier les produits dans les programmes neufs :**

La proportion de logements locatifs aidés, ou logements sociaux, doit pouvoir progressivement augmenter (seulement 2,9 % du parc de résidences principales en 2010).

Pour cela, le PLU introduit un pourcentage de l'ordre de 15% de logements locatifs aidés à retrouver dans les nouvelles opérations.

❖ **Diversifier les formes urbaines dans les programmes neufs :**

Le parc de logements s'est développé uniquement sous la forme de pavillons individuels, la plupart du temps sur des parcelles assez grandes. *Le problème de la densité a été évoqué dans la première orientation (10 logements/hectare).*

Il s'agit ici de rendre possible plusieurs types de logements pour varier l'offre et ne plus s'orienter uniquement vers du pavillonnaire : panel allant de l'individuel pur, à l'individuel groupé, sans oublier les petits collectifs.

De même les tailles de logements doivent être diversifiées, les organisations des opérations permettre une diversité intergénérationnelle (par exemple petits logements en RDC pour des personnes âgées, plus grands logements avec duplex au-dessus pour des ménages avec enfants, etc ...)

De même, les nouveaux quartiers doivent être conçus comme des extensions du tissu existant en se greffant au maillage viaire, et à la forme urbaine voisine (s'inscrire dans le prolongement des cheminements et rues, se fondre dans la trame architecturale ...).

❖ **Encourager la réhabilitation des logements vacants ou des granges qui peuvent changer de destination :**

L'analyse de la commune en 2010 a répertorié 24 logements vacants (INSEE 2007) et une trentaine de granges.

Ce bâti existant représente un potentiel de nouveaux logements au sein des trois pôles bâtis.

❖ **Pérenniser le bâti diffus :**

Il ne s'agit pas ici de favoriser le mitage du territoire par de nouvelles constructions, mais de préserver le bâti épars, notamment lorsqu'il présente un intérêt architectural.

Voir les réhabilitations possibles comme dans le paragraphe précédent.

➤ **Traduction en termes de PLU :**

Zonage :

Des zones adéquates pour prendre en compte ces principes :

- ✓ Urbaines (U) pour le bâti existant et les dents creuses de surfaces réduites,
- ✓ Et à urbaniser (AU) pour les zones d'extension : 1 AU (avec des orientations d'aménagement)
- ✓ Naturelles N indicées pour le bâti diffus

- ✓ Trame indiquant l'utilisation des articles L 123-2 b ou L 123-1-16 du code de l'urbanisme

Orientations d'aménagement :

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

Indication de l'article du CU retenu en matière de mixité sociale.

Règlement :

Règles qui n'empêchent pas la densité, les volumes divers ..., possibilités au sein de la zone N indicée, art. 11 pour le respect de certaines prescriptions architecturales ...

Indication de l'article du CU retenu en matière de mixité sociale.

➤ **Plusieurs points sont à revoir par les élus :**

- ◆ Risques naturels : Les zones réellement inondables. Il s'agit de les repérer et de s'assurer des problèmes car une trame sera apposée sur le plan de zonage pour informer la population du risque d'inondation.

- ◆ Risques technologiques : La politique suivie à Courmangoux dans la 1^{ère} zone de vigilance au bord de la canalisation de gaz : 135 m (zone de dangers très graves). Paradoxe : ne pas densifier dans cette zone alors que l'on est au village. D'autres parcelles non impactées sont-elles envisageables ?

- ◆ Comptabiliser le bâti diffus qui peut être encore transformé en logements.

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

➤ **Le document pourra ainsi être finalisé lors de la prochaine réunion, avec une première traduction en termes de zonage du PLU.**

➤ **Un premier jet pourra être ensuite transmis à la DDT et au SCOT pour une relecture.**

La date de la prochaine réunion PLU est fixée au vendredi 26 novembre 2010, 9 heures en mairie.

Ordre du jour : suite du travail sur le PADD.

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

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.