

---

préfecture de l'Ain



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'AIN  
direction départementale  
de l'Équipement

Antenne Bresse Revermont  
23, rue Bourgmayer  
01012 - Bourg-en-Bresse Cédex

---

# Contribution de l'Etat dans le cadre de l'association et suggestions pour le P.L.U.

## Commune de COURMANGOUX

---

Le village de Courmangoux bénéficie d'un cadre privilégié au cœur du Revermont, marqué par sa situation au pied du Mont Myon et ses paysages remarquables.

Cette commune qui comptait environ 480 habitants en 2005 s'est développée autour de 3 pôles bâtis : le village même et les deux hameaux de Roissiat et Chevignat le long de la route départementale 52.

La forte croissance de la population de ces dernières années s'est accompagnée d'une propagation d'un habitat individuel construit sur des grandes parcelles. Dès lors, l'enveloppe urbanisée a évolué de façon significative.

L'élaboration d'un PLU permettra de concilier un développement maîtrisé, économe de l'espace et respectueux de l'environnement sur un territoire communal sensible.

Le PLU traduira ainsi un projet communal adapté aux spécificités locales, qui sera compatible avec les préconisations du SCOT Bourg Bresse Revermont et respectueux de la charte paysagère du Revermont. Il s'établira en concordance avec les enjeux du développement durable tels qu'ils sont déclinés autour des 4 objectifs suivants:

### ➤ **Favoriser la cohésion sociale et articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité**

La commune a connu entre 1990 et 1999 une augmentation annuelle de la population proche de la moyenne départementale de 1% et comptait 360 habitants en 1999. Ensuite, avec un taux de croissance démographique annuel de 5%, le nombre d'habitants a fortement augmenté. La population 2005 est ainsi estimée à 480 habitants.

Sur cette commune rurale, éloignée des pôles d'activité et d'emploi et qui ne dispose pas d'une desserte efficace en transport en commun, cet accroissement de la population génère une hausse du trafic automobile. Dans un contexte économique et environnemental qui nécessite la maîtrise des déplacements automobiles, la vocation première de la commune est de modérer son développement résidentiel.

Un des enjeux du PLU sera donc de freiner de façon radicale ce rythme de croissance.

Le parc de logement est caractérisé par une forte prédominance des logements individuels (plus de 90 %) au détriment des logements collectifs. On relève également une forte proportion de logements de grande taille (4 pièces et plus).

**L'accroissement de la part de logements collectifs, notamment de petite taille, sera privilégiée** pour permettre d'accroître une offre destinée à la fois aux jeunes ménages en début de parcours professionnel et aux personnes âgées. Cela permettra en outre de réduire la consommation d'espace par l'urbanisation.

Par ailleurs, les logements collectifs sociaux ne représentaient que 3,7% de l'ensemble des résidences principales. Le PLU devra également garantir la réalisation de logements aidés en conformité avec les orientations du SCOT Bourg Bresse Revermont qui fixent un objectif d'au moins 15 % sur toutes nouvelles opérations.

Ainsi, afin de garantir la réalisation de logements participant à la mixité sociale, il sera fait usage des outils réglementaires prévus par l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, tels que la réservation de terrains pour réaliser des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et la détermination de secteurs à pourcentages de catégories de logements locatifs, notamment sociaux.

Les orientations d'aménagement, qui devront être définies sur les zones à urbaniser (conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme), devront permettre d'assurer l'atteinte de ce double objectif : la diversification des formes et des statuts d'occupation de l'habitat.

Les orientations d'aménagement devront contenir des **schémas d'organisation** de tous les secteurs vierges ouverts à l'urbanisation. Une attention particulière sera portée sur le maillage du territoire qui devra favoriser toutes les mobilités et qui veillera à ce que tous les modes de circulations soient permis d'un quartier à l'autre et vers le centre en évitant le cloisonnement par des opérations fermées sur elles-mêmes, même si quelques opérations récentes à Courmangoux ou Chevignat vont compliquer les possibilités de liaison inter-quartiers ou les circulations douces.

## ➤ **Assurer une gestion économe de l'espace**

La maîtrise du développement démographique de la commune devra s'accompagner de la mise en œuvre d'une politique de limitation de l'étalement urbain qui caractérise l'évolution récente de l'urbanisation sur le territoire.

La carte annexée à la présente note illustre ce phénomène : l'évolution de la tache urbaine entre 2000 et 2008 de près de 18% en 8 ans marque une consommation moyenne d'espace de 1ha/an. **Le PLU devra impérativement mettre fin à cette surconsommation d'espace en offrant un potentiel limité d'extension de l'urbanisation et en privilégiant la construction sur des petites parcelles.**

Le PLU se basera sur les orientations du SCOT qui accorde au centre village de Courmangoux et au hameau de Roissiat, des possibilités d'extension du tissu urbain existant sur 4 hectares (8 en tenant compte de la rétention foncière) sur les 20 prochaines années. L'urbanisation récente du village qui s'est développée au coup par coup sur des grandes parcelles, notamment sur le flan nord est, illustre bien la consommation excessive de l'espace par une urbanisation non encadrée. Il conviendra d'optimiser le potentiel encore important du village notamment sur la partie ouest.

Le sud de Roissiat offre aussi quelques possibilités à exploiter d'autant que les 2 commerces de la commune se situent dans ce hameau.

L'extension de Chevignat, qui n'est pas identifiée par le SCOT comme pôle à développer, ne peut être programmée au-delà des limites actuelles. En revanche, l'urbanisation interne des deux grands îlots encadrant le bâti ancien peut être envisagée sous réserve d'organiser leur urbanisation en menant une véritable réflexion en terme de maillage et de desserte. De plus, l'urbanisation de ces poches intégrera une densité minimum de 10 logements/ha et sera **décomptée dans l'enveloppe des 4 hectares alloués par le SCOT.**

## ➤ **Préserver et valoriser l'environnement et prendre en compte les risques et les nuisances**

**La prise en compte des questions environnementales et paysagères** au sens large devra constituer un axe fort du PLU compte tenu de la situation particulière de la commune au cœur du Revermont et au pied du Mont Myon. En s'appuyant sur un état des lieux précis du territoire, de ses potentialités comme de ses facteurs limitants, le PLU devra assurer la préservation des ressources naturelles et la valorisation du cadre de vie et des paysages.

Les choix du PLU devront s'appuyer sur les **préconisations de la charte paysagère du Revermont** qui couvre le territoire communal. Au travers des différents articles, ce document proscrit notamment la dispersion des constructions et l'étalement urbain, protège les versants et les coupures vertes entre les zones bâties (art1), demande la préservation des formes urbaines et architecturales traditionnelles (art2) et prône la mise en valeur des éléments identitaires ou patrimoniaux du Revermont.(art3)

La déclinaison de cette charte sur les pôles bâtis de la commune se traduit par les orientations suivantes :

Sur le **village de Courmangoux**, l'urbanisation devra être contenue au plateau actuel sans monter sur les pentes du mont Chevalet et sans descendre dans le vallon. L'étalement Est Ouest du village devra impérativement s'en tenir aux limites actuelles des dernières maisons situées pour l'Est du village sur les parcelles 126-127 au lieu-dit "en Couettant" et pour la partie ouest du village, sur les parcelles 116-117 au "Marais" avant l'accès à la "Courbatière". Celles ci offrent une vue remarquable sur le Beaujolais qu'il importe de préserver.

Sur **Roissiat**, les pentes de la butte du chêne seront épargnées et l'habitat ancien en pierre, localement très bien restauré sera identifié et protégé.

Sur **Chevignat**, les extensions le long de la RD52 seront proscrites ainsi que l'urbanisation des pentes en direction du Mont Myon.

Sur le plan de la biodiversité, en dehors des espaces protégés réglementairement situés sur la partie nord est du territoire communal, certains éléments à forte sensibilité environnementale méritent une grande attention. La majorité du territoire communal est reconnue en terme faunistique comme très accueillante et les milieux remarquables sont nombreux. Une analyse environnementale fine sera nécessaire et le PLU veillera à conforter ces milieux dans leur fonctionnement de corridors et continuums biologiques.

Le ruisseau de Courmangoux avec sa zone d'expansion de crues est répertorié à l'inventaire des **zones humides** publié en juin 2007 par le conseil général. Un classement de protection sera requis. Le territoire est également concerné par un site **NATURA 2000** "Revermont et Gorges de l'Ain". En cas d'impact direct ou indirect sur ces sites, la production d'une évaluation environnementale spécifique sera nécessaire. A défaut, le rapport de présentation devra justifier de manière explicite l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000.

Les orientations du PLU devront être compatibles avec les conclusions du **schéma directeur d'assainissement** élaboré en 2006.

Les choix de développement de l'urbanisation de la commune seront conditionnés par une capacité suffisante des équipements et réseaux existants ou une justification, le cas échéant, de la programmation des travaux. Une note, extraite de l'étude de zonage d'assainissement, devra expliciter la capacité résiduelle des deux lagunes existantes.

Le hameau de Chevignat n'est pas amené à se développer. Toutefois, l'utilisation éventuelle du potentiel encore disponible en "dent creuse" de ce hameau devra bien intégrer la question de la capacité de l'unité de traitement des eaux usées qui est commune au hameau et au village de Préssiat.

D'un point de vue formel le PLU et le zonage d'assainissement devront être cohérents. Une mise à jour ou une remise en cause plus importante de cette étude est à prévoir si le PLU remet sensiblement en cause les terrains constructibles qu'avait déterminés la carte communale.

Le PLU devra également justifier d'une adduction d'eau potable suffisante pour les nouvelles zones constructibles.

La **problématique des risques technologiques** devra être intégrée dans les choix de développement de l'urbanisation.

Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport de gaz "Etrez -La Cure" et 2 canalisations du pipeline sud européen (SPSE).

Ce type de canalisation peut présenter des dangers pour le voisinage en cas d'accident.

Il convient dès lors de faire preuve de vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, il sera déterminé les secteurs appropriés

dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

Si des projets sont prévus dans les zones de vigilance, ils devront respecter a minima les dispositions suivantes:

- Dans les zones de dangers significatifs (IRE), informer le transporteur des projets de constructions ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse tenir compte de la densification de l'urbanisation à proximité de la canalisation, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant, en application de l'article 14 de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de matières dangereuses.
- Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine (PEL), proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine (ELS), proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Le tableau suivant synthétise les distances à respecter:

Canalisation	IRE - Zone de dangers significatifs	PEL – Zone de dangers graves	ELS – Zone des dangers très graves
Gaz Etrez-La Cure	235	185	135
Pipeline SPSE	295	230	185

## » Promouvoir une économie soutenable

Dans un contexte de limitation des émissions de gaz à effet de serre, le PLU devra contribuer à encourager concrètement à la conception de bâtiments bioclimatiques. Ainsi, le règlement du PLU peut intégrer les dispositifs incitatifs à un habitat durable. En particulier, une rédaction adaptée des articles 7 et 11 permettra de libérer les possibilités architecturales pour une bonne réutilisation des bâtiments existants ainsi que pour la réalisation de bâtiments neufs à bonnes performances énergétiques. Il peut être également instauré un dispositif de majoration du coefficient d'occupation des sols pour ce type de constructions (article L 128-1 du code de l'urbanisme).

L'activité agricole, encore bien présente sur la commune, représente un enjeu économique (production, emploi) et contribue à l'entretien des paysages. Son maintien devra être affiché. D'une part il conviendra de préserver de l'urbanisation les terres nécessaires à l'activité. D'autre part il s'agira de pérenniser le fonctionnement des exploitations en conservant les liens entre les sièges d'exploitation et les terres agricoles, en évitant les conflits d'usage avec les extensions résidentielles.

Dès maintenant, et a fortiori dans les prochaines années, l'accès à l'Internet (très) haut débit va devenir un enjeu de développement et de compétitivité pour les collectivités. Au delà du besoin réel des entreprises (dématérialisation des marchés publics, gestion des stocks, échanges de dossiers...) le haut débit représente aussi un atout pour attirer et fixer les habitants sur la commune (e-commerce, TV, jeux en ligne, télétravail, télé médecine, assistance médicale à domicile...). Dans le cadre du PLU, la desserte en fibre optique doit être envisagée pour toutes les extensions de l'urbanisation et constituer un élément d'appréciation du parti d'aménagement.

**En conclusion**, l'élaboration d'un PLU paraît incontournable pour maîtriser la consommation de l'espace en conformité avec le SCOT et gérer finement l'évolution de la population et la densité des constructions.

Pour chacune des zones vierges à urbaniser, le PLU devra contenir une orientation d'aménagement décrivant les principes essentiels que la commune souhaite voir concrétiser dans la réalisation des opérations successives d'aménagement et de construction.

Le PLU permet de porter une réflexion sur tous les aspects de la vie et du fonctionnement du territoire. Document de planification et de prospective, il permettra de faire émerger et de concrétiser un véritable projet de territoire qui intègre une vision à long terme. Il s'attachera ainsi à ménager les ressources d'aujourd'hui pour anticiper les enjeux de demain.

