DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Rapport de présentation

Vu pour rester annexé à ma délibération
du 31 janvier 2025
Le maire,
Mireille Mornay

Approuvé le 7 mars 2014
Modification simplifiée n°1 le 5 mai 2017
Mise à jour n°1 le 1er juillet 2017
Mise à jour n°2 le 19 mars 2018
Modification simplifiée n°2 le 15 mars 2024

Révision avec examen conjoint le 31/01/2025

Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

SOMMAIRE

SOMMAIRE Page 2

PREAMBULE Page 3

I – La réglementation applicable en 2025 dans les domaines visés par la procédure engagée Page 4

II – La nécessaire évaluation environnementale Page 5

III – La logique retenue dans le PLU de 2014 Page 6

IV – L'objet de la procédure de révision avec examen conjoint Page 7

- ✓ Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme Page 7
- ✓ Supprimer les secteurs Ad et Nd et appliquer les articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme Page 15

V – La justification de la révision avec examen conjoint Page 16

- ✓ Raisons pour lesquelles la procédure est retenue Page 17
- ✓ Détails sur le respect du PADD de 2014 Page 17

VI – La prise en compte de l'évaluation environnementale Page 19

VII – Le Règlement graphique : les surfaces des zones Page 23

VIII – La composition du dossier de révision avec examen conjoint Page 23

ANNEXE – Liste des 37 secteurs Ad et Nd supprimés préparée par la mairie Page 23

Préambule

La commune de Courmangoux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **7 mars 2014**.

Ce PLU a fait l'objet :

* d'une procédure de ***Modification simplifiée le 5 mai 2017*** pour la création d'une réserve d'eau en zone Np destinée à l'abreuvement des bovins, et la suppression d'un emplacement réservé à Roissiat,

* d'une première ***mise à jour*** le ***1er juillet 2017*** pour la mise en place de servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques,

* d'une deuxième ***mise à jour*** le ***19 mars 2018*** pour la prise en compte des risques autour des canalisations de transport de gaz et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

* d'une procédure de ***Modification simplifiée le 15 mars 2024*** pour toiletter le Règlement écrit.

La commune souhaite aujourd'hui mettre en cohérence les dispositions du PLU relatives aux zones A (agricole) et N (naturelles et forestières) avec la réglementation applicable en 2024 dans les domaines prévus respectivement par les articles L 151-11-2, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme :

- Les possibles changements de destinations des bâtiments
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal).

La procédure de ***Révision avec examen conjoint*** est prescrite par la délibération du 7 juillet 2024.

I - La réglementation applicable en 2025 dans les domaines visés par la procédure engagée

Article L151-11-2 du code de l'urbanisme

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° (...)
2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (stecal), **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (stecal) dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

II - La nécessaire évaluation environnementale

La procédure de révision avec examen conjoint est soumise à une évaluation environnementale en vertu des articles L 104-1-3 bis et R 104-11 du code de l'urbanisme.
Le dossier entre dans le champ d'application de l'article R 104-11 du code de l'urbanisme :

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° (...)

2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Le total des surfaces impactées par la suppression des zones Ad et Nd représentent 10,93 ha avec respectivement 8,12 ha de zones Ad et 2,81 ha de zone Nd.
On ne peut donc utiliser la dérogation prévue ci-dessus.

III – La logique retenue dans le PLU de 2014

Le PLU de 2014 a introduit des secteurs Ad et Nd pour le bâti diffus non agricole, et des possibilités de changements de destination.

Rapport de présentation pages 131 et suivantes :

La zone A couvre la plaine bressane agricole. Sur le coteau, elle est positionnée en fonction des exploitations agricoles en place et de leur possible extension, mais en fonction également des enjeux environnementaux de 2014 (ZNIEFF de type 1 et site Natura 2000).

Dans la zone A, sont notamment autorisées :
- ◊ Les nouvelles constructions nécessaires, à usage agricole et d'habitation
- ◊ L'aménagement des constructions existantes
- ◊ L'extension des constructions existantes

Spécificité du secteur Ad pour prendre en compte le bâti épars non agricole que l'on souhaite pérenniser (au titre de l'art. L 123-1-5-14 du code de l'urbanisme) : bâti diffus au sein de la zone agricole.
Même raisonnement avec le bâti diffus au sein de la zone N circonscrit en zone Nd (voir ci-dessous). Seuls sont admis les aménagements, extensions et dépendances liées aux constructions existantes.

Le secteur Nd comme « diffus » : il circonscrit l'habitat diffus que l'on souhaite pérenniser. Seuls sont admis les aménagements, extensions et dépendances liées aux constructions existantes.

Le secteur Np concerne les zones à protéger au titre du paysage et des enjeux environnementaux. Ainsi, il recouvre :
♣ Globalement la partie revermontoise de la commune (coteau et proximité de Courmangoux)
♣ Et dans la plaine bressane : les bords de cours d'eau et les espaces boisés.

Règlement écrit - extrait de l'article A2 :

« 3 - Sont admis dans le secteur Ad :
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - ◊ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
  - ◊ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite totale de 25 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU. En aucun cas, la surface totale ne pourra dépasser 250 m2.
- Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante. »

Règlement écrit - extrait de l'article N2 :

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

❖ **Dans le secteur Nd :**

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - ◊ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

  - ◊ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite totale de 25 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU. En aucun cas, la surface totale ne pourra dépasser 250 m2.

- Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

- les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

IV - L'objet de la procédure de révision avec examen conjoint

La régularisation du PLU au vu des articles L 151-11-2, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme suppose :

* D'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
* De supprimer les secteurs Ad et Nd
* De réécrire les prescriptions réglementaires relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N

IV.1-Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le problème du fait du PLU de 2014 :

Au vu de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut plus être automatique. Les bâtiments doivent être préalablement désignés dans le PLU. Des demandes de permis de construire peuvent donc être refusées dans ce nouveau contexte.

L'objectif en 2025 :

Le territoire de Courmangoux est riche d'un bâti ancien témoignant d'un habitat rural traditionnel remarquable.
D'ailleurs, pour préserver les caractéristiques des architectures et l'unité des villages, le PLU de 2014 a utilisé l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les éléments significatifs d'un territoire et de les préserver par le biais du Règlement (article L 151-19 désormais).

Certains bâtiments ont été réhabilités au fil des années, mais d'autres ne le sont pas.

Les élus de Courmangoux souhaitent pérenniser et mettre en valeur le bâti ancien, héritage de l'histoire locale, et représentatif de l'identité architecturale. La réhabilitation

des anciennes fermes ou anciennes granges permet de conserver un patrimoine vivant en évitant la détérioration et l'état de ruines ou de friches.

Par la procédure de *Révision avec examen conjoint*, la commune procède à la désignation de deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

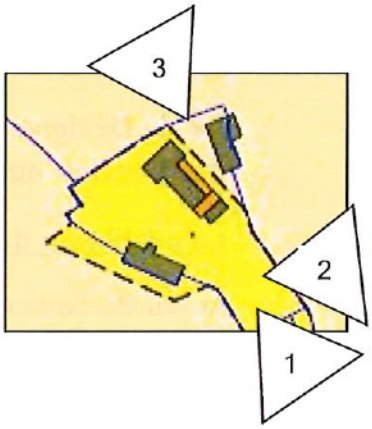
Pour répondre à l'objectif de sauvegarde du patrimoine, et afin de limiter les déplacements et les nuisances, l'objet du changement de destination n'est que l'habitation.

Les critères retenus pour procéder au choix des bâtiments désignés :

- Bâtiments ayant une belle architecture et/ou ayant un intérêt historique localement, donc dans un état de conservation,
- Ne pas compromettre l'activité agricole, donc ne retenir que les cas dans lesquels il n'y a plus d'activité agricole,
- Ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Avoir les réseaux à proximité (voirie, adduction eau potable, protection incendie, desserte électrique, assainissement collectif ou filière d'assainissement non collectif à retenir au vu du schéma d'assainissement ...).

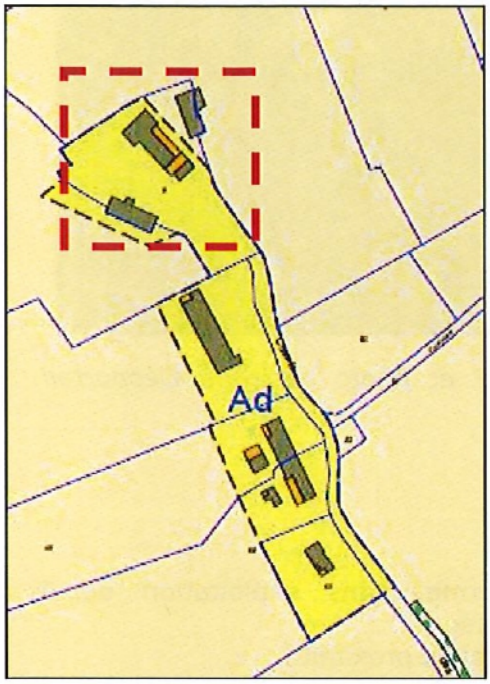
Le site concerné dans cette logique :

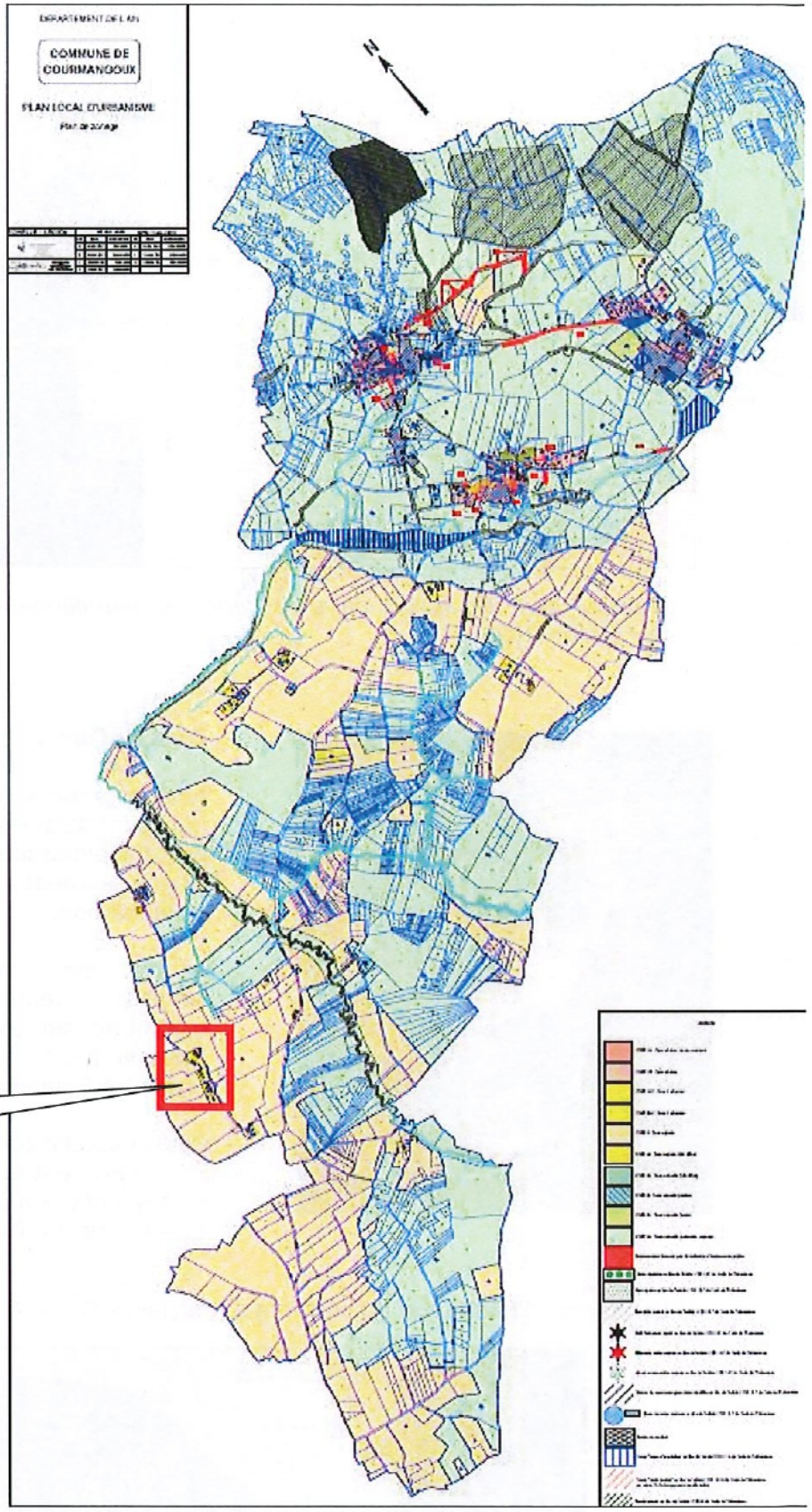
N° 571 chemin des Bressans, Domaine de Véielle :
Parcelle E6
PLU de 2014 : le site a été classé en zone A et secteur Ad (secteur supprimé par cette procédure).
Surface cadastrale : 6 110 m, 762 m2 classés en A et 5348 m2 en Ad



Ancien site agricole organisé autour d'une cour (3 vues avec ces photos) : au centre un bâtiment d'habitation occupé, et de part et d'autre, des bâtiments d'exploitation aux architectures et fonctions différentes (granges, étables, four, etc ...).

Le site est positionné chemin des Bressans, dans la partie Sud-Ouest du territoire communal.
On est donc ici dans la partie de Courmangoux de la **plaine vallonnée de la Bresse** qui présente un habitat diffus.





Situation du site dans le territoire communal

Datation :

Quartier des Renaudats dans le cadastre napoléonien 1827 et photo aérienne Géoportail septembre 2021

Description :

Anciens corps de ferme, sans exploitation depuis plusieurs dizaines d'année.
Pas d'exploitation agricole à proximité.
Assainissement non collectif, réseaux d'eau, d'électricité et téléphone.

Le site est accessible par le chemin des Bressans (impasse) depuis la RD 118. Cette RD traverse la commune sur toute la longueur selon un axe NE-SO, dans la partie de la plaine de Bresse, et permet, de rejoindre Saint-Etienne-du-Bois.

Cette parcelle comprend :
- Le bâtiment du centre avec 2 logements occupés
- A gauche, un ancien bâtiment agricole en bon état
- A droite, un four et un hangar tôlé non fermé.

La maison d'habitation au centre du site (faces Ouest et Est) :

Caractéristiques des deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Bâtiment agricole rectangulaire à l'Ouest de la maison d'habitation occupée :
Bâtiment de 2 niveaux, construction en pierre, encadrement des portes en pierre (certaines ont été bouchées), toiture refaite pour sa plus grande partie en bac acier de teinte rouge.

Petit bâtiment à l'Est de la maison d'habitation occupée :
Construction en pierre, avec un sens de faitage opposé aux bâtiments rectangulaires.
Encadrement des portes en pierre (certaines ont été bouchées), toiture couverte de tuiles de teinte rouge.

Justification de l'identification pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination :

Préserver et mettre en valeur les bâtiments agricoles repérés ci-dessus en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.

Le hangar tôlé non fermé n'est pas concerné.

<u>Les corrections à apporter au PLU</u> :

Le Règlement (graphique et écrit) est corrigé :

- Règlement graphique : avec un nouveau repère sur le plan pour les bâtiments désignés

- Règlement écrit :

Les paragraphes relatifs au changement de destination rédigés dans les zones Ad et Nd (rappelés ci-dessus) sont supprimés.

Et un paragraphe nouveau est intégré à l'article A2 :

Changement de destination :
Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, est possible dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans le respect des aspects architecturaux initiaux
- Pour un usage d'habitation
- Dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment
- Se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,

Généralités sur les fermes bressanes :

Extrait des *FICHES-CONSEILS*
Réhabilitation de l'architecture BRESSE - VAL-DE-SAÔNE (2003)

« Sous le même toit étaient regroupés le logement du fermier (vaste pièce commune avec la cheminée assurant chauffage et cuisson des aliments, deux chambres et une petite pièce de service) et toutes les étables et granges nécessaires à l'exploitation. »

« Lorsque les fermes de Bresse et du Val-de-Saône ont été bâties (les plus anciennes sont du quinzième siècle, la plupart du dix-neuvième), les surfaces cultivées étaient de l'ordre de 3 hectares par exploitation. Pendant la seconde moitié du vingtième siècle, elles sont passées à environ 40 hectares en moyenne. Ainsi, de très nombreux bâtiments ont été désaffectés.
Après une période incertaine où beaucoup de ces fermes ont disparu ou ont fait l'objet de reconversions trop hâtives, nous prenons depuis quelques années conscience de la valeur de ce patrimoine, connu dans toute l'Europe. »
Jean Pépin, Président du Syndicat Mixte Bresse - Revermont - Val-de-Saône, Sénateur de l'Ain, Président du Conseil Général.

Les fiches-conseils ont été réalisées pour le Syndicat Mixte Bresse - Revermont - Val-de-Saône par le CAUE de l'Ain. Elles ont été examinées par la CAPEB de l'Ain (Confédération des Artisans et Petites Entreprises du Bâtiment) et ont reçu l'aval du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

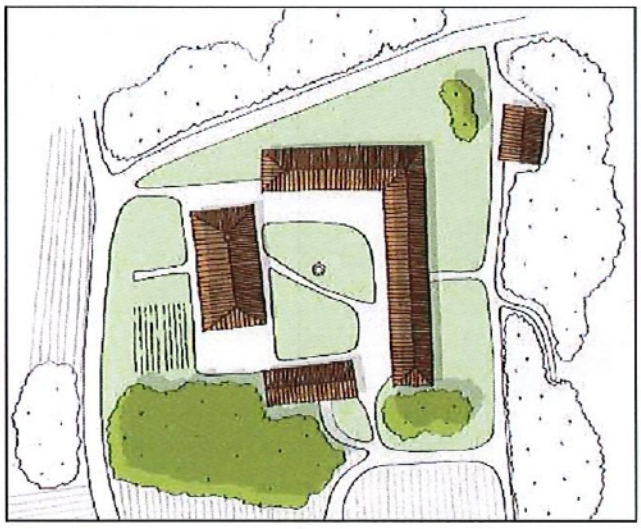
"... Votre maison ancienne est un patrimoine, sa valeur vient du fait qu'elle a traversé les années (ou les siècles) et qu'elle vous est parvenue aujourd'hui avec l'ambiance, la couleur et l'harmonie d'autrefois. Comment adapter un besoin d'aujourd'hui à une ancienne maison sans rompre ni nier cette harmonie d'hier ?"
L'Architecture rurale et bourgeoise en France - G. Doyon et R. Hubrecht

Extrait de *Le bâti traditionnel dans l'Ain* Connaître et agir version *2021 (fiches)*
C.A.U.E 01 / P.P.A / U.D.A.P 01 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'AIN

LA FERME BRESSANE

" DE GRANDS LABOURGS METTENT À NU UNE TERRE GRASSE AUX TEINTES CHAUDES, DES FERMES PARTOUT DISSÉMINÉES, CAR L'EAU ABONDE, AVEC LEURS TOITS DE TUILES ROUGES. ELLES SONT LONGUES, BIEN ASSISES ET BASSES SOUS LEURS AUVENTS DÉBORDANTS QUI PROTÈGENT LES LOURDES GRAPPES JAUNES DE MAÏS. "

La Bresse racontée par Mme Clerc-Garçon en 1910.
P. CLER-GARÇON. Bourg-en-Bresse. Étude urbaine. In : Les Études rhodaniennes, vol. 9, n 3-4, 1933. page 162.



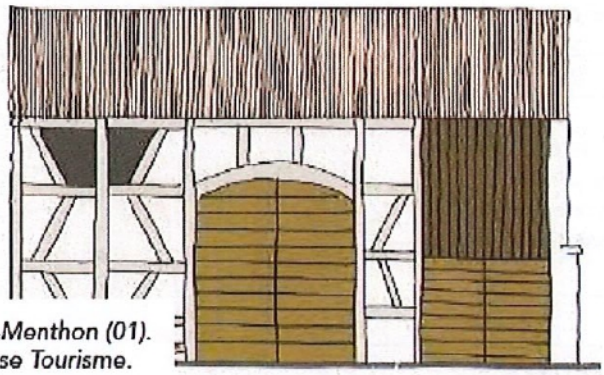
Les fermes bressanes sont composées de longues façades régulières, aux larges avancées de toiture. Ces grands débords de toiture ne sont pas repris par des consoles, comme c'est généralement le cas dans la Dombes ou le pays de Gex, mais sont majoritairement soutenus au moyen d'une «colonnade de bois» constituée de chêne local à section carrée. Ces bois sont isolés de l'humidité du sol par des dés trapézoïdaux taillés dans du grès ou du calcaire.

Cette typologie génère ainsi de longues galeries protégées des intempéries qui servent à l'origine, entre autres, à faire sécher les «panouilles» ou «raisins» de maïs suspendus.

Les portes fenières* permettent de protéger les engins agricoles et le fourrage. Les soupiraux, permettent d'aérer les caves qui ont la particularité d'être de plain-pied.

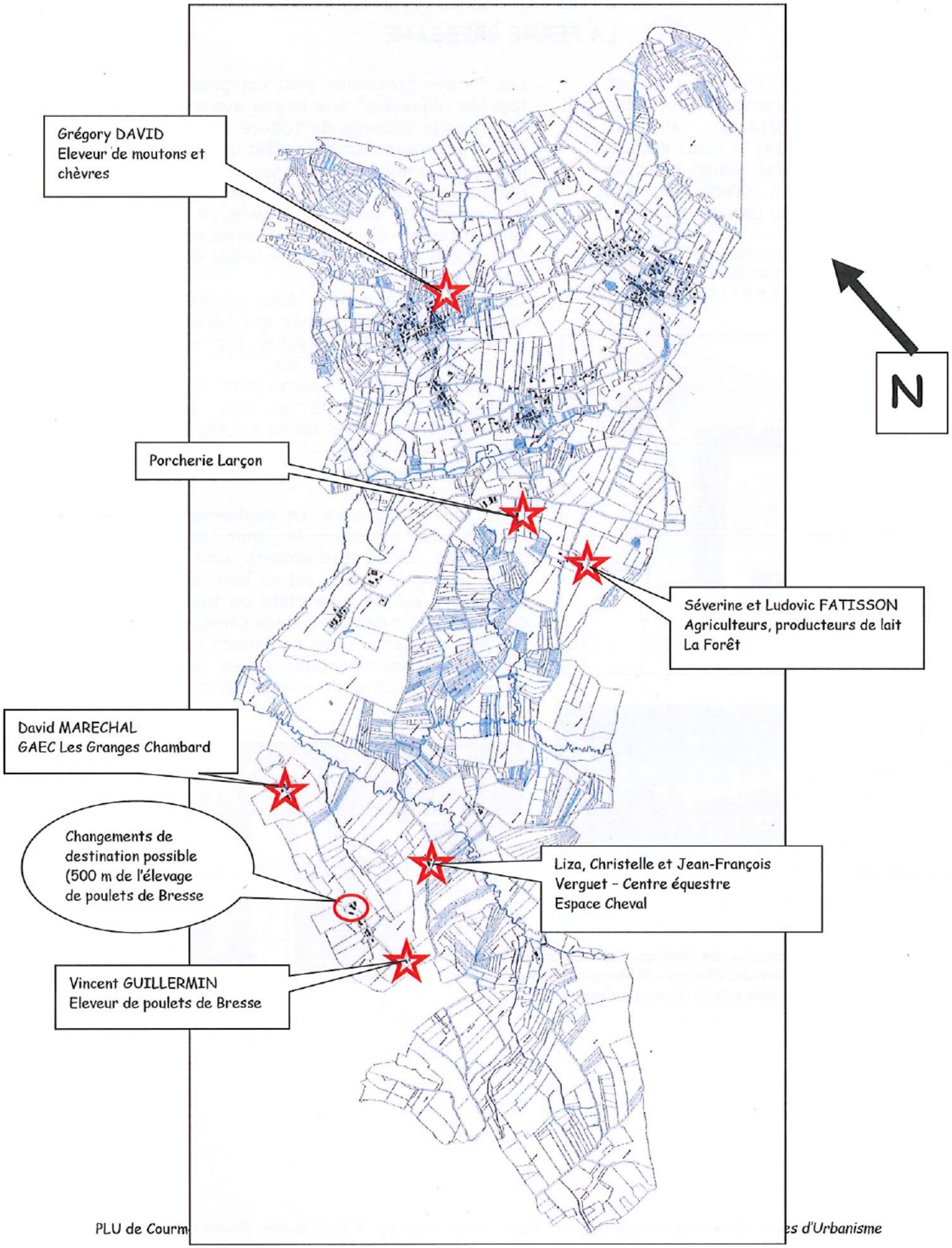
Les constructions en pisé sont très majoritaires dans
cette région argileuse. Le soubassement en galet permet de protéger le mur des remontées d'humidité. Les encadrements sont en pierre de taille, parfois le linteau est en bois ou en brique. La couverture est en tuile plate ou tuile canal. Il est courant de voir des cheminées sarrazines*.

Les plus emblématiques se situent sur la commune de Saint-Cyr-sur-Menthon et en particulier à la ferme des Planons, domaine départemental ouvert à la visite.



1 : Plan masse du domaine des Planons - Saint-Cyr-sur-Menthon (01).
2 : Aile est du domaine des Planons - © Bourg-en-Bresse Tourisme.
3 : Ferme à pans de bois à Saint-Trivier-de-Courtes (01).

Bilan des exploitations agricoles en activité en 2025 :



DAVID Grégory
La Bussie - Hangar ex. SICA
Elevage de moutons de moutons et chèvres.

PORCHERIE LARÇON
Route de la grange d'offres

FATISSON Séverine et Ludovic
315 chemin de la forêt

MARECHAL David
151 chemin des granges chambard

ESPACE CHEVAL – Jean-François et Chrystelle VERGUET
323 St Oyen

GUILLERMIN Vincent
217 chemin des Bressans
Elevage de poulets de Bresse.

IV.2-Supprimer les secteurs Ad et Nd et appliquer les articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme

Les secteurs Ad et Nd créés en 2014 sont des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) » au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, qui les prévoit dans de strictes conditions désormais :

Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (stecal) dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ce zonage n'est plus utile en 2024 ; il convient d'appliquer les possibilités offertes par l'article L 151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (stecal), **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

➢ **Le PLU de Courmangoux est modifié pour respecter les strictes conditions de l'article L 151-13 : le « pastillage » généralisé « illégal » est supprimé :**

* Le Règlement graphique est modifié : l'ensemble des 37 secteurs Ad et Nd est supprimé (9 secteurs Nd et 28 secteurs Ad).

Les secteurs Nd étaient pour 7 situés dans la partie « Pied de pentes » autour de Chevignat et village de Courmangoux, et 2 dans la partie « Bresse ».
Tous les secteurs Ad étaient dans la plaine de Bresse.

Voir en annexe les fiches réalisées par la mairie.

* Les paragraphes du Règlement écrit relatifs aux zones Ad et Nd sont à supprimer et de nouvelles prescriptions conformes à la doctrine de la CDPENAF de l'Ain sont écrites pour les bâtiments d'habitation existants en zones A et N :

Articles A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Pour les bâtiments d'habitations existants :

* L'extension des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
  - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
  - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

* Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit (en zone A) et 5 m au faîtage (en zone N).

V - La justification du choix de la procédure de révision avec examen conjoint

Au vu des objectifs des élus, il a été convenu avec les personnes publiques associées d'engager une procédure de ***Révision avec examen conjoint*** telle que prévue par l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Article L153-34 :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

V.1-Raisons pour lesquelles la procédure est retenue

Cette procédure est retenue pour les raisons suivantes :

* L'unique objet de cette procédure est de régulariser le PLU au vu de la législation applicable en 2024,

* La suppression des zones Nd (et leur fusion en zone Np) revient à nullifier l'aspect protecteur du zonage Np, ou dit autrement, revient à réduire "une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels " au sens de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Les constructions (annexes et extensions) seront alors permises en zone Np alors qu'elles ne l'étaient pas, notamment pour des raisons de paysage.

V.2-Détails sur le respect du PADD de 2014

Le présent dossier ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de 2014 et répond aux mêmes objectifs :

❖ **Maîtriser le développement de l'urbanisation avec la mise en place d'une véritable politique d'urbanisme**

Extrait du PADD :

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

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

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

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

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

Réalité en 2024 ?

Insee 2020 (considéré comme représentant l'année 2023) :

- 506 habitants (chiffres PLU 2014 : 495 Insee 2009)
- TCAM : 2009-2014 : 0,5% et 2014-2020 : - 0,1% (TCAM 1999-2009 : +3,2%),
- Evolution du nombre global de logements : 286 (Insee 2009) → 287 (Insee 2020),
- Evolution selon la typologie des logements :

✓ Résidences principales : 214 (Insee 2009) → 228 (Insee 2020),
✓ Résidences secondaires : 48 → 44
✓ Logements vacants : 24 → 15.

Nombre de nouveaux logements créés par constructions et réhabilitations durant la décennie 2013-2023 (données mairie sur les PC accordés) :

	Nouvelles constructions	Réhabilitations
2013	0	6
2014	1	2
2015	2	1
2016	0	2
2017	2	3
2018	4	1
2019	1	0
2020	6	2
2021	1	7
2022	1	4
2023 (juillet)	0	1
Total	**18**	**29**

= Total : 47 (neuf : 38,3% et bâti existant : 61,7%).

➢ **Démographie :** l'évolution est plus faible.
➢ **Habitat :** les nouveaux logements ont été créés par le biais des granges réhabilitées, des logements vacants et des dents creuses. Les logements neufs n'ont pas été créés en extension (zones 1AU avec OAP).
➢ **La désignation de deux bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants sont compatibles avec les objectifs chiffrés du PADD.**

❖ Mettre en place une offre variée de logements pour diversifier le parc

Extrait du PADD :
3 - Encourager la réhabilitation des logements vacants ou des granges qui peuvent changer de destination
La commune bénéficie d'un parc de constructions anciennes remarquables (isolées ou en îlots, voir les cœurs de village). Le diagnostic de la commune a permis de constater des possibilités de réhabilitations, et des logements vacants. Ce bâti existant représente un potentiel de nouveaux logements au sein des trois pôles bâtis.
Pour conserver ce patrimoine, le PLU encourage le mouvement de réhabilitation, dynamique depuis quelques décennies. Une rétention foncière est néanmoins introduite dans la réflexion du PLU.
La production de logements locatifs sociaux peut être également recherchée par la réhabilitation.

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

➢ **La désignation de deux bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants sont compatibles avec ces orientations du PADD.**

❖ **Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site naturel et bâti**

Extrait du PADD :

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

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

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

Le PLU s'inscrit dans la démarche de la Charte de Mise en Valeur du Revermont pour la réussite des opérations de réhabilitation et de greffe du bâti nouveau (voir les articles 1 et 2).
Les Fiches-Conseils élaborées avec le CAUE de l'Ain sont annexées au Règlement du PLU.
Au-delà du PLU, la commune préconise la consultation du CAUE pour la réhabilitation et la construction neuve y compris pour les bâtiments agricoles.

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

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

3 - Le patrimoine culturel à protéger

- ✓ *Conservation du « sentier mémoire de pierre » à Roissiat par une mise en réserve des terrains pour le maintien de ce patrimoine*
- ✓ *Protection de l'architecture et du patrimoine : bâti ancien, croix, lavoirs ...*

➢ **La désignation de deux bâtiments pouvant changer de destination et la possibilité d'extensions et d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants sont compatibles avec ces orientations du PADD.**

VI - La prise en compte de l'évaluation environnementale

Après un diagnostic environnemental, le cabinet Ecotope-Flore-Faune a procédé à la démarche suivante :

- ❖ Analyse des incidences sur l'environnement des deux objets de la procédure :
  - La désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
  - La suppression des secteurs Ad et Nd, et l'application des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.
- ❖ Mesure pour éviter, réduire les incidences sur l'environnement
- ❖ Evaluation des incidences résiduelles.

Analyse des incidences sur l'environnement (points de vigilance) :

- **Désignations des bâtiments pouvant changer de destination :**

✓ Incidences sur les richesses Faune, Flore, Habitats :
Les bâtiments agricoles de ce type sont dans le secteur des gites potentiels pour de nombreuses espèces faunistiques (Chiroptères, Effraie des clochers, Hirondelles...), l'incidence du changement de destination peut être négative sur cet item.

✓ Incidences sur l'assainissement :
Assainissement non collectif : il conviendra de s'assurer que les capacités sont suffisantes avant de donner un PC.

- **Suppressions des secteurs Ad et Nd, application des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme :**

✓ Incidences sur les zones humides :
Il n'y a pas d'incidence négative sur les zones humides, mise à part pour un site (zones n° 30 et 37). Il convient de ne pas autoriser d'extension ou d'annexe sur les zones humides, même si celles-ci sont à la marge de zones humides.

✓ Incidences sur le zonage et contexte écologique :

Un grand nombre des sites visés par la procédure sont au sein de la ZNIEFF de type II qui prend une grande part de la commune. Les sites concernés sont les suivants : Revermont et gorges de l'Ain : sites n° 1-2-31-32 ; Vallée du Sevron, du Solnan et massifs boisés alentours sites n° 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-33-34-37. Etant donné que les surfaces possibles en extensions ou les annexes sont de surfaces très limitées et que des bâtiments sont déjà existants, nous considérons l'incidence comme non notable.

Plusieurs sites retenus pour la modification sont concernés par les ZNIEFF de type 1, qui sont au contraire des ZNIEFF 2 de surfaces limitées et mettent en exergue des noyaux de biodiversité Les sites concernés sont les suivants : Bois de Courmangoux site n° 9-10-14-15-34. Nous considérons qu'il n'est pas possible d'étendre des bâtiments ou de réaliser des annexes sur des ZNIEFF I.
L'impact est considéré comme moyen du fait de surface de l'impact relativement limitée (cf règlement).

✓ Incidences sur les continuités écologiques :

Concernant les continuités éco-paysagères communales définies par le CER RA, plusieurs sites retenus par la modification sont concernés. Comme la précision à la parcelle est parfois discutable, ne sont retenus que les sites réellement concernés, marqués en gras :

- Sites n° 37, 33, 29, 30, 16, 17, 18 et 19, concernés par les continuités zones humides (continuités à renforcer)
- Site n°32 concerné par les continuités prairies sèches (erreur probable dans l'analyse, la zone concernée parait en dehors des pelouses sèches sur le terrain)
- Sites n°**13, 14, 15**, 29, 30, 33 et **34** concernés par les continuités forestières

Nous considérons qu'il n'est pas possible d'étendre des bâtiments ou de réaliser des annexes sur à minima les continuités forestières (pas de défrichement possible pour une extension ou une annexe) ainsi que les pelouses sèches. L'impact est considéré comme moyen. Concernant les continuités de zones humides, la précision à la parcelle est discutable. Etant dans des continuités à renforcer nous considérons l'impact comme faible étant donnés les imprécisions existantes.

✓ Incidences sur les richesses Faune, Flore, Habitats :
Les impacts potentiels sont liés aux ZNIEFF I et continuités éco-paysagères.

✓ Incidences sur l'assainissement :
Assainissement non collectif, il conviendra de s'assurer que les capacités sont suffisantes avant de donner un PC.

• **Rédaction des prescriptions réglementaires relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N :**

Etant donné que certains sites sont concernés par des ZNIEFF 1, des continuités de prairies sèches, forestières, des zones humides, en l'état, le règlement peut avoir une incidence négative notable sur le milieu naturel.

Analyse des incidences Natura 2000 :

Aucun site concerné ne se trouve dans le site Natura 2000. Nous considérons donc qu'il n'y aura pas d'incidence directe de la révision avec examen conjoint sur les espèces et habitats du site Natura 2000.
Concernant de possibles effets indirects, si l'on examine les données concernant les continuités éco-paysagères départemental, l'incidence sur des zones relais en particulier boisements (Bois de Courmangoux) pourrait avoir un impact négatif indirecte sur les espèces de chiroptères, en particulier sur une espèce comme la barbastelle.
Des mesures sont donc à prévoir afin de supprimer les impacts potentiels. Ces mesures seront les mêmes que celles prévues hors Natura 2000.

Mesures pour éviter, réduire les incidences sur l'environnement :

1 – Désignations des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Les problématiques identifiées précédemment sont liées :
- à la faune car les vieux bâtiments de ce type peuvent accueillir des espèces remarquables,
- à l'assainissement.

Mesure de réduction MR 01 : pose de gite pour la faune sur les anciennes fermes à réhabiliter (façades, avancées de toits).
Les anciens bâtiments agricoles peuvent accueillir une faune anthropophile remarquable, comme les hirondelles rustiques ou de fenêtre, ou bien certaines chauves-souris.
Il conviendra donc en cas d'aménagement de ces bâtiments d'intégrer dès la conception des logements la pose de gites pour ces espèces. De même si la présence de chouette effraie était détectée, une pose d'un gite spécifique sera nécessaire.

➢ Pour éviter toute fragilité juridique d'une telle obligation mais informer utilement les pétitionnaires, le point suivant sur les « Obligations s'imposant en matière d'espèces protégées » est ajouté dans les ***Dispositions générales*** du Règlement écrit :

ARTICLE 8 – PROTECTION DES ESPECES PROTEGEES
Le Règlement écrit renvoie à la réglementation visant la préservation des espèces protégées, notamment en cas de rénovation des bâtiments avec ou sans changement de destination. Cette rénovation pourrait priver les différentes espèces animales concernées d'habitats essentiels dans leur cycle de vie (oiseaux, chauves-souris, etc ...).

Espèces protégées au titre du code de l'environnement : la réglementation interdit de leur porter atteinte ainsi que de détruire leurs gîtes.
Il est donc utile de trouver des solutions tels que, par exemple, la pose de gites pour hirondelles, chauves-souris, chouettes effraies.

Mesure de réduction MR 02 : Vérification des capacités de l'assainissement autonome avant délivrance du permis de construire ou d'aménager
La délivrance du permis de construire sera conditionnée par les capacités de l'assainissement automne qui doit avoir la capacité de traiter les effluents des nouveaux logements.
➢ Ceci est déjà inscrit dans le Règlement écrit aux articles A4 et N4 :
« A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis. »

2 – Suppressions des secteurs Ad et Nd, application des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme :

Mesure d'évitement géographique ME01 : sortir les znieff et continuités de toute impact potentiel pour construction d'annexe ou d'extension
Cette mesure passe par l'intégration de certains éléments complémentaires dans les zones N et A au sein du règlement :
« Le défrichement de boisements contigus aux boisements existants pour la réalisation d'annexe ou d'extension dans le secteur Np1 est interdit. L'extension de bâtiments ou la création d'annexe est interdite au sein des zones humides (y compris végétation) sauf secteur déjà imperméabilisé ».

➢ Règlement graphique :
Pour éviter toute fragilité juridique d'une telle prescription, et pour circonscrire et préserver les ZNIEFF de type 1 mentionnées dans l'Evaluation environnementale (voir ci-dessus), deux secteurs affichent différemment la présence de ces ZNIEFF selon les zones A et N :
- ✓ A1 pour les ZNIEFF de type 1 couvrant la zone A
- ✓ Np1 pour les ZNIEFF de type 1 couvrant le secteur Np.

➢ Règlement écrit :
Les prescriptions suivantes sont prévues dans chacun des deux secteurs :
- ✓ Pour le secteur A1 : Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont interdites au sein du secteur A1.
- ✓ Pour le secteur Np1 : Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont interdites au sein du secteur Np1.

3 - Rédaction des prescriptions réglementaires relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N :

➢ Compléments du Règlement écrit : voir ci-dessus.

➢ Compléments du Règlement graphique :
Les secteurs A1 et Np1 sont ajoutés pour circonscrire les ZNIEFF de type 1 de manière à mieux repérer les secteurs d'interdiction.
Une identification au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est ajoutée pour circonscrire les zones humides de manière à mieux repérer les secteurs d'interdiction.

Mesure de réduction MR02 : vérification des capacités de l'assainissement avant délivrance du permis de construire ou d'aménager
La délivrance du permis de construire sera conditionnée par les capacités de l'assainissement automne qui doit avoir la capacité de traiter les effluents des nouveaux logements.

➢ Ceci est déjà inscrit dans le Règlement écrit. Voir ci-dessus.

Evaluation des incidences résiduelles, conclusion :

Sous réserve de l'application et de la bonne prise en compte des mesures proposées, nous considérons les incidences résiduelles comme non notables.

VII - Le Règlement graphique : les surfaces des zones

Zones	Surfaces des zones en ha (2014)	Surfaces des zones en ha (2025)
UA	15,22	15,22
UB	15,31	15,31
1 AU	1,49	1,49
2 AU	1,74	1,74
A	483,25	471,47
Ad	8,12	-
A1	-	19,9
Nd	2,81	-
Nj	1,27	1,27
Nℓ	3,06	3,06
Np	953,82	547,83
Np1	-	408,8
Total des zones	**1 486,09**	**1 486,09**

VIII - La composition du dossier de révision avec examen conjoint

En fonction des points à modifier, le dossier de Révision avec examen conjoint est composé :

- Du présent rapport de présentation expliquant les objectifs et la nécessaire *Révision avec examen conjoint*
- Du règlement graphique (plan de zonage) dans son état avant/après
- Du règlement écrit, dans son état avant/après
- De l'évaluation environnementale.

ANNEXE
Liste des 37 secteurs Ad et Nd supprimés préparée par la mairie

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Rapport de présentation

ANNEXE

Liste des 37 secteurs Ad et Nd supprimés préparée par la mairie

Vu pour rester annexé à ma délibération
du 31 janvier 2025
Le maire,
Mireille Mornay

Approuvé le 7 mars 2014
Modification simplifiée n°1 le 5 mai 2017
Mise à jour n°1 le 1er juillet 2017
Mise à jour n°2 le 19 mars 2018
Modification simplifiée n°2 le 15 mars 2024

Révision avec examen conjoint le 31/01/2025

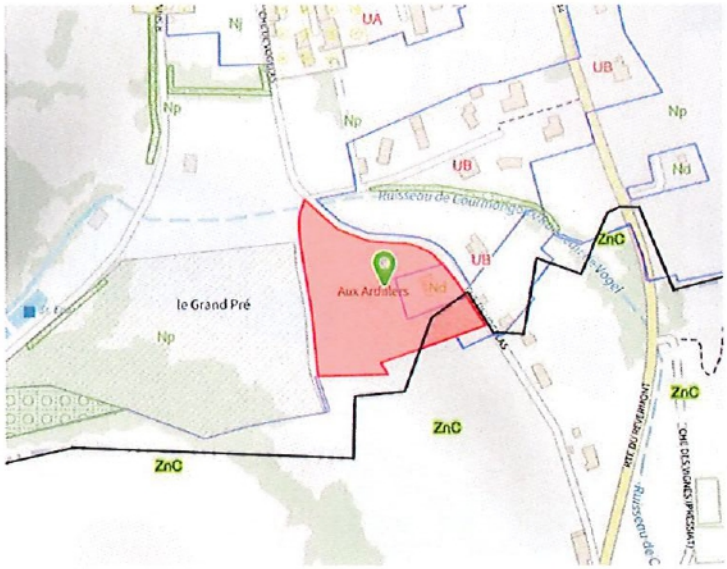
Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@gmail.com

DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

1

ZC1 - Chevignat – 108 chemin de Vogelas
1532 m² en Nd sur une parcelle en Np de 10807 m²
Piscine à l'arrière



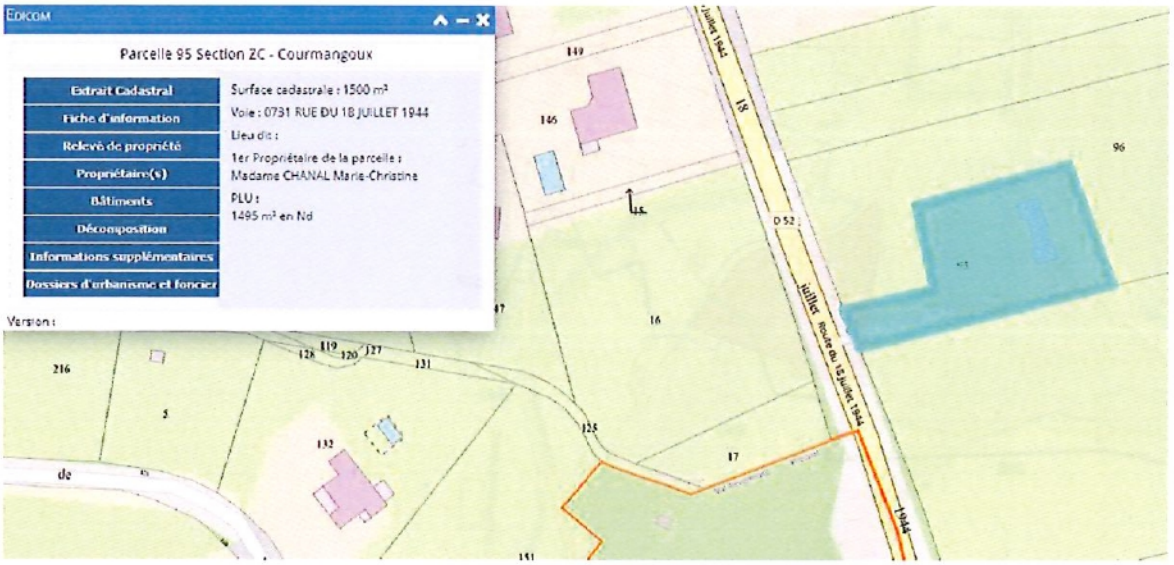
Permanences secrétariat : Mardi & vend. 14h /18h00 - Tél. 04 74 51 50 31
Email : mairie@courmangoux.fr - Site internet : http://www.courmangoux.fr
Adresse postale : Mairie- 2 rue des Vignes - 01370 COURMANGOUX -SIRET 210 101 275 00019 – APE 8411Z

DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

2

Chevignat – 731 route du 18 juillet 1944 – Marie-Christine Chanal
ZC95 – 1495 m² en Nd sur une parcelle de 1500 m²
Pas d'annexe – Petite maison peu entretenue habitée uniquement l'été.
Terrain très pentue.



DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

3

ZH117 – 160 Route de la Grange d'offre – Sébastien Riondy
2604 m² en Nd sur une parcelle de 2605 m²
Piscine en contrebas avec son local piscine de 18 m²
Terrain en pente

DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

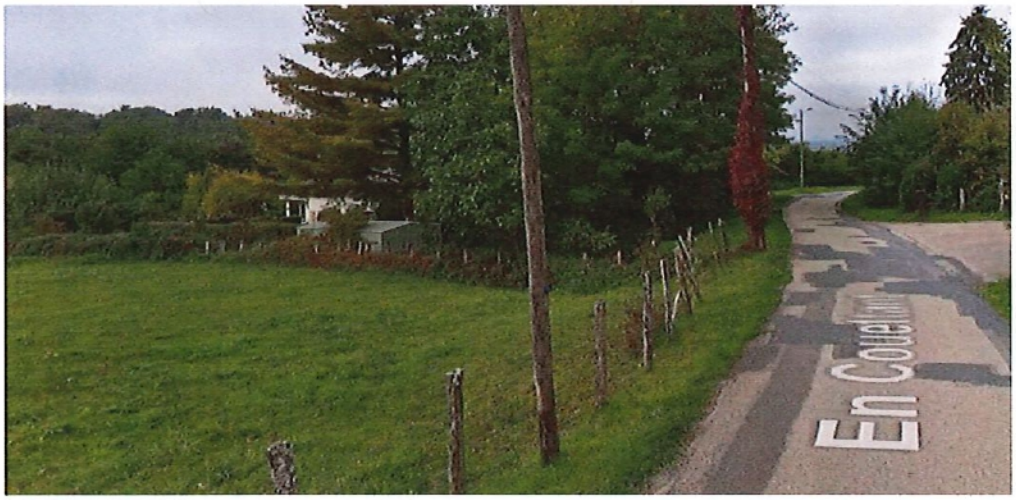
4

ZH116 – 115 Rue des Marais – Elisabeth Poncet
2603 m² en ND sur une parcelle de 2605 m²
Cabanon de 15 m² à environ 25 m en contrebas du terrain pour le stockage du matériel de jardin. Parcelle en pente.

COMMUNE DE COURMANGOUX

5

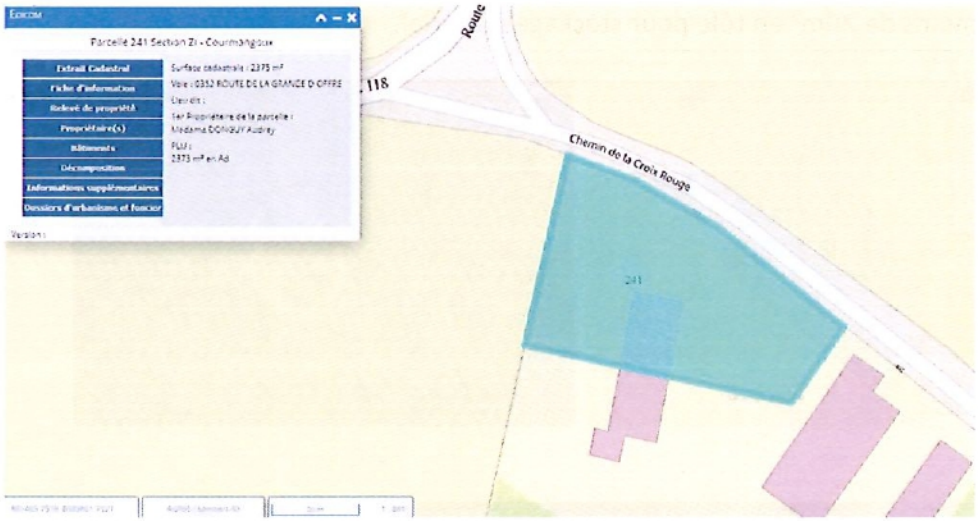
ZE35 – Parcelle de 5310 m² dont 2370 m² en ND et 2940 m² en NP
M. Mme BARISEELE Marc (leur fille Aline est propriétaire)
270 En couettant – 01370 Courmangoux
Une annexe de moins de 20m² en tôle pour stockage matériel.



COMMUNE DE COURMANGOUX

6

ZI 241 – DONGUY Audrey (mitoyen avec son frère ZI 242 Donguy Laurent)
352 Route de la Grange d'offre – 2373 m² en Ad sur une parcelle de 2375 m²
Un petit cabanon au fond du jardin pour le stockage de petits matériels.

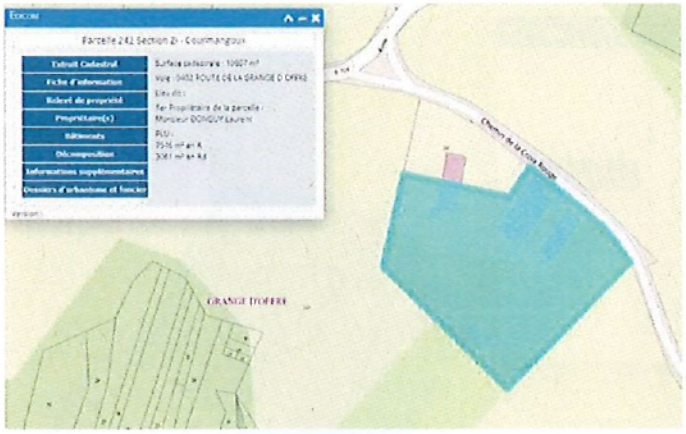


DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

7

ZI 242 – DONGUY Laurent (mitoyen avec sa sœur ZI 241 Deleglise Audrey)
402 Route de la grange d'offre
3061 m² en Ad sur une parcelle de 7546 m²
Les annexes sont d'anciennes porcheries à désamienter.



01

03

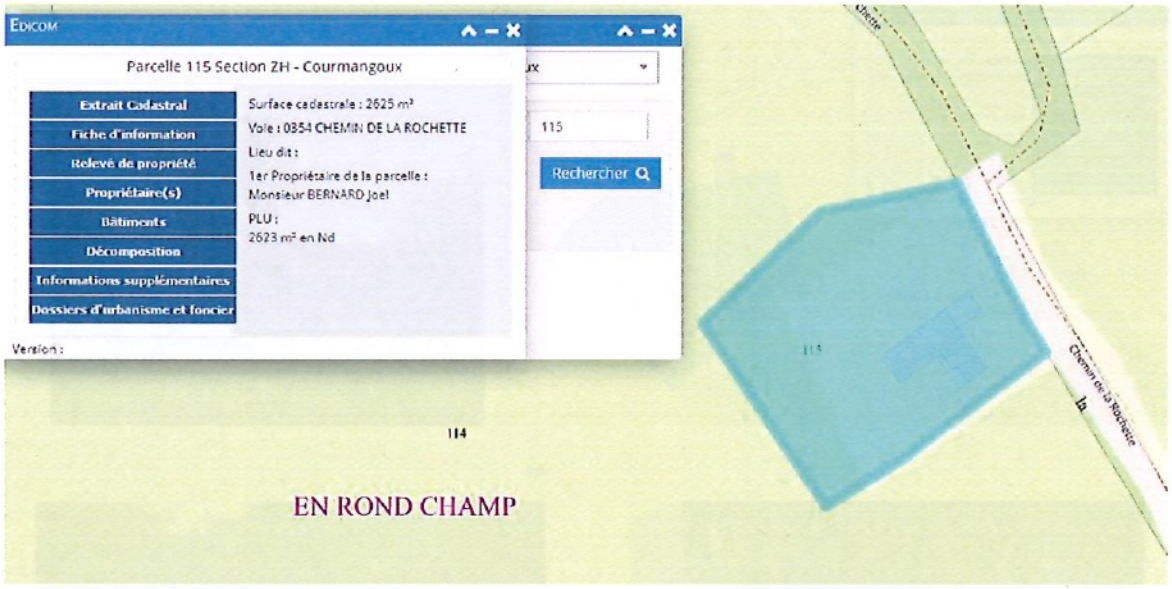
02

Permanences secrétariat : Mardi & vend. 14h /18h00 - Tél. 04 74 51 50 31
Email : mairie@courmangoux.fr - Site internet : http://www.courmangoux.fr
Adresse postale : Mairie- 2 rue des Vignes - 01370 COURMANGOUX -SIRET 210 101 275 00019 – APE 8411Z

COMMUNE DE COURMANGOUX

8

Zh 115 – Joël Bernard – 354 chemin de la Rochette
2623 m² en Ad sur une parcelle de 2625 m²
Un cabanon existant tuilé de 25 m² non cadastré.
Sans objet pour la suppression du pastillage.

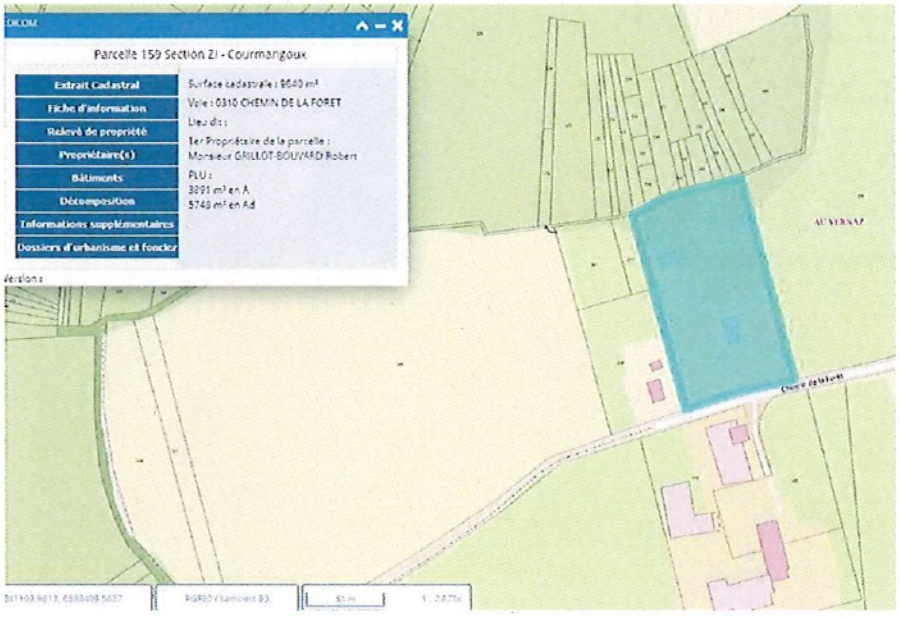


DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

9

ZI 159 – Robert Grillot-Bouvard – 310 chemin de la Forêt
5748 m² en Ad sur une parcelle de 9640 m²
à 50 m de l'exploitation agricole de Fatisson
Hangar agricole de 180 m² ??? avec toiture en tôle à 50 m derrière la maison
Servant de stockage de vieux matériels – sans intérêt.

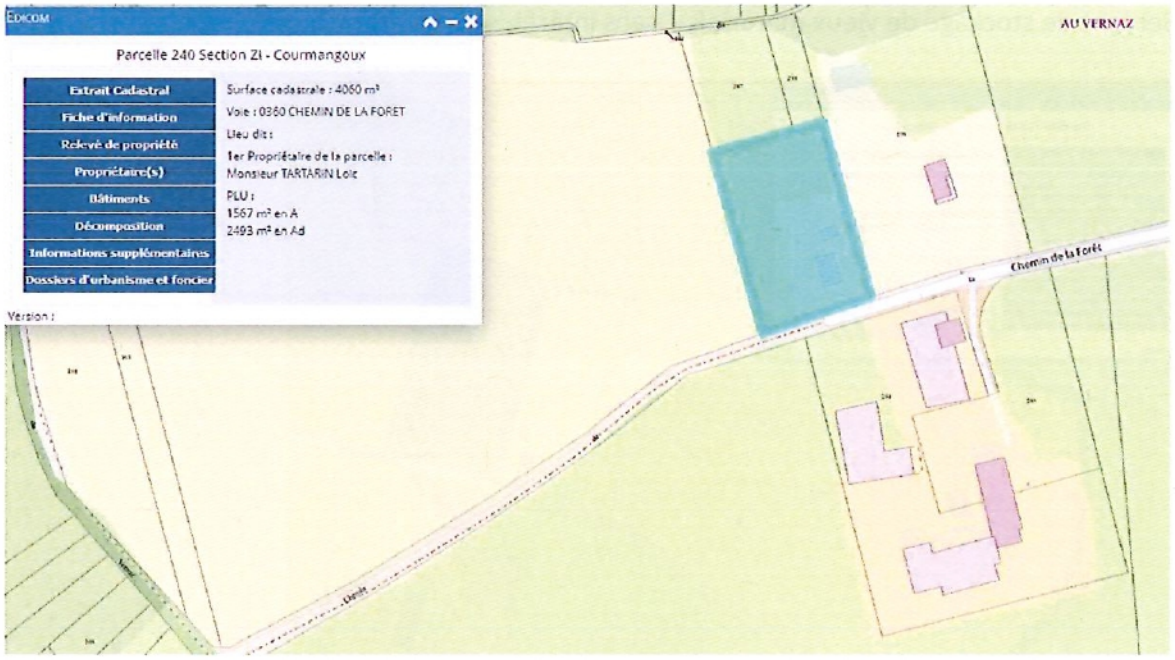


Permanences secrétariat : Mardi & vend. 14h /18h00 - Tél. 04 74 51 50 31
Email : mairie@courmangoux.fr - Site internet : http://www.courmangoux.fr
Adresse postale : Mairie- 2 rue des Vignes - 01370 COURMANGOUX -SIRET 210 101 275 00019 – APE 8411Z

COMMUNE DE COURMANGOUX

10

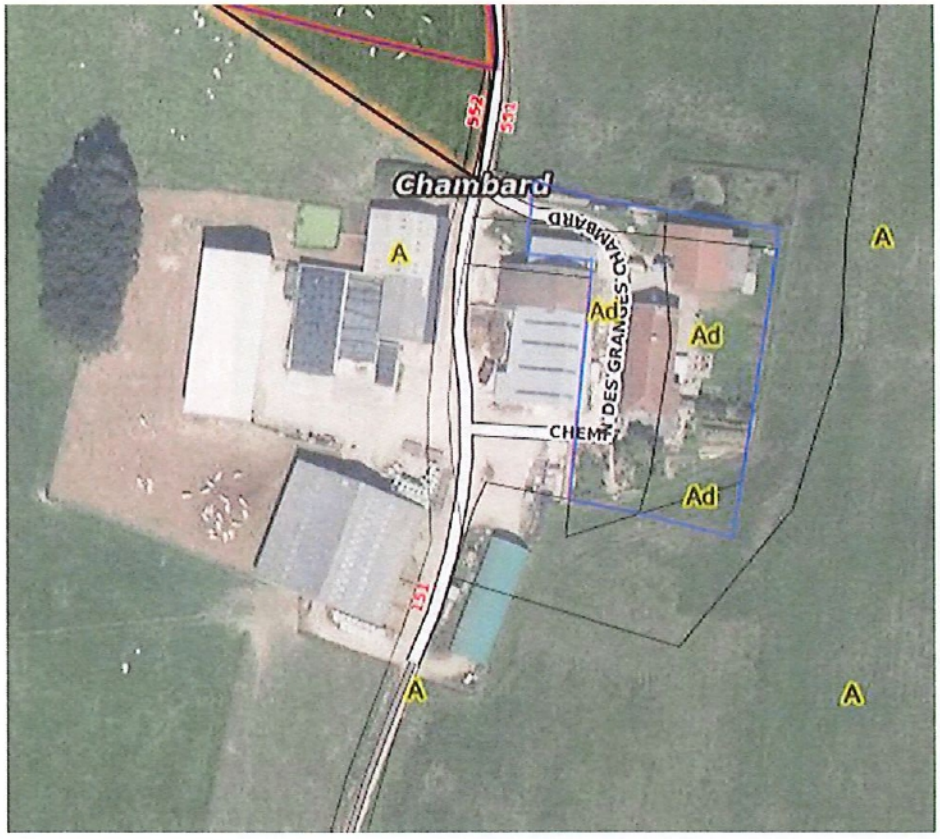
ZI 240 – Loïc Tartarin – 360 chemin de la Forêt
2493 m² en Ad sur 4060 m² - à 40 m de l'exploitation agricole de Fatisson
Maison pas entretenue avec un cabanon à l'arrière tuilée de 40 m² en piteux état.



COMMUNE DE COURMANGOUX

11

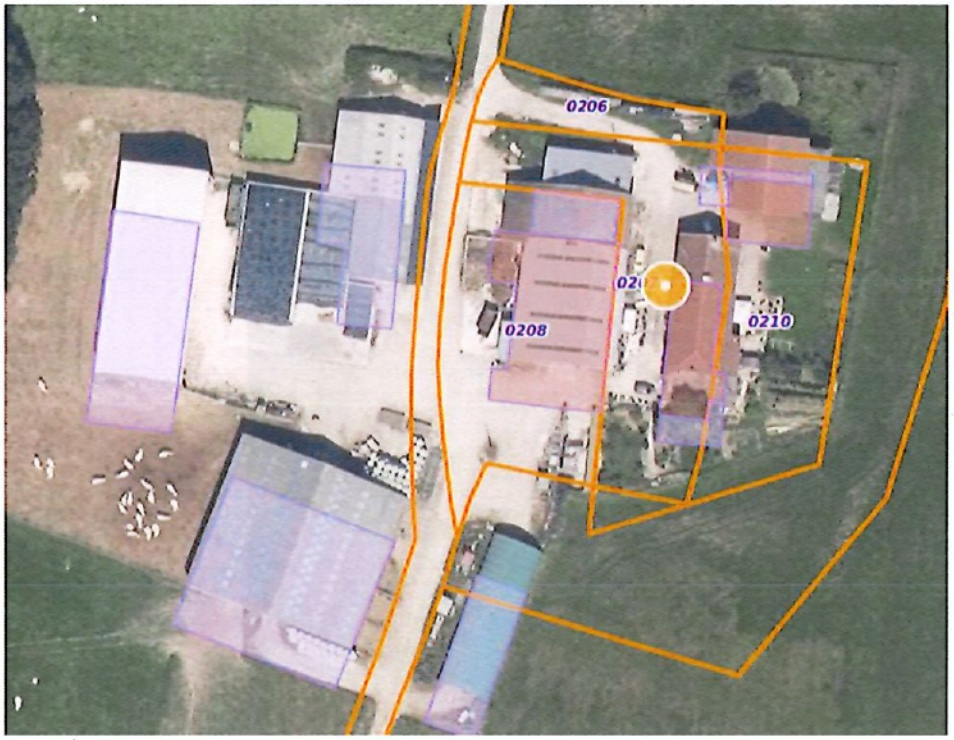
E207 – 151 Chemin des granges Chambard (Le reste du bâtiment est sur la pacelle E210)
Propriétaire Mme Barnouin - Locataire exploitant agricole : David Maréchal
1432 m² en Ad sur une parcelle en A de 1669 m²
Le bout de la grange de 25 m² est à moins de 15 m de l'habitation. Un bungalow est à l'intérieur et est habité par les enfants de la conjointe de l'agriculteur.



COMMUNE DE COURMANGOUX

12

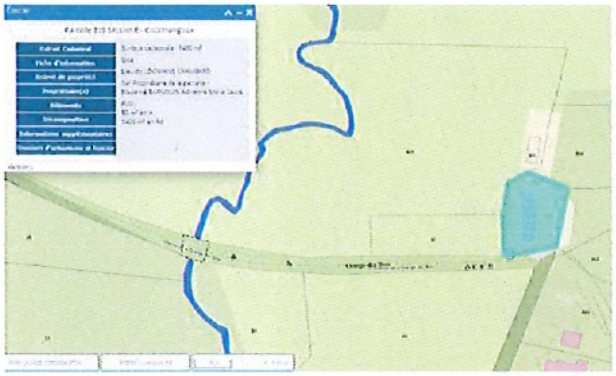
E210 – 152 Chemin des Granges Chambard
1400 m² en Ad sur une parcelle en A de 1480 m²
Tout comme la parcelle E207, la propriétaire est Mme Barnouin et le locataire exploitant agricole est David Maréchal qui est en passe de racheter tous les bâtiments.
Le bâtiment de 180 m² n'est pas cadastré. Il pourrait être réhabilité en habitation.
Réseaux eaux - assainissement collectif – electricité – défense incendie : pas raccordé
Etat du bâtiment :
Proximité d'une exploitation agricole : moins de 100 m – pas de changement de destination

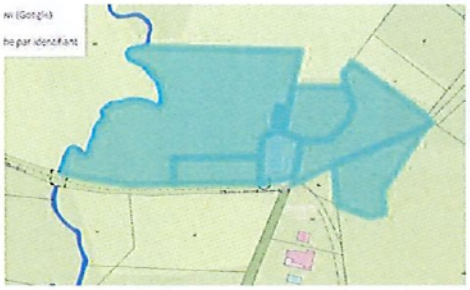


COMMUNE DE COURMANGOUX

13

D800 – 341 Chemin de la Grange des Bois – M. Jackie Hombert
1400 m² en Ad sur une parcelle en A de 1480 m²
Cabanon à chevaux sur la parcelle 41

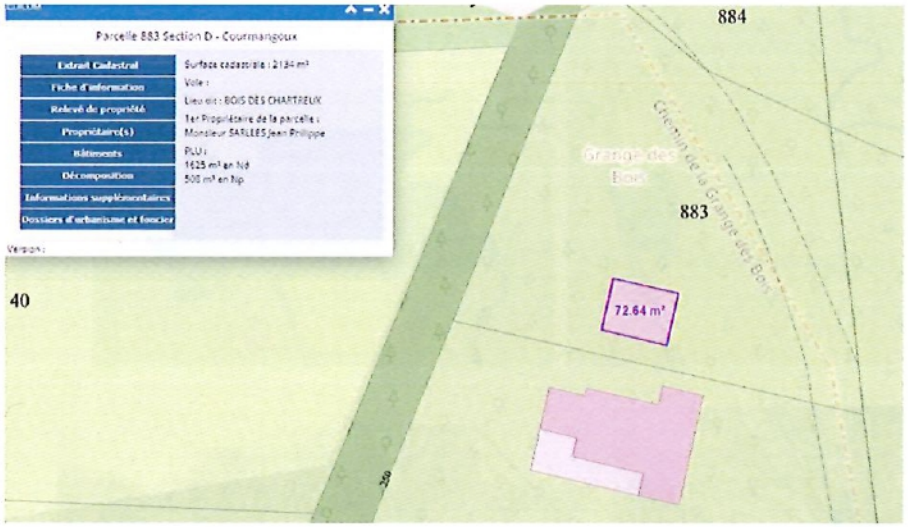




COMMUNE DE COURMANGOUX

14

D883 – 350 Chemin de la grange des bois – SARLES Jean-Philippe
1625 m² en Nd sur une parcelle en Np de 2134 m²
Bâtiment de 70 m² sur ce terrain servant de garage



DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

15

D871 – 351 Chemin de la grange des bois – SARLES Jean-Philippe
1625 m² en Nd sur une parcelle de 2134 m² en Np.
2 logements en location dans un bâtiment de 300 m² et ue piscine à l'arrière.

COMMUNE DE COURMANGOUX

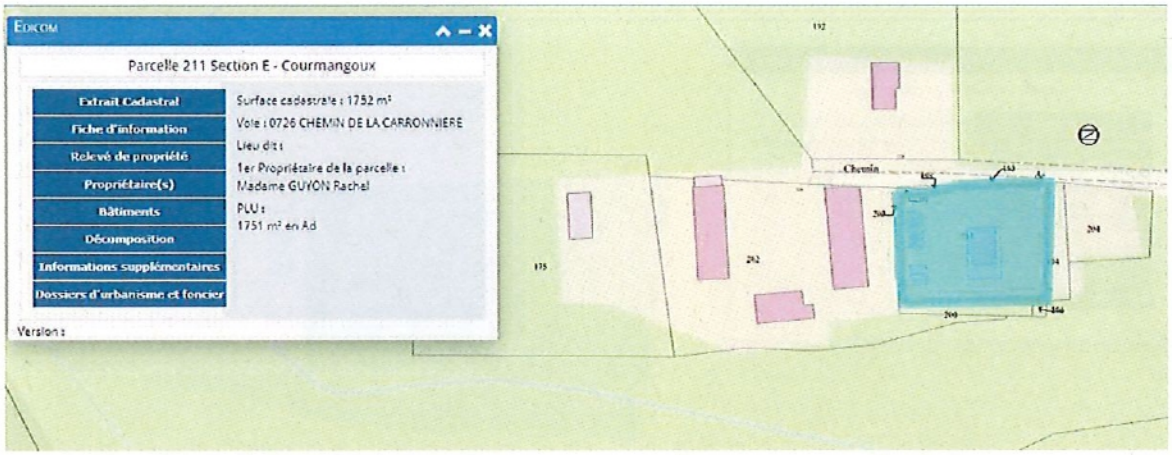
16

E192 – 728 Chemin de la Carronnière – Daniel Guyon
2815 m² en Ad sur une parcelle de 5910 m² en A
Un cabanon de 20 m² non cadastré à l'arrière.

COMMUNE DE COURMANGOUX

17

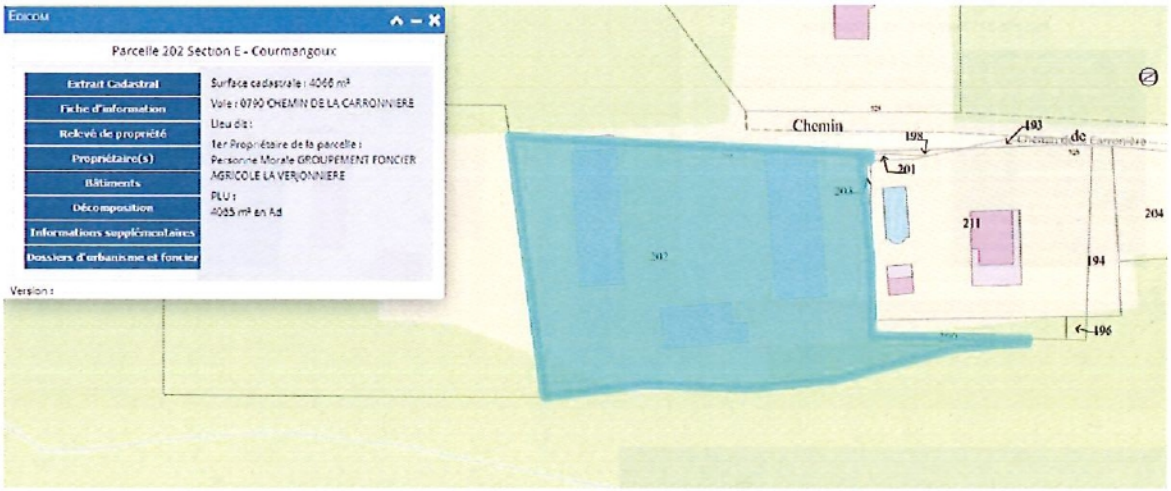
E211 – 726 Chemin de la Carronnière – Rachel Guyon
1751 m² en Ad – Cabanon piscine de 40 m²



COMMUNE DE COURMANGOUX

18

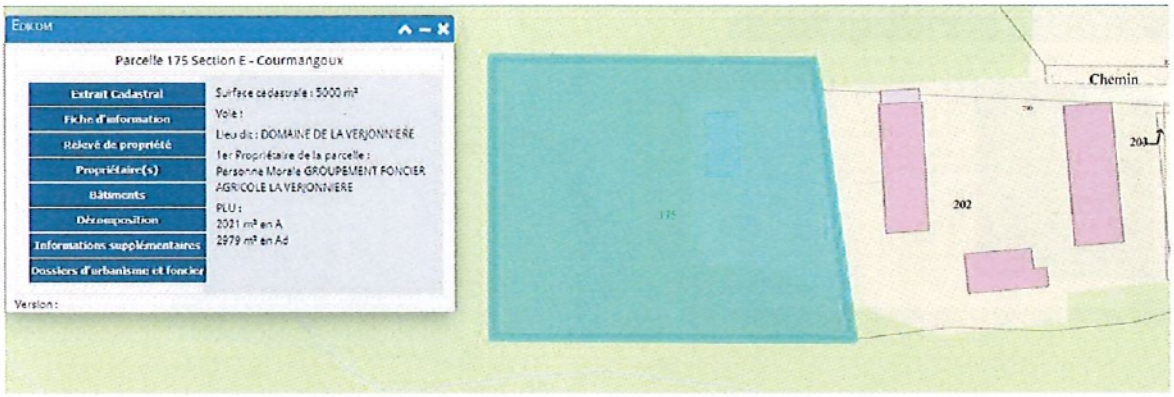
E202 – 790 Chemin de la carronnière – Daniel Proch
4065 m² en Ad – 3 Bâtiments habités par le propriétaire et par un locataire.
Garage non cadastré à l'entrée + Piscine à l'arrière - Pas d'annexe



COMMUNE DE COURMANGOUX

19

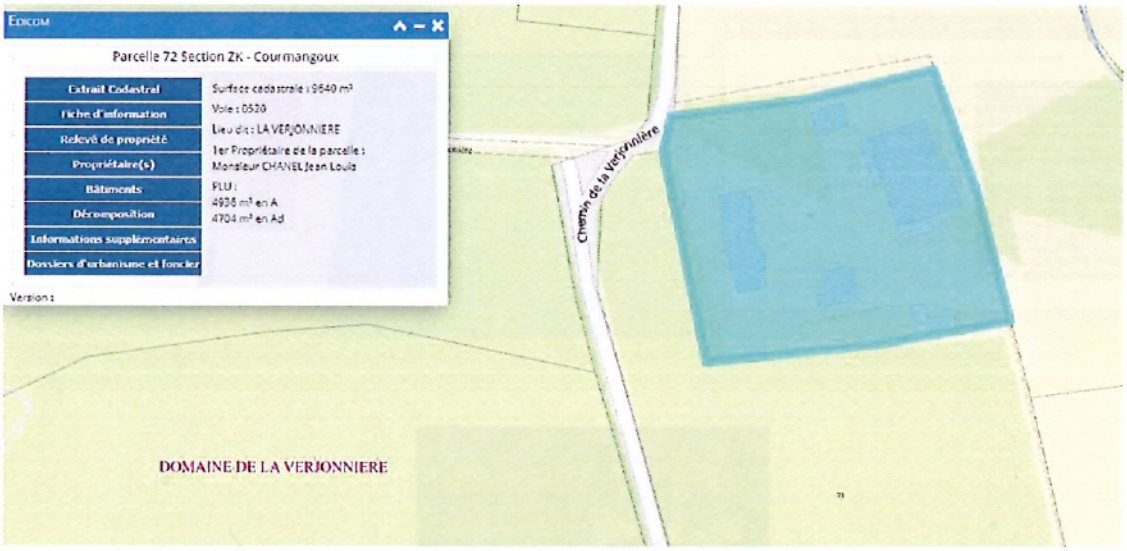
E175 – 791 Chemin de la carronnière – Daniel Proch
2979 m² en Ad sur une parcelle de 5000 m²
Garage de 170 m² (à l'arrière du bâtiment sur la photo)



COMMUNE DE COURMANGOUX

20

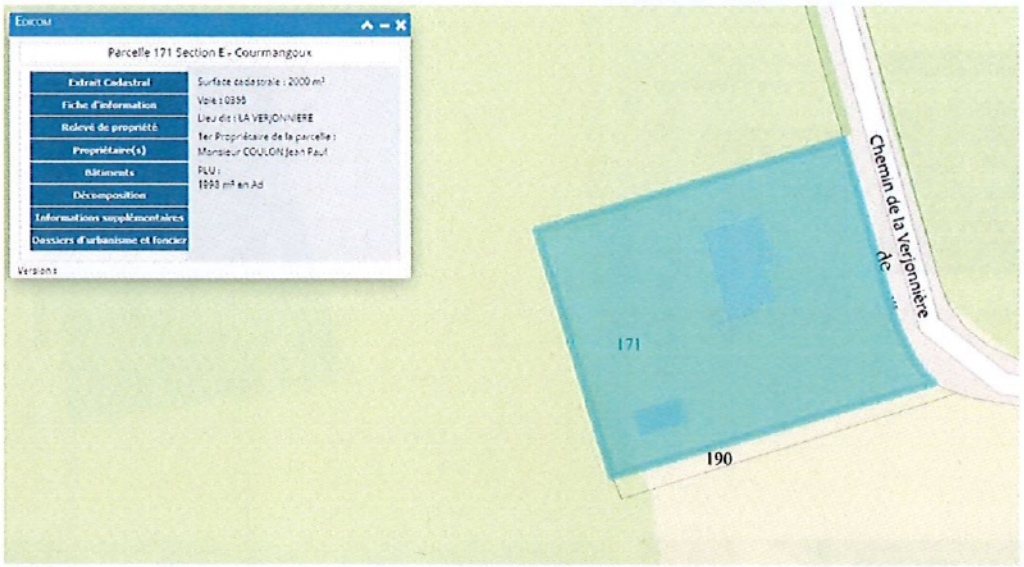
ZK 72 – 520 Domaine de la Verjonnière – Jean-Louis Chanel
4704 m² en Ad sur une parcelle de 4936 m²
Ancienne ferme avec un hangar loué à un exploitant agricole, un four et une remise.



COMMUNE DE COURMANGOUX

21

E171 – 355 La Verjonnière – COULON Jean-Paul
1998 m² en AD sur une parcelle de 2000 m²
Un cabanon de rangement de matériel et une serre.

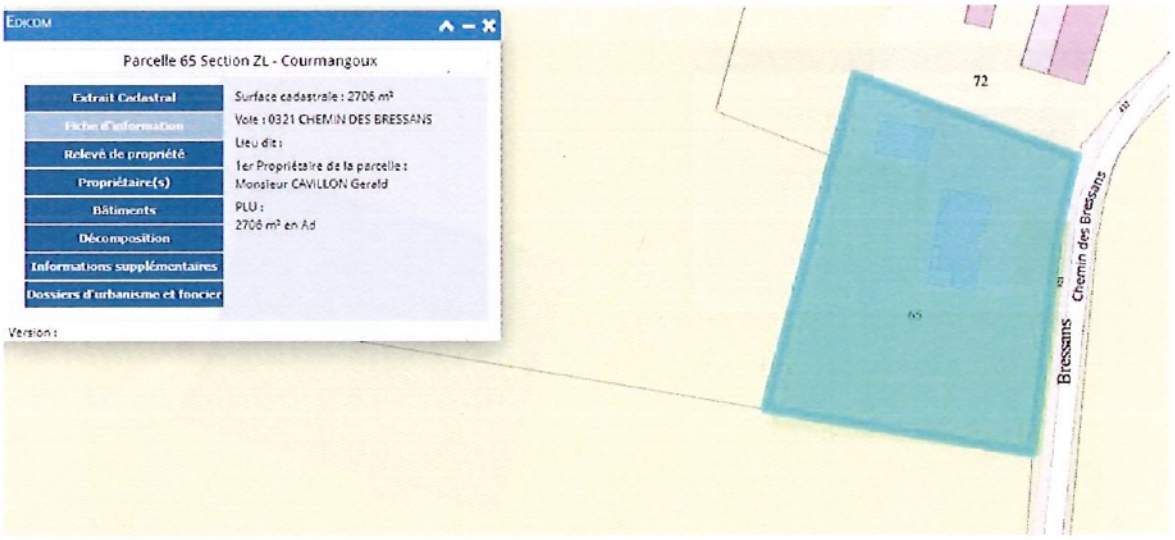


DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

22

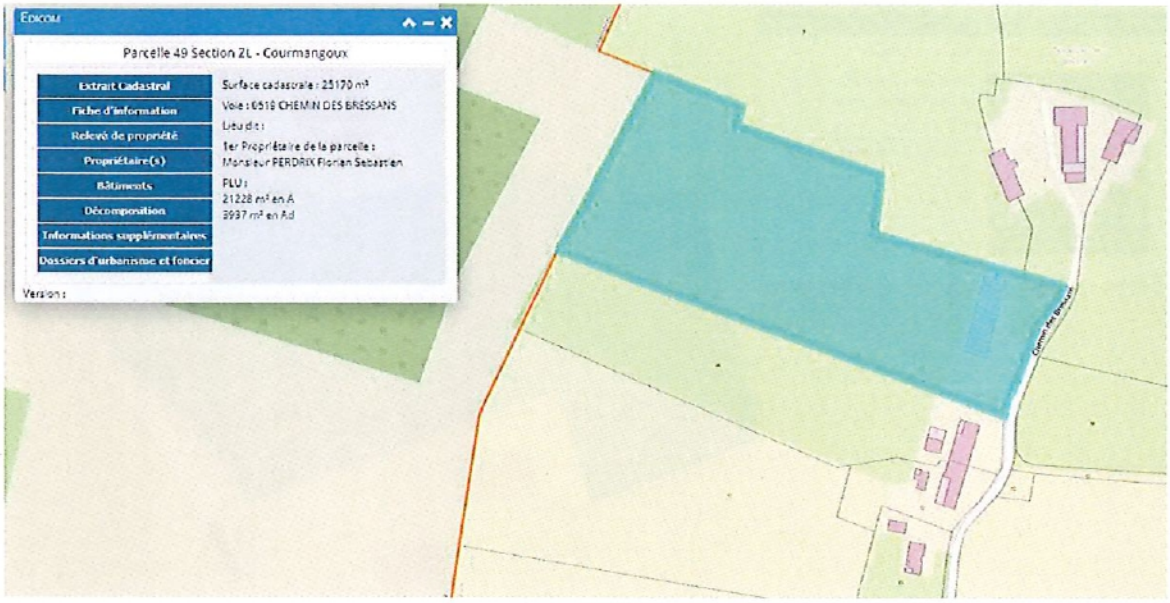
ZL 65 – 321 Chemin des Bressans – CAVILLON Gérald
2706 m² en Ad – un garage et une piscine.



COMMUNE DE COURMANGOUX

23

ZL49 – 519 chemin des bressans - PERDRIX Florian
3937 m² en Ad sur une parcelle de 25 170 m²



COMMUNE DE COURMANGOUX

24

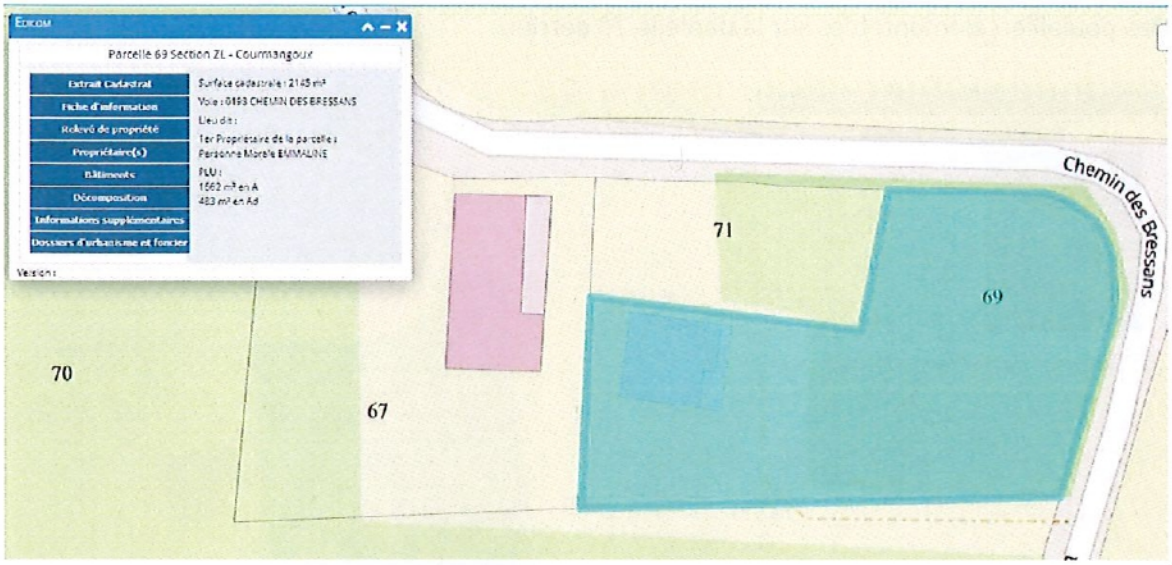
ZL 72 – 432 Chemin des Bressans – Encarnacao Patrick
1734 m² en Ad sur une parcelle de 2596 m²
Annexe de 66 m² + Piscine couverte

DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

25

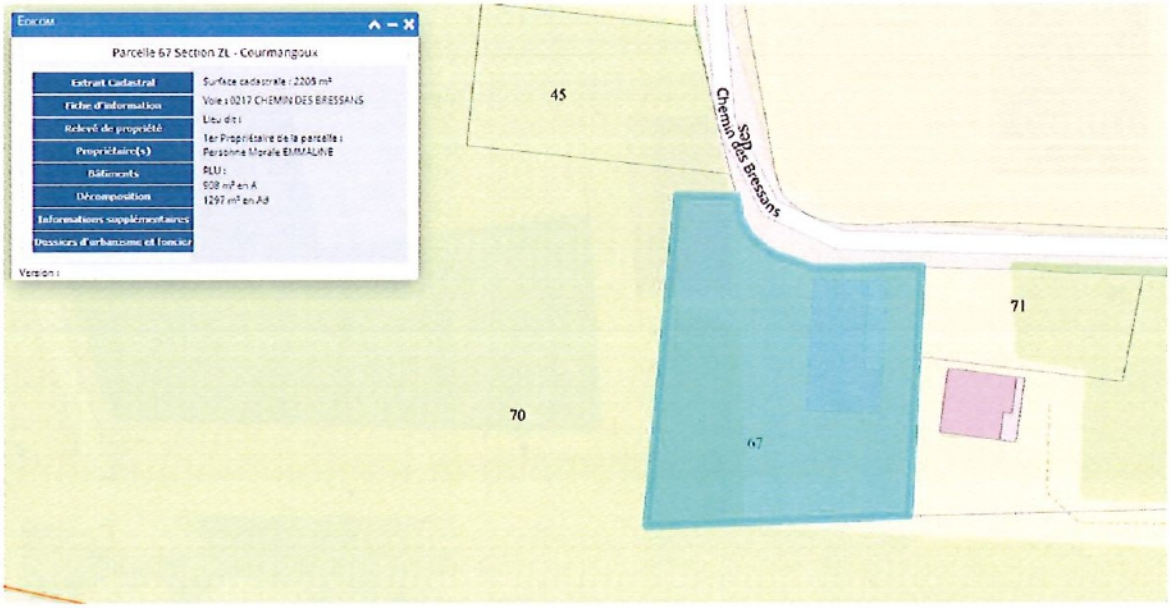
ZL69 – 198 Chemin des Bressans – SCI Emmaline Locataire Guillermin François et Marinette
483 m² en Ad sur une parcelle de 2145 m² - Pas de dépendance



COMMUNE DE COURMANGOUX

26

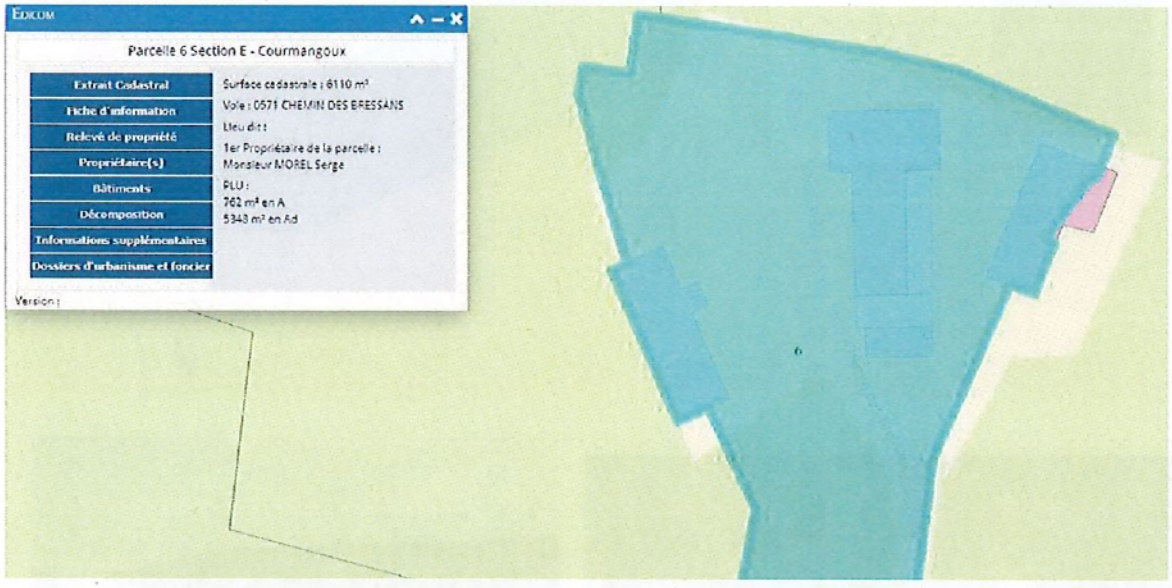
ZL 67 – 217 Chemin des Bressans – SCI Emmaline – Guillermin Vincent
1297 m² en Ad sur une parcelle agricole de 2205 m²
Elevage de poulets de Bresse. Une annexe sur le côté non cadastrée
Des poulaillers démontables sur la parcelle 70 derrière



COMMUNE DE COURMANGOUX

27

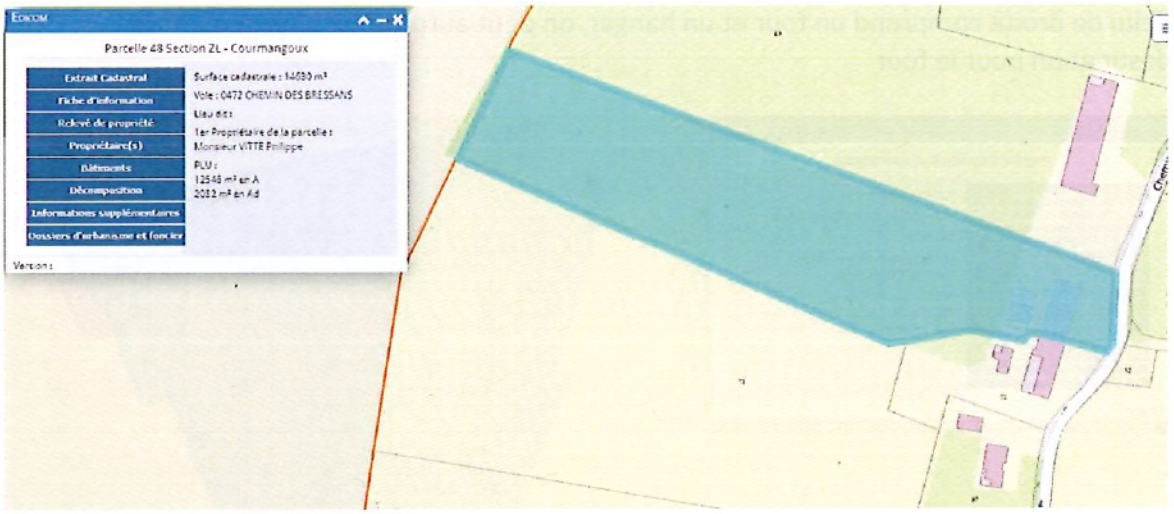
E6 – 571 Chemin des bressans – MOREL Serge Propriétaire – 2 locataires
5348 m² en Ad sur une parcelle agricole de 6110 m²
3 bâtiments
Celui du centre est déjà habité
Celui de gauche est en bon état extérieur et peut changer de destination
Celui de droite comprend un four et un hangar, on peut autoriser le changement de destination pour le four



COMMUNE DE COURMANGOUX

28

ZL48 – 472 Chemin des Bressans – Vitte Philippe
2082 m² en Ad sur une parcelle agricole de 14630 m²
Une annexe de 150 m² de bâti ancien
On peut autoriser le changement de destination



DEPARTEMENT DE L'AIN - Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

COMMUNE DE COURMANGOUX

29

84 Moulin Penon – LOUIS Tony
ZL33 - 2279 m² en Ad sur une parcelle agricole de 10 110 m²
ZL 739 – 1039 M² en Ad sur une parcelle de 2530 m²
Une hangar tôlé de 100 m² et une piscine hors sol.

Permanences secrétariat : Mardi & vend. 14h /18h00 - Tél. 04 74 51 50 31
Email : mairie@courmangoux.fr - Site Internet : http://www.courmangoux.fr
Adresse postale : Mairie- 2 rue des Vignes - 01370 COURMANGOUX -SIRET 210 101 275 00019 – APE 8411Z

COMMUNE DE COURMANGOUX

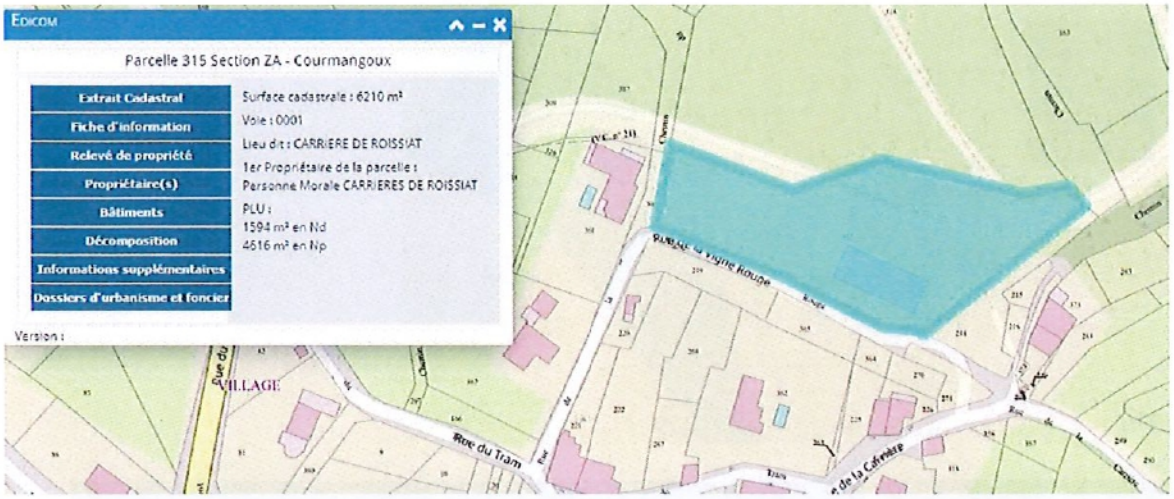
30

D740 – 19 Moulin Penon – VANGIN Carole
1839 m² en Ad sur une parcelle en NP de 2060 m²
Abri à l'arrière de 17 m²

COMMUNE DE COURMANGOUX

31

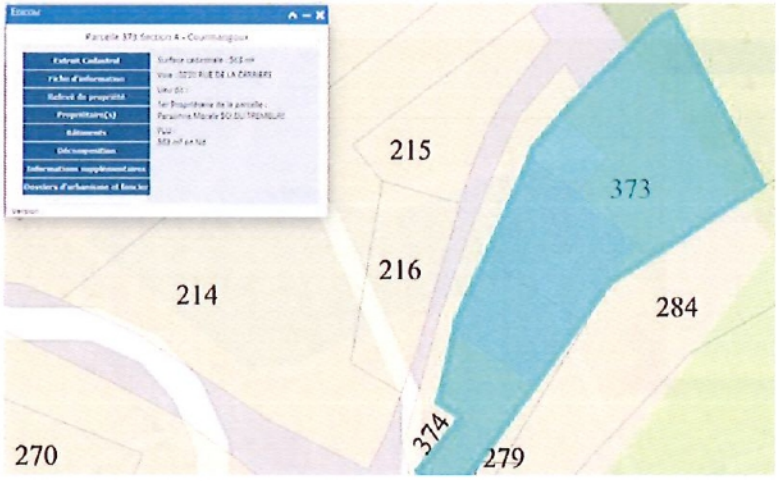
A4 315 – 1 Carrière de Roissiat – Bâtiment servant de hangar à matériel et atelier de mécanique. Entièrement fermé.
1594 m² en Nd sur une parcelle en Np de 6210 m².



COMMUNE DE COURMANGOUX

32

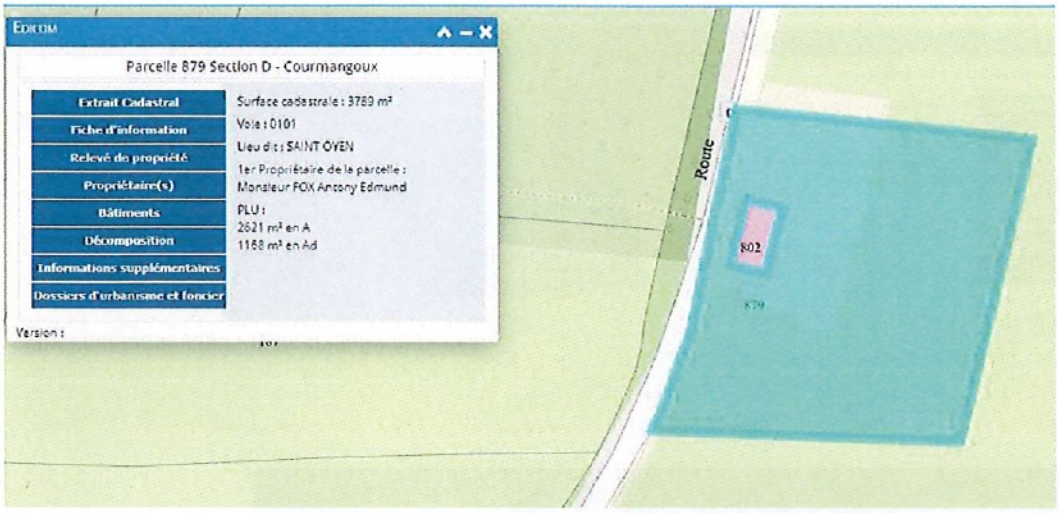
A373 – 1 Rue de la carrière – Famille Valette
563 m² en Nd – Pas d'annexe



COMMUNE DE COURMANGOUX

33

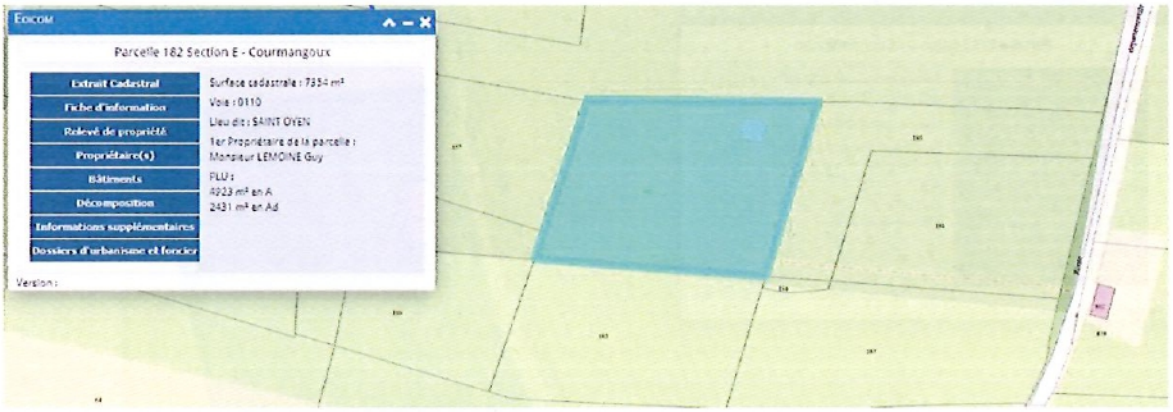
D897 – 101 St Oyen – FOX Anthony
1168 m² en Ad sur une parcelle agricole de 3789 m²
Une petite annexe sur Géoportail mais pas sur le cadastre



COMMUNE DE COURMANGOUX

34

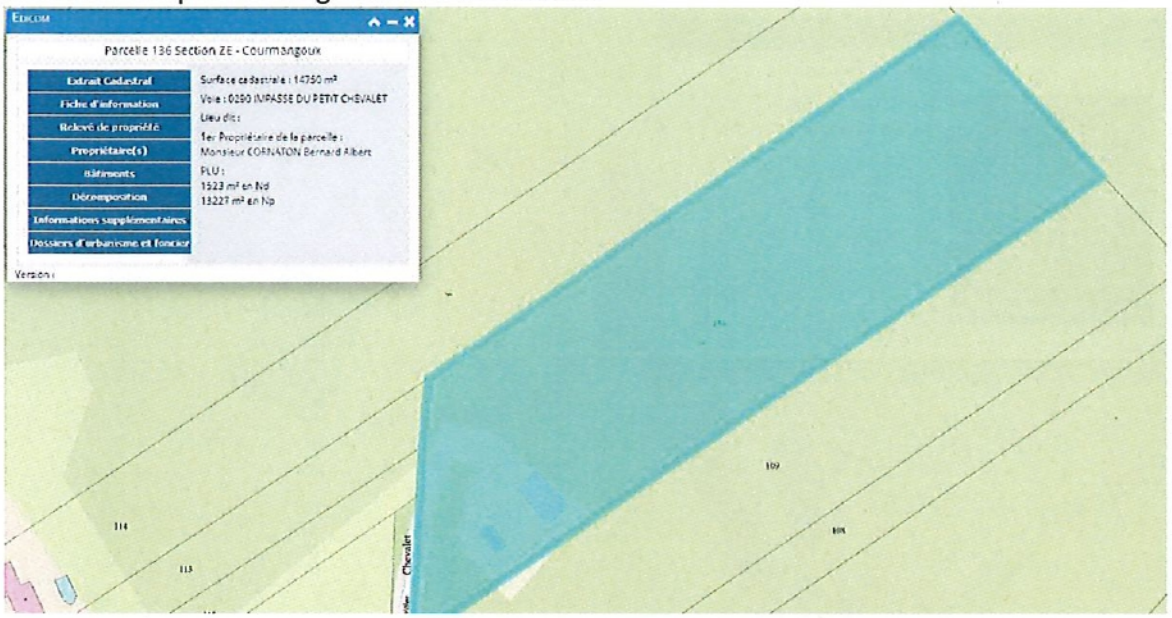
E182 – 110 St Oyen – Guy LEMOINE
Cabane de 90 m² dans les bois avec 2431 m² en Ad sur une parcelle agricole de 7354 m²
Avec 2 cabanons tôlés.



COMMUNE DE COURMANGOUX

35

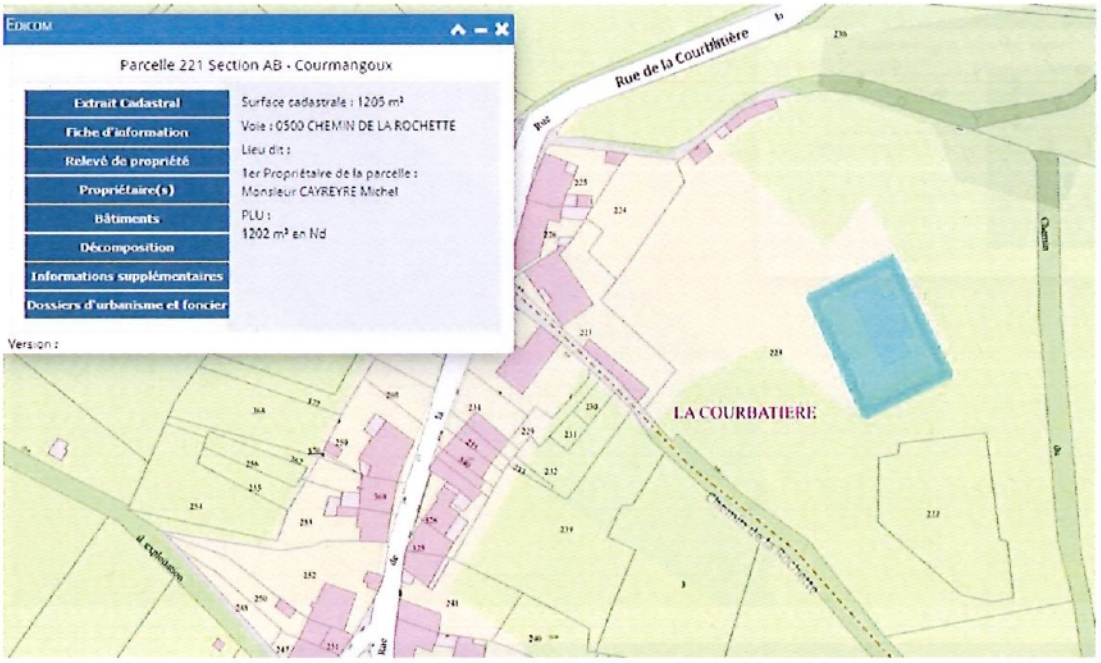
ZE 136 – 290 impasse du petit chevalet – CORNATON Bernard
1523 m² en Nd sur une parcelle en NP de 14750 m².
Une piscine et pas de bâtiment repéré
Pas concerné par le changement de destination



COMMUNE DE COURMANGOUX

36

AB 223 – 500 Chemin de la rochette – Propriété Cayreyre
Parcelle en Nd de 1202 m²
Pas de bâtiment annexe – pas de changement de destination à prévoir.



COMMUNE DE COURMANGOUX

37

AD73 – 440 Chemin du moulin de la roche – Famille SOUMAH
Parcelle en Nd de 847 m² en bordure d'un cours d'eau
Maison en location l'été avec 2 bâtiments servant de garage.
Pas de volonté de faire le changement de destination.