

---

Département de l'Ain

# Commune de CONTREVOZ

## Plan Local d'Urbanisme

---

### *2 – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*



5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE  
Tél. 04.72.71.89.35



**géonomie**  
Etudes - Environnement - Urbanisme

309 rue Duguesclin  
69007 LYON  
Tél. 04.72.04.93.83

Décembre 2013

## SOMMAIRE

---

<b>AVERTISSEMENT</b> .....	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS GENERAUX</b> .....	<b>3</b>
<b>1. DENSIFICATION ET DEVELOPPEMENT RAISONNE</b> .....	<b>4</b>
1.1. L'habitat .....	4
1.2. Qualités des sites urbains et organisation rationnelle de l'espace.....	7
<b>2. TRAITEMENT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS, ET EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>8</b>
2.1. La voirie, les déplacements et les espaces publics .....	8
2.2. Les équipements publics.....	9
<b>3. LES ACTIONS DE NATURE A ASSURER LA DIVERSITE COMMERCIALE ET L'EXPANSION ECONOMIQUE</b> .....	<b>10</b>
3.1. L'activité économique .....	10
3.2. Le développement touristique .....	10
<b>4. LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES</b> .....	<b>11</b>
4.1. Un diagnostic exhaustif .....	11
4.2. Des mesures de protection concrètes .....	11
4.3. Le caractère rural et agricole.....	12
4.4. La prise en compte des risques naturels .....	13
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>14</b>

## AVERTISSEMENT

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est défini par l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

## OBJECTIFS GENERAUX

---

La commune de Contrevoz souhaite promouvoir un développement raisonné, organisé et harmonieux de ses espaces urbanisés, tout en préservant son environnement et sa vocation agricole.

Les principaux objectifs du PLU sont :

- répondre aux demandes en matière de logements, en proposant une offre diversifiée,
- permettre l'installation de nouvelles entreprises et de nouveaux commerces,
- permettre l'extension ou l'installation d'exploitations agricoles,
- protéger l'environnement et la qualité des paysages sur le territoire communal,
- favoriser les projets respectueux d'un développement durable,
- entretenir et développer les équipements publics,
- mettre en valeur les espaces publics,
- entretenir le lien social.

## 1. DENSIFICATION ET DEVELOPPEMENT RAISONNE

---

### 1.1. L'habitat

Compte tenu de la croissance démographique observée ces vingt dernières années (416 habitants en 1990, 530 en 2009, soit +1.28 % par an), la commune se fixe pour objectif de ne pas dépasser 650 à 680 habitants d'ici 2025 (soit une projection de croissance annuelle comprise entre 1.3 et 1.6 %).

Le PLU prévoit des capacités d'accueil adéquates. Pour répondre à cet objectif, la commune entend mener une politique assise sur trois principes :

- densification de l'existant à l'intérieur du bourg ;
- réhabilitation de l'habitat ancien du centre bourg et des hameaux ;
- développement de nouvelles zones d'habitats en continuité avec l'existant dans le bourg.

Cette logique repose sur quatre axes :

- combler les « dents creuses » qui subsistent dans le bourg ;
- maintenir et développer l'occupation des anciennes maisons au centre du village et dans les hameaux;
- développer l'urbanisation en continuité du bourg afin de ne pas poursuivre un développement linéaire et de ne pas contribuer au mitage du territoire ;
- ne pas développer les hameaux afin de limiter les investissements en matière d'équipements publics et de respecter l'esprit des lois « Montagne » et « Grenelle I et II ».

### 1.1.1. Densification :

Le centre-bourg et ses abords offrent encore d'importantes possibilités de densification. En effet, il subsiste de nombreuses parcelles qui n'ont pas été urbanisées. La superficie disponible dans les « dents creuses » représente 18 000m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont donc intégrées à la zone U (Ua et Ub).

### 1.1.2. Réhabilitation de l'habitat ancien :

La commune comptait 22 logements vacants en 2009. On estime qu'une moitié d'entre eux pourrait faire l'objet d'une réhabilitation économiquement raisonnable. Le village compte également quelques grosses bâtisses partiellement occupées dans lesquelles il serait possible d'aménager plusieurs appartements. La municipalité souhaite également inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires pour aménager des appartements, notamment par le biais des OPAH (à un niveau intercommunal).

### 1.1.3. Les zones d'extension :

A terme, la commune entend développer l'urbanisation sur trois secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces zones 1AU et 2AU seront ouvertes à l'urbanisation, dès la réalisation des équipements publics nécessaires, sous la forme d'opérations d'ensemble pour les zones 1AU et après une nouvelle modification ou révision du P.L.U. pour la zone 2AU.

#### A/ Les zones d'extension à court terme (1AU)

Le PLU comporte deux zones 1AU de 8100 m<sup>2</sup> et 10 100 m<sup>2</sup>, situées au nord-est et à l'est du bourg, en périphérie immédiate. Ces zones étaient précédemment classées UB dans le POS. Compte tenu de leurs superficies respectives, il était nécessaire de prévoir un aménagement d'ensemble au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone « nord-est » recevra un programme de logements essentiellement de type individuel-groupé ; la zone « est » accueillera un programme de logements mixte, associant logements individuels et individuels-groupés ainsi qu'un programme d'habitats collectifs à proximité de l'école. (Voir paragraphes suivants.)

### B/ La zone d'extension à long terme (2AU)

Une seule zone 2AU a été retenue, au sud-ouest du bourg, sur 21600 m<sup>2</sup>. Elle était précédemment classée 2NA et UB dans le POS. Elle a été sensiblement réduite par rapport au précédent document d'urbanisme.

Son urbanisation n'interviendra qu'après une nouvelle modification du PLU (si la commune en démontre la nécessité après avoir effectué le bilan de l'application du PLU, 3 ans après son approbation) et devra s'accompagner d'une réflexion approfondie sur son organisation intérieure (accès, voiries, liaisons douces pour la raccorder au bourg, typologie de logements, etc...).

Elle doit être regardée comme une « réserve » de développement pour l'avenir de la commune, à moyen ou long terme.

#### 1.1.4. Les hameaux et les habitats isolés:

Les différents hameaux de la commune, ainsi que les secteurs d'habitats diffus, sont situés soit en secteur à fort potentiel agricole, soit sur des zones présentant un fort intérêt environnemental ou paysagé, et ils ne bénéficient pas de tous les équipements publics nécessaires à une extension de l'urbanisation.

Toutes les zones NB et UB sont donc remplacées par un classement Ah (pour « agricole habité ») et toutes les zones 2NA (plusieurs hectares) sont supprimées et remplacées par un classement agricole ou naturel.

Le nouveau classement des hameaux interdit toute nouvelle habitation, mais autorise la reconstruction suite à une destruction accidentelle, la réhabilitation ainsi que des extensions limitées des bâtiments existants. Le but est de permettre la conservation, l'entretien et de petites extensions du bâti existant.

Quant aux bâtiments isolés à vocation agricole (y compris les maisons des agriculteurs), ils sont classés en zone A (« Agricole ») afin de permettre le maintien ou l'extension des exploitations.

#### 1.1.5. Une offre d'habitats diversifiée:

Le PLU prévoit une diversification des types d'habitat. Les habitats de type individuel-groupé, et plus généralement tous les types d'habitat économes en espace sont favorisés.

Le PLU comporte également des mesures en faveur de l'habitat locatif et locatif social.

La commune conduira elle-même, ou accompagnera, trois projets de création de logements locatifs : au-dessus de la boulangerie-épicerie, au-dessus de la mairie, et sur la zone « 1AU est » (avec le concours d'un bailleur). Un 4<sup>ème</sup> projet de création de logements locatifs est envisagé

dans les bâtiments de l'actuelle boulangerie/épicerie (une fois que celle-ci aura été délocalisée) mais la commune n'est actuellement pas propriétaire des murs.

## **1.2. Qualités des sites urbains et organisation rationnelle de l'espace**

Pour l'ensemble des zones destinées prioritairement à l'habitat (zones U et AU), la commune entend veiller au strict respect des objectifs de préservation de l'intérêt paysager et patrimonial des sites identifiés dans la partie B du rapport de présentation, tant au niveau du bâti qu'au niveau des vues et perspectives.

La commune entend ainsi faire une stricte application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme et de l'article 11 du règlement du PLU et refusera la délivrance des permis de construire (ou ne l'accordera que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales), si les constructions ou (les modifications de constructions) envisagées sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux et sites ou à la conservation des perspectives et points de vue identifiés dans le diagnostic.

En ce qui concerne les zones d'extension, le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, pour chacune des zones 1AU du PLU.

## **2. TRAITEMENT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS, ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

---

### **2.1. La voirie, les déplacements et les espaces publics**

#### 2.1.1. La voirie

La commune procédera à l'entretien des voiries existantes et aux créations des voiries nouvelles rendues nécessaires par le développement de nouvelles zones d'habitat (voir descriptif dans les orientations d'aménagement et de programmation). Une partie des rues du Platet et du Mont Blanc devront être élargies dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU « est ». Une liaison avec l'impasse des Ravens devra être réalisée, afin de permettre un bouclage du secteur. Un emplacement réservé (ER2) est créé à cet effet.

La commune prévoit également la création de trottoirs dans la traversée du village afin de sécuriser les piétons, en particulier vers l'école. Dans cette même logique de sécurisation, les entrées du village seront réaménagées afin de réduire la vitesse de circulation et d'embellir les abords (chicanes paysagères).

Sur le hameau de Boissieu, la commune procédera à des réductions de chaussée afin de réduire la vitesse de circulation.

#### 2.1.2. Les déplacements en modes doux

Afin de faciliter les déplacements en modes doux (vélos et piétons) et de permettre aux habitants et aux visiteurs de découvrir le village et la campagne environnante, la commune envisage l'aménagement des cheminements piétonniers et cyclables (traversée du village et jonction entre le lotissement du Bief et l'Ecole.)

Par ailleurs, les zones 1AU comporteront des cheminements piétonniers afin de permettre aux habitants de se déplacer dans le bourg sans avoir à utiliser la voiture. (Voir les orientations d'aménagement et de programmation).

#### 2.1.3. Les espaces publics :

La commune souhaite mettre en valeur certains espaces publics, et conserver les places existantes, lieux de convivialité et de quelques manifestations festives tout au long de l'année. Le parvis de l'église sera réaménagé ainsi que la place du Monument aux Morts.

Un parc espace vert « sport/loisir » sera créé Place du Fournil (four banal) à proximité du city-stade, afin d'y installer des jeux pour enfants, des bancs, jeux de boules, etc... Cet espace sera une sorte de « zone verte » au milieu du village sur plus 7800 m<sup>2</sup>, afin de conserver une



« respiration » entre les espaces bâtis, et afin de permettre aux habitants de se retrouver dans un parc convivial, intergénérationnel et adapté aux loisirs.

Les éléments du petit patrimoine (fours, lavoirs, etc...) seront entretenus ou rénovés.

## **2.2. Les équipements publics**

La commune prévoit d'importantes réalisations en matière d'équipements. La priorité sera donnée aux équipements indispensables pour assurer l'extension des zones urbanisées (améliorations ou élargissements de voiries, extensions ou renforcements de réseaux).

### 2.2.1. Les infrastructures

Le renforcement des stations d'épuration est d'ores et déjà engagé : création d'une roselière de 450 EH en remplacement de la station du bourg (réalisée en 2011) et création d'une roselière de 80 EH à Préveyzieu (mise en service fin 2013).

La commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement collectif, comprenant un volet « eaux pluviales », et d'un descriptif détaillé des ouvrages de transport et de distribution d'eau potable.

D'importants travaux sont prévus pour les mois et années à venir : création d'un filtre planté de roseaux à Montbrézieu, élimination des eaux parasites du bourg, de la route du Grand Colombier et de la route de Pugieu...

Enfin, dans tous ses travaux de voirie, à commencer par ceux qui seront réalisés dans les nouvelles zones d'urbanisation, le PLU impose l'installation des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique qui permettra, à terme, de disposer de l'internet très haut débit, incluant le téléphone et la télévision. La fibre optique arrive aux portes du bourg ; les travaux sont en cours, l'ensemble du bourg devrait être raccordé d'ici la mi-2013.

### 2.2.2. Les superstructures

La commune procédera au réaménagement de la mairie. Les deux salles de classes situées au rez-de-chaussée seront supprimées afin que la mairie puisse disposer du niveau entier. Trois à cinq logements locatifs seront aménagés au-dessus de la mairie.

L'école sera agrandie afin d'accueillir les deux salles de classes supprimées dans le bâtiment de la mairie.

### **3. LES ACTIONS DE NATURE A ASSURER LA DIVERSITE COMMERCIALE ET L'EXPANSION ECONOMIQUE**

---

En cette période de crise, l'objectif principal de la commune est de **maintenir les activités existantes**. Mais le PLU doit également ménager la possibilité d'**accueillir de nouveaux commerces ou de nouvelles entreprises**. Le maintien de l'activité et de l'emploi sur le territoire communal est un enjeu primordial pour le devenir du village.

#### **3.1. L'activité économique**

Dans le souci de renforcer la centralité du bourg et de participer à la mixité des activités, les fonctions tertiaires sont autorisées dans les zones U. L'objectif est de maintenir les activités existantes et de favoriser, le cas échéant, l'installation de nouveaux commerces ou services. Les zones 1AU acceptent également les activités tertiaires non nuisantes.

Dans le court terme, la commune créera un bâtiment commercial qui accueillera une boulangerie-épicerie et qui permettra également des logements à l'étage (Place de Méfon).

En ce qui concerne l'industrie et l'artisanat, la commune a souhaité inscrire au PLU une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales. Cette zone est située à l'entrée sud du village (zone accueillant déjà une entreprise).

#### **3.2. Le développement touristique**

La commune bénéficie d'un environnement naturel privilégié, pouvant susciter un intérêt pour le tourisme « vert ». Contrevoz attire déjà de nombreux randonneurs.

L'entretien et le balisage des sentiers de randonnées seront poursuivis.

## 4. LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES AGRICOLES

---

### 4.1. Un diagnostic exhaustif

Les zones présentant un intérêt environnemental ou paysager ont été identifiées lors du diagnostic de la commune (partie 2 du rapport de présentation) sous la forme d'une mini-étude paysagère.

### 4.2. Des mesures de protection concrètes

Les secteurs présentant un intérêt paysager ou environnemental particulier font l'objet de **mesures de protection**. Sont notamment protégés par un classement en zone naturelle:

- le massif de la montagne de la Raie (Bois de Mollard de Don) ;
- les boisements ;
- les lignes de crêtes ;
- les cours d'eau, les tourbières, les marais, les lacs et leurs abords (trame bleue) ;
- les corridors écologiques et les coupures vertes qui entourent le bourg de Contrevoz (trame verte) ;
- les points de vue remarquables.

Dans le même esprit de préservation de l'environnement et des paysages, il faut rappeler que l'urbanisation de la commune se poursuivra par une densification de l'existant et par un développement en continuité du bourg. L'objectif affiché est de ne pas créer de nouveaux hameaux, de ne pas étendre ceux existant, et de ne pas permettre le mitage de l'espace qui pourrait venir fragiliser la qualité paysagère de la commune.

En ce qui concerne plus particulièrement le paysage urbain, la commune a souhaité inscrire des prescriptions architecturales et paysagères dans l'ensemble des zones (voir les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'article 11 du règlement) afin de maintenir la cohérence et la qualité paysagère du village.

Les milieux naturels de la commune sont d'une grande qualité, la protection de ce milieu s'attache au maintien de l'alternance de milieux ouverts (la plaine agricole) et de milieux boisés essentiels pour préserver la biodiversité et les corridors écologiques. Les haies arbustives délimitant les parcelles agricoles sur les collines du bassin de Belley sont des éléments structurants du paysage et de la biodiversité à protéger. Tout comme le réseau hydrographique composé de milieux particulièrement intéressants sur le plan écologique (lacs, marais, tourbières) et bordé de prairies humides et de ripisylves présentant une flore très riche.

Le site Natura 2000 « Milieux remarquables du Bas Bugey » se compose de plusieurs espaces forestiers et agricoles situés la commune de Contrevoz. Le réseau Natura 2000 a pour objectif principal de favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable. C'est pourquoi ces espaces seront classés en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole).

De même les zones humides, répertoriées par l'inventaire départemental actualisé en 2013, seront classées en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole).suivant l'occupation du sol. Signalons toutefois que la zone humide n°01ZH0840 « Marais de Contrevoz » empiète sur l'actuelle zone d'activité (zone UI) située au sud du bourg.

Le massif boisé du Mollard de Don, les pelouses sèches de Preveyzieu et de Montbreyzieu, les marais du Creux de Vau et de la Source Cocon, les lacs du Bois des Cornes et de Chailloux et l'ancienne carrière des Grenades et la prairie du Coin sont répertoriées en tant que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1. Les ZNIEFF constituent des inventaires du patrimoine naturel ; pour cette raison, ces espaces seront classés en zone N (naturelle).

En ce qui concerne la lutte contre les gaz à effet de serre, le PLU comporte plusieurs projets de cheminements piétonniers (ou vélos), favorisant ainsi les déplacements en mode doux. De même, au niveau des constructions neuves, le PLU autorise les démarches environnementales (conception bioclimatique, utilisation des énergies renouvelables...). Les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) seront obligatoires pour toutes les constructions neuves à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Ce label est devenu une norme officielle française par l'arrêté du 3 mai 2007 qui définit les exigences réglementaires des niveaux de performance énergétique des constructions neuves. Ce sont des bâtiments moins énergivores dans leur conception et dans leur fonctionnement.

### **4.3. Le caractère rural et agricole**

**L'activité agricole est primordiale pour la commune ; c'est une composante paysagère majeure. La commune prend donc le parti de protéger le milieu agricole.**

Dans les objectifs généraux du PLU, il a été confirmé le maintien de la vocation agricole de la commune. Les conditions permettant la poursuite des activités agricoles sont assurées par un classement en A (« Agricole ») des grands territoires agricoles et des sièges d'exploitation.

Le classement A (« Agricole ») affirme le caractère agricole du secteur et autorise les constructions à vocation agricole, y compris l'habitation de l'agriculteur si la proximité habitation/exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (notamment pour les éleveurs). Ces zones, suffisamment grandes, permettent l'extension des exploitations en activités et l'implantation de nouveaux agriculteurs.

La commune de Contrevoz fait partie de l'aire géographique des produits de qualité AOC-AOP *Bugey* et AOC-AOP *Roussette du Bugey*. Les vignobles cultivés sur la commune et bénéficiant de ces AOC-AOP doivent être conservés.

#### **4.4. La prise en compte des risques naturels**

Il n'existe pas sur la commune de risque avéré d'incendie de forêt. Toutefois, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière à la montagne de la Raie qui sera classée en zone non constructible.

Aucun autre risque n'a été recensé sur la commune.

#### **4.5. La limitation de la consommation d'espace**

L'analyse des permis de construire délivrés de 2000 à mai 2013 a permis de constater que la commune a « consommé » 92 000 m<sup>2</sup> de terrain pour réaliser 48 logements neufs, soit une moyenne de 1921 m<sup>2</sup> de terrain par logement.

Les « dents creuses » des zones U et les zones 1AU et 2AU de ce nouveau PLU représentent un total de 57 800 m<sup>2</sup>. Si la totalité de ces terrains était urbanisée d'ici 2025 (hypothèse purement virtuelle car tous les terrains ne seront pas construits), ce sont environ 90 logements qui pourraient y être réalisés, soit une consommation moyenne de terrain ramenée à seulement 642 m<sup>2</sup> par logement.

En effet, le PLU impose une certaine densité et favorise les types d'habitat moins consommateurs d'espace, notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU.

Le PLU se montre donc très vertueux en matière de consommation d'espace, en divisant par 3 la surface allouée à chaque logement par rapport à celle constatée entre 2000 et 2013.

## CONCLUSION

---

La commune de Contrevoz entend préserver le **caractère rural** de son territoire, tout en permettant un **développement durable et raisonné**.

Ainsi, le PLU a été réalisé de façon à répondre à ces objectifs. La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine se traduisent dans le PLU par **un large classement en zones naturelles ou agricoles** et par des prescriptions architecturales et paysagères au sein de chaque zone urbaine. Les secteurs destinés à être densifiés ou urbanisés sont situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg et n'entraîneront donc pas la création de nouveaux hameaux ou le développement de ceux existant, ou le mitage de l'espace ou le développement linéaire le long des routes. Les unités paysagères identifiées lors du diagnostic, et exposées dans le rapport de présentation, sont ainsi protégées efficacement.

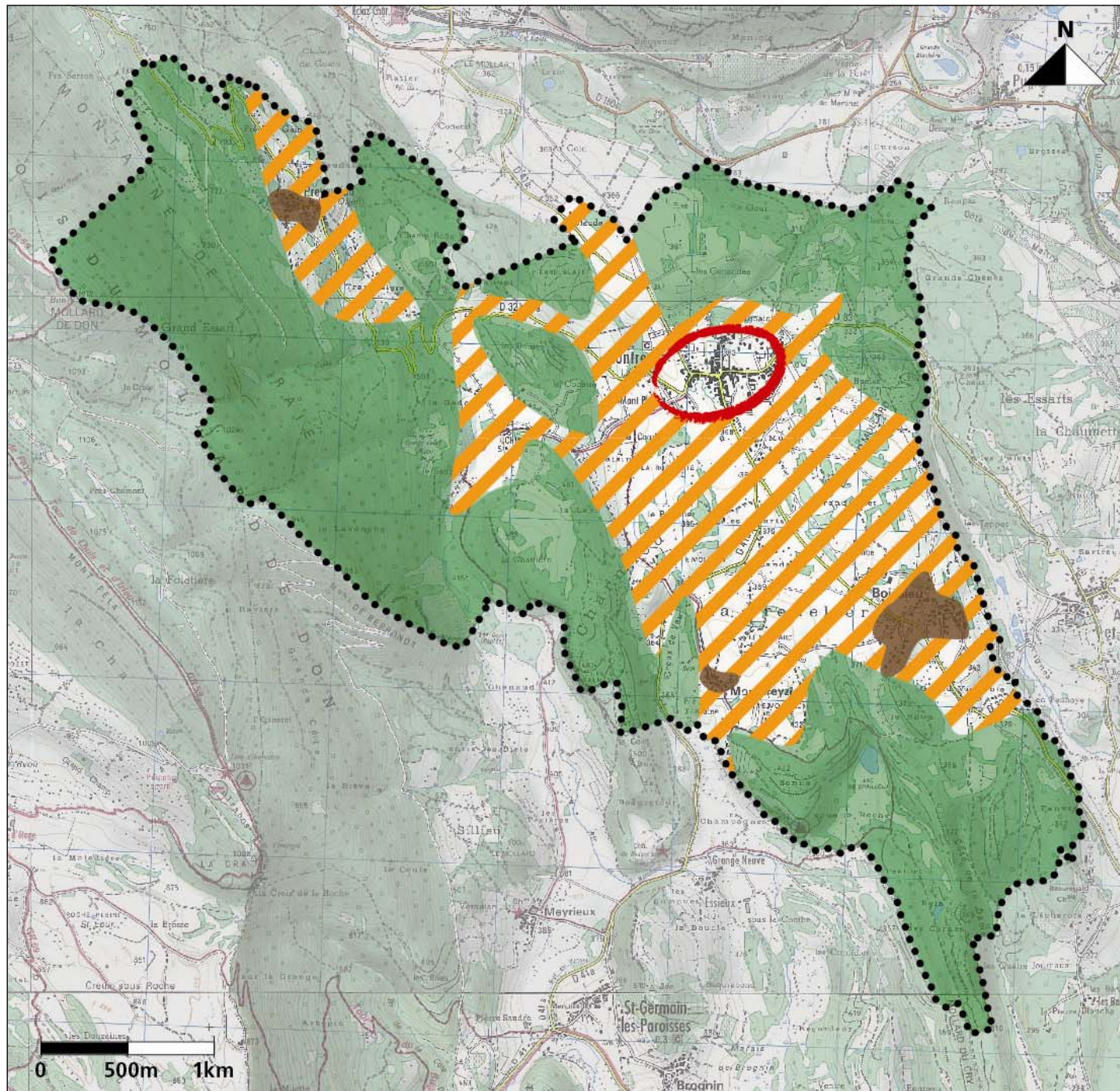
Les objectifs des lois « **Grenelle I et II** » sont pris en compte et sont traduits dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le développement du village est rendu possible tant sous l'angle de l'habitat que sous l'angle économique tout en réduisant sensiblement la consommation d'espaces par rapport au précédent POS.

Les nouveaux secteurs d'habitat et la densification de l'existant permettront des gains de population en développant une offre variée, ouverte aux ménages modestes grâce au développement du secteur locatif et locatif aidé.

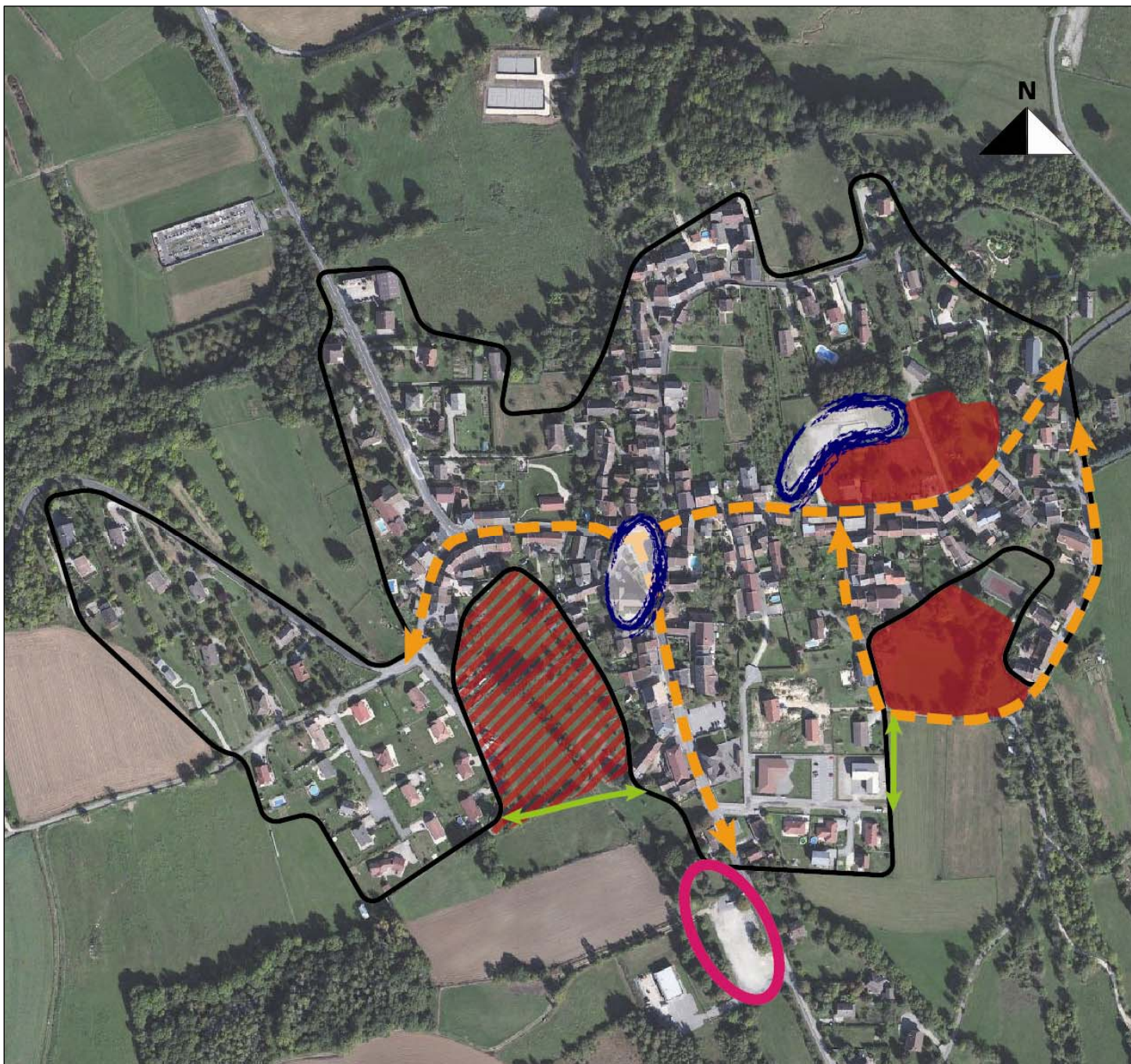
Les équipements publics actuels et prévus seront à même de répondre à la croissance de la population.

Les cartes, pages suivantes, synthétisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Contrevoz.



**PADD - ensemble de la commune**

-  Centre-bourg - zone de développement urbain (extensions et densification)
-  Hameaux - maintien dans l'enveloppe existante (pas de nouvelles constructions)
-  Maintien et préservation du milieu agricole
-  Protection du milieu naturel, zones à enjeux paysagers ou environnementaux



### PADD - zoom sur le bourg

-  enveloppe urbaine : secteur de densification et de réhabilitation de l'habitat existant
-  zone d'extension urbaine à court et moyen terme
-  zone d'extension urbaine à long terme
-  zone de développement économique
-  zone de mise en valeur des espaces publics
-  sécurisation et élargissement de la voirie
-  développement des liaisons douces