

# CARTE COMMUNALE

Vu pour rester annexé à notre  
arrêté de ce jour, **10 MAI 2004**  
Bourg en Bresse, le  
Par détermination du Préfet  
Le chef de bureau



*Marielle ABEL*  
Marielle ABEL

## Commune de **LABALME**

- DEPARTEMENT DE L'AIN -

Prescrite le 23 Novembre 2001  
Acceptée le 24 Juillet 2003  
Approuvée le 27 Février 2004  
Arrêté du Préfet du

Vu pour rester annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du 27-02-2004  
Pe. Naise

*G. Simon*



### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

FEVRIER 2004

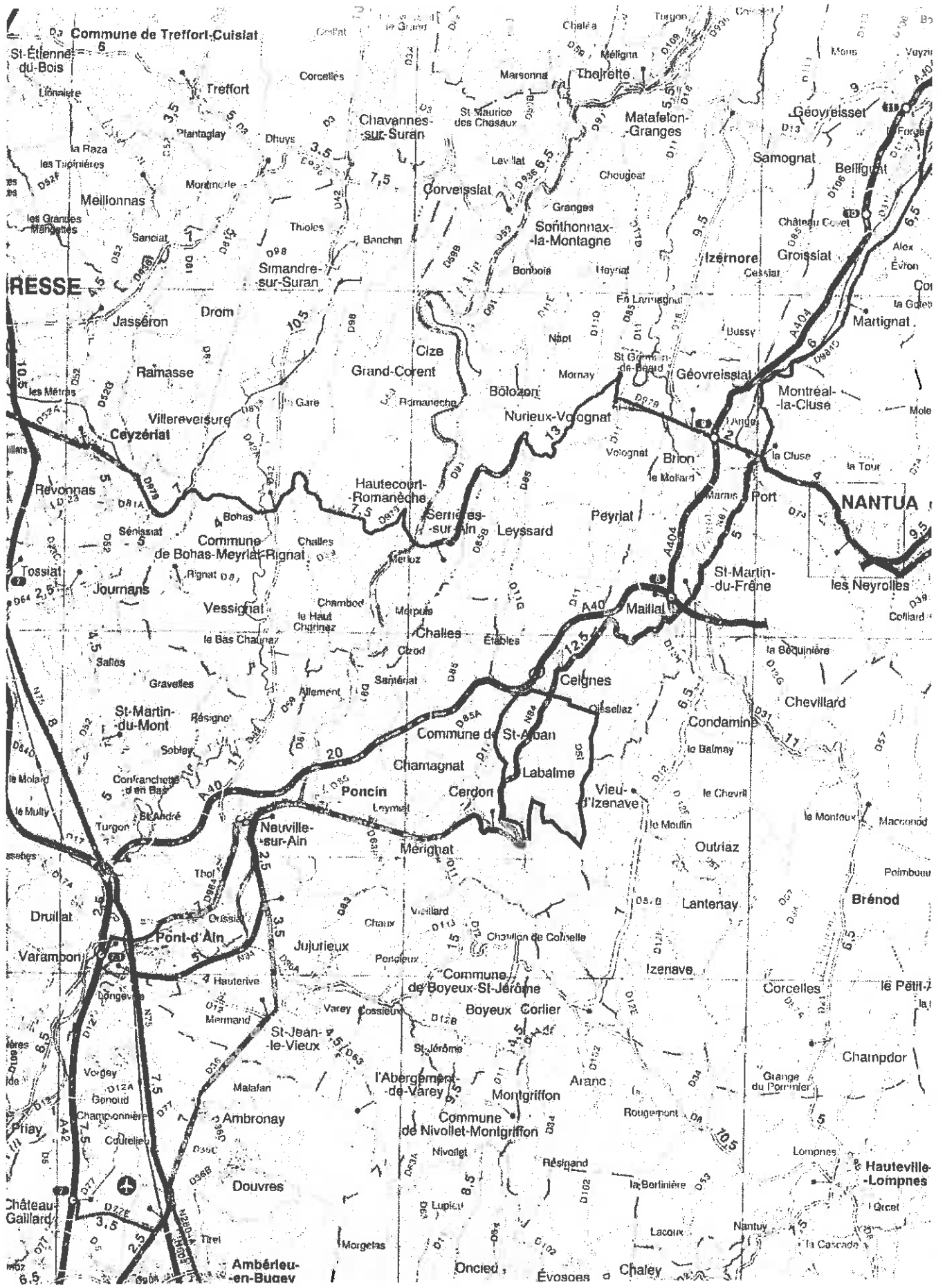
# SOMMAIRE

FEVRIER 2004

	Pages
◆ <i>Plan de situation</i>	
<b>0. Préambule : l'étude de la Carte Communale et l'étude d'un "Projet Urbain" sur le futur quartier de la BATIE (avec avis de la Commission des Sites)</b>	<b>2</b>
<b>1. Le "Porter à Connaissance" de l'Etat à la Commune et les objectifs de la municipalité</b>	<b>3</b>
<b>2. Le diagnostic communal</b>	<b>9</b>
◆ <i>Plan du Schéma Directeur BU.CO.PA. approuvé (extrait)</i>	
<b>3. L'état de l'environnement naturel et bâti</b>	<b>13</b>
◆ <i>Carte des Z.N.I.E.F.F.</i>	
◆ <i>Le site du bourg : versant Ouest et flanc Est</i>	
<b>4. Le bilan de situation du foncier et des exploitations agricoles et les incidences pour le développement du bourg</b>	<b>18</b>
<b>5. Les objectifs de la municipalité et les prévisions de développement</b>	<b>21</b>
<b>6. L'exposé des choix retenus pour les zones non constructibles et constructible et de la manière dont la Carte prend en compte la protection et la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>23</b>
◆ <i>Les secteurs non constructibles : zones naturelles et agricoles, vue I.G.N.</i>	
◆ <i>Le parti d'aménagement du bourg, au 1/5000<sup>ème</sup></i>	
<b>Capacité de la zone constructible</b>	<b>25</b>

○○○

**PHOTOS DU DOSSIER :** - vue aérienne I.G.N.  
- source communale (Mr MARTEAU)



**PLAN DE SITUATION 1/125 000**

## **0. PREAMBULE : L'ETUDE DE LA CARTE COMMUNALE, ET L'ETUDE D'UN "PROJET URBAIN" SUR LE FUTUR QUARTIER DE "LA BATIE" (avec avis de la commission des Sites)**

---

La commune de LABALME dispose d'une Carte Communale approuvée le 19 Janvier 1998.

La Révision de cette Carte a été prescrite par délibération du conseil municipal du 23 Novembre 2001, la municipalité étant soucieuse de réaliser cette étude dans les meilleurs délais afin de pouvoir offrir un site constructible à une entreprise locale (marchand de légumes sur les marchés), installée provisoirement dans un local communal.

*Les études de la Carte Communale ont été réalisées entre Mars et Octobre 2002, avec,*

- *l'association aux travaux du C.A.U.E. chargé d'actualiser le schéma d'organisation produit antérieurement sur le site ZADé par la commune de LA FIN,*
- *et l'étude par la Subdivision de l'Equipement d'un Zonage d'Assainissement.*

L'évolution du projet du marchand de légumes, pour lequel la municipalité envisageait initialement la création d'un petit site d'activités à l'entrée Nord du bourg, ainsi que l'évolution du projet communal d'acquisition de la parcelle voisine des terrains ZADés de LA FIN (parcelle n°12 de EN LA FIN, d'environ 3,5 hectares) ont conduit à faire évoluer dans les mois suivants, le travail de la commission et les périmètres initialement arrêtés, ceci à l'appui,

- du schéma d'organisation actualisé et élargi du C.A.U.E. sur les sites de LA FIN et EN LA FIN,
- du "projet urbain" étudié, sur ces sites au droit de la R.N.84., ces deux ilots fonciers étant destinés,
- à recevoir un atelier-relais à réaliser par la Communauté de Communes, et environ 16 logements locatifs et en accession à réaliser par la commune de LABALME sur un terrain devenu communal → le site de LA FIN ZADé par la commune est rattaché à la zone constructible de la Carte Communale,
- à constituer une réserve foncière à dominante résidentielle, sur le site voisin de EN LA FIN, urbanisable ultérieurement après Modification de la Carte Communale.

*L'étude du "projet urbain" sur la R.N. 84. : le futur quartier de "LA BATIE", annexé à la Carte a été réalisé en Mai 2003, pour discussion par la Commission des Sites le 18 Juin 2003, qui a donné un avis favorable à l'unanimité.*

# 1. LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT A LA COMMUNE, ET LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE.

---

Le dossier de PORTER A CONNAISSANCE (de Mars 2002) a été présenté au cours de la première réunion de travail en date du 28 Mars 2002. Un dossier complet et mis à jour en fonction des observations a été envoyé au Maire par le Préfet ultérieurement.

**LE PORTER A CONNAISSANCE (P.A.C.)** contient les éléments que le représentant de l'Etat doit porter à la connaissance de la commune, aux termes de l'article L.124.2 du Code de l'Urbanisme,

- |  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| → prescriptions nationales                                       | } | <b>s'imposent à la commune</b> |
| → projets d'intérêt général                                      |   |                                |
| → servitudes d'utilité publique                                  |   |                                |
| → éléments d'informations à l'appui de ce qui précède et annexes | } | <b>sont utiles à l'étude</b>   |

## 1. LES PROJETS D'INTERET GENERAL

- **Aucun projet n'intéresse le territoire de LABALME.**

## 2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **L'occupation et l'utilisation du sol de la commune ne sont affectées par aucune servitude.**
- ➔ ***La D.D.E. a transmis au Maire le plan des informations, (Z.N.I.E.F.F. et chemins de randonnée), en complément du dossier de P.A.C.***

## 3. LES INFORMATIONS ET ANNEXES

- **Les informations ont été discutées par la commission, et reprises par l'urbaniste ; les annexes sont jointes au dossier envoyé par le Préfet au Maire.**

## 4. LES PRESCRIPTIONS NATIONALES

Les textes généraux du Code de l'Urbanisme "encadrent" l'étude de la Carte, et en particulier les articles L.110 et L.121.1, ainsi que les prescriptions qui découlent des lois qui suivent,

### 4.1 Loi sur la protection et le développement de la Montagne du 09 Janvier 1985,

- constitue un ensemble de prescriptions d'aménagement du territoire à traduire dans les documents d'urbanisme,
- la zone de montagne de l'Ain dépend du massif du Jura.

#### ➤ **Urbanisation à réaliser en continuité des bourgs et villages existants.**

➔ *Les parcelles non bâties de la Carte en vigueur sont, en grande partie, des terrains attenants, jardins et pelouses, et des dépendances de propriétés bâties que leurs propriétaires souhaitent conserver.*

- #### ➤ **Une nouvelle définition des Unités Touristiques Nouvelles vise les opérations de développement touristique qui créeraient (en particulier) une urbanisation ou un équipement en discontinuité avec l'urbanisation existante.**

### 4.2. Loi d'orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991

- équilibre du développement entre zones urbaines et d'activités, et préservation des sites et des paysages, de la qualité de l'environnement, et équilibre d'un même bassin de vie,
- mixité des fonctions urbaines ouvertes à toutes les catégories de la population : logement, emploi, services, commerces, équipements, espaces publics, transport...,
- diversité de l'habitat, pour garantir le droit à un logement choisi dans un quartier ou une commune choisie.

#### ➤ **Reprendre les grands principes de cette loi, qui s'applique plutôt aux grandes agglomérations.**

➔ *Voir la place de LABALME au sein du bassin de vie.*

### 4.3. Loi sur l'eau du 03 Janvier 1992

- protection, mise en valeur et développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels.

#### ➤ **Eaux usées : la commune doit être équipée d'un système de collecte et de traitement performant des eaux usées avant le 31 Décembre 2005.**

- #### ➤ **Il est recommandé à la commune de réaliser une étude de Zonage d'Assainissement précisant les conditions de traitement des effluents collectifs et autonomes et intégrant la problématique ruissellement, conjointement à l'étude de la Carte Communale.**

- *La commune ne disposant pas de traitement collectif des eaux usées (dont une grande partie s'évacue, avec ou sans traitement, dans un collecteur d'eaux pluviales aboutissant à la cascade du Cerdon), a confié à la Subdivision de l'Équipement, l'étude du Zonage d'Assainissement qui sera phasée avec l'étude de la Carte Communale : coordination des résultats pour la zone constructible, et enquête publique simultanée des deux dossiers.*
- Eau potable : vérifier l'adéquation entre la ressource et les nouvelles dispositions de la Carte.
  - *La quantité d'eau est "satisfaisante" mais la qualité de la desserte est à revoir : suite à l'étude technique de la D.D.A.F. sur le renforcement des réseaux, des travaux sont programmés en 2003 - 2004 pour l'alimentation du HAUT DU VILLAGE.*
- Zones humides : le remblaiement des zones humides classées en zone urbanisables est soumis à autorisation ; éviter de classer en zone urbanisable les zones humides, les fonds de talwegs, les cuvettes et les bords de cours d'eau.
  - *Peu de zones humides au bourg (sauf au-dessus du hangar municipal) : il s'agit de zones de sub-surfaces où le problème peut être réglé par drainage.*

#### 4.4. Loi sur l'élimination des déchets du 13 Juillet 1992

- seuls les déchets ultimes seront autorisés dans les installations de stockage des déchets à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2002,
- des plans départementaux d'élimination seront réalisés.
- *Collecte assurée au niveau de la Communauté de Communes BUGEY-VALLEE DE L'AIN, et traitement à LA TIENNE à BOURG. D'une part, par le tri des déchets recyclables : plastique, papier, verre et ramassage dans des containers spécifiques, d'autre part, par la collecte au porte à porte des ordures ménagères proprement dites.*

#### 4.5 Loi sur le bruit du 31 Décembre 1992,

- la loi vise à protéger les personnes contre les nuisances dues au bruit : infrastructures en projet, existantes, et résorption des points noirs.
- La R.N.84 (traversée de LABALME) est classée infrastructure de catégorie 3 définie par arrêté préfectoral du 07 Janvier 1995.
  - *Les secteurs affectés par le bruit devront être reportés dans les documents graphiques de la Carte (plan de zonage).*

#### 4.6 Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 08 Janvier 1993,

- a pour objectif de promouvoir, de préserver les paysages, de les reconnaître comme valeur esthétique collective et atout de développement : elle s'intéresse aux paysages modestes comme aux paysages remarquables,
  - la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution peuvent s'envisager dans le cadre de la Carte Communale, sans toutefois être accompagnées de mesures réglementaires.
- **ZNIEFF de type 1 : (2), Falaises du Cerdon, et Site du Cerdon, grotte, karst ; ZNIEFF de type 2 : (1), gorges du Cerdon et Cluse du Préau ; et intérêt des cascades, grottes et falaises.**
    - ➔ *Les falaises du Cerdon ne sont pas sur LABALME : seule la crête marque la limite communale.*
    - ➔ *Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 doivent être classées en secteur non constructible.*
  - **Circuits de randonnée inscrits au P.D.I.P.R.**
    - ➔ *Ils sont reportés sur le plan des informations annexé au dossier, avec le périmètre des Z.N.I.E.F.F. .*

#### 4.7 Loi de renforcement de la protection de l'environnement du 02 Février 1995,

- vise à promouvoir une politique de protection et de gestion raisonnée des espaces naturels.
- **La commune possède une réglementation des boisements.**
- **Un arrêté du 15 Octobre 1986 réglemente l'aménagement de la forêt communale de LABALME.**
- **LABALME est comprise dans l'aire de production du Comté,**
  - ➔ *Le projet de Carte accepté par le conseil devra être communiqué pour avis à l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée.*
- **Risques naturels liés à la grotte Pichole ou Balme de Bessiat,**
  - ➔ *Il s'agirait (selon les élus) de risques liés aux grottes de spéléologie ; d'autres grottes et des gouffres visités par les spéléologues existent sur le territoire : leur liste a été dressée par la commune.*

#### 4.8 Loi de renforcement de la protection de l'environnement du 02 Février 1995 (Amendement DUPONT),

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation... sauf exceptions,
  - ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles ont fait l'objet d'une étude de "projet urbain" attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- **LABALME est concernée par la R.N.84 classée à grande circulation : les dispositions de cet article sont applicables dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la R.N.84. .**
  - **Tout projet urbain dans le cadre d'une Carte Communale devra recevoir l'accord de la commission départementale des sites.**
    - ➔ ***La commune envisage le développement du bourg sur les terrains centraux de "LA FIN" au cœur du village le long de la R.N.84. Le C.A.U.E. a, dans le passé, étudié un schéma d'organisation intégrant un recul de 75 mètres. Aujourd'hui, le schéma devra intégrer les quatre volets (paysage, architecture, acoustique, sécurité routière et piétonnière) par l'étude d'un "projet urbain" (amendement DUPONT / R.N.84), et le traitement de la sécurité dans la traversée du village au moyen d'une nouvelle voie de desserte regroupant les accès en un point unique et sécurisé sur la R.N. au droit du centre équestre.***
    - ➔ ***Le C.A.U.E. est associé par la commune à l'étude de la Carte Communale, en vue de l'actualisation du schéma d'organisation initial sur le site de "LA FIN", à orienter vers un projet se libérant de la contrainte des 75 mètres par l'étude, ultérieure, d'un "projet urbain" sur un périmètre élargi au terrain agricole voisin de EN LA FIN (la Chambre d'Agriculture estime que c'est à la municipalité de débattre de l'utilisation de cette parcelle compte-tenu des faibles disponibilités foncières au bourg).***
    - ➔ ***Monsieur le Maire estime que cette opération au cœur du village ne semble pouvoir être réalisée que par la commune (les terrains, en Z.A.D., n'étaient pas acquis au début de l'étude de la Carte), si les coûts de viabilité (dont l'accès à la R.N.) sont compatibles avec ses possibilités financières, et permettent de maintenir un prix des lots concurrentiel avec le marché local.***

#### 4.9 Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 Juillet 1998,

- tend à garantir l'accès de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection, de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.
- **L'ensemble du Département de l'Ain est déclaré zone à risque d'explosion au plomb, par arrêté du 02 Mai 2001.**

#### 4.10 Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 Décembre 2000,

- la loi vise à promouvoir un développement plus cohérent, plus durable, et plus solidaire, ... dans le domaine de l'urbanisme, de la politique de la ville..., en matière de déplacements... pour l'habitat,
  - la loi confirme les principes qui s'appliquent aux documents d'urbanisme : équilibre entre développement et protection, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement.
- **Les Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) : les Cartes Communales doivent être compatibles avec les S.C.O.T. .**
- **LABALME est située dans les 15 kilomètres autour des parties urbanisées de l'aire urbaine d'OYONNAX : la règle d'urbanisation limitée de l'article L.122.2 s'applique, mais la situation de la commune dans le périmètre du Schéma Directeur BUGEY-COTIERE-PLAINE DE L'AIN, dont le projet a été arrêté le 28 Novembre 2001, permet de déroger à cette règle avec l'accord de l'E.P.C.I. du S.D. BU.CO.PA. .**
- ➔ ***Le dossier de Carte Communale accepté par le conseil sera envoyé au Président de l'E.P.C.I. du S.C.O.T. BU.CO.PA., aujourd'hui approuvé, pour accord, en même temps qu'il sera également notifié à la Chambre d'Agriculture, au Centre Régional de la Propriété Forestière et à l'I.N.A.O.C., avant l'enquête publique.***

## 2. LE DIAGNOSTIC COMMUNAL.

---

### 2.1 Intercommunalité :

la commune de LABALME participe aux réflexions intercommunales sectorielles : intégrée dans le périmètre du S.C.O.T. BU.CO.PA., la Carte Communale doit être compatible avec ses orientations.

➤ Le territoire communal est situé dans les 15 kilomètres autour des parties urbanisées de l'aire urbaine d'OYONNAX : la règle d'urbanisation limitée de l'article L.122.2 du nouveau Code de l'Urbanisme s'applique, mais la commune est située dans le périmètre du S.C.O.T. BUGEY - COTIERE - PLAINE DE L'AIN (issu de l'ancien Schéma Directeur du HAUT-RHONE), approuvé le 22 Novembre 2002.

➔ *Cette appartenance permet de déroger à la règle de constructibilité limitée avec l'accord du Président du Syndicat mixte, à qui le dossier sera envoyé avant l'enquête publique.*

➔ *La Carte Communale doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T. BU.CO.PA. approuvé le 22 Novembre 2002, (voir page suivante 9 bis)*

- *volonté de renouveau résidentiel du BUGEY-REVERMONT au travers d'une politique d'accueil,*
- *limitation à l'extension des zones boisées grâce à des mesures complémentaires aux Contrats Territoriaux d'Exploitation,*
- *poursuite de la politique de développement touristique initiée par le PABAT (activités de plein air, création d'hébergement diffus),*
- *politique en faveur de l'accueil des nouveaux habitants par la reconquête de l'habitat ancien et la création de logements, le maintien de services et de commerces de première nécessité, des entreprises industrielles et artisanales existantes, l'accueil d'activités artisanales, de transformation et de service à la demande.*

### 2.2 La démographie :

après une période de reflux démographique, un reversement de tendance, de même importance, s'opère depuis 1982.

- **Entre 1968 et 1982, la commune perd 27 habitants, soit une moyenne de 1,9 pendant 14 ans, la population passant de 131 à 104 habitants.**
- **Depuis 1982, ce mouvement s'inverse avec la même force : en 20 ans la commune a gagné 37 habitants (+1,8 par an), soit une arrivée progressive de + 16, + 15, et + 7 personnes entre les 3 derniers recensements.**

## COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU S.C.O.T. BUGEY – COTIERE – PLAINE DE L'AIN approuvé le 22 Novembre 2002 AVEC LA CARTE COMMUNALE









### Les orientations du S.C.O.T. à respecter par la Carte Communale :

- *s'inscrire dans l'esprit du Schéma Directeur et son ambition de développement modéré et équilibré,*
- *respecter le parti d'aménagement du Schéma Directeur,*
- *reprendre, décliner et préciser au niveau local les principes et préconisations inscrits au Schéma Directeur,*
  - *route verte(R.N. 84.),*
  - *principe de regroupement, de construction en épaisseur de densification (p.61. du rapport du parti d'aménagement),*
- *dans le Bugey – Revermont,..., les espaces agricoles forestiers et naturels resteront largement dominants : pour ce faire, l'urbanisation sera regroupée autour et au cœur des villages et hameaux existants. L'occupation des « dents creuses », la réutilisation des bâtiments vacants, les constructions en continuité avec le bâti existant et les formes de développement urbain de façon radio-concentriques seront privilégiées. A l'inverse, l'étirement des constructions le long des voies et les créations de lotissements en plein champs seront proscrits(p. 13. du rapport),*
- *diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus : offrir plus de logements locatifs sociaux... l'ambition serait d'atteindre partout une proportion de 10 % de ces logements d'ici à 2020, par constructions neuves ou réhabilitation, (p.25. du rapport),*
  - N.B. : • *sur 60 foyers, il y a à LABALME 20 logements locatifs, dont 5 aidés (qui n'entrent pas dans la définition du logement locatif social arrêtée par le bureau du Syndicat), et un potentiel réhabilitable demeure avec 7 logements vacants,*
  - *et, la commune envisage de prévoir du logement locatif social dans la 1ère ou dans la 2ème phase de l'opération communale prévue sur les sites de LA FIN – EN LA FIN.*







# PLAN DU SCHEMA DIRECTEUR DU BUGEY - COTIERE - PLAINE DE L'AIN

## DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS






### OCCUPATION DES SOLS

-  Espace urbain mixte
-  Parc industriel
-  Centrale nucléaire du BUGEY  
CNPE du BUGEY
-  Espace agricole
-  Bois, forêt
-  Plan d'eau, rivières, fleuves
-  Emprises militaires
-  Site touristique majeur






### ZONE PRÉFÉRENTIELLE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  à vocation urbaine mixte
- à vocation économique :
  -  de niveau 1
  -  de niveau 2
  -  de niveau 3
-  sens de l'extension
-  Affectation future réservée à un équipement de transbordement rail-route

## PROTECTIONS, MISE EN VALEUR

-  Secteur agricole à maîtriser
-  Sites naturels d'intérêt écologique majeurs
-  Espace de liberté de la rivière d'Ain
-  Ligne naturelle des coteaux à préserver
-  Fin d'urbanisation et routes vertes

## INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN PROJET

-  Autoroute projetée et échangeur
-  Voirie en projet
-  Création de voirie à étudier
-  Couloir à ne pas urbaniser pour réserve à long terme d'axe de circulation
-  Site de rabattement multimodal

## SCHEMA DE SECTEUR ENVISAGÉ

-  Périmètre de la zone d'Ambérieu

Echelle 1:100000  
1cm pour 1 km



APPROUVÉ LE 22 NOVEMBRE 2002





→ Cette revitalisation démographique

- est due au solde migratoire,
- et pour effet de rajeunir la structure de la population : en 1999, 60% de la population a moins de 40 ans, dont 26,7 % de moins de 20 ans, ce qui a eu une incidence sur les effectifs scolaires et les besoins en équipements d'accompagnement : salles de réunion...

### 2.3 Le parc logement :

peu de constructions neuves en 20 ans (6), mais l'occupation permanente des résidences secondaires et la réappropriation des logements vacants ; un parc réhabilitable ; un fort taux de logements locatifs pour une petite commune rurale (40%) ; une demande en terrain à bâtir et en logements locatifs qui se confirme, y compris pour la période estivale.

- Le parc logement avoisine 90 unités en 2002, soit une progression moyenne de 1 logement par an depuis 20 ans : 90 logements sont dénombrés en 2002 contre 68 en 1982.
- On observe sur cette période une nette diminution des résidences secondaires et des logements vacants au profit des résidences principales, mais peu de constructions neuves : seulement 6 logements commencés en 20 ans.
- Le parc logement comprend aujourd'hui :
  - 40% de logements locatifs : anciennes fermes et bâtiments communaux réhabilités,
  - 67% des logements datent d'avant 1949, et 45,8% sont estimés de confort moyen et 1,7% sans confort.
- L'attractivité du site touristique conduit à la création de plusieurs gîtes ruraux.
  - La croissance du parc logement depuis 20 ans s'explique par la réaffectation des résidences principales et des logements vacants.
  - Un potentiel réhabilitable demeure avec 7 logements vacants, et un fort taux de constructions à confort moyen.
  - La consommation de terrain a été limitée à 1,2 hectare pour 6 constructions réalisées sur 20 ans.
  - La demande en terrain à bâtir et en logements locatifs se précise,
    - proximité du bassin d'emploi de NANTUA et OYONNAX,
    - circulation améliorée sur la R.N.84,
    - attractivité du cadre rural,
    - prix du terrain à bâtir.
  - La Carte Communale en vigueur dégage des potentialités "théoriques" non "fiabiles" (jardins, clos attenants à des propriétés bâties) : la municipalité souhaite répondre à la demande par l'ouverture à l'urbanisation des terrains ZADés au bourg par arrêté préfectoral du 03 Mars 1998.

→ Cette revitalisation démographique

- est due au solde migratoire,
- et pour effet de rajeunir la structure de la population : en 1999, 60% de la population a moins de 40 ans, dont 26,7 % de moins de 20 ans, ce qui a eu une incidence sur les effectifs scolaires et les besoins en équipements d'accompagnement : salles de réunion...

### 2.3 Le parc logement :

peu de constructions neuves en 20 ans (6), mais l'occupation permanente des résidences secondaires et la réappropriation des logements vacants ; un parc réhabilitable ; un fort taux de logements locatifs pour une petite commune rurale (40%) ; une demande en terrain à bâtir et en logements locatifs qui se confirme, y compris pour la période estivale.

- Le parc logement avoisine 90 unités en 2002, soit une progression moyenne de 1 logement par an depuis 20 ans : 90 logements sont dénombrés en 2002 contre 68 en 1982.
- On observe sur cette période une nette diminution des résidences secondaires et des logements vacants au profit des résidences principales, mais peu de constructions neuves : seulement 6 logements commencés en 20 ans.
- Le parc logement comprend aujourd'hui :
  - 40% de logements locatifs : anciennes fermes et bâtiments communaux réhabilités,
  - 67% des logements datent d'avant 1949, et 45,8% sont estimés de confort moyen et 1,7% sans confort.
- L'attractivité du site touristique conduit à la création de plusieurs gîtes ruraux.
  - La croissance du parc logement depuis 20 ans s'explique par la réaffectation des résidences principales et des logements vacants.
  - Un potentiel réhabilitable demeure avec 7 logements vacants, et un fort taux de constructions à confort moyen.
  - La consommation de terrain a été limitée à 1,2 hectare pour 6 constructions réalisées sur 20 ans.
  - La demande en terrain à bâtir et en logements locatifs se précise,
    - proximité du bassin d'emploi de NANTUA et OYONNAX,
    - circulation améliorée sur la R.N.84,
    - attractivité du cadre rural,
    - prix du terrain à bâtir.
  - La Carte Communale en vigueur dégage des potentialités "théoriques" non "fiabiles" (jardins, clos attenants à des propriétés bâties) : la municipalité souhaite répondre à la demande par l'ouverture à l'urbanisation des terrains ZADés au bourg par arrêté préfectoral du 03 Mars 1998.

## 2.4 L'emploi et les activités :

l'activité agricole de petite montagne se maintient, une activité de tourisme - loisirs se développe, et la commune dépend du bassin d'emploi de NANTUA et d'OYONNAX.

- On dénombre en 2002, 56 actifs résidents sur la commune, dont 46 travaillent à l'extérieur.
  - La quinzaine d'emplois sur la commune, se répartit entre,
    - l'agriculture : (± 5 emplois sur 5 sièges),
    - un centre équestre,
    - un hôtel-restaurant et un restaurant,
    - une entreprise de maçonnerie
    - un marchand de légumes (sur les marchés), qui souhaite installer un local de stockage et de vente sur LABALME,
    - une infirmière,
    - la communauté du Sappel...,
    - on note, le site touristique des grottes du CERDON (26000 entrées par an en 1998).
- ➔ ***La Carte Communale devra veiller aux conditions de maintien et de développement des activités : agriculture, tourisme (les grottes de LABALME sont "privées"), et prévoir une solution pour l'accueil d'un local de stockage et de vente sur place pour le marchand de légumes.***

## 2.5 Les équipements publics :

la commune dispose des équipements nécessaires à la population actuelle. La création d'une classe supplémentaire va s'avérer nécessaire avec l'arrivée d'une population jeune,

- bâtiments communaux abritant la mairie et l'école,
  - petit "local technique" face à la mairie,
  - salle des fêtes et bibliothèque dans un autre bâtiment communal,
  - une place et un parking ont été aménagés dans l'îlot bâti face à la mairie, et un parking réalisé à côté de l'école.
- ➔ ***Le projet de développement des zones constructibles s'accompagnera de la programmation des équipements (publics) nécessaires aux populations accueillies, dont la création d'une nouvelle classe par la restructuration du bâtiment de la mairie.***

## 2.6 Les réseaux et les infrastructures :

l'amélioration de la qualité de la desserte en eau pour le haut du village, la collecte et le traitement des eaux usées, sont des projets à terme de la commune ; de plus, la Révision de la Carte Communale et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au centre du bourg, relance la nécessité d'une étude d'aménagement de la traversée et des entrées du bourg.

- > **Alimentation en eau potable :**  
 l'alimentation est assurée par le Syndicat Intercommunal des eaux de la combe de VAUX, en provenance des forages de SAINT-MARTIN-DU-FRESNE. Le réseau de distribution est exploité en régie par la commune.
- > **Traitement des eaux usées :**  
 la commune ne dispose pas de système de traitement collectif des eaux usées, dont une grande partie s'évacue avec ou sans traitement dans un collecteur d'eaux pluviales aboutissant à la cascade du CERDON.
- > **Collecte des déchets :**  
 la collecte est assurée au niveau de la Communauté de Communes BUGEY-VALLEE DE L'AIN, et le traitement s'effectue à LA TIENNE à BOURG.
- > **Infrastructures routières :**  
 le bourg s'est développé de part et d'autre de la R.D.57, mais comporte deux pôles au droit de la R.N.84, classée à grande circulation, qui traverse la commune du Nord au Sud.
  - *Les conditions de l'alimentation en eau sont actuellement ré-examinées avec le projet de création d'un nouveau réseau haut-service : les travaux à engager en 2003 et 2004 permettent de confirmer le périmètre constructible de la Carte en vigueur sur le "HAUT DU VILLAGE".*
  - *La commune a engagé parallèlement à l'étude de la Carte, l'étude d'un Zonage d'Assainissement réalisé par la Subdivision de l'Équipement d'AMBERIEU-EN-BUGEY,*
    - *à l'exception de 2 ou 3 constructions, tout le bourg sera raccordé à la station par les travaux prévus en 2003 - 2004,*
  - *L'ouverture de l'autoroute a sensiblement allégé le trafic sur la R.N.84 classée à grande circulation,*
    - *classée infrastructure de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, des dispositions sont à prendre pour construire dans les secteurs affectés par le bruit,*
    - *l'article L.111.1.4, dit Amendement DUPONT, impose aux constructions et installations, un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie, sauf étude d'un "projet urbain" sur un périmètre pertinent, à soumettre à l'avis de la Commission des Sites : cette étude a été réalisée en Mai 2003, en vue d'être soumise à l'avis de la Commission des Sites le 18 Juin 2003.*
    - *l'aménagement de la traversée et des entrées du village reste un projet nécessaire, tant pour sécuriser les accès existants des voies secondaires Nord et Sud, à la R.N.84. que pour sécuriser l'accès à la R.N. des terrains à bâtir de LA FIN, et (et ultérieurement de) EN LA FIN : l'étude a été confiée par la municipalité à la Subdivision de l'Équipement d'AMBERIEU-EN-BUGEY.*

### 3. ETAT DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI.

---

#### 3.1 Le territoire communal

- **La moyenne montagne du massif du Jura entaillée par la Combe du CERDON, où les altitudes varient de 580 mètres (le village) à 927 mètres (LE MONTOUT).**
- **Le territoire est découpé selon un axe Nord-Sud traversé par la R.N.84 et la R.D.57 qui relie par l'Est la COMBE DU VAL.**
- **Le bourg s'est initialement développé au bas du flanc Est de la montagne et sur le replat de part et d'autre de la R.D.57, et deux pôles sont implantés de l'autre côté de la R.N.84 : aujourd'hui le bourg présente un aspect linéaire de 600 mètres sur la R.N.84 quelque peu hétérogène par ses franges non bâties d'une centaine de mètres de part et d'autre de la voie.**
- **Les GROTTES DU CERDON, à 600 mètres au Nord-Ouest du village sont très fréquentées.**
- **Les boisements couvrent aujourd'hui plus de 50% de territoire communal (880 hectares) ; la superficie agricole utilisée couvre 180 hectares, mais l'emboisement des terrains à forte déclivité se développe.**
- **Les eaux du ruisseau de BESSIAT au-dessus du bourg (une source captée) se dirigent depuis un cours souterrain dans la vallée de PICHOLE, vers la cascade du CERDON.**

#### 3.2 Les sols, les grottes et les gouffres

- **Les sols sont constitués de formations jurassiques : calcaires, marno-calcaires, quelques niveaux marneux, généralement affleurantes ou sub-affleurantes, marqués par la présence de nombreuses grottes et gouffres, cascades et cours d'eau souterrain.**
- **Le site en replat du village correspond à un placage de matériaux glaciaires : argiles caillouteuses.**
- **Les principaux gouffres et grottes et cascades identifiés (source communale) :**
  - **la grotte du CERDON ou de SAINT-JULIEN** : grotte aménagée, autrefois empruntée par la rivière drainant le synclinal de CEIGNES,
  - **la grotte de LA BALME DE BESSIAT ou PICHOLE**, exurgence temporaire du ruisseau de BESSIAT,
  - **le gouffre du MERLET**, débouche sur une galerie,
  - **la grotte de LA TIENNE**, dans la falaise au-dessus de la R.N.84 (en limite de CERDON et de LA BALME),
  - **le gouffre du RAT BLANC**,
  - **enfin la cascade sur la combe de CERDON**, d'une hauteur de 150 mètres.

### 3.3 Les boisements

- **Les boisements couvrent aujourd'hui plus de 50% du territoire communal (880 hectares).**
- **L'altitude de la commune favorise l'emboisement des terrains à forte déclivité délaissés par l'agriculture.**
- **L'arrêté préfectoral du 20 Mars 1981 régleme la plantation de toutes les essences résineuses "considérant qu'il y a eu lieu d'éliminer les risques de diminution de productivité des terres agricoles par suite d'une trop grande proximité des plantations forestières".**
- **La forêt communale de LA BALME est gérée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 Octobre 1986, qui régleme les semis et plantations d'essences forestières.**

### 3.4 Les terrains agricoles utilisés

- **Le Recensement Général de l'Agriculture de 2000, recense une Superficie Agricole Utilisée de 180 hectares, dont 159 hectares de superficie toujours en herbe, et des terres labourables (résultat confidentiel non publié).**
- **3 sièges d'exploitation sont en activité sur la commune en 2002 :**
  - 1 au bourg : ancienne exploitation transformée en centre équestre,
  - 1 a LA BOISSIERE : production ovine à 250 mètres au-dessus du village,
  - 1 au SAPPEL : production de viande bovine, à ± 2 kms du boug.
- **La présence du centre équestre au bourg induit l'application d'une règle de distance de 50 mètres entre les bâtiments abritant des chevaux et les constructions occupées par des tiers (et réciproquement) ; la fréquentation par la clientèle nécessite de conserver des possibilités de circulation indépendantes du trafic local, et de prévoir un stationnement adéquat, pose-dépose.**
- **Tous les terrains à proximité du bourg, en dehors de ceux à forte pente, boisés, ou en bordure des ruisseaux de BESSIAT, sont utilisés par les exploitants, et à ce titre à protéger du développement de l'urbanisation.**
- **Une parcelle agricole d'environ 3,5 hectares au lieu-dit EN LA FIN (parcelle n°12) dans le prolongement des terrains en Z.A.D. de LA FIN à l'Ouest du bourg, est susceptible de se libérer pour la construction,**
  - le propriétaire est vendeur à la commune,
  - la Chambre d'Agriculture, partie prenante d'une réflexion globale d'aménagement, estime que c'est à la municipalité de débattre de l'utilisation de cette parcelle compte-tenu des opportunités en terrain à bâtir, faibles au bourg (topographie, site, utilisation agricole).

### 3.5 Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.).

L'inventaire national des Z.N.I.E.F.F. de la Région Rhône-Alpes, réalisé entre 1985 et 1987 et partiellement mis à jour depuis, recense sur la commune.

- **Des Z.N.I.E.F.F. de type 1**, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées : **il y a enjeu de préservation des biotopes concernés, et la protection par les documents d'urbanisme doit être stricte,**
  - n°0124-1303, **site du CERDON, grotte, karst** : une dizaine de grottes recensées pour leur intérêt spéléologique et préhistorique ; et diverses espèces de chiroptères ont été signalées,
  - n°0124-1301, **falaise du CERDON, site prestigieux** : seule la crête de la falaise touche la limite communale de LA BALME.
- **Une Z.N.I.E.F.F de type 2**, qui désigne un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés,
  - n°0124, **gorges du CERDON, cluse du PREAU** : ce secteur correspond à un massif calcaire très karsitifié avec la présence de nombreuses grottes.
- **Tout zonage ou réglementation ou réservation d'espace public... qui autoriserait des travaux détruisant ou dégradant les milieux inventoriés, sont susceptibles de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme. Il convient également de prendre en considération l'impact indirect des travaux ou réalisations qui pourraient être admis à proximité de la Z.N.I.E.F.F..**

### 3.6 Autres richesses, sites ou milieu naturel d'intérêt

- **L'arrêté de protection du biotope du 20 juillet 1987 protège les oiseaux rupestres dans les secteurs des falaises au Nord du CERDON, et de la falaise du Monument** : pour la survie du faucon pèlerin et des derniers oiseaux rupestres appartenant aux espèces protégées, les sites rocheux plus particulièrement fréquentés pendant la période de reproduction sont interdits à certaines activités. (Ce périmètre est en cours de réactualisation).
- **La commune est traversée par quatre circuits de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et où de Randonnée (P.D.I.P.R.).**
- **Produit d'appellation d'origine** : la commune est comprise dans l'aire de production du Comté : le projet de Carte Communale doit être communiqué à l'Institut national des Appellations d'Origine Contrôlée pour avis.
- **La Combe DE CERDON, ses vignobles et ses cascades** : site prestigieux en instance de classement, prolonge le territoire communal à l'Ouest.



PREFECTURE DE REGION RHÔNE-ALPES





DIRECTION REGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT  
RHÔNE - ALPES

# LABALME

## 01

 LIMITES COMMUNALES



-  Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1
-  Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2

cartographie : DIREN Rhône-Alpes  
janvier 2002

source des données : DIREN / MNHN  
fonds cartographique : SCAN 25 edr IGN (C)  
échelle : 1/ 20 000

### 3.7 Alimentation et gestion de l'eau, les zones humides

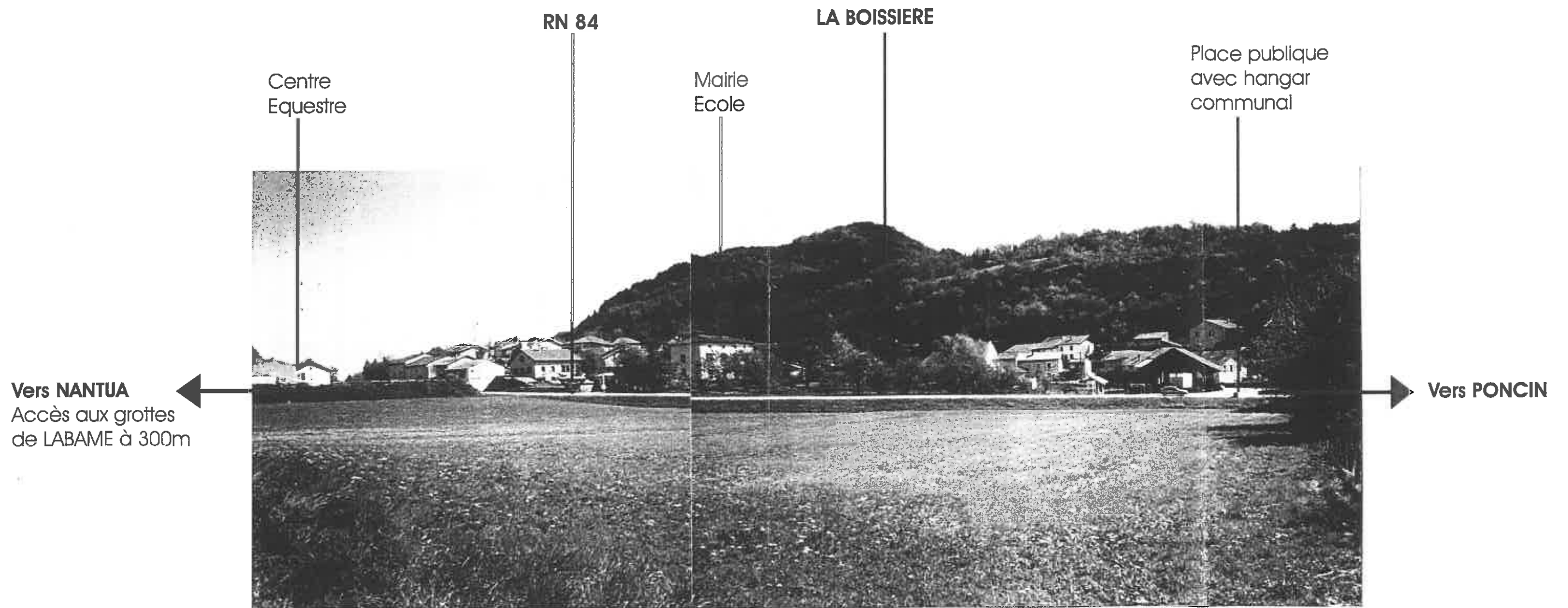
- **Le S.A.G.E. : le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Basse Vallée de l'Ain est en cours d'étude.**
- **L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des eaux de LA COMBE DE VAUX, et en provenance des forages de SAINT-MARTIN DU FRESNE. Le réseau de distribution est exploité en régie par la commune. Des travaux sont prévus en 2003 et 2004 pour le renforcement de l'alimentation en eau du HAUT DU VILLAGE par la création d'un nouveau réseau haut-service.**
- **La commune ne dispose pas de traitement collectif des eaux usées et des eaux pluviales : une grande partie s'évacue, avec ou sans traitement, dans un collecteur d'eaux pluviales aboutissant à la cascade du CERDON. Le Zonage d'Assainissement, à l'étude, prévoit le raccordement du réseau unitaire à une station de traitement ; les travaux, à réaliser en une tranche, sont programmés pour 2003 et 2004.**
- **Les zones humides, deux sites sont recensés : sur la montagne, au lieu-dit LE PRELET, et au bourg au droit du hangar communal. Le remblaiement des zones humides classées en zone urbanisable est désormais soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau : il est recommandé d'exclure les zones humides, cuvettes, bords de cours d'eau... des zones urbanisables.**

### 3.8 Les risques naturels

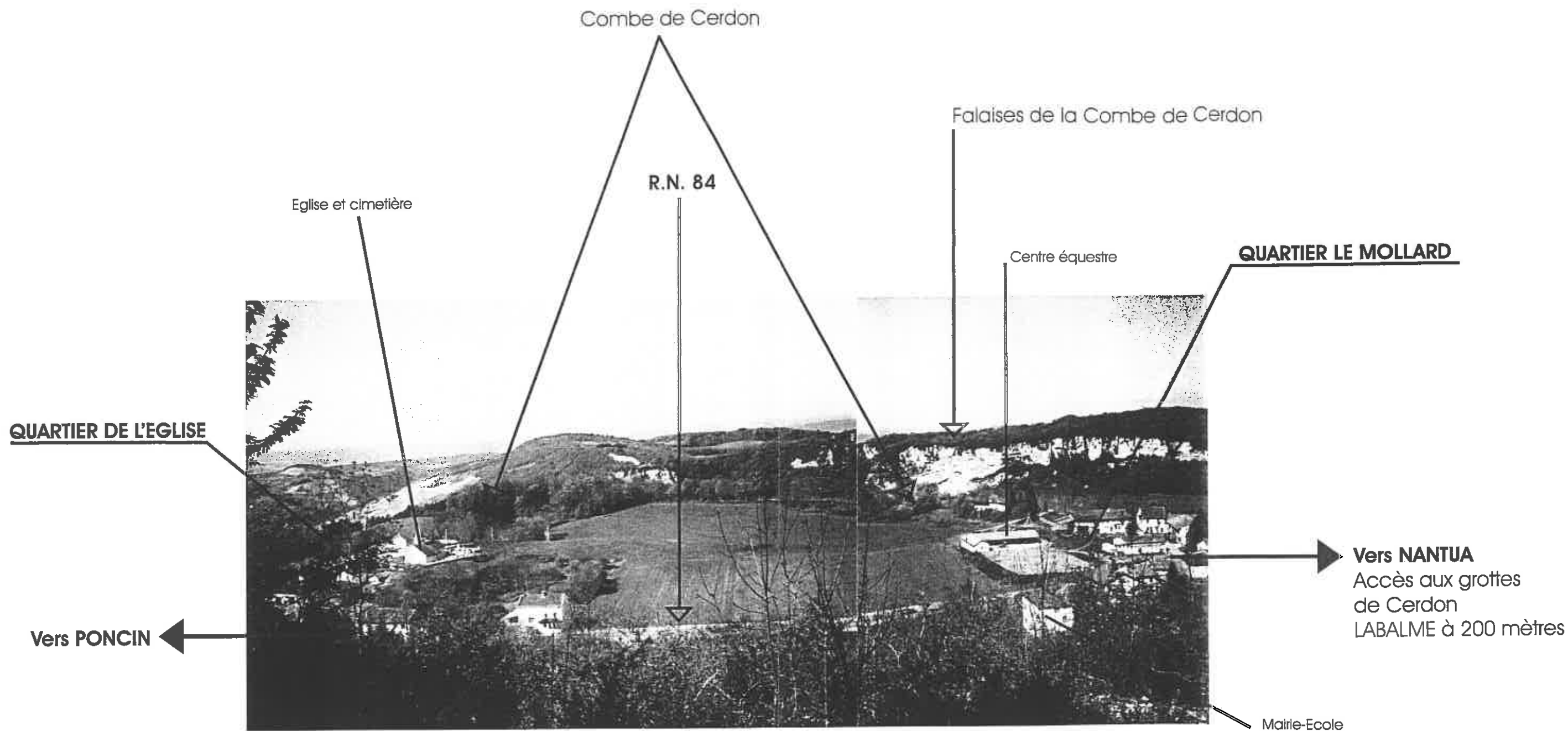
- **Le "Porter à Connaissance" signale les risques naturels liés à la présence de la grotte PICHOLE ou BALME DE BESSIAT. La municipalité estime qu'il s'agit de risques liés aux grottes de spéléologie : d'autres grottes et gouffres visités par les spéléologues sur la commune sont signalés au paragraphe 3.2 du présent chapitre (source communale).**

### 3.9 Le patrimoine bâti

- **Le bourg :**
  - **l'implantation du village au pied de la montagne, et son développement en forme d'arc aux abords de la R.D.57 présente un grand intérêt, tant par son insertion dans le site, que par la qualité du bâti traditionnel,**
  - **deux autres pôles, L'EGLISE et le MOLLARD, sont implantés face à ce site, de l'autre côté de la R.N.84.**
- **L'enjeu pour le bourg, consiste,**
  - **à ne pas construire au-delà des sites actuellement bâtis sur les pentes pour protéger les versants de la montagne et les crêtes,**
  - **à insérer au mieux les futures constructions, entre le village au bas de pente à l'Est et les deux autres pôles qui lui font face à l'Ouest (L'EGLISE ET LE MOLLARD), par un plan de composition global traitant de l'implantation, du volume, de l'aspect, des constructions..., tant sur le site que par rapport à la R.N.84. et aux quartiers voisins,**



Le flanc Est du bourg avec les équipements publics, implanté en pied de pente d'un massif boisé, et isolé des 2 pôles bâtis du versant Ouest par la R.N. 84



Le versant Ouest du bourg de LABALME implanté sur un "replat" coupé par la R.N. 84 en limite des falaises et de la combe de Cerdon : deux pôles bâtis distants de 150 mètres, LE MOLLARD et PRES DE L'EGLISE.

- à renforcer l'homogénéité du village,
    - o par une urbanisation adaptée, aux abords de la R.N.84, à un coeur de village, en vue d'opérer une liaison avec sa partie Est (abords de la R.D.57.),
    - o par le traitement de la traversée routière et des entrées pour renforcer son identité urbaine,
  - o le schéma élargi et actualisé du C.A.U.E., et le "projet urbain" sur les terrains ZADés de LA FIN et le site voisin de EN LA FIN, ont apporté à la commune les éléments qui devraient lui permettre de réaliser une opération de qualité dans ce coeur de village.
- Le château du SAPPEL, les ruines de la Vieille Verrerie (col du SAPPEL), les ruines de la Tour de BARIO...

→ **La préservation et la mise en valeur de l'environnement par la Carte Communale passe,**

- *par la protection du site naturel "prestigieux" et d'un grand pouvoir d'attraction touristique de la COMBE DU CERDON avec ses falaises, cascades, grottes et gouffres, eaux souterraines, espèces d'oiseaux rupestres protégées, circuits de randonnée... : l'amélioration des conditions d'accueil au site des grottes de CERDON est en cours de réflexion,*
- *par la protection des terrains agricoles utilisés : le maintien de l'activité agricole contribue à limiter l'enfrichement des pentes au-dessus du bourg et à conserver la qualité du site naturel,*
- *pour le site du bourg,*
  - o *par un choix judicieux de l'implantation des nouveaux sites constructibles : . .*
    - o *flancs et crêtes de la montagne de LA BOISSIERE à l'Est à protéger,*
    - o *profondeur et qualité d'organisation de l'emprise constructible projetée au-delà de la R.N.84 sur le replat Ouest (LA FIN et EN LA FIN),*
    - o *limite de l'urbanisation aux entrées Sud (peu de possibilité) et Nord du bourg,*
  - o *un caractère plus "urbain" de la traversée du bourg par le traitement de la R.N.84 et des portes d'entrée,*
  - o *par le soin à apporter à la qualité des réhabilitations et des constructions nouvelles (cahier de recommandations architecturales ?), le traitement des espaces publics, et la liaison routière et piétonnière à opérer entre les trois pôles bâtis et les équipements.*

## 4. ETAT DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL : BILAN DE SITUATION DU FONCIER ET DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET INCIDENCES POUR LE DEVELOPPEMENT DU BOURG.

L'analyse et le diagnostic ont été effectués en réunion thématique du 06 Mai 2002, avec les représentants de la Chambre d'Agriculture, sur la base de la carte des exploitations agricoles (repérage des exploitations et des terrains utilisés autour du bâti) réalisé par les exploitants de la commission.

Situation des sièges et des terrains	Recommandations
<p>① GIROD, le bourg, en bordure N.O. de la R.N.84, "LE MOLLARD", centre équestre (activité touristique),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation + écurie + manège + dépendances,</li> <li>- entouré sur 3 côtés de constructions + un projet de construction sur les terrains ZADé au Sud,</li> <li>- utilisation pour les chevaux des terrains situés sur l'arrière des habitations à l'entrée N.O. du village (EN MARCHAMP, SOUS CHEZ GUILLOT),</li> <li>- site de SOUS CHEZ GUILLOT en contrebas derrière le siège,</li> <li>- exploitant non propriétaire,</li> <li>- un projet de manège (P.C. refusé) : plus de possibilité de s'agrandir sur le site actuel,</li> <li>- accès par le chemin rural de LA FIN à l'Ouest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Application d'une distance, réciproque, de 50 mètres vis à vis des bâtiments occupés par des tiers</b> : cette règle touche le site ZADé à urbaniser de LA FIN ; <b>Mr le Maire : y faire un parking pour l'accueil des cars se rendant au centre équestre.</b></li> <li>→ <b>Chambre d'Agriculture :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>protéger au mieux cette activité et lui laisser la possibilité de se développer</b> (projet de manège),</li> <li>- <b>réduire le trafic au minimum sur le chemin rural au droit du centre équestre</b> (circulation des clients, présence d'enfants) : <b>renvoyer le trafic sur la voie nouvelle à créer sur la zone à urbaniser de LA FIN,</b></li> <li>- <b>pas d'accès à la R.N.84 de cette voie nouvelle trop proche de la propriété pour éviter "les tensions avec l'entourage".</b></li> </ul> </li> </ul>

<p>② <b>GARNIER, "LA BOISSIERE", Est du village,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- production ovine,</li> <li>- bâtiments d'exploitation à 250 mètres du village, et habitation à 400 mètres des bâtiments,</li> <li>- ne relève pas des installations classées,</li> <li>- terrains utilisés autour des bâtiments d'exploitation et en direction de la R.N.84 (EN DAREZE, CHAMP LEROUX).</li> <li>- pas d'A.E.P. publique,</li> <li>- sur un site "dominant" le village.</li> </ul> <p>③ <b>MUZY, "LE SAPPEL", à environ 2 kms à l'Est du bourg ,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- production de viande bovine,</li> <li>- habitation à CHALLES,</li> <li>- château du SAPPEL.</li> </ul>	<p>→ <b>Pas d'incidence pour le développement du bourg : site éloigné à ne pas développer.</b></p> <p>→ <b>Chambre d'Agriculture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bon exemple d'un siège dont la situation contribue à limiter l'enfrichement des pentes,</li> <li>- terrains agricoles à protéger jusqu'au chemin d'accès au village et à la R.N.84.</li> </ul> <p>→ <b>Pas d'incidence : site isolé à ne pas développer.</b></p>
<p>⊗ <b>EN LA FIN, parcelle n°12, ± 3,5 ha, dans le prolongement des parcelles ZADées du centre bourg,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le propriétaire est vendeur à la commune,</li> <li>- une bande de ± 40 x 240 mètres est ZADée (avec les parcelles 281 à 289 et 31 à 34, comprises entre le chemin rural de LA FIN et la R.N.84),</li> </ul>	<p>→ <b>Chambre d'Agriculture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tenir compte des faibles opportunités en terrain à bâtir du bourg (topographie, site...) : à la municipalité de débattre de l'utilisation de cette parcelle,</li> <li>- au-delà de la question agricole, la Chambre est partie prenante d'une réflexion globale d'aménagement des communes.</li> </ul>
<p>⊗ <b>Entrée Nord du bourg, EN MARCHAMP, LA GARE-TRANCHE-COU, (de part et d'autre de la R.N.84) : projet de "site d'activités".</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mr le Maire : "demande pressante" d'un local pour une activité (vente de légumes sur les marchés) qui s'exerce actuellement dans un bâtiment communal, et "prévoir plus large pour assurer le long terme".</li> </ul>	<p>→ <b>Application de l'Amendement DUPONT le long de la R.N.84 : recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie, ou étude par un "Projet Urbain" des conditions de constructibilité (paysage, architecture, sécurité routière et piétonnière, acoustique) sur un "périmètre pertinent".</b></p> <p><b>NOTA BENE</b> : ce projet a été abandonné par la Carte, avec l'accueil de l'activité sur le site de LA FIN, étudié dans le cadre du "projet urbain".</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- EN MARCHAMP : projet sur p. 51 et 52 : ± 1,5 ha, (façade de 150 m sur la R.N.84 x 80 m de profondeur),</li> <li>- en face : LA GARE, p. 67 à 70 et 38 et 39, ± 6500 m<sup>2</sup>, et TRANCHE-COU p. 63 à 66, ± 6000 m<sup>2</sup>, (300 mètres de façade sur la R.N.84).</li> </ul> <p><b>⊗ LE HAUT DU VILLAGE au N.O. : zone d'extension future (E) de l'actuelle Carte,</b></p>	<p><b>→ Chambre d'Agriculture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EN MARCHAMP : la décision appartient à la commune, mais 2 remarques : considérer les besoins en surface du centre équestre ; et, l'opération ponctuelle pour une activité peut "grignoter" le terrain utilisé par le centre au fil du temps, (Mr le Maire : une parcelle agricole de l'élevage ovin sera cédée au centre équestre en compensation).</li> <li>- LA GARE-TRANCHE - COU : protéger le terrain agricole utilisé par l'élevage ovin jusqu'à la R.N.84 (= les 6000 m<sup>2</sup> de TRANCHE - COU compris),</li> <li>- "Meilleur site" du point de vue de l'activité agricole : LA GARE.</li> </ul> <p><b>→ D.D.A.S.S. : EN MARCHAMP : attention au risque de bruit (compresseur...) à côté de l'hôtel.</b></p> <p><b>→ Dépendance d'une propriété bâtie : constructibilité confirmée.</b></p>
<p><b>⊗ LA FIN, centre bourg en façade sur la R.N.84 (hors actuelle Carte), terrain ZADé par la commune,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utilisation en plus grande partie par l'élevage ovin + les terrains attenants à l'église.</li> </ul>	<p><b>→ Constructibilité confirmée.</b></p> <p><b>→ Application de l'Amendement DUPONT ou étude d'un "projet urbain".</b></p>
<p><b>⊗ PONT MERCET, entrée S.O. du bourg ; zone constructible (C) de l'actuelle Carte.</b></p>	<p><b>→ D.D.A.S.S. : appliquer une distance d'éloignement de 100 mètres vis à vis de la future station d'épuration → suppression du périmètre constructible sur p. 273 et 274.</b></p>

## 5. LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE ET LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.

---

Monsieur le Maire a exposé, dès le début de l'étude, les préoccupations et les objectifs de la municipalité, qui, en terme de croissance, ont été confirmés par la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration de la Carte Communale.

### 5.1 Les objectifs de la municipalité :

- **Faire évoluer rapidement le périmètre constructible de la Carte Communale pour répondre aux demandes de construction,**
  - la création d'un petit bâtiment de stockage pour un marchand de fruits et légumes (vente sur les marchés), à qui la commune loue un bâtiment non adapté, sur un site d'activités à délimiter à cette occasion : ce projet a évolué vers un bâtiment de stockage et de vente qui trouvera sa place au droit de la R.N.84. dans l'opération à réaliser par la commune (logements) et la Communauté de Communes (activités) sur les terrains ZADés de LA FIN, qui ont fait l'objet de l'étude d'un "projet urbain",
  - l'accueil de quelques habitations sur un périmètre constructible à redéfinir : la commune estime que les parcelles constructibles interstitielles de la Carte en vigueur ne sont pas constructibles.
- **Etudier en même temps que la Carte Communale, un Zonage d'Assainissement, en prévision de travaux qui raccorderont à la station créée, par le réseau unitaire, la plus grande partie des constructions du bourg (sauf 2 ou 3 habitations).**
- **Prévoir un développement axé sur,**
  - dans un premier temps, l'urbanisation des terrains du bourg classés en Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D.) de LA FIN,
  - ultérieurement, l'emprise communale serait élargie à toute la parcelle, partiellement ZADée, de EN LA FIN : le propriétaire-agriculteur (d'une autre commune) est prêt à la céder à la municipalité ; cette vaste parcelle représente un potentiel d'avenir pour la commune, compte-tenu des nombreuses contraintes (topographie, site...) qui limitent, ailleurs, le développement du bourg,
  - tenir compte du schéma produit antérieurement par le C.A.U.E. sur LA FIN, en l'actualisant par une réflexion sur l'organisation globale des deux sites de LA FIN et EN LA FIN ; sachant que l'évolution du projet pour le marchand de légumes et son installation dans des bâtiments de la Communauté de Communes, induit la construction dans la bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.N.84., et donc l'étude d'un "projet urbain".

- **Protéger les terrains agricoles utilisés par les exploitants de la commune et en provenance d'autres communes** : c'est une agriculture de moyenne montagne, à maintenir car sur des terrains à forte déclivité, et à une altitude qui favorise l'emboisement (biotope pour le lynx et le sanglier...)

## 5.2 Les prévisions de développement :

Les prévisions de développement de la municipalité, en partie exposées dans la délibération du conseil municipal qui prescrit la Carte, ont servi de support aux décisions de la commission de travail.

- ➔ **- + 12 à + 15 constructions dans les 5 ans (maximum selon le projet de la municipalité) :**
  - soit un nombre moyen de 3 permis par an, qui pourrait aller jusqu'à 6 par an,
  - l'accueil de + 36 à + 45 personnes, ce qui portera la population de 141 à environ 180 - 200 habitants,
  - et l'hypothèse d'une dizaine d'enfants à accueillir à l'école à terme.
- ➔ **L'installation d'un local de stockage et de commercialisation de fruits et légumes dans un atelier-relais à installer par la Communauté de Communes au droit de la R.N.84. sur le site ZADé de LA FIN.**
- ➔ **Les besoins en terrain à bâtir sont de l'ordre de :**
  - 2 hectares pour les logements (lots de 750 à 1 000 m<sup>2</sup>) à réaliser par la commune,
  - environ 4.000 m<sup>2</sup>, pour l'atelier-relais de la Communauté de Communes (stationnement compris), avec une réserve pour l'extension de l'activité ou la création d'un équipement public.
- ➔ **La parcelle (n°12) de EN LA FIN, voisine des parcelles à urbaniser de LA FIN, est, avec le schéma de composition du C.A.U.E. et le "projet urbain", considérée aujourd'hui comme une réserve foncière pour le développement ultérieur de la commune, après Modification de la Carte Communale.**
- ➔ **Les travaux de raccordement à un système de traitement collectif des E.U. de tout le village, prévus pour 2003 et 2004, induiront une capacité d'accueil de 100 E.H. tout à fait suffisante pour l'accueil des nouveaux habitants de LA FIN.**
- ➔ **Les travaux de renforcement de la desserte en eau potable sur LE HAUT VILLAGE, prévus pour 2003, 2004, permettent de confirmer l'extension du périmètre constructible projetée par la Carte en vigueur sur le village d'en haut.**
- ➔ **En cas de besoin, une nouvelle classe sera créée dans les actuels bureaux de la mairie qui seraient transférés à l'étage, pour l'accueil de la dizaine d'enfants attendus à l'école.**

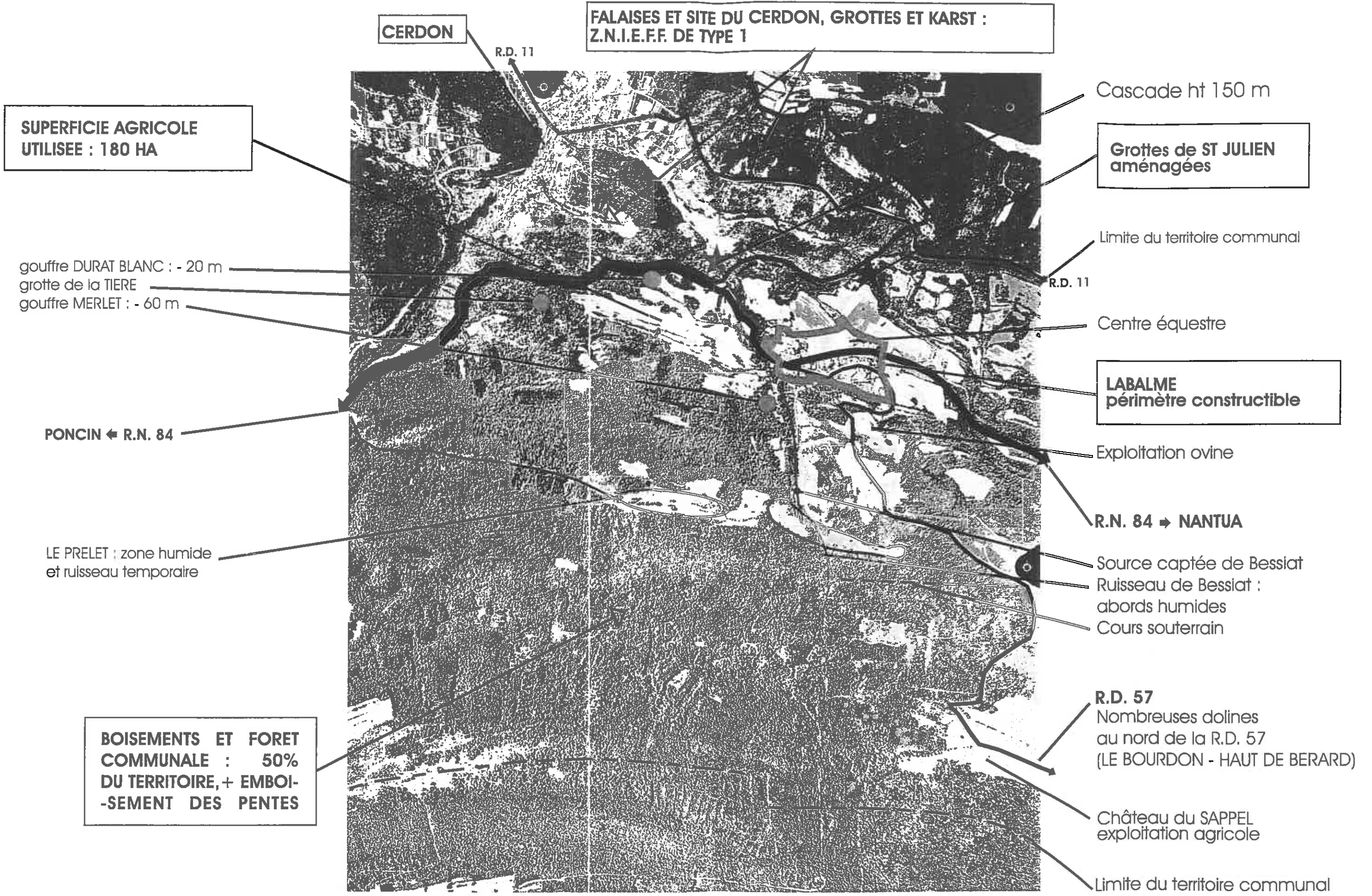
## 6. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LES ZONES NON CONSTRUCTIBLES ET CONSTRUCTIBLE, et de la manière dont la carte prend en compte LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

---

### 6.1 Pour les zones naturelles non constructibles

- **La non-constructibilité selon l'article R.124.3 du Code de l'Urbanisme.**
  - « Les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées.
    - à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
    - ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles... »
  
- **Les espaces naturels protégés non- constructibles. Il s'agit,**
  - *des terrains agricoles utilisés nécessaires à la profession,*
    - *le diagnostic a été effectué avec les représentants de la Chambre d'Agriculture, et les exploitants de la commission (cf. le « bilan de situation du foncier et des exploitations agricoles et incidences pour le développement du bourg »),*
    - *une distance protégée de 50 mètres vis-à-vis des bâtiments occupés par des tiers a été prise en compte autour de l'écurie du centre équestre, et le trafic créé par l'urbanisation du site de LA FIN sera renvoyé sur la voie nouvelle qui débouchera sur le R.N. 84, afin d'éviter le passage au droit du centre,*
    - *les terrains agricoles utilisés par les exploitants autour de bourg, dont le centre équestre et l'élevage ovin : au Nord du village, les terrains sont protégés jusqu'aux abords de la R.N.84,*
  - *des boisements : forêts communales, forêts soumises à une réglementation des boisements, et des terrains à forte déclivité en voie d'emboisement au-dessus du bourg,*
  - *de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 : le site du CERDON, (grottes, karst),*
  - *des zones humides identifiées : site de PRELET, abords du ruisseau de BESSIAT,*

➔ **Conformément à l'article R.124.3 du Code de l'Urbanisme actualisé, ces différents espaces naturels sont englobés dans un unique SECTEUR NON CONSTRUCTIBLE où « les constructions, ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles », (les annexes, les dépendances... nécessaires aux constructions en place sont autorisées).**



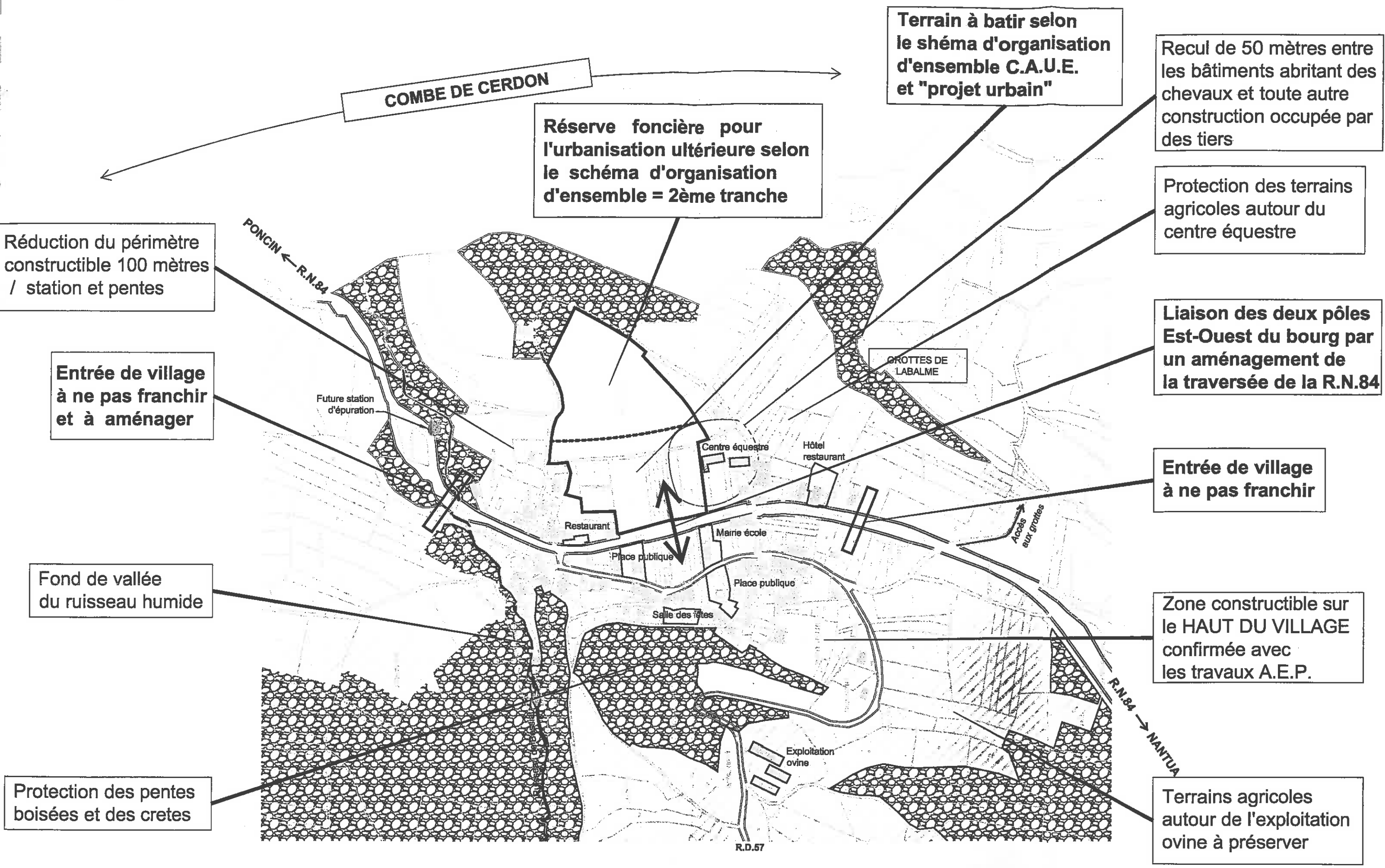
**LES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**  
**Vue I.G.N.**

## 6.2 Pour le secteur constructible du bourg

- **La constructibilité selon les articles R.124.2 et R.124.3. du Code de l'Urbanisme,**

« Le rapport de présentation... explique les choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121.1. pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées... Le document graphique délimite les secteurs où les constructions sont autorisées ».
- **Les principes d'aménagement et de protection de la loi MONTAGNE,**
  - la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
  - la préservation des espaces, paysages, et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel,
  - la réalisation de l'urbanisation en continuité avec les bourgs et villages existants.

Ces principes sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations. Les Cartes Communales doivent leur être compatibles.
- **L'actualisation du périmètre de la Carte Communale approuvée le 19 Janvier 1998,**
  - *la zone constructible de 1998 englobe le périmètre bâti du bourg,*
  - *la révision de la Carte de 1998 a conduit à,*
    - *supprimer l'enclave à bâtir au Nord sur CHAMP LEROUX et LA GARE : en vue de protéger les terrains agricoles utilisés par l'élevage ovin jusqu'à la R.D.57,*
    - *confirmer la constructibilité du secteur "E" de la Carte de 1998, sur le HAUT DU VILLAGE : en raison de la réalisation des travaux de renforcement du réseau A.E.P., prévue en 2003 - 2004,*
    - *supprimer l'extension constructible au Sud-Ouest du bourg à PONT MERLET : l'application d'une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis de la future station d'épuration réduit le périmètre constructible sur p.273 et la parcelle attenante, mais le hangar communal reste rattaché à la zone constructible (les changements de destination éventuels ne pourront être que limités).*
    - *recommander sur les parcelles en bordure de la R.N.84 de ENTRE LES DEUX ROUTES (jardins, prés, arbres fruitiers,) humides en fond Sud-Est (remontées d'eau, eaux de ruissellement), un secteur non aedificandi de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la R.N., pour une implantation des constructions sur la partie haute, (→ recommandation aux futurs constructeurs qui ne peut se traduire en obligation par la Carte Communale).*
- **L'extension du périmètre constructible,**
  - *sur les terrains de LA FIN ZADès par arrêté préfectoral du 03 mars 1998, d'une superficie d'environ 1,7 hectares entre la R.N.84 et une bande de ± 40 mètres sur p.12 au-delà du chemin rural de EN LA FIN,*
    - *ces terrains, ainsi que ceux, voisins, de la parcelle 12 de EN LA FIN, réserve potentielle pour l'urbanisation ultérieure à plus long terme de la commune, après Modification de la Carte Communale, ont fait l'objet,*



**COMBE DE CERDON**

Réserve foncière pour l'urbanisation ultérieure selon le schéma d'organisation d'ensemble = 2ème tranche

Terrain à bâtir selon le schéma d'organisation d'ensemble C.A.U.E. et "projet urbain"

Recul de 50 mètres entre les bâtiments abritant des chevaux et toute autre construction occupée par des tiers

Protection des terrains agricoles autour du centre équestre

Réduction du périmètre constructible 100 mètres / station et pentes

Entrée de village à ne pas franchir et à aménager

Liaison des deux pôles Est-Ouest du bourg par un aménagement de la traversée de la R.N.84

Entrée de village à ne pas franchir

Fond de vallée du ruisseau humide

Zone constructible sur le HAUT DU VILLAGE confirmée avec les travaux A.E.P.

Protection des pentes boisées et des cretes

Terrains agricoles autour de l'exploitation ovine à préserver



**LE PARTI D'AMENAGEMENT DU BOURG - 1/5000e**

- d'un schéma d'organisation actualisé et élargi par le C.A.U.E.,
- et de l'étude d'un "projet urbain" (↔ schéma C.A.U.E. annexé) qui présenté à la Commission des Sites a donné avis favorable à l'unanimité le 18 Juin 2003.

**Le "projet urbain" et le schéma d'organisation du C.A.U.E., donnent à la municipalité les orientations générales (paysage, environnement, architecture), devant servir de support au dossier de réalisation,**

- de l'atelier-relais par la Communauté de Communes,
- les logements locatifs et en accession par la commune de LABALME,

**N.B. : l'étude du "projet urbain" sur le site de LA FIN qui va devenir le "quartier de LA BATIE" est annexée à la Carte Communale.**

➤ **Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone constructible,**

- les travaux d'alimentation en eau potable et de défense-incendie pour le HAUT DU VILLAGE (2003- 2004),
- les travaux de raccordement du réseau unitaire en place à un ouvrage de traitement des eaux usées du bourg, avec la réfection du chemin de l'Eglise, et le raccordement de l'opération de LA FIN, prévus 2003 - 2004,
- l'étude d'aménagement de la traverse par la R.N. 84, et le traitement des entrées du bourg (étude en cours),
  - avec un sens de circulation entre la rue de l'Eglise, (entrée), le chemin de EN LA FIN, et la rue du MOLLARD,
  - et la création d'une voie structurante entre le chemin de EN LA FIN et la R.N. 84 pour desservir les futures zones urbaines, et sécuriser le débouché sur la R.N.,
- la maîtrise communale des terrains de LA FIN (et ultérieurement de EN LA FIN), constructibles selon le schéma de composition du C.A.U.E. et le "projet urbain" annexé à la Carte Communale.

**→ La capacité en terrain à bâtir arrêtée au bourg est de :**

- |                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| - LE VILLAGE      | jardins attenants au bâti...,        |
| - HAUT DU VILLAGE | 2/3 constructions                    |
| - LA FIN          | 15 logements individuels et locatifs |

**soit un potentiel de 18 à 20 constructions, (distribué pour le site LA FIN en 10 lots de 900 à 1.170 m<sup>2</sup>, et 6 lots de 750 à 850 m<sup>2</sup>),**

**et, par rapport aux objectifs de développement de la municipalité, de quoi répondre à la demande de construction pendant 7 à 10 ans, avec un projet de réalisation dans les 5 ans maximum sur le site de LA FIN par la commune, et une population pouvant atteindre 180 à 200 habitants.**