

Commune de **SAINT-ALBAN**

CARTE COMMUNALE

MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

- DEPARTEMENT DE L'AIN -

Approuvée le 03 Décembre 2001

Vo pour rester à la délibération en date du 03/12/2001



H. Huel

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vo pour rester annexé
à notre arrêté de ce jour

BOURG le **28 DEC 2001**

Le Préfet

Pour le préfet
l'attaché de préfecture

Chet de Bureau

S



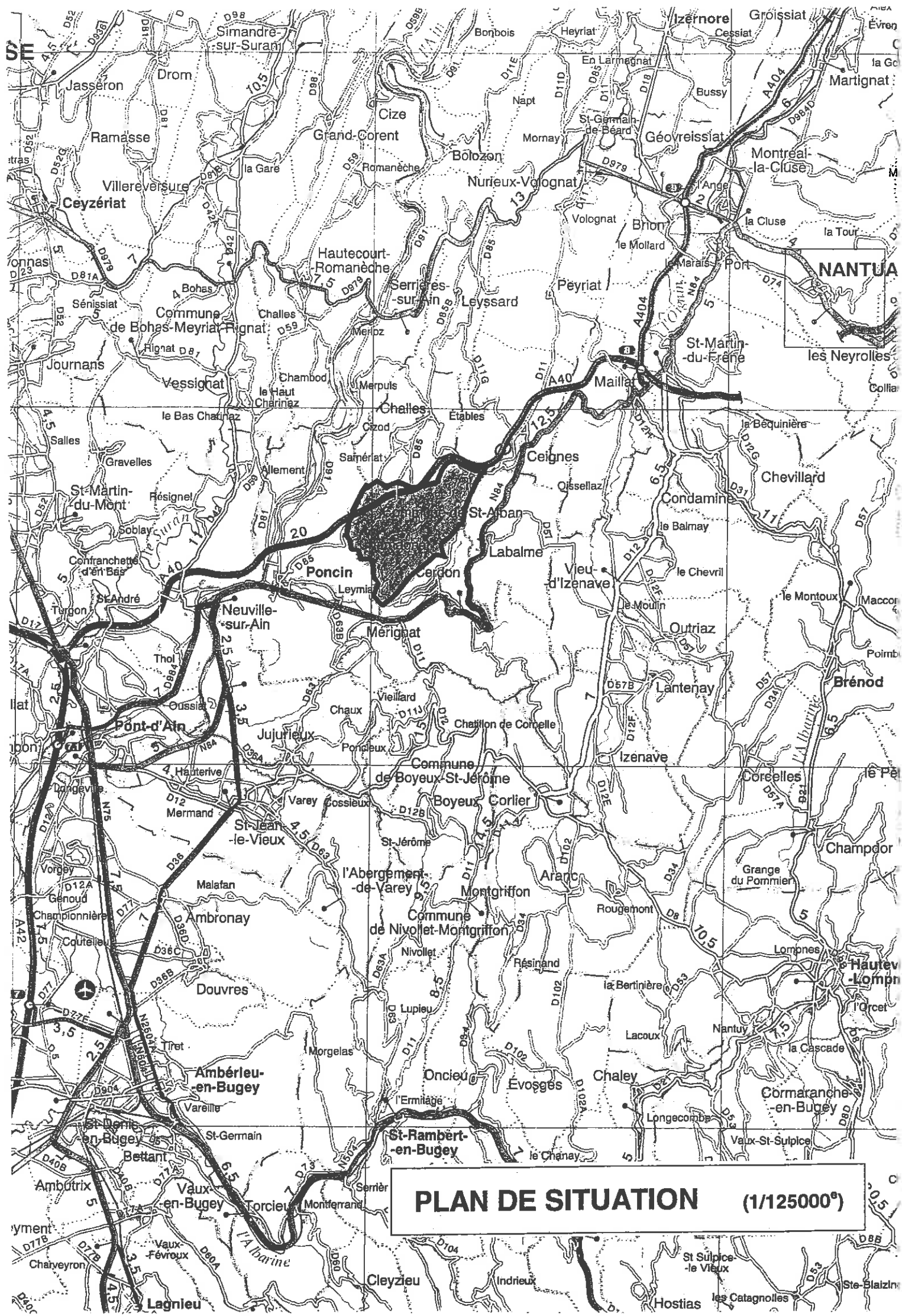
NOVEMBRE 2001

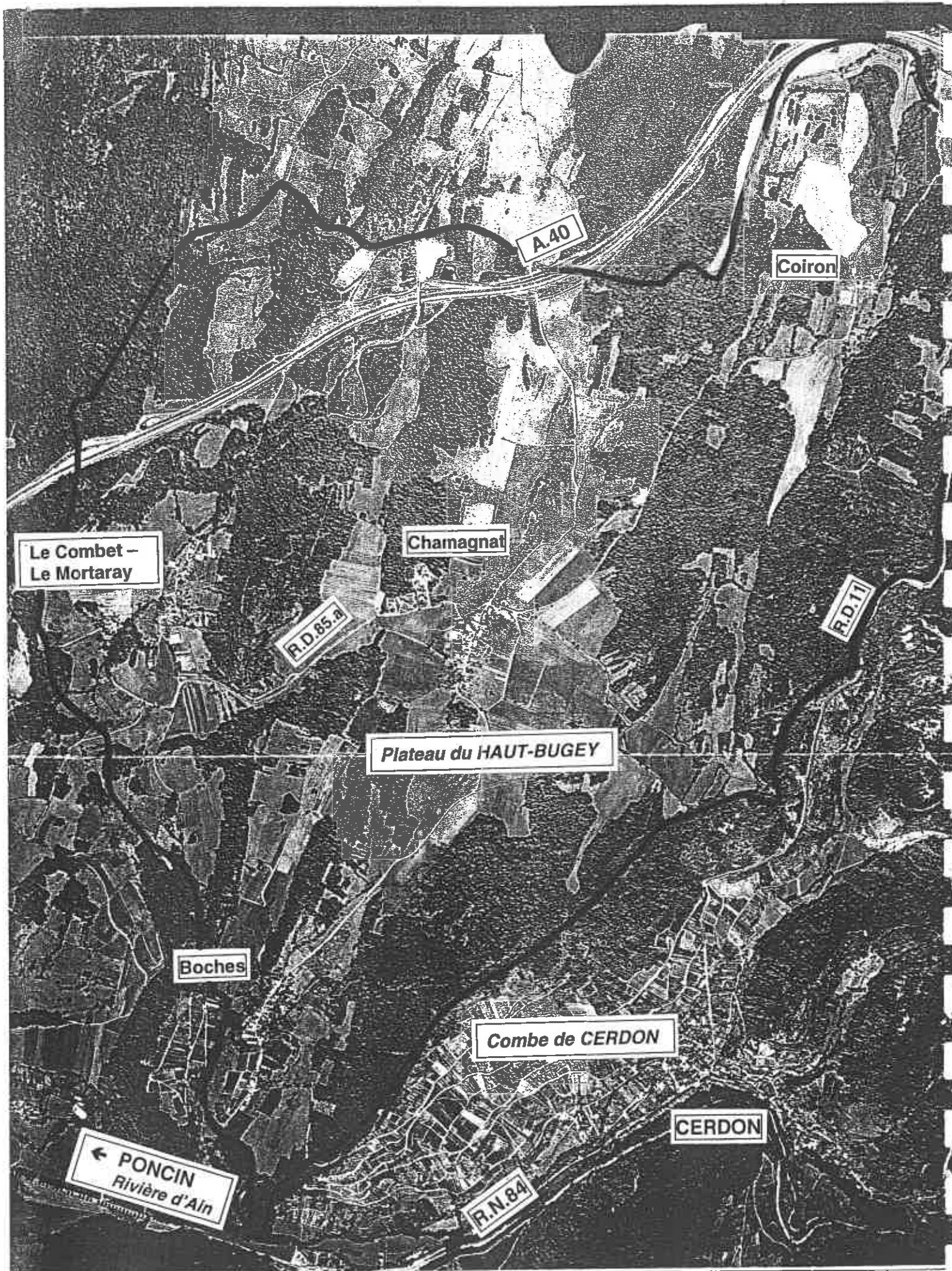
signé *S. L'ÉVILLÉ*

Paule DUFIEUX, Etudes d'Urbanisme, 01000 BOURG EN BRESSE. Tél. : 04.74.45.96.22

SOMMAIRE

	Pages
<i>Plan de situation</i>	
<i>Vue aérienne (I.G.N.) du territoire communal</i>	
0. PREAMBULE : PRESENTATION DE LA COMMUNE, DEMARCHE DE LA MUNICIPALITE	1
0.1. Présentation de la commune	1
0.2. Démarche de la municipalité	2
1. LES FONDEMENTS DE LA CARTE COMMUNALE	3
1.1. Qu'est-ce qu'une Carte Communale	3
1.2. Les fondements juridiques de la Carte	3
2. LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	7
2.1. L'intercommunalité	7
2.2. La démographie	8
2.3. Le parc logement	8
2.4. Les activités et l'emploi	9
2.5. Les réseaux et les équipements publics	10
2.6. La circulation et les déplacements	11
3. L'ETAT DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI	12
3.1. Le site du territoire communal	12
3.2. L'occupation des sols	13
3.3. Les boisements	13
3.4. Les terrains agricoles utilisés	14
3.5. Les Z.N.I.E.F.F.	14
3.6. Les autres milieux naturels et sites d'intérêt	14
3.7. Les hameaux et le développement de l'urbanisation	15
3.8. Le patrimoine bâti	15
4. LES OBJECTIFS DES ELUS ET LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	16
5. PRESENTATION DES CHOIX RETENUS	18
5.1. Pour les zones naturelles non constructibles, + carte	18
5.2. Pour les secteurs constructibles	20
CHAMAGNAT, + carte	21
LE COMBET – LE MORTARAY, + carte	23
BOCHES, + carte	25
COIRON, + carte	26
Bilan de capacité des secteurs constructibles	26





VUE AERIEENNE (I.G.N.) DU TERRITOIRE COMMUNAL

0. PREAMBULE

PRESENTATION DE LA COMMUNE, DEMARCHE DE LA MUNICIPALITE

0.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

*** La Commune de SAINT-ALBAN,**

- dans la région naturelle du HAUT-BUGEY, et dans le canton de PONCIN,
- d'une superficie de 808 hectares, dont 274 hectares boisés,
- de 150 habitants en l'an 2001,
- située dans le triangle formé par l'A.40, la combe de CERDON, et la R.N.84,
- à une dizaine de kilomètres des échangeurs de SAINT-MARTIN DU FRESNE et de PONT D'AIN, et à environ 5 kilomètres de PONCIN et de CERDON,
- desservie par la R.D.85.a.,
- accueille la population dans trois hameaux et un écart :
 - CHAMAGNAT, « village-centre » avec la mairie, l'église, le cimetière, et un lotissement communal,
 - LE MORTARAY – LE COMBET,
 - BOCHES,
 - COIRON.
- commune rurale avec sept sièges d'exploitation agricole, et deux sièges viticoles (à BOCHES) localisés dans les hameaux,
- qui, après une longue période de stagnation, se développe au rythme de 6 nouvelles constructions au cours des 5 dernières années, et a créé un lotissement communal de 6 lots en 1981 à CHAMAGNAT, en attente d'extension pour une deuxième tranche de 6 lots courant 2001.

0.2. LA DEMARCHE DE LA MUNICIPALITE

Madame le Maire et le conseil municipal de SAINT-ALBAN ont pris la décision d'étudier une Carte Communale, après la tenue de deux réunions d'information en mairie par l'atelier d'urbanisme de la Direction Départementale de l'Equipeement, sur les objectifs et procédures comparés des documents d'urbanisme « Carte Communale » et « Plan Local d'Urbanisme » applicables depuis l'entrée en vigueur au 01 Avril 2001 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 Décembre 2000.

L'objectif prioritaire de la municipalité est de pouvoir engager les travaux de la deuxième tranche du lotissement communal de CHAMAGNAT courant 2001, et de voir comment répondre à la pression foncière qui s'exerce sur certaines parcelles du hameau de CHAMAGNAT avec la programmation des travaux de collecte et de traitement des eaux usées courant 2001, 2002 et 2003, sachant qu'une partie des terrains agricoles utilisés autour des hameaux sont en fermage.

La réponse apportée à ces objectifs passe par l'étude, dans de brefs délais, d'un document d'urbanisme qui produise une réflexion globale sur l'ensemble du territoire communal dans l'optique des principes de la loi S.R.U.

1. LES FONDEMENTS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1. QU'EST-CE QU'UNE CARTE COMMUNALE (ou M.A.R.N.U. : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME)

1.1.1. La Carte Communale est un document d'urbanisme dont la procédure est conduite par le Maire, qui permet de réfléchir sur les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (M.A.R.N.U.) à l'ensemble du territoire communal.

1.1.2. La Carte Communale permet de substituer à l'application « au coup par coup » du Règlement National d'Urbanisme, une application globale basée sur une réflexion d'ensemble,

- à partir d'un **diagnostic de la situation communale**, comprenant l'état initial de l'environnement, qui permet de définir **des objectifs de développement**, notamment en matière économique et démographique, **et d'expliquer les choix retenus au regard des objectifs et principes définis aux articles L.110 et L.121.1.**

- objectifs qui sont traduits dans un document graphique, en terme de « **secteurs où les constructions sont autorisées**, et de **secteurs où les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, de 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 », et qui peut **"préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités**, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées".

- **avec des partenaires « associés » aux travaux**, pour SAINT-ALBAN : la Direction Départementale de l'Équipement, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, et la Chambre d'Agriculture qui a désigné un représentant local.

1.2. LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA CARTE COMMUNALE

1.2.1. Les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 Décembre 2000 qui s'imposent aux documents d'urbanisme,

- **équilibre** entre développement et protection,
- **diversité des fonctions** urbaines et mixité sociale,
- **respect de l'environnement** avec,
 - nécessité d'une gestion économe de l'espace,
 - prise en compte des risques,
 - maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile,
 - sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

1.2.2. Le décret n°2001-260 du 27 Mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et relatif aux documents d'urbanisme,

- la **procédure d'élaboration** (R.124.4 à R.124.8),
 - la **procédure est de compétence et sous la conduite du maire**,
 - le **préfet** porte à la connaissance du maire, les dispositions particulières applicables au territoire communal : directives territoriales d'aménagement, loi montagne, servitudes d'utilité publique, projets d'intérêt général, opérations d'intérêt national, études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, et tout élément nouveau au cours de l'élaboration du document,
 - le **maire consulte le document de gestion de l'espace agricole et forestier**, s'il existe,
 - **mise en place** (dans le département de l'Ain), d'une **délibération du conseil municipal acceptant le projet**,
 - **et, simultanément, la commune notifie le dossier aux personnes publiques autres que l'Etat** pour le recueil d'observations dans un délai de deux mois, **et le Préfet en fait de même pour ses services**,
 - le **projet est soumis à enquête publique par le maire**, pendant une durée minimale de 1 mois,
 - la **Carte Communale est approuvée** par le conseil municipal, après l'examen des avis recueillis pendant la notification, et des observations de la population, et la modification (éventuelle) du dossier,
 - le **dossier est transmis pour approbation au préfet**, qui se prononce dans un délai de 4 mois : à l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir refusé d'approuver la Carte.
 - la **délibération et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité** et l'arrêté est publié au recueil des actes administratifs,
 - l'**approbation de la Carte devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus.**

- **le contenu de la Carte Communale (R.124 et R.124.2),**

• **le rapport de présentation,**

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, ... en matière économique et démographique,
- explique les choix retenus au regard des articles L.110 et L.121.1 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- évalue les incidences des choix de la Carte sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• **le ou les documents graphique, qui sont opposables au tiers,**

- délimitent les secteurs où les constructions sont autorisés, et ceux où elles ne sont pas autorisées sauf exceptions (voir 1.2.),
- peuvent préciser les secteurs réservés à l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

1.2.3. Les dispositions particulières aux zones de montagne,

- les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces, paysages, et milieux caractéristiques du **patrimoine naturel et culturel montagnard,**
- **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants,** ou dans certains cas limitatifs, sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels.

1.2.4. Les objectifs et principes définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme : le contenu de la Carte Communale est soumis aux objectifs et principes définis par,

- **l'article L.110** qui énonce les principes généraux destinés à servir de cadre à la future politique d'urbanisme, gérer le sol de façon économe, et adapter l'offre foncière aux besoins,
- **l'article L.121.1,** qui énonce, parmi les dispositions générales qui s'appliquent aux documents d'urbanisme, les conditions qui permettent d'assurer un certain nombre d'objectifs.

1.2.5. Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des Règles Générales d'Urbanisme (et les autres dispositions législatives et réglementaires applicables), dont les articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, sur les critères suivants,

- **localisation et desserte des constructions :**

- ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- des conditions spéciales pour la construction sur les terrains à risque,

- des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination des constructions,
- des accès sans risque pour la sécurité des usagers,
- l'alimentation en eau potable,
- l'assainissement des constructions, par installation collective ou par système individuel, conforme aux règlements en vigueur,
- et, ne pas favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, ou de nature à compromettre les activités agricoles,

- implantation et volume des constructions :

- application des règles de prospect, (application de règles de distances par rapport aux voies, distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus),

- aspect des constructions :

- ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2. LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

2.1. INTERCOMMUNALITE :

la commune de SAINT-ALBAN participe aux réflexions intercommunales sectorielles,

- * SAINT-ALBAN est incluse dans le périmètre du SCHEMA DIRECTEUR DU HAUT-RHONE mis en révision le 10 Octobre 1997 avec un nouveau périmètre d'étude dénommé BUGEY – COTIERE – PLAINE DE L'AIN (BUCOPA).
- * SAINT-ALBAN appartient à l'association du BASSIN DE VIE DE BOURG-EN-BRESSE, qui a signé avec la Région Rhône-Alpes un Contrat Global de Développement, le 23 Février 2000, et appartient au BASSIN D'HABITAT PLAINE DE L'AIN 2.
- * SAINT-ALBAN fait partie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES BUGEY – VALLEE DE L'AIN, qui s'est dotée d'une compétence « politique du logement ».
- * La commune a été retenue au titre de PLAN DE DEVELOPPEMENT RURAL sur la période 1994 à 1999, dont l'objectif est de redynamiser les territoires ruraux fragiles en déclin économique et démographique, et dont les priorités sont : l'activité et l'emploi, l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie, la formation, et le développement rural local.
- * La commune est incluse dans l'aire des TERRITOIRES RURAUX DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE, pour lesquels sont prises des mesures en faveur des espaces ruraux fragiles : pour les entreprises et l'habitat.

→ SAINT-ALBAN, en tant que petite commune rurale en perte de vitalité jusqu'à ces dernières années, participe aux réflexions qui se mènent, à différentes échelles, pour la définition d'un projet global de développement.

2.2. LA DEMOGRAPHIE :

après une longue période de décroissance, s'opère à la charnière des années 1982 à 1990, un regain de croissance,

- * Entre 1936 et 1975, avec la perte de 86 habitants, la population passe à 115 résidents.
- * La période 1977-1982 reste à peu près stable, avec 119 et 122 habitants.
- * Depuis 1982, la commune est l'objet d'un renouveau avec 150 habitants recensés en 2001, arrivés plus en nombre au cours de ces trois dernières années (+ 17), qu'au cours des quinze années précédentes (+ 14).

→ *Ce progrès démographique,*

- *est dû à l'accroissement migratoire,*
- *entraîne un effet de rajeunissement de la population : forte hausse des pourcentages des moins de 20 ans, et baisse de celui des plus de 60 ans.*

→ *La municipalité souhaite entretenir ce mouvement de vitalité, mais dans le cadre de limites qui restent à la dimension de la commune.*

2.3. LE PARC LOGEMENT :

accompagnant la perte démographique, le nombre global de logements diminue sensiblement jusqu'en 1990, mais le mouvement s'inverse depuis,

- * Le parc logement atteint son point le plus bas en 1990 avec 67 logements (- 35 depuis 1982) : ce chiffre « spectaculaire » vient de la « disparition » de 32 logements vacants.
- * Cependant, le parc des résidences principales croît régulièrement depuis 1968 (de 43 à 58 unités), en raison,
 - de la réhabilitation des logements vacants (- 32 de 1982 à 1990),
 - de l'occupation permanente de résidences secondaires (- 9 de 1990 à 1999),
 - d'un programme communal de 6 lots en 1981, et de 6 constructions nouvelles entre 1996 et 2000.

→ **Aujourd'hui,**

- *le nombre de logements à réhabiliter peut être estimé à une dizaine, non « mobilisables » dans l'immédiat,*
- *une deuxième tranche de 6 lots est en attente d'autorisation au lotissement communal de CHAMAGNAT,*
- *quelques demandes individuelles se portent sur des terrains à CHAMAGNAT,*
- *les disponibilités en terrain à bâtir restent limitées tant par l'utilisation agricole que par la topographie du sol,*
- *aucune demande en logement locatif (social) est recensée au 01-10-2000 sur SAINT-ALBAN.*

2.4. LES ACTIVITES ET L'EMPLOI :

la commune est en perte d'actifs et d'emplois depuis 1990, mais l'agriculture, aux mains de quelques jeunes exploitants, reste l'activité dominante,

- * **Entre 1990 et 1999, la commune perd 17 actifs et 13 emplois.**
- * **L'activité agricole compte 7 sièges d'exploitation et deux sièges pour l'activité viticole :** la plupart des sièges, implantés dans les hameaux, ont une activité assurée dans les années à venir, et seulement deux installations sont susceptibles d'évoluer à court terme.
- * **67,8 % des 89 foyers fiscaux ne sont pas imposés, et le revenu moyen, (de 70 915 Frs) est inférieur à la moyenne du bassin d'habitat (82 931 Frs) et du Département (91 589 Frs).**

→ ***Les conditions d'exercice de l'activité agricole et viticole doivent être préservées, d'autant qu'un peu moins de la moitié des terres utilisées le sont en fermage.***

2.5. LES RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS :

des travaux de viabilité (collecte et traitement des E.U.) sont programmés à CHAMAGNAT, et la commune utilise les équipements des communes-centres voisines (PONCIN, CERDON),

*** Alimentation en eau potable :**

- à partir des forages de ST MARTIN DU FRESNE (S.I.V.U. de la Combe de VAUX),
- réseau communal exploité en régie,
- réseau de production et de transport du S.I.V.U. exploité en régie.

*** Traitement des eaux usées,**

- **LE MORTARAY est équipé d'un réseau collectif, et d'une station de traitement par décañteur-digesteur (pas d'observation des services compétents),**
- **l'équipement de CHAMAGNAT est programmé en deux tranches : le lotissement communal en 2001, le bourg en 2002 et 2003.**

*** Ordures ménagères,**

- ramassage et traitement gérés par la Communauté de Communes BUGEY – VALLEE DE L'AIN,
- traitement à l'incinérateur situé sur la commune de JUJURIEUX.

*** Equipements publics (à CHAMAGNAT)**

- mairie,
- école fermée depuis 1965 : **les enfants sont scolarisés à PONCIN (ramassage scolaire),**
- cimetière,
- église.

- - *Le réseau A.E.P. n'est pas estimé être dimensionné de manière à assurer la défense-incendie.*
- *Le traitement des eaux usées par assainissement individuel peut être limité par la nature rocheuse des sols de certains hameaux non raccordés au collectif : l'étude d'un Zonage d'Assainissement n'a pas été jugée aujourd'hui prioritaire compte-tenu du faible développement prévu dans ces écarts, cependant la construction nouvelle au hameau de BOCHES est liée à l'étude d'un Zonage d'Assainissement et/ou à la réalisation de travaux de collecte et de traitement collectif,*
- *SAINT-ALBAN est dans la dépendance des équipements publics des communes-centres voisines.*

2.6. LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS :

la commune est dans la double aire d'attraction de l'échangeur de PONT D'AIN et de SAINT-MARTIN DU FRESNE sur A.40, ainsi que de la R.N.84 et de la R.N.75,

- **SAINT-ALBAN** est située à une dizaine de kilomètres des deux échangeurs de **SAINT-MARTIN DU FRESNE** et de **PONT D'AIN** sur **A.40**, ainsi ouverte vers les deux régions naturelles de la plaine de l'Ain et du Bugey, et à environ 5 kilomètres de la **R.N.84** à **PONCIN**.
- * **La R.D.85.a.** dessert les hameaux de **SAINT-ALBAN** : le Conseil Général annonce les reconquêtes d'emprise sur cette voie.

→ *La proximité d'axes de circulation stratégiques entre le secteur plaine et le secteur montagne du Département est un atout pour le développement résidentiel de SAINT-ALBAN.*

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

3.1. LE SITE DU TERRITOIRE COMMUNAL (Cf. la carte « L'occupation des sols » page 18).

- * **Une frange du plateau du HAUT-BUGEY.**
- * **Un territoire de 808 ha, en partie délimité par le triangle formé par,**
 - l'A.40 au Nord,
 - la Combe de CERDON à l'Est,
 - la R.N.84 au Sud,
 - et la rivière d'Ain (hors territoire communal à l'Ouest).
- * **Un relief accidenté où les altitudes varient entre 400 et 600 mètres sur le plateau,**
- * **Des sols en partie dominante calcaire, peu favorables à l'assainissement individuel,**
- * **Des boisements qui couvrent une superficie de 274 hectares,**
- * **Une Surface Agricole Utilisée estimée en 1988 (Recensement Général de l'Agriculture) à 457 hectares (en probable diminution depuis),**
- * **Un habitat regroupé dans quatre hameaux distants d'environ 1 kilomètre,**
 - **CHAMAGNAT, village-centre,** avec les équipements et un lotissement communal,
 - **LE MORTARAY - LE COMBET,** hameau agricole au Nord,

- **BOCHES**, hameau agricole et viticole au Sud et au droit de la Combe de CERDON,
- **COIRON**, écart de trois habitations et d'une ferme au Nord-Est.

3.2. L'OCCUPATION DES SOLS

D'après le Recensement Général de l'Agriculture de 1988 (à moduler aujourd'hui),

* Surface Agricole Utilisée	: 491 hectares,
- vignes	: 50 "
- superficies toujours en herbe	: 397 "
- céréales	: 50 "
* Boisements	: 274 hectares.

3.3. LES BOISEMENTS

- * Les boisements qui apparaissent sur la commune regroupent **quatre types d'unités**,
 - les forêts soumises au régime forestier,
 - les forêts non soumises,
 - les anciennes pâtures, dont des terrains communaux, **aujourd'hui boisées**,
 - les anciennes pâtures communales, en cours de boisement.
- * **Réglementation par arrêté préfectoral du 28 Juin 1972** : les peupliers, acacias et résineux sont soumis à des règles de distances de 8 mètres par rapport aux fonds voisins en nature de pré de fauche et de pâturage, et de 12 mètres par rapport aux fonds en nature de terres de labour, cultures fruitières et autres.

3.4. LES TERRAINS AGRICOLES UTILISES

- * **La carte des exploitations agricoles établie avec les exploitants lors de l'étude de la Carte fait apparaître les surfaces utilisées à protéger,**
 - les terrains agricoles,
 - les surfaces viticoles (autour de BOCHES).
- * **La présence des sièges d'exploitation, avec stabulations, au sein ou aux portes des hameaux, induit des règles de distances vis à vis des bâtiments occupés par des tiers, qui limitent, aujourd'hui, les possibilités de développement de ces hameaux.**

3.5. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

- * **de type 1, à enjeu de préservation du biotope,**
 - **les falaises du CERDON** (n°0124-1301) : « site prestigieux qui mérite d'être pris en compte » : couple de faucons pèlerins, chânaie pubescente sur les calcaires et forêts exposées au Sud (qui) « permettent l'implantation de tout le cortège floristique méditerranéen » ; le fond de la combe Dinant au Nord de la zone est occupé par une hêtraie sapinière humide ; strate de plantes herbacées.
 - **les vignes du CERDON** (n°0124-1302) : « les zones cultivées provoquent une ouverture du paysage permettant une diversification de l'avifaune ».
- * **de type 2 : les gorges du CERDON et la cluse du PREAU** (n°0124), « ce secteur du BUGEY correspond à un massif calcaire très karstifié ; il convient donc de mentionner l'intérêt des nombreuses grottes du massif... milieu végétal occupé par un taillis dense de bois et de chênes pubescents favorables à un peuplement d'oiseaux original... peuplement de mammifères très intéressant... peuplement de chiroptères des cavités karstiques qui mérite d'être pris en compte ».

3.6. AUTRES MILIEUX NATURELS ET SITES D'INTERET

- * **La tourbière de COIRON** : marais situé en bordure de l'A.40. « Différents éléments viennent nuire à ce site pourtant superbe : ligne électrique, autoroute, installation de pompage... fermeture du site par le développement de roseaux » (D.I.R.E.N.).

- * **La combe de CERDON (combe DINANT et cascade de la Cula) :** site d'un très grand intérêt susceptible de figurer dans un programme de classement de site.

3.7. LES HAMEAUX ET LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- * **Trois hameaux-type du BUGEY :** composés de constructions resserrées et alignées le long d'une voie centrale.
- * **Habitat de type bugiste correspondant à l'activité agricole et viticole traditionnelle :** un patrimoine en pierres à entretenir et à réhabiliter.
- * **Développement de l'urbanisation sous forme de quelques maisons individuelles, et d'un lotissement (communal) à CHAMAGNAT,** implanté à distance du vieux village, mais avec, pour la première tranche réalisée, une bonne intégration paysagère au site : faible densité, végétation très présente, arbres à haute tige, clôtures naturelles...

3.8. LE PATRIMOINE BATI

- * **Le château de MORTARAY :** implanté sur une légère butte dans une boucle de la R.D.85, il offre d'évidentes qualités de site naturel et bâti qui devrait être protégées.
- * **Les ruines de l'église de SAINT-ALBAN :** en bordure de la falaise du CERDON.

→ **Eléments à prendre en compte par la Carte Communale pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement,**

- **naturel :** préservation des falaises et des vignes du CERDON, (à la frange du territoire communal), de la tourbière de COIRON, des masses boisées homogènes et éparses, ainsi que des terrains agricoles utilisés,
- **bâti :** protection du site du château de MORTARAY, prise en compte pour le développement des hameaux du site et des vues proches et lointaines à conserver,

NOTA BENE : la Carte Communale ne donne, réglementairement, pas les moyens des protections préconisées, auxquelles pourraient s'ajouter des recommandations pour la réhabilitation du bâti ancien, et la production d'un schéma d'organisation pour un projet de développement (à long terme) du hameau de CHAMAGNAT reliant le vieux village au lotissement communal.

4. LES OBJECTIFS DES ELUS ET LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Madame le Maire a exprimé les préoccupations et les objectifs de la municipalité au cours de la première réunion de travail en date du Jeudi 10 Mai 2001.

- * La commune de SAINT-ALBAN est en période de renouvellement démographique,**
 - le nombre d'habitants est passé de 110 en 1990, à 133 en 1999, et à 150 en l'an 2001, → soit l'arrivée de 40 personnes en 10 ans, une population jeune avec enfants.
- * La demande en terrain à bâtir se confirme : attrait du site, prix du terrain de l'ordre de 30 Frs le m²...,**
 - une dizaine de demande pour les 6 lots de la première tranche du lotissement communal, et des demandes en attente pour la 2ème tranche de 6 lots programmée à court terme.
- * Des mises sur le marché par des particuliers de terrains à CHAMAGNAT, avec la programmation de la collecte et du traitement des eaux usées du bourg et du lotissement communal en 2001, 2002 et 2003.**
- * Les zones urbaines sont éclatées en trois hameaux qui présentent chacun des contraintes au développement,**
 - **CHAMAGNAT**, siège de la mairie et des équipements, et hameau rural du plateau avec trois sièges d'exploitation (et stabulations) à trois extrémités du village.
 - **LE MORTARAY – LE COMBET**, hameau rural du plateau avec trois sièges d'exploitation, (et deux stabulations) de part et d'autre du village de MORTARAY, et plusieurs logements vacants pour lesquels une génération semble nécessaire avant que la réhabilitation semble pouvoir s'opérer.
 - **BOCHES**, hameau rural et viticole voisin de la combe de CERDON avec ses vignes V.D.Q.S..

- * Des terrains agricoles en fermage utilisés autour des trois villages, à protéger des pressions foncières.**
- * Le projet d'accueillir de nouveaux habitants pour redynamiser le village et rajeunir les classes d'âge,**
 - mais, la volonté de maîtriser le développement d'une petite commune rurale qui ne souhaite pas, et estime ne pas avoir les moyens de recevoir un trop grand nombre de constructions.**

5. PRESENTATION DES CHOIX RETENUS

5.1. POUR LES ZONES NATURELLES NON CONSTRUCTIBLES Voir la carte « L'occupation des sols. Les zones naturelles »

5.1.1. 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... ».

5.1.2. Les espaces naturels concernés,

5.1.2.1. Les terrains agricoles utilisés à protéger,

- leur emprise a été examinée à l'aide du coloriage de la carte des exploitations agricoles établie par les exploitants de la commune,
- ces emprises comprennent aussi des terrains utilisés par des exploitants d'autres communes,
- leur délimitation a été particulièrement affinée aux abords des trois villages et des sièges d'exploitation, avec ou sans stabulation, y compris en raison du mode de faire-valoir indirect largement pratiqué,
- des distances de protection de 100 mètres autour des stabulations vis à vis des bâtiments occupés par des tiers ont été décidées,
- et il a été tenu compte des successions et des conditions de reprise de deux sièges d'exploitation, au MORTARAY et à BOCHES.

5.1.2.2. Les terrains viticoles utilisés à protéger,

- il s'agit de vignes V.D.Q.S. plantées (à BOCHES) ou à planter (LE COMBET), également repérées sur la carte des exploitations,
- ces emprises ont été considérées au même titre que les espaces agricoles utilisés.

5.1.2.3. Les espaces boisés,

Les espaces boisés de la carte comprennent 4 types de boisements :

- les forêts soumises,
- les forêts non soumises,
- les anciennes pâtures (souvent des terrains communaux) qui se boisent depuis de longues années après abandon de la pâture,
- les anciennes pâtures des terrains communaux qui, non utilisées (et aujourd'hui considérées comme non-réutilisables) se couvrent de friches et se boisent peu à peu.

5.1.2.4. La tourbière de COIRON,

- il s'agit d'un milieu naturel humide répertorié par la D.I.R.E.N., qui n'est plus aujourd'hui entretenu, se couvre de joncs, et où apparaissent quelques arbres.

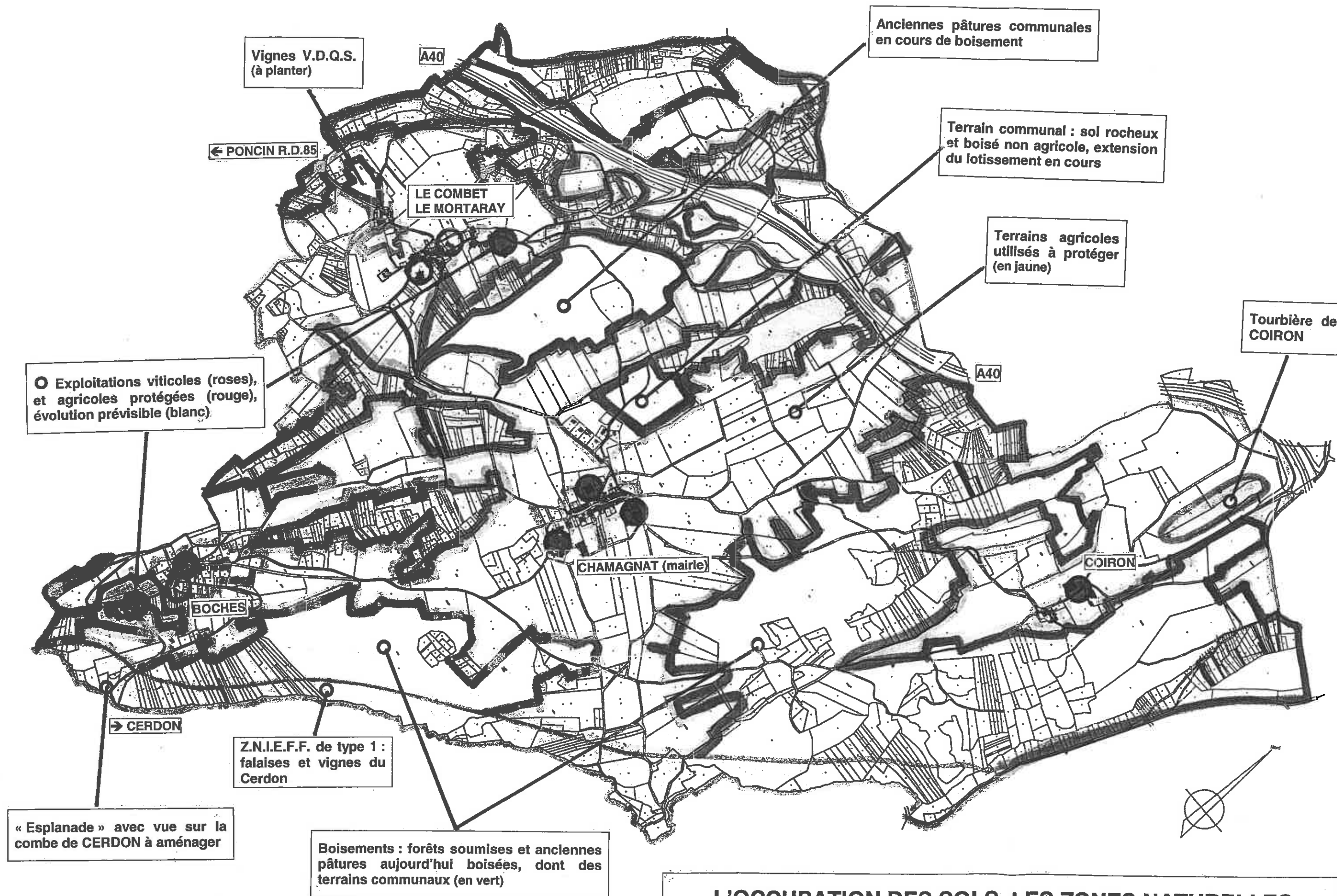
5.1.2.5. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1, sur,

- les falaises et les vignes de CERDON, en limite Sud-Est du territoire communal et de la combe de CERDON.

→ Conformément à l'article R.124.3 du Code (actualisé) de l'Urbanisme,

- ces espaces naturels, de différentes valeurs,

- sont englobés DANS UNE ZONE NATURELLE UNIQUE, SECTEUR NON CONSTRUCTIBLE, où (article R.124.3) « 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 et dépendances... nécessaires aux constructions en place sont également autorisées).



L'OCCUPATION DES SOLS. LES ZONES NATURELLES

5.2. POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES.

Voir les cartes « CHAMAGNAT », « LE COMBET – LE MORTARAY », « BOCHES », « COIRON »

5.2.1. La constructibilité selon les articles R.124.2 et 3 du Code de l'Urbanisme,

- « Le rapport de présentation (de la Carte Communale)... 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... ».

5.2.2. Les dispositions particulières aux zones de montagne auxquelles appartient le territoire de SAINT-ALBAN,

- les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces, paysages, et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L.145.3.III),
- l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants (ou dans certains cas limitatifs) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels (L.145.3.III).

5.2.3. SAINT-ALBAN, commune retenue au titre du Plan de Développement Rural sur la période 1994-1999, et qui fait partie des Territoires Ruraux de Développement Prioritaire (décret n° 94-1139 du 26-12-1994),

- l'objectif du P.D.R. était de redynamiser les territoires ruraux fragiles en déclin économique et démographique : développement des activités et de l'emploi, amélioration de l'environnement et du cadre de vie, formation. SAINT-ALBAN bénéficiera d'un soutien transitoire pour le P.D.R. qui se déroulera sur les années 2000-2006,
- les territoires ruraux de développement prioritaires constituent l'aire d'assiette de plusieurs réserves en faveur des espaces ruraux fragiles.

5.2.4. L'abandon momentané du projet de Zonage d'Assainissement préconisé par la D.D.A.S.S. en vertu de la loi sur l'Eau,

- les sols sont peu propices à l'assainissement non collectif et les deux principaux hameaux sont raccordés, - AU MORTARAY - , ou en voie de raccordement, - CHAMAGNAT - , à une station de traitement collectif des eaux usées ; cependant l'intention de construire au hameau de BOCHES est liée à l'étude d'un Zonage d'Assainissement, et/ou à la réalisation de travaux de collecte et de traitement collectif des eaux usées (l'assainissement non collectif semble cependant réalisable après visite sur le terrain).

5.2.5. **CHAMAGNAT. (cf. la carte jointe).**

- **un hameau qui joue le rôle de centre** : avec le siège de la mairie, (et de l'ancienne école), l'église, le tennis et le jeu de boules, le cimetière...,
- **un hameau rural avec 3 exploitations agricoles (et stabulations) aux trois extrémités du village**, et des terrains agricoles utilisés alentour en location,
- **un programme de raccordement et de traitement des eaux usées pour 2001-2002- 2003** : 1ère tranche au lotissement communal, et 2ème tranche sur le bourg,
- **un développement qui s'est engagé sur des terrains communaux à une centaine de mètres du village**, sous forme d'une première tranche de 6 lots, aujourd'hui bien intégrée au site (faible densité, arbres à haute tige, clôtures végétales...),
- **une deuxième tranche de 6 lots est en attente d'autorisation par le biais de la Carte Communale**, dans le prolongement de l'existant,
- **des terrains communaux à sols rocheux et boisés**, qui ne laissent pas de doute sur une éventuelle utilisation agricole, d'autant que de vastes surfaces de pâtures communales sont en voie de friches et de boisement,
- **un site naturel qui oriente la construction à l'Ouest** :
 - le terrain est plat, desservi par deux voies d'accès qui créent une ouverture sur l'ancien village,
 - aux abords de la R.D.85.a est implanté le lotissement communal,
 - la façade Est du village se prête mieux à une préservation de l'alignement des constructions anciennes, et d'autre part, deux stabulations et un hangar agricole y sont implantés,
 - les pentes au Nord et au Sud du village (en partie boisées) créent une barrière naturelle au développement.
- **des maisons vacantes, dont trois contiguës, à proximité de la mairie**, qui présentent un intérêt pour la commune.

.../... voir page 22

→ LES CHOIX RETENUS POUR CHAMAGNAT :

- **PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES UTILISES AUTOUR DU VILLAGE, avec une distance de 100 mètres autour des trois stabulations à l'Est et à l'Ouest, et intégration des bâtiments à usage d'habitation et d'exploitation en secteur inconstructible (de la Carte Communale).**
- **PROTECTION DES SITES NATURELS PENTUS AU NORD ET AU SUD qui se prêtent peu à la construction.**
- **DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION SUR LES TERRAINS COMMUNAUX DANS LE PROLONGEMENT DU LOTISSEMENT (COMMUNAL) : l'intérêt consisterait à conserver le même aspect « constructions parmi les arbres », très végétalisé, qui fait tout l'attrait de la 1ère tranche bien intégrée au site naturel.**
- **LA CAPACITE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE,**
 - **pour le village ancien, se borne à l'existant sur les fonds de parcelles bâties,**
 - **pour le lotissement : + 6 lots + 2 constructions sur des terrains voisins.**
- **POUR L'AVENIR, DEUX AXES DE DEVELOPPEMENT A RETENIR,**
 - **le foncier disponible entre le lotissement communal, la R.D.85.a et le vieux village desservi par deux voies : son utilisation (à long terme ?) suppose une évolution de la situation de l'exploitation agricole (avec stabulation) au centre du village ; l'urbanisation devrait y être réalisée selon un schéma d'organisation d'ensemble opérant une greffe au lotissement et au vieux village.**
 - **les terrains communaux disponibles sur l'arrière du lotissement en cours de réalisation, mais l'emprise restante est plus accidentée.**

.../... voir page 23

Future station d'épuration et raccordement
du lotissement communal (1^{ère} tranche) et
du bourg (2^{ème} tranche) programmés

← PONCIN R.D.85.a

tennis
jeu de boules

terrains
communaux

Lotissement communal :
2^{ème} tranche de 6 lots en attente, + capacité de 2
autres constructions.
Eventuelle extension ultérieure sur la partie haute
des terrains communaux voisins, sans dommage
pour l'agriculture (sols rocheux et boisés)

Terrain de grand intérêt pour le dévelop-
pement ultérieur du village, - après ou en
cas d'évolution de l'activité de l'ex-
ploitation en place -, par une liaison à
organiser entre le centre ancien et le
lotissement communal

terrain communal
et parking

terrains agricoles
utilisés à protéger
(en jaune encadré)

mairie
église

Pentes naturelles Nord et Sud qui
se prêtent peu à la construction

Périmètre de protection de 100 mètres autour
des stabulations

boisements
(en vert)

CHAMAGNAT ↗ N

(valeur indicative des courbes de niveaux)

5.2.6. LE COMBET – LE MORTARAY. (cf. la carte jointe),

- **un hameau rural du plateau scindé en deux pôles, LE COMBET et LE MORTARAY, et desservi par la R.D.85 en direction de PONCIN,**
- **2 exploitations agricoles avec stabulation aux deux extrémités du village, et des terrains agricoles utilisés à proximité en partie en location, et 1 exploitation dans le village dont la situation est en évolution et la succession non assurée,**
- **un site naturel contraignant qui limite sensiblement les possibilités de développement de ce hameau,**
 - LE MORTARAY, implanté sur un replat entre le mont de SOUS LA COTE et la combe : des vues lointaines s'offrent sur les monts en direction de la rivière d'Ain,
 - LE COMBET, implanté dans une courbe de la R.D.85 au creux de la combe,
- **un remarquable site du « château » implanté en sommet de butte dans une large boucle de la R.D.85, entre LE COMBET et LE MORTARAY : l'espace naturel qui met en valeur le bâtiment, mérite d'être préservé,**
- **un hameau équipé d'un réseau de collecte et d'une station de traitement des eaux usées,**
- **plusieurs maisons sont vacantes dans ces hameaux.**

.../... voir page 24

→ LES CHOIX RETENUS POUR LE COMBET – LE MORTARAY :

- PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES ET VITICOLES (V.D.Q.S. à planter), avec une distance de protection de 100 mètres vis à vis des bâtiments occupés par des tiers autour des deux stabulations à l'entrée et à la sortie de AU MORTARAY

- Il a été tenu compte de la situation, en évolution, du siège d'exploitation situé au centre de AU MORTARAY, sans assurance de reprise ou de succession : LES TERRAINS A PROXIMITE DEVIENNENT CONSTRUCTIBLES.

- DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION DANS L'EMPRISE DU VILLAGE (LE MORTARAY) OU EN PROLONGEMENT IMMEDIAT (LE COMBET) en tenant compte de l'insertion des constructions dans ce site sensible.

- LA CAPACITE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE,

→ pour LE MORTARAY, ± 2 à 3 constructions.

→ pour LE COMBET, ± 2 constructions.

- LA CARTE COMMUNALE NE PERMET PAS D'ASSURER UNE STRICTE PROTECTION DU SITE DU CHATEAU.

- UNE PISTE DE DEVELOPPEMENT POUR L'AVENIR :

→ les bas de pente de SOUS LA COTE en bordure de la voie principale du village de MORTARAY, ce qui supposerait des échanges de terrains agricoles utilisés.

.../... voir page 25

LE COMBET : extension pour $\pm$ 2 constructions, avec extension du réseau E.U. et rectification du débouché sur la R.D.85

Evolution à terme prévisible de l'activité de cette exploitation agricole

LE MORTARAY : capacité de + 2 à 3 constructions. Belle exposition des terrains de SOUS LA COTE situés en face, en cas d'évolution de l'activité agricole

VDQS à planter

boisements
(en vert)

Périmètre de protection de 100 mètres
autour des stabulations

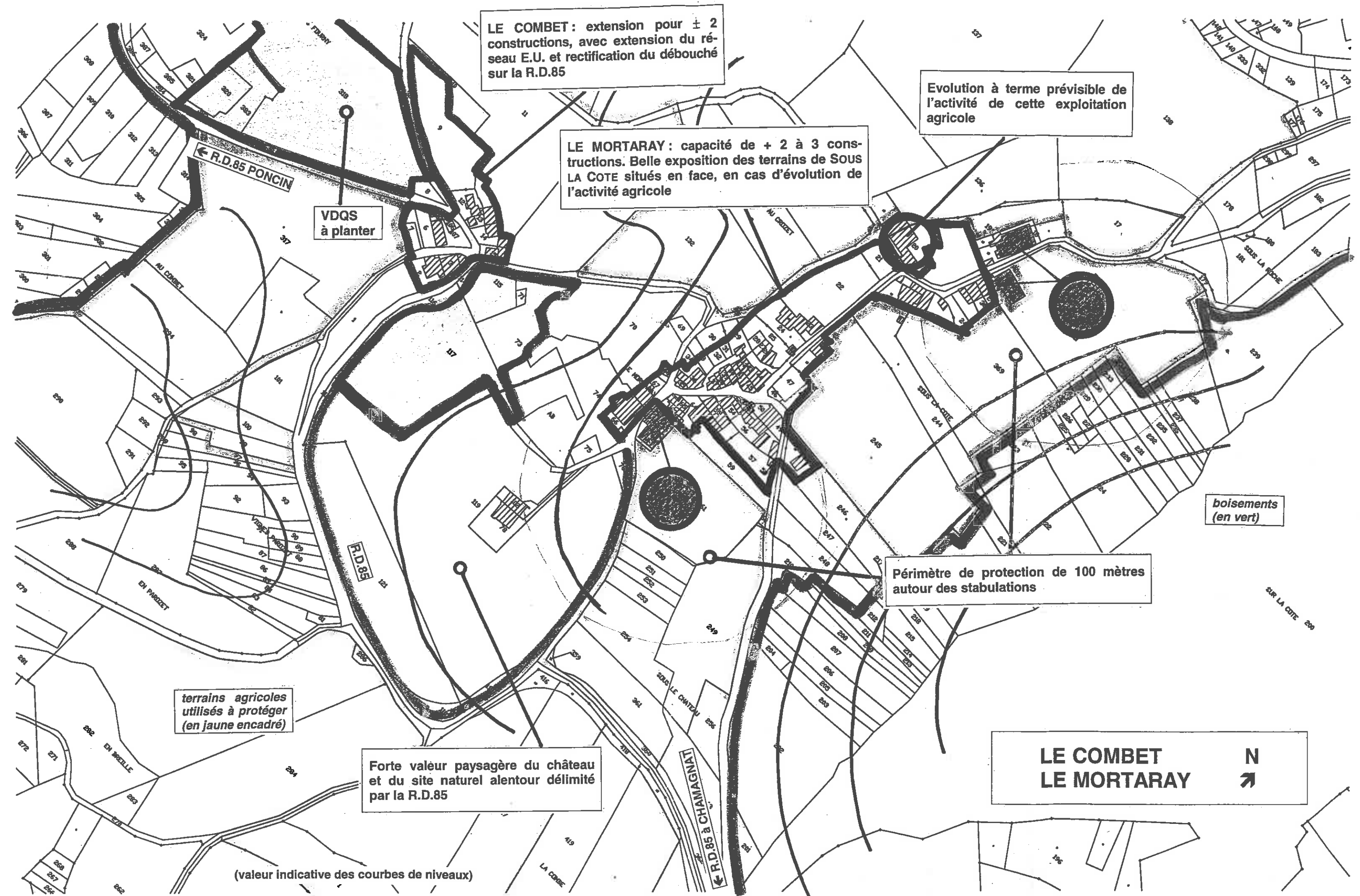
terrains agricoles
utilisés à protéger
(en jaune encadré)

Forte valeur paysagère du château
et du site naturel alentour délimité
par la R.D.85

LE COMBET
LE MORTARAY

N
↗

(valeur indicative des courbes de niveaux)



5.2.7. **BOCHES** (cf. la carte jointe),

- un hameau rural et viticole (vignes V.D.Q.S.) situé en limite de plateau, et à proximité de la combe de CERDON,
- de fortes contraintes de site pour ce hameau en crête, en raison des pentes qui l'entourent, sauf à l'entrée Nord,
- deux sièges viticoles, avec des surfaces de vente susceptibles de s'agrandir.
- un siège d'exploitation en possible situation d'évolution dont il a été tenu compte,
- pas de collecte ni de traitement collectif des eaux usées.

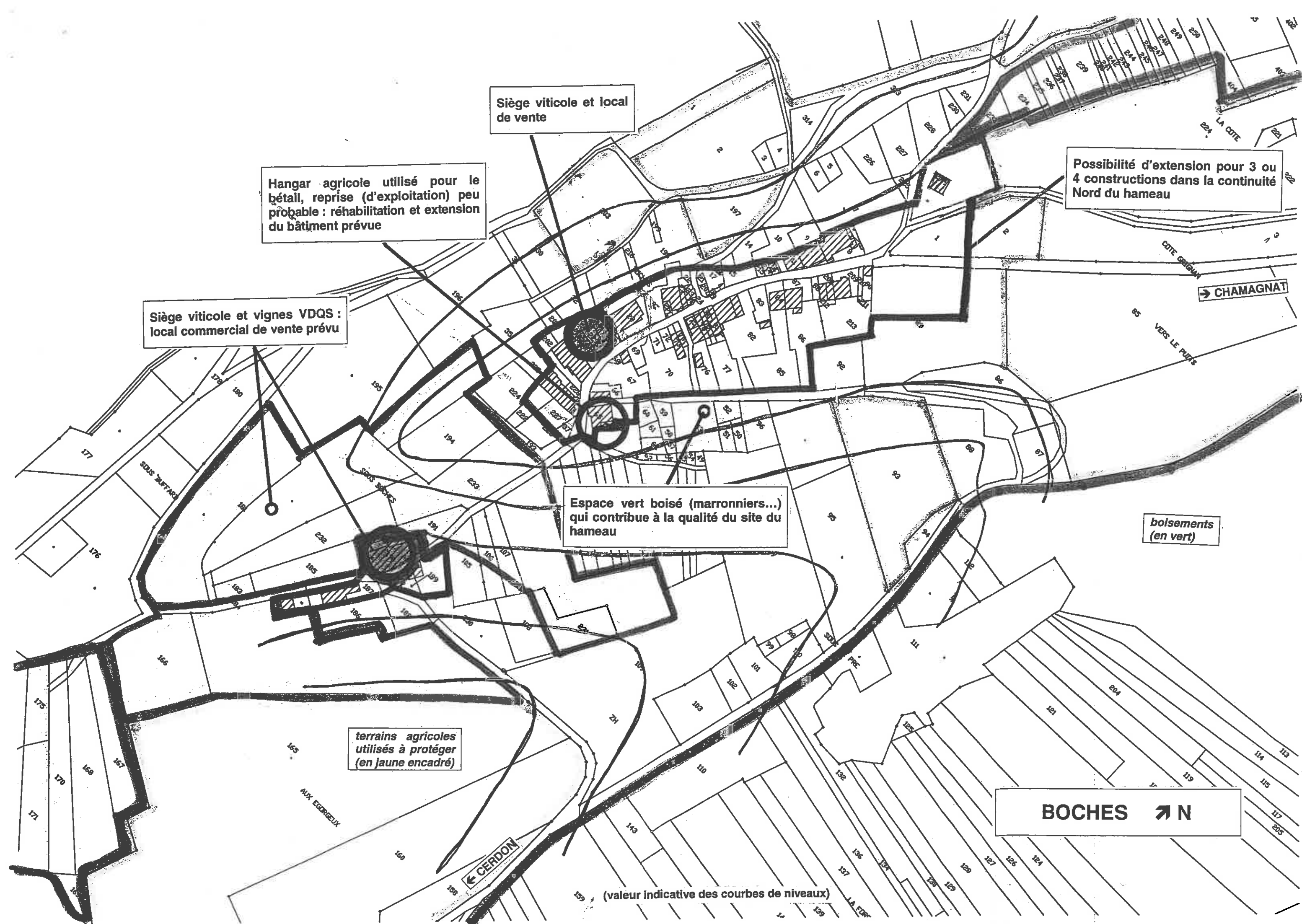
➔ **LES CHOIX RETENUS POUR BOCHES :**

- **PROTECTION DES VIGNES V.D.Q.S. .**
- **PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES UTILISES, mais le hangar agricole au Sud du village est intégré à la zone constructible car peu susceptible de reprise.**
- **PROTECTION DES PENTES AUTOUR DU VILLAGE, ET DES ESPACES VERTS BOISES qui contribuent à la qualité du site à l'Est.**
- (*)- **DEVELOPPEMENT DE LA CAPACITE D'ACCUEIL SUR LE REPLAT A L'ENTREE NORD DU HAMEAU, intégrant un ancien hangar agricole (avec traitement individuel des eaux usées qui "semble possible" au représentant de la D.D.A.S.S., après visite sur le terrain, sous réserve d'agrandir la superficie minimale de cette dernière parcelle à 1500 m²).**
- **LA CAPACITE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE,**
 - ➔ **+ 3 à + 4 constructions : il s'agit de la part de la municipalité d'une intention de faire liée à l'étude d'un Zonage d'Assainissement et/ou à la réalisation de travaux de collecte et de traitement collectif des eaux usées ; cependant, après vérification sur place l'assainissement non collectif semble réalisable,**
 - ➔ **et, un périmètre constructible a été arrêté autour de l'exploitation viticole isolée au Sud pour l'agrandissement de la surface de vente.**

(*) **Au cours de l'enquête publique,** le propriétaire du terrain a sollicité "un agrandissement d'une quarantaine de mètres" de la partie constructible : **le Commissaire-Enquêteur a jugé** que "la grange située sur cette parcelle en mauvais état est utilisée pour abriter du fourrage... il serait possible de déplacer la limite constructible d'environ 20 mètres".

Madame le Maire et son conseil ont jugé cette proposition acceptable, d'autant qu'elle vise à accorder la superficie minimale recommandée par la D.D.A.S.S. pour un traitement des eaux usées par système individuel : cette seule observation entraînant une modification du dossier, il n'a pas été jugé utile de réunir la commission de travail avant l'approbation du dossier par le conseil municipal.

.../... voir page 26



5.2.8. **COIRON (cf. la carte jointe),**

- **c'est un écart isolé en limite Nord-Est de la commune, occupé par deux habitations et une exploitation agricole avec stabulation,**
- **le site est celui d'une petite vallée dominée par des monts boisés et par l'autoroute A.40, à proximité de la tourbière dite de COIRON,**
- **l'exploitation agricole est en activité pour quelques années, aujourd'hui se pose la question de sa reprise ou de sa succession.**

→ LES CHOIX RETENUS POUR COIRON :

- **LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE et des terrains utilisés.**
- **UNE ZONE CONSTRUCTIBLE LIMITEE A L'EXISTANT : aux aménagements et extensions des habitations en place.**
- **LA CARTE COMMUNALE NE PERMET PAS UNE PROTECTION SPECIFIQUE DES SITES NATURELS PENTUS ET BOISES ET DE LA TOURBIERE.**

○○○

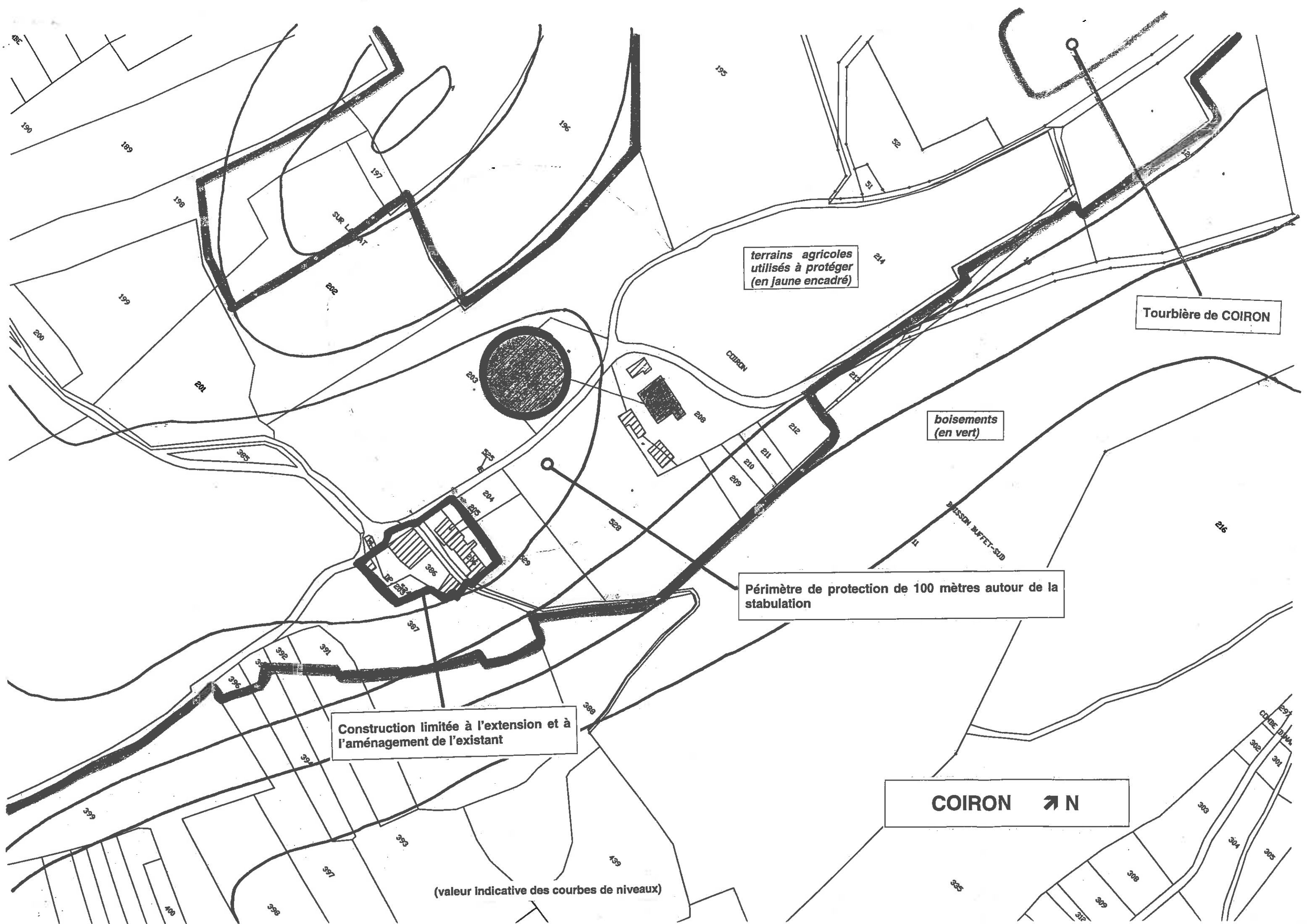
BILAN DE CAPACITE DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES :

→ CHAMAGNAT	:	6 lots + 2 constructions
→ LE COMBET – LE MORTARAY	:	2 + 2 à 3 constructions
→ BOCHES	:	3 à 4 constructions

SOIT UNE CAPACITE D'ACCUEIL D'UNE QUINZAINE DE CONSTRUCTIONS.

Nota bene : en secteurs constructibles, les extensions des constructions existantes occupées par des tiers, situées à des distances d'éloignement inférieures à celles requises pour les constructions neuves vis à vis des bâtiments agricoles, sont autorisées (article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000).

○○○



terrains agricoles
utilisés à protéger
(en jaune encadré)

Tourbière de COIRON

boisements
(en vert)

Périmètre de protection de 100 mètres autour de la
stabulation

Construction limitée à l'extension et à
l'aménagement de l'existant

COIRON ↗ N

(valeur indicative des courbes de niveaux)