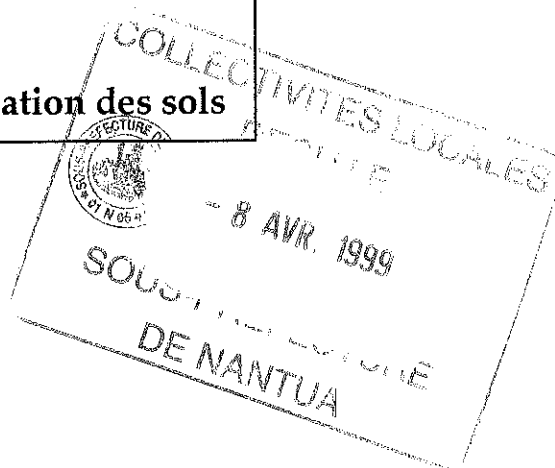


POS

Département
de
l'Ain

plan d'occupation des sols



COMMUNE DE CORCELLES

RAPPORT DE PRÉSENTATION Dossier pour approbation



ARCHITECTURE - PAYSAGE - URBANISME

Prescrit le: 19 janvier 1976

Approuvé le:

Mis en révision le:

Approuvé le:

1

Philippe GAUDIN, Paysagiste d.p.l.g.
Richard BENOIT, Architecte d.p.l.g.
1, rue Bauderon de Senecé
71000 MACON
Tél : 03 85 38 46 46
Fax : 03 85 38 78 20

SOMMAIRE

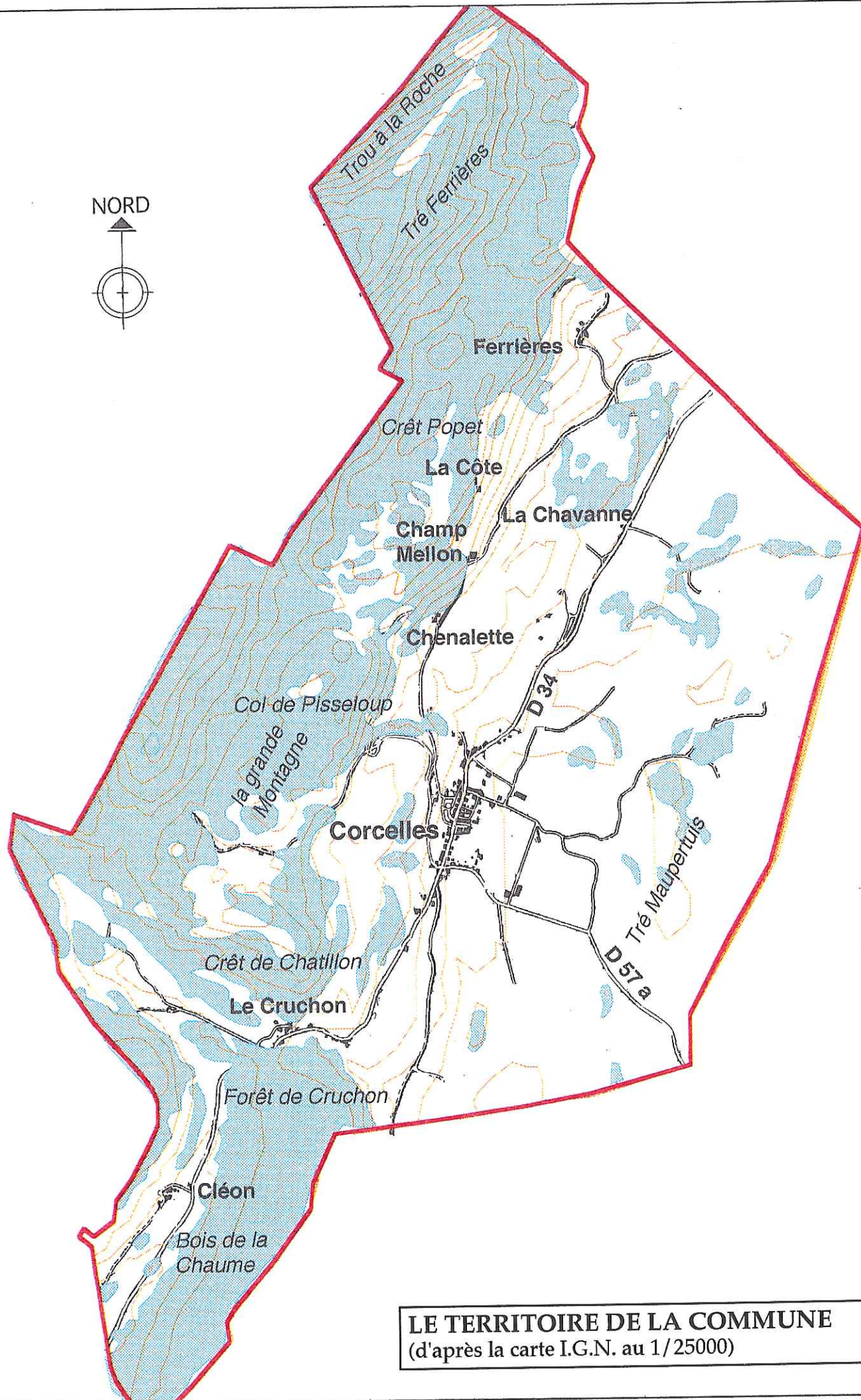
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Introduction :</i> | |
| PRESENTATION DE LA COMMUNE | p. 1 à 2 |
| <i>Première partie :</i> | |
| LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE | p. 3 |
| I - Population, logement et développement local | p. 4 à 12 |
| I-A- La population | |
| I-B- Le logement | |
| I-C- Les activités | |
| I-D- Les équipements | |
| I-E- Les contraintes | |
| II - Etude d'environnement | p. 13 à 16 |
| II-A- Paysage | |
| II-B- Enjeux à prendre en compte | |
| <i>Deuxième partie :</i> | |
| LE PARTI D'AMENAGEMENT | p. 17 |
| I - Hypothèses et objectifs d'aménagement..... | p. 18 à 24 |
| I-A- Les objectifs généraux | |
| I-B- Organisation spatiale de la commune | |
| I-C- Prise en compte de la loi Montagne | |
| <i>Troisième partie :</i> | |
| LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS | p. 25 |
| I - Dispositions générales..... | p. 26 |
| II - Les zones urbaines..... | p. 28 à 29 |
| II-A- Zone UA | |
| II-B- Zone UY | |
| III - Les zones naturelles..... | p. 30 à 34 |
| III-A- Zones naturelles destinées à l'urbanisation future | |
| III-B- Zones naturelles desservies partiellement par les équipements et déjà construites | |
| III-C- Zones naturelles protégées | |
| IV - Les emplacements réservés..... | p. 35 |
| V - Tableau récapitulatif des zones | p. 36 |
| <i>Quatrième partie:</i> | |
| MESURE DANS LAQUELLE LE P.O.S. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT..... | p.38 |
| I - Prise en considération des contraintes d'environnement | p. 39 à 40 |
| II - Conclusion..... | p. 41 |

PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Corcelles est située dans le Bugey, à quelques 50 km. au Sud-Est de Bourg-en-Bresse.

La commune, d'une superficie de 1416 hectares, occupe une partie du val de la rivière Albarine, dans le Bugey, à proximité de Hauteville-Lompnès, centre de services.

Le bâti de Corcelles se regroupe en cinq entités: le bourg et quatre hameaux (le Cruchon, Chenalette, le Cléon et Fernières). Le village est excentré par rapport à l'axe principal de la vallée de l'Albarine et près de 40% de sa surface est boisée.



- PREMIERE PARTIE -

LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

I - POPULATION, LOGEMENT ET DEVELOPPEMENT LOCAL

I- A - LA POPULATION

I-A-a - Evolution de la population

| | 1954 | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre d'habitants | 287 | 268 | 241 | 207 | 211 | 207 |

chiffres INSEE

Corcelles appartient à une partie du Bugey qui se dépeuple mais, depuis 1975, on remarque une stagnation.

I-A-b - Les facteurs de l'évolution démographique

| Taux de variation annuel (en %) du au: | 1968/1975 | 1975/82 | 1982/90 |
|----------------------------------------|-----------|---------|---------|
| Taux de variation annuel général | - 2,01 | 0,27 | -0,27 |
| dû au mouvement naturel | -0,36 | -0,27 | -0,2 |
| dû au solde migratoire | - 1,65 | 0,54 | -0,07 |

chiffres INSEE

Après avoir fortement baissée dans les années 70 (au rythme d'environ 2 % d'habitants en moins par an), la population de Corcelles s'est stabilisée aux alentours de 210 habitants.

La forte baisse qui était essentiellement due au solde migratoire dans les années 70, est maintenant plutôt due au mouvement naturel.

I-A-c - Structure de la population - structure par âge

| Classes d'âge | 1982 | 1982 | 1990 | 1990 | 1990 |
|----------------|--------|------|--------|------|--------|
| | Nombre | % | Nombre | % | RÉGION |
| 0 - 19 ans | 54 | 25,6 | 46 | 22,2 | 27,1 |
| 20 - 59 ans | 94 | 44,5 | 96 | 46,4 | 54,2 |
| 60 ans et plus | 63 | 29,9 | 65 | 31,4 | 18,7 |

chiffres INSEE

Le tableau montre que la population vieillit, ce qui est logique puisqu'elle se renouvelle peu.

I -A-d - Structure de la population - structure socio-professionnelle

| Taux d'activité | 1990 | REGION |
|-----------------------------------------------|------|--------|
| | % | % |
| | | |
| (calculé sur la tranche d'âge 15 ans et +) | 45,7 | 56,3 |

chiffres INSEE

Les actifs représentent moins de la moitié de la population (c'est en-dessous de la moyenne des communes environnantes). Depuis 1975, le nombre d'emploi sur la commune a été divisé par deux (INSEE 1991).

60% des personnes actives ayant un emploi vont travailler à l'extérieur de la commune, dont la majorité vont à Hauteville-Lompnes (pôle d'activités, de commerces et de services).

| Population active ayant un emploi | 1990 |
|--------------------------------------|------------|
| | |
| Travaillant... | |
| dans la commune | 30 (39,5%) |
| | |
| hors de la commune | 46 (60,5%) |
| dont à Hauteville-Lompnes | 17 (22,4%) |

chiffres INSEE

I-A-e - Conclusion

Corcelles est un village en perte de population et d'activité, avec une population vieillissante, comme c'est le cas pour les villages des environs.

I-B - LE LOGEMENT

I-B-a - Evolution du parc

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 |
|------------------------|------|------|------|------|
| | | | | |
| | | | | |
| Résidences principales | 76 | 76 | 79 | 85 |
| | | | | |
| Résidences secondaires | 27 | 35 | 44 | 43 |
| | | | | |
| Logements vacants | 15 | 15 | 1 | 6 |
| | | | | |
| TOTAL | 118 | 126 | 124 | 134 |

chiffres INSEE

Sur les dernières années on note une légère augmentation des résidences principales. Mais on remarque surtout depuis 1968 l'augmentation du nombre de résidences secondaires qui représente aujourd'hui environ un tiers du nombre de logement total. La baisse du nombre de logements vacants est flagrante de 1975 à 1982: on peut penser qu'une partie de l'augmentation des résidences secondaires et principales est due à la réoccupation des logements vacants (réhabilitations).

L'augmentation du nombre de logements est peu due à la construction neuve qui est très faible à Corcelles.

I-B-b Caractéristiques du parc de logement

L'occupant est majoritairement propriétaire. Il y a une proportion égale de locataires et de personnes logées gratuitement. La proportion de locataires est faible au regard des chiffres départementaux (environ 20% contre environ 40%).

| STATUT D'OCCUPATION | | |
|---------------------|----|---------|
| (RGP 1990) | | |
| | | |
| Propriétaire | 47 | (55,3%) |
| Locataire | 18 | (21,2%) |
| Logé gratuitement | 20 | (23,5%) |

| TYPE DE LOGEMENT | | |
|--------------------------|----|---------|
| (RGP 1990) | | |
| | | |
| Maison individuelle : | 55 | (64,7%) |
| Dans immeuble collectif: | 12 | (14,1%) |
| Ferme : | 17 | (20%) |
| Autre : | 1 | (1,2%) |

I-B-c Conclusion

L'analyse des chiffres sur le parc de logements à Corcelles fait ressortir les

points suivants:

- ° La construction neuve est très faible
- ° La part des résidences secondaires augmente.

Ces éléments confortent l'analyse des chiffres de population qui avait montré un village en perte de population et d'activité.

I - C - LES ACTIVITÉS

I-C-a - Les activités agricoles

Bien que le nombre d'exploitation baisse, la commune est restée assez agricole (les exploitations sont aujourd'hui au nombre de 5).

Les orientations agricoles sont essentiellement:

- ° l'élevage (bovin, ovin et volailles)
- ° les fourrages

| | 1979 | 1988 |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| Exploitations | 22 | 19 |
| UTILISATION DU SOL (superficie en hectares) | | |
| Céréales | 51 | 22 |
| Superficie toujours en herbe | 548 | 596 |
| Superficie agricole utilisée | 714 | 667 |
| Superficie en faire-valoir direct | 36,2% | 32,7% |
| Superficie en fermage | 63,8% | 67,3% |
| CHEPTEL | | |
| Total bovins | 494 | 443 |
| Total ovins | 217 | 301 |
| Total volailles | 189 | 243 |

chiffres R.G.A.

I-C-b - Les activités artisanales et commerciales

L'activité sur la commune est très limitée. Depuis 1975, le nombre d'emplois sur la commune a été divisé par deux.

Il n'y a pas de commerces sur la commune.

I-C-c - Les activités de loisirs

On notera la présence d'une colonie de vacances au Nord du centre bourg. Elle peut accueillir 150 enfants.

Les terrains plats à l'Est du village, le long de la rivière l'Albarine, ont vu, il y a quelques années, l'organisation de manifestations de vol-à-voile.

Deux gîtes ruraux existent (au coeur du village et au hameau Fernières).

On notera que le tourisme d'hiver paraît aléatoire du fait du manque de neige.

I-D - LES ÉQUIPEMENTS

I-D-a - Les équipements d'infrastructures

Voirie

Le bourg de Corcelles s'est développé à partir du croisement des routes départementales 34 et 57a pour former un village-rue le long de la RD34.

Au vu des trafics repérés en 1992 sur la RD34 à Aranc (320 en moyenne journalière annuelle) et en 1990 sur la RD57a à Champdor (290 en moyenne journalière annuelle), on peut dire que les RD situées sur la commune supportent un trafic peu important de desserte locale.

La RD57 a mène au pôle de services et d'emplois d'Hauteville. La RD34 mène au chef-lieu de canton Brénod.

Assainissement

Le réseau d'assainissement dessert le centre bourg et la colonie de vacances située un peu à l'écart.

Il s'agit d'un réseau unitaire raccordé à une station d'épuration située à l'Est du centre bourg et d'une capacité de 550 équivalent habitants. Les effluents traités rejoignent la rivière l'Albarine.

L'assainissement est exploité en régie .

L'eau

La commune de Corcelles adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux du Valromey. Ce syndicat livre de l'eau au réservoir situé au lieu-dit "Le Cruchon" au Sud-Ouest du centre bourg.

L'alimentation en eau est aussi assurée à partir des sources de Fernières et Chenalette situées sur la commune. Ces sources ne possèdent pas de Déclaration d'Utilité Publique, mais des périmètres de protection ont été établis par M. Gaillard, hydrogéologue agréé, en date du 2 Juillet 1979.

Ordures ménagères

Corcelles appartient au district du plateau d'Hauteville qui assure la collecte et le transport des ordures ménagères vers le C.E.T. du SIVOM du Bas-Bugey à Ceyzerieu.

I-D-b - Equipements de superstructure

Equipements scolaires

La commune de Corcelles possède une école élémentaire comprenant une classe accueillant une quinzaine d'élèves. Cette école est localisée dans le même bâtiment que la Mairie.

I-E - LES CONTRAINTES

I-E-a - Les servitudes règlementaires existantes

Les servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation du sol de Corcelles concernent les éléments suivants:

- ° Servitudes relatives à la protection des bois et des forêts soumis au régime forestier.
- ° Servitude au voisinage des cimetières
- ° Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (réseau téléphonique souterrain Brénod-Corcelles)

I-E-b - Autres éléments à prendre en compte:

Zones naturelles

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), fait apparaître qu'une zone touche la partie Nord-Est du territoire de la commune.

La zone dénommée "La tourbière du Loup" est de type 1, et touche la commune de Corcelles et celle de Brénod. Il s'agit d'une petite zone d'étang non permanent dans la vallée de l'Albarine où l'on a noté la présence d'Iris Sibérica très au Sud de son aire de répartition connue.

Protection civile

La Commune est concernée par:

1°/ le classement en zone sismique 1A (très faible sismicité mais non négligeable).

2°/ les inondations de plaine de la rivière l'Albarine.

3°/ le risque d'instabilité: Une étude du CETE datant de 1982 met en évidence que le hameau de Chenalette et de Fernières sont en zone de dolines ou de niveau marneux.

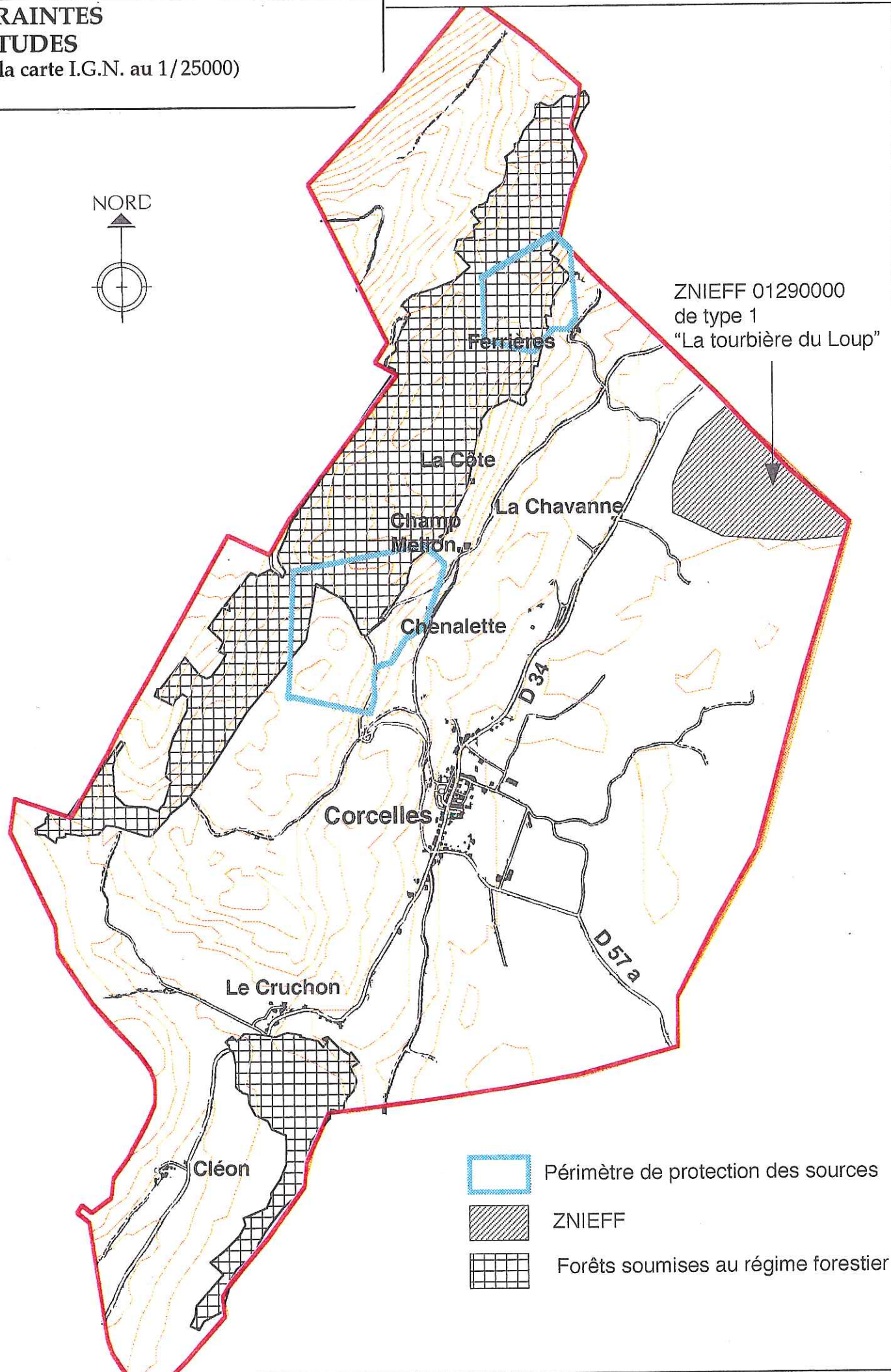
Loi sur la protection et le développement de la Montagne

La Commune est concernée par la zone Montagne délimitée par arrêté du 6 septembre 1985. Le Plan d'Occupation des Sols devra donc prendre en compte les dispositions de la loi Montagne du 9 Janvier 1985 qui visent:

- 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 montagnard.
- la protection des parties naturelles des plans d'eau naturels ou artificiels, sur une distance de 300 m à compter de la rive.

- la création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage.
- les règles particulières au développement touristiques et à la création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN).
- les prescriptions de massif (CORCELLES dépend du massif du Jura).

**CONTRAINTES
SERVITUDES**
(d'après la carte I.G.N. au 1/25000)



II - ETUDE D'ENVIRONNEMENT

II-A - PAYSAGE

A l'intérieur du massif du Bugey, la commune de Corcelles se trouve située dans la vallée de l'Albarine. Il s'agit d'une vallée haute puisque son point bas est à une altitude d'environ 800 mètres. Son orientation générale est sensiblement Nord/Sud.

C'est une vallée à fond plat, assez large, bloquée à l'Ouest comme à l'Est par des massifs moyennement élevés (entre 1000 et 1100 mètres d'altitude).

II-A-a - Topographie - Hydrographie

Le territoire de la commune se développe sur la partie Ouest de la vallée, et une partie du massif qui la borde. Topographiquement on peut considérer trois grands secteurs:

° La vallée de l'Albarine, très plate, d'une altitude variant entre 800 et 840 mètres; mais avec des micro-reliefs qui peuvent lui donner un aspect changeant. Au Nord-Est se trouve la zone de la "tourbière du loup" qui fait l'objet d'une ZNIEFF.

La rivière Albarine marque, en partie la limite Est de la commune.

° Le piémont, est une zone de pente avec des replats, qui s'étage de 840 à 920 mètres d'altitude. Il est parfois creusé en direction Nord-Sud (vers le col de Pisse-loup à proximité du centre bourg, ou encore vers le creux du Raffour où l'on trouve le hameau du Cruchon....).

° La pente et les sommets: La dénivellation est ici forte. Les courbes sont torturées induisant de petites barres rocheuses dans le paysage.

C'est dans ce secteur que l'on trouve les deux sources de Ferrières et Chenalette contribuant à l'alimentation en eau potable du village.

II-A-b - L'occupation du sol

En matière d'occupation du sol, et donc de perception paysagère de la géographie de Corcelles, on retrouve les trois grands secteurs décrits ci-dessus:

° La vallée de l'Albarine, présente un paysage de grands prés ouverts, avec, au Nord la présence de l'eau (marais des loups de Brénod). On notera aussi quelques éléments de boisement limités et un peu de friche liée à de petits reliefs rocheux qui viennent parfois vers la rivière Albarine fermer un peu l'espace.

° Le piémont, présente à peu près le même type d'occupation du sol que la vallée, mais c'est là qu'est installé l'habitat, avec un point central (le centre bourg de Corcelles) et des écarts plus ou moins importants: Le Cruchon avec une dizaine de bâtiments, et Cléon, Chenalette et Ferrières beaucoup plus limités.

Le centre bourg, blotti au pied de la pente, présente une image de village-rue avec une forte densité au centre (en-dessous de l'église qui domine le village). Mais on notera aussi une tendance à l'étirement le long de la RD34 au Nord et au Sud. On remarque que le nombre des constructions neuves est très faible, mais quelques bâtiments agricoles, de stockages ou industriels sont implantés de façon éparse.

Les hameaux, de petites tailles, sont très cachés dans la végétation. Le Cruchon, le plus important est sis dans un repli du piémont, ce qui le rend peu visible et le détache complètement du centre bourg.

° La pente et les sommets. C'est la présence de la forêt qui domine ici, avec beaucoup de conifères, mais aussi quelques secteurs de feuillus ou de mélange conifères/feuillus.

II-A-c- Conclusion

De manière générale, les paysages des trois grands secteurs nous apparaissent en équilibres, c'est à dire dominés par un type d'occupation du sol que rien d'exogène ne semble remettre en cause.

° La vallée de l'Albarine a une vocation de prairies

° Le piémont est plus mêlé avec des prairies, des bâtiments liés à la vocation agricole et quelques éléments de boisements.

° La pente est laissée à l'équilibre de la forêt.

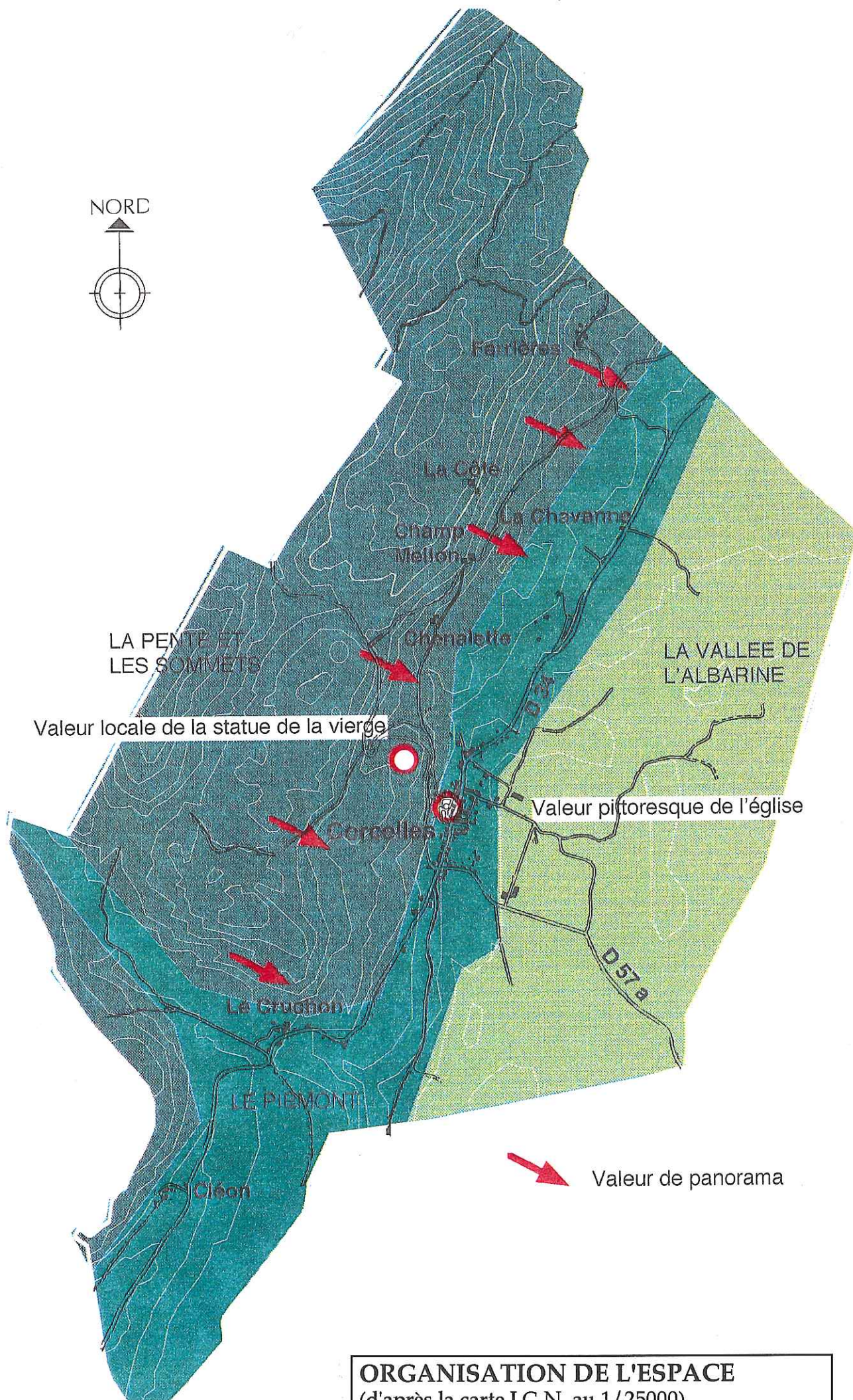
En particulier, on ne note pas de déséquilibres importants dus à une urbanisation récente.

Enfin, les valeurs culturelles paysagères suivantes ont été recensées sur la commune de Corcelles:

° Valeur de panorama: Panorama sur la vallée de l'Albarine depuis les secteurs de piémont et de pente.

° Valeur pittoresque: Image pittoresque de l'église qui domine le village groupé à son pied.

° Valeur "locale": le site de la statue de la vierge au-dessus du centre bourg. Le site de la tourbière du loup.



ORGANISATION DE L'ESPACE
(d'après la carte I.G.N. au 1/25000)

II-B - ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE

L'étude d'environnement sur le territoire de la commune de Corcelles a fait apparaître un certain nombre de contraintes à prendre en compte.

II-B-a - Protection de l'espace naturel

- ° Prise en compte de la rivière Albarine.
- ° Prise en compte des ensembles boisés importants, dont une partie est soumise au régime forestier.
- ° Prise en compte de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de la "tourbière du loup".

II-B-b - Protection de l'espace agricole et des activités

- ° Prise en compte du maintien de la prairie dans la plaine de l'Albarine.

II-B-c - Protection du bourg et des espaces bâtis

- ° Prise en compte du caractère dense du centre bourg.
- ° Prise en compte du hameau au lieu-dit "Le Cruchon".

II-B-d - Enjeux de paysage

- ° Prise en compte du paysage de la vallée de l'Albarine.
- ° Prise en compte de l'image particulière de l'église dominant le centre bourg ancien.

- DEUXIÈME PARTIE -

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

I - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - A - LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La stagnation de la population et la baisse des activités sur la commune de Corcelles ne laissent pas augurer d'un développement important dans les années à venir. Toutefois, la commune de Corcelles a défini des objectifs pour son Plan d'Occupation des Sols permettant à la fois un développement raisonnable et la préservation d'un cadre de vie agréable.

I - A - a - Développement urbain:

En matière de développement de la construction à usage d'habitat (qui reste très limitée), il s'agit de répondre à deux types de demandes: une demande de résidence principale et une demande de résidence secondaire. Ces deux types de demandes ne réclamant pas un même environnement (la résidence principale peut être intéressée par une situation en centre bourg, alors que la résidence secondaire recherche plutôt une situation "tranquille" à l'écart) il conviendra que le P.O.S. réponde aux deux.

Pour la démarche résidence principale, on notera que la commune a récemment initié une opération de pavillon locatif en centre bourg, et qu'elle souhaite continuer cette opération si cela est possible.

En matière de développement urbain les objectifs sont donc les suivants:

- ° Permettre le développement organisé du centre du village
- ° Permettre des constructions peu denses et limitées dans un espace plus éloigné du centre du bourg: le hameau du Cruchon.

I - A - b - Développement des activités

La préservation de Corcelles comme lieu de vie passe d'abord par la préservation de l'activité agricole.

Mais le P.O.S. doit aussi tenir compte des activités artisanales ou commerciales liées au contexte rural.

Enfin les activités de tourisme et de loisirs qui peuvent apporter une vie nouvelle, doivent être favorisée de manière mesurée. Une activité existe aujourd'hui avec la colonie de vacances, une autre a existé (et pourrait réapparaître) avec la pratique du vol-à-voile dans la vallée de l'Albarine.

En matière de développement des activités les objectifs sont donc les suivants:

- ° Permettre le développement des activités agricoles existantes.
- ° Permettre l'accueil organisé de petits bâtiments d'activité à vocation artisanales, ou commerciales.
- ° Permettre le développement qualitatif de l'activité colonie de vacances

existante.

° Permettre la reprise éventuelle d'une activité de type vol-à-voile dans un secteur de la vallée de l'Albarine.

I - A - c - Préserver l'environnement et les paysages

Ces éléments contribuant à donner à la commune de Corcelles un cadre de vie agréable, ils participent du potentiel de développement de la commune et doivent donc être pris en compte.

Il convient donc de protéger les éléments forts du paysage de la commune de Corcelles, comme l'image du centre bourg blotti au pied de l'église.

Il faut tenir compte des éléments de richesse environnementale liés au secteur de la "Tourbière du loup", et à la vallée de l'Albarine.

Il convient aussi de préserver les ressources en eau au niveau des sources de Ferrières et de Chenalette.

En matière de préservation de l'environnement et des paysages les objectifs sont donc:

- ° Protection du paysage particulier de l'église dominant le village centre.
- ° Protection des espaces naturels et des paysages, en particulier de la vallée de l'Albarine, le secteur de la tourbière du Loup et les espaces boisés sur les pentes.
- ° Protection des secteurs des sources de Ferrières et de Chenalette

I - B - ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE

Dans le cadre des objectifs définis ci-dessus, et en fonction des équipements existants, le développement de la commune s'organise de la façon suivante:

° Permettre le développement organisé du centre du village

Le centre du village s'est développé autour du carrefour de la RD34 et de la RD57. Il présente une structure de village-rue le long de la RD34. Les développements récents au niveau de l'habitat se sont plutôt réalisés le long de cet axe créant un risque d'étirement du tissu bâti.

Le projet d'organisation spatiale propose de suivre la logique suivante:

- Donner une épaisseur nouvelle au village en prévoyant le développement vers l'Est en imaginant la création d'une voirie parallèle à la RD.
- Le développement vers l'Ouest est limité à la fois du fait des contraintes de pente, et du fait des contraintes paysagères, pour ne pas remettre en cause l'image forte de l'église.
- Le développement au Nord et au Sud est limité à l'existant afin de ne pas risquer d'augmenter l'impression d'étirement du tissu.

Participant à la conservation de l'image pastorale du bourg et afin de préserver une qualité d'image paysagère, une disposition concernera l'enfouissement des réseaux d'électricité et de télécommunication dans toutes les zones construites ou à construire. Cependant, le passage en souterrain des réseaux ne concernera que les parties privatives dans les zones naturelles agricoles et strictes (zone NC et ND).

° Permettre des constructions peu denses et limitées dans un espace plus éloigné du centre du bourg: le hameau du Cruchon.

Le hameau du Cruchon se compose d'une dizaine de bâtiments situés au Sud, au-dessus du village, dans un repli de terrain. L'attrait de ce secteur étant le fort caractère naturel, le développement de constructions qui peuvent répondre à une demande spécifique, ne devra pas remettre en cause ce caractère.

Une maison ayant été récemment construite à l'Est du hameau, on peut considérer que cette zone de développement recouvre trois espaces différenciés:

- Le hameau lui-même au début du talweg au lieu-dit "Le Creux de Raffour".
- Une part du versant Sud du talweg le long de la RD.
- Une part du coteau sur lequel est implanté le centre bourg de Corcelles.

Le projet d'organisation spatiale propose de suivre la logique suivante:

- Développer le hameau de manière mesurée avec très peu de densité pour éviter de générer une image trop urbaine dans un secteur à dominante naturelle.
- Conserver une coupure verte au niveau du versant pour accentuer encore cette faible densité.

- Protéger les secteurs naturels tout autour du hameau.

Il tiendra aussi compte des impératifs de sécurité en limitant les accès sur la RD34, et de limitation des nuisances puisqu'il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif.

° Permettre le développement des activités agricoles existantes.

Le projet d'organisation spatiale de la commune tient compte des activités agricoles existantes, et en particulier il essaie de prévoir l'extension possible des bâtiments d'élevage situés à proximité du bourg.

° Permettre l'accueil organisé de petits bâtiments d'activité à vocation artisanale, ou commerciale.

Quelques petits bâtiments à vocation artisanale sont aujourd'hui implantés aux entrées Nord et Est du centre village. Ils ont un fort impact au niveau du paysage d'entrée du bourg.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités tout en réduisant cet impact, le projet d'organisation spatiale prévoit de les situer à l'entrée Est du bourg dans la continuité de deux bâtiments existants, mais au Sud de la RD57 de sorte qu'ils sont hors du cône de vue du clocher de l'église.

A cet endroit se présente l'opportunité de terrains remblayés dans le cadre d'une ancienne recherche de pétrole sur la commune, et qui ne retrouveront pas de vocation agricole.

Dans la mesure où ces bâtiments pourront se trouver à proximité de zones d'habitat, le projet prévoit aussi des espaces végétalisés de transition.

° Permettre le développement qualitatif de l'activité colonie de vacances existante.

La colonie de vacances, située au Nord du centre village, au lieu-dit "Côte Jacques", quoique fonctionnant centrée sur elle-même, génère un point de vie intéressant pour le village.

Le projet d'organisation spatiale prévoit donc de préserver cette activité à cet endroit. Toutefois il s'agit de permettre d'abord un développement qualitatif de l'activité, plutôt qu'un développement quantitatif des possibilités d'accueil ou d'hébergement qui pourraient poser des problèmes au niveau des équipements de la commune.

° Permettre la reprise éventuelle d'une activité de type vol à voile dans un secteur de la vallée de l'Albarine.

Afin de maîtriser une éventuelle reprise d'une activité de vol-à-voile dans la vallée de l'Albarine, le projet d'organisation spatiale prévoit une zone pour l'implantation éventuelle d'un bâtiment lié à cette activité.

° Protection du paysage particulier de l'église dominant le village centre.

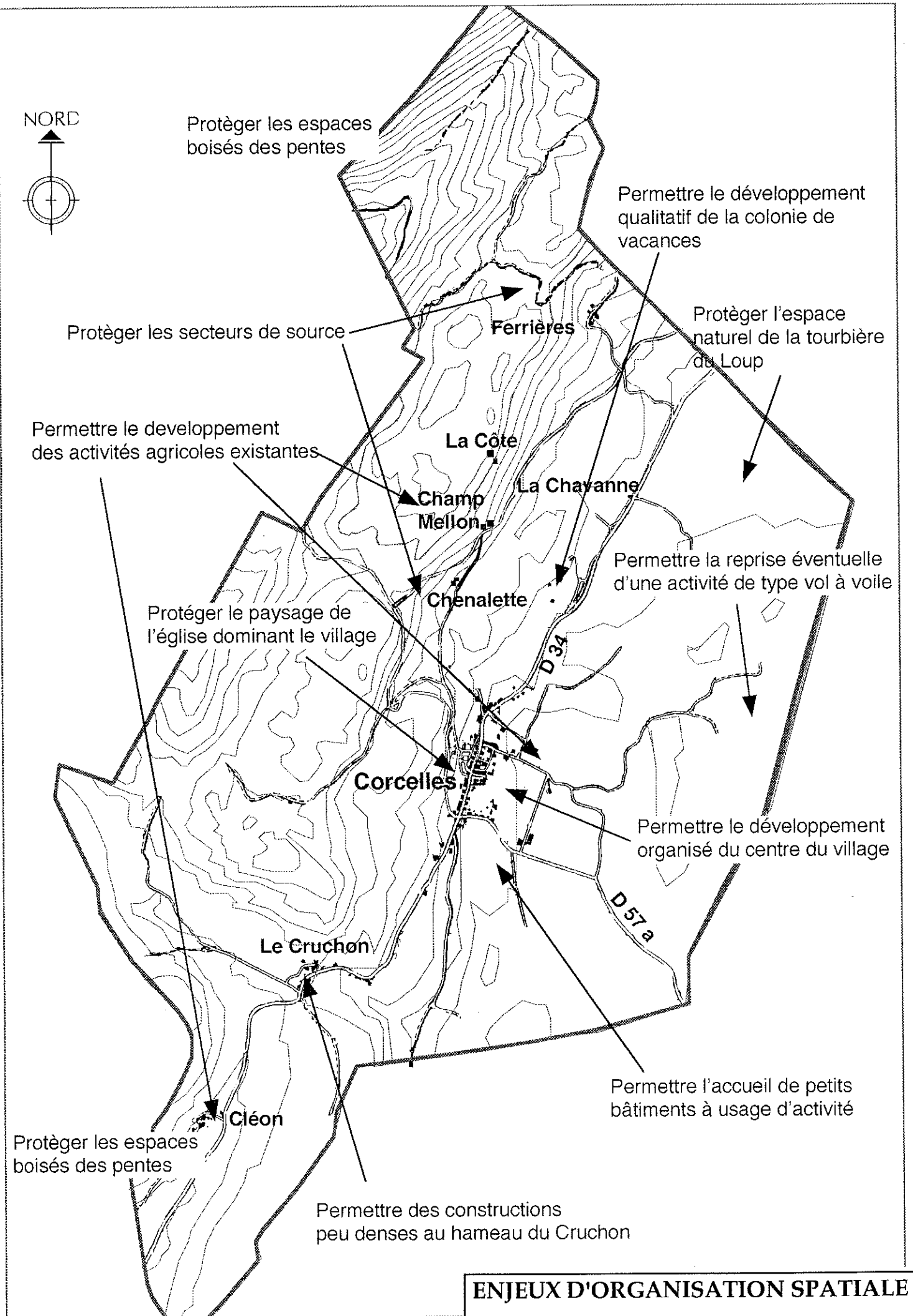
La protection du paysage particulier de l'église dominant le village centre se fait par la limitation des zones de développement urbain à l'Ouest du centre village, et par la situation de la zone pour les bâtiments d'activité hors du cône de vue du clocher de l'église depuis la RD57.

° Protection des espaces naturels et des paysages, en particulier de la vallée de l'Albarine, le secteur de la tourbière du Loup et les espaces boisés sur les pentes.

Le projet d'organisation spatiale prévoit la protection stricte de ces espaces du fait de leur intérêt environnemental.

° Protection des secteurs des sources de Ferrières et de Chenalette

Le projet prévoit la protection stricte de ces espaces sur la base des périmètres de protection établis par M. GAILLARD, hydrogéologue agréé.



I - C - PRISE EN COMPTE DE LA LOI MONTAGNE

La Commune est concernée par la zone Montagne délimitée par arrêté du 6 septembre 1985. Le Plan d'Occupation des Sols devra donc prendre en compte les dispositions de la loi Montagne du 9 Janvier 1985 qui visent:

- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières.

Le projet d'organisation spatiale de la commune tient compte des activités agricoles existantes, et essaie de prévoir l'extension possible des bâtiments d'élevage situés à proximité du bourg.

- la préservation des espaces paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard.

Le projet d'organisation spatiale de la commune prévoit la protection de la plus grande partie des paysages de pentes et de sommets, et de ceux de la vallée de l'Albarine.

- éviter une urbanisation ou un équipement touristique en discontinuité avec les urbanisations existants.

De manière générale, l'urbanisation de la Commune est pensée autour du centre bourg. Toutefois sur trois points, il a été retenu une possibilité de développement en dehors du bourg centre.

Au hameau du Cruchon, afin d'éviter de créer ici un effet de discontinuité, deux principes ont été retenus:

° *Maintien de la coupure d'une zone à vocation naturelle entre l'urbanisation future du hameau et le centre bourg,*

° *Incitation à une urbanisation très peu dense, en accord avec l'urbanisation existante au hameau.*

Quant à la colonie de vacances, qui se trouve aujourd'hui isolée, hors du centre bourg, il a été retenu l'idée d'en permettre le développement au niveau des équipements mais pas au niveau de la capacité d'hébergement qui se monte aujourd'hui à 150 personnes.

La "discontinuité" par rapport à l'urbanisation existante apparaît d'autre part nécessaire pour ce type d'équipement qui peut être générateur de gêne pour le voisinage.

Pour le secteur de "loisirs" de la vallée de l'Albarine, il s'agit d'un tout petit développement possible lié à une opportunité topographique.

- TROISIÈME PARTIE -

LES DISPOSITIONS DU P.O.S.

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le Plan d'occupation des Sols prévoit l'organisation à moyen terme de la commune en fonction des hypothèses démographiques, des besoins en logements et des objectifs d'aménagement définis précédemment. Une telle organisation devra être accompagnée de la réalisation d'équipements et d'aménagements définis ci-après.

Le P.O.S. distingue deux types de zones:

Les zones urbaines (zones U) constructibles et présentant un niveau d'équipements publics satisfaisant et en rapport avec les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols qui sont définies pour chacune d'elles.

| ZONES | CARACTERE | VOCATION |
|-------|---------------------------|--------------------|
| UA | Ensembles urbains anciens | Urbanisation dense |
| UY | Bâtiment d'activités | Zone d'activités |

Les zones naturelles (zones N) sont par évidence celles qui correspondent à la gestion et à la protection des espaces naturels et à la conservation de leur couverture végétale.

Font par principe partie des zones naturelles, les zones non équipées ou encore insuffisamment équipées pour que la construction puisse y être autorisée sans conditions particulières préalables à la réalisation de l'urbanisation nouvelle. Parmi celles-ci (les zones naturelles réservées à l'urbanisation future), certaines peuvent éventuellement devenir constructibles sous la réserve minimum que les conditions précises nécessaires à la satisfaction des besoins engendrés par l'opération envisagée seront réalisées.

| ZONES | CARACTERE | VOCATION |
|-------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| INA | Terrains libres incomplètement équipés | Urbanisation sous forme groupée (logements) |
| 2NA | Terrains libres incomplètement équipés | Urbanisation future (logements) |
| NB | Terrains urbanisés incomplètement équipés | Urbanisation limitée (logements) |
| NC | Zone agricole | Mise en valeur des ressources naturelles |
| ND | Zone de protection des espaces naturels | Vallée de l'Albarine - espaces boisés |

Sur chaque zone s'applique un corps de règles différent, constitué par la combinaison des règles d'urbanisme et du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

Les règles principales telles que l'implantation, la hauteur et surtout l'aspect

extérieur permettent de donner ou de conserver à chaque zone le caractère qui lui a été défini ci-avant.

Rappelons que le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette susceptible d'être construite et la superficie d'un terrain. Par exemple, pour un terrain de 1000 M², un C.O.S. de 0,25 autorise une S.H.O.N. de 250 M².

Le Plan d'Occupation des Sols réserve des emplacements pour l'aménagement des voiries, carrefours et élargissements, et des emplacements pour l'implantation d'équipements publics.

II - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones équipées, ou que la commune s'engage à équiper à court terme. Ce sont des zones à vocation d'habitation et d'activités diverses d'où sont exclus les établissements nuisants et les bâtiments d'activité de surfaces trop importantes.

II - A - ZONE UA

C'est la zone centrale dense de Corcelles qui correspond à la structure de village-rue le long de la RD34 et à son environnement immédiat.

Les constructions à dominante d'habitat groupé sont caractérisées par leur alignement en ordre continu.

Les dispositions réglementaires de cette zone favorisent la conservation du tissu urbain et sa restauration :

- Les constructions à usage d'activité ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Hauteur maximum de 9 mètres à l'égout du toit, et 13 mètres au faîtage.
- Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions tendent à préserver l'homogénéité du bâti.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

II - B - ZONE UY

C'est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des bâtiments à usage d'activité. Elle comprend les parcelles déjà construites de deux bâtiments d'activités et situées à l'entrée Est du bourg le long de la RD57a. Elle comprend aussi, dans la continuité de ces parcelles des terrains au Sud de la RD57a. Il s'agit de terrains remblayés anciennement dans le cadre d'une recherche de pétrole sur la commune, qui ne retrouveront pas de vocation agricole et qui sont hors du cône de vue du clocher.

Les occupations du sol admises sont uniquement celles liées aux usages d'activité.

Les règles principales proposées pour cette zone sont les suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à des activités.
- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.
- La hauteur maximum des constructions sera de 12 mètres au faîtage.
- Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans le volume des bâtiments à usage d'activité.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

III - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont des zones, équipées ou non, dans lesquelles les constructions peuvent être interdites ou autorisées sous certaines conditions, à savoir:

- les zones d'urbanisation future dites NA.
- les zones desservies partiellement par des équipements et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées, dites NB.
- les zones naturelles protégées dites NC ou ND.

III - A - ZONE NATURELLES DESTINÉES À L'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future sont soumises à des conditions différentes entre elles pour que leur aménagement soit assuré dans le cadre cohérent du développement prévisible et maîtrisé de la commune.

Les disponibilités et capacités d'accueil de ces zones ont semblé suffisantes à la collectivité pour n'ouvrir à l'urbanisation immédiate qu'une partie des secteurs non équipés, mais qui ont indéniablement une vocation à être urbanisés dans l'avenir. La volonté d'utiliser ces zones le plus rationnellement possible a conduit, au niveau du règlement et du zonage, à distinguer trois catégories de zones NA.

III - A - a - Zone 1NA

La zone 1NA correspond à des terrains libres de toute urbanisation et incomplètement équipés.

Elle est destinée à l'urbanisation sous forme d'habitat à court ou moyen terme de la commune, sous forme organisée (lotissement ou opération groupée). Dans cette zone, le passage à l'urbanisation est possible immédiatement à condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimum d'un demi hectare, et qu'elles s'intègrent dans un schéma d'organisation général de la zone.

Elle est située à la limite de la zone UA actuellement équipée, d'une part à l'Est du centre bourg, d'autre part à l'entrée Sud de celui-ci, le long de la RD34.

Les règles principales proposées pour cette zone sont:

- Les constructions à usage d'activité ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- La hauteur maximum des constructions sera de 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,2.

Elle comprend aussi un secteur 1NAI où ne sont autorisées que les constructions indispensables aux activités sportives ou de loisirs, sous réserve qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

III - A - b - Zone 2NA

La zone 2NA correspond à des terrains libres de toute urbanisation et incomplètement équipés.

De par leur position dans la structure urbaine, leur vocation est l'urbanisation future. Toutefois, des contraintes non résolues aujourd'hui ne permettent pas de les ouvrir tout de suite à la construction.

La vocation de la zone est donc de rester, pour l'instant, strictement protégée afin de permettre une urbanisation future. Hormis les équipements d'infrastructure, aucune construction nouvelle n'y est admise.

Les règles proposées pour cette zone sont donc succinctes.

III - B - ZONE NATURELLE DESSERVIE PARTIELLEMENT PAR LES ÉQUIPEMENTS ET DÉJÀ CONSTRUITE

III - B - a - Zone NB

Il s'agit d'une zone de hameau, d'habitat peu dense, incomplètement desservie, et qu'il n'est pas prévu de renforcer au-delà de sa capacité résiduelle et ponctuelle d'accueil.

Cette zone correspond au hameau au lieu-dit "Le Cruchon".

La vocation de cette zone est donc de recevoir une urbanisation de manière peu dense de sorte qu'elle soit adaptée à son niveau d'équipement.

N'y sont autorisées principalement que les constructions à usage d'habitation.

Les règles principales proposées pour cette zone sont les suivantes:

- Les unités foncières seront d'une superficie minimum de 2000 M².
- Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 18 mètres par rapport à l'axe de la RD34, et 5 mètres à l'alignement des autres voies.
- La hauteur maximum des constructions sera de 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,10.

III - C - LES ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

III - C - a - Zone NC

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la valeur agronomique des sols et des richesses naturelles qu'ils peuvent comporter. Cette zone est strictement

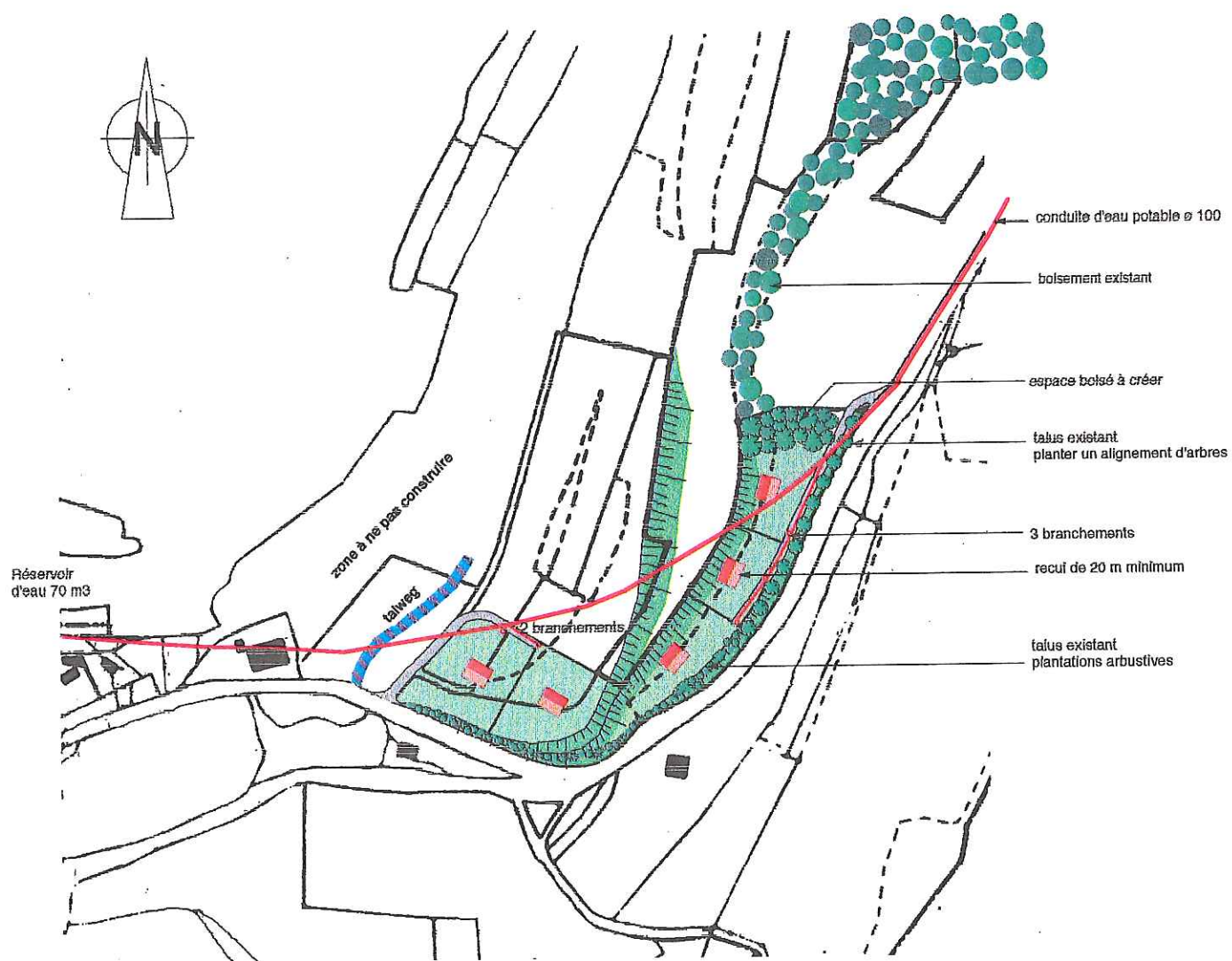


SCHÉMA D'ORGANISATION POUR LA ZONE AU "CRUCHON" (échelle:1/4000°)

réservée à l'activité agricole. Seules les constructions nécessaires à l'agriculture sont autorisées.

La réglementation prévue est destinée à empêcher tout détournement de la zone. Toutefois, la possibilité d'entretenir, d'aménager ou de conforter les constructions existantes dans la zone est admise.

Les règles principales proposées pour cette zone sont les suivantes:

- En l'absence de réseau d'assainissement, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimum de 1500 m² pour un logement, avec 1000 m² par logement supplémentaire.
- Les constructions devront s'implanter selon un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- La hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres bâtiments la hauteur maximum est de 12 mètres au faîtage.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

III - C - b - Zone ND

C'est une zone de protection stricte du fait de l'intérêt des sites. Elle recouvre les espaces à protéger pour:

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique. Il s'agit en particulier du site de la "Tourbière du Loup", de la vallée de l'Albarine et des espaces boisés sur les pentes.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales. Il s'agit en particulier des périmètres de protection des sources de Ferrières et Chenalette.

Dans cette zone strictement protégée, seuls sont autorisés les aménagements et extensions mesurées des bâtiments existants sans changement de destination des locaux, et dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.

Les autres règles principales proposées pour cette zone sont identiques à celles de la zone NC.

IV - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le Plan d'Occupation des Sols prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique des emplacements nécessaires à l'emprise des voies publiques à créer ou à aménager, des ouvrages et installations publics à réaliser, des espaces verts ou aires de sports et loisirs à ouvrir au public.

- Emplacement réservé N°1: Création d'une voirie de desserte

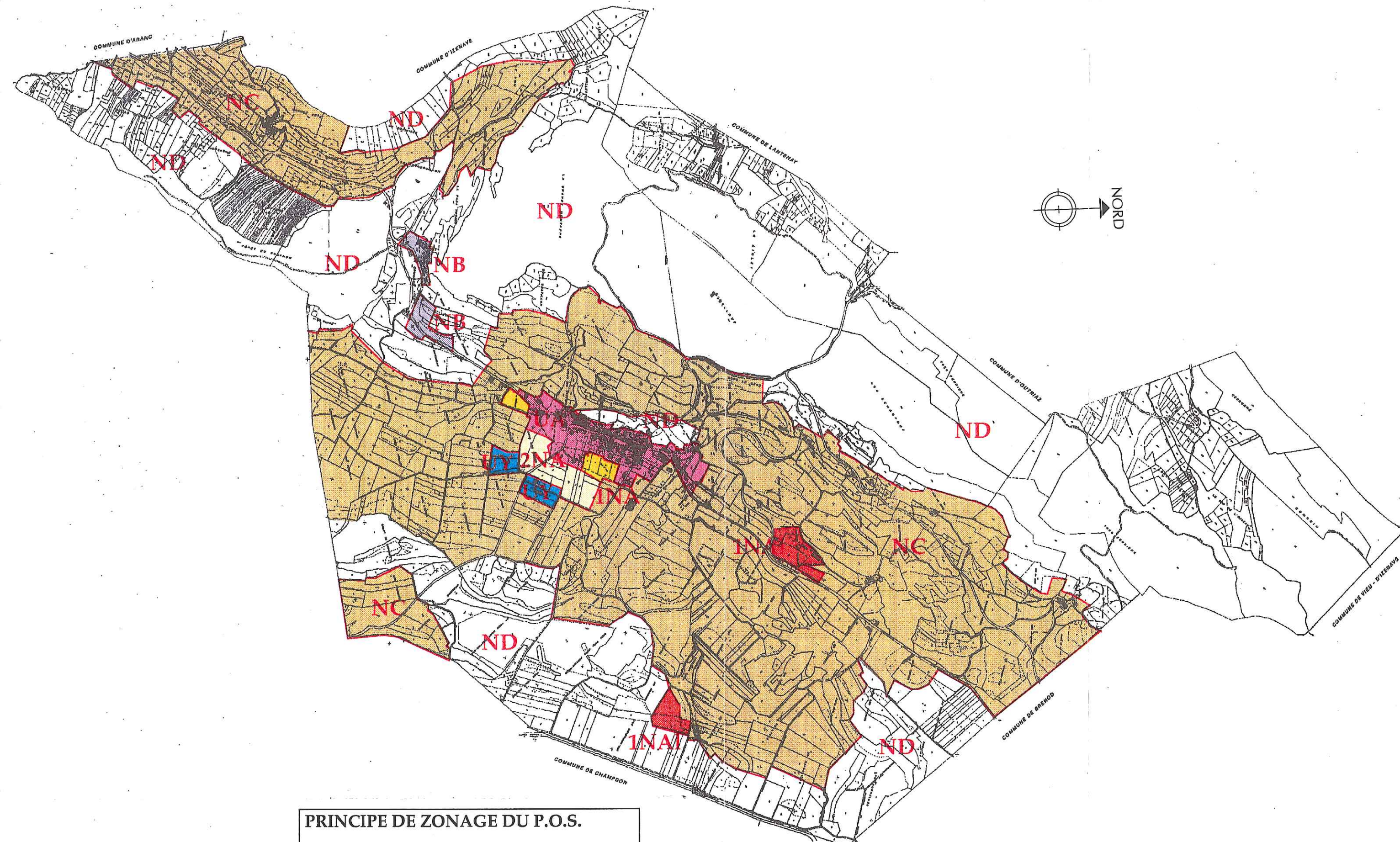
Un emplacement d'environ 2000 m2 est prévu au lieu-dit "Sous les haies" pour la desserte du secteur.

- Emplacement réservé N°2: Création d'une voirie de desserte

Un emplacement d'environ 1400 m2 est prévu pour la desserte de la zone 1NA à l'Est du centre bourg.

V - TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES

| ZONES | SUPERFICIE DU P.O.S. | |
|----------------------------------------|-----------------------------|--|
| | (en hectares) | |
| <u>LES ZONES URBAINES</u> | | |
| | | |
| Zone UA | 19,5 | |
| Zone UY | 3,9 | |
| Total des Zones Urbaines | 23,4 | |
| | | |
| <u>LES ZONES NATURELLES</u> | | |
| | | |
| Zone INA | 3 | |
| Secteur INAI | 6,6 | |
| Zone 2NA | 7,5 | |
| Zone NB | 4,9 | |
| Zone NC | 589 | |
| Zone ND | 781,6 | |
| Total de Zones Naturelles | 1392,6 | |
| | | |
| SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE | 1416 | |
| | | |



PRINCIPE DE ZONAGE DU P.O.S.

- QUATRIÈME PARTIE -

MESURES PAR LESQUELLES
LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PREND EN COMPTE
LE SOUCI DE LA PRESERVATION
DE L'ENVIRONNEMENT

I - PRISE EN CONSIDERATION DES CONTRAINTES D'ENVIRONNEMENT

La prise en considération des préoccupations d'environnement s'est faite sur les bases de l'état initial de l'environnement.

I- A - PROTECTION DE L'ESPACE NATUREL

I - A - a - Prise en compte de la rivière Albarine

Il est créé une zone ND (zone naturelle de protection stricte) sur l'ensemble du cours de l'Albarine.

I - A - b - Prise en compte des ensembles boisés importants

Ces espaces, situés souvent sur les pentes dans la partie Ouest de la commune, dont de grandes parties sont soumises au régime forestier, sont classés en zone ND (zone naturelle de protection stricte).

I - A - c - Prise en compte de la Z.N.I.E.F.F. de la "tourbière du Loup".

Ces espaces sont classés en zone ND (zone naturelle de protection stricte).

I-B - PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE ET DES ACTIVITÉS

I - B - a - Protection de l'espace agricole

Les espaces à valeur agricole compris entre les espaces boisés des pentes et des sommets, et les espaces de la vallée de l'Albarine, sont classés en zone NC (zone naturelle de protection des ressources naturelles).

I - C - PROTECTION DU BOURG ET DES ESPACES BÂTIS

I - C - a - Prise en compte du caractère dense du centre bourg.

La prise en considération du caractère ancien et dense du centre bourg se fait par l'inscription dans le règlement de la zone UA d'éléments visant à protéger la structure urbaine existante et les caractéristiques architecturales anciennes, afin de conserver une certaine harmonie.

Participant à la conservation de l'image pastorale du bourg et afin de préserver une qualité d'image paysagère, une disposition concerne l'enfouissement des réseaux d'électricité et de télécommunication dans toutes les zones construites ou à construire. Cependant, le passage en souterrain des réseaux ne concerne que les parties privatives dans les zones naturelles agricoles et strictes (zone NC et ND).

I - C - b - Prise en compte du hameau au lieu-dit "Le Cruchon"

Le hameau au lieu-dit "Le Cruchon", qui a connu un petit développement ces dernières années, pourra connaître quelques constructions dans le cadre de la capacité résiduelle du site. Il est classé en zone NB.

I - C - ENJEUX DE PAYSAGES

I - C - a - Prise en compte du paysage de l'Albarine

La prise en compte du paysage de l'Albarine se fait par la mise en place d'une zone ND (zone naturelle de protection stricte) sur l'ensemble de son cours.

I - C - b - Prise en compte de l'image particulière de l'église

Afin de ne pas remettre en cause l'image particulière de l'église dominant le centre bourg, il est prévu d'entourer celle-ci avec une zone ND (zone naturelle de protection stricte) qui évite le risque de voir apparaître des masses architecturales qui pourraient rentrer en concurrence avec celle de l'église.

CONCLUSION

Le Plan d'Occupation des Sols de CORCELLES prévoit une organisation de la commune tenant le plus grand compte possible des contraintes existantes, préservant au maximum les zones naturelles, boisées et agricoles, et recentrant le développement de l'urbanisation autour du centre bourg.

La délimitation des zones constructibles et les dispositions qui leur sont applicables permettent de maintenir la qualité du cadre de vie des habitants, et éviteront que les développements urbains ne se fassent aux dépens de l'environnement.

Enfin, le Plan d'Occupation des Sols doit permettre de répondre harmonieusement tant à la demande en matière d'habitat et de développement économique, tout en conservant le patrimoine écologique et naturel de la commune.