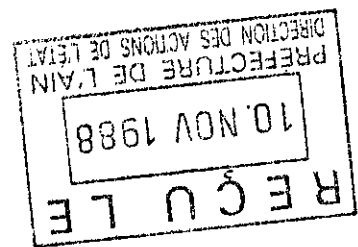
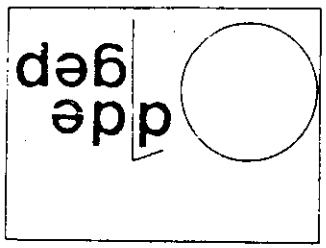




Département
de
l'Ain

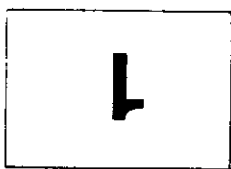


COMMUNE DE CHAMPDOR RAPPORT DE PRESENTATION



Direction
Départementale
de
l'équipement

Groupe
d'étude
et de
programmation



Prescrit le 19-01-1976
Publié le 01-10-1985
Approuvé le

REMARQUE PRELIMINAIRE

Le rapport de présentation de la commune de CHAMPDOR reprend dans son intégralité le rapport de présentation du G. U. d'HAUTEVILLE.

Initialement la commune de CHAMPDOR a élaboré son plan d'occupation des sols dans le cadre du Groupement d'Urbanisme d'HAUTEVILLE constitué à cet effet par arrêté préfectoral du 19 janvier 1976.

Juridiquement, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 janvier 1983 les groupements d'urbanisme sont dissous, sauf aux communes membres à prendre une délibération confirmant leur volonté d'être partie prenante dans une structure de regroupement intercommunal.

CHAMPDOR, à l'instar des autres communes ayant constitué le G. U. d'HAUTEVILLE a opté pour la reprise de l'élaboration de son plan d'occupation des sols dans le cadre communal.

Il n'y a donc juridiquement plus de plan d'occupation des sols du Groupement d'Urbanisme d'HAUTEVILLE.

En revanche, sur le plan pratique, il est clair que la situation n'a pas changé, et que CHAMPDOR continue de faire partie de l'ensemble géographique et économique constitué par le plateau d'HAUTEVILLE.

Pour cette raison, il n'a pas semble judicieux de refondre le rapport de présentation du G. U. d'HAUTEVILLE, en isolant la commune de CHAMPDOR.

C'est pourquoi le rapport de présentation du G. U. d'HAUTEVILLE établi par le Cabinet THIEBAULT, sera repris au niveau de chaque commune du G. U., CHAMPDOR ne faisant pas exception à cette règle.

Toutefois, pour tenir compte de la spécificité de la commune dont il s'agit, une fiche signalétique sera jointe en annexe.

SOMMAIRE

PAGE

AVANT-PROPOS

* PARTIE 1 - LES GRANDES ORIENTATIONS

1. LES DONNEES INITIALES

2. LES OBJECTIFS D'AMBIANCEMENT

3. LE BORDON A LONG TERME

* PARTIE 2 - LES DISPOSITIONS DU P.O.S.

1. LES ZONES HABITEES

2. LES ZONES NAT. PROTEG.

* PARTIE 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. L'ENVIRONNEMENT ACTUEL

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE POS

* PARTIE 4 - LES MESURES NECESSAIRES A LA MISE EN

DEBATE DU P.O.S.

1. LE PROGRAMME D'AMBIANCEMENT

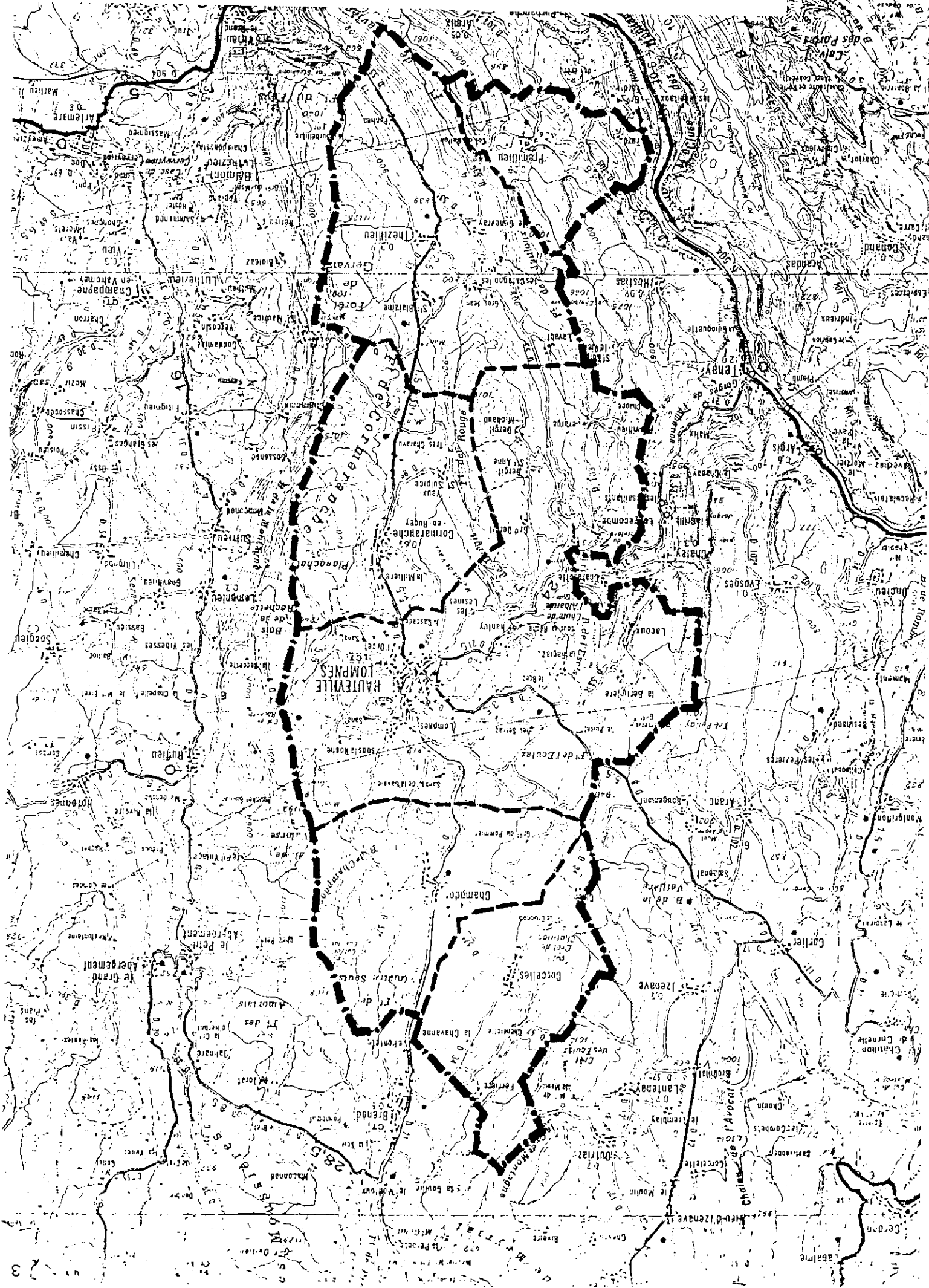
2. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3. LE FINANCEMENT COMMUNAL

ANNEXES

* FICHE SIGNALETIQUE COMMUNALE ET SCHEMA

* BIBLIOGRAPHIE



Le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Soix du groupement d'Urbanisme d'HAUTEVILLE-LOMPNES (01) a pour objectif la définition des grandes orientations de l'aménagement et du développement des six communes qui le composent :

- CHAMPDOR
- COCCHELLES
- COMMANACHE-EN-BUGLEY
- HAUTEVILLE-LOMPNES
- PREMILLIEU
- THEZILLIEU

Le G.U. créé par arrêté préfectoral, le 19 JANVIER 1976, comprenait cinq communes à l'origine :

- 4 du Canton d'HAUTEVILLE : COMMANACHE-EN-BUGLEY, HAUTEVILLE-LOMPNES, PREMILLIEU et THEZILLIEU.
- 1 du Canton de BRENOD : CHAMPDOR

Puis a été modifiée le 8 FEVRIER 1978 avec l'adjonction de la commune de COCCHELLES, également du Canton de BRENOD.

La population totale du G.U. est de 5.200 habitants selon les résultats du recensement de 1975 et sa superficie de 13.290 hectares. Jusqu'à maintenant le secteur était dépourvu de document d'urbanisme, hormis la commune d'HAUTEVILLE-LOMPNES qui s'était dotée d'un Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) approuvé par arrêté préfectoral le 31 DECEMBRE 1970, l'aire d'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhône ne faisant que tangenter le G.U. dans sa partie Ouest.

Les études pour l'élaboration des P.O.S. ont été l'occasion pour les participants aux différentes réunions de commissions et du Groupe de Travail d'une réflexion globale sur l'avenir du Plateau à partir des données de base actuelles sur les plans démographique, économique et urbanistique .

La définition d'une politique en matière d'aménagement, des objectifs à atteindre et des dispositions à prendre ont été élaborées dans le cadre du Groupe de Travail du Groupement d'Urbanisme qui a, certes, bénéficié de la structure existante du SIVOM (*) mais a aussi contribué à son renforcement.

Ce n'est que dans une seconde phase que les plans de zonage et propositions de règlement ont été élaborés au niveau de chaque commune en tenant compte de ces objectifs préalables.

Les Conseils Municipaux dans les cinq communes rurales et la commission d'Urbanisme d'HAUTEVILLE-LOMPNES, ont ainsi été amenés à participer d'une manière active à l'élaboration du projet de P.D.S.

Deux commissions intercommunales ont été formées à l'issue de la première réunion du Groupe de Travail, le 14 NOVEMBRE 1977 :

- Commission 1 - Activités et emplois
- Commission 2 - Equipement, cadre de vie et agriculture

(*) Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples a un périmètre plus large, et comprend : AVANC, BRENOD, CORLIER, en plus des six communes du G.U. ; sa vocation est directement opérationnelle et les objectifs fixés par les statuts portent sur la création d'un bureau d'infrastructure et d'accueil, la définition puis la réalisation d'un programme d'équipement touristique, l'installation d'un réacteur de T.V., la rectification du lit de l'Albarine, et la création d'un aéroport.

De nouveaux objectifs ont été retenus depuis, avec notamment, le ramassage et traitement des ordures ménagères, la construction d'une cantine au C.E.G.

A la différence de nombreuses communes urbaines ou péri-urbaines qui sont confrontées à une croissance soutenue et à des pressions considérables, où le rôle d'un P.O.S est surtout de "canaliser" les initiatives, les communes du G.U. d'HAUTEVILLE doivent résoudre un double problème :

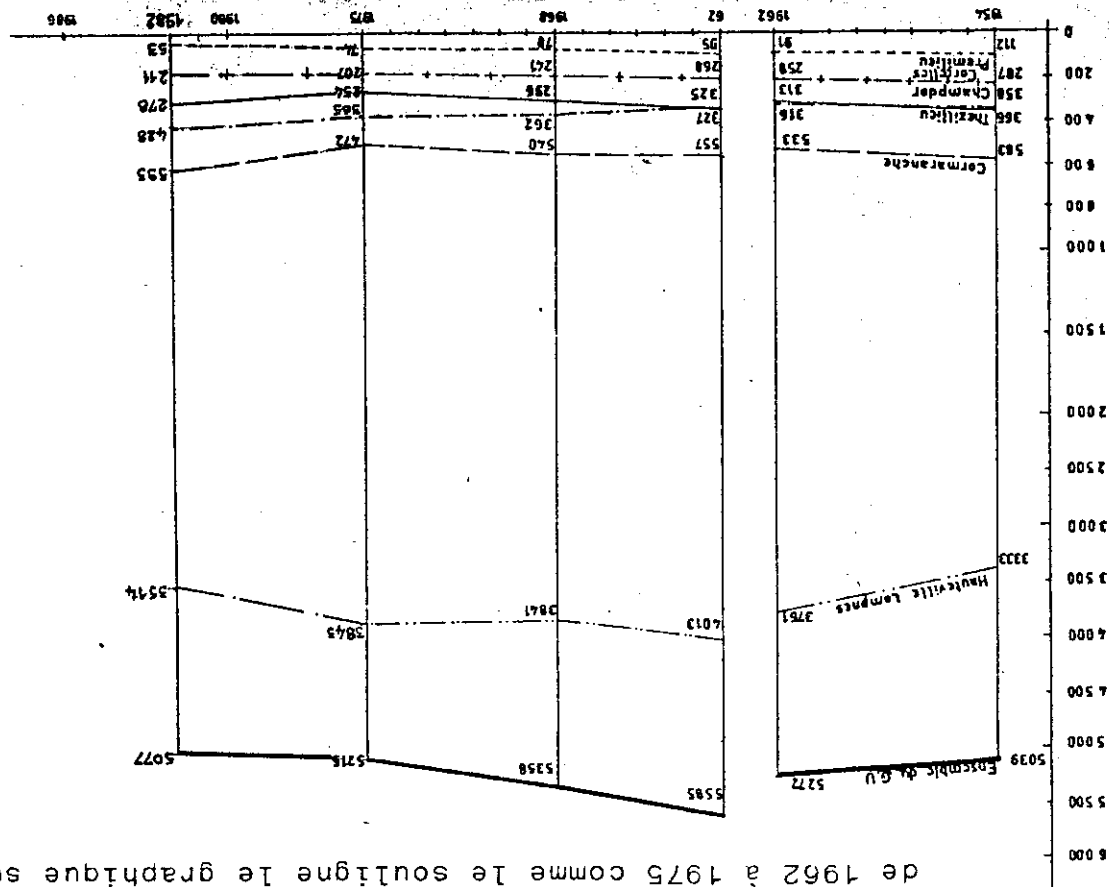
- Redonner à l'ensemble du Plateau, un dynamisme qui s'est éteint au cours des dernières années, marquées par la reconversion réussie des établissements hospitaliers, élément-moteur de toute l'économie locale.
- Définir leur organisation spatiale future.

L'analyse de cette situation et des données de base -population, emplois, domaine-bâti, équipements, espace naturels- sont à l'origine des objectifs d'aménagement définis au chapitre suivant.

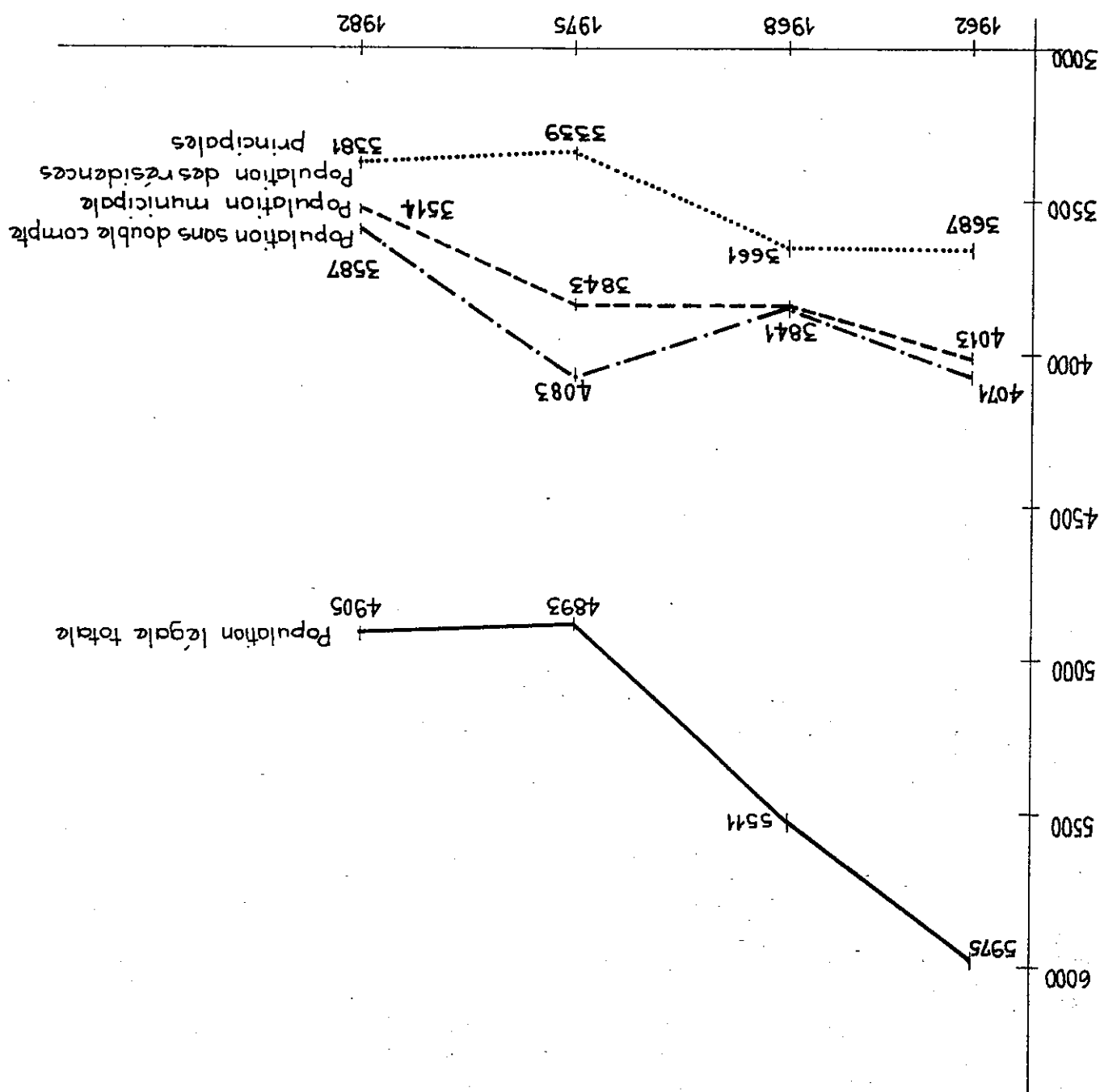
1 - les données initiales

1.1 LA POPULATION

La baisse générale de la population du G.U. constitue la préoccupation majeure, d'autant qu'elle a été continue de 1962 à 1975 comme le souligne le graphique suivant.



Le caractère spécifique de la population d'HAUTLEVILLE-LOMPNES due à la présence sur le territoire de la commune de nombreux établissements de population comptée à part, nous a conduit à représenter graphiquement l'évolution des différents types de population de cette commune. On remarquera toutefois que la stabilisation de la population légale totale en 1982 due à un accroissement de population comptée à part entre 1975 et 1982 ne peut masquer l'évolution générale à la baisse de la population permanente de la commune d'HAUTLEVILLE.

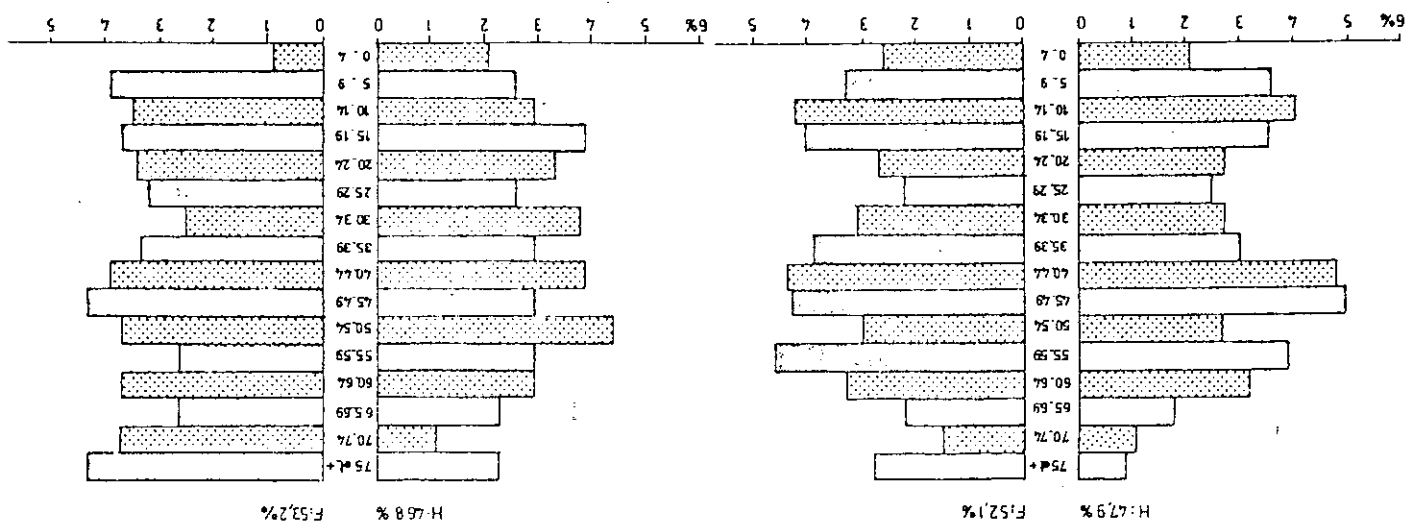


Le départ des tranches jeunes et actives de la population constitue un second handicap pour l'évolution du groupement d'urbanisme qui se traduit déjà par un déficit du solde naturel et un vieillissement de la population.

PYRAMIDES DES AGES

HAUTEVILLE LOMPNE: 1968

HAUTEVILLE LOMPNE: 1975



1.2 LA POPULATION ACTIVE - LES EMPLOIS

Une des caractéristiques de la population active du G.U. est son taux d'activité élevé 49 % en 1968 (44 % à HAUTEVILLE en 1975), qui s'explique par la structure démographique - présence d'une forte proportion d'adultes - et également par le niveau d'emploi féminin élevé avec l'implantation des établissements hospitaliers.

Ceux-ci constituent le rouage essentiel de l'économie avec 1200 emplois d'après l'étude réalisée en SEPTEMBRE 1977 auprès des 28 établissements en activités; malgré les difficultés et la fermeture de certains établissements, on peut considérer l'opération de recon-version comme réussie.

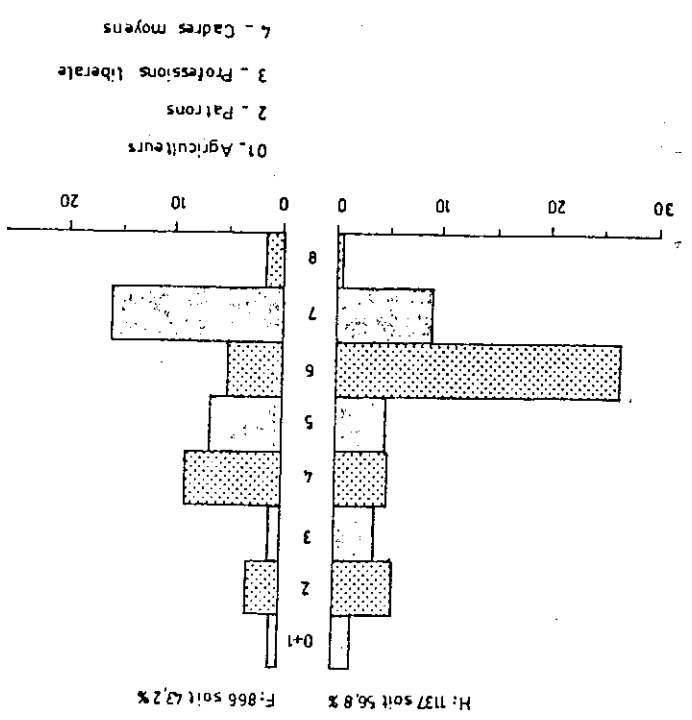
Les faiblesses constatées sont liées à un éventail d'emplois limité, des secteurs d'activités sont en regression ou mal représentés :

- le secteur agricole en 10 ans a enregistré une diminution du nombre des exploitations de 40 % : 220 en 1966 (350 actifs), 130 seulement en 1976 (soit moins de 200 actifs) ; cette évolution rapide a eu au moins un aspect favorable : la progression de la surface agricole utile dont les moyennes par exploitation sont passées de 15 à 26 hectares.

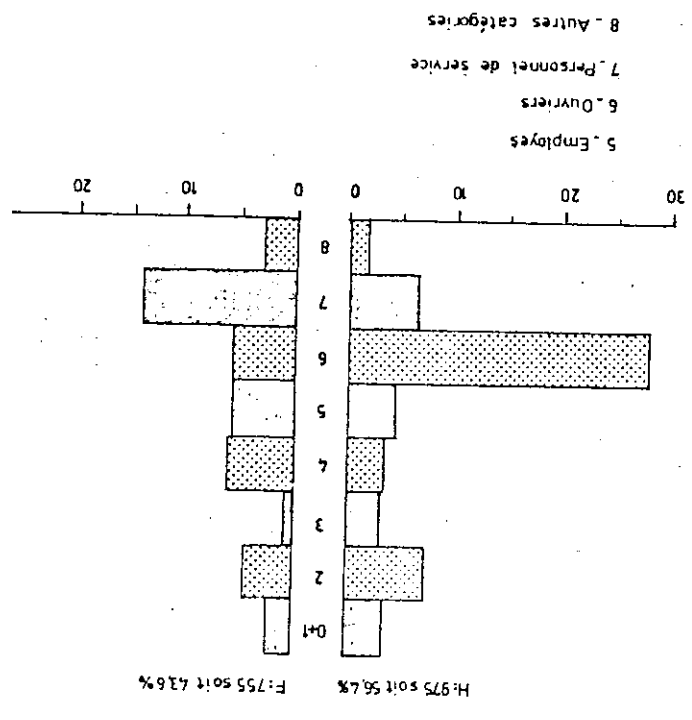
- Le secteur secondaire recouvrant l'industrie, l'artisanat de production, les activités liées au bâtiment n'est que très peu représenté : 350 emplois seulement en 1978 ; d'autre part une insuffisance qualitative a été mise en évidence : les offres d'emplois réclamant une qualification ou formation professionnelle, donc susceptibles de retenir ou fixer une population jeune, sont en très petit nombre.

La répartition de la population active selon les catégories socio-professionnelles, montre l'importance du "personnel de service", 18 %, la représentation relativement faible de la catégorie des ouvriers 32 %, et une population active agricole deux fois moins importante en proportion que dans le département de l'Ain 12 % pour 23 %.

CSP EN 1975 1730 ACTIFS



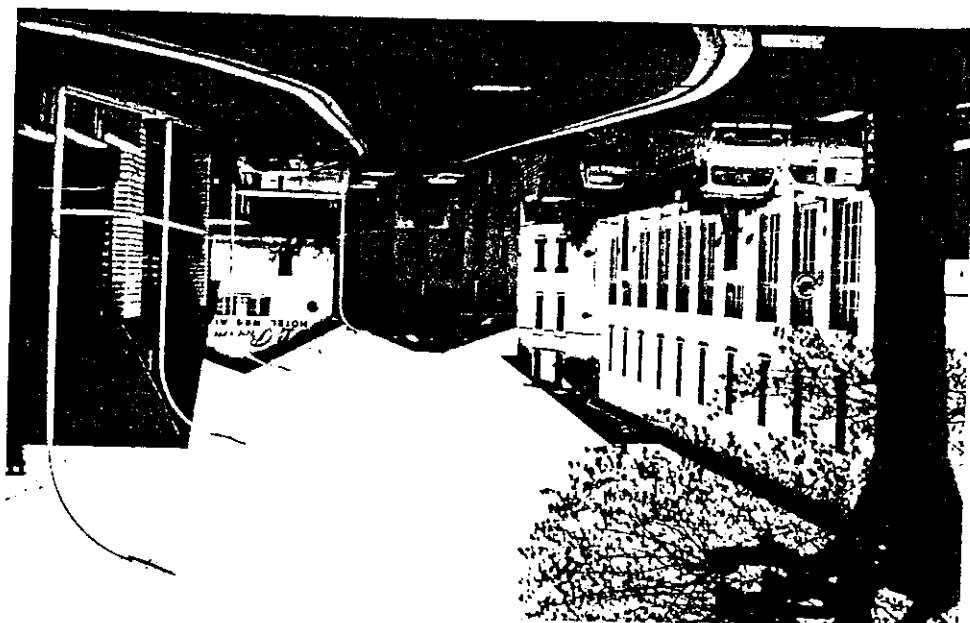
CSP EN 1968 2009 ACTIFS



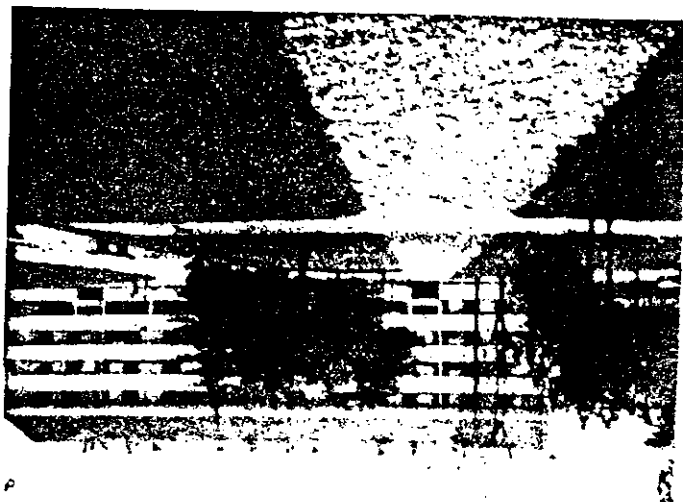
Une autre caractéristique de la population active est l'insignifiance de sa mobilité : les migrations alternatives sont de très faibles amplitudes et ne concernent guère que 10 % de la population ; en 1975 à HAUTEVILLE-LOMPNES, plus de 90 % des actifs travaillent et résident dans la commune-même. Le relatif isolement du secteur et les difficultés de circulation - surtout en hiver - expliquent pour beaucoup une telle situation.

1.3 LE DOMAINE PATI

- Le parc immobilier en 1975 comprenait :
- 1782 résidences principales soit 77,7 % de l'ensemble des logements.
 - 252 résidences secondaires soit 11,0 % de l'ensemble des logements.
 - 260 logements vacants soit 11,3 % de l'ensemble des logements.



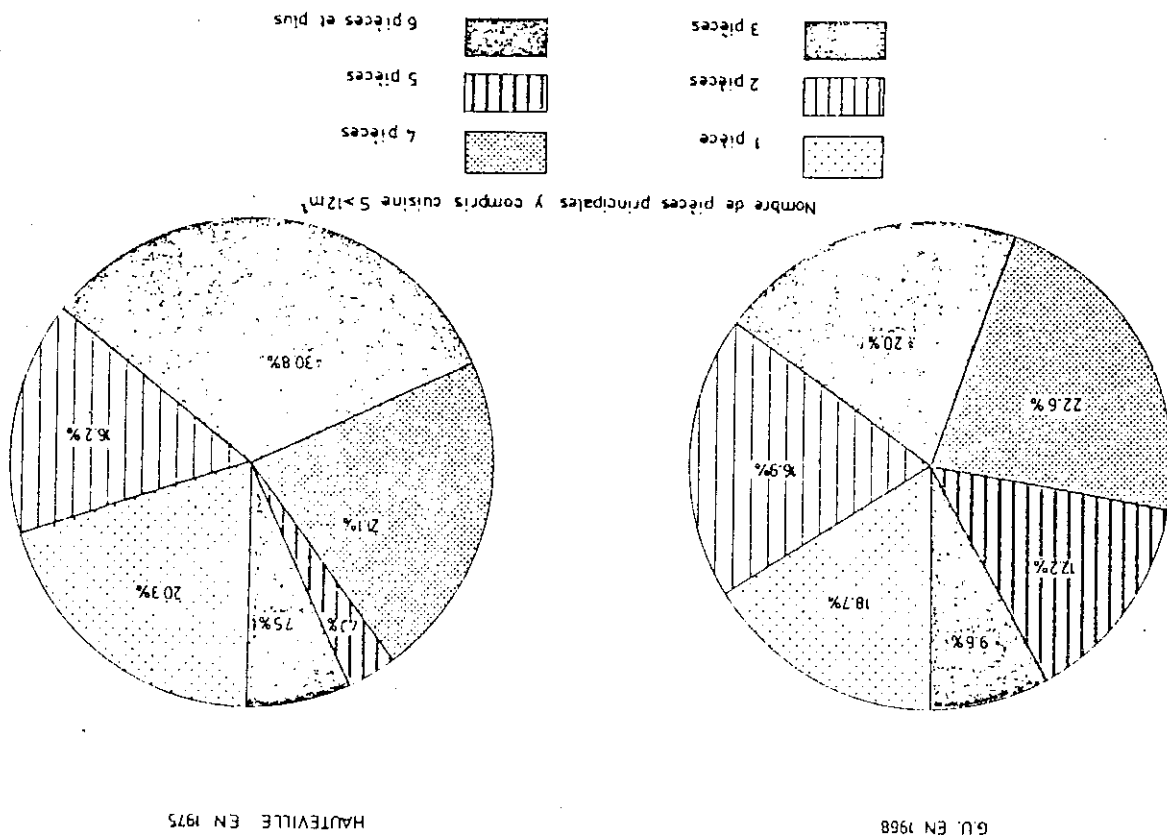
La rue principale d'HAUTEVILLE-LOMPNES-Commerces



Un quartier récent : H.L.M. des Fontaines

Il s'agit d'un parc de logements relativement ancien, 77 % des habitations du G.U. ont été construites avant 1949, comportant beaucoup d'appartements de taille moyenne ou petite en particulier à HAUTEVILLE où plus de 65 % se composent de 3 pièces ou moins, et dans l'ensemble assez bien équipé (chauffage, sanitaire, téléphone)

REPARTITION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS



Dans la commune d'HAUTEVILLE-LOMPNES, on constate une désaffectation d'un certain nombre d'habitations souvent les moins confortables (près de 200), se traduisant par une proportion importante de logements vacants -11 % du parc- et le sous-peuplement relatif des résidences principales.

Au cours des dernières années, les constructions nouvelles ont été édifiées pour la grande majorité à HAUTEVILLE dans le périmètre d'agglomération sous forme d'habitations collectives ou de lotissements communaux complètes par des implantations de maisons individuelles au coup par coup.

Plusieurs opérations de lotissements de villas unitaires ont été réalisées à CHAMPDOR (Les Roches 5 logements, Ballez 12 logements), à COMBARANQUE-EN-BUGEY (Les Plateaux 8 logements, Le Rache 20 logements) ou sont en cours, THEZILLIEU (Chantebrize 5 logements).

La tendance à l'urbanisation linéaire en bordure des voies n'est heureusement pas la règle, mais les pressions qui s'y exercent sont réelles d'autant que les réseaux d'eau et d'assainissement sont très développés et ces franges constituent des points de conflits entre l'usage agricole actuel et une urbanisation éventuelle :

- C.D. 21 route de Ténay
- C.D. 8 à COMBARANQUE, en direction de Melogne
- Sorties de CHAMPDOR vers BRENOU au Nord, HAUTEVILLE au Sud.

1.4 LES EQUIPEMENTS

Le G.U. d'HAUTEVILLE-LOMPNES apparaît comme relativement bien équipé que ce soit en matière d'infrastructure ou de superstructure.

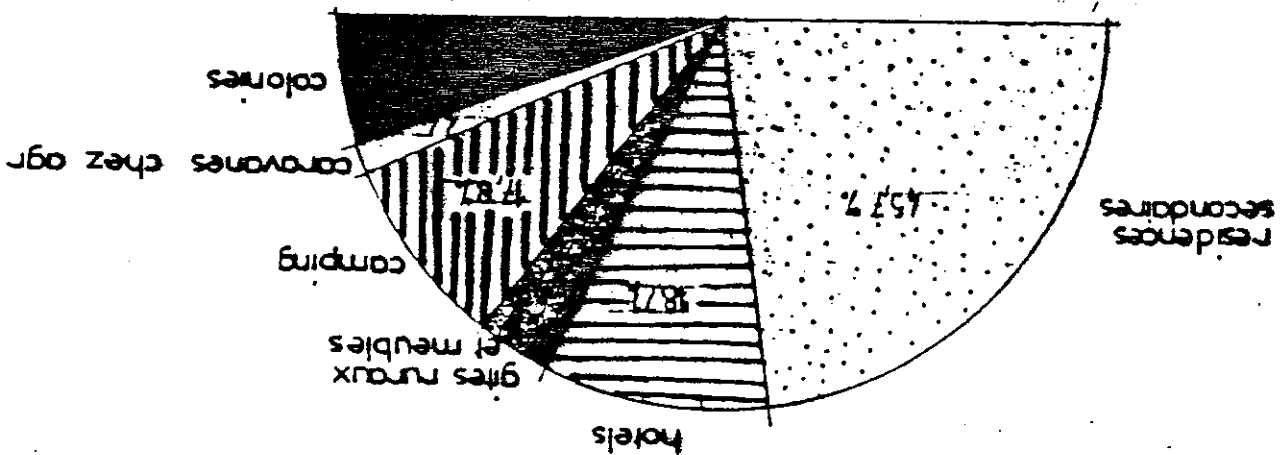
- Les dessertes en eau et en électricité sont satisfaisantes ; pour l'assainissement, les communes se sont dotées d'un réseau assez complet avec station d'épuration, seule la commune de PREMILLIEU et les hameaux dont la desserte est difficile - Lacoux, Longecombe, les Dergis - ne sont pas équipés.

- Voirie. Un obstacle subsiste : l'insuffisance de la desserte routière en direction de la Cluse des Hôpitaux (CD 21) ou de la Plaine de l'AIN, malgré certaines améliorations récentes entre Jujurieux et Corlier.

Les équipements de superstructure sont en général suffisants, parfois même sous-utilisés, conséquence de la baisse démographique ; bien souvent ils doivent être renouvelés et transformés pour une meilleure adaptation aux nouveaux besoins de la population et du tourisme ; équipements administratifs, locaux scolaires, bâtiments socio-éducatifs.

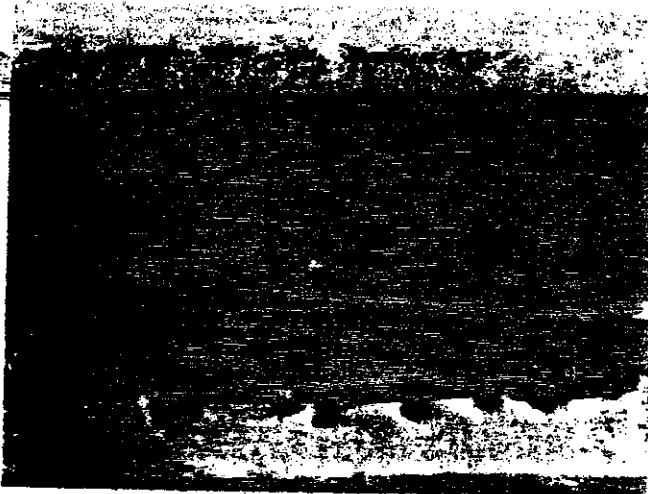
- Le Tourisme - La capacité d'accueil du secteur est importante, mais inégalement répartie ; un recensement des différentes formes d'hébergement montre que les six communes du G.U. sont capables d'accueillir plus de 2.000 personnes.

Trois types d'hébergement - les résidences secondaires, les hôtels et les campings - regroupent à eux seuls plus de 80 % de la capacité totale.



Une diversification serait souhaitable avec en particulier un renforcement des possibilités d'hébergement collectif, domaine où actuellement l'offre ne répond pas ou insuffisamment à la demande.

Plan n° 1 de THEZILLIFU
et camping en cours d'aménagement.



les équipements touristiques

- Colonie de vacances

Compagnie caravanning existant

Compagnie caravanning a croix

Centre d'art contemporain

Centre d'information

Gite polyvalent

Ensemble sportif

Piscine

été

hiver
- Colonie de vacances

Compagnie caravanning existant

Compagnie caravanning a croix

Centre d'art contemporain

Centre d'information

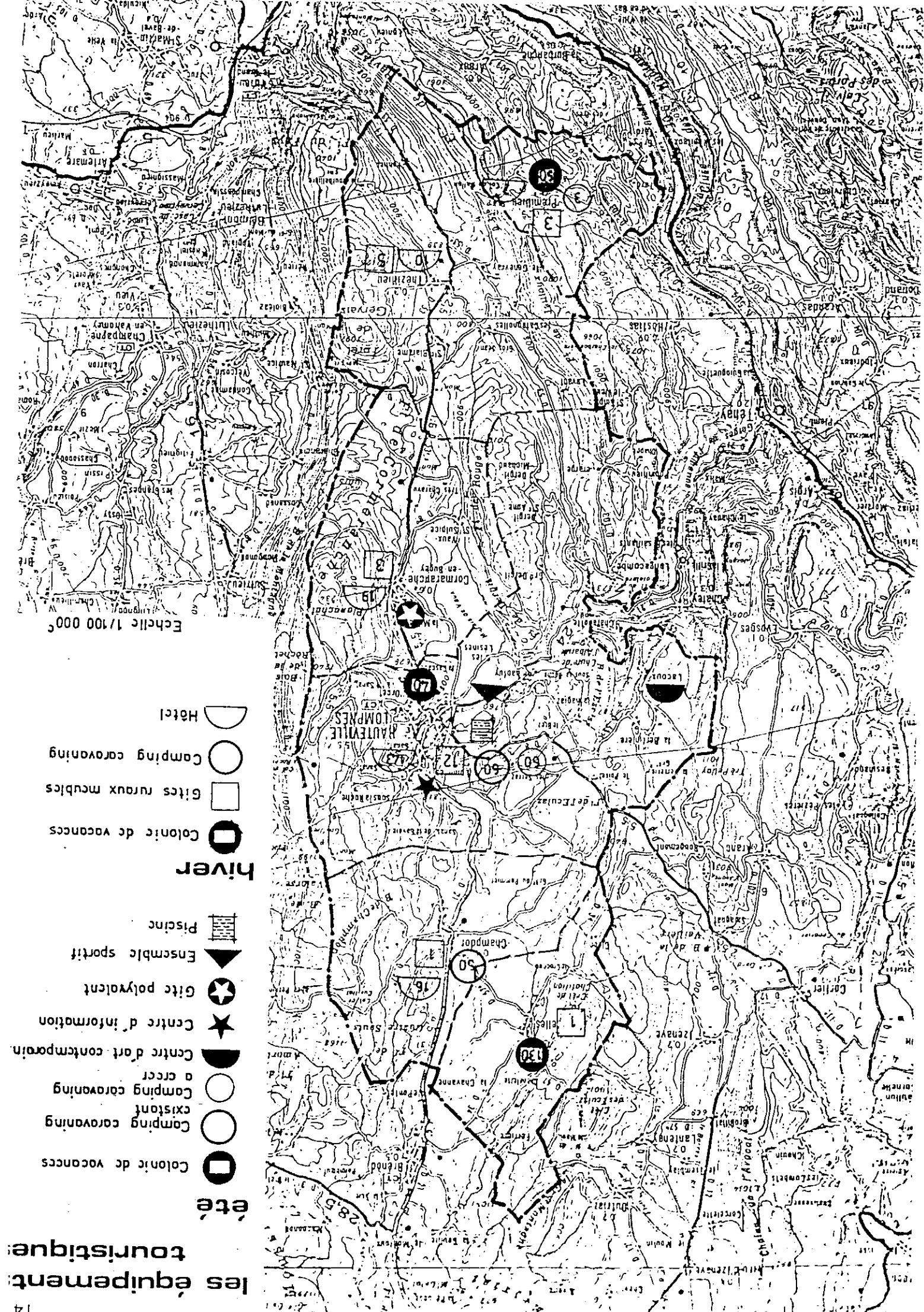
Gite polyvalent

Ensemble sportif

Piscine
- été

hiver

Echelle 1/100 000



1.5 LES ESPACES NATURELS

Ils constituent l'une des données essentielles dans l'établissement du P.O.S.

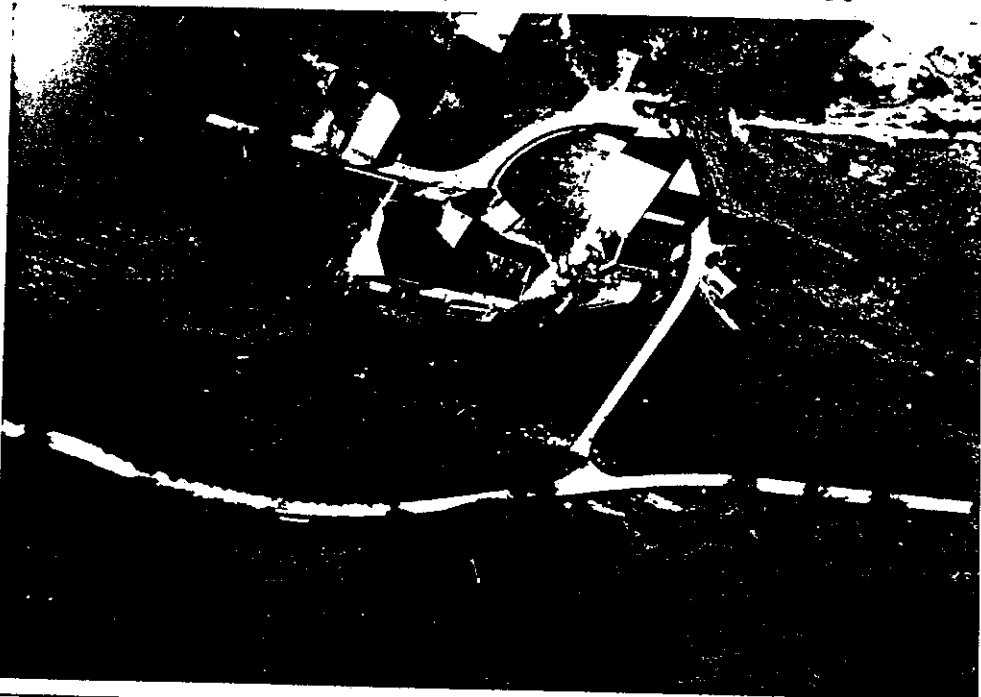
• Par l'importance de leur superficie : plus de 9/10e de l'ensemble du S.U.

• Par la qualité de leur utilisation actuelle et les ressources économiques qu'ils produisent :

La forêt occupe au total 6.000 hectares avec de grands massifs domaniaux, Gervais-Jailoux-Ravière, ou communaux (CORMARANCHE HAUTEVILLE ou CHAMPDOR) apporte d'importantes ressources aux collectivités locales.

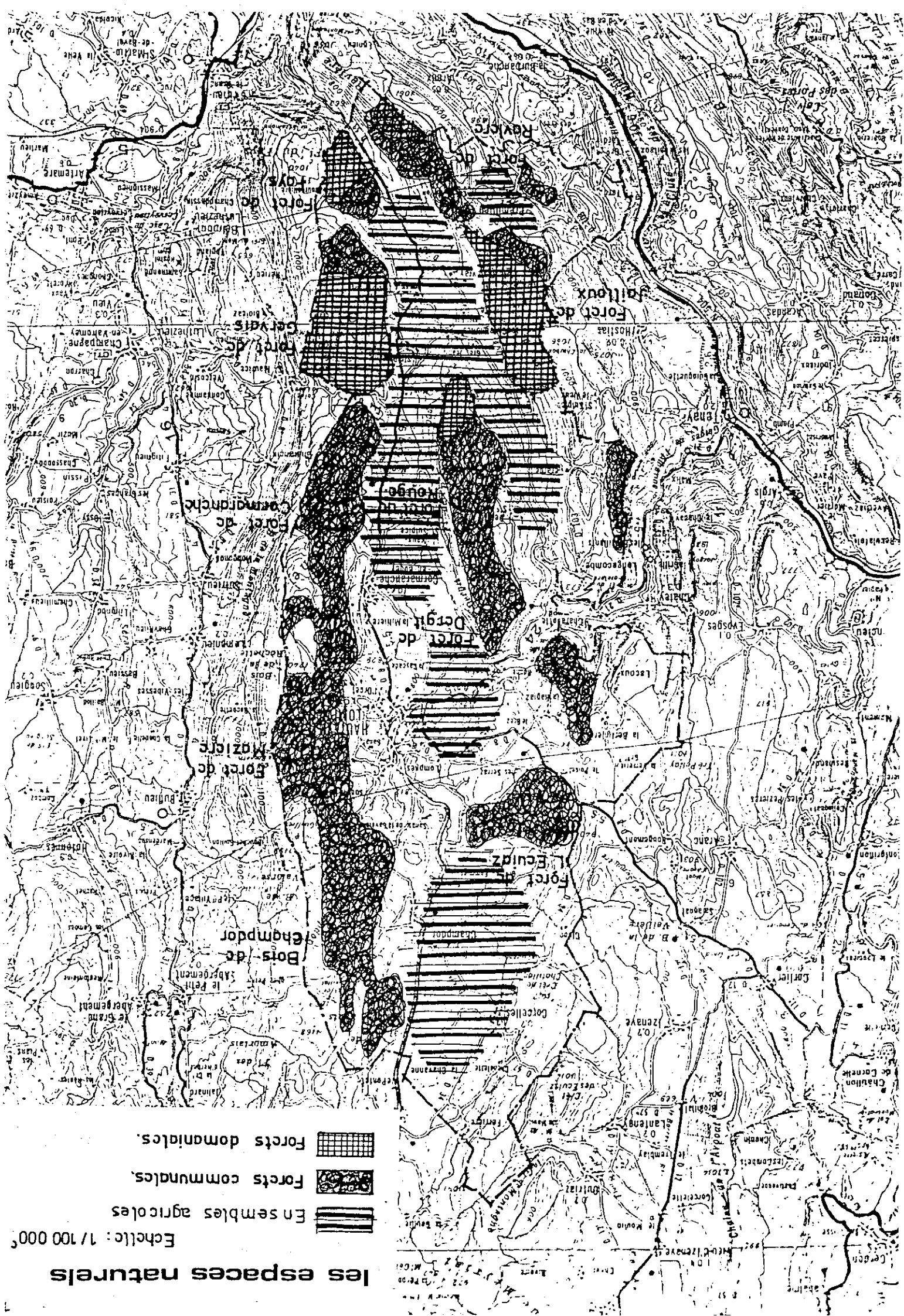
La zone agricole s'étend sur environ 5.000 hectares avec une activité dominante -l'élevage des bovins- pour le lait surtout et la viande

CORCELLES - Ferme de Cléon



• Par l'agrément qu'ils représentent -éléments d'équilibre et variétés des paysages- pour le cadre de vie des habitants et pour les activités touristiques d'été et d'hiver.

D'autre part, le plateau d'HAUTEVILLE-LOMPNES bénéficie de par son site d'un micro-climat qui a fait sa renommée son ouverture sur l'Ouest est favorable à un large ensoleillement et l'altitude -de 800 à 1100 m- épargne la station climatique des brumes ou brouillards qui envahissent les vallées voisines.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

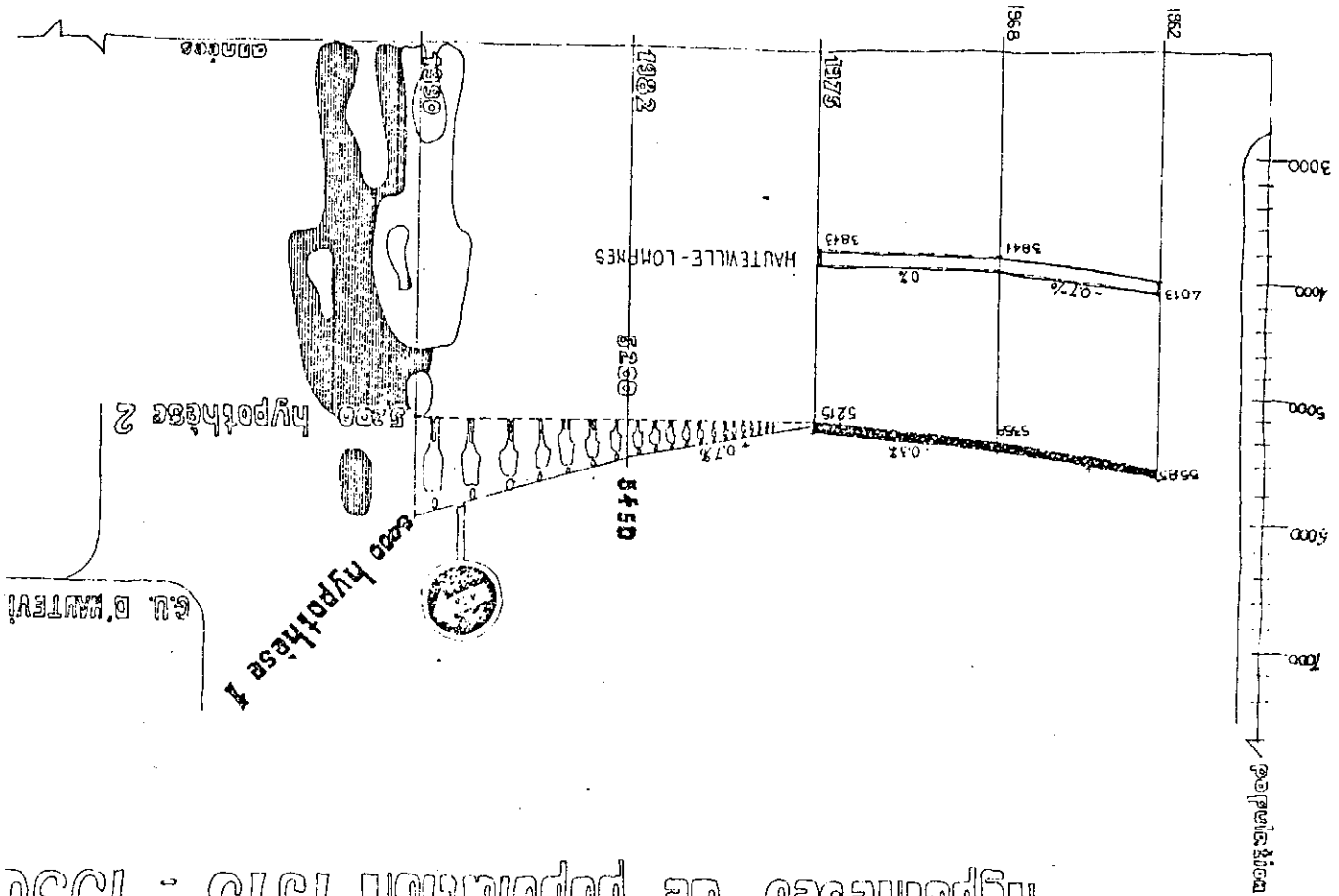
2 - les objectifs d'aménagement

L'objectif majeur qui ressort de l'analyse des données est de pouvoir dans une première phase, réduire la baisse démographique pour obtenir ensuite une reprise de la croissance naturelle.

2.1 LA DEMOGRAPHIE : ASSURER LE RENVERSEMENT DE TENDANC

Cette proposition - hypothèse III dans le graphique ci-dessous - aboutit à une augmentation de population de près de 800 personnes d'ici à 1980.

hypothèses de population 1975 - 1990



L'hypothèse H2 de 5200 habitants en 1990, est l'illustration d'une stagnation du chiffre de la population ; elle implique certes un arrêt de la dépopulation actuelle mais conduit à terme à un vieillissement généralisé des effectifs, le renouvellement n'étant pas suffisant : cette hypothèse a été refusée par le Groupe de Travail.

L'hypothèse H1 a donc été considérée par le Groupe de Travail comme la plus souhaitable et réaliste compte-tenu des possibilités qu'offre le Groupement d'Urbanisme et des actions envisagées dans deux domaines - les créations d'emplois - les possibilités d'accueil - pour lui donner une crédibilité.

2.2 L'EMPLOI : LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DYNAMIQUE

L'avenir du plateau est directement lié à sa volonté et à sa capacité de créer des emplois.

• Utilisation des points d'appui existant.

- Les établissements de soins - 1200 emplois actuellement - tout en achevant leur reconversion, doivent être à même de créer de nouveaux postes d'une qualification souvent plus affirmée et continuer d'être le moteur de l'économie du Canton.

- Parallèlement les entreprises ou petits établissements déjà implantés dans le G.U., doivent participer au relèvement général des offres d'emplois en particulier dans les communes rurales ou leur extension possible contribue à fixer la population.

• Mise en place de structures d'accueil

L'impérative nécessité pour le G.U. d'attirer des entreprises s'est traduite par la définition d'une politique visant à renforcer les possibilités d'accueil ou de développement :

- L'équipement de la zone artisanale de Tréport - 17 hectares dans une première tranche opérationnelle en SEPTEMBRE 1978 - en est l'amorce avec des possibilités d'extension complémentaires,
- la confirmation par le règlement du P.O.S. de pouvoir implanter ou de laisser se développer dans la partie agglomérée les activités artisanales, commerciales de services, constitue une seconde mesure.
- une action de promotion de l'ensemble du G.U. a été considérée comme une opération "d'accompagnement" indispensable.

• Une diversification des activités et de l'emploi

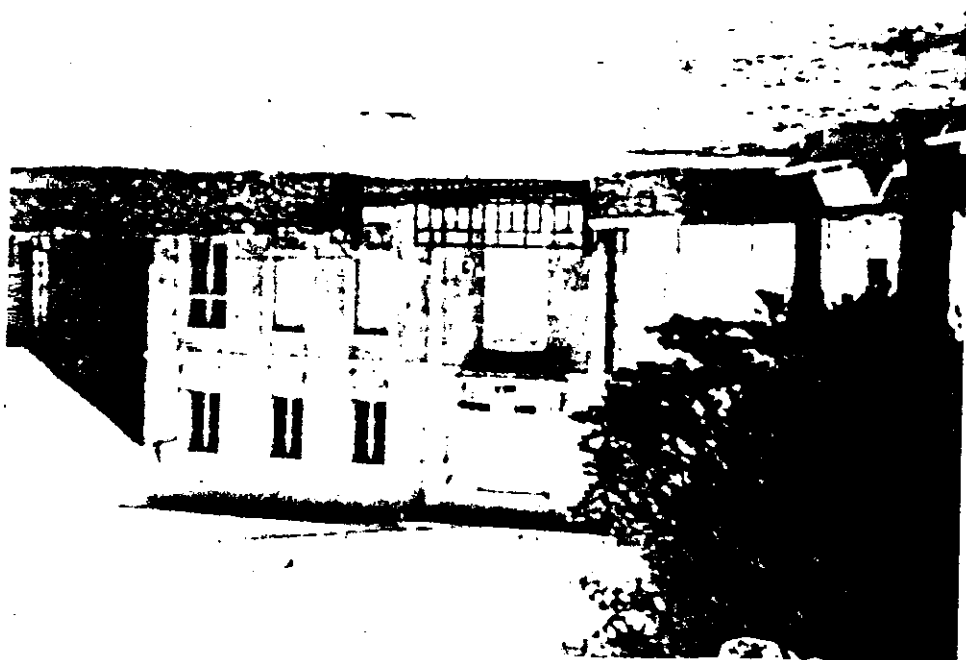
C'est un objectif important non seulement pour éviter les aléas d'une source presque unique d'emplois - les établissements hospitaliers - mais surtout pour redonner au plateau d'HAUTEVILLE un pouvoir d'attraction :

- Le secteur secondaire (industries et transformation) doit être encouragé et tout particulièrement les petites unités, dotées de souplesse dont les implantations sont compatibles avec le réservoir de main d'œuvre et les contraintes du site : des activités se rapportant à l'électronique, les constructions électriques, la transformation de matières plastiques etc... qui sont pratiquement absentes actuellement, sont à favoriser.

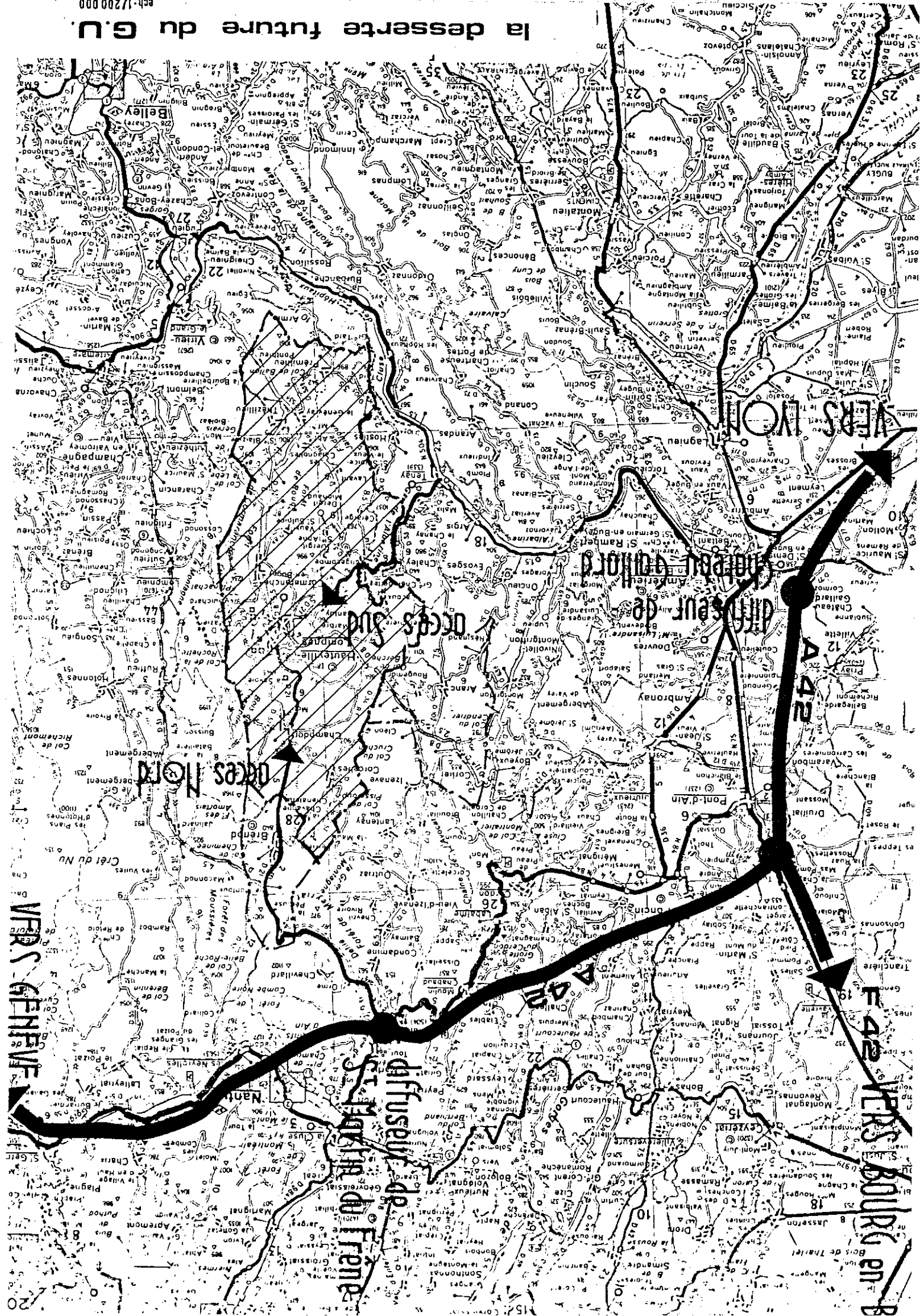
- Les activités touristiques constituent aussi l'une des possibilités à exploiter, à condition de faire preuve d'imagination, de dynamisme et de vouloir éliminer les barrières psychologiques actuelles.

Le tourisme doit pouvoir offrir des emplois - à temps partiel ou complet - en particulier aux jeunes qui souhaiteraient à 75 %, pouvoir s'établir sur place comme le révèle l'enquête "jeunes-emplois-loisirs" conduite en 1976 par le SIVOM.

Cela suppose en effet des efforts de nouveauté pour exploiter et valoriser les caractères spécifiques du secteur : le milieu rural, la moyenne montagne, les espaces boisés, la tranquillité sans oublier les produits locaux (gastronomie).



L'aménagement de gîtes ruraux : un objectif pour PRÉMILLIEU



2.3 LES EQUIPEMENTS : PRIORITE A L'AMELIORATION QUALITATIVE

• Les équipements d'infrastructure

L'objectif pour le G.U. et aussi pour les deux cantons d'HAUTEVILLE-LOMPNES et RENOUD est de limiter au maximum le relatif isolement sur le plan de la desserte routière et de profiter du passage de l'Autoroute A 42 par l'intermédiaire des deux points d'échange : Pont d'Ain et St-Martin-du-Fresne.

La mise en place de l'Autoroute va avoir des effets induits qu'il ne faut pas négliger : elle va accélérer les développements touristiques et urbains des localités traversées ou secteurs facilement desservis, comme ce sera le cas pour le G.U.

Pour en profiter pleinement, le renforcement des voies départementales permettant de rejoindre facilement l'Autoroute, est un objectif important :

- le C.D. 12 vers la Combe du Val et Maillat
- le C.D. 8 vers Corlier et St-Jean-le-Vieux
- le C.D. 21 vers Tenay-Ambrérieu

sans oublier le C.D. 53 en direction de Belley (Sous-Préfecture) et des deux Savoies.

• Les équipements de superstructure

A partir d'un inventaire de la situation existante, un programme a été établi avec pour objectif d'offrir un meilleur niveau de service à la population ; il convient de distinguer deux catégories d'équipements :

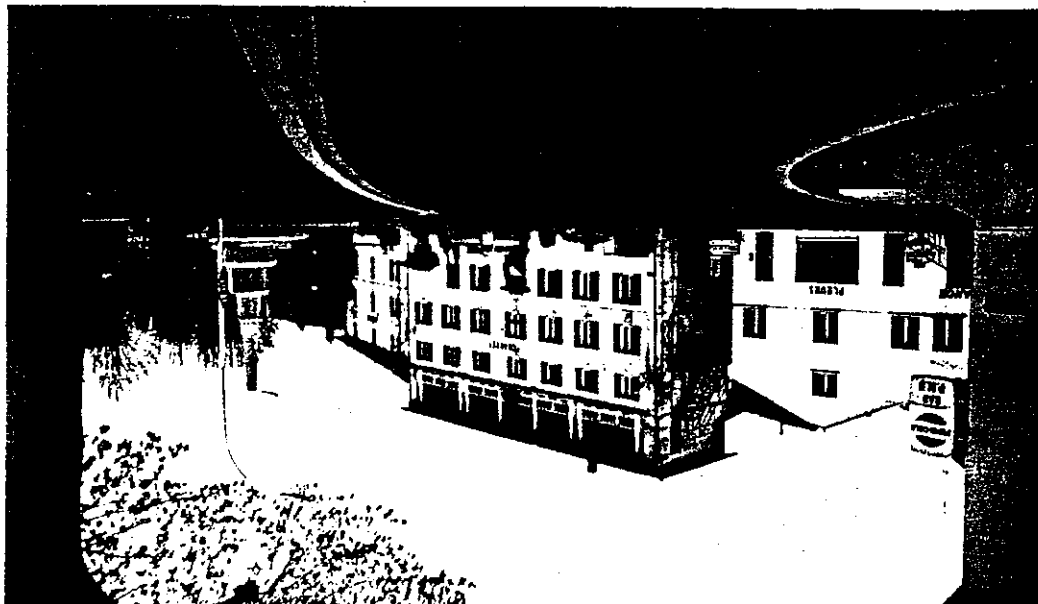
- ceux du domaine communal : mairie, école, poste, salle des fêtes, qui dans l'ensemble répondent aux besoins,

- et ceux mis en place dans le cadre du Syndicat à Vocation Multiple (SIVOM) : C.E.S., centre de secours piscine, camping, où à prévoir dans les années futures extension de terrain de sports et de camping, nouvel hôtel, station d'élimination des déchets, aménagements touristiques pour le renforcement et la diversification des structures d'accueil.

Les terrains nécessaires à la réalisation de ces équipements font l'objet de réserves foncières dans le plan d'zonage et un état par commune figurant dans les annexes ("A. Espaces réservés") ce qui suppose une concertation entre les communes, afin d'éviter la concurrence dans un même secteur pour accroître la gamme et la diversité des ressources du G.U., sur le plan touristique notamment, et constituer par là un ensemble homogène.

2.4. L'AMÉLIORATION DU DOMAINE BÂTI ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Un autre objectif prioritaire pour le G.U. tout entier et pour la commune d'HAUTEVILLE-LOMPNES en particulier, consiste à mieux utiliser le patrimoine immobilier existant par la réhabilitation des logements vacants et la transformation d'hôtels de cure qui ont cessé leurs activités au cours des dernières années et dont la fermeture prolongée nuit à la vitalité du Centre.



Michel Chavet

Il serait en effet paradoxal de prélever en périphérie sur la zone agricole, des terrains qu'il faudrait équiper pour l'urbanisation alors que dans le même temps, les espaces centraux ou à proximité immédiate continueraient à se divaliser.

Parallèlement à l'amélioration qualitative du tissu urbain, la protection des espaces naturels - agricoles et forestiers - qui constituent une richesse économique, doit être assurée, leur délimitation stricte : les qualités de certains sites (Vallée Albaine, forêts) ou l'intérêt de plusieurs hameaux (Lacoux, Longecombe, Ste Blazine, Vaulx-St-Sulpice...) peuvent être détruits ou réduits par l'implantation anarchique de constructions ou leur aspect architectural insuffisant.

Un des objectifs du Groupe de Travail est bien d'en conserver la maîtrise par l'intermédiaire du Plan d'Occupation des Sois.

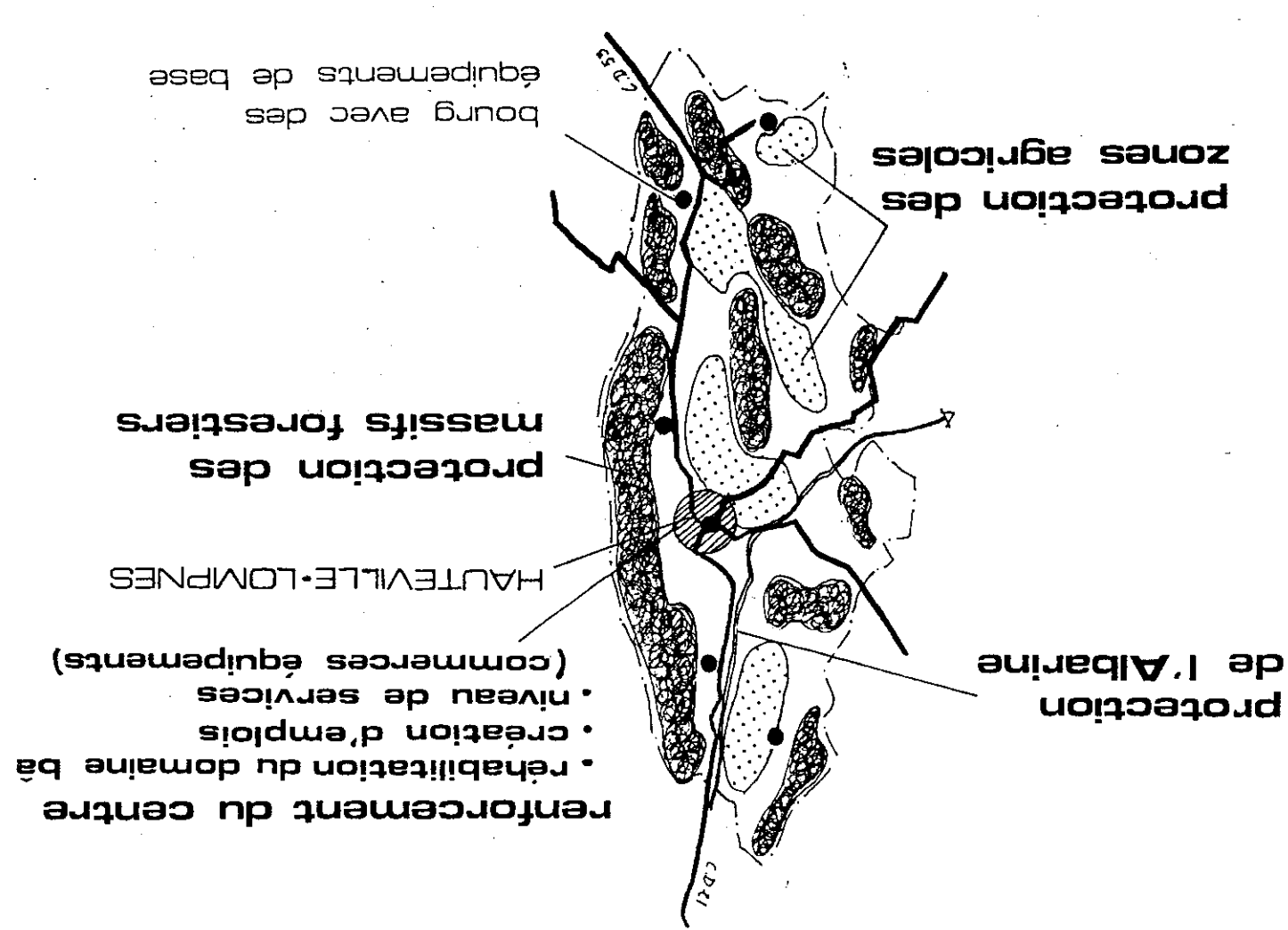
3- schéma a long terme

Il permet d'illustrer les grandes articulations des objectifs définis au niveau du Groupement d'Urbanisme, se traduisant par :

- la protection des ensembles agricoles : Vallée de l'Albarine, Hauteville, Les Lésines, Cormaranche, Thézillieu, Premillieu.
- la protection absolue des massifs forestiers : forêts domaniales, départementales, communales ou privées.

Ce sont d'ailleurs ces deux points qui servent de dénominateur commun aux 6 communes du G.U., plus que les objectifs en matière d'urbanisation, où le contraste entre le chef-lieu de canton et les cinq communes rurales, assez éloignées les unes des autres, est très accentué.

- le renforcement du Centre d'HAUTEVILLE-LOMPNES et de ses capacités de service : les habitants de l'agglomération mais aussi les populations des communes voisines doivent pouvoir trouver à l'équipement commercial et les prestations de services dont elles ont besoin, limitant ainsi l'évasion actuelle de la consommation d'autres centres : Nantua, Oyonnax, Ambérieu.



Les grandes orientations retenues par le Groupe de Travail sur les zones urbaines et les espaces naturels, ont permis la définition du zonage du P.O.S., et l'élabo-
ration du règlement concernant chacune des zones.

1 - les zones urbaines

Elles s'appuient d'une part sur l'agglomération d'HAUTEVILLE et d'autre part sur les hameaux existants, tout particulièrement sur les secteurs desservis par les équipements, notamment par le réseau d'assainissement.

L'existence même de nombreux hameaux dans le G.U. Longecombe, les Dergis, la Bertinière, Nantuy sur la commune d'HAUTEVILLE, ou Ste Blazine, le Genevray, Catagnolles (THEZILLIEU, Tare (PREMILLIEU), Vaux-St-Gulpice (COMMARANCHE, Cruchoy (CORCELLES) a été considéré comme autant de points d'appui possibles pour l'implantation de résidences secondaires, supprimant de ce fait la dispersion tolérée par le Plan Directeur d'Urbanisme dans des secteurs beaucoup plus vastes.

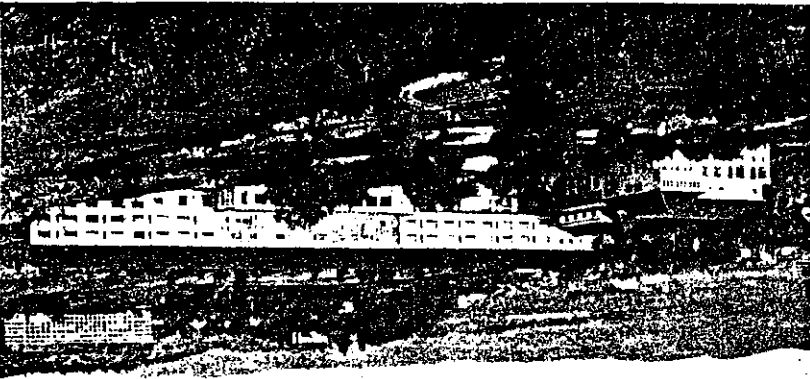
L'interpénétration des espaces naturels et des parties bâties a été l'idée directrice qui a présidé à l'élabo-
ration du zonage, visant à faciliter une urbanisation de type qualitatif plus que quantitatif, compte-tenu des éléments analytiques et du niveau des besoins.

En tout état de cause, les capacités d'accueil dans chacune des communes du G.U. restent bien supérieures aux besoins comme en témoigne le tableau suivant.

Les zones urbaines et la capacité d'accueil

COMMUNES	SURFACE CADASTREE	SURFACE URBANISABLE	ZONE B	ZONE NA	MA
CHAMPDOR	1.709	20	15	14	29
CORDELLS	1.416	12	10	3	13
COMMANOIE-EN-BUGEY	1.845	17	10	12	22
HAUTEVILLE-LONGNES *	4.895	140	75	50	135
PREMILLIEU	836	3	0	3	5
THEZILLIEU	2.589	14	13	3	16
ENSEMBLE DU G.U.	13.290	205	125	95	220

* La zone hospitalière couvre environ 130 hectares.



D'importantes établissements hospitaliers (Interdépartemental, les Ets de la Seine).

Les agglomérations du G.U. occupent une surface d'un peu plus de 200 hectares dont plus des 2/3 pour la commune d'HAUTEVILLE-LOMPNES : les surfaces urbanisables immédiates, c'est-à-dire les terrains non occupés de la zone U- et les réserves pour urbanisation future - Zone prévues au P.O.S., couvrent 220 hectares environ.

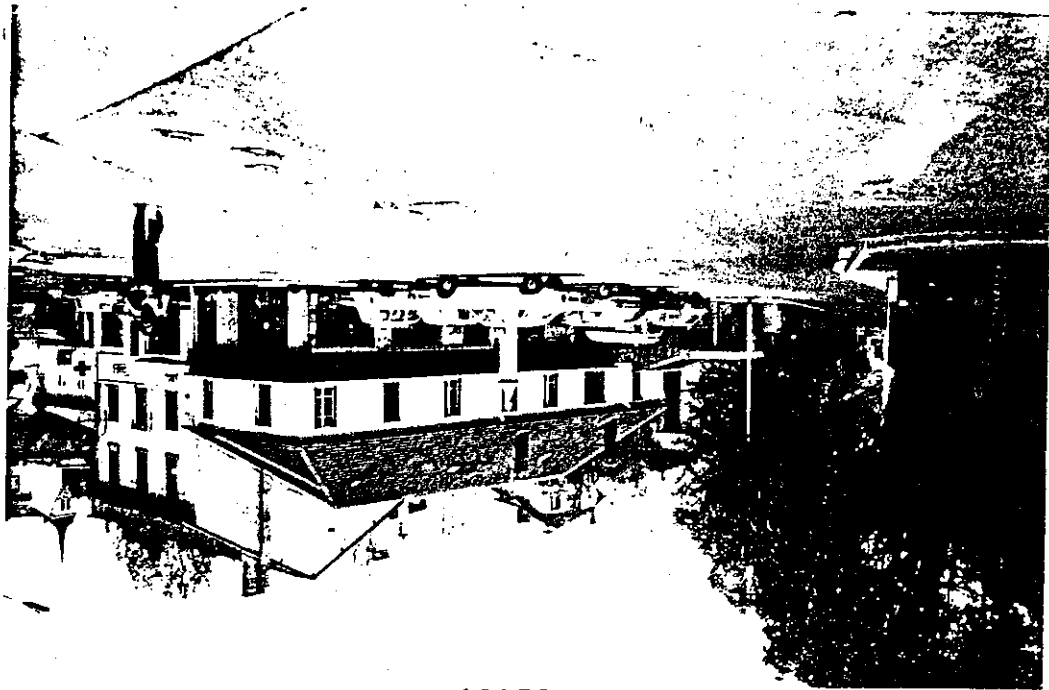
Il s'agit de surfaces théoriques ce qui ne signifie pas qu'elles soient toutes disponibles sur le marché ; on constate qu'elles sont bien supérieures aux besoins dans la zone artisanale et de la mise en place d'équipements mais cette appréciation doit être tempérée par le fait qu'il s'agit de mettre en oeuvre une forme d'urbanisation globalement peu dense.

1.1 LES ZONES U.A.

Entre la commune d'HAUTEVILLE et les cinq communes rurales les zones U.A. sont de nature très différentes.

a) HAUTEVILLE et LOMPNES : les deux pôles.

Il convient par le P.O.S. et le règlement, d'affirmer leurs caractères centraux, tout en respectant les caractéristiques du site et la présence du parc du Pontet qui les sépare. Cette orientation passe par un renforcement et un regroupement des commerces, équipements, services en ménageant un équilibre entre HAUTEVILLE et LOMPNES, infériorisant par là, l'évolution récente qui a vu le glissement progressif du centre de gravité vers HAUTEVILLE et la place des FF. Ceci justifie un C.O.S. de 0,60 et que l'habitat collectif soit privilégié moyennant certaines contraintes de hauteur (R + 3 - 16 m faitage), et d'adaptation : site.



Le long de certaines rues et aux abords de place, construction en ordre continu et les réhabilitations doivent être incitées : place des FF, des Ventes, Avenue du Bourg, de Lyon, Rue Nationale (en partie), Rue de Tenay, tout en ménageant des passages pour piétons favorisant les liaisons entre les différents quartiers.

D'autre part pour privilégier la création d'emplois à l'intérieur du tissu urbain, le règlement prévoit la possibilité d'installer des activités de type industriel.

b) Dans les communes rurales, CHAMPDOR, CORCELLES, CORMARANCHE-EN-BUGEY, PREMILLIEU et THEZILLIEU, la zone UA correspond aux bourgs où sont réunis les équipements et services d'usage courant à la disposition de la population qui occupe une très grande majorité des habitations individuelles.

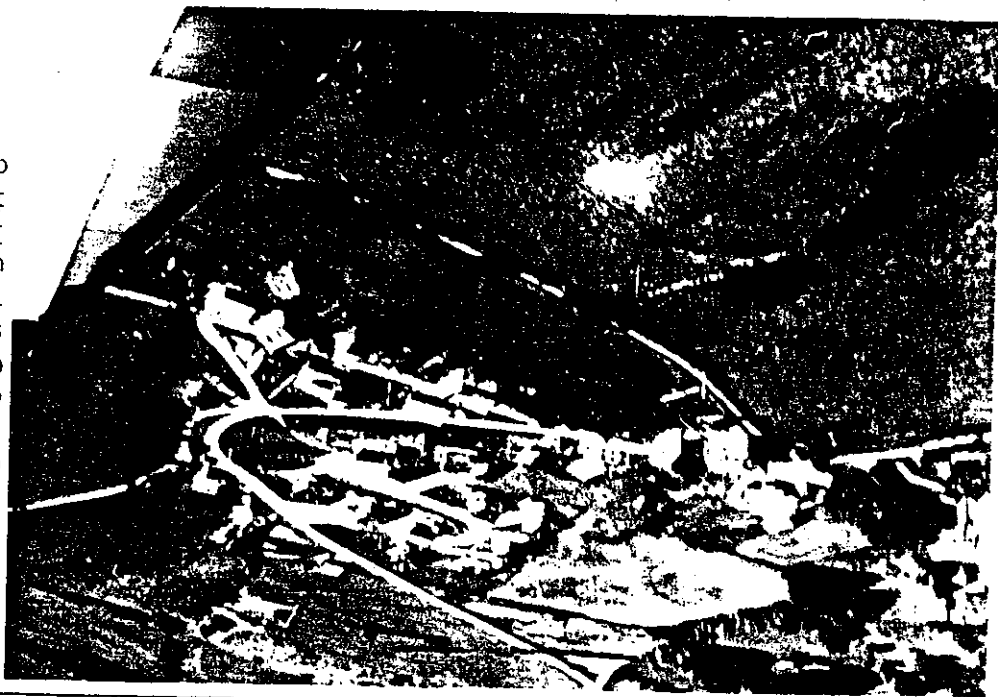
Les dispositions du règlement incitent au renforcement de ces petits centres avec des C.O.S. incitatifs pour l'habitat individuel groupé ou jumelé, permettant de mieux utiliser le sol ou de tirer partie des contraintes du relief ou du parcellaire ; les implantations de petites activités sont également possibles dans le périmètre du bourg.

1.2 LES ZONES U.B.

Comme pour les zones U.A., il convient de distinguer HAUTEVILLE des communes rurales.

a) A HAUTEVILLE, les zones U.B. correspondent à un type d'urbanisation plus aérée ou l'habitat collectif rest prépondérant, tout en observant des mesures limitant la densité, la hauteur ; l'habitat individuel n'est pas exclus de ce tissu urbain mais ne correspond pas à la vocation première de cette zone. Des activités artisanales, commerciales ou de services - sont à promouvoir pour favoriser l'animation de ces quartiers en particulier le quartier des Fontaines.

b) CORMARANCHE-EN-BUGEY, CHAMPDOR



Pour ces deux villages, s'agit de zones résidentielles situées à proximité centre, accueillant principalement des habitations unifamiliales, isolées à CHAMPDOR, sous forme de lotissement ou au coup à coup à CORMARANCHE, avec C.O.S. alternatifs, favorisant les opérations conçues, visant à une meilleure utilisation des terrains, les contraintes du site étant importante dans cette dernière commune.

Habitations récentes à proximité du bourg : lotissement communal à CHAMPDOR

c) THEZILLIEU et CORCELLES

Les zones U.B. dans ces communes s'appliquent à des hameaux : Ste Blazine, Genevray, Catagnolles (THEZILLIEU), Cruchoy (CORCELLES) autour desquelles des zones d'habitation ont été définies assorties de conditions précises quant à l'aspect architectural et l'intégration au site, les C.O.S. étant fonction du site, des équipements (assainissement) et du type d'habitat actuel.

1.3 LES ZONES U.C.

Elles concernent HAUTEVILLE-LOMPNES et CORMARANCHE-EN-BUGEY.

- a) A HAUTEVILLE-LOMPNES : les zones U.C. ceinturent le centre ; elles ont pour vocation l'accueil des habitations individuelles et elles font la transition avec les espaces naturels ; le règlement ménage la possibilité d'implantation des petits collectifs sur des terrains d'au moins 5000 m² à condition d'une bonne intégration au site et d'être accompagné d'espaces verts et d'aires de jeux.

- b) A CORMARANCHE-EN-BUGEY : la zone U.C. s'appuie sur le hameau de Vaux-St-Sulpice, autorisant les habitations familiales avec une densité faible ; c'est un des points d'appui pour l'accueil des résidences secondaires.

Il en est de même au hameau de Méloane en limite d'HAUTEVILLE-LOMPNES.

1.4 LES ZONES U.D.

Il s'agit de petites zones d'habitation favorables aux implantations de résidences secondaires, centrées sur les hameaux de Lacoux, la Bertinière, Longecombe, les Dergis, les Lésines, Sous la Roche, avec un C.O.S. faible, et des règles concernant les conditions d'occupation du sol très strictes (hauteur, aspect, préservation de la végétation, adaptation à la topographie...). Les constructions isolées sur un terrain de un hectare que rendait possible l'ancien Plan d'Urbanisme Directeur.

1.5 LA ZONE HOSPITALIERE U.H.

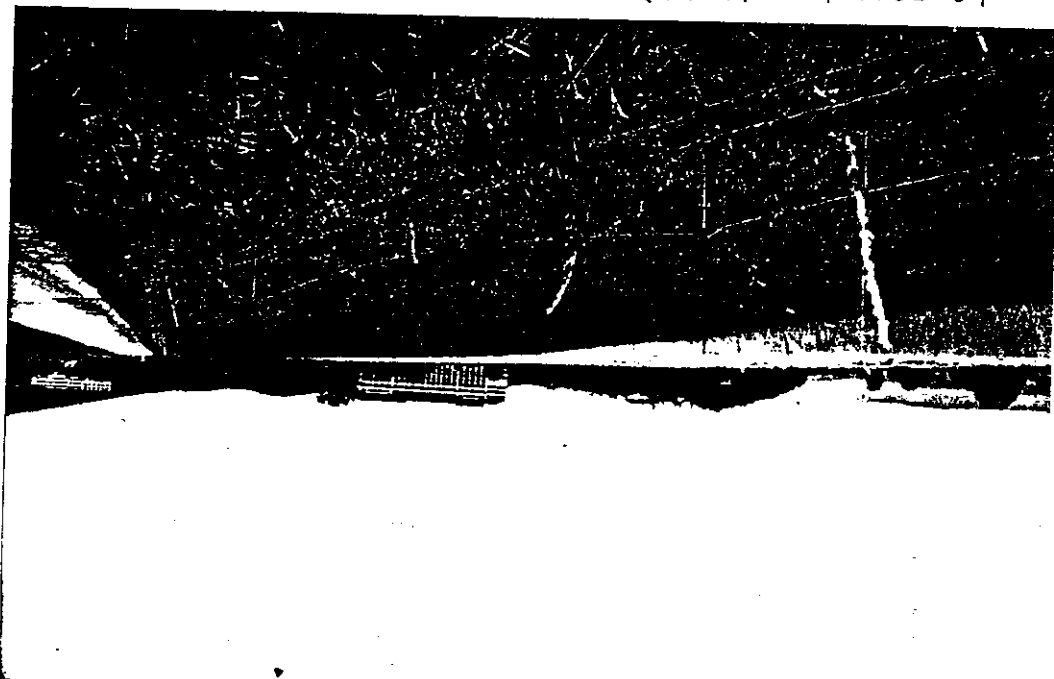
Elle existait déjà dans le P.U.D. sous l'appellation de "zone hospitalière et d'activités médico-sociales" et a quelques exceptions près, a bien été respectée. Depuis la reconversion des établissements hospitaliers, les critères qui avaient été retenus pour la définition de cette zone (flanc Est de la commune sur 180 hectares environ) ont été remis en cause, et il est apparu opportun à l'occasion de l'étude du P.O.S. de redéfinir cette zone qui comprend désormais deux grandes parties :

1. une correspondant aux établissements de la Seine, l'autre à l'Inter départemental et Mangin qu'accompagnent trois secteurs plus restreints dans le périmètre de l'agglomération :

- Bellecombe-Espérance
- Orsac
- au Sud d'HAUTEVILLE
- La Fresnaie
- à l'Ouest de LOMPE

et un dernier plus étendu en direction de CHAMP

UHT La Savole.



La zone hospitalière et les établissements de la Seine

1.6 LA ZONE UY

Il s'agit de la zone artisanale de Tré-Pont qui s'étend sur 17 ha, destinée à recevoir des Etablissements Industriels, commerciaux ou artisanaux.

Cette zone UY de 17 hectares s'accompagne d'une réserve pour extension future d'une dizaine d'hectares (NAV) côté Nord en direction du C.D. 8 sur d'autres terrains communaux qui sont apparus comme les plus intéressants par la facilité technique de raccordement aux réseaux (électricité, eau, assainissement) et par l'utilisation à moindre frais des voiries actuelles ou programmées dans la première tranche.

C'est un élément important du P.O.S. qui doit contribuer à améliorer la situation de l'emploi, diversifier les activités du G.U. (secondaire), et relancer l'activité économique.

La maîtrise foncière, la desserte par les équipements d'infrastructure, les possibilités d'extension, sans nuire aux qualités du site de la station d'HAUTEVILLE grâce au promontoir des Clésiaux qui la masque constituent autant d'atouts pour sa réussite.



La Zone d'activités de Tré-Pont : son essor est à promouvoir.

D'autre part cette affectation en zone d'activités permettra la réhabilitation d'un secteur utilisé antérieurement comme carrières et qui n'a pas fait l'objet de travaux de remise en état après exploitation.

Par ailleurs la commune de CORCELLES dispose d'une petite zone d'activités (3 ha) à proximité du village où deux établissements se sont installés.

HAUTEVILLE réserve pour l'avenir un petit secteur qui n'est pas équipé actuellement pour l'accueil d'activités artisanales.

2. les zones naturelles

2.1 LES ZONES N.A.

Réserve pour urbanisation future.
C'est une des dispositions essentielles du P.O.S., tout particulièrement pour la commune d'HAUTEVILLE-LOUPES, compte-tenu des disponibilités et capacités d'accueil des zones urbaines - une trentaine d'hectares pour les zones UA, UB et UC - il a semblé opportun pour la collectivité de n'ouvrir à l'urbanisation immédiate que les secteurs équipés et de réserver pour l'avenir d'autres parties de la commune, qui ont indéniablement des qualités urbanistiques mais qui actuellement ne sont pas épuisées.

La volonté - à terme - d'utiliser ces zones, le plus rationnellement possible et d'éviter des implantations qui pourraient compromettre sa vocation, a conduit au niveau du règlement et du zonage à distinguer deux catégories de zones N.A. : TNA et ZNA.

- Une TNA dotée d'un règlement conditionnel. Ces zones 1 Route de GOMBARANCHE, La Combe, La Léchère, La Maladière La Mail, sont soumises à un règlement plus souple, bien adapté au type d'évolution prévisible de la station ; l'interdiction de construire des habitations isolées demeure, en revanche il n'y a pas d'inconvénient majeur à ce que l'on puisse y autoriser des constructions groupées, des lotissements, ou ensembles immobiliers à une double condition :

- le terrain à lotir doit avoir une superficie minimum d'un hectare et un programme d'une vingtaine de logements.
- les équipements à réaliser pour cette opération doivent être réalisés et financés par le constructeur.

- L'autre ZNA restrictive, "stricte", qui consiste à protéger les terrains d'une urbanisation diffuse : zone ZNA à l'Est d'HAUTEVILLE.

Cette importante zone distraite du secteur hospitalier, en raison de sa situation par rapport au centre et de ses qualités propres (orientation, vues, desserte facile est destinée à une urbanisation future ; aussi est-il souhaitable d'y interdire les constructions, tout particulièrement les habitations individuelles isolées susceptibles de compromettre un aménagement d'ensemble, les activités agricoles actuelles pouvant continuer de s'y exercer librement.

Ce type de règlement offre donc une certaine souplesse dans les possibilités d'urbanisation et surtout permet à la collectivité d'assurer la maîtrise de son développement, tout en ayant l'assurance d'une cohérence entre la desserte des équipements et la progression de l'urbanisation.

2.2 LA ZONE AGRICOLE (N.C.)

La zone agricole comprend plusieurs ensembles homogènes individualisés par des chaînons montagneux ou massifs forestiers :

- La Vallée de l'Albarine sur CHAMPDOR et CORCELLES au Nord.

- Au centre, l'ensemble formé par les communes d'HAUTEVILLE et CORMARANCHE, VAUX-ST-SULPICE où l'on note la présence des Marais de Vaux.

- Au Sud, le plateau de THEZILLIEU avec son prolongement sur Lavanat et sur le flanc Ouest du Col du Bonhomme, la zone agricole ceinturant le bourg de PREMILLIEU.

Dans la zone N.C. le règlement n'autorise que les constructions destinées au logement, à l'habitation des agriculteurs ou à l'exploitation agricole (hangar, stabulation, etc...).

C'est une différence fondamentale par rapport au règlement du P.U.D. qui envisageait à HAUTEVILLE en zone rurale ordinaire, la possibilité de construire des maisons unifamiliales sur des parcelles d'un hectare, ou sur 2000m² dans la zone rurale à tolérance résidentielle de Nantuy/Grange Baillet.

Cette réglementation est destinée à empêcher le détournement de la zone agricole de son véritable objet. Toutefois la possibilité d'entretenir, d'aménager ou de conformer les autres constructions existantes situées dans la zone agricole est prévue.

Il existe un secteur NCA à HAUTEVILLE et CHAMPDOR à l'intérieur duquel les extractions de matériaux sont possibles (sable, graviers, pierres). Cet usage de sol est assorti de réserves quant à la remise en état des lieux après exploitation.

Les zones naturelles

COMMUNES	SURFACE	ZONE	ZONE	TOTAL
		AGRICOLE	PROTEGEE	ET ND
CHAMPDOR	1.709	600	1.060	1.660
CORCELLES	1.416	780	611	1.391
CORMARANCHE-EN-BUGEY	1.845	650	1.155	1.805
HAUTEVILLE-LOMPRES *	4.895	1.750	2.740	4.490
PREMILLIEU	836	220	608	828
THEZILLIEU	2.589	820	1.739	2.559
ENSEMBLE DU G.U.	13.290	4.820	7.914	12.734

* La zone hospitalière s'étend sur environ 130 hectares.

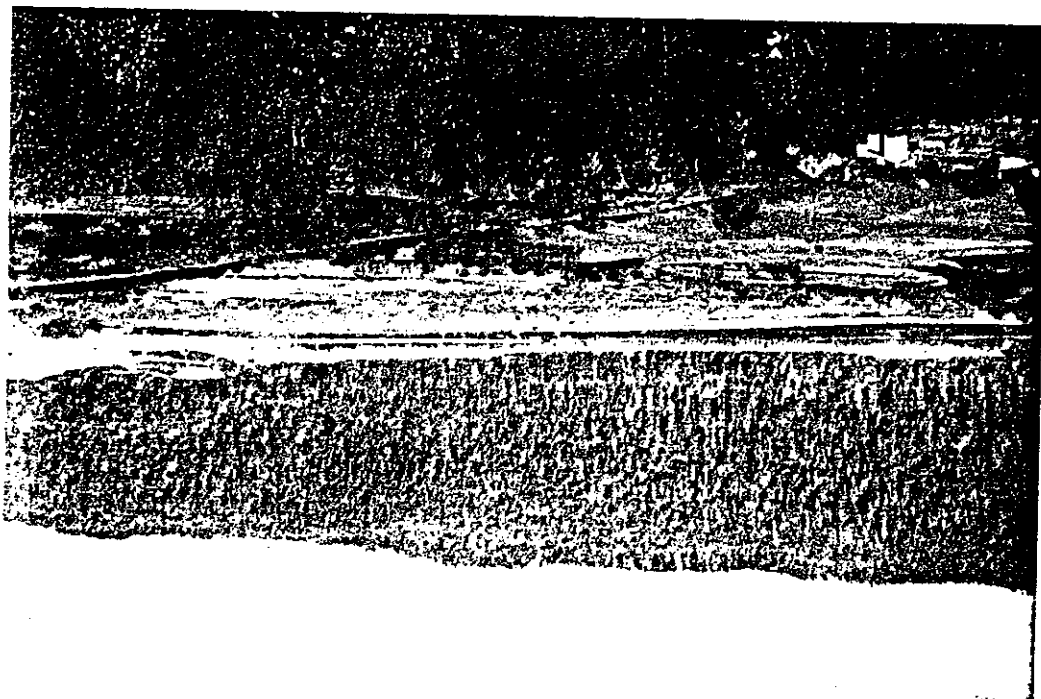
2.3 LA ZONE PROTEGEE N.D.

Les zones N.D. assurent la protection d'espaces naturels de qualité qu'il convient de conserver dans leur état actuel ; elles concernent essentiellement les parties boisées et le Marais de Vaux.

La définition des zones N.D. au P.O.S. a été dictée par l'existence des périmètres portant réglementation de certains boisements qui ont fait l'objet d'approbation dans chacune des communes du G.U. au cours des dernières années :

- HAUTEVILLE-LOMPNES	5 AVRIL	1968
- THEZILLIEU	21 NOVEMBRE	1968
- CHAMPDOR	25 AVRIL	1974
- CORMARANCHE-EN-BUGEY	26 MAI	1975
- PREMILLIEU	26 MAI	1975
- CORCELLES	26 MAI	1975

Les constructions y sont interdites, seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de remise en état ; dans les secteurs NDB à HAUTEVILLE et CORMARANCHE, les installations liées à la pratique du ski sont autorisées.



Les boisements en zone protégée - Forêt de Dengit

PARTIE 3 prise en compte de l'environnement

Les espaces naturels qui occupent plus de 50 % de la superficie du groupement d'urbanisme constituent l'une des composantes primordiales dans l'élaboration des P.O.S., rapidement pris en compte par le groupe de Travail

1. l'environnement actuel

Dans ces espaces naturels il y a lieu de distinguer deux ensembles nettement différenciés : les massifs boisés et la zone agricole dont les surfaces respectives sont assez voisines, approchées à 5.000 et 5.000 hectares.

- Les espaces boisés

Ils sont inégalement répartis dans le S.U. mais il est intéressant de constater qu'ils occupent toujours plus de 40 % du territoire des six communes : à COMBAVAUX-EN-BUGEY et à THEZILLIEU, ils atteignent même 57 à 54 % de la surface totale, soit près du double du taux de boisement du département qui se situe à 30 %.

En outre la majeure partie des espaces boisés - près de 3.500 hectares - est soumise au régime forestier ce qui permet d'établir des programmes réguliers de coupe, de connaître le nombre de mètres-cube exploitables et -élément fondamental pour les collectivités locales - de tirer chaque année de leurs forêts d'importantes ressources : à la valeur paysagère et récréative s'ajoute donc une valeur économique de premier ordre.

- La zone agricole

Compte-tenu du cloisonnement qu'impose le relief et la présence de massifs forestiers, la zone agricole est composée en fait de trois unités distinctes :

- Au Nord, la Vallée de l'Albarine sur CHAMPDOL et CORCELLES où les terrains sont relativement plats, faciles à cultiver et qui ont fait l'objet de travaux de restructuration : l'élevage pour le lait et la viande constitue la principale activité agricole, ce qui n'exclut pas la culture de céréales en appoint ou destinées à l'alimentation du bétail.

Elles englobent non seulement les forêts domaniales de Gervais et St-Julice (Futaies de THEZILLIEU et PREMILLIEU), mais aussi les forêts communales et privées des six communes du S.U. et les parties actuellement non boisées mais incluses dans le périmètre de boisement libre.

2.1.1 Les zones de boisement

2.1 LES ZONES NATURELLES PROTEGEES

D'autre part l'aspect qualitatif et la protection de l'environnement dans la définition des zones urbaines constituent aussi un élément important ; le règlement du P.C.S. est l'illustration de cette volonté.

• Les différents secteurs agricoles.

• L'ensemble des espaces boisés,

se traduisant par une double protection s'étendant sur :

objectifs primordiaux retenus par le Groupe de Travail,

dérivation de l'environnement naturel constitue un des

Compte-tenu des données précédentes, la prise en consi-

2. prise en compte de l'environnement dans le p.o.s.

En dehors de ces trois unités principales, on peut signaler également d'autres secteurs agricoles, plus hétérogènes, marqués par le relief telles les zones de Lacoux, Longecombe, ou beaucoup plus limitées en surface, zone agricole jouxtant les établissements hospitaliers à l'est d'HAUTEVILLE.

compte-tenu du morcellement actuel du parcelaire.

opérations de reconstruction seraient nécessaires homogène et d'assez bonne valeur agricole, mais des troisième unité. Cet ensemble est relativement ceinturant le bourg de PREMILLIEU, constitue la auquel on peut rattacher la petite zone agricole A l'extrémité Sud du S.U., le plateau de THEZILLIEU

rentables.

tations bien structurées et économiquement

tourne également vers l'élevage compte des exploi-

CORMARANCHE-VA LX-ST-JULICE au Sud. Ce secteur vers Trés Chânes-Turpin (HAUTEVILLE) et Les Clâiaux-Les Lâtres avec ses prolongements

• Au centre se développe l'ensemble formé par

Il y a donc une harmonie entre ce périmètre et la zone de protection -ND- du P.O.S. qui exclut toute construction sans interdire toutefois la réhabilitation ou la confortation des bâtiments existants, ni la reconstruction de bâtiments pouvant être endommagés par la neige ou l'incendie, à condition de respecter le caractère de l'architecture locale et l'aspect extérieur des constructions traditionnelles.

Le règlement vise donc à préserver la valeur paysagère des boisements, mais aussi leur intérêt économique, leur rôle de protection contre l'érosion et leur attrait touristique : des secteurs -ND- ont été délimités à l'intérieur desquels des constructions ou équipements liés à la pratique du ski sont autorisés.

2.1.2 Le Marais de Vaux

Bien que ne faisant pas l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites pittoresques du département, le Marais de Vaux a été classé en secteur de protection ND- et tout type de construction est interdite exception faite des ouvrages liés au captage des eaux potables. La mise en valeur de ce plan d'eau est d'ailleurs commencée et la pratique de la pêche s'est bien développée.

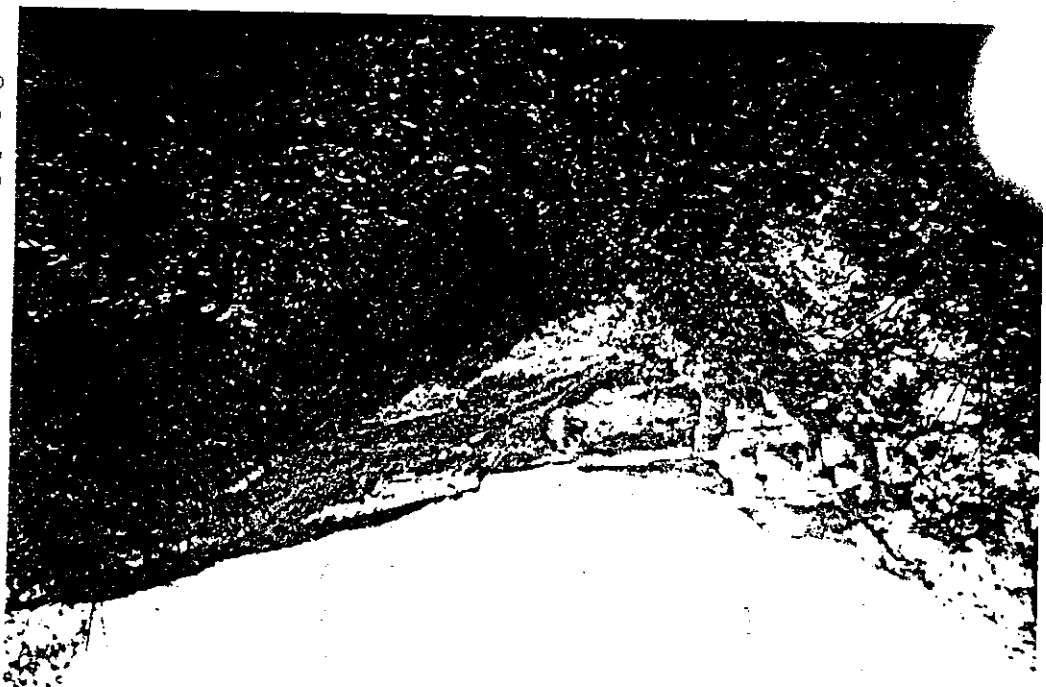


Marais de Vaux : lieu de détente

2.1.3 Le site de l'Abbaye à THEZILLIER

Un secteur de protection NDA a également été prévu à THEZILLIER : il concerne le site de l'ancienne Abbaye de ST GILPISL et sa mise en valeur (accès, fouilles, équipements).

2.1.4 Le Site de Charabot
 Le secteur de Charabotte
 avec les chutes de
 l'Albarine, fait partie
 de la zone de protection
 du site d'ailleurs
 été répertorié par arrêté
 du 14.05.1999.



2.1.5 Le Parc du Pontet

Une zone de protection ND recouvre également le
 Jardin public du Pontet qui sépare les centres de
 LOMNES et d'HAUTEVILLE : la valeur paysagère de
 ce vallon, son calme et ses possibilités de prome-
 nades pour les résidents ou les personnes en
 traitement dans la station, constituent un élément
 d'équilibre à préserver dans la croissance urbaine.

2.1.6 Les ressources en eau

Les zones de captages du G.U. font l'objet de
 mesures de protection -notamment celles des lésines
 à HAUTEVILLE-LOMPNES- : certaines utilisations des
 sols étant strictement réglementée ou interdites,
 telles l'ouverture de carrières, les constructions
 à usage d'habitations industrielles ou commerciales
 des périmètres de protection immédiate ou rapprochée
 complétant le dispositif.

2.2 LA ZONE AGRICOLE

Elle a fait l'objet de mesures de protection -classement
 en NC- de manière à conserver leur intégrité aux ensembles
 homogènes et à limiter les points de conflits à ses
 franges.

Les sièges d'exploitation sont dans leur majorité implan-
 tés dans les villages (CHAMPDOR, CORCELLES, CORMARANICHE,
 PREMILLIEU) ou les hameaux (HAUTEVILLE, THEZILLIEU) qui
 servent de point d'appui à l'urbanisation.

Dans la zone NC, les bâtiments d'habitation ne sont autorisés que s'ils sont destinés au logement des agriculteurs ou salariés agricoles.

C'est une différence fondamentale par rapport au règlement du plan communal d'urbanisme qui envisageait à HAUTEVILLE en zone rurale ordinaire, la possibilité de construire des maisons unifamiliales sur des parcelles d'un hectare ou sur 2.000 m² dans la zone rurale à tolérance résidentielle de Hantuy, Manange Hallot.

Cette réglementation est destinée à favoriser l'essor des activités agricoles dans ces zones agricoles, qui ne doivent pas être détournées de leur véritable objet, n'excluant pas les possibilités d'entretien, d'aménager ou de conforter les autres constructions existantes non liées à l'agriculture, ni les équipements touristiques.

Quant à l'exploitation des carrières ou sablières, elle n'est autorisée que dans les secteurs précis NCA à HAUTEVILLE et CHAMPDOR, et le règlement prévoit une remise en état des lieux.

Un problème pourtant se pose, celui des anciennes carrières de pierre d'HAUTEVILLE dont le ré-aménagement n'a pas été exécuté, contribuant à dégrader la qualité des sites de la station : une "reconquête" partielle pourrait être envisagée mais s'avèrerait sans doute coûteuse.

2.3 LES FORMES D'URBANISATION

L'aspect qualitatif a été un des objectifs retenus par le Groupe de Travail.

- A. HAUTEVILLE-LOMPNES

L'idée de base est de mieux utiliser le patrimoine immobilier existant ainsi que les terrains disponibles à l'intérieur-même du tissu urbain qui bénéficient de la desserte des équipements.

Dans ce sens, la municipalité d'HAVILLÉ a engagé une étude sur les possibilités de réhabilitation des logements vacants ou hôtels de cure ayant cessé leur activité, avec comme perspective, la revitalisation du centre.

De telles mesures permettent de limiter les prélèvements directs de terres agricoles et de rentabiliser dans de meilleures conditions les équipements publics. D'autre part la fonction hospitalière qui a fait la renommée d'HAVILLÉ a été confirmée au P.O.S. par la création d'une zone III réservée aux activités hospitalières et médico-sociales, à l'exclusion d'autres modes d'occupation des sols sans rapport avec cette fonction, apportant ainsi une garantie aux établissements hospitaliers (extension, cadre naturel).

- Dans les cinq autres communes rurales, le périmètre urbain est circonscrit au territoire desservi par les équipements ou déjà partiellement occupé par l'urbanisation ancienne (bourgs ou hameaux), l'objectif étant de limiter au maximum les implantations diffuses d'habitations individuelles (mitage) très souvent préjudiciable à la qualité des sites.



CORCELLES : Urbanisation centrée sur le bourg et ses équipements

- Le règlement même du P.O.S. incite à une meilleure utilisation des terrains par le jeu des coefficients d'occupation des sols incitatifs ou alternatifs, privilégiant les formes d'urbanisation concertées notamment l'habitat groupé - proche de la forme d'urbanisation traditionnelle des bourgs bugistes.

Les opérations plus importantes - lotissements, ensembles immobiliers - doivent intégrer une proportion d'espaces verts ou d'aires de jeux pour les enfants de manière à rendre le cadre de vie plus agréable et que l'opération s'insère bien dans son environnement.

Enfin les prescriptions concernant l'aspect architectural (article 11) contribuent à favoriser une certaine harmonie entre les constructions en définissant les conditions essentielles (pente de toitures, matériaux, volume) d'intégration au site.

a la mise en oeuvre du P.O.S

PARTIE 4 . les mesures nécessaires

1. le programme d'équipement

Le P.O.S. suppose pour sa mise en oeuvre la réalisation d'un programme d'équipements par les communes, permettant par ce préalable une urbanisation du secteur dans de bonnes conditions.

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

ASSAINISSEMENT :

Les priorités immédiates sont constituées par l'extension du réseau pour les quartiers non desservis et compris dans le périmètre d'agglomération, et tout particulièrement la zone UC d'HAUTEVILLE.

A PREMILLIEU, il s'agit de doter la commune d'un petit réseau et d'une station d'épuration appropriée qui manque actuellement.

VOIRIE :

Le renforcement du réseau départemental permettant de rejoindre facilement les grands axes routiers (R.N. et A.42) et centres voisins constitue la priorité déjà citée, sans oublier sur le plan local l'achèvement de la déviation d'HAUTEVILLE et l'amélioration des caractéristiques des voies départementales assurant la liaison avec THEZILLIEU et PREMILLIEU.

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Il font l'objet d'un rappel dans le tableau suivant. Les six communes du G.I.I. ont depuis longtemps suivi une politique d'équipement comme en témoigne l'importance de leur patrimoine; le problème qui se pose à toutes aujourd'hui est celui de la réhabilitation de ces bâtiments déjà anciens pour certains

Une des mesures déjà suivie d'exécution pour certaines communes (HAUTEVILLE, CORMARANCHE, CHAMPDOR) est bien l'amélioration et la réhabilitation de ce patrimoine avant même d'autres acquisitions qui ne s'avèreront nécessaires que dans un deuxième temps, le P.O.S. prévoyant leur réservation.

(horizon 1985)

Zone Artisanale
Station d'élimination des déchets, ordures ménagères...
Aérodrome

2. les actions d'accompagnement:

- La Zone d'Activité

Cette zone d'activités doit faire l'objet de toutes les mesures incitatives pour pouvoir atteindre ses objectifs : diversité des activités, création d'emplois, relance économique.

A ce titre deux conditions devront être remplies :

- Assurer une promotion efficace de cette zone et des ressources dont dispose l'ensemble du P.V. Si l'on veut escompter un impact réel, le rythme de remplissage doit être rapide pour qu'en 1985 l'essentiel de la zone soit rempli : d'où une moyenne annuelle voisine de 2 hectares.
- Veiller à ce que cette zone soit bien créée d'emplois nouveaux, et non pas un lieu privilégié de constructions de hangars ou de dépôts ce qui implique des choix visant parfois à une certaine sélection d'entreprises appelées à venir s'y installer.

D'autre part la mise en place de services communs à l'initiative du SIVOM pourrait être de nature à favoriser le fonctionnement de cette zone et par là son attrait.

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat à HAUTEVILLE

Au cours des travaux effectués à l'occasion du P.O.S., le Groupe de Travail a noté la proportion élevée de logements vacants, notamment au centre de la commune d'HAUTEVILLE. Cette tendance au délaissement du parc immobilier existant semble d'ailleurs s'accroître et la fermeture de plusieurs hôtels de cure, renforce encore cette situation.

A la demande de la municipalité, une étude est lancée avec pour objectifs :

- de mesurer exactement l'ampleur du phénomène d'abandon
- de proposer des moyens pour renverser cette tendance avec pour illustration la définition d'actions possibles sur les logements eux-mêmes, sur les équipements publics d'accompagnement, sur les activités artisanales et commerciales, permettant de revivifier le centre et de lui donner les moyens de jouer son véritable rôle.

3. le financement communal

La réalisation d'équipements ou installations nouvelles va conduire à un renforcement des investissements qu'il conviendra d'adapter aux possibilités ou potentialités des budgets communaux.

Malgré les difficultés récentes dues aux répercussions financières de l'hiver 1977-1978 (dégâts au réseau routier, aux forêts...) les communes du G.U. disposent d'atouts non négligeables :

- Les produits domaniaux sont importants et vitaux pour les petites communes : dans les recettes de fonctionnement les ressources provenant des forêts sont considérables, régulières, et en progression :
1.100.000 F/an à CORMARANCHE-EN-BUGEY
1.000.000 F/an à HAUTEVILLE
650.000 F/an à CHAMPDOR.

- La part d'auto-financement est assez forte et l'endettement pour les investissements limité. Dans un tel contexte une politique plus hardie avec recours à l'emprunt est tout à fait possible tout en ménageant la pression fiscale dans des limites normales.

Le tableau ci-dessous montre à partir des impositions locales de 1977 le niveau d'effort fiscal par habitant et le montant des impôts sur les ménages :

posant le problème d'une harmonisation qui peut être trouvée pour la mise en place des équipements du P.O.S. dans le cadre du syndicat intercommunal dont le rôle et les attributions seront à renforcer

- une pression beaucoup plus accentuée à THEZILLIEU qui ne bénéficie pas des mêmes ressources financières des forêts,
- une pression fiscale faible à CHAMPDOR et CORCELLES.

On constate des disparités importantes entre les six communes du G.U. avec notamment comme extrêmes :

* En tenant compte de la population municipale réelle.

EFFORT FISCAL : IMPOT SUR LES	PAR HABITANT :	EN FRS	HABITANT (1976)	EN FRS
CHAMPDOR	137	97	39	39
CORCELLES	97	211	91	170
HAUTEVILLE-LOPINES *	264	324	173	349
THEZILLIEU	913	450	160	175
NANTUA	450	471	306	688
BELLEY	471			
BO RO	688			

ANNEXES

CHAMPDOR

1. SUPERFICIE DE LA COMMUNE = 1709 hectares

2. EVOLUTION DE LA POPULATION

ANNEE	1954	1962	1968	1975
3. EMPLOIS-ACTIVITES	358	327	362	365

- Nbe d'exploitations agricoles en 76 = 14 ; Surf. agr. Utile = 512 ha (3)
- Emplois secteur secondaire : H = 62 ; F = 42 ; TOT. = 104
- Emplois secteur tertiaire : H = 4 ; F = 7 ; TOT. = 11
- Ensemble : H = 66 ; F = 49 ; TOT. = 115

4. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER ET DES PERMIS DE CONSTRUIRE

ANNEE	TOTAL	DONT RESID.	RESIDENCES	LOGEMENTS	PRINCIPALES	SECONDAIRES	VACANTS
1975	162	110	30	22	34	- 12	
1968	152	101	17	22	34	- 12	
Evolution depuis 1970	+ 10	+ 9	+ 13	- 12			

4.2 Les permis de construire depuis 1970

ANNEE	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	TOTAL
(Hab. Principal.)	1	1	4	3	7	1	5	1	-	23
(Res. Secondaire.)			1	2	3	2	2	2	1	11
(Bat. Agricoles)	1			1			1			4
(Ateliers)		1	2	1	1	1	1	1		7
(Ag. Amen. Habit.)			2	2						5
(Garage. Hangar)										11

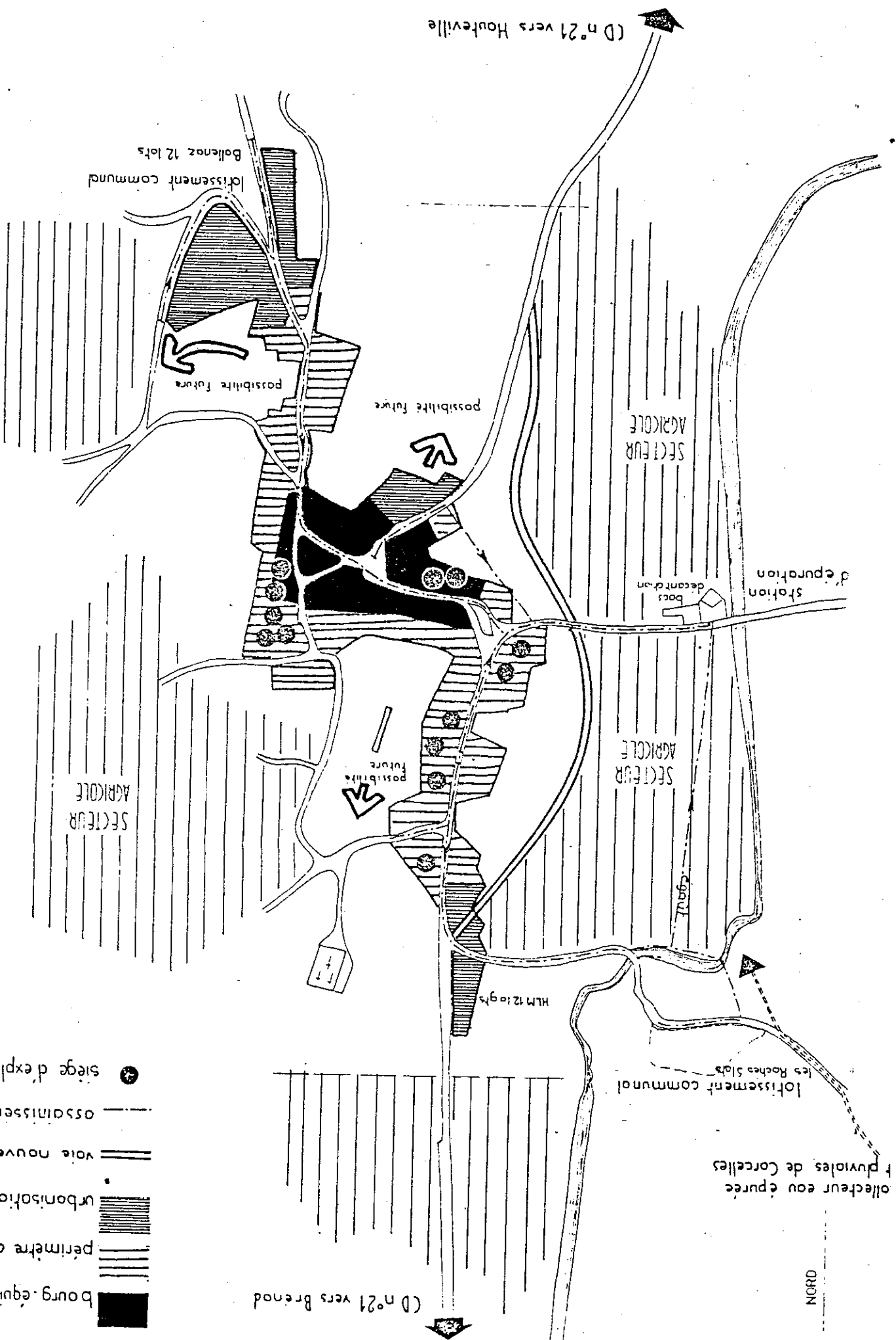
5. SURFACES URBANISEES, URBANISABLES ET ZONES NATURELLES (NA)

- Surface urbanisee = ~ 20 hectares lotissements Les Roches (5 lots)
- Reserves des zones U = 15 hectares
- Reserves des zones NA = 14 hectares
- Zones U et NA = 49 hectares

6. BUDGET PRIMITIF 1978

- Section fonctionnement 823.143 Frs
- Section investissement 168.353 Frs
- TOTAL

- bourg, équipements
- périmètre agglomération
- urbanisation récente
- voie nouvelle
- assainissement
- siège d'exploitation



CHAMPDOR

ECH: 1-5 000°

2. EVOLUTION DE LA POPULATION

2. EVOLUTION DE LA POPULATION

1954	1962	1968	1975
287	268	241	207

3: EMPLOIS-ACTIVITES

- | | Re | Fé | 7 |
|--|----|---------------------------|----|
| • Ensemble | 3 | 22 | 7 |
| • Emplois secteur tertiaire | 2 | 101. | 22 |
| • Emplois secteur secondaire | 19 | 0 | 19 |
| • Nbe d'exploitations agricoles en 76 = 12 | 12 | Surf.agr.Utile.=350 (25%) | |

4. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER ET DES PERMIS DE CONSTRUIRE

ANNEE	TOTAL	DONT RESID.	RESIDENCES	LOGEMENTS	PRINCIPALES	SECONDAIRES	VACANTS
(1975	126	76	35	15			
(1968	118	76	27	15			
(Evol. 68/75	+ 8	-	+ 8	-			

Les permis de construire depuis 1970

4.2 Les permis de construire depuis 1970

	1970:	1971:	1972:	1973:	1974:	1975:	1976:	1977:	1978:	TOTAL
(Hab. Principal.	3	1	1	2	2	2	1	1	2	10
(Rés. Secondair.										
(Bât. Agricoles										
(Ag. Aménag. Habit.	1	1	1	2	1	1	2	1	4	14
(Artisanat					1					1
(Autres			1							1

5. SURFACES URBANISEES, URBANISABLES ET ZONES NATURELLES (NA)

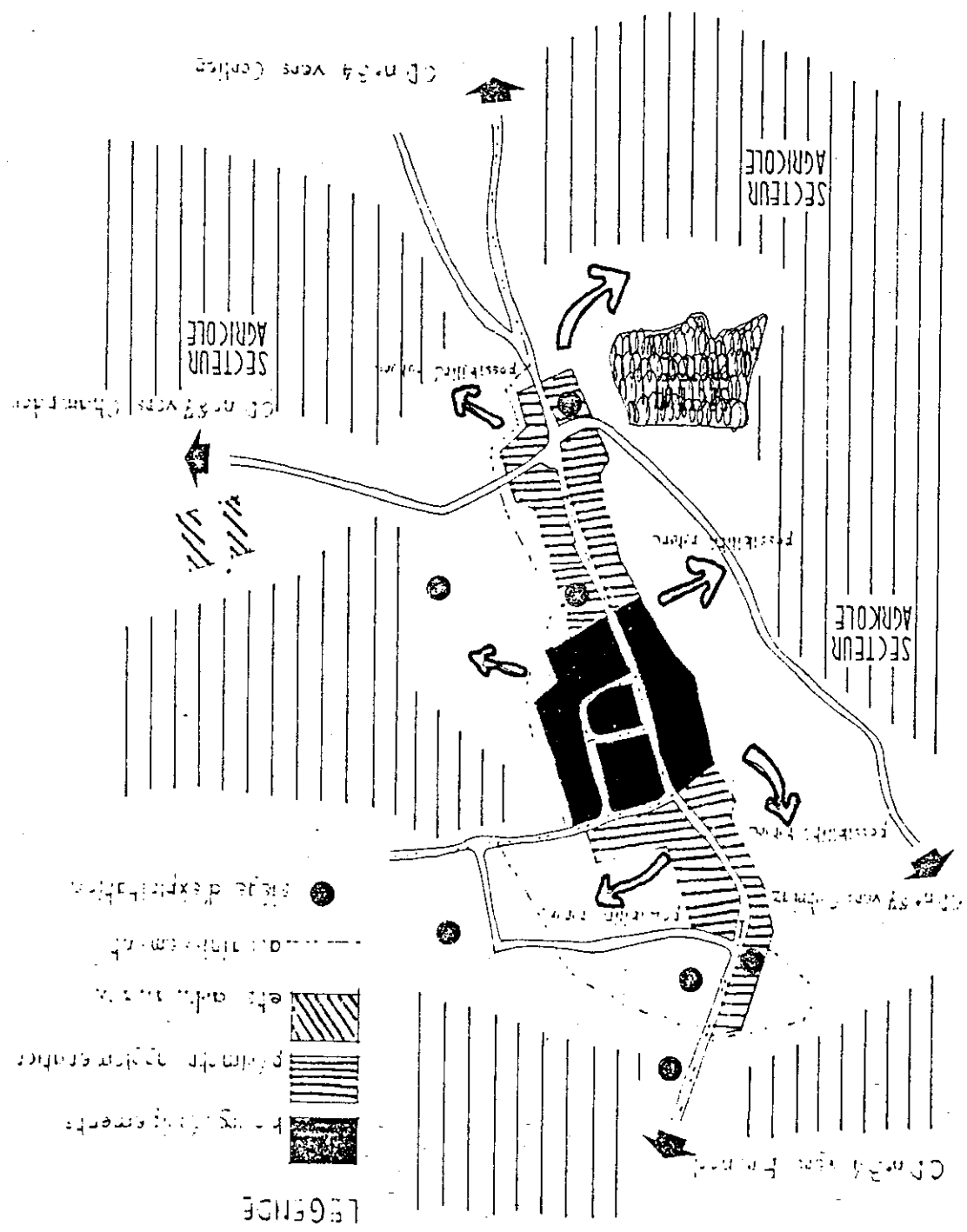
- Surface urbanisée = 12 ha
- Réserves des zones U = 10 ha
- Réserves des zones NA = 3 ha

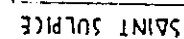
6. BUDGET PRIMITIF 1978

- Section fonctionnement 473.639 Fns
- Section investissement 83.507 Fns
- TOTAL

CORCELLES

ECH: 1:50000





HAUTEVILLEVIVIERES

1. SUPERFICIE DE LA COMMUNE = 4895 hectares

54

2. EVOLUTION DE LA POPULATION

1962	1968	1975
4071	3841	3843 Pop. Municip
4071	5511	4893 Pop. avec double comp

3. EMPLOIS-ACTIVITES

Nbe d'exploitations agricoles en 76 = 54 ; Surf.agr.Utile = 1318ha (2)
 • Emplois secteur secondaire : H = 135 ; F = 10 ; TOT. = 145)
 • Emplois secteur tertiaire : H = 261 ; F = 200 ; TOT. = 461)
 • Ensemble : H = 396 ; F = 210 ; TOT. = 606)
 En plus :
 • Emplois saisonniers ou temps part.H = 40 ; F = 32 ; TOT = 72
 • Emplois Ets de soins = 1200

4. EVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1968 à 1976

Habitations Foyer/Log. : 1 de 15 log.
 • Logements collectifs (60 %) 139
 • Individuels (40 %) 95 (234)
 dont R.Principales 86
 R.Secondaires 9
 Autres Agrie. Comm. Ant 7
 (hangars) 6

Equipements : 1 centre culturel, 1 gymnase, 3 ets scolaires
 moyenne 25 à 30 logements par an.

Logements achevés du 1.1.1968 au rec. de MARS 1975

Selon nombre de pièces, y compris cuisine et S > 12 m2.

Logements	1	2	3	4	5	6 et +
Abs.	155	15	25	35	70	5
%	100	9,7	16,1	22,6	45,2	3,2

5. SURFACES URBANISEES, URBANISABLES ET ZONES NATURELLES (NA)
 - Surface urbanisée = 140 ha
 - Réserves des zones U = 75 ha (surface urbanisable)
 - Réserves des zones NA = 60 ha
 - Zones U et NA =

6. BUDGET PRIMITIF 1978

Recettes	6.009.295,00 F	Dépenses	5.727.166,18 F
Section fonctionnement	335.887,00 F		618.015,82 F
Section investissement	6.345.182,00 F		6.345.182,00 F
TOTAL			



2. EVOLUTION DE LA POPULATION

1975
74




• Section secondaire et tertiaire : aucun emploi permanent)
)
) Emploi à temps partiel = 3)
)

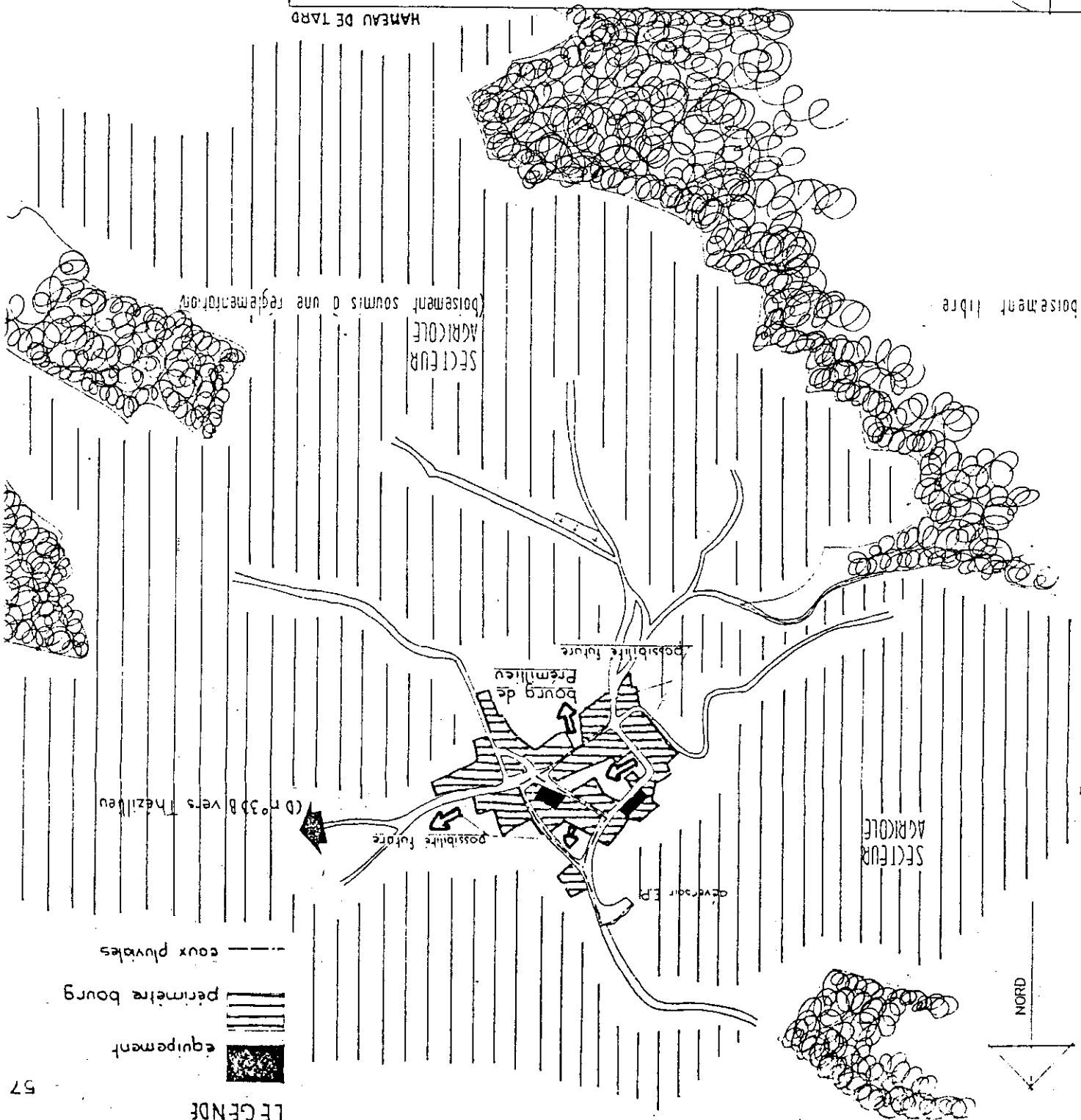
(((

4.7

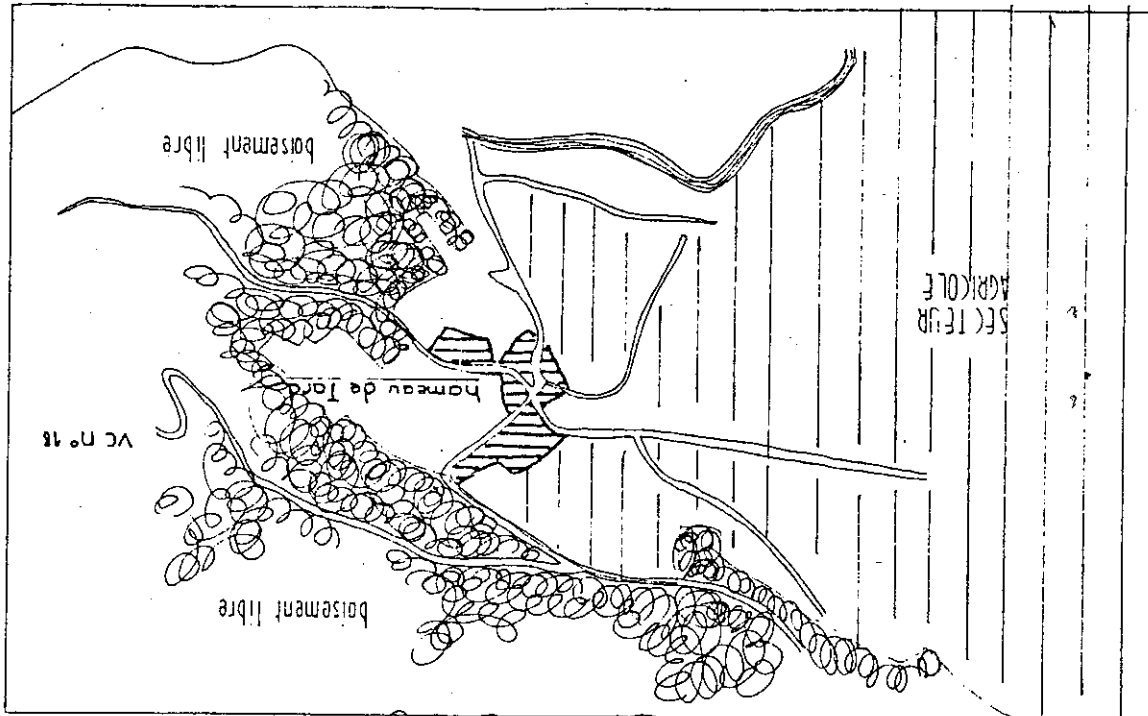
ANNEE	TOTAL	DONT RESID. : RESIDENCES	LOGEMENTS : LOGEMENTS
1975	54	28	20
1968	58	30	24
Evol. 68/75	+ 4	+ 2	+ 4

- Surface urbanisée = 3 hectares
- Surface urbanisable Zone U = 2 hectares
- Réserves zone NA = 3 hectares

 équipement
 périmètre bourg
 cours pluviaux



HAMEAU DE TARD



bibliographie

* Etudes effectuées à l'occasion du Plan d'Occupation des Soix du Groupement d'Urbanisme d'HAUTEVILLE-LOMPNES par le Cabinet H. THIÉBAULT, Urbaniste.

1. Présentation générale
Démographie, population active,
catégories socio-professionnelles,
logements

2. Les espaces boisés du G.U.
Localisation, propriété, gestion ;
ressources économiques, objectifs,
aides du Fond Forestier National,
espaces boisés et P.O.S.

3. Les équipements du G.U. d'HAUTEVILLE
Infrastructure, superstructure

4. Tableaux des équipements communaux

5. Les établissements de soins du G.U.

6. Les logements vacants à HAUTEVILLE.

7. Les équipements touristiques été-hiver du G.U.

Octobre 77