
MAIRIE
DE
01560 CORMOZ
Tel. 04.74.51.20.20
Fax. 04.74.51.27.22

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le 19/09/2025
ID : 001-210101242-20250916-DCM2025_036-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 septembre 2025

Délibération 2025-036

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 septembre à 20H00 le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en Mairie sous la présidence de M. Nicolas SCHWEITZER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice	14
Nombre de conseillers présents	13
Nombre de conseillers votants	14

Convocation du : 11 septembre 2025

Présents : Mmes et Mrs SCHWEITZER Nicolas, BEREZIAT Fanny, PRABEL Jean-Claude, JANAUDY Laurent, CALMET Florent, COMMARET Marie, PIZZINI Laetitia, ONCUL Magali, GAILLARD Marie-Laure, MOISSONNIER Jennifer, JANAUDY Cyrill, et FAVIER Monique

Procurations : PONCET Lucas à Marie COMMARET

Secrétaire de séance : GAILLARD Marie-Laure

Objet : Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale – Air Energie Climat (SCoT-AEC) arrêté de Grand Bourg Agglomération

EXPOSÉ

Mr Laurent JANAUDY, adjoint délégué, informe que la commune de Cormoz, a été consultée dans le cadre de l'arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale – Air Energie Climat (SCoT-AEC) porté par Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA) et en présente le contenu et les objectifs.

La commune prend acte de la qualité générale du travail engagé à l'échelle intercommunale, notamment dans la structuration des enjeux de sobriété foncière, la différenciation territoriale et la déclinaison progressive des objectifs. Elle formule néanmoins plusieurs remarques visant à garantir une mise en œuvre équilibrée du SCoT-AEC, adaptée aux spécificités des communes rurales.

Tout d'abord, le projet de DOO propose un taux moyen d'accroissement différencié de 0,3 % par an pour les communes rurales, avec une fourchette entre 0,2 % et 0,5 %. Pour la commune, cela représente la production théorique d'environ 64 logements d'ici 2045, répartis en deux échéances : 39 logements à l'horizon 2035, puis 26 à l'horizon 2045. Cette modulation, bien que cohérente dans sa logique différenciée, apparaît inférieure aux dynamiques locales constatées (environ 1 % de croissance annuelle). Il conviendra donc que cette trajectoire puisse être adaptée au regard des réalités locales, et que les modalités d'évaluation de la capacité foncière soient réalistes et adaptées au terrain. Les chiffres présentés dans le DOO demeurent indicatifs, ils seront précisés et traduits dans les documents d'urbanisme locaux (PLU ou carte communale) et dans le futur PLH.

Il est rappelé que la capacité réelle de mobilisation foncière reste limitée par les contraintes topographiques, la desserte en réseaux, l'accessibilité et la disponibilité effective des propriétaires.

Concernant la densité, le passage de 13 à 16 logements/ha pour le milieu rural, bien que cohérent avec les augmentations des autres strates territoriales, doit être modulé au regard des réalités locales. A Cormoz, la morphologie bâtie, la disponibilité foncière et la volonté de préserver un cadre de vie aéré rendent difficile l'atteinte uniforme de ce seuil. L'objectif doit donc être apprécié au cas par cas, afin de concilier sobriété foncière et respect de l'identité villageoise.

Ensuite, un diagnostic détaillé de la constructibilité interne a été mené dans le cadre de la révision de la carte communale approuvée en 2024, avec un périmètre restreint aux enveloppes bâties du bourg et des hameaux structurants, et un taux de rétention de 50 %. Le DOO semble élargir cette approche avec des gisements théoriques plus ambitieux. La commune appelle à la prudence, afin d'éviter une surestimation de ces capacités.

En effet, la hiérarchisation des gisements de développement, telle qu'elle apparaît dans le DOO, (mobilisation prioritaire du bâti existant, ensuite le foncier urbanisé, et enfin l'extension urbaine en dernier recours), apparaît cohérent avec les principes de la loi Climat et Résilience et l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Néanmoins, elle considère que cette hiérarchisation doit rester un cadre souple, et non se traduire par un verrou rigide. En effet, certains gisements dits "prioritaires" peuvent, en réalité, s'avérer inopérants ou mal adaptés aux besoins spécifiques de certaines communes rurales.

Dans cette optique, une étude en régie est actuellement conduite par la commune en partenariat avec les services de GBA, dans le cadre du futur Programme d'Actions du SCoT-AEC, afin de définir les conditions d'une éventuelle extension maîtrisée du bourg. Cette étude vise à répondre à des besoins locaux avérés : renouvellement générationnel, maintien des familles, offre d'accession maîtrisée. Partant des résultats de ce travail, la commune pourra entamer la construction d'un argumentaire en vue d'une éventuelle révision de la carte communale ou d'un passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU), et d'évaluer les conditions de faisabilité pour l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation. La commune demande que de telles extensions, lorsqu'elles sont justifiées, limitées et qualitativement intégrées, soient clairement reconnues comme compatibles avec les objectifs de sobriété foncière du DOO.

Enfin, la commune se félicite que le Programme d'Actions du SCoT, notamment dans son volet stratégique foncier, prévoie un travail d'analyse qualitative des tenures mobilisables, en lien étroit avec les élus locaux. Cette approche de terrain est essentielle pour identifier les contraintes spécifiques, hiérarchiser les fonciers selon leur faisabilité réelle, et construire une stratégie d'urbanisme sobre mais adaptée aux réalités des territoires ruraux.

DELIBERATION

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.141-1 et suivants relatifs au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'approbation de la carte communale révisée par délibération du conseil municipal N°2024-001 en date du 16/01/2024 et co-approuvée par arrêté préfectoral le 05/03/2024, en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la notification du projet de SCoT-AEC arrêté de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA), en date du 07 juillet 2025 ;

Vu la consultation organisée par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA) sur ledit projet ;

Vu les pièces du dossier, et notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et le Programme d'Actions, notamment dans leur volet relatif à la stratégie foncière ;

Considérant la qualité générale des documents produits, et notamment l'approche différenciée selon les profils communaux, la prise en compte des enjeux de sobriété foncière, et la volonté d'un urbanisme progressif, concerté et réaliste ;

Considérant les enjeux spécifiques de la commune de Cormoz, commune rurale dotée de capacités internes limitées, mais engagée dans une démarche de planification active, à travers sa carte communale et les outils fonciers déjà mobilisés ;

Où l'exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des présents :

ÉMET un avis globalement favorable sur le projet de SCoT-AEC arrêté, sous réserve que :

- La différenciation des trajectoires rurales soit effectivement maintenue dans la mise en œuvre du DOO, avec la possibilité d'ajuster les trajectoires au regard des dynamiques réelles et des capacités internes mobilisables ;
- La densité de 16 logements/ha en milieu rural soit considérée comme un objectif de principe, à moduler en fonction de la morphologie bâtie et de l'identité villageoise ;
- L'évaluation des capacités internes tienne compte des contraintes locales objectivées. La hiérarchie des gisements (bâtis existant / dents creuses / extensions), doit rester un cadre d'orientation, et non un automatisme, afin de permettre des stratégies adaptées aux contextes communaux ;
- Les extensions limitées, qualitativement justifiées et intégrées, puissent être retenues dans les marges de manœuvre du SCoT-AEC, lorsqu'elles répondent à des besoins avérés ;
- La stratégie foncière à venir repose sur une lecture fine du terrain et une concertation étroite avec les élus locaux.

CHARGE Mr le Maire de transmettre la présente délibération à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA) dans les délais impartis, ainsi qu'au commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique à venir.

Ainsi fait et délibéré les jours, moi et an que dessus.

La/Le Secrétaire de Séance,



Marie-Laure GAILLARD

Le Maire,



Nicolas SCHWEITZER

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le 18/09/2025

Publié et Notifié le : 19/09/2025

MAIRIE
DE
01560 CORMOZ
Tel. 04.74.51.20.20
Fax. 04.74.51.27.22

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
Reçu en préfecture le 18/09/2025
Publié le 19/09/2025
ID : 001-210101242-20250916-DCM2025_037-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 septembre 2025
Délibération 2025-037

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 septembre à 20H00 le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en Mairie sous la présidence de M. Nicolas SCHWEITZER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice	14
Nombre de conseillers présents	13
Nombre de conseillers votants	14

Convocation du : 11 septembre 2025

Présents : Mmes et Mrs SCHWEITZER Nicolas, BEREZIAT Fanny, PRABEL Jean-Claude, JANAUDY Laurent, CALMET Florent, COMMARET Marie, PIZZINI Laetitia, ONCUL Magali, GAILLARD Marie-Laure, MOISSONNIER Jennifer, JANAUDY Cyrill, et FAVIER Monique

Procurations : PONCET Lucas à Marie COMMARET

Secrétaire de séance : GAILLARD Marie-Laure

Objet : Aménagement du territoire – Projets communaux de revitalisation et de densification du centre-village

EXPOSÉ

M. Laurent JANAUDY, adjoint délégué, indique que la commune porte deux projets complémentaires au cœur du centre-bourg : une opération de densification visant à accroître l'offre de logements en cohérence avec le SCoT, et la requalification d'un bâti existant permettant la création de logements et la restauration d'un local commercial au rez-de-chaussée, pour revitaliser le centre-village.

Ces projets sont menés en partenariat avec Grand Bourg Agglomération (appel à projet notifié le 20/07/2025 ; études lancées le 01/09/2025) et ont été présentés au Conseil le 8/04/2025.

La présente délibération a pour objet d'acter les objectifs et la mise en œuvre progressive des opérations d'aménagement envisagées (production de logements, maintien de commerces, amélioration du cadre urbain) et, le cas échéant, de préciser que la commune pourra, en complément des modes amiables et selon les opportunités foncières, recourir au droit de préemption urbain institué par la délibération n°2024-028 sous réserve des motivations exigées par la loi.

DELIBERATION

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Bourg-Bresse-Revermont (SCoT BBR) approuvé le 14/12/2016 ;

Vu le projet de révision du SCoT-AEC de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA), arrêté le 7 juillet 2025 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse approuvé le 03/02/2020 ;

Vu l'approbation de la carte communale révisée par délibération du conseil municipal N°2024-001 en date du 16/01/2024 et co-approuvée par arrêté préfectoral le 05/03/2024, en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération n°2024-028 du 9 avril 2024 instituant un Droit de Préemption Urbain simple sur l'enveloppe urbaine du centre-village (zone C de la carte communale) et sur la Z.A.E. des Reisses, ainsi que le plan de périmètre annexé audit acte ;

Considérant que le DPU, institué par la délibération n°2024-028, constitue un outil mobilisable pour accompagner ces projets communaux, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune a engagé un projet de densification du centre-bourg, sur un ensemble de fonciers situés dans l'enveloppe urbaine, visant la production de logements conformément aux orientations du SCoT ;

Considérant qu'un second projet de requalification concerne un bâti existant situé dans un autre secteur du centre-village, avec création de logements et restauration d'un local commercial en rez-de-chaussée ;

Considérant que le Conseil Municipal a été informé en séance publique le 8 avril 2025 du lancement par Grand Bourg Agglomération d'un appel à projet d'urbanisme durable, notifié le 20 juillet 2025 et dont les études, confiées au cabinet Berthet Liogier Caulfuty, ont débuté le 1er septembre 2025 ;

Où l'exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

VALIDE les projets communaux d'aménagement d'intérêt général suivants :

1. L'opération de logement envisagée sur le **secteur A** (périmètre cadastral en annexe), composée de plusieurs unités foncières situées dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg, visant à densifier progressivement le tissu existant. Cette opération a pour objectif principal l'augmentation de l'offre de logements, en cohérence avec les orientations du SCoT, et favorisera une meilleure utilisation des espaces disponibles, notamment par le comblement des discontinuités urbaines (dents creuses).
2. La requalification du bâti existant sur le **secteur B** (périmètre cadastral en annexe), comprenant la transformation d'un immeuble vacant ou sous-occupé afin de générer de nouveaux logements et de rétablir une activité commerciale en rez-de-chaussée. Cette intervention contribuera directement à la revitalisation du centre-village, à la diversification de l'offre résidentielle et à l'amélioration de l'attractivité des commerces de proximité.

Les projets mentionnés sont matérialisés par la convention d'appel à projet notifiée le 20 juillet 2025, le lancement des études le 1er septembre 2025 et les plans cadastraux annexés à la présente délibération.

Les modalités détaillées (typologie et nombre de logements, phasage opérationnel) seront précisées à l'issue des études en cours.

PRÉCISE que, en complément des modes amiables et selon les opportunités foncières, le DPU institué par la délibération n°2024-028 pourra, le cas échéant, être mobilisé afin de permettre la réalisation des opérations visées. Toute décision de préemption devra alors être spécialement motivée par référence à la présente délibération et aux pièces annexées.

Cette motivation précisera les objectifs poursuivis (production de logements, revitalisation, restauration d'un commerce, amélioration du cadre urbain) et la contribution directe de la préemption à ces objectifs.

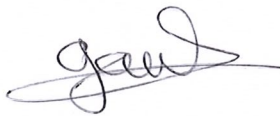
RAPPELLE que le Maire a reçu délégation pour exercer le droit de préemption urbain en vertu de la délibération n°2023-023 du 4 avril 2023, conformément à l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales

AUTORISE M. le Maire, ou son Adjoint délégué, à signer tout document, convention, acte ou pièce administrative nécessaire à la mise en œuvre des présentes orientations et, le cas échéant, aux procédures de préemption, d'acquisition ou de contractualisation liées aux projets décrits ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré les jours, moi et an que dessus.

La/Le Secrétaire de Séance,

Le Maire,



Marie-Laure GAILLARD



Nicolas SCHWEITZER

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le 18/09/2025

Publié et Notifié le : 19/09/2025

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le 19/09/2025

ID : 001-210101242-20250916-DCM2025_037-DE

Département :
AIN

Commune :
CORMOZ

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

ANNEXE

Aménagement du Territoire Projets communaux de revitalisation et de densification du centre-village

-  Secteur A: Densification - Opération de logement
Parcelles 44, 45, 46, 47, 48, 59, 60, 61, 62, 145, 203
-  Secteur B: Requalification du bâti existant
Parcelles 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

