

Plan Local d'Urbanisme- Commune de Champdor

Réunion N° 2 et 3 – 6 Octobre 2015

Présents :

M. Stéphane MARTINAND	Maire
M. Jean-Elie CHOSSON	Adjoint
Mme Aline GENOIS	Conseillère municipale
Mme Maryline COURTOIS	Secrétaire de Mairie
Mme Sandrine ANTUNES	Chargée de mission SCoT Bugey
M. RAMEL Jean-Luc	Architecte Urbaniste 2BR
Mme Mélissa TODDE-VACHET	Urbaniste 2BR
M. Baptiste JOLIVET	Urbaniste 2BR
Mme Virginie LAGGER	Exploitante agricole
M. Georges BIRCIN	Exploitant agricole

Objet réunion N° 2 : Réunion avec le monde agricole et capacités du POS

M. le Maire introduit la séance. Un tour de table est effectué pour connaître tous les acteurs de cette réunion. Il informe les personnes présentes que cette réunion constitue une étape dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Pour accompagner la collectivité dans cette démarche, celle-ci a décidé de s'épauler de l'Agence 2BR. Il laisse ainsi la parole à M. Ramel, architecte-urbaniste.

1- Le monde agricole

M. Ramel remercie M. le Maire pour cette introduction. Il introduit ce paragraphe sur la nécessité de repérer les sièges agricoles sur la commune. L'enjeu est que l'activité agricole n'entre pas en conflit avec les zones d'habitations. L'objectif est double, ne pas gêner le développement des sièges d'exploitations et limiter l'urbanisation à proximité de ceux-ci.

L'urbaniste explique que le règlement sanitaire départemental (RSD) prévoit que les bâtiments abritant des animaux doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des zones d'habitations. Une distance d'éloignement est également prévue pour les annexes liées au bâtiment d'élevage (dispositifs de stockage des déjections, silos).

Pour les élevages de type familial (élevage dont la production est destinée à la consommation familiale ou l'agrément de la famille), il n'y a pas de distance définie vis-à-vis des tiers mais ne doivent toutefois pas occasionner une gêne permanente et doivent respecter des règles de protection par rapport aux eaux.

M. Ramel précise que cette règle de réciprocité soumet un éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et inversement, d'où le besoin de connaître où sont situés les bâtiments d'élevage sur la commune.

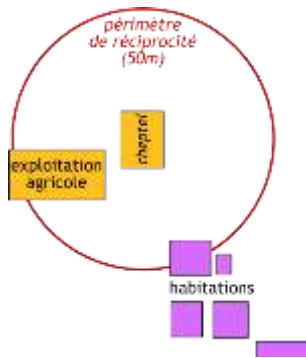


Illustration d'un périmètre de réciprocité.

M. Jolivet aborde maintenant les possibilités de construction en zone agricole dans le futur Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il informe les personnes présentes qu'il y a eu de nombreuses évolutions législatives ces dernières années et que de nombreuses sont à venir. De plus, il signale qu'un guide sur les possibilités de construction en zone agricole a été rédigé par la Chambre d'agriculture de l'Ain. Il permet ainsi de comprendre la réglementation en vigueur et les pièces nécessaires pour un projet de construction.

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Après avoir entendu les différents rappels législatifs actuellement en vigueur, M. Ramel propose de localiser les exploitations agricoles sur la commune.

Site n°1 : Gaec des Montaines

L'exploitation compte environ 100 Unités Gros Bétail (UGB). Il y a deux exploitants, M. Aubertin et M. Martinand. Leur souhait est d'agrandir un bâtiment existant. Un bâtiment d'exploitation à usage d'entrepôt est localisé au lieu-dit le Pommier. Leur souhait est de pouvoir agrandir un bâtiment existant. Au vue de la localisation du siège d'exploitation, celui-ci n'entraîne pas de gênes avec les zones d'habitations de la commune.

Sites n°2 et 3 (deviendra 2 et 2 sur la cartographie de localisation) :

Il s'agit de l'exploitation de Mme Lager. L'exploitation compte environ 90 UGB, répartis en deux bâtiments. Le premier bâtiment est localisé à proximité du centre urbain. Il compte près de quarante animaux d'élevages. Le second bâtiment est lui situé au lieu-dit Panai. Ce bâtiment compte environ cinquante animaux. Il est prévu d'étendre ce bâtiment à l'ouest.

M. Ramel prend note de ces informations. Un premier constat est fait au sujet du premier bâtiment évoqué. Celui-ci, au regard du nombre de bêtes devra faire l'objet d'un périmètre de réciprocité. Cela

signifie que le bâtiment ne pourra s'étendre en direction des zones d'habitations et inversement. L'urbanisation dans ce secteur sera plus que limitée.

Site n°4 : M. le Maire précise qu'il s'agit d'une ancienne activité dédiée à la charpente, dans lequel il n'y a plus d'activités.

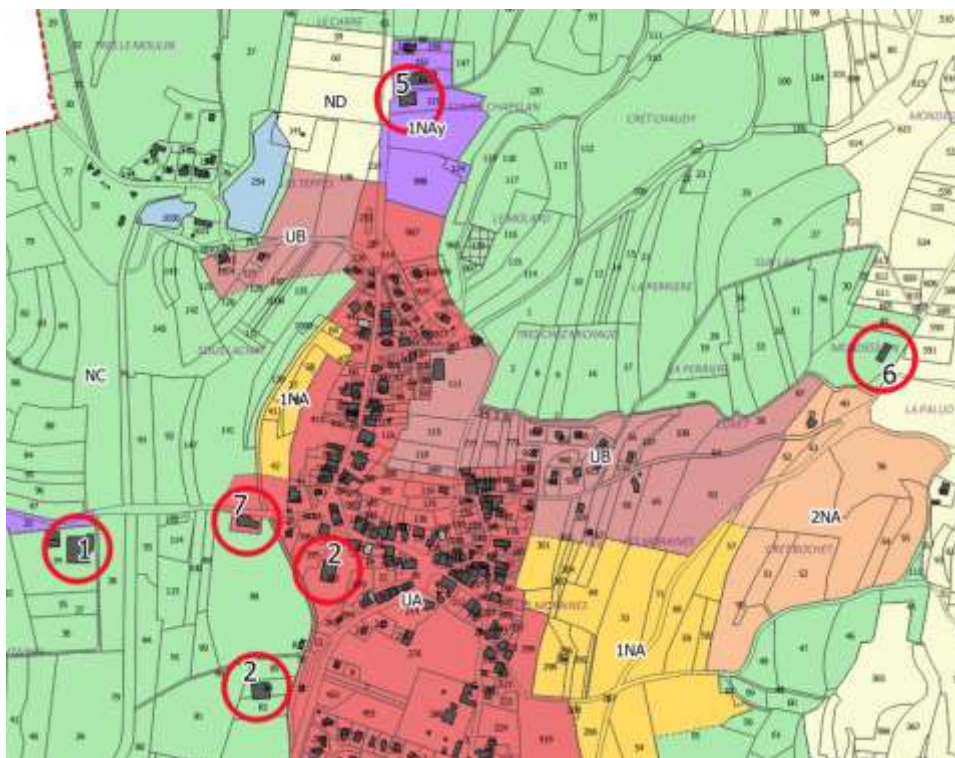
M. Ramel prend note de cette information.

Site n°5 : Il s'agit d'un bâtiment de stockage, d'entrepôt qui ne reçoit pas d'animaux. De plus, il n'y a plus d'activité dans cet entrepôt.

Site n°6 : Il s'agit de l'exploitation de M. Bircin. Il possède un élevage d'environ soixante-dix caprins. Il signale qu'il est en double actif. L'un des projets envisagés est de créer un nouveau hangar pour le stockage du matériel agricole au nord du bâtiment existant. Enfin, M. Bircin signale que son habitation est incluse dans le bâtiment d'exploitation.

N°7 : Ancienne porcherie : plus d'activités

M. Ramel repère le siège d'exploitation. Le premier constat est qu'il n'y a pas d'habitations à proximité, et n'engendre pas de périmètre de réciprocité.



Cartographie de localisation des SE agricoles (corrigée)

M. le Maire remercie les agriculteurs d'avoir assisté à cette réunion.

Objet réunion N° 2 : Les capacités du POS

M. Ramel aborde le thème des capacités restantes dans le Plan d' Occupation des Sols (POS). Les urbanistes exposent leur méthodologie et les résultats.

Pour les zones d'activités :

M. le Maire informe les urbanistes qu'un PC pour un bâtiment de 1000 m² (Bugey Bois Energie) est en cours d'instruction. Il comprend les parcelles 60,58 et 99 en partie. Aussi, toujours pour les surfaces d'activités, il est demandé d'agrandir la zone 1NAY sur les parcelles 105 et 107. Un projet communautaire lié au stockage de bois en plaquette y serait implanté. L'objectif est de conserver les surfaces actuelles pour l'activité économique.

Pour les surfaces dédiées au logement :

Les urbanistes font dans un premier temps, le constat du rythme de construction des logements sur les dix dernières années. Ainsi, depuis 2005, la collectivité a vu la construction de 32 logements, répartis sur une surface de près de 3,9 ha, soit une densité de 8,2 logt/ha en moyenne. La construction de logement de ces dix dernières années est focalisée sur deux lotissements qui se sont créés et qui sont quasiment remplis. Enfin, il y a eu aussi une urbanisation au coup par coup sur le territoire de la commune, comblant certains espaces vides du tissu urbain mais cela représente peu de consommation foncière. L'un des enjeux du PLU sera de maintenir le rythme de construction actuel sur les dix prochaines années avec une densité de l'ordre de 10 logt/ha soit d'arriver à un potentiel urbanisable de l'ordre de **4Ha environ pour le logement.**

Partant de ce constat, Mme Todde-Vachet présente les surfaces du POS actuel afin de connaître le potentiel foncier restant. Elle en conclue qu'il reste sur la commune de Champdor plus de 56 ha (toutes zones confondues) et dont 48.05Ha potentiellement urbanisables pour le logement. Cela pourrait correspondre à la production de 394 logements. Ce potentiel est trop important pour une commune telle que Champdor. Le projet de PLU doit pouvoir optimiser le foncier et identifier les zones dédiées au développement futur pour garantir une configuration cohérente de la commune. De fait, l'objectif du PLU devra se baser sur le rythme de construction de ces dix dernières années.

Mme Antunes, représentant le SCoT, entend l'exposé fait par le bureau d'études. Elle comprend les fortes interrogations des élus dans cette transition. Elle signale que le pas de temps du PLU et celui du POS sont complètement différent. Le PLU présente une réflexion à court et moyen terme, et est un document qui évolue, contrairement au POS, qui lui, présentait un pas de temps plus long et qui n'évoluait que très peu. De plus, au niveau des premiers enjeux du SCoT du Bugey, elle informe les membres de la réunion que le raisonnement doit être porté dans une logique d'enveloppe urbaine, c'est-à-dire qu'il faut prendre en compte le potentiel restant dans l'enveloppe urbaine dans le projet de territoire. Il s'agit de rester sur un rythme équivalent à celui des années précédentes sans outrepasser les 1.1% de croissance démographique par an. Les premiers éléments du SCoT :

-Consommation foncière de l'ordre de 36ha/an en moyenne pour l'ensemble du SCoT sur les dix dernières années dont l'objectif serait de diminuer celle-ci de l'ordre de 45 à 50% pendant l'échéance du SCoT.

- Production de 374 logements par an sur l'ensemble du SCoT ;

- Objectif de densité plus élevé qu'aujourd'hui. Le SCoT ne définit pas à ce jour d'objectif en matière de densité de l'habitat.

- Mixité de logements.

Pour le SCoT, il est donc cohérence de partir sur une densité de 10 logt/Ha et de conserve le rythme de constructions des 10 dernières années. Les urbanistes proposeront à la commune une

cartographie avec les hypothèses de développement et indiqueront le nombre d'hectares par grandes zones issues des capacités foncières. Elle sera transmise en fin de diagnostic avec les enjeux.

Le bureau d'études et les élus entendent les arguments donnés par la chargée de mission du SCoT. M. le Maire comprend les arguments de chacun mais s'interroge sur les réactions des administrés. De plus, il souhaite à minima maintenir le rythme de construction de ces dernières années et informe les membres de la commission que certains projets de lotissements sont en cours de réflexion, notamment sur la partie Sud du centre bourg.

Sur le plan des zones d'activités, Mme Antunes informe la commission que le SCoT n'a pas encore travaillé ce point. Elle précise que des enjeux croisés entre les zones d'activités et la trame verte et bleue sont prévus. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT est en cours de validation. Il devrait être débattu le 24 novembre de cette année. Des précisions seront apportées lors des prochaines réunions. M. le Maire signale également le souhait de maintenir et d'étendre, dans des proportions qui seront définies plus tard, les zones d'activités de la commune et ce afin de favoriser l'implantation d'entreprises sur la commune. Il signale que l'entreprise Bugey Bois Energie, est implantée dans la zone d'activités. Un permis de construire a été déposé il y a peu.

Enfin, compte tenu de la présence de la carrière sur la commune, M. le Maire informe qu'il faudrait tenir compte d'une éventuelle extension de cette activité. Une réunion avec les dirigeants de la carrière est prévue. Les informations seront transmises ensuite au bureau d'études.

M. le Maire remercie les participants de cette réunion. La réunion est close.

PROCHAINES REUNIONS :

- 12 novembre 2015 à 14h : Etude paysagère et état initial de l'environnement

Participants : commission urbanisme, agence Mosaïque Environnement, agence 2BR, personnes publiques associées.

Rq : l'ordre du jour des réunions pourra être modifié.