

# Plan Local d'Urbanisme- Commune de Champdor-Corcelles

## Réunion N° 5 – le 22 Mars 2016

Présents :

M. Stéphane MARTINAND	Maire
M. Alain BALLAND	Adjoint
M. Daniel TARDY	Adjoint
M. Hugues PORTELATINE	Adjoint
M. Jean Jacques BOUDIN	Adjoint
M. Hugues PORTELATINE	Adjoint
M. Jérôme DUFOUR	Conseiller municipal
M. Pascal GOJON	Représentant Chambre d'Agriculture
M. Baptiste JOLIVET	Urbaniste 2BR

### **Objet réunion : Les premiers enjeux du PLU**

M. le Maire introduit la réunion. Il remercie les personnes présentes. Avant d'entrer plus en détail, il signale la présence de Mme Deville de l'Agence d'Ingénierie de l'Ain afin d'éclaircir des dispositions sur le contrat suite à la fusion des communes de Champdor et de Corcelles. Suite à cette fusion, il n'est pas utile d'élaborer deux documents d'urbanisme. Par conséquent, il est proposé de :

- résilier le contrat de Corcelles
- d'étendre le contrat de Champdor pour tenir compte de l'augmentation de la population et de la superficie de la commune

Après différents échanges entre la collectivité, Mme Deville et M. Jolivet, un accord est trouvé. M. le Maire et Mme Deville attendent le résultat de la proposition du marché pour l'élaboration du PLU. L'urbaniste confirme qu'il transmettra dans les plus brefs délais la proposition financière. M. le Maire remercie Mme Deville pour son aide.

Après cela, M. Jolivet aborde le thème de la réunion d'aujourd'hui. Les études de diagnostic sur les deux bourgs sont terminées. Il est temps maintenant de tirer les enjeux des diagnostics. Ces enjeux portent sur l'habitat, les déplacements, le logement, l'économie, l'environnement, etc.

A partir de ces enjeux découlera le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD fixe les principes de développement de la commune pour la prochaine décennie.

Avant d'entrée plus en détail sur les différents enjeux, l'urbaniste rappelle les objectifs de concertation du PLU. Ceux-ci doivent être respectés pour éviter toute gêne lors de l'élaboration du PLU. Les élus prennent note de cette information et feront le nécessaire.

#### 1) Développement urbain

L'urbaniste rappelle les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Bugey sur son territoire. A l'horizon 2036, il est prévu une croissance démographique de 1,11%/an. Cela représente la construction de sept mille cinq cents logements sur près de deux cents cinquante hectares sur le territoire du SCoT.

Pour réaliser ces objectifs, le SCoT structure le territoire par l'intermédiaire de pôles. Ainsi, le pôle phare du SCoT est Belley. Deux pôles seront en appuis de Belley, Culoz et Hauteville et il y a douze

pôles relais. Les communes non situées dans ces pôles sont par conséquent hors pôles. C'est le cas de la commune de Champdor Corcelles.

Toutefois, il n'est pas possible à l'heure actuelle de connaître la prospective définie pour la commune nouvelle dans la mesure où le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est en cours de rédaction. Le DOO définit de manière précise l'objectif fixé par le SCoT pour la commune. Ces informations sont manquantes à ce jour. Il apparaît donc difficile de faire une prospective démographique sans connaître les chiffres précis attendus par le SCoT du Bugey.

M. Le Maire propose d'établir cette démarche avec un taux équivalent à celui du SCoT. L'urbaniste présentera les potentiels objectifs en utilisant les chiffres donnés par le SCoT.

M. Jolivet rappelle le rythme de constructions de ces dix dernières années. Il y a eu un peu plus d'une cinquantaine de logements construits ces dix dernières années sur une surface de moins de huit hectares.

L'urbaniste évoque à présent les capacités des documents d'urbanisme. Globalement, les capacités foncières sont trop importantes. Le PLU sera dans l'obligation de revoir le potentiel urbanisable en lien avec les objectifs de croissance démographique fixés par le SCoT.

M. Jolivet présente rapidement une éventuelle projection du rythme de croissance démographique. En comptant 706 habitants sur la commune nouvelle en 2016, et avec un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1,2%/an, la commune accueillerait un peu moins de quatre-vingt-dix habitants en dix ans. Pour accueillir ces habitants, il faudrait réaliser environ trente-six logements sur une emprise foncière d'un peu moins de quatre hectares (en utilisant une densité de dix logements par hectare).

Les élus remercient l'urbaniste pour ces précisions. Un débat s'ouvre sur ces perspectives. Les élus s'inquiètent de cette politique qui en réduisant le potentiel foncier contribue à augmenter les prix. Par conséquent, la population susceptible de venir sur la commune pour bénéficier de certains atouts sera de fait, moins nombreuse. Il est possible que la population sur la commune tend à ne pas fortement augmenter voir à diminuer.

L'urbaniste entend l'argument et comprend l'inquiétude des élus. C'est malheureusement les objectifs législatifs qui sont définis ainsi. Ce choix ne résulte pas de la volonté des élus mais simplement de l'application des textes légaux.

L'urbaniste précise que ces informations seront plus clairement définies quand le SCoT aura terminé le DOO.

## 2) Economie locale

L'urbaniste aborde le thème de l'économie locale. Il rappelle qu'il y a huit exploitations agricoles sur la commune. L'objectif du PLU sera prévoir une zone agricole permettant de maintenir ces exploitations.

M. Jolivet précise également qu'il y a une vingtaine d'entreprises sur la commune (hors agriculture). A ce titre, M. le Maire attire l'attention sur les zones de carrières. Il souhaite que dans le projet de PLU les zones de carrières soient maintenues en l'état et que soit autorisé dans ces zones, la réhabilitation des carrières d'un point de vue touristique. L'urbaniste prend note de cette information. A priori, il ne devrait pas y avoir de problèmes intégrer cet élément. L'objectif sera aussi de le faire apparaître dans le PADD.

M. Jolivet présente rapidement les capacités des campings de la commune. Il signale que la zone de la colonie à Corcelles est un lieu privé et n'est donc pas compté selon les statistiques de l'Insee.

Par-là, le projet de PLU doit prévoir une zone pour la valorisation et l'extension du camping. Il rappelle également que l'analyse faite sur la croissance démographique à l'échelle du SCoT est également faite pour les zones d'activités économiques. Il se pourrait qu'il faille revoir les zones artisanales de la commune.

### 3) Environnement

L'urbaniste rappelle que la commune compte de nombreux enjeux environnementaux, tourbières, Espace Naturel Sensible, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I et II, des zones humides, etc. Bien évidemment le projet de PLU devra préserver ces secteurs.

L'urbaniste rappelle également les différents enjeux paysagers des deux bourgs. Ceux-ci sont par exemple, la préservation du petit patrimoine bâti, des petits jardins, de retrouver un rapport par rapport à la rue, etc.

### 4) Déplacements

Dans cette partie, l'urbaniste rappelle l'armature des voies qui desservent la commune, ainsi que les différents modes doux recensés. Il interroge les élus s'il existe des besoins en matière de déplacements au niveau de l'intercommunalité. Les élus apporteront des réponses à l'urbaniste lors des prochaines réunions.

L'urbaniste souligne également que dans les nouveaux projets, des liaisons interquartiers seront développées pour encourager l'utilisation des modes doux.

### 5) Equipements publics

Au niveau des équipements publics, M. Jolivet rappelle que dimensionnement des stations d'épurations. Celles-ci sont en capacités suffisantes pour accueillir les populations. Il rappelle aux élus qu'il a été signalé des problèmes liés aux eaux pluviales. Le zonage d'assainissement doit comprendre un volet sur les eaux pluviales. Si ce n'est pas le cas, celui-ci doit être revu. L'urbaniste transmettra le nom de certains prestataires pouvant réaliser cette étude.

L'urbaniste interroge les élus sur d'éventuels besoins en matière d'équipements publics. Il lui est répondu que certains bâtiments publics ne sont plus aux normes et que des réflexions sont en cours. A ce titre, il est signalé que le city stade est en cours de construction.

Enfin, l'urbaniste conclut cette présentation par une synthèse des enjeux. Les parties sur les objectifs démographiques et sur l'économie locale constituent les deux éléments importants du PLU. Toutefois, compte tenu de l'état d'avancement du SCoT, il est difficile de se prononcer sur les lignes directrices de ces parties mais il est fait le choix de partir sur le rythme de croissance démographique du SCoT.

M. le Maire remercie les participants de cette réunion. La réunion se clôt en fixant la date de la prochaine réunion.

#### PROCHAINES REUNIONS :

- 26 Avril 2016 à 14h : Le PADD

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

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

