

Plan Local d'Urbanisme- Commune de Champdor-Corcelles

Réunion N° 7 – le 31 Mai 2016 à 14h

Présents :

M. Stéphane MARTINAND	Maire
M. Alain BALLAND	Adjoint
M. Daniel TARDY	Adjoint
M. Jean Jacques BOUDIN	Adjoint
Mme Aline GENOIS	Conseiller municipal
M. Jérôme DUFOUR	Conseiller municipal
M. Pascal GOJON	Représentant Chambre d'Agriculture
Mme Evelyne DUCHATEAU	Secrétaire
M. Boris CARPENTIER	DDT 01
Mme Fiona HUGONNET	SCoT du Bugey
Mme Mélissa TODDE	Urbaniste 2BR
M. Baptiste JOLIVET	Urbaniste 2BR

Objet: Diagnostic, enjeux et début du PADD

M. le Maire introduit la réunion. Il remercie les personnes présentes. Il laisse la parole aux urbanistes.

M. Jolivet précise que la réunion d'aujourd'hui a pour but de montrer les étapes du diagnostic aux personnes publiques associées (PPA). Cette étape est importante dans la mesure où les premiers enjeux en sont ressortis. Il est important de souligner qu'une problématique majeure se pose : l'avancement du SCoT Bugey. Le Document d'Orientations et d'objectifs n'étant pas encore écrit et donc les communes ne disposent pas encore d'objectifs chiffrés. Mme Hugonnet précise que cela devra être communiqué à la fin de l'été 2016.

M. Jolivet rappelle brièvement le contexte administratif de la commune. La commune est issue de la fusion des communes de Champdor et de Corcelles. La fusion est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. La commune nouvelle est incluse dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bugey.

Par ailleurs, les communes avaient lancées chacune une révision de leur document d'urbanisme. Suite à la fusion, il a été décidé d'annuler les délibérations prescrivant ces révisions et de prendre une délibération issue de la commune nouvelle. Par conséquent, compte tenu de la réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, la commune sera soumise au nouveau code de l'urbanisme.

M. Jolivet la présentation et aborde le cadre supracommunal. Le document d'urbanisme de la commune devra être compatible avec le SCoT du Bugey. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est en cours de rédaction. Ce document permettra de connaître les objectifs chiffrés pour la commune nouvelle. Le SCoT du Bugey part sur l'ensemble de son territoire, sur une croissance démographique de 1,11% jusqu'à 2036.

Cela nécessite la construction de 7500 logements avec un besoin foncier de l'ordre de 250 hectares. La construction de ces logements sera répartie en fonction des communes membres du SCoT du Bugey. Malheureusement, cette répartition n'est pas connue à ce jour.

Mme Hugonnet informe les élus de l'état d'avancement des documents. Le DOO devrait être terminé pour la fin de l'été. Ainsi, le projet de PLU pourra se caler sur les objectifs du SCoT en matière d'habitat, de densité de logements et de développement économique. Elle signale qu'une déclinaison devra avoir lieu au niveau de chaque intercommunalité et ensuite par commune. Un débat s'engage sur les objectifs du SCoT pour les communes qui seront dites de proximité. M. le Maire et les membres du conseil municipal ont du mal à comprendre quels seront les objectifs du SCoT sur leur commune.

Mme Hugonnet précise qu'au regard de l'état d'avancement du PLU et du SCoT qui présentent une temporalité sensiblement identique, il serait opportun d'attendre que le DOO soit rédigé pour avancer pour le PLU.

M. Carpentier informe les élus que le passage entre le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est rendu nécessaire par le cadre législatif et que cette transformation n'est due de la volonté des élus. Le PLU se présente comme un projet de territoire contrairement au POS et ce veut beaucoup plus évolutif.

M. Jolivet poursuit la présentation. Il présente les Servitudes d'Utilité Publique (Sup) recensées sur la commune.

La commune nouvelle présente de nombreux enjeux environnementaux (tourbières, zones humides, etc.), de nombreux puits de captages. L'urbaniste signale également la présence d'une canalisation de gaz. Par conséquent, certains projets ne peuvent se faire dans les bandes d'effets liées à cette canalisation.

Enfin, il signale la présence de bois soumis au régime forestier et de la mise en place du classement en tant qu'Espace Naturel Sensible sur l'Etang des Loups par le Conseil Départemental.

Mme Todde précise qu'aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune. Par conséquent, lorsque le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera débattu, une demande auprès des services de la DREAL devra être faite pour savoir si le PLU est soumis ou non à évaluation environnementale.

M. Jolivet aborde à présent le bilan des documents d'urbanismes actuellement en vigueur ainsi que le rythme de construction sur ces dix dernières années. En dix ans, quarante-quatre logements ont été autorisés, sur une surface de près de six hectares (soit une densité moyenne de 7,7 logts/ha).

Il présente ensuite les capacités résiduelles des POS. En comptant les parcelles constructibles en zone urbaines mais qui ne le sont pas à ce jour, et les zones à urbaniser, il y a un potentiel de plus de soixante-quatre hectares constructibles. Bien évidemment ce potentiel est trop important dans la mesure où les équipements publics ne seront pas en mesure d'accueillir tout ce potentiel.

Rappel :

- 64Ha disponibles pour l'habitat
- 14Ha disponibles pour l'activité.

M. Jolivet informe les membres de la commission que le PLU devra être en adéquation avec les objectifs du SCoT et les réseaux et équipements publics de la commune. Les élus entendent cette information. M. Le Maire ajoute que c'est un constat fait à ce jour mais qu'il ne résulte pas de la volonté du conseil municipal.

En termes de croissance démographique, il est envisagé d'avoir pour la prochaine décennie, un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1,2% par an. Par-là, compte qu'il y a environ 704

habitants à ce jour sur la commune nouvelle, ce rythme de croissance démographique apportera près de quatre-vingt-dix personnes. Pour les accueillir, il faut un peu moins d'une quarantaine de logements, sur une emprise foncière de 3,6 hectares. M. le Maire indique que sur le dernier courrier de la DGF la population communale était portée à 780. Il sera nécessaire de partir de cette valeur connue et la justifier.

Le rythme de croissance présenté est sensiblement identique au rythme de construction constaté ces dix dernières années.

M. Balland intervient. Compte tenu du potentiel foncier restant et des objectifs précédemment cités, des terrains actuellement constructibles sous le POS ne le seront plus sous le PLU. Il souhaite que les terrains appartenant à la collectivité restent en zone constructibles.

Les urbanistes notent cette information. Ils présentent des secteurs sur lesquels une réflexion devra être menée pour connaître le maintien ou non en zone constructible de ces terrains. Ils signalent que rien à ce jour n'est arrêté. Les élus doivent travailler dessus et donner leur réponse au bureau d'études.

M. Jolivet évoque à présent la typologie de l'habitat. Bien évidemment, les résidences sont majoritairement des maisons à près de 80%. Il fait remarquer que les résidences secondaires et les logements vacants sont non négligeables sur le territoire. Une réflexion peut être envisagée pour encourager la réhabilitation de ces logements.

M. Carpentier précise qu'effectivement le parc de logements se renouvelle « naturellement » mais qu'au regard de ces chiffres il serait opportun de développer une opération de renouvellement urbain sur des logements dont la vacance est forte.

Mme Todde aborde à la thématique de l'économie. Sur l'agriculture, il y a neuf exploitations agricoles recensées sur le territoire. L'objectif du PLU sera de préserver une zone agricole facilitant l'évolution de ces exploitations. Toutefois, on note la présence de deux bâtiments situés à proximité du tissu urbain. Une réflexion plus poussée devra avoir lieu sur ceux-ci pour connaître leur évolutivité.

Au niveau de l'activité économique en générale, on recense une vingtaine d'entreprises sur la commune. La majorité est des entreprises de commerces, transports et services divers. On notera que deux entreprises sont classées au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Aussi, les zones de carrière constitueront un enjeu fort.

M. Jolivet signale aussi la présence du camping municipal situé à Champdor comme élément touristique à préserver et conforter. Il signale que la colonie à Corcelles n'est pas compté ici car il est d'ordre privé. Toutefois, afin de faciliter d'éventuelles extensions et autres constructions liées au camping, ces deux secteurs feront l'objet d'un classement spécifique dans le PLU.

M. Jolivet informe les élus que dans le PLU, les habitations situées en zones agricole et naturelles pourront faire l'objet d'extensions et pourront construire des annexes dans des proportions limitées afin de ne pas miter, disperser les zones agricoles et naturelles. La Commission Départementale sur la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a établi une feuille de route. Si le PLU respecte les seuils donnés, la commission donnera un avis favorable au dossier de PLU.

L'urbaniste informe les PPA sur les équipements publics de la commune notamment sur les réseaux. La commune possède deux stations d'épuration suffisamment dimensionnée pour accueillir la population souhaitée dans le PLU.

Quarante constructions sont en assainissement autonome. La majeure partie d'entre eux sont sur la partie de Corcelles.

Le schéma d'assainissement devra vraisemblablement être mis à jour sur la commune nouvelle voir à reprendre totalement pour la partie Corcelles. M. le Maire signale qu'une demande a été faite sur le coût éventuel de cet investissement. La collectivité a pris contact avec le bureau d'études qui a élaboré le premier schéma afin de disposer d'une idée du coût et des délais en vue de lancer l'étude.

La commune est alimentée par les différents puits de captages localisés sur son territoire et est en plus raccordé au réseau du Valromey, limitant le risque de pénurie.

En matière de déplacements, la commune est concernée par plusieurs routes départementales, mais aussi par le passage du GR du Tour du Valromey. L'urbaniste interroge les élus sur d'éventuels besoins. Il lui est répondu que ce thème est géré au niveau de l'intercommunalité et aucun besoin n'a été signalé à ce jour.

L'urbaniste informe la commission que la commune est classée en zone 3 de sismicité, qu'il y a un risque faible de gonflement d'argiles, qu'il y a quelques cavités souterraines, qu'il y a une canalisation de gaz qui traverse le territoire, qu'il y a deux ICPE sur le territoire.

Le zonage et le règlement devront être adaptés en fonction de ces risques pour protéger le plus possible la population.

Enfin, l'urbaniste rappelle qu'un travail sur le patrimoine vernaculaire de la commune a été fait. Le règlement et le zonage s'attacheront à le préserver.

Après avoir évoqué tous les éléments du diagnostic, l'urbaniste présente un tableau retraçant les enjeux cités. Grâce à ce travail des axes de réflexion sont proposés. Ces axes serviront à l'organisation du PADD de la commune. Il s'agit de faire « travailler » les élus afin qu'ils se saisissent du projet communal. L'objectif est de prioriser les axes proposés ou d'en proposer des nouveaux. L'urbaniste signale qu'il s'agit d'axes généraux, communs à de nombreuses communes. L'objectif est que ceux-ci soient plus propres au territoire du plateau d'Hauteville. Les élus entendent la remarque. Une réflexion devra avoir lieu entre les élus pour connaître les axes prioritaires selon eux.

M. Jolivet termine la présentation en informant les élus qu'avant d'aller plus en avant, il faut, connaître de manière précise les objectifs du SCoT du Bugey, et de fait, choisir les lieux qui seront à privilégier pour le développement urbain de la commune dans la décennie à venir, tout en respectant le cadre légal.

La prochaine réunion permettra de travailler sur ses enjeux qui formaliseront le PADD. La réunion se clôt en fixant la date pour la prochaine réunion.

PROCHAINES REUNIONS :

- A définir prochainement

Participants : commission urbanisme, agence Mosaïque Environnement, agence 2BR.

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