

## RÉUNION 03

LE 12/07/2021

---

Présents :

M.JANAUDY Laurent	Adjoint délégué
M.SCHWEITZER Nicolas	Maire
Mme JAMBOR Sylvie	Adjointe
Mme DUONG Catherine	Urbaniste

Analyse foncière – enveloppe urbaine et foncier mobilisable dans le bourg et les hameaux

- **Contenus de la présentation**

La présentation projetée à l'occasion de cette réunion est jointe au présent compte-rendu.

Ont été abordés les points suivants :

- Structuration urbaine de la commune (le bourg de Cormoz, les zones de hameaux et la zone d'activités)
- Bilan de la consommation foncière en prenant en compte le nombre de permis de construire autorisés entre 2005 et 2020 (91 maisons construites sur 16.3 ha soit des lots de 1792m<sup>2</sup> en moyenne, rythme moyen de construction de 6logements/an). Une part importante des constructions neuves concerne le bourg et le hameau la Bascule.
- Rappel de la notion d'enveloppe selon le SCOT BBR 2016-2035. Selon le SCOT BBR, l'enveloppe urbaine est définie comme « *l'ensemble de parcelles recevant une habitation ou lorsque celle-ci est trop grande, parties de parcelles liées à l'usage de l'habitation soit environ 20m autour du bâtiment d'habitation (accès, jardin, annexe, piscine...)* ». Les dents creuses correspondent à des « *parcelles ou parties de parcelle non bâtie intégrée au tissu urbain existant, c'est-à-dire encadrée par de l'habitation sur au moins deux de ces côtés et appuyée sur une voirie, et dont la majorité du périmètre est à l'intérieur du tissu urbain. Les bâtiments encadrant l'espace non bâti se trouvent distants de moins de 50 m* ». Tout secteur situé en dehors de cette enveloppe urbaine est considéré comme de l'extension. L'enveloppe urbaine a été cartographiée par le syndicat mixte avec la commune selon la typologie suivante : pôle, hameau construction isolée, dent creuse, zone d'activités. Cette identification de l'enveloppe urbaine fixée au 1<sup>er</sup> Janvier 2015 est appelée « état 0 » et sert de référence pour le calcul des extensions. Cela signifie que tous les secteurs situés hors de l'enveloppe urbaine sont considérés comme de l'extension. Le calcul de l'allocation foncière restante en extension doit donc prendre en compte le foncier consommé en extension depuis 2015.
- L'urbaniste explique que le tracé de l'enveloppe urbaine ne doit pas être confondue avec les limites exactes de la future zone constructible. Elle permet d'en esquisser les contours, de

définir le foncier mobilisable en dents creuses et le foncier en extension (à déclasser ou à intégrer à la zone constructible). Ce premier travail présenté et objet de la réunion, permettra par la suite de définir précisément les contours de la zone constructible en prenant en compte le projet de développement de la commune (projection démographique et production de logement) et en fonction des objectifs du SCOT BBR.

- Présentation du tracé de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et des hameaux non agricoles urbanisés (hameaux non agricoles urbanisés : la Bascule, les Geordes, lotissement Léon Daujat, la Culée, le Petit Ronjon, le Petit Avignon, la Verne). L'urbaniste explique qu'il s'agira d'admettre la constructibilité au niveau du centre bourg et des principaux hameaux non agricoles urbanisés. Ces derniers hameaux ont tous été classés en zone constructible de la carte communale en vigueur. Ils ont connu un développement urbain depuis 2008 (PC/droits à construire pour de nouvelles habitations). Néanmoins, il s'agira de conserver le caractère rural des hameaux agricoles. Il ne s'agira pas de créer de nouveaux hameaux en transformant par exemple, un hameau agricole en hameau destinés à recevoir de la constructibilité. Ces hameaux à caractère rural ont été classés en zone non constructible de la carte communale et n'ont pas connu de développement depuis 2008 (PC/droit à construire pour de nouvelles habitations). Par la suite, il est présenté un tableau mettant en évidence le bilan des surfaces mobilisables et consommées. Il apparait que le Bourg et le hameau la Bascule présentent une part importante des dents creuses et de foncier consommé ces dernières années. Une part importante de foncier classé en zone constructible de la carte communale sera à déclasser dans le bourg et le hameau les Geordes. Au total, 47.8 ha de foncier classé en zone constructible dans la carte communale sont à déclasser dans les secteurs du bourg et des hameaux non agricoles urbanisés.
- Présentation de la règle de réciprocité qui est susceptible d'impacter les contours de la zone constructible. La règle de réciprocité impose une distance d'éloignement des bâtiments d'élevage et leurs annexes vis-à-vis des tiers et inversement. Cette distance d'éloignement dépend de la réglementation et le type d'élevage. Il existe deux types de réglementation : Le règlement sanitaire départemental (RSD) et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ainsi, la distance minimale des bâtiments d'élevage et leurs annexes, relevant du régime des installations classées pour l'environnement (ICPE), est au moins de 100 mètres des habitations des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. La distance minimale des bâtiments d'élevage renfermant des animaux (sauf pour les élevages porcins à lisier), soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD), est au moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers. Précédemment, la commune a transmis la liste des sièges et bâtiments d'exploitations agricoles. Lors de cette réunion, la commune a procédé au repérage des bâtiments d'élevage et leurs annexes afin d'en déduire les périmètres de réciprocité et le potentiel foncier qui sera à déduire de la zone constructible.
- **Echanges divers**
  - **Décalage constaté entre les limites de zones de la carte communale en vigueur avec le cadastre** : il est convenu de rectifier ces erreurs.

- **Zone d'équipements** : la commune projette la création d'une zone dédiée à des équipements d'intérêt collectif en entrée de bourg et au Sud du stade de foot. Ce sont des terrains du CCAS dédiés à des équipements/ateliers techniques.
- **Arrêté SUP relatif à la traversée des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune** : vérifier les contraintes imposées dans les secteurs urbanisés, notamment au niveau du hameau les Geordes et la Bascule.
- **ICPE/RSD** : Vérifier la réglementation qui s'applique aux exploitations agricoles sur la commune.

- **Données à transmettre au bureau d'étude :**

A partir du fichier EXCEL transmis au bureau d'études et recensant les autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU, il est demandé de transmettre le plan masse (PC) ou la pièce DP 10 (DP) pour permettre de localiser les nouvelles constructions admises :

- PC00112407N1004 (2007)
- PC 00112416D0014 (2016) Deleuze Claude : 281 rue du champ du bourg
- PC00112417D0005 (2017) MANQUILET FRANCK – FAURE VINCENT Fabienne (771 route de la bascule)
- PC 00112417D0007 (2017)
- PC 00112418D0006 (2018)
- PC00112420D0006 (2020)
- PC 00112420D0008 (2020)
- DP00112421D0004 : parcelle ZK 107- DANNANCIER PASCAL
- DP LT00112406N001

- **Calendrier de la prochaine réunion**

- Le bureau d'études se rapprochera de la commission pour programmer une réunion de présentation du diagnostic paysager.