

RÉUNION : REUNION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

LE 16/06/2022

Présentée par M.RAMEL Jean-Luc, architecte-urbaniste et associé de l'agence 2BR.

Ordre du jour :

M. le maire introduit la séance en remerciant les participants. Il laisse la parole au bureau d'études en urbanisme mandaté pour la révision de la carte communale. Ce document n'étant pas soumise à évaluation environnementale systématique, la concertation n'est pas rendue obligatoire par la loi ASAP. Néanmoins, la commune a souhaité organiser un temps d'échanges avec la population dans le cadre d'une réunion publique. L'urbaniste détaille le contenu de la présentation qui se déroulera en 4 temps : le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'analyse de la consommation foncière et le projet de zonage. Il conviendra de se référer plus précisément au support de présentation de la réunion publique.

Présentation de l'outil « carte communale »

Ont été abordés les points suivants :

- A quoi sert et comment fonctionne la carte communale : le document est d'abord perçu à travers son zonage dans le quotidien de la commune et des habitants. Le zonage établit sur la base d'un état des lieux les zones constructibles et inconstructibles sans avoir de règlement adapté au territoire (application du Règlement National d'Urbanisme). L'urbaniste explique que contrairement à Plan Local d'Urbanisme, la carte communale ne dispose pas de règlement écrit. La carte communale permet à la commune d'échapper à la règle de constructibilité limitée via la possibilité de définir des zones constructibles et inconstructibles. ;
- La présentation des différentes zones et les constructions qui y sont admises ;
- Le rapport de compatibilité et de prise en compte du document d'urbanisme avec les documents supracommunaux (SCOT Bourg Bresse Revermont, Plan Local de l'Habitat CA3B 2020-2025)
- La composition des pièces de la carte communale (le rapport de présentation, le zonage, les annexes obligatoires et facultatives...);

Présentation du territoire

D'un point de vue morphologique, on relève 3 composantes urbaines : le bourg, la zone d'activités, une dizaine de hameaux de petites tailles disséminés sur le territoire. Sur le volet démographique, la commune enregistre une dynamique démographique positive avec une forte reprise depuis 2017. Selon les données INSEE 2017, le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) entre 2012 et 2019 est de 0.4%. L'indicateur de jeunesse de 2,25 qui établit le rapport entre la population de 0 à 20 ans par rapport à la population de 75 ans ou plus montre que la commune abrite une population jeune par rapport à la moyenne nationale. On note toutefois, une tendance au vieillissement. En effet, le

phénomène de desserrement des ménages s'accroît depuis 1968 : la taille des ménages en 2017 est ainsi estimée à 2.22, ce qui est légèrement inférieure au département de l'Ain (2.33).

En ce qui concerne le parc de logements, on constate une augmentation régulière du parc de logements avec 369 logements en 2017 selon l'INSEE. L'INSEE recense 28 logements vacants en 2017. Après vérification, la commune indique qu'il y'a 12 logements vacants sur la commune. Le parc de logements est très ancien puisque 30.6% des logements sont construits avant 1919. On note toutefois une dynamique du rythme de nouvelles constructions entre 2006 et 2014. Le parc de logements est de très grande tailles (75.7% du parc est composé de logements à 4 pièces ou plus), ce qui est en inadéquation avec le phénomène de décohabitation impliquant une réduction de la taille des logements. En 2020, la commune recense 19 logements locatifs sociaux soit 5% du parc de résidences principales. Il faut préciser que le PLH identifie un besoin résiduel et qu'il n'y-a pas de nombre fixé pour la commune.

Sur le volet économique, le bureau d'études explique que des négociations sont en cours entre la commune et Grand Bourg agglomération quant au devenir de la zone d'activités des Reisses, notamment au regard des risques existants. Si la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, le risque zéro n'existe pas. En effet, l'urbaniste indique que la zone d'activités est concernée par une zone d'expansion des crues cartographiée dans l'Atlas des zones inondables de la Seille et affluents. De plus, les parcelles au Sud non encore investies à ce jour sont concernées par des zones de cultures recensées à la PAC. Cette zone intercommunale au Sud du Bourg est actuellement inscrite en zone NCa (zone constructible dédiée aux activités artisanales et industrielles susceptibles de générer des nuisances) sur une surface de 10ha. Elle accueille actuellement les activités industrielles suivantes : Oxyane (entreposage et stockage non frigorifique), BR modulaire (bungalows, containers et sanitaires), LAM Auto (concessionnaire automobile). La zone d'activités intercommunale n'est pas ciblée par le SCOT BBR comme une zone d'activités spécifiques ». Elle est inscrite comme faisant partie des zones d'activités locales de la Communauté de Communes de Saint-Trivier-de-Courtes pour laquelle il est autorisé des zones d'activités locales à raison de 19h sur les vingt prochaines années.

Le bureau d'études en urbanisme fait un état des lieux synthétique de l'agriculture sur la commune. Le secteur agricole est ainsi tourné vers la polyculture et le polyélevage fortement représenté et qu'il s'agira de maintenir au travers d'un zonage adapté. L'atelier agricole a révélé l'existence de 8 exploitations agricoles sur la commune en 2021 (versus 12 exploitations en 2010) dont 5 ICPE (GAEC de la PIE, GAEC du Grobuis, pisciculture DANANCIER, EARL du Ronjon, PIGUET Thierry).

Présentation de l'Etat Initial de l'Environnement

L'Etat initial de l'Environnement établit un état des lieux environnemental qui permet de définir les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel et humain de la commune à mettre en œuvre dans le cadre du document d'urbanisme. L'urbaniste explique qu'il sera donc question de traiter les thématiques liées aux milieux naturels et biodiversité, risques naturels, cycle de l'eau, sols et sous-sols, énergie, risques, qualité de l'air. Ont donc été abordés les thématiques suivantes :

- La topographie de la commune,

- L'hydrographie,
- Géologie et pédologie,
- Le patrimoine écologique d'intérêt (ZNIEFF de type 1, de type 2, zones humides, espaces boisés, éléments marquant du patrimoine),
- Les risques industriels (dont l'arrêté de servitude d'utilité publique du 06/12/21 prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé),
- Les risques naturels (Atlas des Zones Inondables de la Seille et affluents) qui concernent notamment la zone d'activités existantes)

Analyse de la consommation foncière et projet zonage

L'urbaniste introduit cette partie en reprenant la définition de l'enveloppe urbaine relative au SCOT Bourg-Bresse-Revermont. Pour rappel, le projet de carte communale doit être rendu compatible avec ce document supra-communal. La compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOT s'apprécie selon un rapport de non contrariété. 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...). Cette définition de l'enveloppe urbaine permettra de définir le foncier en extension (hors de l'enveloppe urbaine) et le foncier en densification ou dents creuses (dans l'enveloppe urbaine). Les dents creuses sont définies de manière très précise par le SCOT BBR comme des « parcelles ou parties de parcelles intégrées au tissu urbain, c'est-à-dire encadrée par de l'habitation sur au moins deux de ces côtés et appuyées 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 distincts de moins de 50m ». Le SCOT BBR a notamment pour orientation majeure une gestion économe des espaces agricoles et naturels. Selon le document supra communal, pour la commune de Cormoz, l'allocation en extension totale permise (2008-2035) est de 2ha. Or l'analyse de la consommation foncière sur la commune depuis le pas de temps du SCOT BBR est de 29 logements sur 7.5 ha dont 5.2 ha en extension. Il faut donc en conclure, que le projet de carte communale (volet logements) ne peut plus investir de terrains en extension. Le développement de la commune ne pourra se faire qu'en densification, soit sur les 2.8 ha de dents creuses identifiées par le projet. Ce potentiel de densification semble compatible avec le calibrage foncier du SCOT BBR qui estime à 2.5 ha le potentiel foncier restant à trouver pour répondre aux besoins à venir. Enfin, le zonage est abordé par secteur avec une comparaison entre le zonage avant révision et le zonage après révision. L'analyse fait signifier :

- Les autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable en vue de construire),
- Le potentiel identifié en dents creuses,
- Les secteurs constructibles de la carte communale en vigueur à déclasser pour être compatible avec le document supra communal (SCOT BBR).

Comme évoqué le devenir de la zones d'activités reste à arbitrer au regard des enjeux environnementaux (risques) et économiques. Néanmoins deux scénarios se distinguent : le premier (scénario 1) se cantonne strictement aux limites des tènements investis par les activités en place (7.7 ha versus 15 ha dans le zonage de la carte communale en vigueur), le second scénario (scénario 2) prévoit l'extension des activités en place sur la parcelle ZH 215 (9.4 ha environ).

Pour conclure, deux tableaux de surfaces montre l'effort conséquent de la commune dans la réduction drastique de la consommation des espaces agricoles et naturels, et ceci, afin de rendre le document d'urbanisme compatible avec le SCOT BBR. Ainsi, le projet de carte communale prévoit la restitution de 55.4 ha et 57.1 ha en zone naturelle (Nc).

La présentation donne suite à un temps d'échanges avec les habitants. Le Maire remercie encore une fois les personnes présentes et clôt la réunion.