

COMMUNE DE LESCHEROUX

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION N° 1 DU 13 AVRIL 2022 EN MAIRIE A 14 H 00

PRESENTS

EXCUSES

| COMMUNE DE LESCHEROUX | | | |
|--------------------------------|--|---|--|
| M. NICOLIER | Maire | x | |
| M ^{me} PETITJEAN | Adjointe au maire | x | |
| M. THENOZ | Adjoint au maire | x | |
| M. PERNET | Conseiller municipal | x | |
| PERSONNES PUBLIQUES | | | |
| M. VUARAND | Communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) | x | |
| M ^{me} BRON | Chambre d'agriculture | x | |
| M ^{me} GUIDOLIN-TALEB | Direction Départementale des Territoires | x | |
| M. AUBERT | | | |
| M. BLANCHON | Centre National de la Propriété Forestière | x | |
| URBANISTE | | | |
| M. GERGONDET | Atelier Gergondet | x | |

Monsieur le Maire ouvre la séance. Il rappelle que les principales personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont été invitées à cette première réunion de lancement. Il remercie les participants qu'il prie de se présenter.

Il informe que la commune est dotée d'une carte communale approuvée en 2005 et que l'élaboration du PLU :

- s'appuie sur des ateliers menés en 2018 par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) qui ont permis d'entamer une réflexion politique prospective sur l'aménagement du bourg ;
- est engagée depuis la prescription de la délibération prise par le Conseil Municipal le 21 janvier 2020 ;
- a depuis été retardée notamment en raison de la situation sanitaire.

Monsieur GERGONDET présente le déroulement prévu de la procédure d'élaboration du PLU, organisée en quatre phases auxquelles il propose d'associer régulièrement les personnes publiques. Sont ainsi prévues :

- Quatre réunions plénières :
 - Pour la présentation de la synthèse du diagnostic ;
 - Pour la présentation du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Pour la présentation du règlement graphique / écrit et des orientations d'aménagement et de programmation ;
 - Suite à la consultation et à l'enquête publique ;
- Des réunions thématiques auxquelles seront conviées les personnes publiques intéressées.

Il ajoute que, dans le cadre de la concertation, sont notamment prévues deux réunions publiques qui se tiendront lors de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables puis avant l'arrêt du projet.

Il explique que le bureau d'études Mosaïque Environnement est chargé du volet environnemental du PLU et participera en conséquence activement à l'identification des enjeux environnementaux potentiels puis à leur prise en compte tout au long de l'étude. Il précise, concernant les effets de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), que :

- L'article 40 de cette loi modifie l'article L104-1 du code de l'urbanisme pour soumettre toutes les élaborations et révisions de PLU à évaluation environnementale et son article 148 précise que *« les articles 37 à 44 sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi »* ;
- La délibération d'élaboration du PLU datant de 2016, la procédure n'est donc pas concernée par cette loi et reste soumise aux règles antérieures.

Madame GUIDOLIN-TALEB et Monsieur AUBERT en conviennent.

Monsieur GERGONDET détaille ensuite la phase de diagnostic, structurée par trois ateliers :

- Un atelier sur l'activité agricole, auquel seront conviés les exploitants qui interviennent sur la commune ;
- Un atelier sur l'environnement, qui sera animé par le bureau d'études Mosaïque Environnement ;
- Un atelier sur le village, qui portera sur l'offre en logements, l'offre en équipements, les modes doux...

Monsieur VUARAND présente ensuite les principales orientations des documents de planification portés par la CA3B qui s'imposent au futur PLU dans un rapport de compatibilité :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), à horizon 2035 :
 - s'appuie sur une armature urbaine cohérente à l'échelle de la CA3B au sein de laquelle Lescheroux est considérée comme une « *commune rurale non accessible* », avec un taux de croissance annuel moyen de 0,9 % ;
 - définit plus précisément pour Lescheroux :
 - Une allocation de 3 hectares de 2015 à 2035 pour les extensions résidentielles des enveloppes urbaines existantes (hors mobilisation des dents creuses, du bâti vacant et des projets de réhabilitation), mesurée depuis l' « état 0 » de 2015 qui a été étudié en collaboration avec les communes concernées ;
 - L'obligation de localiser cette allocation uniquement au bourg, ce qui exclut toute extension de hameaux ;
 - fixe des objectifs liés à la préservation et à la valorisation du cadre de vie, à la gestion des ressources... ;
- Le programme local de l'habitat (PLH), qui décline les objectifs du SCOT de 2020 à 2025 en les quantifiant, prévoit pour Lescheroux :
 - La production de 32 logements, dont 11 dans les enveloppes urbaines existantes (aucun objectif cible de sortie de vacance n'étant fixé au regard du faible taux constaté) ;
 - Aucune exigence minimale concernant le logement locatif social.

Monsieur le Maire relève que la commune est dotée de plusieurs logements à loyer abordables, en grande partie communaux, qui répondent à la demande.

Madame GUIDOLIN-TALEB explique que la DDT sera particulièrement vigilante sur la maîtrise de la consommation de l'espace, notamment dans le cadre de la récente loi « Climat et Résilience ». Elle informe que cette loi inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les domaines de compétence thématiques du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et que ses modalités d'application à l'échelle du PLU communal ne sont bien entendu pas encore déterminées. Elle recommande vivement, en l'attente, d'étudier un projet économe en foncier et en artificialisation des sols.

Monsieur VUARAND ajoute que les capacités foncières inscrites en extension du bourg dans la carte communale sont largement surdimensionnées au regard de l'allocation de 3 hectares inscrite au SCOT, et devront donc être réduites dans le futur PLU. Il recommande en ce sens, à partir d'un schéma d'aide à la programmation en logements issu du SCOT :

- d'appuyer prioritairement le développement urbain sur l'optimisation des enveloppes bâties existantes, en analysant les possibilités de créations de logements ainsi potentiels ;
- de quantifier ensuite les éventuels besoins fonciers complémentaires, en extensions de ces enveloppes, tout en veillant à :
 - l'amélioration de l'efficacité foncière de ces extensions par la mise en œuvre d'opérations denses, sur la base d'une densité moyenne d'environ 13 logements/ha ;
 - leur qualité urbaine pour garantir leur durabilité et leur attractivité

Monsieur le Maire souligne l'intérêt de prévoir, si possible, un phasage du développement résidentiel pour favoriser une croissance régulière de la population.

Monsieur GERGONDET explique qu'un tel phasage pourra être imposé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec lesquelles les futures opérations devront être compatibles. Il précise que ces OAP pourront de plus :

- prévoir la diversification des formes d'habitat souhaitée ;
- organiser un aménagement d'ensemble cohérent, rationnel et intégré dans le tissu urbain existant.

Madame BRON ajoute, comme le confirme **Monsieur VUARAND**, que le SCOT :

- promeut, pour garantir une gestion économe du foncier, l'installation des activités au sein des zones d'activités existantes qui offrent des capacités ou au sein de leurs éventuelles extensions identifiées ;
- proscriit ainsi la création de toute nouvelle zone locale à Lescheroux, mais permet l'implantation d'activités artisanales au sein du tissu urbain dans la cadre de la mixité des fonctions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Monsieur le Maire observe que la Municipalité n'envisage pas de créer de zone artisanale locale.

Monsieur VUARAND informe que Grand Bourg Agglomération projette de réviser le SCOT, en cours d'évaluation, et le PLH en vue d'une approbation en 2025.

Monsieur AUBERT explique ensuite que le « *porter à connaissance de l'Etat* », transmis en octobre 2020, contient les dispositions particulières applicables à la commune, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et diverses informations annexées.

Madame GUIDOLIN-TALEB expose les sept principales politiques publiques déclinées dans ce « *porter à connaissance de l'Etat* » :

1. Déplacements : enjeux de la mobilité, vecteur du développement de l'urbanisation ;
2. Gestion économe de l'espace : maîtrise de l'étalement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
3. Cohésion sociale : évolution équilibrée de la structure de la population ;
4. Environnement : préservation et valorisation de l'environnement ;
5. Risques et nuisances : prise en compte les risques et limitation des nuisances ;
6. Economie soutenable : dynamisation durable du territoire dans le respect de son identité paysagère et culturelle ;
7. Énergie, air, climat : considération des questions énergétiques et de santé environnementale.

Monsieur GERGONDET observe que le « *porter à connaissance de l'Etat* » mentionne :

- des problèmes de productivité des puits de Foissiat qui alimentent Lescheroux en eau potable. Il informe que ces problèmes ont depuis été résorbés par le syndicat des eaux Bresse Suran Revermont, notamment grâce à un nouveau forage. Il précise que ce point sera traité par le bureau d'études Mosaïque Environnement ;
- des problèmes liés aux performances de la station de traitement des eaux usées (de type lagunage naturel), qu'un doute subsiste sur l'atteinte possible de sa capacité nominale et que l'étude diagnostique décennale imposée par la réglementation n'a pas été réalisée.

Monsieur le Maire explique que la station fonctionne correctement, comme l'attestent ses bilans annuels. Il contactera la CA3B concernant l'étude diagnostique décennale imposée par la réglementation.

Monsieur AUBERT souligne que les incertitudes mentionnées dans le « *porter à connaissance de l'Etat* », susceptibles de relever d'un manque de données actualisées, doivent en effet être levées. Il ajoute que le développement de l'urbanisation est conditionné par la capacité de la collectivité à assurer une bonne qualité de traitement des eaux usées.

Monsieur GERGONDET rappelle, dans ce cadre, la nécessaire cohérence entre le PLU et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales, qui doivent être actualisés parallèlement à l'étude du PLU afin de figurer dans ses annexes. Il précise que le zonage d'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la CA3B et que l'étude du zonage des eaux pluviales est à la charge de la commune, ce dont **Monsieur le Maire** prend acte.

Monsieur VUARAND confirme que la CA3B mènera l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées parallèlement à l'élaboration du PLU, dès lors que celui-ci sera suffisamment avancé.

Madame BRON explique ensuite que la Chambre d'agriculture veillera à la prise en compte des enjeux agricoles, notamment en participant aux réunions plénières. Elle informe que cette dernière a finalisé une nouvelle version du guide dédié à l'urbanisme qu'elle transmettra prochainement à la commune. Elle souligne les enjeux suivants :

- Permettre le développement des exploitations agricoles ainsi que d'éventuelles délocalisations ou nouvelles installations, notamment en :
 - recensant les projets d'extension ou de constructions de bâtiments et en protégeant les parcelles agricoles stratégiques de proximité ;
 - autorisant explicitement les activités de diversification ;
- Limiter la consommation foncière générée par la production de logements, d'activités et d'équipements, qui doit être expressément justifiée.

Plusieurs représentants de la commune relèvent la possibilité de désigner, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et de divers critères, d'anciens bâtiments agricoles afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation.

Madame BRON :

- demande que ces critères intègrent l'absence d'impact sur l'activité agricole :
 - aucune utilisation agricole des bâtiments ;
 - aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres des bâtiments ;
- propose en outre de limiter cet inventaire aux seuls bâtiments accueillant déjà une habitation afin de réduire l'installation de nouveaux tiers en zone agricole.

Monsieur THENOZ confirme l'incidence des nouveaux tiers, qui engendrent des restrictions aux alentours de leurs logements (épandages, traitements...).

Monsieur VUARAND précise que ces éventuels logements potentiels devront être déduits des logements prévus par le PLH.

Monsieur GERGONDET propose d'appliquer un abattement sur ces éventuels logements potentiels sachant que, ce dont conviennent les participants :

- seule une partie d'entre eux sera effective à l'horizon du PLU ;
- en outre, plusieurs d'entre eux seront probablement à vocation de simples extensions de logements existants.

Il explique qu'il est par ailleurs possible de limiter la surface de plancher pouvant faire l'objet du changement de destination pour contenir le nombre de logements réalisables et ainsi éviter une densification excessive dans les espaces agricoles.

Madame BRON précise que ce 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).

Les représentants de la Municipalité réfléchiront à cette possibilité. Plusieurs d'entre eux relèvent qu'elle permet de pérenniser d'anciens bâtiments agricoles patrimoniaux.

Monsieur BLANCHON n'émet pas d'observation.

Monsieur le Maire présente ensuite le projet de centrale photovoltaïque flottante (7 Mw) et au sol (4Mw) destiné à valoriser le site de l'ancienne gravière CEMEX, acquis par la commune en 2010, porté conjointement par celle-ci et une entreprise privée. Il précise qu'ont été récemment menées des études environnementales et qu'une étude agricole est en cours. Il souligne que ce projet, essentiel pour la commune, participe au développement des énergies renouvelables. Il ajoute que le dépôt du permis de construire est prévu à l'été 2022 pour une mise en service en 2024.

Madame BRON observe que la Chambre d'agriculture est opposée à ce type de projet sur des surfaces agricoles productives, conformément aux orientations du SCOT, ce qui n'est pas le cas du présent site, bien de telles surfaces sont proches.

Monsieur GERGONDET propose de délimiter un secteur spécifique sur l'emprise du projet dans le futur règlement graphique du PLU, ce qui convient aux participants.

Monsieur le Maire relève que le site est concerné par les aléas d'inondation de la Reysouze.

Monsieur AUBERT assure que la transcription de ces aléas dans le PLU pourra prendre en compte ce projet afin de ne pas l'entraver.

Monsieur GERGONDET constate ensuite que la carte communale comprend des zones « économiques » recouvrant :

- Le site au Sud-Ouest du bourg qui accueille la caserne des pompiers, des ateliers communaux et une entreprise privée ;
- Le site de loisirs de l'étang de Pontremble qui comprend quelques installations d'hébergements liés à la pratique de la pêche.

Les participants conviennent que ces sites, tout comme ceux d'autres activités implantées dans les écarts, pourront faire l'objet de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) afin de permettre leur fonctionnement.

Le calendrier suivant est fixé :

Atelier sur l'activité agricole : le mercredi 11 mai 2022 à 14 h

Atelier sur l'environnement : le jeudi 2 juin 2022 à 14 h

Aucune autre observation n'étant émise, Monsieur le Maire remercie les participants puis clôt la réunion.

Rédigé par l'Urbaniste,

M. GERGONDET



Lu et approuvé par le Maire,

M. NICOLIER

