

COMMUNE DE CHAMPAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

Rapport d'autoévaluation du projet de modification

SOMMAIRE

1. Appréciation des impacts environnementaux au regard des types d'incidences susceptibles d'être engendrées par les évolutions apportées au PLU	2
2. Appréciation des incidences en fonction des thématiques environnementales.....	3
a. Milieux naturels et biodiversité	3
b. Eaux superficielles et eaux souterraines	4
c. Le paysage et le patrimoine bâti	6
d. Les sols pollués et les déchets	7
e. Les risques et les nuisances	7
f. L'impact agricole.....	8
g. Air, énergie, climat	9
3. CONCLUSION :	9

La modification de droit commun n°2 du PLU est concernée par la procédure d'examen de cas par cas ad hoc. L'examen cas par cas est réalisé par la personne publique responsable (Articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme), dit « examen de cas par cas ad hoc ».

La commune de Champagne a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 27 novembre 2019. Une procédure de modification simplifiée a été approuvée le 30 octobre 2023 afin de modifier le règlement écrit applicable à la zone Nt. Une procédure de modification de droit commun est en cours pour ouvrir à l'urbanisation une partie d'une zone 2AU.

La commune de Champagne souhaite engager une seconde procédure de modification de droit commun de son PLU afin de traduire réglementairement la création d'un hameau agricole et de concrétiser à l'échelle de l'ensemble de la zone agricole du PLU une volonté d'encadrer davantage la construction agricole.

Afin d'étudier le hameau agricole, la commune a lancé une étude de faisabilité et de programmation architecturale et urbaine du hameau agricole entre 2023 et 2025.

Cette étude comporte plusieurs volets :

- Un volet foncier et agricole, portant sur l'identification du site, des exploitants susceptibles de s'implanter et des conditions de fonctionnement du site
- Un volet de programmation architecturale et urbaine portant sur l'organisation du site en termes de bâti, d'installations et d'équipements, de desserte, ainsi que sur l'intégration paysagère dans son environnement agricole et urbain
- Un volet juridique, portant sur les conditions de montage opérationnel et juridique du projet
- Un volet urbanistique et environnemental, portant sur la prise en compte des réglementations et servitudes en vigueur.

Les informations contenues dans le présent rapport se basent sur les résultats de cette étude.

1. Appréciation des impacts environnementaux au regard des types d'incidences susceptibles d'être engendrées par les évolutions apportées au PLU

Les types d'incidences engendrées par les évolutions apportées au PLU sont limités dans la mesure où la modification porte exclusivement sur une zone A dont la constructibilité est faible, et orientée vers l'exploitation des terres agricoles nécessaire à leur conservation. De plus, les évolutions réglementaires apportées au PLU limitent davantage la constructibilité en zone A. Pour cette raison, la modification du PLU réduit davantage les incidences environnementales négatives telles qu'établies à l'issue de l'évaluation environnementale de la révision du PLU approuvée en 2019. L'évaluation environnementale établissait une bonne prise en compte de l'environnement par le PLU en raison du resserrement des zones d'urbanisation, du recours à l'assainissement obligatoire, de la bonne adéquation entre le zonage de protection forte (zones Ap, N, éléments du paysage préservés) et les espaces les plus sensibles du point des milieux naturels, des risques et du paysage.

Au regard du règlement actuel du PLU (antérieur à la présente modification), la modification encadre plus fortement la constructibilité agricole. En premier lieu, elle réduit fortement cette dernière sur l'ensemble de la zone A, à l'exception du site du hameau agricole (nouvelle zone Ac) : interdiction des logements agricoles afin de pérenniser la vocation agricole de la zone A, limitation des constructions liées au seul acte de production (interdiction des activités de transformation, conditionnement et commercialisation) afin de « sanctuariser » la valeur productive des terres agricoles, réduction des possibilités de construire hors élevage afin de réduire l'artificialisation des terres (seules sont

autorisées les serres et les bâtiments d'emprise au sol limitée à 100 m² par unité foncière). Enfin, les activités de « diversification agricole » sont interdites, en supprimant notamment les gîtes ruraux autorisés par le règlement de la zone A avant modification du PLU.

Il faut préciser que la non limitation de l'emprise bâtie pour les bâtiments agricoles se justifie par un principe d'égalité d'accès à l'espace agricole pour les exploitants, puisque les activités d'élevage ne sont pas admises dans la zone Ac du hameau agricole. Toutefois, l'implantation de bâtiments agricoles d'élevage dans la plaine est très peu probable, puisque les surfaces agricoles y sont pour l'essentiel dédiées au maraîchage, à l'arboriculture et à la viticulture.

Au sein de la nouvelle zone Ac créée en lieu et place de la zone A, destinée à accueillir la majeure partie des constructions agricoles futures sur la commune, la constructibilité est plus réduite que ce que permet le règlement de la zone A antérieur à la modification du PLU. Le logement agricole et le gîte rural sont désormais totalement interdits afin de pérenniser la vocation agricole du site. De plus, deux des quatre sous-secteurs de la zone Ac (secteurs Ac3 et Ac4) ont une constructibilité réduite. En secteur Ac3, localisé au niveau de la pointe Nord du hameau agricole, la constructibilité agricole est limitée à des activités de valorisation des produits agricoles (transformation, conditionnement, commercialisation) afin de valoriser cette vitrine paysagère et de prendre en compte la situation en périmètre rapproché de captage d'eau potable. En secteur Ac4, les constructions agricoles sont interdites afin de traduire le phasage d'aménagement du hameau agricole.

Au final, la zone Ac, dont une partie est non constructible (zone Ac4) représente 5,4 hectares, soit un peu plus de 1% de la superficie communale. De plus, l'implantation d'activités agricoles dans le futur hameau agricole est nécessaire au maintien du caractère agricole de la plaine, dont la valeur stratégique est soulignée par le SCOT. La constructibilité agricole sur le reste de la zone A est très fortement réduite, « sanctuarisant » la valeur productive des terres agricoles. A l'inverse, la zone A antérieure à la modification du PLU, qui couvrait près de 86 hectares, permettait une constructibilité agricole sur toute sa surface et globalement moins encadrée (logements agricoles et gîtes ruraux autorisés, pas de limitation des emprises bâties...), sans prise en compte des incidences en termes d'artificialisation et de mitage de l'espace agricole, et un impact paysager et environnemental qui serait apprécié projet par projet sans vision globale.

2. Appréciation des incidences en fonction des thématiques environnementales

La future zone Ac est le long de la RD86, route classée à grande circulation. Le périmètre non constructible dit "d'entrée de ville" (article L111-6 du code de l'urbanisme) ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole (3° de l'article L111-7 du code de l'urbanisme). Toutefois, l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole s'est attachée à prendre en compte les questions liées aux risques, aux nuisances, au paysage et à la qualité architecturale, afin d'assurer l'insertion du projet dans son site, ainsi que la sécurité et le confort des futurs usagers du lieu.

Les incidences engendrées sur certaines thématiques par l'évolution du règlement de la zone A et la nouvelle OAP sont les suivantes :

a. Milieux naturels et biodiversité

Les réservoirs de biodiversité et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, localisés notamment au niveau des coteaux et de la plaine alluviale, sont en zones Ap – non constructible – et N. Les zones humides sont par ailleurs protégées au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La modification du PLU est sans incidence sur les éléments les plus sensibles liés aux milieux naturels et à la biodiversité, dans la mesure où elle ne concerne pas la zone Ap ni la zone N. Notamment, les sites Natura 2000 (SIC « Affluents rive droite du Rhône », SIC « Ile de la Platière », ZPS « Ile de la Platière ») sont en zones Ap et N. En zone Ap, la règle n'évolue pas sur le fond mais sur la forme, afin de la mettre en conformité avec les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme concernant la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

La modification du PLU a porté essentiellement sur la zone A et renforce la protection de cette dernière au regard du règlement du PLU antérieur à la modification. Notamment, la partie de la zone A comprise entre la zone artisanale au Nord et le village au Sud, identifiée comme corridor écologique d'intérêt local dans le cadre de la révision du PLU, voit sa constructibilité « agricole » davantage réduite.

b. Eaux superficielles et eaux souterraines

La présente modification ne prévoit pas d'ouvertures à l'urbanisation ni de dispositions impactant les masses d'eaux souterraines, les cours d'eau, le cheminement des eaux superficielles. Elle porte uniquement sur un encadrement accru de la constructibilité en zone agricole.

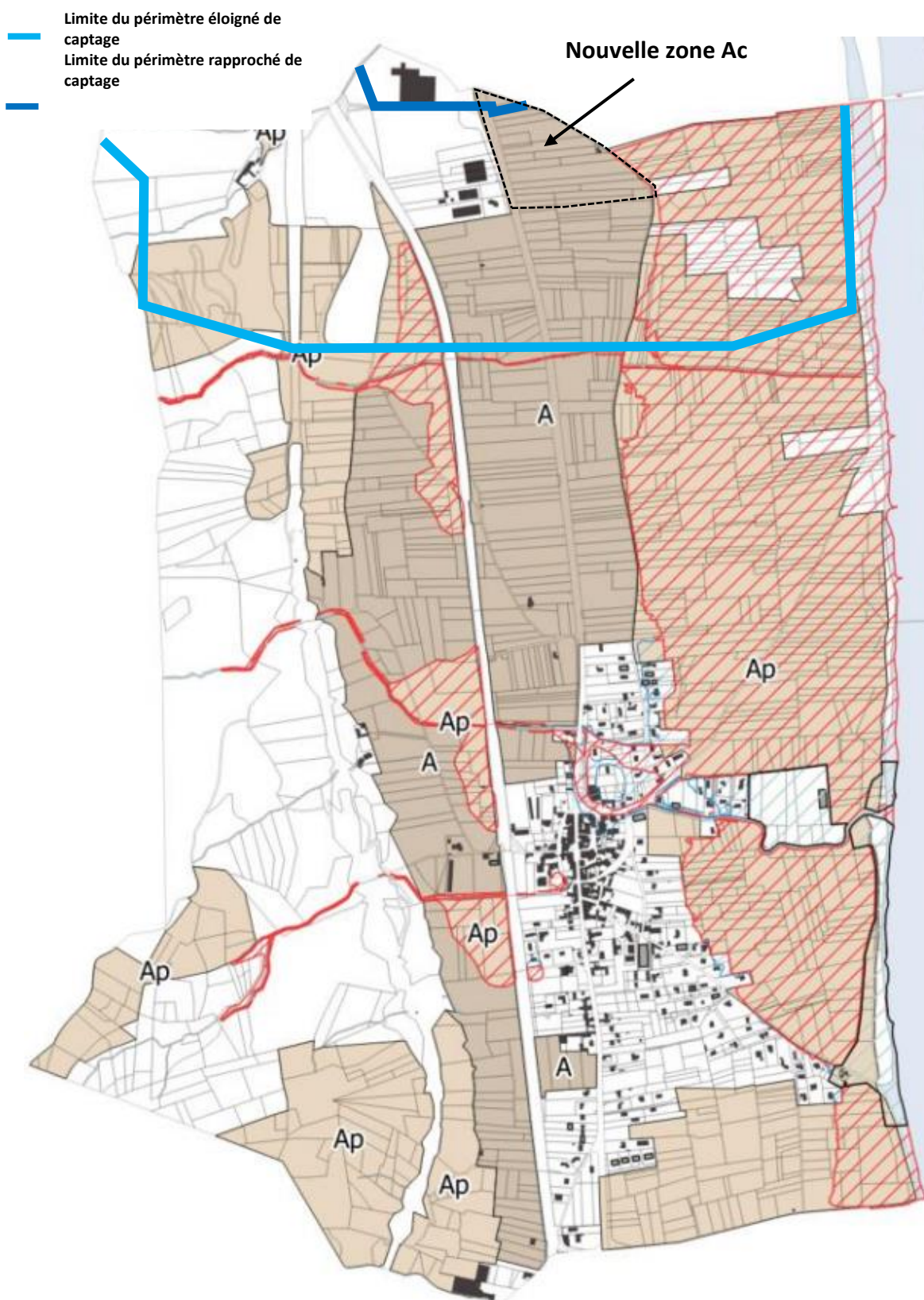
Eau potable

La zone Ac du hameau agricole est localisée en périmètre de protection du captage d'eau potable des Terres Carrées, puisque ce dernier est situé principalement en périmètre éloigné (environ 5,2 hectares) et, au niveau de son extrémité Nord (environ 0,2 hectares), en périmètre rapproché.

L'arrêté préfectoral prévoit donc que les mesures nécessaires à la protection du captage sont définies au moment du projet d'aménagement et de construction, et dépendent du type de projet. Toutefois, les besoins de protection du captage ont été anticipés dans le cadre de l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole : le syndicat des eaux a été consulté et certaines activités et installations peu compatibles avec la protection du captage (élevage, cuves GNR) ont été exclues. Au niveau de la pointe Nord, située en périmètre rapproché de captage, seule est admise une activité de valorisation des produits agricoles (transformation, conditionnement, commercialisation), peu susceptible d'impacter le captage.

Enfin, il faut rappeler que la modification du PLU réduit fortement la constructibilité sur l'ensemble de la zone A, limitant ainsi la pression potentielle sur la ressource en eau, notamment au niveau du périmètre du captage.

Le futur hameau agricole est bordé par la RD86, le long de laquelle passe une canalisation d'eau potable de forte capacité, permettant de desservir les futures constructions.



Assainissement

La proximité de la zone d'activités permet un raccordement du hameau à l'assainissement collectif. La commune de Champagne est raccordée sur la station d'épuration d'Andance. Sa capacité nominale est de 240 kg/DBO5/j soit 4000 EH et 720 m3/j. Actuellement son taux de charge organique est de 40%. Le rapport sur le prix et la qualité du service en 2021 indique une conformité de l'équipement.

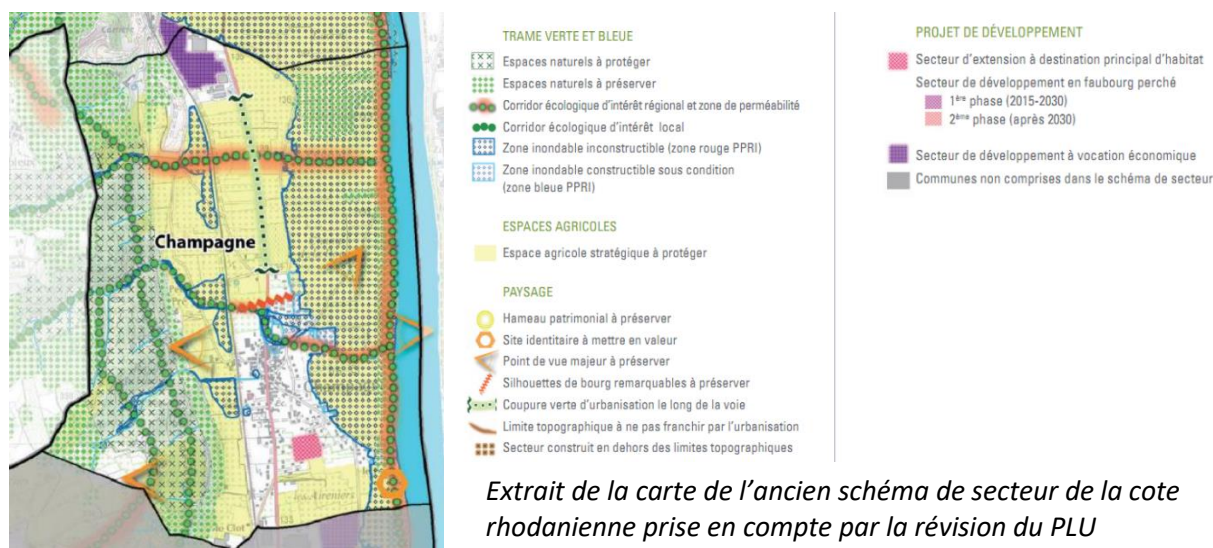
Eaux pluviales

L'OAP préconise une gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets, par un système de noues végétalisées. Le schéma des OAP localise le système pluvial exploitant l'inclinaison du relief Ouest-Est et le parcellaire en longueur reprenant cette orientation altimétrique. Le fonctionnement du hameau agricole autour d'espaces mutualisés entre les exploitations, permet cette gestion intégrée et douce des eaux pluviales.

c. Le paysage et le patrimoine bâti

Le choix du site du hameau agricole à proximité de la zone économique permet de limiter le mitage de l'espace agricole par le bâti.

La réduction de la constructibilité sur l'ensemble de la zone A s'inscrit également dans ce même objectif. Le choix du site prend en compte les sensibilités paysagères établies dans le cadre de la révision du PLU, sur la base de l'ancien schéma de secteur de la cote rhodanienne préservation de la coupure verte entre la zone d'activités au Nord et le village au Sud, et de la coupure verte d'urbanisation le long de la RD86, au Sud de la zone d'activités. De plus, la réduction de la constructibilité a pour effet de réduire de préserver davantage les périmètres de protection des deux monuments historiques de la commune : l'église du village et l'ancien bac à traile.



Extrait de la carte de l'ancien schéma de secteur de la cote rhodanienne prise en compte par la révision du PLU approuvée en 2019

Le paysage a été particulièrement pris en compte par l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole, dont les préconisations ont été traduites par une OAP. Cette dernière comporte les dispositions suivantes :

- A la pointe Nord : l'impact visuel significatif doit être valorisé par l'implantation d'un bâtiment repère et d'une activité de valorisation agricole à même de capter le flux de clients et des visiteurs potentiels
- A l'Ouest, le long de la route départementale, l'implantation du bâti doit être en retrait afin de créer une bande végétalisée, tout en marquant l'articulation par rapport à l'infrastructure grâce à une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport à la voie
- A l'Est, le chemin de la Sarazinière doit être conservé comme marqueur physique (voie, talus) visuel de la limite de la zone inondable

- A Sud, l'ouverture sur le grand paysage doit être assumée avec un soin particulier porté aux façades et aux surfaces végétalisées, et un faîtage des toitures parallèle à la limite de zone.

L'OAP prévoit que les façades et les toitures s'harmoniseront par leur aspect avec la perception des espaces agricoles environnants et par leur volumétrie avec le bâti de la zone d'activités proche. Les façades seront revêtues de parois en ossature d'aspect bois. La couverture de type bac acier sera privilégiée en toiture.



Source : Fabriques Architecture Paysage

d. Les sols pollués et les déchets

Aucun site pollué n'est identifié en zone Ac, là où il est prévu d'orienter les constructions agricoles futures.

Le projet de hameau agricole permet de remédier à un espace de dépôt et de stockage de merlons au niveau de la pointe nord du site, au croisement de la RD86 et du chemin de la Sarazinière.

e. Les risques et les nuisances

La présente modification du PLU n'entraîne pas d'aggravation des risques ni d'augmentation de l'exposition des personnes et des biens aux risques : elle ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation et une constructibilité davantage encadrée en zone A.

Déplacements :

Le Département a souligné la vigilance à avoir vis-à-vis de toute création d'accès le long d'une route à grande circulation, et l'enjeu de réduire au maximum le besoin d'accès sur la RD (au minimum mutualiser les accès sur la RD) et d'optimiser le chemin d'exploitation limitrophe du site.

Le schéma proposé dans le cadre de l'étude du hameau agricole semble bien répondre aux préconisations du Département :

- un seul accès direct sur la RD en utilisant un accès existant qui sert actuellement pour un bâtiment agricole. De plus, cet accès est uniquement pour les entrées de véhicules.
- Le recours privilégié au chemin de la Sarazinière pour les entrées et sorties de véhicules.
- Le projet est situé en périmètre de bruit lié à la RD86. Toutefois, l'incidence sur le projet est limitée dans la mesure où le projet ne prévoit pas de logement.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

Les zones inondables du PPRI sont en zones Ap et N. Elles ne sont donc pas concernées par la présente procédure de modification du PLU. Le zonage risque PPRI en zone A se limite à quelques couloirs de ruissellements. Le site du futur hameau agricole n'est pas traversé par ces ruissellements.

Mouvements de terrain :

Une bonne partie de la zone A, dont la future zone Ac, est en aléa faible de retrait gonflement des argiles.

Risques technologiques :

La menuiserie Roux Frères, visée par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, est localisée au sein de la zone économique située de l'autre côté de la route départementale. Elle est trop éloignée de la future zone Ac pour avoir des impacts sur cette dernière.

Périmètre de bruit aux abords des infrastructures terrestres :

La zone A et le nouveau secteur Ac sont en partie au sein du périmètre d'exposition au bruit lié à la voie ferrée. Toutefois, la modification du PLU tend à réduire l'exposition au bruit dans la mesure où l'habitat permanent ou temporaire (logement agricole, gîte rural) a été supprimé dans le nouveau règlement de la zone A.

f. L'impact agricole

Sur la carte de synthèse (non prescriptive) du SCOT, le site du hameau agricole et l'ensemble de la zone A sont inscrits en tant que « secteurs à dominante d'espaces agricoles stratégiques ». A noter que la pointe nord de la future zone Ac, d'une superficie de 0,2 hectares environ, est artificialisée puisque non végétalisée et occupée par un dépôt de matériaux.

Ces espaces ont été identifiés par le SCOT en raison de leur fort potentiel productif, de la présence d'aires de production à forte valeur ajoutée, de dimensions multifonctionnelles liées à la ressource en eau, à la gestion des crues, aux corridors écologiques et au paysage.

Le DOO du SCOT préconise une certaine maîtrise de la constructibilité agricole :

- Prioriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles en continuité des installations déjà existantes, sauf spécificités locales justifiées
- Limiter l'imperméabilisation des sols en haut de versant et gérer les eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas augmenter les ruissellements favorisant l'érosion sur les pentes.

La modification du PLU est compatible avec les préconisations du SCOT pour préserver les espaces agricoles stratégiques :

- La zone Ac1 délimitée dans le cadre de la modification du PLU, correspondant à la phase 1 du hameau, limite le mitage de l'espace agricole : elle se situe dans la continuité d'un bâtiment agricole existant et à proximité de la zone d'activités a été un facteur déterminant du choix de la commune.
- Le phasage d'aménagement du hameau agricole, traduit dans l'OAP et réglementairement par quatre sous-secteurs Ac1 à Ac4, s'inscrit dans une démarche de maîtrise accrue de l'artificialisation de l'espace
- La mutualisation de la voirie et des équipements ainsi que la compacité bâtie prévues dans le cadre de l'OAP s'inscrivent dans une démarche de gestion économe du foncier

- La limitation de la constructibilité sur le reste de la zone A s'inscrit en cohérence avec la volonté de préserver des espaces agricoles présentant de fortes valeurs sur les plans économique et environnemental.

g. Air, énergie, climat

Le projet de modification ne porte pas sur un développement urbain spécifique, puisqu'il implique globalement une réduction de la constructibilité de bâtiments agricoles en zone A. Il ne génère pas un développement économique particulier au regard de la situation actuelle, le projet s'adressant à des exploitants agricoles locaux qui sont amenés, indépendamment de la modification du PLU, à implanter en zone agricole les constructions et les installations liées et nécessaires à leur activité.

L'effet négatif lié au regroupement des exploitants et à leur éloignement des terres qu'ils travaillent doit être nuancé dans la mesure où 5 des 6 exploitants agricoles se disant intéressés par le projet de hameau agricole dans le cadre de l'étude de faisabilité sont dans un rayon de 6 kilomètres. De plus, le regroupement des exploitations peut également avoir un effet positif en raison de l'optimisation des déplacements. D'autres effets positifs doivent être soulignés : un projet pensé et réfléchi favorable à une démarche de qualité énergétique, comme cela apparaît dans la programmation architecturale et paysagère du projet, de moindres consommations générées par la mutualisation des équipements.

L'impact sur l'air, l'énergie et le climat dépend fortement des conditions d'exploitation, lié aux conditions d'accès au foncier agricole, au type d'activité.

3. CONCLUSION :

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans une volonté communale d'anticiper la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » en encadrant davantage la constructibilité agricole en zone A. Cette démarche oblige à questionner plus fortement la capacité de la zone A à accueillir des constructions agricoles, et par conséquent à s'interroger sur les incidences environnementales de l'implantation de constructions sur les sites identifiés comme étant les plus aptes. Cette démarche diffère de celle qui prévalait au PLU antérieur à la modification, où la zone A, en dehors de la zone Ap, était constructible sans véritable limitation en ce qui concerne l'agriculture, ce qui impliquait une appréciation des impacts environnementaux et paysagers au cas par cas au moment des projets futurs. Ainsi, la réduction de l'artificialisation en zone A oblige à avoir une démarche de planification renforcée, offrant une meilleure visibilité sur le devenir de la zone agricole et la prise en compte des incidences environnementales des projets.

Le projet de modification du PLU répond également aux besoins des agriculteurs du secteur et aux personnes souhaitant démarrer une activité, puisqu'il est très difficile de trouver des locaux dans les villages, en raison de la transformation des anciens bâtiments en logements ou annexes d'habitations. Cet accès sera rendu possible dans la mesure où la commune pourra être partie prenante du projet en tant que propriétaire ou au travers d'une structure propriétaire, dont la faisabilité juridique a été établie par un avocat dans le cadre de l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole. Le maintien d'une constructibilité fortement encadrée pour l'agriculture sur le reste de la zone A a été décidée suite à échange avec les personnes publiques associées (DDT, SCOT, chambre d'agriculture et communauté de communes), afin de garantir une équité d'accès à l'espace agricole pour les exploitants qui ne seront pas dans le hameau agricole.

Ainsi, il est possible de conclure que cette approche induit une constructibilité globalement limitée puisqu'elle se limite à la zone A et qu'elle répond à des besoins de constructibilité constatés localement, qui sans la modification du PLU se seraient réalisés ailleurs en zone A. L'évolution réglementaire du PLU entraîne une réduction des possibilités de construire pour l'agriculture en zone A, y compris au sein de la nouvelle zone Ac du hameau agricole. Elle s'inscrit en cohérence avec le

PADD du PLU axé sur la limitation de la pression urbaine sur les terres agricoles. En conséquence, la prise en compte de l'environnement établie par l'évaluation environnementale de la révision du PLU approuvée en 2019 est renforcée dans le cadre de la présente modification.

La modification du PLU permet en outre de réduire le mitage du bâti et l'artificialisation, non seulement parce qu'elle cible la constructibilité sur un site de hameau agricole faisant l'objet d'un aménagement phasé et qu'elle réduit fortement cette constructibilité sur le reste de la zone A, mais également parce qu'elle pérennise l'espace agricole productif en interdisant le logement agricole, les activités annexes (gîte rural) ainsi que les activités agricoles non « productives » (transformation, conditionnement, commercialisation) en dehors du site du hameau agricole.

En réduisant le mitage du bâti et l'artificialisation des sols, la modification du PLU assure globalement des effets positifs sur l'environnement, que ce soit par rapport aux milieux naturels et à la biodiversité, à la ressource en eau, au paysage et au patrimoine, ainsi qu'aux risques, nuisances et à la pollution. Elle permet en outre d'anticiper la prise en compte des sensibilités environnementales identifiées au niveau du site du hameau agricole, notamment dans le cadre des échanges préalables avec les personnes publiques concernées : ainsi, le programme d'aménagement du site du hameau agricole a été prédéfini en tenant compte du périmètre de protection eau potable, de la sensibilité du paysage le long d'une grosse infrastructure routière et de l'ouverture visuelle caractéristique de la plaine, et des conditions d'accès par rapport à la route départementale.

Ainsi, il est possible de conclure que les éléments d'incidence potentiellement négative liés à un regroupement de la constructibilité agricole sur un site spécifique sont à mettre au regard des impacts positifs de l'évolution globale du PLU sur l'environnement et des éléments potentiellement réducteurs des impacts négatifs. En premier lieu, la réduction de l'artificialisation et du mitage de l'espace agricole entraîne des impacts positifs sur l'environnement. En second lieu, la programmation du hameau agricole s'adresse à des exploitations locales, de taille limitée, intéressées par une mutualisation d'une partie de leurs moyens de production : l'ampleur du projet est donc à mettre au regard d'un besoin de constructibilité limitée et d'un déploiement d'activités à l'échelle locale. Enfin, l'incidence environnementale de l'agriculture ne dépend pas que de la démarche d'urbanisme, mais de pratiques culturelles non réglementées par le PLU : typologies d'activités agricoles, organisation du parcellaire agricole, etc...