

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de VARAMBON

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION n°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé le 12 octobre 1992
Révisé le 16 juin 1998

Révisé le 23 mai 2008
Modifié le 29 juin 2012

Modifié le



PREAMBULE

La commune de Varambon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé le 23/05/2008** et **modifié une première fois le 29/06/2012**.

La Municipalité souhaite aujourd'hui le faire évoluer sur les 3 points suivants :

- ❖ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx
- ❖ Quelques corrections d'articles du Règlement
- ❖ Une prescription nouvelle pour préserver un commerce au village.

Elle a lancé la procédure par l'arrêté municipal du 15 décembre 2016.

Par ailleurs, le dossier intègre la re-codification des articles du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme (entrée en vigueur le 1/01/2016) issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

I – LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

I.I - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx

Le PLU de 2008 a prévu une zone UX (4,94 ha) et une zone 2AUx limitrophe ((2,32 ha) aux Carronnières.

La société *Terre d'Alliance* est propriétaire de l'ensemble de la zone UX et l'occupe avec des bâtiments de séchage et de stockage.

En 2017, cette entreprise désire étendre son activité et éloigner ses installations des habitants riverains qui subissent quelques nuisances sonores (séchoirs avec ventilateurs).

Pour cela, la zone 2AUx pourrait être ouverte à l'urbanisation.

Zone 2 AUx dans le PLU de 2008 :

« Tous les secteurs non raccordés aujourd'hui et situés à La Magdeleine et aux Carronnières, construits ou non, demeurent dans ce PLU en zone 2 AU (conformément à la définition de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme). Lorsque les travaux d'assainissement seront réalisés, la commune pourra envisager une modification du PLU pour ouvrir un premier secteur à l'urbanisation.

Cette zone (2AU) comprend un secteur 2 AUx :

C'est (également) une zone de type 4 dans la hiérarchie du SCOT BUCOPA : activités mixtes - artisanat-commerces-services- proches des bourgs, pour les entreprises locales.

Sa superficie limitée à 2 ha correspond aux prescriptions du SCOT. »

A - Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Les élus de 2017 souhaitent ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx.

Cette ouverture à l'urbanisation est-elle justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la zone déjà urbanisée UX et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ?

*** Rappel : le classement des espaces en zone 2AUx dans le PLU de 2008 :**

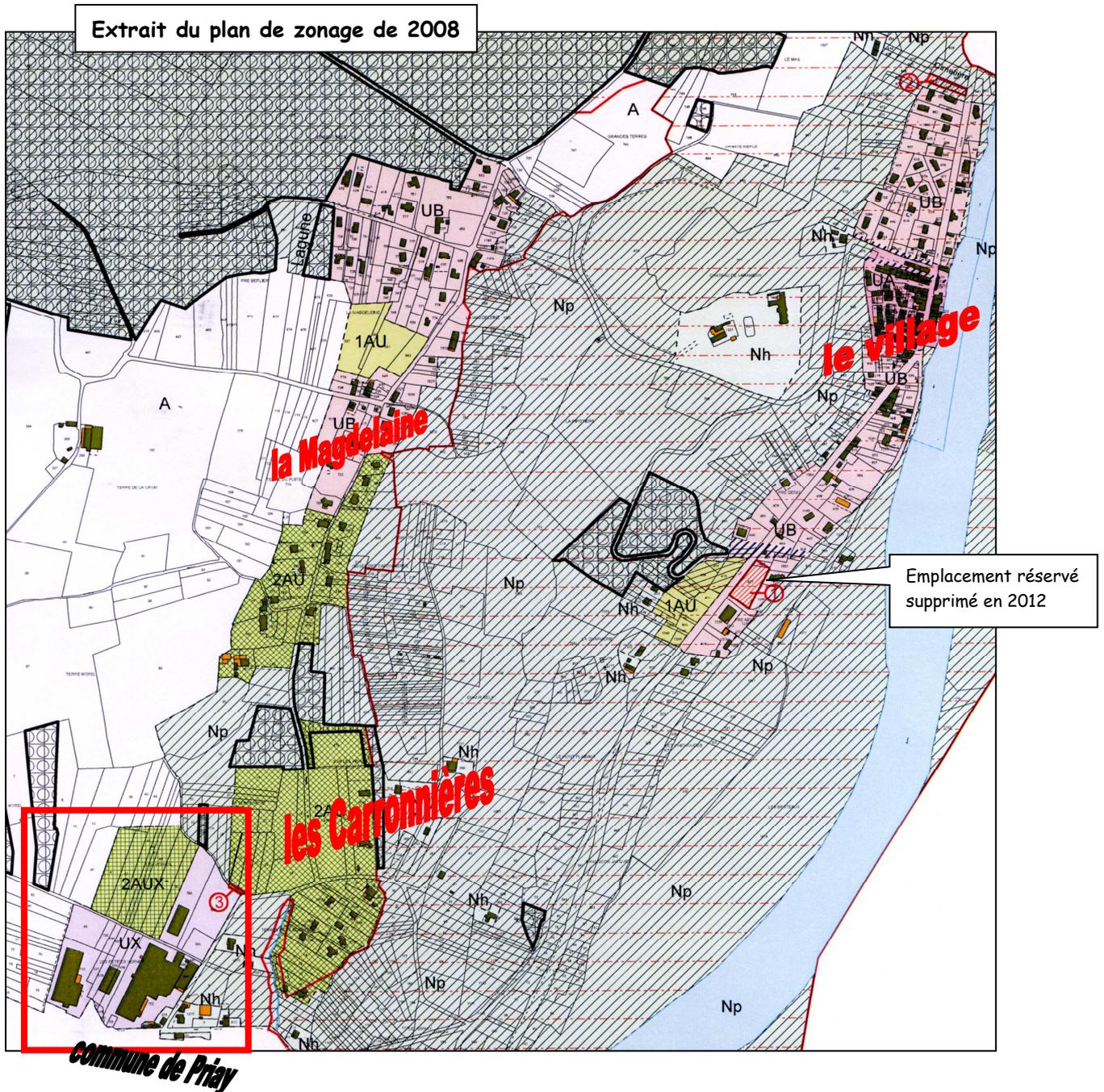
Le 5^e point du PADD du PLU de 2008 développe des orientations pour répondre à l'objectif suivant : « Réfléchir au développement de la zone d'activités par rapport au SCOT BUCOPA et au potentiel de développement du quartier des Carronnières ».

Comme le prévoit le SCOT par les zones d'activités de niveau 4, les élus souhaitent pouvoir accueillir des petits artisans et des services, et leur donner la possibilité de s'installer dans un espace spécifique au-delà des zones urbaines ou à urbaniser qui offrent également la possibilité.

Pour prendre en compte les possibles nuisances (poussière, bruit), le PLU conserve des zones dites "tampons", non constructibles, entre ce secteur à vocation économique et les habitations.

Voir la problématique assainissement évoquée ci-avant, sachant que la zone actuelle est raccordée au réseau d'assainissement de Priay.

- Traduction par le zonage, les orientations d'aménagement et le règlement du PLU :
 - ✓ Une zone 2 AUx.
 - ✓ Des Orientations d'aménagement précisent l'organisation viaire et le principe des zones conservées non constructibles.



Le PLU de 2008 avait donc :

- Circonscribait les parcelles déjà utilisées par les entreprises existantes par une zone UX
- Anticipait les besoins futurs d'extension de la zone d'activités (dans le respect du SCOT) et en réfléchissant à son insertion et à son organisation par le biais d'Orientations d'aménagement.

♣ **Les capacités d'urbanisation dans la zone urbanisée UX en 2017 :**

En 2017, la zone UX accueille des bâtiments exploités par la société Terre d'Alliances et des espaces vides utiles pour les équipements de la zone (défense incendie, réserve gaz), le stationnement et les déplacements des véhicules.

➤ **Elle est donc entièrement utilisée.**

Détails :

Le groupe Terre d'Alliances développe aujourd'hui deux activités différentes sur le site de Varambon :

- ✿ une activité de production de composants spéciaux destinés à l'alimentation des animaux à travers sa filiale Sofragrain
- ✿ une activité de premier traitement des semences hybrides (maïs et tournesol) produites par les adhérents de la coopérative.

La coopérative Terre d'Alliances a par ailleurs sur ce site une activité réduite de collecte des céréales et produits similaires auprès de ses adhérents.

Sofragrain

Sofragrain emploie 11 salariés et a réalisé un chiffre d'affaires de 6,1M€. Son activité est, depuis plusieurs années, structurée autour de 3 axes principaux :

- la production de granulés d'aliments standardisés à partir de sous-produits et issues de l'industrie des céréales (20 000 t/an)
- la production de flocons, de céréales principalement, semi-cuits pour en modifier les caractéristiques nutritionnelles et notamment la digestibilité par les animaux (16 000 t/an)
- l'extrusion de mélanges comportant des graines ou issues de graines oléagineuses, principalement du lin apprécié pour sa richesse en composés oméga 3 et 6 (4 000 t/an).

En 2015, deux investissements ont été réalisés pour accroître les capacités de l'usine :

- ✓ une augmentation sensible de la puissance de la ligne de flaconnage qui était à saturation
- ✓ une installation de mélange destinée à la production d'aliments spéciaux pour les animaux utilisant des proportions importantes de matières transformées sur place.

Production de semences

La coopérative Terre d'Alliances est membre de l'union de coopératives Top Semence et produit pour celle-ci des semences de maïs, de tournesol et de soja. Ces productions constituent une opportunité significative d'amélioration de leur revenu pour les agriculteurs de la région.

En moyenne, les récoltes 2015 et 2016 ont porté sur 520 ha de maïs, 120 ha de tournesol et 160 ha de soja.

Les semences collectées sont recentrées sur le site de Varambon. Elles y sont séchées si besoin et stockées en attente de leur expédition et d'un traitement plus poussé dans l'usine de Top Semence à La-Bâtie-Rolland (Drôme). Les épis de maïs sont effeuillés et triés dès leur arrivée à Varambon.

L'activité du site est essentiellement saisonnière (septembre et octobre) et occupe 9 personnes pendant ces deux mois. L'impact économique de cette activité ne se limite toutefois pas à cet effort saisonnier.

➤ **La société Terre d'Alliances a la volonté de développer ses activités :**

Sofragrain

Pour le développement de ses activités, Sofragrain se heurte à plusieurs contraintes :

♣ Dès aujourd'hui :

La ligne de flaconnage actuelle est à nouveau à saturation et une extension ou un doublement de celle-ci sont à l'étude. Cette opération ne peut pas être réalisée dans l'enveloppe des bâtiments existants. Il serait logique et efficace de maintenir cette installation à proximité directe des lignes existantes ce qui impose le déplacement de la réserve incendie et/ou des rampes de séchage en benne des semences hybrides.

Le stockage des matières premières et des produits s'avère nécessaire également pour permettre une exploitation rationnelle du site à son niveau de production actuel. Là encore, l'extension nécessaire de ce stockage doit rester à proximité immédiate des installations existantes.

♣ A un horizon proche :

Sachant qu'il est difficile d'imaginer disposer d'un bâtiment totalement nouveau et de ses installations techniques en moins de 18 mois :

Des essais de production et d'utilisation d'agro-pellets (granulés combustibles destinés à la combustion en chaudières industrielles ou urbaines produits à partir d'issues et sous-produits agricoles plus difficilement utilisables en alimentation animale) sont conduits depuis 3 ans. Les résultats sont prometteurs. La production nécessitera, outre une presse et ses accessoires (et donc de l'espace couvert pour les abriter), des capacités de stockage supplémentaires pour les matières premières et les produits. Le stockage de ces produits inaptes à l'alimentation doit prendre en compte la prévention des mélanges et risques de contamination croisée ce qui impose un agencement particulier. Ce projet peut comprendre une unité de production de la vapeur utilisée sur le site.

Le développement et la diversification continus, depuis plusieurs années, de la gamme de produits Sofragrain transformés par extrusion (aliments riches en Omega 3 et 6, aliments pour poissons, etc.) nécessitera également des investissements en process industriel et en stockage.

Le développement de l'activité de Sofragrain n'est plus possible dans les murs actuels. Toutes les ressources permettant d'accroître la production dans les installations actuelles sont déjà mobilisées (travail 6 jours/semaine en 2x8, voire 3x8 lorsque nécessaire et techniquement possible).

Production de semences

Comme mentionné ci-dessus, cette activité est actuellement réalisée dans des locaux qui existaient antérieurement mais peu adaptés :

Le hangar utilisé pour le stockage des semences de maïs était antérieurement destiné au stockage d'engrais. Il est situé en bordure de propriété ce qui impose une localisation des installations de ventilation le long des façades nord et sud et non le long de la façade ouest. Il en résulte des nuisances sonores, certes contenues mais qui pourraient être encore réduites par une installation des ventilations à l'ouest du bâtiment. De plus l'exploitation du bâtiment dans la configuration actuelle est moins qu'optimale.

L'entrepôt des semences de tournesol est pris sur un bâtiment servant également au stockage de matières utilisées par Sofragrain ce qui entraîne des risques de pollution ou salissures et un risque lié au développement possible d'insectes. La solution idéale passe par un bâtiment moderne, d'un entretien facile, dédié à cette activité.

Il paraît donc difficilement envisageable de développer cette activité de production de semences hybrides à long terme dans les installations actuelles. A défaut de possibilité d'extension du site, il faut prévoir de réserver le site de Varambon à l'activité de Sofragrain et de déplacer ou réaliser les investissements nécessaires à l'activité semences hybrides sur un autre site du groupe.

♣ **Intérêt de la zone 2AUx en continuité directe et faisabilité opérationnelle des projets dans cette zone**

Au vu des éléments précédents, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx est justifiée par :

- ⊗ L'utilisation effective de la zone UX
- ⊗ Les projets de restructuration du site (avec éloignement des bâtiments et installations provoquant des nuisances sonores pour les habitations les plus proches)

Pour ces deux points, voir ci-dessus.

- ⊗ La maîtrise foncière progressive par la société Terre d'Alliances : les parcelles sont en cours d'acquisition.

- ⊗ La possibilité d'étendre le réseau d'assainissement sur la zone 2AUx :

Le quartier des Carronnières à Varambon est aujourd'hui en assainissement non collectif mais la zone d'activité est raccordée au réseau de la commune voisine, Priay, par la RD 90.

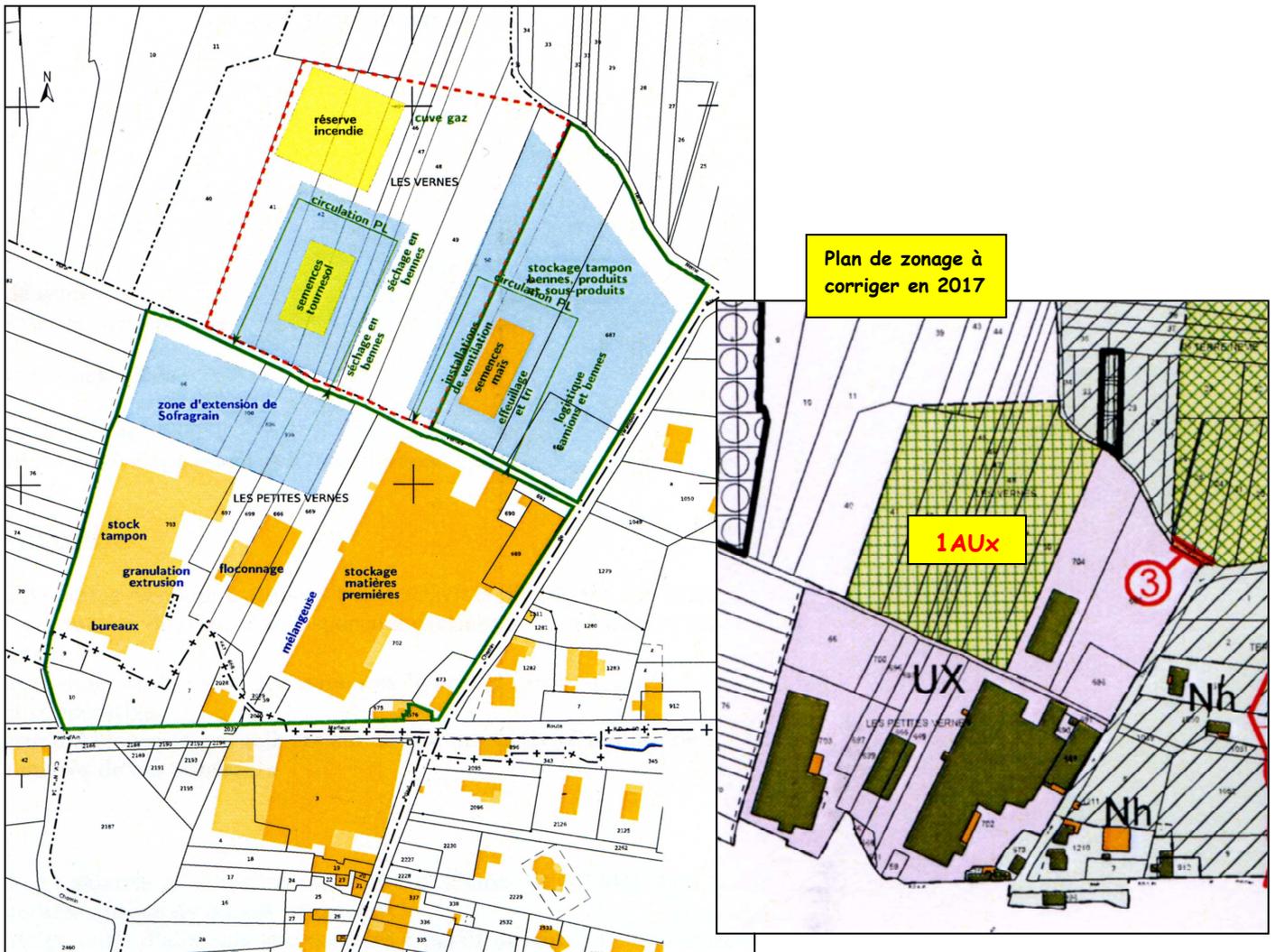
Le zonage d'assainissement de Varambon approuvé en 2008 a affiché, par une zone d'assainissement collectif, la volonté d'un raccordement lorsque les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation.

Concrètement, pour la zone 2AUx transformée en zone 1AUx, il sera utile de prévoir l'extension du réseau.

Une convention mairie Varambon-mairie de Priay-Société Terre d'Alliances a été passée pour l'extension du réseau de Priay par les parcelles de la société (zone UX actuelle).

Schéma possible de développement des installations selon la société Terre d'Alliances

En reprenant les mêmes codes que précédemment, le développement des activités du site pourrait s'inscrire dans le schéma résumé sur ce plan :



B - Corrections du PLU

Les corrections du PLU concernent :

- ♣ le plan de zonage : la zone 2AUX est transformée en zone 1AUX
- ♣ un Règlement de zone 1AUX à rédiger
- ♣ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont reformulées. Celles de 2008 servent de base de réflexion (accès, végétalisation).

L'emplacement réservé n° 3 est maintenu (destination : élargissement du chemin rural de Terre Neme). Il reste utile pour le projet.

C - Surfaces des zones avant et après cette modification n°2

ZONES	Surface totale des zones en ha en 2008	Surface totale des zones en ha en 2017
UA	1,97	1,97
UB	20,47	20,47
UX	4,94	4,94
1 AU	2,37	2,37
1 AUx	-	2,32
2 AU	12,73	12,73
2 AU x	2,32	-
A	313,8	313,8
N p	407,6 (344,2 non inclus la rivière d'Ain)	407,6 (344,2 non inclus la rivière d'Ain)
N h	8,54	8,54
TOTAL	775	775
dont Espaces boisés classés	223	223

I.II - Correction de quelques articles du Règlement

• Hauteur du bâti au village

Le règlement de 2008 est assez strict en matière de réhabilitation du bâti ancien et peut bloquer les projets de réoccupation de granges par exemple. Or un rehaussement peut ne pas avoir d'impacts s'il s'inscrit dans la silhouette globale du village et précisément de la rue dans laquelle il se trouve, entre une construction plus haute et une autre plus basse.

PLU de 2008 : ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Dans l'hypothèse d'une construction neuve, la hauteur de la construction doit être comprise entre les hauteurs respectives des mêmes éléments des bâtiments les plus proches.
- ◆ **Dans l'hypothèse de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la hauteur initiale avant travaux ne doit pas être modifiée.**

Objectif en 2017 : faciliter les réhabilitations du bâti existant.

➤ **Il est convenu pour l'alinéa relatif à la réhabilitation d'un bâtiment existant, de corriger le Règlement de la manière suivante :**

La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti global du village, et précisément de la rue dans laquelle il se trouve.

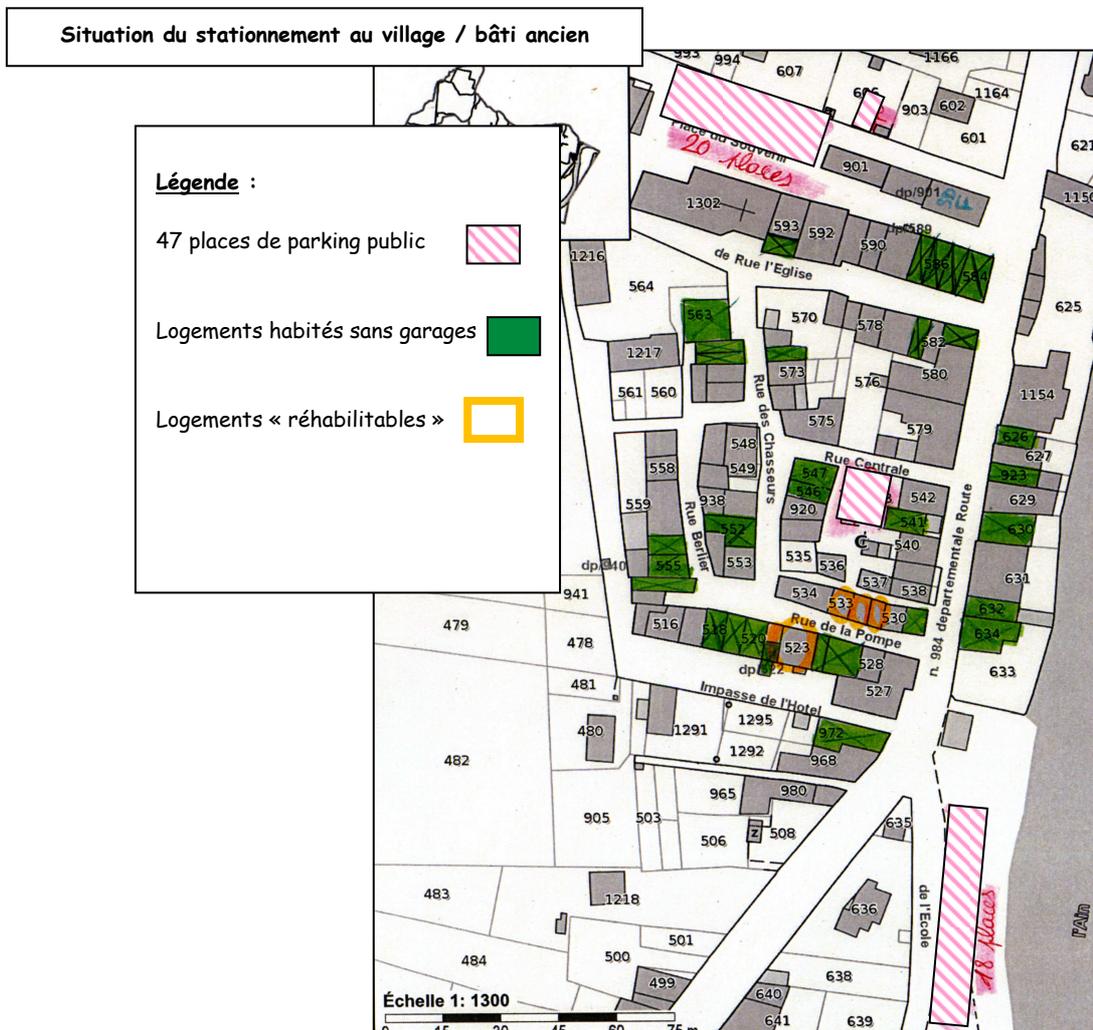
• Stationnement au village

Le problème de stationnement est crucial dans le village au bâti dense édifié à l'alignement des rues, à une époque où chaque ménage multiplie le nombre de véhicules. Une analyse par les élus en 2017 permet de comptabiliser 47 places de parking public dans le village, ce qui répond à un certain nombre de besoins, notamment pour les habitations sans possibilités de stationnement. Mais les élus souhaitent éviter les problèmes de saturation dans les rues. Une des solutions serait de rendre obligatoire une place de stationnement par logement, ce qui résoudrait quelques problèmes lorsque cela est possible sur la parcelle.

Le PLU de 2008 n'avait pas intégré de règles normatives.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



Objectif en 2017 : réglementer le nombre de places de stationnement à prévoir par logement.

➤ **Il est convenu de compléter l'article 12 de la zone UA** par l'obligation d'un minimum d'1 place par logement.

• Toilettage du Règlement

Le Règlement a aujourd'hui 8 ans.

Les articles du code de l'urbanisme et diverses notions sont à actualiser pour :

- ✓ tenir compte des nouvelles législations entrées en vigueur depuis la rédaction du Règlement
- ✓ améliorer l'application du Règlement face à des situations nouvelles.

Par exemple :

- * Supprimer la notion de SHON au profit de celle de surface de plancher
- * Revoir les rédactions des articles 5 pour les zones constructibles : « sans objet »
- * Supprimer les COS (article 14) : « sans objet »
- * Revoir des références à des notions ou des articles du code de l'urbanisme obsolètes en 2017
- * Ne peut plus fixer de seuil de surface pour l'aménagement d'une zone 1AU
- * Les clôtures : permettre d'autres types de clôtures
- * Les toitures-terrasses : introduire les possibilités en cas de toitures végétalisées.

I. III - Prescription nouvelle pour préserver un commerce au village

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 31/12/2015 est encore applicable au PLU de Varambon.

Les catégories de constructions peuvent être destinées à (ou aux) :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Passer d'une règle à l'autre relève du changement de destination.

Le village de Varambon ne présente plus de commerces, mais la Municipalité souhaite au moins conserver l'activité de restauration située au bord de l'Ain.

Pour cela, elle introduit la possibilité offerte par le code de l'urbanisme avec l'article L 151-16 du code de l'urbanisme :

« Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers **les commerces de détail et de proximité**, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Conséquences :

- ♣ Sur le plan de zonage, le secteur est identifié.

♣ Dans le Règlement de la zone UA, une prescription est ajoutée à l'article UA1 :
 Dans les secteurs comportant une protection « commerces » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de ces surfaces situées en rez-de-chaussée en une destination autre est interdite.

Cette disposition ne s'applique qu'aux locaux qui n'ont pas fait l'objet d'une activité depuis plus de 5 ans (point de départ : arrêt de l'activité dans le local).

II – LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION avec enquête publique

Au vu des objectifs explicités ci-dessus, le PLU fait l'objet d'une **modification avec enquête publique** dans le respect des nouveaux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

(...)

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

La zone 2AUx ayant moins de 9 ans peut être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU. Mais cela sous-entend que la procédure doit être finalisée avant le 23/05/2017.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit faire l'objet d'une délibération motivée. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

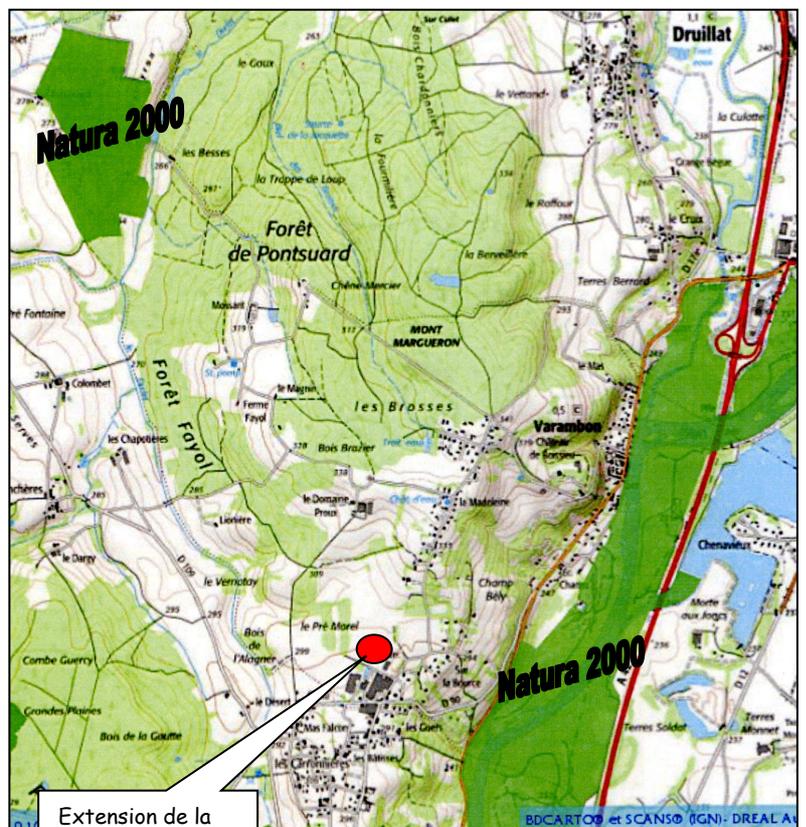
➤ **La commune a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx par la délibération motivée du 22 novembre 2016 dans le respect de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.**

III – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INUTILE

Au vu de l'article L 104-2-1^{er}a) du code de l'urbanisme, « font l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

La transformation de la zone 2AUx en 1AUx limitrophe d'une zone UX existante, le toilettage du Règlement et l'introduction d'une mesure en vue de la diversité commerciale dans le village tels que décrits ci-avant ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 de la commune.

Il n'est donc pas utile de procéder à une évaluation environnementale.



Extension de la zone des Carronnières (2,32 ha)

IV – LA COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

En fonction de l'ensemble des points à modifier, le dossier de Modification du PLU est composé :

- ❖ Du présent rapport de présentation expliquant les objectifs, argumentant et présentant la modification
- ❖ D'extraits A4 du plan de zonage, avant et après
- ❖ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avant et après
- ❖ Du Règlement avant (2012) et après (2017).