

## Plan Local d'Urbanisme *de Champdor-Corcelles*



**2**

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
27 février 2020

Le Président



# Sommaire

<i>PREAMBULE</i> .....	4
I. Orientation n°1 : maintenir un développement cohérent des 2 bourgs .....	5
II. Orientation n°2 : améliorer le fonctionnement communal.....	8
III. Orientation n°3 : encourager le dynamisme local .....	10
IV. Orientation n°4 : mettre en valeur le caractère patrimonial du village .....	12
V. Orientation n°5 : protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune.....	14
VI. Orientation n°6 : assurer la sécurité de la population face aux risques.....	16
VII. Cartographie générale.....	18

## PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est la clef de voûte du PLU. Dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Il s'agit d'un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définis.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements les communications numériques, les loisirs et le développement économique et commercial retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour les dix prochaines années au travers six grandes orientations :

- ✓ Orientation 1 : Maintenir un développement cohérent des deux bourgs
- ✓ Orientation 2 : Améliorer le fonctionnement communal
- ✓ Orientation 3 : Encourager le dynamisme local
- ✓ Orientation 4 : Mettre en valeur le caractère patrimonial du village
- ✓ Orientation 5 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune
- ✓ Orientation 6 : Assurer la sécurité de la population face aux risques

---

## I. Orientation n°1 : maintenir un développement cohérent des 2 bourgs

---

Etant donné la fusion récente des communes de Champdor et de Corcelles, le projet de PLU se devra d'être un document unificateur pour la planification de la nouvelle commune.

Le PADD prévoit le maintien :

- d'un développement cohérent de l'urbanisation, en lien avec les besoins en logements ;
- d'une croissance démographique mesurée, permettant de maintenir l'identité rurale de la commune.

### ✓ Définir des limites claires à l'urbanisation

Le projet prévoit une délimitation réfléchie de l'urbanisation des deux centres-bourgs, autour des aménités présentes : équipements publics et d'intérêt collectif, commerces et services. Lors des dernières décennies, l'urbanisation autour du bourg de Champdor et du bourg de Corcelles s'est étendue le long des principaux axes de communication. A Corcelles, le village s'est étendu le long de la départementale 34, et à Champdor, le long de la D21 et de la D57A. Afin d'inverser cette tendance, consommatrice d'espace et non sécuritaire car multipliant les accès sur les départementales, le projet de PADD prévoit une urbanisation plus concentrique autour des centres-villages. Le calibrage du PLU s'appuiera dans un premier temps, sur un remplissage des vides urbains à l'intérieur de ce noyau concentrique.

D'autre part, la commune souhaite organiser le développement des disponibilités foncières les plus stratégiques par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui préciseront entre autres :

- la programmation (habitat, commerce, service, artisanat...) ;
- le choix en matière de mixité des formes ;
- la localisation des espaces publics ;
- le maillage viaire ;
- les cheminements doux.

Ces secteurs, situés pour la plupart dans l'enveloppe urbaine, sont localisés afin de recentrer l'urbanisation.

A Corcelles, une OAP est localisée, au lieu-dit « Sous le Clos ». Ce secteur est facilement urbanisable, car il présente une topographie très faible, est situé au centre du bourg et bénéficie déjà des accès. Il se trouve à proximité des équipements publics (mairie, école, bibliothèque). Un cheminement piéton sera prévu dans l'OAP pour relier ces équipements. Le choix de cette zone est judicieux par sa continuité au sein de la tache urbaine. Il n'est pas concerné par des risques naturels, ni par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles.

A Champdor, deux OAP sont localisées : une située au lieu-dit « Très Chez Michaud » au Nord du centre-bourg, et une localisée au Sud, au lieu-dit « les Moraines ».

L'OAP « Très Chez Michaud », est localisée dans l'enveloppe urbaine et proche des équipements publics et du commerce. Ce secteur est cohérent dans son aménagement car il permet une urbanisation « concentrique » autour du noyau ancien du bourg et permet de « fermer » l'enveloppe urbaine. Ce secteur est facilement urbanisable car il présente une topographie faible, et les réseaux et accès sont existants. Il permettra une urbanisation en continuité du lotissement « Champ Gallet ».

Le deuxième secteur d'OAP à Champdor, concerne le lieu-dit « Les Moraines ». L'urbanisation de ce secteur participe à l'élargissement du centre-bourg de Champdor de manière cohérente puisque le tènement se situe en continuité directe de la zone UA et UB et qu'il « ferme » l'urbanisation du bourg. Il bénéficie d'un accès routier existant via « la route des Moraines ».

### ✓ Maîtriser le rythme de croissance démographique à travers la production de logements

Le projet de PADD vise avant toute chose à modérer la consommation d'espace et à limiter l'étalement urbain que pourrait provoquer l'urbanisation future de la commune. Néanmoins, l'objectif du PLU est de permettre le développement de la nouvelle commune de Champdor-Corcelles et d'accueillir une nouvelle population, toute proportion mesurée. En effet, même si le taux de croissance reste relativement faible sur ces dernières années, la population continue d'augmenter.

Le calibrage du PLU de la commune de Champdor-Corcelles permet une offre foncière suffisante pour assurer la vitalité du territoire et assurer les besoins en logements des dix années à venir.

Le PLU permet la réalisation d'environ 56 logements en plus sur les dix années à venir, répartis entre une quarantaine de logements à Champdor et environ 15 à Corcelles. La construction de ces logements sera répartie entre les zones d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les grands tènements où l'urbanisation sera « maîtrisée » et fera davantage l'objet d'opérations d'ensemble, et les « dents creuses », où l'urbanisation se fera davantage au « coup par coup », avec des densités plus faibles.

La construction d'environ 56 logements permettra de répondre aux besoins en logements liés au phénomène de desserrement des ménages et d'accueillir environ 14 habitants supplémentaires sur la durée du PLU.

Afin de mieux répondre à la demande et afin de modérer la consommation d'espace, il apparaît nécessaire de rechercher d'autres formes d'habitat que le pavillon traditionnel, généralement peu dense tel que :

- des petits collectifs ;
- des logements individuels groupés ;
- du logement intermédiaire.

L'habitat intermédiaire permet, par exemple, d'assembler plusieurs logements dans un même bâtiment, dans le volume d'un petit immeuble collectif en centre-village, en offrant les qualités de la maison individuelle : accès individualisé à chaque logement, petits espaces dédiés aux jardins, larges terrasses pour les logements en étage, etc. Ces formes seront mixées au sein des opérations grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque secteur en développement.

Les OAP programmées permettront de diversifier l'offre de logements avec la réalisation de petits collectifs, ou de logements intermédiaires.

L'objectif des OAP est également de permettre la réalisation de quelques logements sociaux, en les répartissant sur le territoire communal. La commune compte à ce jour environ 8,5 % de logements sociaux. L'effort de construction réalisé depuis quelques années devra être poursuivi pour permettre à des ménages habitant déjà le territoire ou souhaitant s'y installer de se loger facilement.

Les secteurs d'OAP comporteront la réalisation de quelques logements sociaux, de par leur localisation, à proximité des équipements publics et services et commerces des deux bourgs.

#### ✓ **Modérer la consommation d'espace**

La lutte contre l'étalement urbain passe avant tout par une mobilisation prioritaire du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en nouveaux logements. Le PLU exploite de nombreuses dents creuses dans l'enveloppe urbaine dans le calibrage de son PLU. Les secteurs en extension sont localisés en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante constituée par les bourgs qui jouent un rôle de centralité à l'échelle de la commune.

Le PLU de Champdor-Corcelles prévoit une réduction importante des zones urbanisables pour l'habitat, passant de 63,3 hectares dans le POS à environ 5,5 hectares dans le PLU. Le PLU prévoit la suppression de nombreuses zones NA qui se situaient en extension de l'enveloppe urbaine et qui constituaient des réserves foncières trop importantes pour les besoins de la commune. De plus, les disponibilités foncières prévues en extension représentent seulement 1 hectare.

Les réserves foncières sont recentrées au plus proche des centres-bourg. La densité prévue est également supérieure à ce qui était réalisé sous le POS. En effet, cette dernière s'élevait à environ 6,5 logements à l'hectare. Dans le PLU, les secteurs à urbaniser respecteront une densité de 12 logements à l'hectare. En moyenne, la densité visée sera de l'ordre de 10 logements/ha (secteurs à urbaniser et densification du tissu bâti existant).

---

## Orientation n°2 : améliorer le fonctionnement communal

---

### ✓ Requalifier les espaces publics

Le projet de PADD visera à favoriser un vocabulaire plus urbain pour les espaces publics de la commune, notamment la place de l'église à Champdor, qui apparaît très routière.

Le réaménagement du centre-bourg de Champdor est un bel exemple d'aménagement d'espace public. En effet, le traitement de la place permet de mettre en valeur la centralité du lieu. La place du piéton est privilégiée au dépend de la voiture. L'aménagement d'espaces d'agrément, comme la fontaine, et de commémoration (monument aux morts), permet de requalifier cet espace.

A Corcelles, la place où se situe la fontaine se présente davantage comme un parking que comme un espace public, mais pourrait faire l'objet d'un réaménagement permettant d'affirmer la centralité du village.



Place Publique à Corcelles

### ✓ Améliorer les conditions de déplacement

Il apparaît nécessaire d'améliorer sur la commune, les déplacements routiers, mais aussi piétons et cyclistes.

D'une part, les entrées de ville apparaissent dangereuses, car la vitesse de circulation est très importante. La transition n'est pas assez marquée. La création de ruptures en entrée d'agglomération avec des marquages au sol, des plantations, ou des bordures en limite de bande de roulement permettrait de ralentir la circulation.

D'autre part, le projet prévoit d'encourager la pratique du territoire par des modes doux, (cycles et piétons), en prévoyant des itinéraires sécurisés, notamment entre Champdor et

Corcelles, afin de favoriser la liaison des deux bourgs. Il s'agira de valoriser le chemin buissonnier existant permettant cet itinéraire.

Les chemins de traverse (passage étroit entre deux façades bâties ou à l'arrière des jardins bornés par des murs de clôtures) seront protégés. Ils seront à retrouver dans les nouvelles constructions à travers un maillage piétonnier structurant. Les déplacements doux seront requalifiés notamment à Corcelles où les trottoirs sont mal entretenus et trop étroits. D'une façon plus générale, le PLU soutient la valorisation des sentiers de randonnées dans le maillage de la commune.

De même, les déplacements seront optimisés par une localisation judicieuse des zones d'urbanisation future. La connexion sera réalisée entre ces zones et les centres-villages, notamment les équipements publics, par des cheminements doux.

Une connexion piétonne sera prévue entre le camping et le centre-bourg de Champdor.

Les transports en commun seront également à maintenir afin de désenclaver le plateau.

#### ✓ Conforter une offre adaptée en équipements publics

Le PLU devra permettre le bon fonctionnement des équipements publics et répondre aux besoins en équipements nouveaux (salle des fêtes, équipement sportif...) en prévoyant une zone dédiée au règlement.

Les deux STEP présentes sur la commune, d'une capacité de 450 Equivalent Habitant pour Corcelles et 700 EH pour Champdor sont compatibles avec l'accueil de tous les habitants supplémentaires prévus sur la durée du PLU.

De même, le dimensionnement du réseau d'eau potable est suffisant pour le développement souhaité.

---

## II. Orientation n°3 : encourager le dynamisme local

---

### ✓ Conforter les zones d'activités

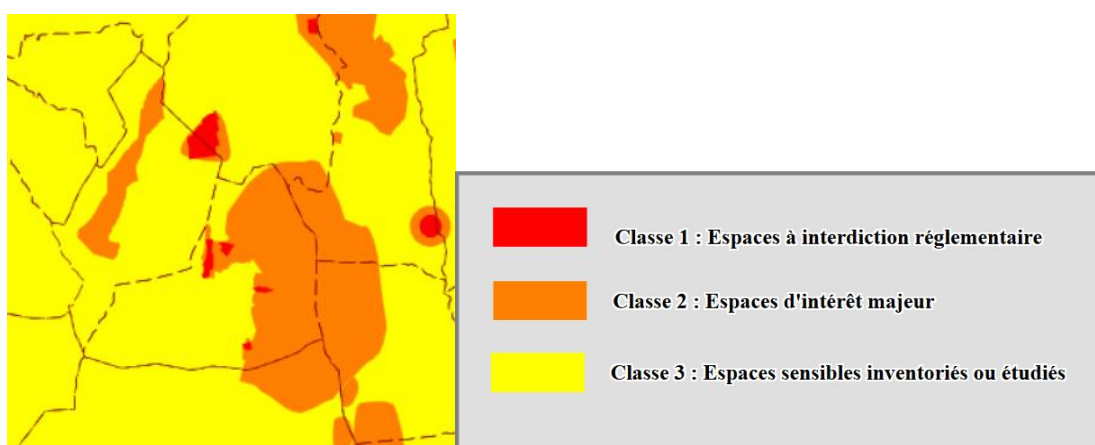
L'activité économique est bien représentée sur la commune à travers les différentes zones d'activités. L'objectif dans le PLU est le maintien de ces zones d'activités, synonyme de dynamisme de la commune, tout en limitant le plus possible les impacts possibles sur les zones d'habitat et sur les espaces naturels et agricoles.

Les zones d'activités sont re-délimitées, afin de supprimer les espaces non utilisés, et afin de maîtriser leur extension.

Ces dernières feront l'objet d'un classement spécifique afin de réglementer les nouvelles constructions et extensions et afin de permettre leur développement.

### ✓ Conforter la zone de carrière

La zone de carrière fera également l'objet d'un classement spécifique. Le projet de PLU devra faire coïncider les activités de carrière avec la protection de la faune et de la flore. En effet, le schéma départemental des carrières inventorie des espaces naturels à enjeux environnementaux et les répertorie selon 3 classes : espaces à interdiction réglementaire, espaces d'intérêt majeur et espaces sensibles inventoriés ou étudiés. La carrière actuellement présente se trouve dans la classe 3. Dans cet espace, les prescriptions liées aux autorisations de carrières sont fixées en fonction du degré d'intérêt et de fragilité du site. Les extensions de la zone de carrière devront être maîtrisées.



### ✓ Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

Le maintien de l'activité agricole, garante de l'entretien des paysages et faisant partie intégrante de la vie économique de la commune constitue l'une des composantes essentielles d'un développement équilibré. Cela implique toutefois que les conditions nécessaires à la viabilité des exploitations soient réunies.

En effet, l'objectif du PLU est tout d'abord de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installations d'exploitations nouvelles, en respectant notamment les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou installations agricoles abritant des animaux, en application du périmètre de réciprocité instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi SRU du 13/12/2000.

Assurer la vitalité de l'activité agricole sur la commune passe également par une définition claire des terres agricoles pour sécuriser leur devenir.

Enfin, le PLU veillera à maintenir les cheminements agricoles pour le passage d'engins.

Parallèlement à cela, une maîtrise de l'implantation des bâtiments agricoles est nécessaire afin de bien les intégrer dans leur environnement : intégration paysagère et architecturale, et respect des zones d'importance environnementale.

### ✓ Renforcer la zone de loisirs

Le projet de PLU vise le confortement des zones de loisirs et des espaces dédiés au tourisme de la nouvelle commune, qui contribuent au dynamisme communal et au maintien du lien social entre les habitants. Il s'agit notamment de la zone de camping de Champdor, avec à proximité les terrains de tennis, le city-stade ainsi qu'un site de baignade.

Une attention particulière devra être apportée concernant la gestion des eaux pluviales dans la partie Est du secteur car le périmètre de protection éloigné des captages se trouve à proximité immédiate, ainsi qu'une zone humide.

---

### III. Orientation n°4 : mettre en valeur le caractère patrimonial du village

---

- ✓ Assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions

Le village de Champdor-Corcelles présente un bâti ancien dans ses deux centres historiques, caractérisé par une architecture traditionnelle du Bugey. Le bâti traditionnel d'une hauteur de près de 10 mètres (R+1+combles, R+2) est marqué par des façades en pierre de Champdor. Des débords de toitures conséquents sont observés, comme l'utilisation de toitures à fortes pentes, pour la neige. Les couvertures sont de couleurs bleues-grises, souvent traitées en zinc ou tuiles plates. L'habitat traditionnel possède un rapport à la rue, avec la présence de nombreuses cours ouvertes, aujourd'hui utilisées pour le stationnement.



Afin de garder une cohérence dans le caractère du village, la commune souhaite respecter le vocabulaire et le gabarit de l'architecture traditionnelle (formes, couleurs des façades, cohérence dans les hauteurs...) ainsi que retrouver un rapport à la rue dans les nouvelles constructions.



- ✓ Valoriser les éléments patrimoniaux symboliques de la commune

L'histoire a doté Champdor-Corcelles d'un patrimoine culturel bâti et naturel riche et diversifié qu'il convient de protéger le plus possible. Par-là, le projet de PLU utilisera tous les outils disponibles dans le Code de l'Urbanisme pour valoriser ce patrimoine.

Le château de Champdor et son parc attirent tout particulièrement l'attention. Appartenant à la mairie, la commune souhaite l'ouvrir au public, à travers des projets ambitieux (séminaires,..), ainsi que différents projets portés par la Communauté de Communes. Il conviendra de protéger et préserver le château ainsi que son parc contribuant à la qualité architecturale et paysagère des lieux. Signalons qu'il n'y a aucun monument classé aux titres des monuments historiques sur la commune.



*Château de Champdor*

D'autres bâtiments participent à l'identité du village et il apparaît nécessaire de les protéger : l'église de Corcelles et de Champdor, le hangar de la place du village à Corcelles.

Le petit patrimoine sera également mis en valeur et protégé : lavoir, four, fontaines, croix, vierge, murs de clôture...

Enfin, tout un patrimoine végétal est présent sur la commune, embellissant les espaces publics et privés. Ils feront l'objet d'une protection particulière, notamment dans les nouveaux projets. Il est possible de citer les arbres dans la cour de l'école et dans la mairie de Champdor, les arbres du parc du château de Champdor, ou encore les arbres remarquables sur la place du village à Corcelles.

---

## IV. Orientation n°5 : protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune

---

### ✓ Valoriser les paysages

La commune de Champdor-Corcelles présente un cadre de vie rural, caractérisé par la plaine agricole, les versants boisés, et les bourgs. La plaine agricole offre un paysage ouvert, permettant d'élargir la vue sur les collines boisées. Contrastant avec la plaine, les massifs boisés, constituent une source d'économie locale. Le projet de PLU vise à protéger cette diversité de paysages, en maintenant l'alternance de milieux ouverts, fermés, ou semi-ouverts.

De même, le projet visera à limiter l'impact visuel des installations agricoles dans le paysage.

Les cônes de vue seront également à protéger :

- perspectives depuis les entrées de village sur les sites remarquables (col de Pisseloup, route des Sapins) ;
- perspectives depuis le village sur le plateau d'Hauteville ;
- nombreux points de vue dans le village sur les éléments bâtis remarquables (église, château,...).

### ✓ Préserver les corridors paysagers

L'objectif du PLU est également de préserver la trame verte et bleue communale en prenant en compte les corridors et les continuités écologiques. Les corridors écologiques sont des axes de communication biologiques fonctionnels, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui relient les milieux naturels entre eux. On peut citer les ripisylves, les réseaux de haies, les forêts, les bandes enherbées...

Le projet de PLU a comme objectif de ne pas modifier ces corridors écologiques par l'urbanisation. Les points de conflits les plus importants sont les routes, les hameaux, les lotissements récents... Le PLU veillera à permettre le déplacement et l'évolution des espèces, en sauvegardant les secteurs concentrant la biodiversité : les coteaux boisés à l'Est, la Tourbière des loups et les pelouses sèches de Tré-Maupertuis.

Les sous trames écologiques présentes sur la commune sont les prairies, pelouses sèches, les haies, zones humides et l'Albarine. La rivière de l'Albarine devra être particulièrement protégée car elle passe dans la zone naturelle de Champdor.

L'urbanisation future ne doit pas entraîner la fragmentation du territoire. C'est pourquoi des coupures vertes seront maintenues, notamment :

- entre le hameau de Cruchon et le village de Corcelles ;
- autour du hameau des Roches à Champdor, pour renforcer un réseau d'échanges entre les bourgs et ainsi favoriser la circulation des espèces.

De même, les hameaux ne devront pas être développés afin d'éviter la fragmentation du territoire.

#### ✓ Préserver la biodiversité du territoire

Afin de préserver l'urbanisation des cœurs de biodiversité du territoire, les objectifs du PLU sont de maintenir les espaces naturels riches en biodiversité, notamment :

- les Znieff de type I et II ;
- les Espaces Naturels Sensibles ;
- les Zones Humides ;
- les Réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE Rhône-Alpes (tourbières des loups et pelouses sèches de Tré-Maupertuis) ;
- l'arrêté de Protection de Biotope de l'étang aux Loups ;
- l'Albarine et les zones humides périphériques ;
- le Sébier.

#### ✓ Préserver la ressource en eau

Le PLU visera à protéger la ressource en eau alimentant les puits des captages en eau, en empêchant toutes atteintes générées par l'urbanisation et tout risque de pollution dans les périmètres de protection de captage. Le projet veillera notamment à la protection de la ressource en eau du puits de Champdor, se trouvant proche de la zone de loisirs.

#### ✓ Encourager le recourt à des ressources locales et renouvelables

Enfin, le PLU soutient la valorisation de la ressource en bois – ressource importante sur le territoire – pour développer les énergies renouvelables.

---

## V. Orientation n°6 : assurer la sécurité de la population face aux risques

---

### ✓ Prendre en compte le risque d'inondation dans le projet de PLU

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, toutefois, une étude est en cours d'élaboration d'un PPRi sur les communes riveraines de l'Albarine. La commune de Champdor-Corcelles est concernée par un risque de « remontée de nappes ». Des études seront réalisées prochainement. Le projet de PLU devra respecter les prescriptions de l'étude et éloigner la population des risques d'inondation.

De plus, le projet prévoit de ne pas aggraver les risques en protégeant les ripisylves le long de l'Albarine, qui permettent de réduire les risques d'inondation.

### ✓ Prendre en compte les risques technologiques dans les projets d'aménagement

L'urbanisation sera éloignée des zones de risques technologiques notamment des risques liés à la canalisation de transport de gaz, qui passe proche de la zone de loisirs à Champdor. Cette zone voit sa délimitation redessinée afin de ne pas se trouver dans une zone de retrait liée à la canalisation.

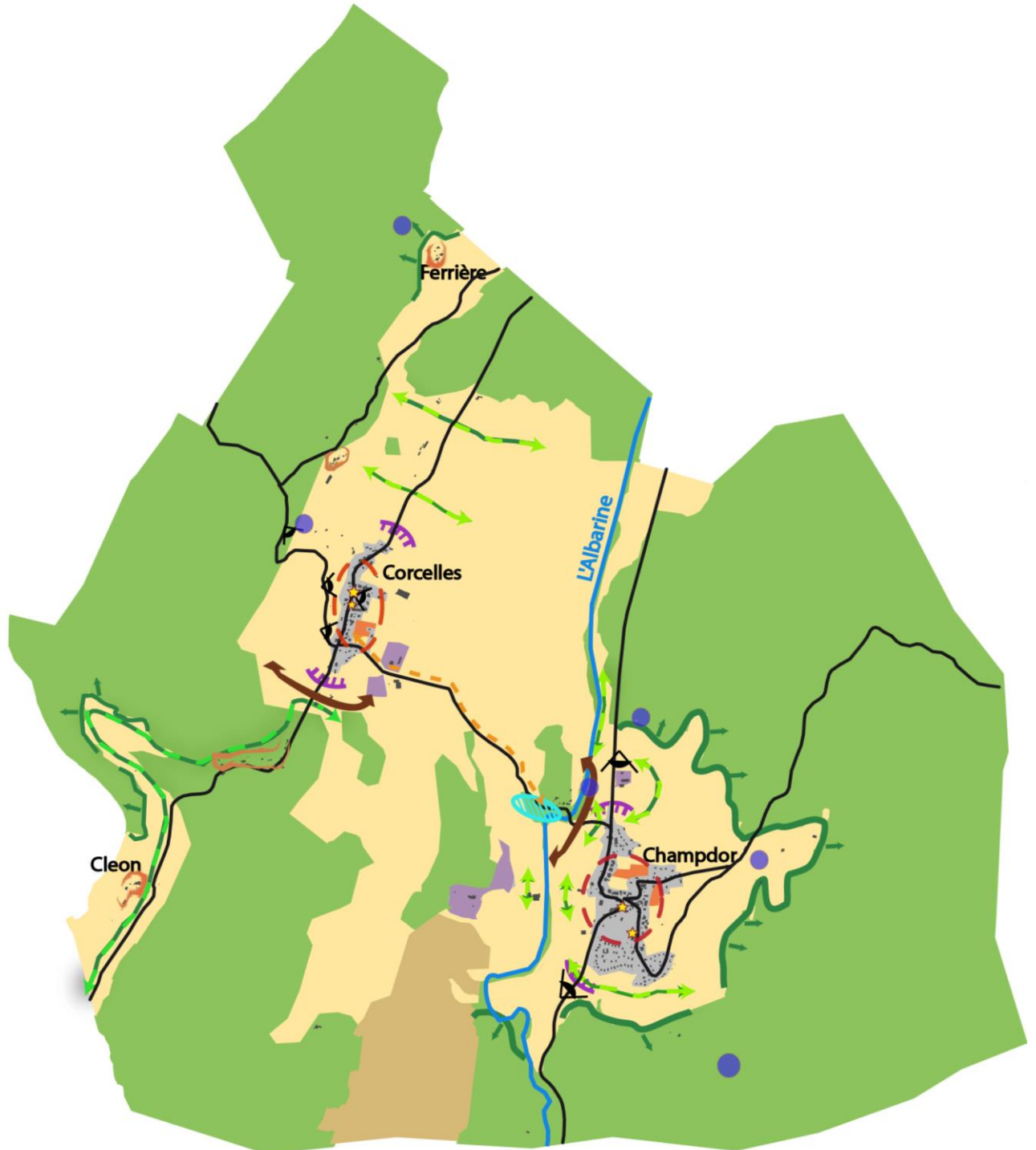
De surcroît, afin de permettre une gestion et une extension maîtrisée des carrières sans provoquer de risques, le projet respectera les zones favorables et défavorables à l'activité de carrière mentionnées dans le Schéma Départemental des Carrières.



---

## VI. Cartographie générale




---





## Légende

-  Espace urbanisé
-  Espace agricole
-  Espace naturel




### 1. Maintenir un développement cohérent des deux bourgs

-  Recentrer l'urbanisation et contenir l'extension urbaine
-  Ne pas densifier les hameaux
-  Identifier des secteurs prioritaires à l'urbanisation (OAP)

### 2. Améliorer le fonctionnement communal

-  Requalifier les entrées de ville
-  Améliorer les cheminements doux, notamment entre Champdor et Corcelles






### 3. Encourager le dynamisme local

-  Conforter les zones d'activités
-  Faire coïncider les activités de carrière avec la protection de la faune et de la flore
-  Zone de loisirs

### 4. Mettre en valeur le caractère patrimonial du village

-  Mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti

### 5. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune

-  Conserver les cônes de vue
-  Protéger les corridors écologiques
-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Contenir l'extension des franges boisées
-  Protéger la ressource en eau alimentant les captages des eaux