

Lons le Saunier le 28 septembre 2023

Objet : Projet de PLU I REGION ORGELET

Siège Social

455 rue du Colonel de Casteljau
B.P. 40417
39016 LONS LE SAUNIER CEDEX
Tél : 03 84 35 14 14
Fax : 03 84 24 82 15
Email : accueil@jura.chambagri.fr

Agence Foucherans

ZAC de Foucherans
16 chemin de Rougemont
39100 FOUCHERANS

Agence Champagnole

3 rue Victor Berard
39300 CHAMPAGNOLE

Monsieur le Président,

En réponse à votre consultation concernant l'élaboration et l'arrêt de votre PLU I, nous vous transmettons nos observations et notre avis.

Le projet est globalement cohérent mais nécessite néanmoins quelques évolutions en rapport avec les problématiques agricoles notamment certaines traductions réglementaires qui pénalisent l'activité agricole. Nous avons déjà fait part de la plupart de ces observations à l'occasion de la présentation du projet aux personnes publiques associées. Cette association effective a permis des observations régulières de notre part et limite ainsi aujourd'hui les observations sur votre document d'urbanisme.

la Chambre d'agriculture, a néanmoins quelques réserves importantes qui nécessiteront des évolutions sur :

- le zonage de certains bâtiments agricoles en ENR (Espaces Naturels Remarquables et les possibilités d'évolution pour la SCAF d'Orgelet,
- la précision du règlement des Zones U pour les activités agricoles encore présentes,
- les conditions de maison de gardiennage en zone agricole,
- l'extension de la zone A au dépend de la zone N, sur des surfaces régulièrement exploitées et déclarées à la PAC,
- une adaptation du zonage sur les carrières,
- la redéfinition du STECAL de Cressia et Plaisia,
- un encadrement plus stricte des annexes en zone A et N.

PROJET GLOBAL :

La région d'Orgelet (ex-communauté de communes) appartient à la Communauté de Communes Terre d'Émeraude. Ce territoire rural agricole comporte 25 communes et 5 557 habitants). Il bénéficie, notamment avec la retenue de Vouglans, d'une forte attractivité touristique et Orgelet est un pôle de vie important de ce secteur rural.

L'agriculture y joue un rôle économique majeur avec une filière dynamique et omniprésente, L'AOP Comté.



La loi littoral s'applique sur une partie du territoire avec des enjeux d'espaces remarquables, notamment sur les milieux humides. La ressource en eau avec de nombreux captages doit faire l'objet de préoccupations particulières. Également, l'espace agricole et naturel présente des enjeux environnementaux forts en matière de forêt et de biodiversité.

L'objectif fixé pour 2034 (projet sur 15 ans réalisé en 2019) est d'atteindre 6 100 habitants, soit 365 habitants de plus qu'en 2015. Le taux d'évolution moyen annuel est de 0,32%/an. La taille des ménages évoluerait de 2.3 vers 2.08. L'objectif est de créer 122 logements pour l'évolution démographique et 230 logements en desserrement des ménages soit 352 logements au total d'ici 2034. La vacance est de 9.5 % et 86 logements vacants seraient alors mobilisables en réduction de cette vacance.

Les évolutions démographiques, les besoins en logement et les surfaces en extension d'urbanisation ont ainsi été définies par secteurs. Les besoins fonciers ont été déterminés après l'estimation de la totalité des surfaces effectivement mobilisables en dents creuses soit 5,71 ha sur 9.21 ha après un taux de rétention foncier de 42.1%

Sur ces bases et une densité de 10 à 12 logements / ha selon les secteurs, 111 logements sont réalisables en dents creuses.

En complément des dents creuses et des zones 1AU des anciens PLU, Les nouvelles surfaces à urbaniser (1AU) représentent environ 4.95 hectares.

	Nombre de logements vacants mobilisables	Potentiel de logements à créer en dents creuses	Potentiel de logements à créer en zone 1AU des PLU existants	Potentiel de logements à créer en extension de l'urbanisation et zones OAP	TOTAL
Secteur nord-est	0	20	0	31	51
Secteur nord-ouest	8	22	7	3	40
Secteur BC	61	27	15	10	113
Secteur Sud-est	0	24	0	5	29
Secteur Sud-ouest	17	17	0	6	40
TOTAL	86	111	22	55	274

Zones 1AU :

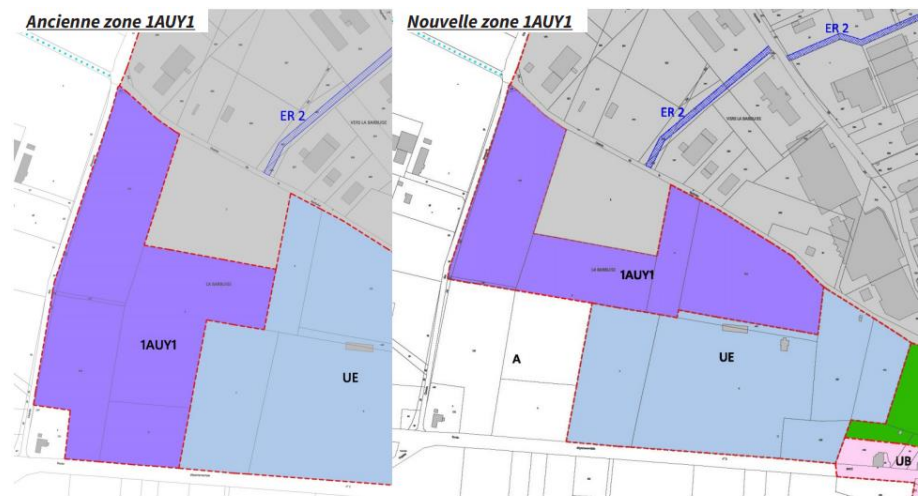
Commune	Nom	Superficie constructible	Densité minimale à respecter
Orgelet	Les longues pièces	9602,7 m ²	15,6 log/ha
Orgelet	En Benay	7825,6 m ²	12,8 log/ha
La Chailleuse	La Varine	2587,8 m ²	11,6 log/ha
La Chailleuse	Condamine	3738,2 m ²	10,8 log/ha
La Chailleuse	Au village d'Essia	2290 m ²	13,1 log/ha
Dompierre-sur-Mont	Rue de la Rippe	7048,9 m ²	11,3 log/ha
Nogna	Au village de Nogna	6817,7 m ²	11,7 log/ha
Poids-de-Fiole	Rue de la Mûre	9664 m ²	10,3 log/ha



❖ Zones d'activités

Concernant la zone 1AUY1, cette dernière a subi une modification de sa délimitation par rapport au PLU actuel d'Orgelet. Il est proposé que la zone ne soit plus perpendiculaire à la route départementale n°2 mais parallèle au chemin de la Barbuise. Cela préserve l'entrée de village en venant depuis Moutonne et son caractère agricole.

Par ailleurs, la forme initiale de la zone 1AUY1 conduisait à enclaver du foncier au-dessus du stade dont la collectivité n'avait pas l'utilité et dont le fonctionnement agricole serait complètement anéanti avec l'aménagement de la zone sur sa façade Ouest.



❖ ZAN :

Finalement, en application du Zéro artificialisation Nette, en deux étapes, l'enveloppe définie pour le projet de zonage du PLUi de l'ex-CCRO devrait être comprise entre 22 et 23 hectares toutes activités confondues.

ENJEUX AGRICOLES :

Dans l'ensemble, les sites agricoles sont bien répertoriés. Les sièges d'exploitation sont généralement éloignés des zones urbaines et sont peu menacés par l'extension urbaine. La carte de situation des bâtiments agricoles est établie avec les périmètres de réciprocity.

❖ Impact des zones d'activités :

La situation initiale est améliorée par une reconfiguration de la zone et une préservation de la fonctionnalité agricole sur les espaces agricoles résiduels.

❖ Zonage de certains bâtiment agricoles

Ainsi que nous l'avons fait valoir en réunion des personnes publiques, l'évolution du zonage est impérative sur certains sites agricoles et dans leur environnement immédiat. Cela concerne des sites d'Orgelet,



Dompierre sur Mont, La Tour du Meix, Onoz. Les sites ou leur environnement immédiat est classé ENR (Espace Naturel Remarquable).

Si la nature de milieu humide n'interdit pas strictement la construction, sur les communes soumises à la loi littoral, ces sites peuvent être classés en ENR. Cela interdit la construction et limite les extensions à 50 m².

A la suite de nos remarques à la présentation du projet, il a été décidé de procéder à des expertises complémentaires. En fonction des résultats des expertises conduites entre l'arrêt du PLUI et l'enquête publique, la Chambre d'agriculture demande que la définition des ENR laisse des possibilités d'évolutions aux sites agricoles. Cela, notamment sur les plateformes existantes ou exhaussements ne pouvant plus être considérées comme milieux humides. Également, il est impératif de laisser une marge suffisante pour l'évolution des sites agricoles, bien antérieurs à l'expertise « milieu humide ». La notion de milieu humide et zone humide ayant des définitions et des caractéristiques dont l'appréciation est assez variable.

Cette demande concerne également La Coopérative fruitière d'orgelet qui est dans le même situation et dont le permis de construire d'extension des caves d'affinage est déposé (cf. STECAL).

Hors loi littoral, à Rothonay (cf. annexe), la définition d'une zone naturelle sur un espace déclaré à la PAC est contiguë au bâtiment agricole et pénalisera ses évolutions et les adaptations nécessaires du site agricole. Cet espace doit être reclassé en zone agricole.

❖ Règlement

Activités agricoles en zone U

Le règlement des zones U et UB autorise les constructions et installations sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

Les exploitations agricoles non soumises à une réglementation sanitaires (arboriculteurs, maraichers, viticulteurs etc.) peuvent ainsi s'établir en zone U. Des installations agricoles sont historiquement présentes, dont les élevages pouvant être qualifiés « d'activités nuisantes ». Il est donc important de préciser qu'elles peuvent poursuivre et adapter leurs installations dans le cadre et la limite des réglementations sanitaires existantes (RSD et ICPE). Cela concerne les communes de ST MAUR NOGNA et POIDS DE FIOLE.

Locaux de gardiennage

En zone A, les constructions à usage d'habitation sont uniquement autorisées lorsque :

- la présence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité (dossier de dérogation nécessaire pour le justifier) *,
- qu'elles s'implantent dans un rayon de 50 m de l'exploitation et dans la limite d'une construction d'habitation par site principal de l'exploitation agricole.



La Chambre d'agriculture rappelle que cette possibilité de construction est souvent nécessaire pour les élevages allaitants et laitiers en l'absence préalable de logement de gardiennage. Cette disposition est utile en secteur rural, où l'offre de logement est très limitée. Cela facilitera notamment, en production laitière, la transmission et la reprise des exploitations agricoles avec un accès difficile au logement pour les jeunes repreneurs.

La Chambre d'agriculture propose de compléter les conditions avec les précisions suivantes :

- Implantation dans les 50 m mais en précisant « du bâtiment principal de l'exploitation »,
- Absence préalable de logement ou possibilité durable de logement de gardiennage.

Extensions et annexes

Les possibilités d'extension des constructions en zone A et sont bien encadrées avec une limite à 25% de l'emprise au sol initial.

En revanche la disposition prévoyant 3 annexes avec 100 m² de surface cumulée n'est pas suffisamment restrictive et va favoriser des constructions importantes avec le risque d'une évolution vers de l'habitat ou de la location saisonnière sans changement de destination nécessaire au niveau réglementaire.

La Chambre d'agriculture propose et demande une limitation à deux annexes hors piscine avec une surface cumulée de moins de 50 m². La piscine resterait autorisée avec sa propre limite de surface.

❖ **Zonage agricole**

La zone naturelle est définie sur des espaces agricoles importants déclarés à la PAC. Il est important de reconnaître le potentiel agricole de ces secteurs et permettre leur entretien durable sur les parcelles en déprise. Le classement en agricole permet, le cas échéant, de réinstaller des activités agricoles. Ainsi, la Chambre d'agriculture demande un reclassement en zone agricole de secteurs définis « zone naturelle » sur : SARROGNA (3 secteurs), ROTHONAY (2 secteurs) et ORGELET.

❖ **Prescriptions/éléments paysagers :**

Dans l'ensemble, les prescriptions ne sont pas contraignantes aux abords des sites agricoles et de leur zone de développement.



❖ **Impact des développements urbains sur des zones 1 l'espace agricole :**

Développements urbains et Impacts zone AU sur surfaces agricoles :



En complément des dents creuses, Les zones à urbaniser ci-dessous impactent peu l'espace agricole. Les emprises les plus impactantes se situent sur les communes de POIDS DE FIOLE et NOGNA.

Ces surfaces sont au plus près des centralités et l'impact est très limité.

<p>POIDS DE FIOLE : zone en continuité du village, impact limité sur l'espace agricole, terre non déclarée à la PAC</p>	
<p>NOGNA : parcelle PAC mais de petite superficie et enclavée derrière le village.</p>	

Carrières :

Sur les communes de LA CHAILLEUSE et PRESILLY, les carrières en exploitation sont classées en zone A : prévoir un zonage ou Ac ou Nc selon le plan de remise en état prévu. Ac, s'il est prévu de reconstituer des terres agricoles.

Energies renouvelables et zones « Nentr » sur secteur agricole :

La Chambre d'agriculture n'est pas favorable aux projets photovoltaïques sur des espaces à potentiel agricole et déclarés PAC. Ces projets ne sont pas conformes à la Doctrine Départementale validée par la CDPENAF.

Le seul secteur défini à PIMORIN ne présente pas d'enjeux agricoles. Il s'agit d'un espace communal défriché et non déclaré à la PAC.

STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) :

STECAL Af : cette zone définie pour la fromagerie ne correspond pas aux nécessités d'évolution de l'activité. Un permis de construire a été obtenu pour des caves d'affinage et la définition du STECAL doit le prendre en compte.



Par ailleurs, la définition de la Zone ENR (loi littoral) devra être revue à l'issue de l'enquête publique en fonction des précisions apportées par les investigations supplémentaires engagées sur les milieux humides.

La définition du STECAL devra optimiser les potentialités pour cette activité économique qui nécessite une surface plus importante en arrière du site.

Le STEACL NL2 sur la commune de LA CHAILLEUSE ne correspond pas au objectifs de la LOI ALUR.

La surface de 6816 m² est définie sur un espace agricole qui accueille actuellement des poulaillers avec un accueil à la ferme labellisé « accueil paysans ». L'activité se compose d'une activité gîte/restauration dédiée à l'accueil de groupe de travail (danse, yoga, peinture, musique, séminaire...).

5 HLL sont prévus en toilettes sèches pour développer l'hébergement. Ce projet ne correspond pas exactement aux exceptions prévues pour les STECAL.

Ce projet suscite des remarques et interrogations :

- 1) L'activité agricole est déjà peu importante, si les HLL remplacent les poulaillers, subsistera-t-il une activité agricole ? (le STECAL est prévu sur la zone des poulaillers).
- 2) S'il s'agit d'une activité agri touristique, le secteur doit être défini en AI2 et non en NI2.
- 3) La surface est excessive pour 5 HLL et le STECAL ne définit pas les emplacements des constructions et fixe un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0.2 soit 1363.2 m² potentiellement constructible.

La justification de ce secteur doit être précisé et surtout, la définition de ce STECAL doit être ajustée à un projet avec des emprises définies et limitées à l'emprise réelles des HLL prévus. Le nombre de HLL est donc également à régler.

STECAL NE1 à PLAISIA

La justification s'appuie sur une activité existante cependant le CES de 0.02 appliqué sur un STECAL de 15 500 m² autoriserait 310 m² potentiellement constructible.

Le STECAL doit être redéfinie en fonction et précisément sur le projet. La surface en extension du bâtiment et la surface de 3 à 4 yourtes supplémentaires n'exigent pas autant de surface constructible. Le nombre d'implantation doit également être réglé.



AVIS GENERAL :

Le projet est dans son ensemble cohérent avec un travail important du bureau d'étude avec une concertation des personnes publiques associées.

C'est pourquoi la Chambre d'agriculture vous fait part d'un **AVIS FAVORABLE** et demande que les réserves émises sur les points suivants soient levées.

- 1) Révision de la définition des zones ENR sur les sites agricole et à leurs abords, en fonction des investigations complémentaires prévues sur les milieux humides.
- 2) Reclassement en A, d'espaces agricoles déclaré à la PAC.
- 3) Redéfinition et précisions règlementaires sur les STECAL NL2 et EN1.
- 4) Encadrer plus strictement les possibilités d'annexes en zones A et N.
- 5) Préciser les possibilités de maintien et d'évolution des activités agricoles existantes en zone urbaine.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

François LAVRUT

Copie : DDT – service planification