



## Révision du PLU de Corbelin

### Compte rendu de la réunion publique

### du 1<sup>er</sup> juillet 2022

---

#### Cadre de la réunion publique

---

La réunion publique s'est déroulée le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022 à 18h30 dans la salle des fêtes à Corbelin. Elle a réuni environ 70 personnes. Les participants étaient intéressés, ont posé de nombreuses questions et ont fait part de leurs réflexions.

L'ambiance était globalement bonne, malgré quelques personnes vindicatives sur la présentation et le contexte de la révision du PLU.

M. le Maire a procédé à une introduction générale. M. Rittner, adjoint en charge de la révision du PLU a rappelé le contexte, puis Mme Pelletan, urbaniste du bureau Espaces & Mutations a présenté la synthèse du diagnostic.

#### Introduction

---

M. Géhin, maire de Corbelin, explique l'objectif de la réunion publique. Cette réunion publique, organisée dans le cadre de la concertation liée à la révision du PLU de Corbelin, concerne la phase Diagnostic du PLU.

M. le Maire rappelle l'historique de l'urbanisme sur le territoire communal, avec un PLU approuvé en 2008, qui avait succédé à un POS ancien. Ce PLU de 2008 avait abouti à une réduction des surfaces constructibles par rapport au POS.

Fin 2109, le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé et ce dernier cadre fortement les possibilités de développement de l'ensemble du territoire. Le PLU de Corbelin, comme l'ensemble des documents d'urbanisme du territoire, doit être mis en compatibilité avec le SCoT.

S'agissant du PLU, les études ont débuté début 2022 par un diagnostic du territoire. S'en suivront l'établissement du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) puis la traduction réglementaire de ce projet.

Il rappelle que le PLU doit respecter un cadre légal et réglementaire contraint et qu'il devra être compatible avec le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné et les directives de la DDT. Le SCOT décline sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné, les prescriptions d'aménagement et de protection du territoire. Le PLU doit ensuite les appliquer au territoire communal. Le SCOT exige entre autres que :

- 80 % des logements à produire à l’horizon de 10 ans soient réalisés dans la centralité pour économiser le foncier agricole,
- La production de logement soit diversifiée et que la part des maisons individuelle soit limitée
- Les surfaces constructibles soient le moins consommatrice de terrains agricoles et que la nécessité de cette mobilisation de foncier agricole soit dument justifiée.

Il remercie Lionel Rittner, adjoint à l’urbanisme et Delphine Pelletan, urbaniste du cabinet Espaces&Mutations.

M. le Maire rappelle que la réunion publique n’a pas pour objectif de recueillir les demandes particulières ; ces dernières peuvent être exprimées par courrier, par inscription sur le registre de concertation ou lors de rdv avec le Maire ou l’adjoint en charge du PLU.

Delphine Pelletan débute la présentation par un rappel du cadre législatif et de la hiérarchie des normes. Elle propose de prévoir un temps d’échange à la fin de la présentation. Elle précise que le temps de la concertation est celui de la discussion du projet de PLU et de ses implications pour le territoire ; il ne s’agit pas de présenter les projets ou les intérêts particuliers.

Delphine Pelletan poursuit par la déclinaison de la traduction réglementaire du PADD. Elle décline ensuite la synthèse du diagnostic sur les thèmes de :

- l’environnement et du cadre de vie,
- du développement urbain, des équipements et des mobilités
- du développement économique dans toutes ses dimensions

## Observations et remarques des participants

Questions	Réponse des élus et de l’urbaniste
Q1 - Quid en cas de refus de vente d’un propriétaire dans une zone constructible	Les propriétaires restent indépendants, la volonté de vendre ou non les terrains demeure du ressort du propriétaire. Si le terrain n’est pas à vendre alors ce sera un gisement qui restera en attente. Le PLU ne peut pas tenir compte de la volonté de vendre ou non pour la détermination des zones. De plus les situations peuvent évoluer tant du point de vue du propriétaire foncier que du contexte règlementaire
Q2 - Est-il envisagé, comme dans certaines communes, de taxer les terrains pour forcer la vente	Ce sujet n’a pas été abordé. La loi l’autorise, mais les élus ne se sont pas prononcés. Cette décision relève du conseil municipal et est indépendante de la révision du PLU.
Q3 - Est-ce que le document de présentation sera disponible ?	Il sera mis en ligne sur le site internet de la commune.
Q4 - quid du PLU actuel ? est il encore opposable ? Qu’est-ce que le sursis à statuer ?	Le PLU existant est applicable jusqu’à l’adoption du nouveau. Dans le cadre des autorisations d’urbanisme, le sursis à statuer permet à l’autorité compétente (= Le Maire) de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d’autorisation d’urbanisme pour éviter qu’une opération

	<p>d'aménagement ou un projet de construction ne compromette l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme.</p> <p>Le sursis pourrait être opposé à des projets qui pourraient mettre la commune en difficulté par rapport à la mise en œuvre du PADD et/ou par rapport à la compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT.</p>
Q5 - Quid des dents creuses dans les hameaux ?	<p>A ce jour l'hypothèse la plus restrictive évoquée au PADD est de ne pas permettre la construction sur ces terrains.</p> <p>En cohérence avec le SCoT, le PADD ne prévoit pas de constructions nouvelles dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.</p> <p>Les dents creuses à mobiliser en priorité sont celles en centralité. S'agissant des hameaux, il s'agira de leur définir un statut qui n'est pour l'instant pas acté.</p>
Q6 - Qu'en est-il des pertes de valeurs des terrains ? Comment assure-t-on l'entretien ?	<p>90% du PLU, la décision ne vient pas du Maire, mais des instances supra-communales.</p> <p>Le PLU doit respecter l'ensemble des mesures et contraintes supra-communales ; ainsi la suppression de zones constructible dans les hameaux n'est pas le seul choix des élus corbelinois mais le résultat de l'application de la loi et du code de l'urbanisme.</p> <p>La commune comprend bien les problématiques patrimoniales, et les pertes de revenus mais le conseil municipal ne peut pas s'affranchir du contexte réglementaire et législatif.</p> <p>Rappel de la tendance de fond, législative, de limiter la consommation foncière. S'il n'y avait pas eu tant de consommation foncière sur les dernières décennies, on n'en serait pas là.</p> <p>Les élus conviennent qu'il est nécessaire cependant d'étudier le devenir de ces parcelles, avec notamment les problématiques d'entretien.</p>
Q7 - Quelle originalité pour la ville de Corbelin ? Qu'est-ce que l'équipe veut privilégier	<p>L'équipe prévoit de mettre en place des OAP dans le PLU (Orientation d'Aménagement et de Programmation), notamment des OAP thématiques. Le choix de l'OAP thématique déterminera la priorité. La commune n'a pas encore figé, mais globalement : <u>patrimoine</u>, notamment en centre-village (comment concilier densification et respect des formes urbaines historiques + maintien de la renaturation en ville), <u>mobilité</u>, et <u>habitat</u> (changement de modèle).</p> <p>Les élus rappellent la chance d'être une commune rurale avec nombreux ex-bâtiments ruraux qui peuvent être rénovés, sans consommation de foncier.</p>
Q8 - Est-ce que le nombre de logements est gravé dans le marbre ?	<p>Oui le nombre de logements est fixé par le SCoT entre 2018 et 2040 ; le PLU et notamment les zones constructibles doivent être proportionnelle au besoin en logement à l'horizon d'une dizaine d'années.</p> <p>Il faut noter que les changements de destination vers le logement impacteront le bilan des logements sans affecter le foncier disponible.</p>

<p>Q9 - Si les constructions sont plus denses alors il y aura plus de conflits de voisinage ...</p>	<p>Les conflits de voisinages ne sont pas liés à la typologie des logements. Il y en a souvent moins dans les opérations de logements collectifs ou de logements intermédiaires car les habitants savent dès le départ qu'il faut composer avec le voisinage alors qu'en maison individuelle chacun souhaite disposer de sa liberté...mais les parcelles voisines sont souvent proches...et les vis-à-vis notamment ne sont pas gérés en amont...</p> <p>De plus il est possible de densifier en faisant de la qualité.</p>
<p>Q10 - Le PLU pourra t'il autoriser de faire plusieurs logements dans une grange ?</p>	<p>Oui. On incite (le SCoT et le PLU notamment) à ne plus faire de logement individuel. Le modèle de société et le mode d'habiter doit évoluer.</p>
<p>Q11 - On découvre le SCoT ce soir...</p>	<p>Rappel que le SCOT est une instance où siègent des élus, notamment ceux du mandat 2014-2020.</p> <p>Rappel que René VIAL, ancien maire, a fait partie du SCOT. Attention ! Le SCOT a aussi l'obligation de respecter le Code de l'Urbanisme. Chaque loi d'urbanisme depuis plus de 20 ans (depuis la loi SRU en 2001), a « rajouté une couche » sur la prise en compte de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, sur la mixité sociale, sur la nécessité de densifier mais aussi de prévoir des espaces publics de qualité et de promouvoir un urbanisme de projet, quel qu'ait été le parti au pouvoir.</p>
<p>Q12 - Quid de l'augmentation des prix ? Certains corbelinois ne pourront plus accéder à la propriété.</p>	<p>C'est une réalité qu'il va devenir difficile d'être nouveau propriétaire d'une maison neuve, mais il y a d'autres formes de logements qui correspondent à d'autres besoins.</p> <p>L'objectif pour le PLU est de voir comment répondre à la question de l'accessibilité aux logements pour les jeunes et pour les anciens, besoins qui ne sont pas couverts aujourd'hui.</p>
<p>Q13 - Assainissement collectif ? alors que l'assainissement individuel moins polluant parfois</p>	<p>La commune n'est pas focalisée sur ce point, mais c'est un critère, parmi d'autres. De plus le SCoT prescrit de favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par les réseaux collectifs d'assainissement.</p>
<p>Q14 - Quid du commerce ?</p>	<p>La question n'est pas détaillée dans la présentation, mais elle fait partie de la détermination de la centralité avec l'objectif de développement de formes mixtes (commerce en RdeC, logement dans les étages).</p> <p>On peut y ajouter la question de la santé, avec le projet de la pharmacie.</p> <p>Les commerces sont identifiés dans le diagnostic du PLU. Dans la traduction réglementaire, si l'objectif est retenu au PADD, alors le Code de l'Urbanisme permet par exemple d'interdire le changement de destination des commerces. Ce peut être un outil, il n'a pas encore été discuté.</p> <p>Sur la question du commerce : il y a de la demande d'installation de nouveaux commerçants, mais pas de locaux. Et Corbelin est déjà plutôt pas mal lotie, par rapport à d'autres communes de strate équivalente.</p>
<p>Q15 - Site de la Romatière : quel avenir pour le bâtiment et le parc.</p>	<p>Les élus rappellent que c'est une propriété privée : maison, locaux, terrain.</p>

	<p>La maison serait en vente.</p> <p>Les anciens locaux appartiennent à un propriétaire privé. La commune encourage à en faire des logements.</p> <p>Le terrain est référencé comme extérieur à la centralité donc selon le SCoT il n'aurait pas vocation à être urbanisé. La commune a déjà eu des demandes de promoteurs pour la construction de 70 maisons.</p> <p>Le terrain pourrait éventuellement servir pour la construction d'équipements publics (type école). Rien n'est défini précisément à ce jour.</p>
Q16 - Quid de la périphérie pour la constructibilité ?	<p>Le secteur dit périphérique correspond essentiellement au hameau de la Goyardière, les possibilités de densification seront étudiées selon la présence et la suffisance des réseaux. Aujourd'hui la 1<sup>ère</sup> version du PADD retient une capacité à construire plus importante dans le secteur périphérique que dans les hameaux, mais sous réserve des parcelles disponibles.</p> <p>De plus une carte des aléas est en cours de réalisation ; elle va déterminer les zones selon les risques existants =&gt; c'est donc une couche supplémentaire qui va confirmer la tendance ou va éliminer certains terrains. La commune attend la restitution de l'étude par le prestataire.</p>
Q17 - Comment faire autrement que logement individuel ? Avec le Covid les gens veulent des maisons et des jardins	<p>Il est possible d'envisager des maisons jumelées par exemple ou des petits collectifs.</p> <p>Il est possible de mettre en œuvre des projets denses, mais qualitatifs, y compris en immeuble.</p> <p>Rappel que les préoccupations des futures générations ne sont pas les mêmes que celles de l'actuelle.</p> <p>S'agissant des demandes post covid, sur la base des permis de construire déposés, la commune constate que les gens recherchent des logements intermédiaires. L'exode des villes n'est pas sur la seule recherche d'espace. La tranquillité et la verdure sont recherchés et ce n'est pas impossible en logement intermédiaire.</p>
Q18 - Si la commune accueille de nouveaux habitants, alors il faut penser les structures qui accueillent : petite enfance, et médecin, pour attirer les jeunes, les familles, même si le problème est national, et aussi pour garantir le bien vieillir.	<p>La commune réfléchit à tous ces points et le PLU peut apporter une partie de la réponse en déterminant des secteurs pour réaliser ces projets le cas échéant.</p> <p>Certains de ces services doivent aussi être pensés à l'échelon intercommunal.</p>

## Conclusion

---

M. le Maire décline le calendrier de la concertation qui connaîtra deux temps forts en septembre avec :

- une balade urbaine sur le patrimoine le samedi 17 septembre matin
- un atelier de concertation sur l'habitat et la densification le mardi 27 septembre à 18h30.

M. le Maire remercie l'assemblée pour son attention et les nombreux échanges.

Il est précisé à l'assemblée que le support de la réunion sera mis sur le site internet de la commune. Ne pas hésiter à contacter la Mairie pour avoir accès à ce document.

Fait à Chavanod,  
Delphine Pelletan, urbaniste.