



Révision du PLU de Corbelin

Compte rendu de la réunion publique

du 20 décembre 2023

Cadre de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée le mercredi 20 décembre 2023 à 19h00 dans la salle des fêtes à Corbelin.

Cette réunion portait sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa traduction réglementaire. A l'issue de cette réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition de la population en mairie jusqu'à l'arrêt projet.

Les participants étaient intéressés. De nombreuses questions ont pu être posées tant sur les choix d'aménagement que sur certains projets en particulier. L'avenir du site de la Romatière et la possibilité de développement des hameaux ont notamment été au cœur des préoccupations.

L'ambiance était globalement bonne, malgré quelques personnes vindicatives.

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 le PADD et sa traduction réglementaire.

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 PADD et sa traduction réglementaire du PLU.

M. le Maire rappelle l'histoire 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, suivi par 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 autre 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. Notamment elle explique les attendus de la loi Climat et Résilience et le calendrier de sa mise en application. Elle rappelle le contenu du PLU, les différentes pièces et leurs portées.

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 du PADD et de sa traduction réglementaire du PADD selon 3 axes :

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

Observations et remarques des participants

Questions ou remarques	Réponse des élus et de l’urbaniste
Intervention d’un membre de Loparvi L’association Loparvi peut fournir des données environnementales pour alimenter d’état initial de l’environnement	Espaces et Mutations transmetts à Agrestis, le bureau d’études en charges des questions environnementales pour le PLU. ⇒ <i>Contact a été pris par Agrestis avec l’association et les données ont été reçues et intégrées au diagnostic du territoire.</i>
Discussion sur la production de logements sociaux dans la commune et sur l’opportunité de produire de tels logements à Corbelin	La commune est tenue par le programme local de l’habitat de prévoir une part de logements sociaux : 10% de la production de logements envisagés. Soit environ 18 logements. Il est important de pouvoir proposer une offre diversifiée de logements. De plus une large part de la population est éligible aux logements sociaux. Réaliser des logements sociaux à Corbelin ne signifie pas systématiquement de faire venir des populations extérieures à la commune pour y loger. Ces logements peuvent accueillir les corbelinois qui en auraient besoin, les jeunes actifs par exemple.

Demande de définir le terme « dent creuse »	Ce sont des terrains d'une surface inférieure à 1000m ² , inclus dans l'enveloppe urbaine, bordé sur au moins 3 côtés par l'urbanisation existante.
Demande si le PLU peut tenir compte de la rétention foncière	Malheureusement les Services de l'État et le syndicat du SCoT n'admettent pas l'utilisation de cette notion dans la réflexion du PLU. Le phénomène est pourtant bien réel.
Demande d'explication sur les différents types de disponibilités foncières : divisions parcellaires, dents creuses, disponibilités consommant des espaces naturels agricoles et forestiers	<p>DENT-CREUSE & ESPACES INTERSTITIELS</p> <p>Foncier non bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De plus de 400 m² (jusqu'à 3000 m²) = DENTS CREUSES - Plus de 3000 m² = ESPACES INTERSTITIELS - Dans l'enveloppe urbaine - Sur un foncier disponible (parcelles entières) - Accessible et desservis par les réseaux - Non grevé de servitude (zone rouge PPR, canalisation) - Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité) <hr/> <p>DENSIFICATION DE TERRAIN DÉJÀ BÂTI</p> <p>Foncier bâti directement rattaché à une construction (même parcelle) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desservis par les réseaux - Non grevé de servitude (zone rouge PPR) - Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité) et suppression des espaces situés à moins de 10 m d'un bâtiment - Seules les disponibilités > 400 m² sont comptabilisées <hr/> <p>EXTENSIF</p> <p>Foncier non bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non inséré dans le tissu urbain existant mais bordé sur au moins 2 côtés (continuité des zones bâties existantes) - Non grevé de servitude (zone rouge PPR)
Concernant la prise ne compte des nuisances sonores, pourquoi ne pas parler de la RD82 qui supporte un trafic important : le RD1075 est classé « voie bruyante » par arrêté préfectoral, ce qui n'est pas le cas de la RD82. Ces classements peuvent évoluer en fonction des comptages routiers.	Le RD1075 fait l'objet d'un arrêté préfectoral la définissant comme voie bruyante, ce qui implique l'obligation de respecter des prescriptions d'isolement acoustiques. La RD82 n'est pas visée par l'arrêté préfectoral. .
Concernant les bâtiments de la Romatière : <ul style="list-style-type: none"> • Qui prendra en charge les frais de dépollutions • Que prévoit la commune ? pourquoi encadrer les possibilités d'évolutions ? 	Les élus ont souhaité définir un règlement qui ouvre le champ de possible pour l'avenir de ce site, contrairement au PLU actuel qui limite l'usage à une activité industrielle. S'agissant de la dépollution, elle sera à la charge du porteur de projet.
Est-ce que l'installation de panneaux photovoltaïques est encadrée par le PLU ?	Oui. Les panneaux seront admis en toiture ; l'installation de champ photovoltaïque est étudié au cas par cas en fonction des incidences sur l'activité agricole, les paysage et les milieux naturels.
Est-ce que le PLU encadre la couleur des tuiles, notamment pour les bâtiments patrimoniaux (en particulier maisons dauphinoises), ou à proximité de ces derniers ?	Le PLU définit un règlement pour chaque zone et définit notamment les caractéristiques architecturales. Les teintes et l'aspect des toitures est encadré, avec des nuances selon les secteurs.

Le PLU va-t-il autoriser les volets roulants ?	C'est également un point traité par le règlement du PLU. Les volets roulants seront autorisés assez largement dans certains secteurs et leur mise en place sera plus limitée dans les secteurs patrimoniaux.
Pourquoi ne s'agit-il pas d'un PLUi ?	Car la compétence « documents d'urbanisme » a été conservé par les communes après les dernières élections municipales de 2020. A chaque renouvellement de mandat, la loi prévoit un transfert de la compétence PLU vers l'intercommunalité sauf si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose. Cela a été le cas en 2020. Ce même mécanisme s'appliquera en 2026. Ainsi la compétence PLU sera transféré à la CCBD sauf minorité de blocage des communes.
Quelles possibilités d'évolution de l'exploitation agricole de la Goyardière ?	L'exploitation est en zone Agricole, qui admet les projets liés à l'agriculture. Les trames de protection paysagères seront vérifiées pour tenir compte des enjeux paysagers et des projets de l'exploitation.

Conclusion

M. le Maire décline le calendrier avec un arrêt projet prévu fin janvier 2024 (finalement pour des raisons de temps de rédaction et de nécessité de compléter certains points du PLU, l'arrêt projet a été décalé à fin février 2024.

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 de ce document.

Fait à Chavanod,
Delphine Pelletan, urbaniste.