

Ordre du jour

Réunion publique : projet d'arrêt-projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Participants

M. Dominique VERET, Maire de Corgoloin,
Une trentaine de personnes dans l'assemblée, dont plusieurs membres du Conseil municipal,
M. Christophe BERTHET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty,
Mme Manon JOLIVET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty.

Synthèse

M. le Maire introduit la réunion qui porte sur la présentation du projet de PLU, et passe la parole au cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty, en charge de l'élaboration du PLU.

M. Berthet complète l'introduction en rappelant les objectifs de l'élaboration du PLU.

Mme Jolivet rappelle les principales orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui concernent la commune, et présente, dans les grandes lignes, les traductions réglementaires des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présenté en réunion publique en février dernier.

Au cours de la présentation, les personnes présentes émettent les remarques suivantes.

Que signifie « une réduction de la consommation foncière de 50% par rapport à la situation passée » ?

Mme Jolivet explique que la consommation foncière engendrée par l'urbanisation sur la durée de vie du PLU (terrains constructibles), doit être inférieure de moitié, par rapport aux 10-15 années passées (somme des terrains construits).

M. Berthet ajoute que cela signifie aussi l'absence de possibilités d'extension de l'urbanisation dans le PLU, s'il ne s'est rien passé sur les 10-15 années passées, et que l'on applique strictement la règle.

Les objectifs du SCoT vont conduire au « déclin » de certaines communes.

M. Berthet espère, pour les communes, un paramétrage plus clair du SCoT, une fois révisé. Il évoque certaines propositions actuelles de la DDT, qui pourraient conduire à des erreurs d'appréciation, comme le déclassement (zone non constructible) de certains fonds de jardin.

Le cabinet explique avoir connaissance de ces contraintes, qui sont prises en compte dans le PLU. Le terrain était constructible au POS, de plus, un certificat d'urbanisme « positif » a été délivré.

Avec l'objectif de densité imposé, on risque d'avoir sur cette zone un quartier d'habitation similaire au Saussy, dont la qualité urbaine est discutable. Cette zone constructible soumise à OAP est, en outre, proche de l'église (monument historique).

Le cabinet explique que les opérations d'aménagement peuvent être qualitatives, et prévoir des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle centrée sur sa parcelle, comme des logements individuels groupés/jumelés, des logements intermédiaires, voire du petit collectif, ce qui peut être intéressant à immédiate proximité du centre ancien (généralement très dense). M. Berthet donne l'exemple des Cités jardins.

Il ajoute que le projet arrêté de PLU sera transmis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui aura peut-être des remarques sur l'OAP.

Cette diversification des logements est-elle un choix des élus ?

Oui, c'est le cas.

Les règles paysagères sont-elles coercitives ?

Elles peuvent l'être, en fonction du niveau de contrainte indiqué dans le règlement, avec lequel le projet doit être conforme. Les dispositions de l'OAP peuvent compléter le règlement sur ce point, mais s'imposent dans un rapport de compatibilité. Le cabinet indique que le projet de règlement et d'OAP, sont consultables en mairie à partir d'aujourd'hui, jusqu'à l'arrêt du PLU.

Les secteurs affectés par le bruit, en bordure de la voie SNCF, ont-ils été étendus, par rapport au POS ?

Le cabinet explique que ces secteurs sont définis par le Préfet de Département et s'appliquent, qu'il y ait ou non, un document d'urbanisme ; ils sont donc sans lien avec le POS et le PLU, mais reportés à titre indicatif sur le zonage. Leur largeur est de 300 mètres à partir du rail extérieur de la voie la plus proche pour la voie ferrée (arrêté préfectoral du 21/01/2016), 300 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour l'autoroute, et 100 mètres pour la RD974 (arrêté préfectoral du 25/09/2012).

M. Berthet explique les choix retenus concernant la Zone d'Activités de La Varenne, non considérée comme d'intérêt communautaire par la Communauté de communes. La municipalité a donc retenu une zone 2AUX en partie Est, qui pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU, sous condition de prouver la nécessité de cette ouverture, et sa faisabilité opérationnelle. Cette zone 2AUX est de propriété privée.

Quel classement a été retenu pour le terrain de l'autoroute (parcelle ZC44) ?

Le cabinet explique que, même si APRR ne souhaite pas nécessairement un zonage spécifique, mais un zonage similaire au zonage limitrophe (agricole strict, dans le cas de Corgoloin), elle donne des recommandations qui

Propriétaire de la maison impasse de la Truode (n°18-20), je ne souhaite qu'aucune photographie n'apparaisse dans le PLU.

Le cabinet y veillera.

La présence d'une nappe collinaire explique les risques d'inondations sur la commune.

Il serait bien de reprendre le travail qui a été fait par la municipalité il y a 10-15 ans concernant les zones inondables.

Le Droit de Prémption Urbain est-il être remis en place sur la commune ?

Si le Conseil municipal le souhaite, il pourra l'instaurer par délibération, mais seulement après approbation du PLU, avant la fin du premier semestre 2020.

M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion.

Lors de la réunion, il a été indiqué que le PLU sera arrêté par le Conseil municipal le 21/11/2019 ; toutefois, afin d'effectuer, dans les meilleures conditions, les dernières modifications suite à la réunion d'association du 30/10/2019, l'arrêt est repoussé à décembre 2019.

Les habitants sont invités à s'exprimer lors de l'enquête publique, qui devrait se dérouler au printemps 2020.

Pièce-jointe : support de présentation de la réunion.