

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CORCELLES

Compte-rendu n°3/25

Présents :

M. Stéphane MARTINAND	Maire
M. Alain BALLAND	Maire adjoint
M. Daniel TARDY	Adjoint
M. Jean-Elie CHOSSON	Adjoint
Mme Evelyne DUCHATEAU	Secrétaire
M. Guilhem CAYROL	Agence Ingénierie de l'Ain
M. Baptiste JOLIVET	Urbaniste 2BR

**Thème de la réunion : l'analyse du POS et du rythme de construction à Corcelles**

M. Balland introduit la séance. Il laisse la parole à l'urbaniste.

L'urbaniste précise que la réunion d'aujourd'hui se déroulera en deux temps. Le premier temps sera consacré à l'ajustement du contrat lié à la fusion des communes de Champdor et de Corcelles. Le second portera sur l'analyse du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Corcelles.

1- Mise au point du contrat

M. Cayrol rappelle que la fusion des communes est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. La commune nouvelle est mandataire des deux marchés signés avant la fusion portant sur l'élaboration des PLU des anciennes communes respectives. Afin d'harmoniser tout ça, et compte tenu que l'élaboration du PLU vient de commencer, il est préférable pour la commune nouvelle de, prendre une nouvelle délibération qui annule et remplace les deux délibérations prises pour la révision des POS en PLU, d'établir un avenant sur l'un des marchés qui sera donc étendu pour inclure la charge de travail supplémentaire liée à la fusion des communes.

Afin de réaliser cet avenant, dans un premier temps, il serait bon de terminer les phases n°1 de chaque contrat, de clôturer un des deux marchés et d'étendre ensuite cet avenant sur les phases suivantes du marché restant. Cet avenant formalise alors le nouveau marché.

M. Jolivet prend note de la proposition. Les élus acquiescent cette proposition. L'urbaniste transmettra la proposition d'avenant à l'Agence d'Ingénierie et à la commune nouvelle afin de trouver la meilleure solution.

## 2- Analyse du POS et rythme de construction sur la commune

M. Jolivet présente le rythme de construction de ces dix dernières années sur Corcelles. Il y a eu en dix ans, près d'une douzaine de logements construits. Ces logements sont tous des maisons de type individuel. La construction de ces logements s'est répartie sur 1,8 ha. L'urbaniste rappelle que ce travail a été effectué sur Champdor. Il y a eu durant cette même période, près de 32 logements autorisés.

Ainsi, sur la commune nouvelle, il y a eu un peu plus de quarante logements autorisés entre 2005 et 2015.

Les logements construits à Corcelles l'ont été au coup par coup, comblant différents lots libres du lotissement Sous les Shaies. Il y a eu aussi des constructions dans le hameau de Cruchon.

L'urbaniste présente rapidement la consommation foncière sur la commune à différentes époques, notamment en 1933, 1972, 1991 e 2012. Il est constaté que le tissu urbain s'est agrandi mais dans des proportions plus que mesurées.

L'urbaniste fait le constat du potentiel constructible du PLU actuel dans la zone urbaine. Un travail sur tous les terrains non construits, notamment les parcelles vierges, c'est à dire un espace vide non tenant à une maison, située à l'intérieur du tissu urbain et qui est susceptible de recevoir une construction puisque les réseaux sont situés à proximité, et en tenant compte de la topographie des lieux. Ces espaces sont communément appelés des « dents creuses ». M. Jolivet précise qu'il y a à un peu moins de sept hectares de dents creuses.

M. Balland constate que des terrains effectivement constructibles ne le seront jamais. Les propriétaires ne sont pas vendeur. L'urbaniste précise que différentes solutions sont possibles mais qu'à ce jour il faut tenir compte de ce potentiel constructible. L'urbaniste précise que les élus travail entre eux afin de connaitre les terrains susceptibles de recevoir des constructions et contribuer au développement de la commune.

L'urbaniste poursuit la présentation. Il analyse les zones à urbaniser restantes dans le PLU. Il précise qu'il y a à ce jour près de dix hectares en zones à urbaniser à court et long terme.

Par conséquent, en additionnant les dents creuses et les zones à urbaniser, il y a un potentiel foncier final de près de dix-sept hectares sur la commune. Malheureusement, ce potentiel foncier subi une pression foncière, conduisant à ce que certains terrains constructibles ne soient pas urbanisés. Par conséquent, un travail sera fait, afin de lutter contre cette rétention foncière.

A cela, M. Jolivet précise que ce travail d'analyse du POS a été fait sur Champdor. Le potentiel constructible sur la commune nouvelle s'élève à plus de soixante hectares. Les élus et l'urbaniste tire le constat que ce potentiel constructible est trop important. Le souhait fait par la collectivité est de partir sur un rythme de croissance similaire aux dix dernières années, ce qui nécessite la construction d'environ cinquante logements, sur un potentiel foncier de l'ordre de cinq hectares. Tel est l'objectif de la révision du PLU. Certains terrains constructibles à ce jour, seront étudiés pour savoir s'il est

décidé de maintenir leur constructibilité ou non, et afin de répondre aux objectifs du SCoT du Bugey. Compte tenu des objectifs précédemment cités, des terrains constructibles à ce jour ne le seront plus dans le prochain PLU.

Des réflexions devront avoir lieu entre les élus afin de savoir quels seront les secteurs constructibles et surtout la répartition entre les deux bourgs. Cette décision doit être du ressort des élus.

L'urbaniste rappelle qu'à l'échelle du SCoT du Bugey, le Document d'Orientations est en cours de rédaction. Ce document permettra de connaître les objectifs chiffrés pour la commune nouvelle. Le SCoT du Bugey part sur l'ensemble de son territoire, sur une croissance démographique de 1,11% jusqu'à 2036. Cela nécessite la construction de 7500 logements avec un besoin foncier de l'ordre de 250 hectares. La construction de ces logements sera répartie en fonction des communes membres du SCoT du Bugey. Malheureusement, cette répartition n'est pas connue à ce jour.

M. le Maire remercie l'urbaniste pour ces chiffres. C'était une analyse attendue par les élus. M. le Maire précise aux personnes présentes qu'un travail entre membres de la commission s'avère nécessaire pour valider ou non le maintien de certains terrains en zone constructible.

L'urbaniste précise que Corcelles se situe au même niveau que Champdor, au niveau des études qui ont été menées. Par conséquent, il est nécessaire de tirer des enjeux communs, croisés afin de donner la ligne directrice du PLU pour la commune nouvelle.

M. Martinand précise que la commune nouvelle va délibérer pour prescrire la révision des POS en PLU. L'urbaniste signale qu'au regard de la refonte du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nouveau PLU sera soumis au nouveau code de l'urbanisme.

La réunion est close.

**PROCHAINES REUNIONS :**

- 22 Mars 2016 à 14h à Corcelles : Les enjeux

*Participants : commission urbanisme, agence Mosaïque Environnement, agence 2BR, personnes publiques associées.*

*Rq : l'ordre du jour des réunions pourra être modifié.*