

# COMMUNE DE SAINT-PRIM

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Réunion « Présentation du Diagnostic » du 2 avril 2010 à 14h30

#### Liste des participants

##### Présents :

Patrick BARRAUD	Maire de Saint-Prim
Didier GERIN	Adjoint
Pierre GUILLET	Adjoint
Michel CROS	Adjoint
Eric CLO	Conseiller Municipal
Pierre VALVERDE	Conseiller Municipal
Michel RODEL	Conseiller Municipal
Brigitte RAVET	Secrétaire de Mairie
Laurence SABOT	UrbA2P

##### Excusés

Monsieur le Maire ouvre la séance et effectue un rappel des précédentes réunions ayant eu lieu. Le compte rendu de la réunion agriculteurs sera diffusé sur le site Internet de la mairie et aux Personnes Publiques Associées.

Monsieur le Maire indique que suite à un entretien avec Monsieur CHALIER, l'outil de la Zone Agricole Protégée (ZAP) n'est pas forcément adapté à la commune de Saint-Prim. De plus, elle ne protégerait pas les terrains concernés par un éventuel Projet d'Intérêt Général. Cependant pour obtenir un maximum d'informations la Mairie de Saint-Prim en parallèle du monde agricole, se renseignera sur le mode opératoire et sur les communes ou regroupement de communes qui ont déjà mis en place une ZAP. Il est à noter que la mise en place d'une ZAP peut se faire indépendamment de la procédure de révision du PLU.

Madame Ravet liste l'ensemble des structures qui ont été contactées pour être consultées dans le cadre de la révision du PLU. Les Roches de Condrieu, Clonas sur Varèze, Saint Clair du Rhône, Chonas l'Amballan, la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais, le SCOT des Rives du Rhône et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont répondu favorablement. Toutes les structures n'ont pas encore donné leur réponse.

Monsieur le Maire indique que l'ensemble des demandes extérieures concernant le PLU devront passer par Madame Ravet. Quelques courriers ont déjà été reçus en mairie concernant des demandes de propriétaires.

Madame Sabot rappelle l'objet de la réunion. La présentation du diagnostic communal s'appuie sur un diaporama qui sera joint au présent compte-rendu. Il reprend l'ensemble des thèmes détaillés ci-dessous.

### **Situation géographique**

La commune est positionnée au Sud de l'agglomération lyonnaise et bénéficie d'une situation géographique avantageuse pour son développement. En accroche sur la vallée du Rhône et traversée par la RN7, la commune se situe à proximité de pôles urbains importants tels que Vienne et Roussillon, à l'intérieur desquels se situent les services, commerces et bassins d'emplois.

Saint-Prim appartient aux territoires du SCOT des Rives du Rhône et de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (CCPR) qui serviront de référence pour comparer les évolutions socio-économiques et donner un cadre de référence pour le développement de la commune dans le cadre du PLU.

### **Croissance démographique**

La commune connaît une croissance démographique importante depuis 1968 avec des taux d'évolution annuels supérieur à 2,4 %. Au recensement effectué en 2009, elle accueille 1179 habitants contre 409 en 1968.

La population de Saint-Prim a donc plus que doublé entre 1968 et 2006, lié à un solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs sur la commune) important. A noter, le solde naturel toujours positif depuis 1982 qui participe également à la croissance de la population.

Concernant la CCPR, la population est regroupée sur la moitié Ouest du territoire qui enregistre les plus fortes densités. Saint-Prim est la 16<sup>ème</sup> commune sur 22 pour le poids démographique en 2006 et fait partie des communes les moins denses.

Les communes de la CCPR enregistrent des taux de croissance annuelle importants parfois supérieurs à 2,9%, notamment sur la partie Est du territoire. Le dynamisme démographique est lié au solde migratoire pour une majorité des communes.

**Caractéristiques de la population** : l'analyse des classes d'âges montre un vieillissement sensible de la population :

- augmentation des personnes de 20 à 59 ans depuis 1975, combinée à une augmentation des 60 ans et plus à partir de 1990
- diminution des jeunes de moins de 20 ans en parallèle depuis 1968

La population est principalement constituée de jeunes adultes (60 % ont entre 30 et 49 ans). A noter que les 20-29 ans sont les moins bien représentés sur la commune ce qui peut s'expliquer à la fois par des départs pour les études supérieures soit par une difficulté d'accès au premier logement en raison d'une offre de locatif en appartement peu importante sur la commune.

La composition de la population par classe d'âge engendre des besoins en terme d'équipements qu'il sera nécessaire d'appréhender.

Concernant les ménages, la tendance est à la diminution de la taille des ménages marquée par la progression des petits ménages de 1 à 2 personnes ce qui confirme le vieillissement de la population et traduit un phénomène de desserrement des familles, décohabitation, divorces, etc. On observe la même tendance à l'échelle de la Communauté de Communes.

Cette évolution amène à réfléchir sur la typologie des logements futurs.

A l'échelle de la CCPR, le nombre moyen de personnes par ménages est de 2,5 et les plus grands ménages se situent sur la partie Nord du territoire.

Saint-Prim est une des deux communes de la CCPR dont la mobilité résidentielle est la plus faible (78,5 % de la population recensée en 2006 habitait déjà la commune en 2000).

### **L'habitat**

Le parc de logements est constitué en quasi-totalité de résidences principales (92,9 %), les logements vacants et les résidences secondaires étant en baisse depuis entre les deux derniers recensements.

Les évolutions les plus importantes du nombre de logements s'effectuent sur les communes rurales et résidentielles du territoire de la CCPR.

Les logements anciens (construits avant 1949) sont faiblement représentés (seulement 20,3 % des résidences principales). A titre de comparaison, ils représentent 22,7 % du parc de la CCPR et 24,9 % de celui du département de l'Isère. Les communes ayant la part la plus importante de logements anciens se situent sur les communes rurales de la CCPR.

Le parc est presque exclusivement composé de maisons individuelles (94,7 %) en accession à la propriété (87,1 %). Par conséquent, les logements sont grands (environ 90 % de logements de 4 pièces ou plus) alors que la taille des ménages a tendance à diminuer (2,7 personnes par ménage en moyenne en 2006). On observe donc un décalage entre la taille des logements et la taille des ménages. Cette situation est généralement similaire sur les communes de la CCPR hormis celles comprenant plus de logements locatifs en collectifs (Roussillon et Péage de Roussillon notamment).

L'offre de logement social atteint 4,3 % du parc (soit 16 logements) en 2006. La commune souhaite poursuivre l'effort engagé en terme de réalisation de logement sociaux avec un projet route de Saint Clair au Sud du lotissement de la source comprenant plusieurs logements sociaux et des logements en résidence pour personnes âgées type « résidence service ».

Le rythme de construction depuis 1998 est élevé, le registre des permis de construire a permis de comptabiliser 88 dépôts de permis pour 118 logements, soit un rythme annuel de construction de 9,8 logements en moyenne par an.

### **Les emplois**

Saint-Prim fait partie d'une Communauté de Communes dynamique en terme d'emplois et se concentre sur les communes les plus importantes (Roussillon, Péage de Roussillon, Saint Maurice, etc.)

Le tissu économique de la commune repose aujourd'hui sur différentes activités artisanales, commerciales et de services, dispersées sur le territoire communal et le plus souvent insérées dans le tissu urbain. Seules deux petites zones Ui ont été inscrites dans le PLU pour le fonctionnement des Silos Géron dan et de la Coopérative agricole.

L'agriculture est encore bien présente sur la commune avec 12 exploitations recensées lors de la réunion agriculteurs. Cette activité est principalement orientée sur la culture de céréales et la production fruitière. Afin de maintenir cette activité sur la commune, la protection des espaces agricoles devra faire partie du projet de révision PLU. Le SCOT a notamment défini dans son Document d'Orientations Générales des espaces agricoles stratégiques à protéger et dans lequel il donne également des orientations quant aux types de parcelles à protéger.

### **Les équipements publics**

La commune offre l'essentiel des équipements à ses habitants (scolaires, administratifs, socioculturels et sportifs). A noter que les terrains sportifs sont regroupés avec la commune de Chozeau et sont excentrés par rapport au village générant des déplacements. Une réflexion sur les équipements scolaires a déjà eu lieu et a généré la construction d'un bâtiment regroupant le restaurant scolaire, deux classes maternelles et des locaux périscolaires.

Le projet de révision du PLU devra tenir compte des besoins en matière d'équipements.

### **Les réseaux**

Ils présentent un bon fonctionnement général.

Le réseau d'alimentation en eau potable ne fait état d'aucun problème de ressource ou de distribution et les anciennes canalisations vont être remplacées progressivement. La défense incendie de tous les hameaux n'est pas assurée de manière satisfaisante.

Concernant le réseau d'assainissement, 90 % des habitations sont raccordées au réseau collectif y compris les zones identifiées AUc au PLU opposable.

La gestion des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes et le tri sélectif est assuré en porte à porte et complété par des bornes d'apports volontaires pour le verre et les vêtements. Les habitants ont accès à plusieurs déchetteries dont la plus proche est localisée sur la commune de Saint Clair du Rhône.

La desserte en électricité est assurée par 15 postes de transformations dont la puissance de certains sera à surveiller (voir tableau de la charge des postes).

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs documents ou éléments pouvant avoir un impact direct sur l'urbanisation, sont à prendre en compte et sont repris sur la carte de l'état initial parmi lesquels on retrouve :

- les sièges d'exploitation agricole et le bâtiment d'élevage (règle de réciprocité)
- la ZNIEFF de type I de la Varèze
- les périmètres de protection du captage du Val qui Rit et du Forage de la Varèze
- la zone remembrée
- la canalisation de gaz et ses périmètres de dangers
- les zones humides avenir du Val qui Rit et de la Varèze

En deuxième partie de réunion les capacités restantes du PLU opposable et des projections de population et de logements ont été présentées.

Le bilan des capacités du PLU fait état de 6 hectares encore disponibles à l'intérieur des zones U et de 15,2 hectares dans les zones AU indicées.

**Concernant les projections de population et de logements, deux hypothèses de développement ont été détaillées :**

- **l'hypothèse 1 de 6 logements par an pour 1000 habitants issue des préconisations du SCOT (hypothèse minimale inscrite dans le DOG version de novembre 2009).**
- **l'hypothèse 2 de 12 logements par an pour 1000 habitants correspondant au rythme observé sur les 10 dernières années, entre 1999 et 2010.**

Madame Sabot précise que le conseil municipal devra se prononcer sur un rythme d'évolution de population afin de déterminer les surfaces constructibles nécessaires pour la production des logements.

Ces hypothèses de développement sont bien des pistes de travail et le conseil peut choisir un rythme intermédiaire, s'il considère que le rythme des 10 dernières années semble trop rapide, voir de rester sur les orientations du SCOT.

L'étude diagnostic constitue une partie du premier chapitre du rapport de présentation du dossier PLU. Il servira de base de réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En conclusion, la date de la prochaine réunion est rappelée :

- **Réunion concernant les « les premières orientations générales du PADD » le 30 avril à 14h30.**

\*\*  
\*\* \*\*

Le Maire

proposé par l'urbaniste

Patrick BARRAUD

Laurence SABOT