

Saint Prim le 7 décembre 2010



Aquarelle d'Andrée COLLION
Institutrice à ST PRIM de 1970 à 1979

«Civilité» «Nom» «Prénom»

«Adresse»

«F6»

«CP» «Ville»

***Compte rendu rellunion du 29 10 10 des propriel[taires de
terrains constructibles dans le cadre de la rel[vision du PLU et
de la mise en place du SCOT Vfinale.doc***

Présents (d' après émargements) :

Mr Patrick BARRAUD, Mr Pierre GUILLET, Mr Didier GERIN, Mr Michel CROS, Mme Sylviane MONNOT, Mr Stéphane JODAR, Mme Nathalie PONT, Mme Brigitte RAVET représente Mr et Mme Maurice et Odile CLAVEL, Mr Georges DURIEUX, Mr Pierre VERRIER, Mr Georges BRUN, Mr Gaston MONNOT, Mme Marie-Claude BLACHE, Mme Marie-Françoise CELARD, Mr Bernard FRECON, Mme Camille CHARDON, Mr Albert ROUX, Mr et Mme Patrick et Véronique RIVOIRE, Mme Christiane DURIEUX, Mr Henri BLACHE, Mme Claire DENOLLY représente Mr et Mme Louis et Josette BONNETON, Mr Michel VALLIN, Mr Alain THAIZE, Mr BARRAT Hubert, Mr et Mme Christophe et Valérie GUICHARD, Mme Marthe CLUGNET, Mr Sébastien VILHON, Mr GROLIER Georges, Mme Michèle PONTET, Mme Marie-Noëlle BRENIER, Mr Henri MEJASSOL, Mr Alain DEJEROME, Mme Nicole BAULE, Mr et Mme Georges et Simone LESCOT, Mr et Mme Pierre et Simone CELARD, Mlle LACOSTE Andrée, Mr CELARD Jacky, Mr et Mme Henri et Huguette GERIN, Mr Lucien LAGNIER, Mr et Mme Gilles et Simone DEZARNAUD, Mr et Mme Antoine et Josette CLAUDINON, Mr Michel VERRIER, Mr Jean-Luc PONTET, Mme Aimée PONTET, Mr Georges CLO, Mme Marie-Josèphe BELLETINI, Mr Bernard GERIN.

Absents excusés :

Mme Christine BARIOZ, Mr René DURIEUX, Mr Michel HOUDAILLE, Mme Nicole GAYVALLET, Mr Yves CHALEAT, Mr Gil BRENIER, Mr François RENAUD, Mme Sophie GIRARDON, Mr Alain BONNETON, Mme Jeanine KARTOCHIAN.

Absents :

Mr et Mme Michel et Germaine BAYLE, Mr et Mme Gérard et Hélène GUIRONNET, Mr et Mme Laurent et Marie-Claude CLAMARON, Mr Bernard DEFILLON, Mr Jean MARTINON, Mme Gisèle MARTINON, Mr et Mme Jacky et Martine HURTIER, Mr et Mme Louis et Josiane REY, Mr et Mme Léon PAINGAT, Mr et Mme Patrick et Annick VALETTE, Mr Joseph CHIRINIAN, Mr et Mme Alain et Christine FOURNIER, Mr Pierre CHANSON, Mr et Mme Eric et Nicole MASSON, Mme Monique MOLE, Mr Pierre BALDIT, Mlle Claudine SIGAUD, Mme Gisèle MOLLARD, Mr et Mme Jean-Pierre et Martine VIEU BRASSEUR, Mrs Bastien et Benoît DERVIEUX, Mr et Mme Pascal MUNOZ, Mr et Mme Jacques et Christiane GATTIGLIO, Mme Marie-Georges LEZIN, Mr et Mme Jean-Luc et Martine BOURRAT, Mr et Mme Jacques BARCET, Mr et Mme Marc BONNETON, Mr Pierre BARGE, Mr et Mme Jean-Pierre et Régine BUREL, Mr et Mme Jean et Armelle CHEYTION, Mrs Eric et Pascal MAGNAT.

Présentation du document URBA2P par Mme Nathalie PONT.

Voir document annexé ;

Monsieur le Maire précise l'objet de la présente réunion de concertation s'inscrivant dans la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Prim.

En effet, les élus ont souhaité informer les propriétaires, de terrains disposant de capacité en termes de constructibilité, des orientations d'un document d'urbanisme supra-communal, en cours de finalisation, et dénommé SCOT (**S**chéma de **CO**hérence **T**erritoriale) des Rives du Rhône.

Le SCOT fait actuellement l'objet de présentations en réunions publiques, complétées par une exposition itinérante.

Madame Pont présente la procédure de révision du PLU de Saint PRIM, les obligations de « compatibilité » ou d' « articulation » qui s'imposent à cette révision, dont celles qui proviendront du SCOT des Rives du Rhône après son approbation, et celles de niveau supérieur (code de l'urbanisme ; « Grenelle de l'environnement » ; et autres directives d'état et européennes).

Madame Pont rappelle que la commune de Saint Prim est associée au niveau du SCOT aux communes de Saint Clair, Roches de Condrieu et Condrieu pour constituer un « pôle urbain » ou une « Ville ».

Aux « villes », le SCOT associe - entre autres critères - des critères de densité d'urbanisation : 30 logements par hectare, et de rythme de construction : 6 logements/an pour 1000 habitants, ainsi qu'un pourcentage de « logements abordables » par rapport aux logements construits : 20%.

Les deux premiers critères induisent que dès la mise en place du SCOT (ce qui devrait survenir avant la fin de l'année 2011, si les calendriers sont respectés) la surface constructible nécessaire à couvrir les besoins en matière d'urbanisation de la commune pour les 10 années à venir serait de moins de 2,5 hectares, alors que l'on recensait il y a quelques mois 11,5 hectares de terrain constructible.

*(6 logement par an pour 1000hab. **multiplié par** 1100hab. **multiplié par** 10 ans)
Divisé par 30 logements par hectare **égal** 2,2 hectares).*

D'autres préconisations apparaissent également dans le SCOT.

Elles découlent de la mise en application des différentes « orientations » issues des lois « Grenelle de l'environnement », et « recommandent » – dans le but de réduire la pression sur les terres agricoles, optimiser les équipements collectifs, et réduire les déplacements (gaz à effet de serre) – que le développement de l'urbanisation se concentre à proximité des centres villages et dans les villes, là où se situent services et commerces (Mairie ; Ecoles ; lieux de culte ; réseaux ; autres services publics ;etc...).

Appliquées à la commune de Saint PRIM, ces prescriptions font apparaître que seul 0,5 hectare - parmi les 11,5 hectares constructibles évoqués ci-dessus - répond au développement maîtrisé défini par le SCOT.

Monsieur Gerin présente ensuite le schéma illustrant la procédure de révision du PLU et les deux phases qui la composent.

La première est liée aux études et à la concertation, la seconde, plus « administrative », est destinée à recueillir l'avis des « personnes publiques associées » par consultation, ainsi que de la population et d'un commissaire-enquêteur, par le biais d'une enquête publique.

Monsieur le Maire précise que les orientations du Projet de la commune s'articuleront autour de ces quatre premiers points portés par le SCOT :

- Conforter le centre-village,
- Rentabiliser les réseaux, notamment d'assainissement,
- Réduire les déplacements automobiles et favoriser les modes doux ou alternatifs,

- Limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels afin de les préserver pour les générations futures.

Le PLU de Saint PRIM devra nécessairement être « compatible » avec le SCOT des Rives du Rhône, comme devront l'être tous les POS et PLU des communes du territoire qu'il couvre, et ce, dans un délai de trois ans, soit pour le deuxième semestre 2014 au plus tard.

L'obligation de compatibilité du PLU avec le SCOT n'est donc pas liée au fait que le PLU de Saint PRIM est en cours de révision.

Le PLU de Saint PRIM sera compatible avec le SCOT dès sa mise en place (prévue pour début 2012 au plus tard) mais l'aurait été obligatoirement en 2014.

Il est à savoir que le SCOT est « opposable » dès sa mise en place.

Ceci signifie qu'en cas de dépôt de permis de construire non compatible avec les orientations du SCOT - *tout en étant conforme au PLU en cours de validité* - le risque est qu'à un tel Permis de Construire soit opposé, par les autorités compétentes, un arrêté défavorable, ou, qu'en cas d'arrêté favorable des recours soient exercés par le syndicat mixte du SCOT, le Sous-Préfet, la chambre d'agriculture, ou des tiers, quels qu'ils soient.

Enfin : toutes les communes de France devront être régies par un SCOT d'ici la fin 2017.

Questions/réponses.

Monsieur le Maire reprend les différents éléments présentés par Madame Pont en insistant sur la nécessité, pour la plupart des propriétaires, de prendre des décisions rapides sur les projets qu'ils auraient quant à leurs terrains aujourd'hui constructibles sur la commune de Saint PRIM.

Il rappelle que la quasi-totalité des terrains aujourd'hui constructibles ne le sera plus dès la mise en place du SCOT, c'est-à-dire avant fin 2011, si les calendriers sont tenus.

Il rappelle également – sous contrôle de Madame Pont – qu'en cas de dépôt de permis de construire avant cette date, ceux-ci seront valides pendant 2 ans après la date de leur dépôt.

Il attire l'attention des propriétaires sur le fait que ces permis de construire devront être figés à la date d'entrée en vigueur du SCOT, et ne devront pas être remis en cause après cette date.

Il rappelle également – toujours sous contrôle de Madame Pont – qu'en cas de projet de lotissement et de viabilisation effective de ces projets, cette durée de validité est de 4 ans, sous les mêmes conditions de non modification énoncées ci-dessus pour ce qui est des permis de construire individuels.

Il rappelle enfin que le simple Certificat d'Urbanisme n'apporte pas de telles garanties.

A la question concernant la notion de « centre village » Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de ce que communément on appelle « centre village » ; à savoir l'endroit de la commune où se situent la mairie, l'école, l'église, les commerces et autres services publics.

A la question concernant la crainte des agriculteurs de voir se réduire l'espace agricole, il rappelle que la mise en place du SCOT – et donc du PLU – aura l'effet inverse ; il s'agira d'utiliser moins d'espace agricole, et de concentrer l'urbanisation du village autour de son centre.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de révision du PLU en cours doit faire apparaître - pour que la commune puisse se développer pendant les dix prochaines années - un potentiel de 2 hectares à urbaniser en complément des 5000m² qui satisfont dès à présent aux contraintes du SCOT.

Compte tenu des obligations faites à la commune en matière de « logements accessibles » (locations et/ou accès à la propriété), et qu'il est communément observé que

ce type de logements est réalisé dans le cadre de projets communaux, Monsieur le Maire indique que la réflexion du Conseil Municipal porte sur l'urbanisation - dans un premier temps - d'une zone de 2,5 hectares environ - propriété communale - située en bas du village, à proximité immédiate du lotissement de la source et donc du centre village.

L'urbanisation de cette zone se fera selon toutes probabilités en plusieurs tranches (65 logements sont attendus au total) ;

C'est pourquoi le conseil municipal étudie, également, l'urbanisation d'une zone complémentaire, qui établirait la jonction entre le centre village et le hameau du Chanet, au Nord d'Est de ce centre.

Le PLU devrait par conséquent définir l'avenir urbanistique du village pour une période de plusieurs dizaines d'années.

Toutes ces réflexions sont en cours au sein du conseil municipal ; rien n'est figé.

Le Conseil Municipal – avec l'aide du cabinet URBA2P - devra arrêter d'ici la fin du premier semestre 2011 son PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

En conséquence de ce qui précède, les terrains aujourd'hui constructibles - et qui devront être reclassés en zones dont l'urbanisation ne pourra être que différée - ne pourront être à nouveau ouverts à l'urbanisation que lorsque le centre village sera lui-même urbanisé, c'est-à-dire plusieurs décennies.

Sincères et amicales Salutations

Patrick BARRAUD, Maire

Didier GERIN, 1^{er} adjoint

Mme Nathalie PONT,
cabinet d'urbanisme
URBA2P

PJ : document présenté par Mme PONT.

Délibération de lancement de la révision du PLU de Saint PRIM (délibération 2009.62)