

# COMMUNE DE SAINT-PRIM

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Présentation des orientations générales du PADD du 15 avril 2011 à 14h

#### Liste des participants

##### Présents :

Patrick BARRAUD	Maire de Saint-Prim
Didier GERIN	1 <sup>er</sup> Adjoint en charge de la révision du PLU
Pierre GUILLET	2 <sup>ème</sup> Adjoint
Daphné GAULT	3 <sup>ème</sup> Adjointe
Michel CROS	4 <sup>ème</sup> Adjoint
Guy BATTAGLINI	Conseiller Municipal
Sylviane MONNOT	Conseillère Municipale
Annick MOURARET	Conseillère Municipale
Michel RODEL	Conseiller Municipal
Pierre VALVERDE	Conseiller Municipal
Brigitte RAVET	Secrétaire de Mairie
Françoise CHARRIN	DDT/SANO
Cédrik CHABBERT	CG 38 / Territoire Isère Rhodanienne
Philippe ROHMER	SCOT des Rives du Rhône
Jean-Michel CICERON	Chambre d'agriculture de l'Isère
Jérôme JURY	Représentant de la chambre d'agriculture et agriculteur à Saint-Prim
Vincent VIANI	Responsable du service urbanisme à la commune de Le Péage de Roussillon
Liliane BADIN	2 <sup>ème</sup> adjointe en charge de l'urbanisme à la commune de Clonas sur Varèze
Lucette TOURNIER GIRARDON	Maire de la commune de Chonas l'Amballan
Monique MARQUE	1 <sup>ère</sup> adjointe à la commune de Chonas l'Amballan
Laurence SABOT	UrbA2P

##### Excusés

Véronique WORMSER	Région Rhône-Alpes
Daniel PARAIRE	Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord-Isère
Brigitte CHATAIN	Communauté de Communes du Pays Roussillonnais
Alexandra PERDIX	Communauté d'Agglomération du Pays Viennois
Véronique SALEL	Commune des Roches de Condrieu



Monsieur le Maire - Patrick Barraud, introduit la réunion de présentation des premières orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Didier Gerin – 1<sup>er</sup> adjoint en charge de la révision du PLU, présente le projet communal. Ce projet est issu d'un travail important de l'ensemble du conseil municipal qui s'est réuni de nombreuses fois ces derniers mois.

Didier Gerin présente dans un premier temps les orientations du SCOT des Rives du Rhône.

Le bilan du PLU opposable et notamment l'étude des capacités résiduelles a permis de rendre compte des surfaces encore disponibles à la construction soit environ 12 hectares. Les superficies correspondant aux 47 demandes de logements déposées et les 25 projets de logements envisagés par des propriétaires, n'ont pas été comptabilisées.

Le rythme de développement choisi par la commune dans le cadre du PADD est conforme aux orientations du SCOT qui fixent notamment les règles suivantes :

- 6 logements par an pour 1000 habitants dont 20 % minimum de logements sociaux
- densité de 30 logements par hectares

Ainsi le projet prévoit la réalisation au maximum de 72 à 100 logements pour la période 2012-2022 (10 ans de vie du PLU) dont au plus 57 logements privés et au moins 15 logements locatifs sociaux. Au-delà, seuls des « logements abordables » (au sens SCOT, c'est-à-dire incluant des logements spéciaux type personnes âgées, PMR, etc.) pourront être réalisés.

Les surfaces nécessaires à la réalisation de cette enveloppe de logements ont été estimées entre 2,4 à 3,4 hectares (sur la base d'une densité de 30 logements par hectare).

Le développement de l'urbanisation s'effectuera en priorité autour du centre-bourg par :

- la réalisation d'un nouveau quartier entre l'école, la route de Vienne et le Hameau « Le Chanet » tout en maintenant une réserve foncière pour conforter les équipements au Nord du bourg à proximité du groupe scolaire.
- l'aménagement progressif du secteur de Maria (terrain communal) sous la forme d'un éco-quartier
- la diversification du parc de logements avec une répartition homogène sur l'ensemble de la commune. Ce point reste à traiter dans le détail lors des prochaines réunions.

Des orientations d'aménagement sont en cours d'étude sur ces deux secteurs.

Dans les hameaux des dents creuses seront éventuellement maintenues constructibles.

Monsieur Gerin présente ensuite les autres thématiques du PADD concernant la qualité de vie, la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles, le développement économique et les déplacements.

Les capacités globales du PLU révisé (projet) sont à préciser mais elles sont estimées à 1 hectare à l'intérieur des zones urbaines proches du centre-bourg et à 3 hectares pour les deux secteurs de développement (Maria et Sud-Chanet). Les hameaux seront soit totalement déclassés pour ne permettre que la gestion du bâti existant soit partiellement déclassés et certains terrains seront donc maintenus constructibles afin de remplir quelques dents creuses.

## Remarques des personnes présentes concernant le projet communal

**Madame CHARIN** (DDT/SANO) évoque le porter à connaissance transmis à la commune. Ce document comporte notamment les servitudes d'utilité publique qui font mention du périmètre de monument historique du château de Chonas l'Amballan qui impacte une superficie au Nord de la commune de Saint-Prim. Une procédure d'adaptation de périmètre effectuée par la commune de Chonas l'Amballan a permis d'en exclure Saint-Prim.

Toutefois il est rappelé que cette procédure doit être effectuée par chaque commune concernée par un même périmètre. Par conséquent Saint-Prim devra également mener cette procédure afin que ce périmètre soit supprimé du plan des servitudes d'utilité publique et que la commune ne soit réellement plus impactée.

**Monsieur Jury** (agriculteur de Saint-Prim et représentant à la chambre d'agriculture) indique que les terrains identifiés pour le développement de l'urbanisation sont ceux qui présentent la meilleure valeur agronomique alors que des terrains sont à l'état de friche au Nord du hameau de Mordant.

*Monsieur Le Maire évoque la carte des aléas, établie sur la commune lors de la mise en place du PLU en 2004 par le bureau d'études Alp'géorisques, qui classe ces terrains en risque de glissement de terrain. Ils ne sont donc pas appropriés à la construction.*

**Monsieur Rohmer** (SCOT Rives du Rhône) confirme que le projet prend bien en compte les orientations du SCOT mais qu'il restera vigilant sur la question des hameaux. Il convient également de faire attention aux demandes de logements autorisées qui sont aussi nombreuses que l'enveloppe de logements à produire dans le cadre du projet de PLU.

*Monsieur Le Maire précise que la population actuelle est d'environ 1200 habitants et que les équipements de la commune sont dimensionnés pour répondre aux besoins d'une population de 1500 habitants ce qui laisse une marge de manœuvre à la commune.*

**Monsieur Rohmer** demande quelles sont les mesures prises pour desservir le secteur de Maria.

*Monsieur le Maire explique que les travaux en cours devant la mairie et à hauteur du carrefour dit de « La Salette » font partie des mesures pour relier le bourg à ce secteur.*

*Des liaisons douces seront développées et l'élargissement de la voie qui relie la commune à Saint Clair est également envisagée, avec couverture du fossé côté Ouest jusqu'au droit de la parcelle communale.*

**Monsieur Viani** (commune Le Péage de Roussillon) demande si des mesures de préservation du patrimoine sont envisagées.

*Cet aspect est pris en compte par le projet de révision du PLU et sera approfondi par la suite.*

**Madame Le Maire de Chonas l'Amballan** indique que la traversée de son village va devenir une zone 20 km/h en raison de l'importante circulation observée qui correspond notamment aux véhicules en provenance de Saint-Prim. Ceux-ci transitent par le village de Chonas pour rejoindre la nationale via le rond point et éviter ainsi le stop à Saint-Prim au bout de la route de Vienne problématique aux heures de trafic important.

**Monsieur Chabbert** (Conseil Général de l'Isère) demande si les corridors naturels ont bien été pris en compte dans le projet.

*Il est rappelé que le projet prévoit « la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables », conformément aux préconisations du SCOT.*

**Monsieur CICERON** (Chambre d'agriculture de l'Isère) demande si les sièges d'exploitations et les projets des agriculteurs ont bien été intégrés.

*Une réunion thématique sur l'agriculture a été effectuée en début d'étude de la révision du PLU afin de collecter l'ensemble des données sur les agriculteurs de la commune (localisation du siège, projets, cartographie des terrains cultivés par chaque agriculteur, type de cultures ou d'élevage, etc.).*

**Monsieur Jury** expose son point de vue sur le développement rapide de l'urbanisation et les conséquences liées à l'imperméabilisation des sols. Il fait également part de sa crainte que la commune perde son caractère rural liée à une forte pression foncière si un échangeur autoroutier devait être réalisé à proximité. Il demande ensuite des précisions sur le projet de la maison de convalescence.

*Monsieur Le Maire précise que les infrastructures autoroutières relèvent de décision de l'Etat, il indique, par ailleurs, que la zone qui correspond à la propriété foncière du « Mas des Champs » fera l'objet d'un zonage et règlement spécifiques pour de l'équipement à caractère hospitalier ce qui permettra de réaliser une extension pour atteindre une capacité d'accueil à terme de 100 lits. Le Coefficient d'Occupation des Sols et la hauteur seront donc adaptés aux besoins du projet.*

**Madame Badin** (commune de Clonas sur Varèze) demande si le zonage d'assainissement sera repris et si le volet eaux pluviales sera intégré.

*Le zonage d'assainissement sera effectivement repris pour être en adéquation avec le projet communal. La partie eaux pluviales est un volet obligatoire du zonage d'assainissement il y sera par conséquent intégré.*

**Monsieur Battaglini** (conseiller municipal) indique que le conseil municipal porte une attention particulière à la qualité des projets à venir d'où la réflexion sur l'éco-quartier et demande si les logements réalisés dans ce cadre seront comptabilisés, puisque le SCOT permet un dépassement du nombre de logements à produire pour des projets qualitatifs

*Madame Charrin précise que cette disposition s'applique uniquement dans le cas d'un projet d'urbanisme innovant.*

**Madame Charrin (DDT)** rappelle que son rôle consiste notamment à veiller à la bonne application du Porter à Connaissance et du SCOT quant au respect de ses orientations en ce qui concerne les surfaces nécessaires au nombre de logements à produire et conseille à la commune de Saint-Prim d'être vigilant sur ce point.

*Les capacités résiduelles du village font état d'un hectare, les deux secteurs de développement de trois hectares, soit 4 hectares au total. Les préconisations du SCOT sont donc atteintes avec ces deux secteurs. Le déclassement total ou partiel des hameaux reste à valider.*

En conclusion, Didier Gerin précise que le travail du Conseil Municipal sur l'élaboration du PADD se poursuivra avec un maximum d'échanges et de concertation. De nouvelles rencontres avec les Personnes Publiques Associées seront planifiées pour valider chaque étape de cette révision du PLU. Comme initialement prévu, une réunion d'information auprès de la population sera également planifiée dans les prochains mois. Le compte rendu est envoyé aux personnes publiques associées pour validation et éventuels compléments d'informations.

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

Le Maire : Patrick BARRAUD

Le 1<sup>er</sup> adjoint (chargé du dossier de révision du PLU) : Didier GERIN

Pour le cabinet d'urbanisme UrbA2P : Laurence SABOT