

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-ROMANS

Compte-rendu de la Réunion Publique du 24 février 2015

Participants :

Mairie : Mr le Maire et ses conseillers municipaux dont l'ensemble de la Commission Urbanisme.
Adeline Rey Urbaniste et Florence Jourdain Atelier Verdance Paysagistes.

Habitants : une cinquantaine de personnes a assisté à la présentation et a posé des questions.

Ont été présentés au cours de cette réunion :

- L'état d'avancement de la révision du PLU et son calendrier prévisionnel.
- Les modalités de concertation de la population.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables révisé.

Les questions et remarques ont été les suivantes :

1. La prise en compte des directives du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise :

Le SCOT impose une réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. Ce qui conduit à réduire la surface initialement prévue pour la future zone d'activités des Bavorgnes et à échelonner dans le temps l'urbanisation du futur quartier résidentiel des Condamines.

Si on réduit la surface dédiée à la future zone d'activités économiques des Bavorgnes, ne va-t-on pas perdre ce potentiel au profit d'autres communes ?

Le SCOT prévoit un développement de 70 Ha pour les zones d'activités sur l'ensemble sur Sud-Grésivaudan dont 20Ha pour le territoire de la Communauté de Communes de la Bourne à l'Isère, qui a prévu de les répartir entre Saint-Just, Saint-Romans (environ 9Ha) et quelques secteurs résiduels. La future zone d'activités de Bavorgnes devra s'inscrire dans ce potentiel.

Si les surfaces d'urbanisation (logement et activité) sont divisées par 2, comment rentabiliser ou organiser les coûts de viabilisation et d'aménagement des terrains ?

La réduction des surfaces urbanisables a pour objectif de limiter l'étalement urbain et la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation. L'objectif est donc la densification du bâti : proposer le même nombre de logements ou de constructions sur une surface plus réduite. Cet objectif ne remet pas en cause les coûts d'aménagement et au contraire participe à leur limitation dans la mesure où les superficies à aménager seront plus réduites.

Pourquoi réduire les surfaces urbanisables alors qu'on est en manque de logements ?

Le SCOT a défini les besoins en logements par commune selon une organisation qui prend en compte plusieurs paramètres comme la taille de la commune, ses caractéristiques en termes d'emplois, d'offre de transports en communs, en équipements et en services. Les objectifs de constructions de logements neufs à Saint-Romans sont issus de cette analyse. A Saint-Romans, les objectifs moyens de construction de logements neufs définis par le SCOT correspondent à ce qu'il se fait depuis une dizaine d'années sur la commune.

Le SCOT autorise un potentiel constructible de 10 Ha à inscrire dans le zonage du PLU. Comment ce potentiel constructible est-il comptabilisé ? Prend-t-il en compte la réhabilitation des granges ?

Afin d'optimiser ce potentiel, sera-t-il possible de classer en zone N les terrains dont les propriétaires ne veulent pas construire ?

Sont pris en compte dans le potentiel constructible de 10 Ha :

- les logements neufs construits sur des parcelles non construites,
- les logements neufs construits sur des parcelles construites de plus de 3000m².

Ne sont pas pris en compte dans le potentiel constructible de 10 Ha :

- les logements créés via le changement de destination et la réhabilitation du bâti existant (par exemple la transformation d'une grange en logement),
- les logements neufs construits sur des parcelles construites de moins de 3000m² : principe de densification,
- les logements sociaux neufs construits au-delà des objectifs exigés par le Programme Local de l'Habitat ou le SCOT.

Le classement en zone constructible des parcelles se fera dans le respect des orientations du PADD présenté ce jour, et non sur la base des volontés des propriétaires. Pour inciter à l'urbanisation des parcelles rendues constructibles, la commune dispose d'outils fiscaux qu'elle pourra mettre en place le cas échéant.

2. Les activités économiques

Certaines exploitations agricoles sont gérées par 2 exploitants associés. Dans les zones A, le PLU pourra-t-il permettre la réalisation de 2 logements liés à l'exploitation agricole ?

Le règlement du PLU de la zone agricole dite « A » autorise toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole, donc le logement est autorisé s'il est nécessaire à l'activité agricole. Cependant, concernant le logement des exploitants, Mr le Maire rappelle que les services institutionnels y portent une attention particulière pour éviter les dérives. Ainsi, la présence permanente de l'agriculteur sur son exploitation doit être jugée nécessaire pour que le logement soit autorisé en zone agricole. En Isère, la Chambre d'Agriculture juge cette présence permanente par la présence d'animaux ; en dehors de l'élevage, les projets ne sont pas autorisés.

La carrière du Bois de Claix : Quelle est la décision prise sur la carrière du Bois de Claix ? Quel est l'impact d'une extension de la carrière sur le bois de Claix ? Des constructions seront-elles autorisées sur cette extension ? Une fois l'activité arrêtée, que devient le site ? Quelle est la durée d'exploitation permise par l'extension ?

Le Conseil Municipal a validé la possibilité d'extension de l'exploitation de la carrière sur 1Ha, dans le respect de l'objectif inscrit dans le PADD, alors que l'exploitant a fait une demande pour 4,5Ha. L'extension se fera sur la partie Nord-Ouest du site actuel, préservant ainsi un espace tampon avec les habitations voisines et limitant son impact sur le Bois de Claix. Aucune construction ne sera autorisée sur le site, à l'exception des infrastructures nécessaires à l'exploitation de la ressource. Une fois l'exploitation achevée, le site sera réhabilité conformément aux dispositions prévues dans le dossier d'instruction, qui n'est pas du ressort du PLU. La durée d'exploitation n'est pas arrêtée, elle sera fonction du matériau présent.

Les commerces : Face aux difficultés des commerces de centre village, quel accompagnement avoir ? Faut-il aménager un espace commercial le long de la RD au niveau des Bavorgnes ou essayer de préserver les commerces au centre-village ?

Mr le Maire annonce qu'une demande écrite de la part des commerçants du bourg a été déposée en mairie pour une installation sur la future zone d'activités des Bavorgnes d'un pôle commercial qui les regrouperait tous, ce qui garantirait leur pérennité sur la commune en les faisant bénéficier d'une clientèle de passage qu'ils n'ont pas aujourd'hui. Une réflexion sera menée avec eux afin de définir une stratégie d'action qui permette leur maintien sans pour autant remettre en cause l'objectif de centralité du bourg.

Ne pourrait-on transformer la salle des fêtes en halle de commerces ?

Mr le Maire précise que pour l'instant, l'implantation de la salle des fêtes à proximité des écoles reste une intention mais aucune programmation n'a encore été réalisée.

La zone des Bavorgnes est-elle la plus pertinente pour une zone d'activités ? Ne peut-on pas échanger les destinations entre Bavorgnes et Condamines ? Faut-il ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du secteur des Bavorgnes (immédiatement et uniquement pour des activités ?) Quel est l'intérêt d'accueillir des activités sur ce secteur directement sous les écoles et à proximité du coeur de village ?

Le périmètre de la future zone d'activités des Bavorgnes est en cours de réflexion. Il concernera environ 9 Ha sur les 15 Ha que représente l'emprise actuelle. Une réflexion sur le développement résidentiel du bourg à long terme sera menée pour définir au plus juste la localisation et les emprises résidentielles et économiques qui seront inscrites dans le PLU révisé, dans le respect des objectifs du PADD présentés ce jour.

3. Les déplacements

Le PADD annonce une réflexion sur les circulations piétonnes autour du centre bourg. Où en est-on ?
Le PADD présente les intentions de la municipalité. La réflexion sur les circulations piétonnes sera menée au cours du 2^{ème} trimestre 2015, dans le cadre des réunions de travail sur la traduction réglementaire du PADD. Ces éléments seront présentés lors de la 3^{ème} réunion publique qui est prévue pour la fin de l'année 2015.

4. Les équipements

La future salle polyvalente : Où en est le projet de délocalisation ? Quel sera son usage ? Un parking dédié sera-t-il aménagé ? L'ensemble a-t-il été estimé et budgété ?

Le secteur fait déjà l'objet d'un Emplacement Réservé dans le PLU en cours. Cet Emplacement Réservé sera maintenu dans le PLU révisé. Comme vu plus haut, Mr le Maire précise que pour l'instant, l'implantation de la salle des fêtes à proximité des écoles reste une intention mais aucune programmation n'a encore été réalisée.

5. Le cadre environnemental

La prise en compte des risques naturels :

Quelle articulation entre les directives du contrat de rivière du Merdaret et le PLU ?

Quelle est la temporalité entre le contrat de rivière et les travaux prévus sur le Merdaret et le devenir du bâtiment Actis ?

La carte des aléas sera-t-elle présentée lors d'une prochaine réunion publique ? Son évolution est-elle prise en compte dans le PLU ?

Les travaux de protection des abords du Merdaret dans sa traversée du bourg sont gérés par l'Etat. Le bâtiment ACTIS va être détruit.

Il n'est pas prévu de présenter la carte des aléas en réunion publique. Néanmoins, le PLU, dans la définition des zones constructibles, devra respecter à la lettre le zonage et les prescriptions de la carte des aléas. Pour rappel, les zones de risques moyens et forts sont interdites à la construction, sauf exceptions (aménagements du bâti existant par exemple), et les zones de risques faibles sont autorisées à la construction sous conditions.

Concernant les travaux de protection, la doctrine de l'Etat, en Isère, est la suivante : lorsque des travaux de protection sont réalisés, les services de l'Etat en tiennent compte pour l'urbanisation des zones déjà bâties (densification, dents creuses) mais en aucun cas ces travaux ne sont pris en compte pour l'ouverture à l'urbanisation de secteurs non bâtis, c'est-à-dire les extensions de l'urbanisation.

La prise en compte des corridors écologiques est-elle obligatoire ?

L'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, entre autres, les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PLU de Saint-Romans doit donc prendre en compte les corridors connus et mettre en place dans son règlement les moyens de les préserver. Une traduction à la parcelle se fera dans le cadre de la révision du plan de zonage.

6. Divers

Existe-t-il une marge de manœuvre dans la rédaction des articles du règlement ?

Le règlement écrit du PLU est encadré par le Code de l'Urbanisme qui définit les types de règles qui peuvent y être inscrites. A l'intérieur de ce cadre réglementaire, la municipalité reste maître de la règle et de son niveau de précision.

Le PADD présenté remet en cause les grandes orientations du développement communal définies il y a une vingtaine d'années. Quelle est la pérennité de ce document au regard des changements de politique effectifs ?

Le PLU doit s'inscrire dans la législation qui s'applique au moment de son élaboration et qui dicte la doctrine nationale en matière de développement des territoires et de toutes les composantes qui y sont associées (protection de l'environnement, développement économique, logement, transports...). Les orientations inscrites dans le PLU sont définies pour une échéance de 12 à 15 ans et prennent en compte cette évolution législative, qui peut conduire la municipalité en cours à re-questionner les orientations de développement définies par le passé.