

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT ROMAIN EN GIER

Réunion publique n°1. Présentation de la procédure et des enjeux du territoire.

01.07.2021

La réunion avait pour objet de présenter au public la procédure de révision du PLU et les enjeux du territoire identifiés lors de la phase de diagnostic.

Le diaporama de la réunion est joint au présent compte rendu.

La réunion a eu lieu dans la salle des mariages de la mairie et a regroupé environ 30 personnes.

La réunion s'est déroulée en trois temps.

Dans un premier temps Mme le maire a procédé à une introduction rapide pour préciser l'objet de la réunion. Les représentants du bureau d'études et de l'intercommunalité se sont présentés et ont précisé leur rôle respectif dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint-Romain-en-Gier.

Dans un deuxième temps, le bureau d'études a procédé à la présentation de la procédure et des enjeux.

Enfin, la séance a été ouverte afin que chacun puisse poser ses questions ou faire ses remarques.

Les échanges qui ont eu lieu au cours de la réunion sont présentés ci-dessous :

Question n°1 : Est-ce que le PLU permet de régulariser la situation de certaines constructions, notamment celles qui auraient été construites sans autorisations ?

Réponse => Le rôle du PLU n'est pas de régulariser les constructions non conformes ou illégales. Les règles du nouveau PLU ne s'appliquent d'ailleurs pas a posteriori. Elles sont là pour encadrer les futures constructions et aménagements.

Question n°2 : Existe-t-il une obligation pour la commune de réaliser des équipements pour répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic ?

Réponse => Il n'y a pas d'obligation légale. Cela fait partie du travail réalisé dans le cadre de la

révision que de s'assurer que les équipements seront adaptés aux besoins actuels et futurs. Cela permettra le cas échéant à la commune de créer des emplacements réservés pour la réalisation ou l'extension d'un équipement public dans le futur et de prévoir son financement.

Question n°3 : Est-ce que le nouveau PLU prévoit la réalisation de logements sociaux ?

Réponse => Cela sera étudié dans la phase de PADD. La commune n'est pas tenue réglementairement de prévoir la production de logements sociaux. Toutefois le SCoT recommande de prévoir de 5 à 15% de logements abordables dans le PLU.

Question n°4 : Le diagnostic précise que la commune peut mobiliser jusqu'à 1,33 ha de foncier mais étant donné les contraintes, où va-t-on trouver cette surface ?

Réponse => La révision du PLU doit prendre en compte un certain nombre d'éléments qui limitent les possibilités, notamment les contraintes physiques (risques, nuisances, topographie, ...). Le renforcement du bourg sera très difficile compte tenu de ces contraintes et il faudra sûrement envisager un développement en marge de celui-ci.

Question n°5 : Les contraintes existantes (inondation, pentes, ...) ont entraîné dans certains cas des adaptations, notamment dans le cas de l'urbanisation du secteur des Godines, où les limitations de mouvements de terrain de + ou - 1m ont imposé des parcelles de grandes tailles pour construire dans la pente.

Réponse => L'adaptation au terrain et au contexte sont très importantes. Le modèle pavillonnaire avec un rez-de-chaussée sur un niveau n'est pas toujours possible ni souhaitable dans une commune où les terrains sont en pente. Il faudra envisager d'autres formes de constructions qui s'intègrent mieux dans la pente dans le cadre du prochain PLU.

Question n°6 : A quoi correspond exactement le zonage ? Est-ce qu'il modifie les parcelles ?

Réponse => Le document graphique ou zonage a pour rôle de représenter les différentes zones du PLU où s'appliquent un règlement particulier et adapté aux enjeux et aux besoins. Le règlement n'autorisera pas les mêmes choses en zone U (urbaine) et AU (à urbaniser) qu'en zone A (agricole) ou N (naturelle). Le document graphique se superpose au cadastre mais ne le modifie en aucun cas. Par contre il est possible qu'une parcelle soit classée pour partie dans une zone (par exemple U) et pour partie dans une autre (par exemple A).