

**Monsieur le Président
Thierry Kovacs
Vienne Condrieu Agglomération
Espace St Germain
30 avenue du Général Leclerc
38000 VIENNE**

Vienne, le 9 octobre 2023

Objet : Consultation sur le projet de révision du PLU de St Romain en Gier

Ref. PDL/JL/AM 23 10 C 062

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu pour avis le projet de PLU arrêté en date du 27 juin 2023 et je vous en remercie.

Le Bureau Syndical du SCOT des Rives du Rhône s'est réuni le 4 octobre 2023 pour examiner ce projet de PLU, dont il a pu apprécier la qualité et sur lequel il a donné un avis favorable assorti d'une réserve.

Réserve n°1 relative au commerce :

Le Scot des Rives du Rhône demande que les secteurs où le commerce de moins de 300 m² de surface de vente est autorisé soient localisés dans la ou les centralités du bourg et sur des périmètres de taille restreinte. Le PLU autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans l'ensemble des zones Urbaines Ua, Ub et Ui. Afin d'être compatible avec le Scot, merci de ne pas autoriser les activités de services dans l'ensemble des zones sans limitation. Pour cela :

- Pour prendre en compte les spécificités des zones rurales, il est possible d'autoriser dans le règlement dans certains secteurs d'habitat où l'accueil de commerces n'est pas pertinent « la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation ». Cela permet de rendre possible l'installation de ce type d'activité en étant compatible avec le DAAC.
- Ne pas autoriser ce type d'activité en zone UI.

En complément, je porte à votre connaissance plusieurs remarques vous permettant d'améliorer la qualité du document. Elles concernent les points suivants :

Remarque n°1 relative à la zone NA1 et la création d'habitation

Le PLU prévoit la mise en place d'un STECAL NA1 dans lequel est autorisée une habitation nouvelle limitée à 80m² en lien avec l'activité initiale restaurant, hébergement et accueil touristique autorisée dans le volume existant. La phrase n'est pas claire et sous-entend la

possibilité de créer une nouvelle habitation de 80 m² en dehors du volume existant. Il serait opportun de clarifier l'écriture du règlement. Ce secteur de STECAL se situe au cœur d'un corridor écologique d'intérêt local, la création de nouvelle habitation n'est pas recommandée.

Remarque n°2 relative à la zone Nt

Le PLU prévoit la mise en place d'un STECAL Nt dans lequel est autorisée la réhabilitation d'une ancienne habitation (jusqu'à 200m²). Cet usage « habitation » semble incohérent avec le projet de développement d'un site d'accueil du public touristique et de restauration porté par la commune et décrit dans l'OAP. J'attire votre attention sur l'incohérence des usages sur un même site.

Par ailleurs le règlement de la zone autorise les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, cette destination ne semble pas correspondre au projet de la commune. Je vous préconise de mettre en cohérence les pièces du PLU.

Remarque n°3 relative au règlement de la zone AU :

J'attire votre attention sur l'incohérence du règlement de la zone AU avec l'OAP. En effet, le règlement autorise les équipements en zone AU alors qu'il s'agit d'un secteur résidentiel défini à travers l'OAP.

Remarque n°4 relative aux objectifs de mixité

Une servitude de mixité est fixée à 20% en zone AUa. J'attire votre attention sur la mise en œuvre pouvant être compliquée de cet objectif, se traduisant par la création de deux logements. Ce volume de logement est peu attractif pour les bailleurs et risque de ne pas permettre la réalisation d'un projet sur ce tènement.

Vous trouverez, ci-joint, la délibération du Syndicat Mixte portant avis sur ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe DELAPLACETTE
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône



SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHONE
Espace St Germain - 30, avenue Général Leclerc
38200 VIENNE

Registre des Délibérations
D-2023-14

Séance du Bureau syndical du 04 octobre 2023

Date de la convocation : 26 septembre 2023

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 11

Nombre de membres votants : 11

Elus présents : Philippe DELAPLACETTE, Simon PLENET, Luc THOMAS, Christophe DELORD, Diane VIGIER, Charles ZILLIOX, Gilles VIAL, Claudine PERROT-BERTON, Philippe GENTY, Sylvie DEZARNAUD, André FERRAND

Elus excusés : Thierry KOVACS, Frédéric DUBOUCHET

Rapporteur : Philippe DELAPLACETTE

OBJET : Avis sur le PLU de la commune de St Romain en Gier

NOTE DE SYNTHESE

Par délibération en date du 16 décembre 2020, le conseil syndical a donné délégation au bureau syndical pour émettre les avis sur les PLU.

Une synthèse du projet de PLU de St Romain en Gier est présentée en séance.

Synthèse du projet communal

Le projet de PLU prévoit un développement modéré de la commune sur 10 ans, avec la création d'environ 23 logements, répartis principalement sur une zone AU du centre bourg (11 lgts) + deux secteurs urbains (4 lgts) et par les possibilités de changement de destination (4). La densité moyenne des zones d'accueil encadrée par des OAP est de 22 lgts /ha proposée.

LE BUREAU SYNDICAL,

- Vu l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Vu la délibération D2020-24 du conseil syndical du 16 décembre 2020 donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot.
- Vu le projet de PLU arrêté par la commune en date du 24 octobre 2022

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau syndical émet un **avis favorable** sur le projet de PLU assorti d'une réserve visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

Réserve n°1 relative au commerce :

Le Scot des Rives du Rhône demande que les secteurs où le commerce de moins de 300 m² de surface de vente est autorisé soient localisés dans la ou les centralités du bourg et sur des périmètres de taille restreinte. Le PLU autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans l'ensemble des zones Urbaines Ua, Ub et Ui. Afin d'être compatible avec le Scot, merci de ne pas autoriser les activités de services dans l'ensemble des zones sans limitation. Pour cela :

- Pour prendre en compte les spécificités des zones rurales, il est possible d'autoriser dans le règlement dans certains secteurs d'habitat où l'accueil de commerces n'est pas pertinent « la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, **à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation** ». Cela permet de rendre possible l'installation de ce type d'activité en étant compatible avec le DAAC.
- Ne pas autoriser ce type d'activité en zone UI.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



A l'unanimité,

Philippe DELAPLACETTE
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône