



34, rue Georges Plasse
42 300 ROANNE

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail: urbanisme@realites-be.fr



Commune de Balbigny

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique de concertation

du 19 Janvier 2017

Référence : 42043

Ordre du jour :

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette réunion a rassemblé environ 25 personnes.

Les élus souhaitent la bienvenue à tous les participants. Monsieur le Maire et Joëlle Lyonnet, Adjointe, introduisent la rencontre en présentant les grands objectifs des démarches engagées, ainsi que le contexte législatif dans lequel s'inscrit la procédure (SCOT Loire-Centre).

Monsieur le Maire indique l'optique d'une probable élaboration d'un PLU intercommunal dans les prochaines années. Il rappelle que cette procédure, si elle débute, ne pourrait aboutir avant de nombreuses années. La révision du PLU est donc primordiale, pour justifier un projet dûment réfléchi, mais également pour mettre en œuvre les projets du territoire au plus vite.

Monsieur le Maire rappelle aux personnes présentes que l'objet de la présente réunion est de débattre sur l'intérêt général du projet. Les intérêts privés ne seront pas abordés. L'enquête publique a été instituée dans ce but.

Ensuite, la parole est donnée au bureau d'études Réalités.

Le bureau d'étude débute par un rappel sur la procédure de révision. Puis il présente les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui fut débattu par le Conseil Municipal le 28 Juin 2016.

Le PLU :

- Les objectifs de la révision du PLU avec un bref rappel des objectifs inscrits dans la délibération du 16 Septembre 2014, par les élus.
- Le contexte réglementaire : l'impact de la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle et ses grands objectifs concernant l'urbanisme, la loi ALUR.

REALITES Bureau d'études

34, rue Georges Plasse – 42300 ROANNE Tél : 04 77 67 83 06 – Fax : 04 77 23 01 85

E. mail : urbanisme@realites-be.fr

- La compatibilité du PLU avec d'autres documents : les documents de portée supérieure mais aussi la cohérence avec les différentes études thématiques menées par la commune.
- La procédure de révision du PLU : où en est-on, quelles sont les échéances prévues...

La concertation :

- Définition et objet de la concertation.
- Les modalités choisies par le conseil municipal.
- La durée.
- La différence avec l'enquête publique.

La réunion se poursuit par une présentation des différents axes du PADD :

- 1 - Affirmer le statut de centralité de Balbigny, de pôle urbain intermédiaire.
- 2 - S'inscrire dans une politique de développement permettant de préserver les ressources.
- 3 - Préserver un cadre de vie villageois dans le centre.

Monsieur le Maire ajoute que les ambitions du PLU seront certainement revues à la baisse dans les mois à venir.

En effet, le Schéma de Cohérence Territoriale Loire-Centre a été approuvé par les élus, en décembre dernier, mais il risque fortement d'être non appliqué et demandé d'être modifié par les services de l'Etat, dans le cadre du contrôle de légalité.

Les prescriptions du SCOT qui viennent d'être approuvées, sont modérées comparé aux objectifs des SCOT voisins. Si l'Etat refuse le SCOT actuel, ce dernier serait contraint de devenir plus contraignant encore pour les collectivités. Cela se traduirait notamment par une baisse supplémentaire des ambitions démographiques, ainsi qu'une baisse des disponibilités foncières à mobiliser.

Monsieur le Maire informe qu'à compter du 1^{er} Avril 2017, l'instruction des autorisations d'urbanisme sera réalisée par la Communauté d'Agglomération Forez Est.

Les questions soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études sont les suivantes :

- **Les intérêts privés ne pouvant être débattus que lors de l'enquête publique, est ce que ces intérêts seront réellement pris en compte, attendu que le PLU sera arrêté ?**

Les intérêts privés pourront éventuellement être pris en compte, à la condition que ces intérêts ne gênent pas l'intérêt général et l'équilibre du projet. Les modifications apportées à la suite de l'enquête publique ne peuvent effectivement qu'être mineures et ne pas remettre l'ensemble des grandes orientations du PADD.

- **Le projet de ZAIN est très consommateur d'espaces, tandis que les droits à construire sont de plus en plus limités.**

La ZAIN représente un projet de développement économique à l'échelle du département de la Loire. Toutefois, aujourd'hui les données risquent d'être revues étant donné que la compétence est transférée à la Région et que ce projet n'est donc plus de compétence départementale.

- **Des camions traversent la commune de part en part (RD 1082), et sont à l'origine de nombreuses nuisances, de bâtiments vacants,... Un projet de déviation routière avait été tracé dans les années 1970. Il regrette que ce projet ne soit pas à l'ordre du jour.**

La création d'une déviation de la RD 1082 n'est pas du ressort de la municipalité. Seul le Conseil Départemental pourrait porter un tel projet, mais il n'en a plus les moyens financiers.

Monsieur le Maire a signalé que la vacance constatée le long de la RD 1082, n'est pas si importante. En effet, les élus ont fait le tour des bâtiments et nombreux sont occupés même si en apparence ils paraissent vacants.

- **Pourquoi stopper l'expansion des structures commerciales situées à l'entrée Sud de la commune ? La moyenne surface qui s'y trouve s'est implantée à cet endroit depuis plusieurs années, et aucun commerce du centre n'a fermé ses portes depuis.**

Le SCOT a décliné des prescriptions précises et spatialisées sur Balbigny. Le schéma de développement commercial a ainsi été retraduit au niveau du PLU, avec l'intégration des Zones d'Aménagement Commercial (ZACO), qui se situent sur la partie Nord de la commune et non sur la partie Sud. Le SCOT insiste sur le renforcement et la protection des commerces de proximité, et ne souhaite pas renforcer les moyennes et grandes surfaces qui sont situées en dehors du bourg. Le PLU est contraint de suivre ces préconisations.

- **L'expansion commerciale est-elle réellement possible au Nord du bourg ? Cette zone est mal desservie, et on y trouve peu de places libres.**

Le développement du centre commercial est possible sur ce secteur. Il reste une parcelle disponible. La commission travaille actuellement sur le zonage du PLU, et il reste encore de la place pour asseoir le développement de cette polarité commerciale.

- **Le projet de ZAC du Levant est-il toujours d'actualité ? Ce projet avance-t-il ? Une personne rappelle le montant financier de ce projet et que plusieurs études coûteuses ont été menées. Toutes ces dépenses ont coûté très chères à la commune.**

Lorsque les terres concernées pour ce projet ont été achetées par la municipalité, les lois Grenelle et Alur n'existaient pas. Le contexte législatif de 2017 n'est plus celui de 2008, et les règles sont devenues plus strictes. Aussi, au vu du nouveau contexte législatif et la nécessaire limitation de la consommation foncière, ce projet est abandonné dans le PLU.

- **Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de 1% par an. Pourquoi ne veut-il pas dépasser la barre des 3500 habitants ? Cela va à l'encontre de l'ambition d'affirmer Balbigny comme une pôle intermédiaire.**

Pour accueillir autant d'habitants supplémentaires, il faudrait réadapter les capacités d'accueil des écoles, des crèches, des équipements, les capacités des réseaux. Une telle ambition nécessite bien plus d'investissements. Pour ce qui est de l'objectif de 1% par an, c'est le SCOT qui l'impose. Cette évolution démographique semble tout à fait cohérente avec les capacités de la commune en terme d'équipements, réseaux,...

- **De qui est composé le SCOT ?**

Le syndicat mixte du SCOT est composé d'élus (ceux de l'ancienne intercommunalité notamment). Le SCOT a été validé par les élus mais a fait l'objet de nombreuses réserves de la part des personnes publiques associées (services de l'Etat, chambres consulaires,...).

- **Combien de logements sociaux seront construits dans la part des 20 logements à construire chaque année ?**

Il existe de grandes dents creuses dans le bourg, qui pourront être mobilisées en partie pour la réalisation de ces logements. Les Orientations d'Aménagement et Programmation n'ont pas été dessinées et permettront de définir sur ces terrains les typologies de logements envisagées, la mixité sociale,...

Il convient d'indiquer que ces logements sociaux comprennent les logements adaptés pour les personnes âgées autonomes.

Le projet envisage que 20% des besoins en logements seront réalisés par aménagement du bâti existant. Il précise également que 20% des besoins en logements seront des logements locatifs sociaux.

- **Qu'est ce que le SCOT prévoit pour les jachères industrielles, comme la laiterie ? Les portes et fenêtres de ce site sont ouvertes, et le site est toujours pollué.**

Monsieur le Maire a mis en demeure la société Lactalys de sécuriser le site abandonné. La commune envisage dans son projet un équipement touristique, sportif et de loisirs, en lien avec le fleuve Loire mais ce projet ne pourra être communal. Il faut donc rechercher une vocation intercommunale à ce site.

- **Que faites-vous pour les commerces dans le centre ? Deux entreprises sont parties récemment.**

Le comité de pilotage du PLU s'est rapproché de la Chambre des Commerces et de l'Industrie, et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, dans le but de réfléchir à cette question.

Il est utile de noter que la population communale est vieillissante, que le nombre de personnes de plus de 60 ans augmente. Ces personnes sont susceptibles de maintenir la dynamique commerciale et de consommation de la commune.

- **Pourquoi ne pas envisager la réalisation d'un espace de co-working dans le quartier de la gare, dans le bâtiment de l'ancienne gare, qui est un bâtiment inoccupé et remarquable.**

Les démarches auprès de la SNCF sont très longues. En effet, le bâtiment de la gare est situé en plein centre et constitue un beau potentiel.

Pour terminer, un appel est lancé pour que les habitants apportent leur contribution au travail de recensement du petit patrimoine. La protection de ce patrimoine participe à l'attraction touristique de la commune (randonneurs).

Monsieur le Maire clôt la réunion et remercie l'ensemble des personnes de s'être déplacées. Ils rappellent qu'un registre de concertation est disponible en mairie, et qu'il est possible de faire parvenir ses commentaires en envoyant un mail à l'adresse suivante : urbanisme@balbigny.net.fr.