



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 29 Juin 2017

Référence : 42043

Ordre du jour :

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de sa traduction réglementaire.

Cette réunion a rassemblé environ 35 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, les étapes réalisées et rappellent les objectifs de la concertation. La concertation consiste à 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, le planning envisagé. Puis il rappelle le contexte réglementaire, présente le contenu du PLU et notamment les différentes zones et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le Bureau d'Etudes présente les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu par le Conseil Municipal et les implications en terme réglementaire.

Il est rappelé que les objectifs définis sont susceptibles d'évoluer, notamment pour tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées, en particulier les services de l'Etat. Monsieur le Maire précise en effet que les objectifs en terme de croissance démographique notamment, envisagés sur Balbigny, semblent trop ambitieux pour les services de l'Etat.

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

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

- **Quelle définition des logements aidés ?**

Il s'agit des logements publics sociaux et des logements privés conventionnés par l'ANAH.

- **Quel devenir pour le site de laiterie ?**

Il est envisagé de faire de ce lieu un site touristique dans le projet. Monsieur le Maire explique que la laiterie est située en zone rouge, de courant fort, du Plan d'Inondation ce qui ne permet aucun aménagement du bâtiment (aucune ouverture par exemple,...). Aussi, ce point limite fortement la reprise par une activité économique du bâtiment, il faudrait une utilisation dans l'existant sans aucun changement, ce qui n'est pas viable pour une entreprise. Aussi, la Municipalité envisage sur le long terme la réalisation d'un projet touristique intercommunal, la commune ne pouvant porter seule ce projet. En tant que projet touristique, il est plutôt envisagé de démolir les bâtiments et de réaliser un espace vert en lien avec la Loire, avec des activités compatibles avec la zone inondable. Il s'agit tout d'abord de pouvoir acquérir les terrains.

- **Quels projets sont envisagés au niveau du réaménagement du centre, notamment avec la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que vous avez présenté ? Quels impact sur les privés ? Mise en place de procédure d'expropriation ?**

La commune n'a nullement l'objectif d'exproprier ou de réaliser des projets seule dans le centre-bourg. Le PLU vise à identifier des secteurs à enjeux et à définir des objectifs d'aménagement, de construction, de desserte, d'espace vert,... pour faciliter l'intégration de l'urbanisation dans le centre et maintenir un bon cadre de vie. Ces principes sont définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, qui représentent des schémas, principes à respecter, dans l'esprit, au niveau de l'urbanisation des sites à enjeux. Toutefois, le projet restera porté par des privés, qui auront la possibilité ou non de les urbaniser en respectant les orientations définies.

La commune travaille sur certains secteurs avec l'intervention d'EPORA pour se porter acquéreur de certains tènements et réaliser un projet d'ensemble à terme.

- **Une contradiction est soulevée entre le projet de développement économique, de la ZAIN et de création d'emplois sur la commune, et en contrepartie la diminution de la construction de logements.**

Il ne s'agit pas d'une contradiction mais d'arriver à un équilibre entre effectivement le développement économique de la commune, via l'intercommunalité, qui est compétente en la matière, et le développement de l'habitat prévu par la commune. Le PLU actuel prévoyait des surfaces constructibles qui étaient surdimensionnées à une échéance du PLU d'une dizaine d'années. Il s'agit de redéfinir un projet communal pour la prochaine décennie uniquement, en priorisant les secteurs de développement. L'enveloppe urbaine est relativement étendue et donc il est possible de combler les espaces interstitiels, les dents creuses, sans consommer d'espace supplémentaire et sans étendre l'enveloppe urbaine.

- **Quel est le nombre de logements vacants ?**

Monsieur le Maire informe que ce point fait l'objet de discussion avec l'Etat, la DDT. En effet, au niveau du recensement INSEE le nombre de logements vacants est élevé, 166 logements vacants en 2014, soit 11,8 % du parc de logements. Or, les élus ont effectué un comptage autour des 70 logements vacants, en comptabilisant les 30 logements sociaux à réhabiliter.

- **Qui décide de la réhabilitation des logements sociaux et quand cela va se réaliser ?**

Loire Habitat dispose d'un parc de logements important, avec une programmation sur les travaux à réaliser et les requalifications. La commune a engagé les réflexions avec eux depuis plusieurs années

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

et il est envisagé de démolir les logements et reconstruire des pavillons mitoyens sur les 3 ans, la requalification étant trop onéreuse (ascenseur, isolation,...).

- **A quel stade se trouve le projet de règlement de publicité ?**

Cette réglementation de publicité a fait l'objet d'une enquête publique. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport avec des propositions. Il conviendra au prochain conseil municipal d'étudier le rapport du commissaire enquêteur et des modifications pouvant être réalisées et de le valider.

Madame LYONNET fait état des projets en la matière : mise en place de panneaux d'entrée de ville fixes par la mairie avec des informations sur la commune, les manifestations mais qui ne seraient pas publicitaires. Il s'agit de lutter contre l'affichage sauvage et de permettre aux associations locales de disposer de sites pour faire part de leurs manifestations. Le projet de modernisation des logos est également envisagé, tout comme la signalétique,...

- **Le développement des liaisons modes doux est intéressant et il convient de favoriser les déplacements piétons le long des voies et de les entretenir.**

L'entretien des abords des routes départementales reste de compétence départementale, avec un objectif de fauchage raisonné, dans le cadre du développement durable.

Des problèmes de poteaux sur les trottoirs bloquant les déplacements piétons sont soulignés. Le secteur en question fait l'objet d'un réaménagement en cours, avec un enfouissement des réseaux secs.

- **Quelle mise en place de la fibre optique ? Enterré ou en façade ?**

Le déploiement de la fibre optique n'est pas de la compétence communale. La mise en place technique dépend des secteurs et des équipements, des contraintes,...

- **Quel projet d'aménagement du bâtiment de la gare ?**

Les démarches auprès de la SNCF sont très longues et n'ont pas permis d'aboutir. En effet, le bâtiment de la gare est situé en plein centre et constitue un beau potentiel, d'autant qu'il dispose d'une architecture intéressante. Dans ce cadre, il a été identifié en élément remarquable à préserver.

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. Des documents sont également consultables sur le site internet de la commune.