

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL Du JEUDI 23 MARS 2017

**Présents** : Mmes - GAUDICHE- GLAS-JULLIAN SICARD- GRANDGIRARD- QUENET- PROST-GEORGES Mrs PLANTIER-HIGON-MARTIN-LAZAREWICS-POUDEVIGNE - PIC -VALY-DALVERNY-BORD – BASSET- MOUTON- CRUVELLIER

**Absents représentés** : –Mr FORESTIER par MR BASSET – Mme DAMBREVILLE par Serge BORD- Mme PEIRETTI GARNIER par Mr DALVERNY **Secrétaire** :Mr LAZAREWICZ

## Ouverture de la séance à 20h30

Il soumet à l'approbation du conseil municipal le procès verbal du 02 mars 2017. Celui-ci est accepté à l'unanimité. Mr LAZAREWICZ est nommé secrétaire de séance.

## **D\_2017\_30: Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision générale du Plan d'Occupation de Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**

**Monsieur le Maire** précise que le PADD est un document important dans l'élaboration du PLU, qu'il fixe les grandes orientations générales notamment en matière de consommation de l'espace, de production de logement social, de démographie. Nous allons dépasser les 3500 habitants dans quelques années, il faut anticiper les besoins et les contraintes notamment sur la production de logement sociaux.

**Mr LAZAREWICZ, adjoint à l'Urbanisme**, affirme qu'il est essentiel de fixer les orientations générales et débattre du PADD avant le passage au RNU, le 27 mars prochain, afin de pouvoir sursoir à statuer sur des demandes qui seraient contraires aux orientations.

**Monsieur le Maire** rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision générale du POS valant élaboration du PLU, par délibération D\_2015\_67 en date du 10 décembre 2015, avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.

Le PLU, qui organise l'aménagement du territoire communal pour une période de 10 à 15 ans, n'est pas un simple document de zonage. Il décline notamment un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), conformément aux dispositions de l'article L.151-2 du CU, véritable projet pour le territoire qui prend en compte plusieurs thématiques.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document essentiel du PLU. Il définit les orientations générales du projet. Il s'appuie sur le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement. Il établit le cadre en cohérence à partir duquel les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et les documents graphiques sont élaborés.

Selon l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :

La délibération du conseil municipal du 10 décembre 2015 a défini pour la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU, les objectifs poursuivis suivants :

**Structuration et développement urbain, Développement Economique, Gestion durable du territoire.**

Dans ce cadre, les travaux d'élaboration du projet de révision du POS valant élaboration du PLU ont permis d'établir un diagnostic du territoire, social, urbain et économique ainsi qu'un état initial de l'environnement, et de définir des orientations générales pouvant être développées dans le projet de PADD.

Il y a donc lieu de soumettre ces orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au débat tel que prévu par l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

**Mr le Maire** donne la parole à Mr MORASSUT du cabinet URBA.PRO, missionné pour élaborer le PLU de la commune, qui va présenter le document du PADD **Mr MORASSUT** avant de présenter le PADD, précise que l'élaboration du PLU s'inscrit aujourd'hui dans un contexte réglementaire différent par rapport au PLU de 2013, qui a été annulé.

En effet, la loi GRENELLE et ALUR ont fixé des règles nouvelles : prise en compte de l'environnement, projet démographique, modération de consommation de l'espace, définition de l'enveloppe urbaine, densité de construction plus importante

## **I / Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

### **Orientations 1. Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de Saint-Julien-les-Rosiers : le cœur de village comme projet urbain**

#### **Poursuivre le projet urbain « cœur de village »**

Pour rendre cohérente l'organisation communale et favoriser la cohésion sociale, le projet est de doter la population du village d'un cœur urbain autour du site de la Carrière pour devenir le véritable poumon urbain, social et de service, structurant à l'échelle de la commune.

#### **S'inscrire dans un développement démographique modéré compatible avec le SCOT du Pays des Cévennes**

Le projet démographique de Saint-Julien-les-Rosiers vise les taux préconisés au SCOT pour l'espace péri-urbain d'Alès, soit 1,61% par an. Le projet démographique retenu est d'atteindre environ 4290 habitants à l'horizon 2030.

#### **Stopper l'étalement urbain, prendre en compte le territoire**

Pour assurer la cohérence du développement urbain, la municipalité souhaite agir en parallèle sur plusieurs objectifs comme notamment la protection du massif du Devois, la préservation des espaces inondables, anticiper les besoins fonciers

### **Orientations 2. Politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques de Saint-Julien-les-Rosiers**

#### **La préservation du cadre paysager de Saint-Julien-les-Rosiers.**

Le projet de la municipalité est bien de rééquilibrer son espace urbain et protéger les paysages qui font l'identité de la commune. La plaine agricole et inondable fait partie du paysage de la commune à préserver tout comme les coteaux du massif du Devois, Les Costes, le Blacou, le Sauze.

#### **La sauvegarde des terres agricoles des Fonts, de la serre des Fonts et de la Roque et le développement des jardins familiaux**

L'espace agricole du secteur les Fonts doit être préservé pour conserver ce paysage de plaine agricole jusqu'aux portes du village historique de Saint-Julien L'objectif est aussi de conserver une agriculture péri-urbaine au sein du village. La municipalité souhaite développer

la pratique des jardins familiaux et utiliser les espaces inondables les plus centraux pour favoriser cette pratique.

### **La protection des espaces naturels**

L'objectif visé est de lutter contre la dégradation des richesses naturelles du territoire communal, qu'il s'agisse de la faune et de la flore ou des ressources naturelles afin de contribuer au développement durable du territoire

### **Constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité**

Les corridors écologiques correspondent à la mise en connexion des espaces à fort potentiel écologique (habitats naturels, zones de chasse et d'alimentation). Plusieurs corridors et réservoirs écologiques ont été identifiés sur le territoire et doivent être préservés pour les fonctions qu'ils assurent dans nos écosystèmes.

## **Orientations 3. Maîtriser et prévenir les risques naturels**

### **Le risque inondation : s'engager dans la maîtrise et la gestion du risque**

Un PPRi est approuvé sur le Gardon d'Alès. La municipalité souhaite intégrer les dispositions du PPRi dans le plan local d'urbanisme dans un objectif de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation

Dans l'objectif de réduire la vulnérabilité et maîtriser le risque de ruissellement deux actions principales sont programmées :

- La municipalité s'engage dans la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales pour avoir une meilleure connaissance du risque et pouvoir le réduire et le prévenir.
- La Communauté d'Agglomération en collaboration avec les communes de Saint-Julien-les-Rosiers, Saint-Martin-de-Valgalgues et Alès, porte les études hydrauliques sur le Grabieux. Cette étude vise à mieux connaître le risque et le réduire.

Les éléments de connaissance de ces études seront intégrés au plan local d'urbanisme en fonction de leur état d'avancement.

### **Le risque feux de forêt**

Sur la commune les espaces boisés sont nombreux et les interfaces espaces boisés/urbanisation fréquentes. Pour se prémunir des risques, la municipalité œuvre à la prévention et à la gestion de ce risque: en interdisant les zones d'extensions urbaines des espaces les plus vulnérables, en faisant appliquer et contrôler les obligations de débroussaillage, en participant au maintien et développement du réseau DFCI, en conservant et développant les ressources des hydrants dans les secteurs les plus sensibles

## **Les autres risques naturels**

### Le risque mouvement de terrain

Le dossier départemental des risques majeurs fait apparaître la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers comme une commune à risques pour les mouvements de terrain. L'objectif est d'intégrer ces règles dans le document d'urbanisme

### L'aléa retrait gonflement des argiles

Plusieurs mesures sont à respecter pour limiter le risque retrait/gonflement des sols argileux:

- Des mesures constructives
- Une maîtrise des rejets d'eau dans le sol

### Le risque sismique

La commune de Saint-Julien-les-Rosiers est classée en zone de sismicité faible (catégorie 2), l'objectif est d'intégrer les règles dans le document d'urbanisme. Il s'agit principalement des règles de constructions parasismiques applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans certaines conditions

## **II/ Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

### **1. Les orientations concernant l'habitat**

#### **S'engager dans la production de logements pour tous**

Au cours de cet exercice, la population communale franchira la barre des 3 500 habitants et la commune sera donc soumise aux prescriptions réglementaires minimales de 20% de son parc de logements constitué de logements locatifs sociaux. La municipalité souhaite anticiper sur l'effort de production de logements sociaux pour tendre vers cet objectif et répondre aux objectifs nationaux qui sont relayés dans le SCoT Pays Cévennes et le Plan Départemental de l'Habitat.

**A l'horizon 2030 l'objectif de la politique de logements sociaux est de produire minimum 100 logements sociaux ou conventionnés dans le parc de logement des résidences principales**

#### **Agir sur le logement vacant**

**Les objectifs à l'horizon 2030, sont de mettre 30 logements vacants sur le marché locatif dont 10 logements sociaux**

#### **Conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats**

L'objectif de la commune est de proposer le parcours de logements complets sur son territoire, des logements locatifs, des logements locatifs sociaux mais aussi des résidences principales qui est le cœur de cible des nouveaux arrivants.

### **2. Les entrées de ville, la traversé urbaine par la RD904 et les déplacements.**

La traversé urbaine de la RD 904 est une traversé à enjeu puisque elle constitue aujourd'hui une barrière entre les quartiers du Devois et le cœur de village. La municipalité souhaite ainsi que la traversé urbaine soit aménagée pour assurer la transparence piétonne entre le Devois et le cœur de village, par l'aménagement de plateau traversant par exemple aux carrefours stratégiques, l'aménagement et la sécurisation des déplacements doux, le maintien des activités commerciales présentes et la conservation d'une capacité de stationnement, le traitement qualitatif de l'entrée Nord EST.

### **3. Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**

La commune souhaite s'engager dans une politique d'équipement en énergie renouvelable. A cet effet, la municipalité est favorable au développement des projets d'énergie renouvelable public ou privé dans la mesure où ils respectent l'environnement, les paysages et les vues depuis le village sur les installations.

L'accès aux communications numériques n'est pas homogène sur le territoire communal. Le projet vise le renforcement du territoire et son positionnement réseau de transport d'informations à haut et très haut débit.

### **4. L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

#### **Conforter l'activité agricole**

Afin de préserver les espaces agricoles qui constituent une des composantes économiques de la commune et afin d'encourager l'installation de nouveaux agriculteurs, il est nécessaire d'éviter de déclasser des terres agricoles, en favorisant l'urbanisation prioritaire des « dents creuses ».

### **Pérenniser l'activité économique locale et soutenir les installations commerciales**

La municipalité souhaite maintenir ces zones et secteurs d'activités qui disposent encore de quelques disponibilités foncières.

En matière commerciale, la municipalité souhaite accueillir un projet commercial alimentaire et généraliste à l'entrée nord-est de la ville

### **Favoriser la création d'un pôle santé**

Le tissu local souffre d'un lieu fédérateur des métiers liés à la santé. L'aménagement du cœur de village et la construction d'une Maison en partage pour accueillir des personnes âgées à domicile avec des services de soins à proximité peuvent être l'occasion de créer une Maison de la santé.

## **III/Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

### **1 -Un développement démographique modéré**

#### **Le projet démographique communal (rappel)**

Le projet démographique de Saint-Julien-les-Rosiers vise les taux préconisés au SCOT pour l'espace péri-urbain d'Alès, soit 1,61% par an. Le projet démographique retenu est d'atteindre environ 4290 habitants à l'horizon 2030.

#### **Rationaliser l'utilisation de l'espace**

L'objectif communal affiché est de stopper l'étalement urbain notamment des hameaux de Caussonille, de Courlas et sur le massif Devois ainsi que de contenir au maximum le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle, en cohérence avec le paysage, les contraintes notamment hydraulique et la morphologie du territoire.

### **2.Les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace**

#### **Accompagner l'accroissement de la population**

Sans chercher un développement urbain au-delà de l'empreinte bâtie actuelle, l'enjeu est d'offrir des possibilités de logements pour les primo-accédants ou pour les jeunes ménages qui sont exclus du marché.

#### **Les objectifs chiffrés de consommation des espaces**

Cet objectif vise à réduire la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Quatre principes sont à respecter :

- **Limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles, naturels et pour consolider les corridors et réservoirs écologiques:**
- **Mise en place d'une stratégie différenciée de densification de l'espace urbain**
- **objectif de densité moyen de 21 logements/hectare :**

Cet objectif demandera dans les secteurs d'opération d'aménagement d'imposer une densité supplémentaire pour rééquilibrer avec la production libre.

- **Un objectif de consommation de 40 % maximum par rapport à l'enveloppe urbaine existante:** La consommation des espaces naturels et agricoles de la commune sur les 10 dernières années s'élève à près de 30 ha. **L'objectif de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine ne doit pas dépasser 40% de ces 30 ha soit environ 12 ha maximum.**

**Après la présentation du PADD, dont une copie est joint à la délibération ,les interrogations suivantes ont été soulevées :**

**Mme GAUDICHE, conseillère municipale :** La densité qui est envisagée suppose-t-elle des immeubles ?

**Mr PLANTIER, adjoint aux finances :** NON cela veut dire plus de logement sur moins d'espace. Dans certains secteurs de la commune, comme dans le projet cœur de village, la densification sera plus dense que dans d'autres secteurs, mais nous restons malgré tout sur des formes d'habitat en R+3 maxi et des maisons accolées.

**Mr BASSET, conseiller municipal :** Si on applique la règle des 20% de logement sociaux sur la commune, il faudrait combien de logement ? la production de logement social est souvent monopolisé par le HLM public, les projets des investisseurs privés aboutissent très rarement. Un projet sur la commune a été d'ailleurs refusé.

**Mr POUDEVIGNE, adjoint aux travaux :** il faudrait 320 logements pour répondre à la règle des 20%. Dans le projet lotissement, en cours « Cœur de Village », nous allons déjà en réaliser 40 dont 15 pour les « maisons en partage » à destination des personnes âgées. L'objectifs est d'en faire minimum 100 à l'horizon 2030. En ce qui concerne la production de logements sociaux par le prive, tout sera fait réglementairement pour les obliger, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, a produire 25 % de logement sociaux. Le projet refusé par la commune, dont vous parlez, ne prévoyait rien en termes d'aménagement de sécurité pour ses accès. Il se situe au bord du CD 904 dans un environnement avec une très forte contrainte hydraulique qui n'était que très peu prise en compte.

**Mr le Maire** précise que les offices ou organismes public HLM ont un savoir faire et une expérience en matière qu'il faut prendre en compte.

**Mr BASSET conseiller municipal :** le risque technologique n'est pas abordé alors que nous sommes près du pôle industriel de Salindres.

**Mr PIC, conseiller municipal :** Nous sommes en dehors du périmètre de protection immédiat, le pôle industriel de Salindres ne réalise plus la même production de matière dangereuse comme il y a quelques années.

**Mr BASSET, conseiller municipal :** Vous prévoyez un commerce, style supermarché, à l'entrée nord de la commune sur le cd 904, je pense qu'il est incompatible avec le projet de petits commerces du Cœur de Village.

**Mr le Maire :** L'apport de population supposera des besoins supplémentaires qui pourront faire coexister et rendre viable des commerces de proximité et un supermarché. Aujourd'hui la commune souffre d'une carence en commerce. Les deux ne sont pas à opposer.

**Mr BASSET, conseiller municipal :** Vous prévoyez un pôle de santé mais aujourd'hui nos médecins ont déjà du mal à trouver un successeur.

**Mr le Maire :** Nous avons organisé une première réunion d'autres vont suivre en partenariat avec d'autres communes. Certains médecins seraient intéressés pour venir s'installer sur la commune. A suivre

**Mr POUDEVIGNE, adjoint aux travaux :** L'enveloppe urbaine qui est définie dans le PADD est-elle validée par les services de l'Etat ?

**Mr MORASSUT, cabinet URBA.PRO :** la collectivité a, par mon intermédiaire, sollicité les services de l'Etat dès le début du projet pour les associer à toutes les orientations et recueillir leur avis. Cette enveloppe urbaine sera en effet valide par les services de l'Etat. Cela sert de base de travail pour le futur zonage du PLU

**Mr PIC, conseiller municipal :** quelles sont les contraintes en termes de consommation d'espace et de densification ?

**Mr MORASSUT, cabinet URBA.PRO :** les règles législatives et le SCOT déterminent les calculs nécessaires pour déterminer la densification et la consommation des espaces. Pour la commune la moyenne de densification est de 21 logement/hectares, avec pour limite une population de 4290 habitants à l'horizon 2030. La consommation de l'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante ne doit pas dépasser 12 hectares. Il faudra faire le bilan et suivre l'évolution du SCOT pour rester dans ces objectifs chiffrés.

**Mr POUDEVIGNE, adjoint aux travaux :** Si on dépasse les chiffres que se passera-t il ?

**Mr MORASSUT, cabinet URBA.PRO :** Vous serez bloqué et vous devrez modifier votre document d'urbanisme, d'où la nécessité de bien déterminer les orientations du PADD.

**Mr le Maire :** la production de forme d'habitat en R+2 dans certains endroits de la commune donnera un peu de verticalité. Nos hameaux avec des habitations en r+3 ont un charme indéniable.

**Mme GAUDICHE, conseillère municipale :** je ne suis pas contre les logements sociaux mais attention au style, il ne faut pas faire des « cages à poules ».

**Mr PLANTIER, adjoint aux finances :** Le logement social ne se fait plus comme avant, les hauteurs sont en r+2 r+3 dans la grande majorité des productions actuelles et, la disposition, l'agencement, l'architecture en font des formes d'habitat remarquables.

La densification nous oblige à réfléchir sur différentes formes d'habitat, y compris sur le logement privé. L'ancien PLU (2013) prévoyait 30 hectares en extension urbaine destinés à la construction, les conditions règlementaires du prochain PLU prévoient 12 hectares.

**Mme JULLIAN SICARD, conseillère municipale :** La production de logement sur des petites parcelles (300-400m<sup>2</sup>) n'embellit pas la commune, c'est moche.

**Mr le Maire :** les besoins et envies des personnes ont changés ainsi, construire sur un petit terrain est de plus en plus demandé. Il se fait de beaux ensembles de maisons accolées très attrayantes.

**Après avoir débattu des orientations générales du PADD**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au sein du conseil municipal dans le cadre de l'élaboration du projet de révision générale du POS valant élaboration de PLU.**

**Pour conclure Mr le Maire** précise que le débat sur le PADD constitue une étape ; nous devons à présent travailler sur la suite, qui consiste à déterminer le zonage et le règlement. Le projet de PLU sera ensuite alors présenté lors d'une réunion publique avant d'être définitivement adopté. Entre temps, les services de l'Etat et les autres personnes publiques associées seront consultées pour avis. La procédure et les délais légaux de consultation, nous laissent espérer adopter définitivement le PLU, pour la fin de l'année.

### **D-2017-31 : Contrat de ruralité- Demande de subvention pour les travaux de rénovation de l'ancienne école du village en logement social**

Mr le Maire rappelle que cette bâtisse qui se présente devant une petite place avec sa façade principale, en fait un élément remarquable dans le tissu urbain. Elle avait pour fonction d'accueillir une école composée de deux salles de classes.

Aujourd'hui, ce bâtiment fait l'objet d'un projet de rénovation et de réhabilitation pour créer un logement locatif d'environ 70m<sup>2</sup>.

Une première étape de restauration du bâtiment a été réalisée le cout pour la collectivité de cette première tranche de travaux s'est élevé à **55 720.01 € HT** (mise en sécurité du bâtiment, isolation par l'extérieur, réfection toiture, frais de maîtrise d'œuvre)

Le montant estimatif des travaux de la deuxième tranche pour cette opération s'élève à **78 133.99 € HT** et comprend l'ensemble de l'aménagement intérieur du bâtiment

Mr le Maire propose au Conseil de solliciter de la part de l'Etat, dans le cadre du contrat de ruralité, en vue du financement de l'opération et de dire que la part complémentaire incombant à la Commune fera l'objet d'inscriptions budgétaires appropriées.

Le Conseil, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de solliciter l'aide financière de l'ETAT au titre du contrat de ruralité pour un montant de **23 440 €, soit 30 %**

#### **Commentaires :**

*Mme GAUDICHE : Si on n'obtient pas les subventions est ce que le projet sera abandonné ?*

*Mr PLANTIER : NON, nous avons budgétisé ces travaux sans inscrire de subventions, si nous obtenons des aides financières cela assouplira le budget communal.*

Séance levée à 22h15

**MR LAZAREWICZ Henri**  
**Secrétaire de Séance**