

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL du Lundi 24 Août 2015

COMPTE RENDU

Présents : Mmes GRANDGIRARD – GLAS – GEORGES – GAUDICHE - JULLIAN SICARD - PEIRETTI GARNIER - QUENET - MRS PLANTIER – CRUVELLIER - POUDEVIGNE — MARTIN — HIGON – DALVERNY - PIC - FORESTIER – BORD – ISOARDI- LAZAREWICZ- MOUTON

Absents représentés : Mme DAMBREVILLE représenté par Mr BORD - Mr BASSET représenté par Mme JULLIAN SICARD - Mme PROST représenté par Mme PEIRETTI GARNIER- Mr VALY représenté par Mr DALVERNY

Absente excusée :

Secrétaire : Mme GEORGES Abiba

Ouverture de la séance à 19h30

Mr le Maire, avant de commencer la séance, informe le conseil municipal de la démission reçue ce jour de Mme LAUPIES et précise que Mr MOUTON Bernard suivant sur la liste devient, de ce fait, conseiller municipal. Après avoir fait l'appel nominal, Monsieur le Maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès verbal du 29 juin 2015. Celui-ci est accepté à l'unanimité. Mme GEORGES Abiba est nommée secrétaire de séance.

D_2015_55 : MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS N°2 : justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone INA (lieu dit CARREYNAU) au CŒUR DE VILLAGE

En préambule Mr le maire rappelle que la commune a demandé au cabinet URBA PRO de monter le projet de modification du POS N°2 relatif au Cœur de Village. A ce jour le dossier n'est pas finalisé mais sera présenté prochainement en Commission Urbanisme. Il y aura aussi une réunion publique qui sera programmée dans les semaines à venir.

Ce soir, la délibération porte uniquement sur les motivations et les grands principes de cette modification. Mr le Maire présente le plan de la zone concernée au POS, qui correspond à la zone INA et qui depuis des années fait l'objet d'études afin de créer un cœur de Village avec habitats et commerces.

La modification porte sur une partie de cette zone à proximité immédiate de l'espace Polyvalent et de la place publique, et qui représente 2.5 hectares.

Après ce préambule Mr la Maire fait lecture de la délibération, qui se résume ainsi :

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Julien Les Rosiers a été remis en vigueur suite au jugement du Tribunal administratif de Nîmes en date du 19 mai 2015 annulant pour un vice de procédure la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le POS classe l'ensemble du secteur de la Carriérasse et du Carreynau, situé au cœur de village, en zone d'urbanisation future INA nécessitant notamment une modification en vue de son ouverture, en tout ou partie, à l'urbanisation.

Depuis plusieurs années, ce secteur de la Carriérasse et du Carreynau fait l'objet de réflexion pour créer un cœur de village fédérateur, avec notamment une place de village, un équipement public (salle couverte multi-activités) complétant ceux existants (mairie, école, stade, poste) et une mixité sociale de l'habitat.

Il s'agit de créer à terme un nouveau quartier à vocation de centralité, avec un parc de logements comportant des formes d'habitat et urbaines variées (maisons individuelles ou groupées, petits collectifs, avec petits et grands logements et logements sociaux...), des espaces publics, des commerces et équipements.

Ce nouveau quartier est conçu comme accessible à tous, avec des stationnements et cheminements doux, en proposant différents usages liés à la vie urbaine et conférant une image de cœur de village, en prenant aussi en compte notamment la qualité paysagère et la bonne gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, ce secteur du cœur de village a donné lieu aussi à la création par la Commune de la zone d'aménagement concerté (ZAC), laquelle a donné lieu à des études préalables et pré-opérationnelles avancées et a fait même l'objet déjà d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau délivrée par le Préfet.

Cette ZAC a cependant été mise à l'arrêt par une délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2014 supprimant la ZAC, compte tenu notamment du coût disproportionné de l'opération au regard du programme global, pour préférer désormais une approche par secteur d'aménagement.

En effet, le projet de constitution d'un cœur de village reste d'actualité, mais doit être reconsidéré dans un cadre nouveau, plus adapté aux conditions réelles d'urbanisation.

Aujourd'hui, il s'agit de poursuivre l'urbanisation dans ce secteur au cœur du village, dont la vocation avait d'ores et déjà été inscrite au POS, pour répondre aux besoins qui s'expriment aujourd'hui sur la Commune, en particulier en matière de logements.

En effet, la Commune connaît actuellement un réel dynamisme, compte tenu notamment de sa situation privilégiée aux portes du bassin de vie et d'emploi d'Alès et des vastes espaces naturels des Cévennes.

Par ailleurs, le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et son document d'orientations et d'objectifs, approuvé par délibération du PAYS DE CEVENNES en date du 30 décembre 2013, précise dans son chapitre 3.1.4 intitulé « Assurer et répartir l'offre de logement » que certaines communes du territoire sont très prisées, notamment autour de l'agglomération d'Alès et qu'il s'agit d'y garantir une mixité sociale et générationnelle, un cadre de vie de qualité et de favoriser une gestion intelligente de l'évolution du foncier entre activités agricoles et vocation urbaine.

Dans le contexte du territoire communal, pour répondre aux besoins et soutenir aussi l'attractivité du territoire, il est nécessaire aujourd'hui de pouvoir développer une offre de logements de taille et caractéristiques variés répondant à la diversité des besoins, adaptés notamment à tous les budgets et à tous les âges de la vie (logements individuels, petits collectifs, logements sociaux, logements en accession aidée...).

Dans ce cadre, il y a lieu donc d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone INA actuelle du POS, créé en 1992. Cette partie de la zone INA, ouverte à l'urbanisation, représente une superficie de 2,5 ha environ dans le secteur du Carreynau, tel que figuré sur le plan ci-joint.

Il s'agit ainsi dans l'immédiat de pouvoir créer principalement entre 30 et 50 logements environ pour les 2 à 3 ans à venir, ces logements pouvant être accompagnés aussi, de commerces, équipements et services, contribuant à la mixité des fonctions urbaines.

Sur le plan foncier, ce secteur est maîtrisé aujourd'hui à environ 91.61% par la Commune ce qui permet également de créer les conditions d'une urbanisation cohérente et maîtrisée et de répondre à brève échéance aux besoins significatifs de production de logements exprimés, avec leur diversité.

A terme, cette extension de l'urbanisation en cœur de village pourra se poursuivre, en fonction des besoins, dans la zone INA correspondant au secteur de La Carrière et du Carreynau pour consolider cette centralité qui se formera sur un périmètre total de 12 ha environ. La Commune y maîtrise d'ailleurs d'ores et déjà une partie des terrains (près de 40 % du total des deux secteurs), ce qui représente à ce jour la seule réserve foncière de cette dimension et de cette qualité au sein de la Commune.

En l'état, les zones déjà urbanisées du territoire communal permettent par endroits des constructions nouvelles, mais de manière plus diffuse et moins importante avec des conditions de localisation nettement moins appropriées, notamment en frange d'urbanisation ou dans des secteurs enclavés de moindre dimension, et sans bénéficier, en l'absence notamment de maîtrise foncière, de conditions de faisabilité opérationnelle permettant non seulement une réponse à court terme mais aussi une réponse maîtrisée, à hauteur des besoins.

Selon les dispositions nouvelles de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

En l'occurrence, cette ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone INA du POS sur le secteur du Carreynau, au cœur de village, sur environ 2.5 ha, pour l'essentiel maîtrisé par la Commune, permettra d'accélérer et favorisera principalement la programmation à brève échéance de logements correspondant à la diversité des besoins, avec aussi la possibilité de commerces, de services et d'équipements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent et de qualité. Cette ouverture s'avère en ce sens nécessaire compte tenu des besoins constatés et de l'absence de capacités de production équivalentes dans les zones déjà urbanisées, dans les conditions et les critères indiqués précédemment.

Dans ces conditions, cette ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone INA du POS sur le secteur du Carreynau, au cœur de village, est pleinement justifiée.

COMMENTAIRES :

Mr FORESTIER : fait part de son incompréhension suite à lecture de la délibération, le texte et les termes techniques de la délibération sont très complexes, et de ce fait « on y comprend rien ».

Mme GAUDICHE : précise en effet qu'il y a beaucoup de termes et de notion qui ne sont pas compréhensibles, comme par exemple « la zone INA ».

Mr le Maire, Mr BORD : précise qu'il est à la disposition des élus, sur rendez-vous, pour toutes explications des termes urbanistiques mais que le conseil municipal ne peut pas faire l'objet d'un cours d'Urbanisme. Par ailleurs, Mr le maire réprecise ce que représente le projet de cœur de village qui a déjà fait l'objet de validation, notamment de la part du Préfet du Gard pour ce qui concerne la gestion des eaux de pluie.

Mr FORESTIER précise en effet que le plan des préventions des risques d'inondations (PPRI) est très strict et s'interroge sur la faisabilité de ce projet.

Mr PLANTIER, Adjoint aux Finances, le PPRI permet la faisabilité de ce projet avec des préconisations en termes de hauteur de vide sanitaire et des clôtures transparentes (grillages) sans mur plein. Par ailleurs, de grands bassins de rétention seront prévus pour répondre aux exigences de prévention.

Mr le Maire, MR BORD précise que dans le POS tout comme dans le PLU annulé, nous avons fermé ou gelé à l'urbanisation les terrains situés en zone non urbaine et soumis à un aléa d'inondations dans le PPRI. Cette démarche responsable et solidaire demeure pour tous les projets de notre commune.

Mr FORESTIER demande une précision concernant la production de logement

Mr le Maire, Mr BORD précise que le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) adopté par le PAYS DES CEVENNES, prévoit une production de logement d'environ 1700 logements/an à l'horizon 2030, sur la centaine de communes qui compose son territoire, pour faire face aux besoins. Pour notre commune on prévoit pour cette opération entre 30 et 50 logements avec des logements privés mais aussi sociaux. Mr le Maire rappelle qu'une commission urbanisme est prévue pour présenter plus en détail le projet de cœur de village, qui à ce jour n'est pas finalisé. ; une réunion publique sera également programmée .

Mme GAUDICHE demande si un montage financier a déjà été fait et si on connaît le montant des travaux pour cette opération

Mr PLANTIER pour le moment nous n'avons pas de bilan, mais bien évidemment un travail d'estimation et de prévision budgétaire sera établi. Il faudra d'ailleurs créer un budget annexe spécifique pour cette opération, la mairie possédant des terrains ils seront mis à la vente. La commune dispose ainsi de ressource pour effectuer des travaux d'aménagement du quartier, sachant tout de même que le prix de vente des terrains aux bailleurs sociaux devra être mesuré.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après débat ,

Le Conseil municipal à l'unanimité:

- **Considère que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone INA du POS sur le secteur du Carreynau, au cœur de village, est justifiée conformément à l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme.**

D_2015_56: Commission municipale « ECOLES , BATIMENTS COMMUNAUX » : modification des membres

Mr le Maire propose suite à la démission de Madame BONNET PONTIER Cécile, élue membre de cette commission, et sur proposition du groupe d'opposition, de désigner MR FORESTIER Rémy pour la remplacer au sein de cette commission.

Le conseil municipal après en avoir délibéré approuve à l'unanimité l'exposé et les propositions de Mr le Maire,

La séance a été levée à 19 h 40.

Madame GEORGES Abiba, secrétaire de séance

