

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

MAIRIE
 DE
 BOULBON
 13150

Séance du JEUDI 24 JUIN 2021

Le vingt-quatre juin deux mille vingt et un à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christian GILLES, au foyer de la Montagnette de Boulbon.

Présents :

Christian GILLES, Maire.
 Bernard MOMPEURT, Catherine GILLES, Pascal MAFFEI, Marjorie LUX, Patrice FABRE, Adjoints au Maire.
 Michel SCHOENY, Bruno ROUSSEAU, Nathalie BARTHELEMY, Séverine CHANGEAT, Lionel BURAVAND, Jacques AUFRERE, Renée AMY, Conseillers Municipaux.

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	13

Absents excusés : Christine TEISSEDRE, Karine RIPERT (pouvoir donné à Cathy GILLES), Noémie DUCHEMIN, Jany FROISSART, Jérémie BECCIU (pouvoir donné à Jacques AUFRERE), Julien BIAGETTI.

Absent : /

Objet de la délibération :

Débat sur les orientations du PADD.

Monsieur Bernard MOMPEURT a été élu secrétaire de séance.

N°68 /2021

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants et notamment l'article L.153-31 et L.103-2.

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi de 12 juillet 2010 dite Grenelle II et ses décrets d'application,

Vu l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et son décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

Vu l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme et son décret d'application n°2012-274 du 28 février 2012.

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et ses décrets d'application.

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance 2015-1174 du 23 Septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
Vu la délibération du 1er mars 2010 approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du PLU, complétée par délibération du 28 Septembre 2015,

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a engagé une procédure de révision du Plan d'occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, ce PADD définit :

« 1° Les 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 ;

2° Les 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que le PADD a été débattu le 24 février 2016, le 10 octobre 2016, suite à des modifications, puis le 18 octobre 2018, pour actualiser quelques points.

Le PADD proposé pour la Commune est constitué des 3 ambitions suivantes :

1. Préserver les grandes composantes naturelles et agricoles de la commune, pour un développement durable et une qualité du cadre de vie.

Préserver les grands ensembles naturels du massif de la Montagnette

Préserver les terres agricoles de la plaine rhodanienne

Réaffirmer la vocation agricole du Grès et la vocation naturelle des Bouisses

Recentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine du village

2. Structurer le développement urbain en cohérence avec les possibilités de développement, pour un village accueillant et une identité préservée.

Permettre une densification mesurée de l'enveloppe urbaine existante

Proposer des typologies de logement différentes pour répondre aux besoins de tous

Garantir la qualité urbaine

Mettre en valeur l'identité patrimoniale du centre ancien

3. Conforter les équipements et le développement économique, pour un village attractif et dynamique.

Pérenniser le développement économique

Développer les équipements en cohérence avec les besoins actuels et futurs de la Commune

Développer des liaisons douces établies à l'échelle de la Commune

La séance a été suspendue afin que Madame GALIANA, du cabinet conseil CITADIA (en charge de l'élaboration du PLU) présente le PADD et réponde aux questions des élus.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Pascal MAFFEI s'interroge sur les avantages à l'élaboration du PLU, par rapport au RNU, dans la mesure où le PLU ne semble régler que l'aspect visuel des constructions.

Monsieur le Maire convient que le PLU est fortement encadré par les services de l'Etat.

Le PLU offre toutefois plus d'outils que le RNU et permet de mieux encadrer les projets, de protéger des éléments du patrimoine, de préserver l'identité du village, de créer des emplacements réservés, ...

De plus, la mise en place d'un PLU permettra à la commune de retrouver un droit de préemption urbain.

Patrice FABRE craint que le faible objectif de croissance affiché et l'impossibilité d'ouvrir des zones nouvelles à l'urbanisation n'entraîne la mort du village.

Pascal MAFFEI demande pourquoi par exemple le quartier du Grès ne peut pas être constructible puisqu'il y a l'eau potable.

Monsieur le Maire répond que ce secteur est soumis à un fort risque inondation par ruissellement de la Montagnette et au risque incendie.

Monsieur le Maire explique que la constructibilité est conditionnée par le Plan de prévention des risques inondation. La baisse des objectifs de croissance s'explique par la renonciation à une partie des OAP (2ème débat du PADD). Il y a aussi de nombreuses résidences secondaires sur la Commune, et des gîtes, ce qui ne favorise pas l'augmentation de la population.

Madame GALIANA intervient pour rappeler que depuis le début des années 2000, la réglementation tend à la réduction de l'imperméabilisation des sols et à la densification. A cela s'ajoute une prise en compte accrue des risques par les services de l'Etat (inondation, incendie, ...).

Les projets de loi en cours parlent de zéro artificialisation et tendent à densifier plus encore les centres urbains et à accorder une plus grande place aux priorités environnementales.

Catherine GILLES demande s'il est possible, en centre ancien, de démolir pour reconstruire, afin d'améliorer notamment les performances énergétiques des habitations et le confort.

S'agissant d'un secteur protégé, le règlement du PLU encadrera ce type de projet, afin de préserver les caractéristiques patrimoniales des bâtiments existants.

Patrice FABRE rappelle que le prix des ventes sur la Commune ne permet pas aux « enfants du village » de s'installer.

Catherine GILLES demande s'il est possible d'imposer, lors de vente, que les logements soient destinés à de la résidence principale et inciter à réadapter les logements vacants.

Monsieur le Maire répond que le seul moyen d'action de la commune est la taxe sur les logements vacants, difficile à gérer dans les petites communes.

Renée AMY rappelle que cette taxe est déjà instituée sur la commune et que seuls les logements insalubres font l'objet d'exonération.

Catherine GILLES s'étonne de trouver la mention d'IGP viticoles sur le territoire. Ce point fera l'objet d'une vérification. Elle demande également la signification de STECAL.

La définition est donnée : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Il s'agissait de secteurs en zone agricole, que la Chambre d'agriculture trouvait trop nombreux : il y en avait pour les arènes, un futur stade à proximité et vers la déchetterie.

Pascal MAFFEI demande si la réalisation d'un parcours de santé ou d'un plan d'eau peuvent être prévus au PLU.

Monsieur le Maire rappelle que les bassins sont prévus pour l'écoulement des eaux et ne peuvent être aménagés en bassin.

Patrice FABRE demande si un exploitant agricole peut construire un hangar agricole en zone rouge.

La réponse est positive.

Monsieur le Maire expose qu'un projet de création de ferme photovoltaïque avait été envisagé, qui aurait constitué une source de revenus pour la Commune.

Ce projet ne sera cependant pas inscrit au PADD car les services de l'Etat ont jugé la démarche prématurée, faute d'études préalables. Il rappelle que l'Etat encadre fortement la Commune dans la rédaction du PLU.

Il évoque le projet de création de lotissement au niveau de la zone du Colombier, au dessus l'ancienne usine FUJI FILMS, auquel la DDTM s'était fermement opposée.

Monsieur le Maire ajoute qu'il lui semble que le plus gros problème est pour les agriculteurs et qu'il a peut-être une solution à proposer, mais ultérieurement.

Patrice FABRE s'interroge sur les possibilités d'évolution du zonage du PPRI.

Monsieur le Maire indique qu'il a effectivement formulé des demandes dans ce sens mais que les services de l'Etat ne semblent pas très réceptifs.

Bernard MOMPEURT rappelle que le PLU est la priorité pour l'instant. Ensuite, étant donné que la commune est sinistrée, puisque l'agriculture ne peut pas se développer, il faudra intervenir auprès de la Préfecture. Le risque inondation impacte fortement la zone agricole et le PPRI limite fortement les possibilités de construction même nécessaires aux exploitations agricoles. La priorité étant l'approbation du PLU, le règlement du PLU doit être conforme aux règles du PPRI. Toutefois, dans un second temps, il apparaît nécessaire d'interpeller les services de l'Etat pour envisager la possibilité d'adapter les règles du PPRI pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Patrice FABRE précise qu'il ne parle pas de l'agriculture mais de l'évolution du village, qui perd des habitants et qui ne peut pas se développer. Il souhaiterait avoir des zones potentiellement constructibles à l'avenir.

Bernard MOMPEURT cite des exemples d'agriculteurs sur la commune qui ont détourné le système et indique que ces dérives ont conduit au durcissement des règles que l'on connaît aujourd'hui.

Patrice FABRE souhaite que les terrains face au stade puissent être intégrés à la zone urbaine.

Pascal MAFFEI ne comprend pas pourquoi la Commune voisine, soumise aux mêmes risques, a pu classer des terrains agricoles en terrains constructibles, le risque étant le même.

Renée AMY explique que, la Commune en question étant vraiment peu développée, les services de l'Etat ont accepté que les terrains proches du tissu bâti existant puissent être ouverts à l'urbanisation pour créer un centre de village.

Monsieur le Maire pense que le village peut encore s'agrandir, qu'il reste des dents creuses et quelques hangars agricoles situés en zone urbaine.

Patrice FABRE rappelle que la plus grande dent creuse est le stade communal, situé en zone urbaine.

Lionel BURAVAND demande si, à terme, délocaliser les services techniques, peut permettre de libérer du terrain constructible.

C'est une possibilité envisageable dans la mesure où les équipements nécessaires au service public sont réalisables dans toutes les zones.

Monsieur le maire dit que le PPRI relève de la DDTM. Il avait déjà suggéré de modifier les zones en réalisant des travaux au déversoir mais la Préfecture semble réticente.

Bernard MOMPEURT expose que les services de l'Etat ont une vision différente et sont plus stricts. Il cite en exemple la zone d'activité, où la DDTM demande à limiter les habitations au PLU.

Catherine GILLES note qu'aujourd'hui, la Commune pâtit du laisser-aller des précédentes municipalités.

Les conseillers n'ayant plus d'observations à faire, Monsieur le Maire annonce que le débat est clos.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Et ont signé tous les membres présents,

Pour extrait certifié conforme,

LE MAIRE :

Christian GILLES



