

SEANCE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

Le douze juin deux mille dix-sept, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 30, sous la présidence de Monsieur Alain MARTIN, Maire.

Etaient présents :

Alain MARTIN - Christophe VIGNAL - Marie France MULLER - Gilbert MOULIN - Dominique GERARD - Marielle DURAND - Raymond PINCHENON - Gérard AMBERT - Patrick HAOND - Marie Pierre FAURE - Bruno ALLIONE - Mylène DEBOUVIER - Valérie DUPRE - Pascal RUEL - Cécile FAURE - Jean Marc FEOUGIER - Lionel PAILLOT - Florence VICTOR - Myriam SALHI - Amélie PERRIN - Guillaume SARTRE - Aline VOURIOT

Etaient excusés et avaient donné procuration :

Julie OUGIER à Lionel PAILLOT

Secrétaire de séance :

Marie France MULLER

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DEBAT DUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

21/DOCUMENTS D'URBANISME

Mr le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) le 13 avril 2015.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales 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.
- 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 L153-12 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.

Mr le Maire expose alors le projet de PADD, qui est basé sur les 3 orientations suivantes :

- *Orientations n°1/ Renforcer le rôle de pôle de centralité de la commune, en poursuivant un développement équilibré de l'habitat, des emplois et des services
- *Orientations n°2/ Maintenir des activités agricoles ;
- *Orientations n°3/ Préserver les richesses naturelles et patrimoniales de la commune.

Après cet exposé, Mr le Maire déclare le débat ouvert :

Mr Patrick Haond demande pourquoi le secteur des Mottes n'apparaît pas dans les zones de développement urbain constructibles ?

Mr Bruno Allione explique que ce secteur est complexe à aménager (accès, réseaux) et nécessite des coûts d'aménagement trop lourds pour un investisseur et la commune, majorés par ailleurs par des contraintes de sécurité d'accès pour la RD86.

Mr Dominique Gérard précise que l'ancien POS présentait trop de surfaces constructibles par rapport aux besoins et notamment la zone des Mottes (26 ha).

Mr Vignal précise que le PLU doit être adapté à nos besoins de logements et que l'on ne peut pas faire ce que l'on veut, on doit proposer des surfaces constructibles pour environ 150 logements.

Mr Vignal précise que l'on a été sollicité par des investisseurs et quand on a abordé les contraintes financières, on a constaté que le projet n'était pas viable.

Mme Marielle Durand demande si les propriétaires sont informés.

Mr Vignal précise que ce sujet sera abordé dans les réunions publiques et que certains propriétaires sont venus en mairie et ont déjà eu l'information. On leur a expliqué au cas par cas mais cela sera expliqué en public au cours de la prochaine réunion publique qui aura lieu le 21 septembre.

Mr Vignal ajoute que les projets actuellement en cours (ancien EHPAD, projets ADIS...) et les dents creuses répondent en grande partie à nos besoins de développement.

Mr Allione explique qu'il a été par ailleurs choisi d'utiliser l'ancienne carrière à l'ouest du bourg, pour développer un projet d'habitat, avec essentiellement de l'habitat collectif.

Mr AMBERT demande des informations sur le choix de l'ancienne carrière. Il précise que la carrière a été rachetée par un particulier, qu'elle a été réaménagée, qu'on a remis de la terre, en 2009, et que l'on a constaté un problème de stabilité

sur le mur de la route des Grads. Ce n'est peut-être pas lié mais Mr Ambert se pose la question de la stabilité du terrain si on construit un immeuble de 50 logements, que l'on aura fait des terrassements et que l'on aura écrêté la carrière. Par ailleurs, il s'interroge sur la gestion des eaux usées, sur la circulation, s'il est possible de faire ces travaux sans conséquences sur l'environnement proche.

Mr Vignal indique que ce projet va faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de l'élaboration du PLU qui permet d'encadrer les conditions d'urbanisation du secteur. Tout cela va être étudié et il ne pourra pas se faire n'importe quoi. A ce stade, le but n'est pas de valider un projet mais de garder cette zone constructible.

Mr Vignal précise que dans le cadre du PLU, une étude environnementale sera menée et intégrera ce sujet.

Mr Ambert précise que lors du projet de travaux de confortement du mur des Grads, nous avons reçu des propositions de travaux très différentes, ce qui démontre qu'il nous manque une étude approfondie et nous ne connaissons pas à ce jour l'origine du problème qui peut être vient de la carrière et de la montagne. Il faut savoir qu'il existe une réserve d'eau naturelle très importante dans les Grads.

Mme Durand s'interroge sur le maintien dans le projet de PADD du projet de Plan de prévention des Risques d'inondation du Rhône et de ses affluents (Ouvèze, Payre, Drôme) alors qu'il n'est à ce jour pas adopté et que la commune a donné un avis défavorable.

Mr Vignal précise que ce risque a été transmis par le Préfet dans le porter à connaissance et que le cabinet BEAUR propose de l'intégrer au risque que le PLU ne soit pas validé par le Préfet ou qu'il soit différé.

Mr Gérard est partisan de ne pas l'intégrer dans le PADD et que cela soit la Préfecture qui nous l'impose pour le PLU, d'autant plus que l'on a donné un avis défavorable en conseil municipal.

Une discussion s'engage entre les élus et il est décidé à l'unanimité de retirer le risque inondation du Rhône du PADD.

Mr Sartre souhaite avoir des précisions sur l'impact du PLU sur les zones agricoles et naturelles.

Mr Vignal précise que dans les premières réflexions il avait été envisagé d'ouvrir une zone agricole face au lotissement des Abricotiers mais on avait senti avec la Chambre d'Agriculture qu'il serait difficile d'aller dans ce sens, d'autant plus qu'avec les zones d'extension urbaines envisagées, on arrive à répondre aux besoins de 150 logements supplémentaires.

Il n'est donc plus question d'ouvrir à l'urbanisation des terrains agricoles. Il est même question de passer agricole un terrain entre la ferme Sibiodon et le complexe sportif de la Croze, ce qui permettrait de désenclaver cette exploitation.

En ce qui concerne les zones naturelles, le fait de ne pas urbaniser le secteur des Mottes va dans le même sens.

Mme Debouvier demande qui devrait réaliser les travaux pour la carrière SUD.

Mr Vignal répond que les travaux seraient à la charge de l'aménageur et qu'il s'agit d'un investissement important et que les logements concernés seraient plutôt haut de gamme.

Mr Paillot demande si l'aménageur s'engage à financer toutes les VRD et si les réseaux publics sont dimensionnés pour 50 logements supplémentaires.

Mr Paillot précise que l'on destine cette zone à la construction mais qu'il est possible que cela ne se fasse pas, notamment suite à la remarque de Mr Amnbert.

Mr Vignal précise que ces éventuels logements ne nécessitent pas des aménagements publics importants contrairement à d'autres projets. Mais il est possible que dans 10 ans, nous soyons dans la nécessité de réaliser un giratoire en bas.

Mr le Maire indique que ce rond-point serait presque justifié aujourd'hui. Mr le Maire précise que le sujet de l'aménagement du secteur des Mottes est un vieux sujet car de nombreux projets ont existé mais les investisseurs comptaient sur la commune pour financer les réseaux, ce qui représentaient des sommes considérables. Il y a eu des contacts très rapprochés entre les propriétaires et les investisseurs.

Mr Ruel souligne qu'il est essentiellement prévu des logements sociaux dans le PADD, et demande s'il est prévu de mettre à disposition de nouveaux jardins familiaux.

Mr Vignal indique qu'il est possible de développer l'offre de terrains car les jardins actuels sont situés sur une parcelle du SDEA et il existe encore de la surface disponible.

Mr le Maire précise que dans les logements considérés sociaux, il y a également de l'accession à la propriété.

Le permis pour l'aménagement de 42 logements à l'ancien EHPAD vient d'être déposé.

Mme M.P. Faure indique que cela n'empêchera pas certains de quitter la commune car ils ne trouvent pas de terrain pour construire.

Mr Vignal précise que ces logements sont plutôt destinés à des personnes âgées qui peuvent laisser libre pour des jeunes leur logement actuel.

Mr Moulin précise que ces personnes d'un certain âge, proche d'intégrer une maison de retraite, peuvent être intéressées par ce type de logement.

Mr Paillot demande s'il existe dans le PLU une réglementation en matière de surfaces de construction minimum ou maximum .

Mr Vignal précise que l'on incite aujourd'hui avec le Grenelle de l'environnement à la densification et qu'il n'y plus de COS.

Mr Allione précise qu'il y a à la fois une contrainte financière et réglementaire afin d'éviter d'étendre les surfaces de terrains non construites.

Dans le PLU, existent les outils pour inciter à densifier et éviter l'étalement urbain.

Mr Paillot souligne qu'il va donc être difficile de construire des maisons individuelles sur de grands terrains.

Mr Vignal précise que cela sera le cas dans de nombreuses communes.

Mr Paillot trouve dommage que l'on ne puisse pas envisager des projets de belles maisons individuelles sur le secteur des Mottes.

Mr Vignal précise que l'on parle des 10 prochaines années et qu'à terme, cela pourra être de nouveau envisagé et cela sera possible de cibler ce type de construction.

Mr Vignal rappelle que cela part d'un besoin en construction limité et que les Mottes représentent 26 ha.

Mr Allione rappelle que le PLU impose d'ouvrir à la construction en rapport à nos besoins estimés sur un taux de croissance faible sur les 10 dernières années et qui est pourtant doublé dans les projections.

Il précise que la route d'accès des Mottes est en fait un ravin et sera très difficilement aménageable.

Mr Vignal précise qu'il n'est de toute façon pas souhaitable de développer plus que prévu dans le PADD la population au regard de la circulation actuelle.

Mr le Maire rajoute que la configuration de la ville ne se prête pas à de la construction et qu'il est intéressant de pouvoir orienter les choses pour les prochaines années.

Mr Paillot précise qu'il préférerait aujourd'hui favoriser des constructions plus haut de gamme.

Il s'interroge sur la réaction des riverains qui vont voir arriver de nombreux logements dans leur quartier.

Mme Dupré abonde dans ce sens.

Mme Salhi prend l'exemple d'un habitant qui est parti construire dans une autre commune, car il ne trouvait pas de grands terrains sur la commune.

Mr Gérard précise qu'il est désormais difficile de trouver des grands terrains, la commune étant coincée entre le Rhône et la montagne.

Mr Vignal rappelle que loi Grenelle 2 a été mise en place pour limiter l'étalement urbain. La loi pourra peut-être évoluer selon les besoins. Nous sommes dans un cadre contraignant mais c'est également une chance, car si nous avons été obligés de mettre les 150 nouveaux logements dans la plaine, nous aurions eu des difficultés pour supprimer des zones agricoles.

Mme Durand précise que la majorité actuelle des acquéreurs ne souhaitent pas beaucoup de terrain.

Mr Vignal pense qu'avec le projet de PADD, nous n'allons pas à l'encontre de ce qui s'est fait au cours des dernières années et qu'il y a une amélioration de l'existant en fixant quelques règles. La commune ne va pas être transformée. Cela nous a poussé à avoir une réflexion globale et à se rendre compte de ce qu'était Le Pouzin. A la dernière réunion avec les personnes publiques associées, notre projet a été approuvé sur tous les critères. Pour l'instant, les propriétaires de terrain qui devraient passer inconstructibles (Les Mottes) rencontrés comprennent la situation et n'ont pas pour l'instant de projet abouti.

Mr Allione précise que la situation n'est pas figée et pourra évoluer dans le temps notamment avec l'agglomération qui devrait prendre la compétence PLUI.

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 annexée le projet de PADD.

La présente délibération sera rendue exécutoire après réception en Préfecture et publication et notification dans les formes habituelles.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus, et ont, Mesdames et Messieurs les membres présents, signés au registre.

Le Pouzin, le 12 juin 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several vertical strokes and a horizontal line.

**Le Maire,
Alain MARTIN**



