



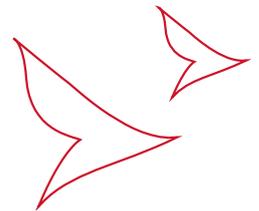
DEPARTEMENT du GARD

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

Hôtel de Ville – 376, avenue des Mimosas – 30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration



Pièce 0 – Pièces administratives

Prescription par D.C.M. du 10/12/2015
Arrêt du projet par D.C.M. du 4/07/2019
Approbation par D.C.M. du 20/02/2020

urba.pro
URBANISME & PROJETS

naturæ

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 10 décembre 2015

L'an deux mille quinze, le dix décembre, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes PEIRETTI GARNIER – QUENET – GLAS – GEORGES – GRANDGIRARD - DAMBREVILLE –CURTO – JULLIAN SICARD – Mrs PLANTIER – PIC – LAZAREWICZ – MARTIN – POUDEVIGNE –ISOARDI – HIGON – CRUVELLIER – VALY – BASSET – FORESTIER - MOUTON

Absents représentés : Mme GAUDICHE par Mme JULLIAN SICARD – Mr DALVERNY par Mr MARTIN

Secrétaire : Mme GRANDGIRARD

D_2015_67 : Prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de ST JULIEN LES ROSIERS valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Monsieur le Maire expose,

LE CONTEXTE

Le document d'urbanisme aujourd'hui en vigueur sur le territoire communal est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil municipal du 01.06.1992, révisé le 07.06.1995, modifié le 29.10.2010 et le 10.12.2015.

Ce POS a été remis en vigueur conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, suite au jugement du Tribunal Administratif de Nîmes n° 1302320 en date du 19.05.2015 annulant la délibération du Conseil municipal du 27.06.2013 approuvant le Plan local d'urbanisme de la Commune de Saint Julien-les-Rosiers.

Cette annulation s'est fondée sur un motif tenant au caractère insuffisamment défini des objectifs poursuivis dans la délibération de prescription en date du 9 juillet 2013. Il est fait aujourd'hui appel de ce jugement devant la Cour administrative d'appel de Marseille.

Suite à la remise en vigueur du POS, une modification de celui-ci est intervenue le 10.12.2015 concernant une partie de la zone INA (lieu-dit Carreynau), pour permettre principalement le développement d'une offre de logements dans l'espace du cœur de village, afin de répondre aux besoins immédiats.

Pour autant, il est aujourd'hui nécessaire de réviser l'ensemble du Plan d'Occupation des Sols applicable à notre territoire, étant précisé que cette révision conduit à une mise en forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU), constitutive d'un nouveau document d'urbanisme, conformément à l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme.

Cette transformation en PLU participe d'une expression nouvelle fondée sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et des orientations d'aménagement et de programmation, en plus d'un nouveau règlement avec ses documents graphiques. Cette mise en forme de PLU, qui avait déjà été actée à travers la délibération du 27.06.2013 aujourd'hui annulée,

prend dorénavant vers un
REÇU EN PRÉFECTURE
Le 11/12/2015
Appréhensé par le Préfet
030-21392744-20151211-0_2015_67-06

«urbanisme de projet » en vue de faciliter les démarches qui concourent à la réalisation de programmes d'urbanisme, d'aménagement et de construction.

Sur le fond, le POS aujourd'hui remis en vigueur, ne répond qu'imparfaitement aux enjeux actuels en termes d'aménagement, d'urbanisme et de développement durable, et ne traduit pas de manière appropriée et suffisante les principes définis par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Ces nouvelles dispositions sont issues de la loi SRU du 13 décembre 2000, mais aussi plus récemment notamment de la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi d'avenir de l'agriculture du 13 octobre 2014, et encore la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique.

Ces nouvelles dispositions confortent les démarches de développement durable, avec notamment le renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles, de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale par l'habitat, de la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la remise en état, de continuités écologiques, de la prévention des divers risques.

Elles comportent aussi notamment la redéfinition des possibilités de constructions au sein des espaces agricoles, naturel et forestiers, la prise en compte des besoins en matière de mobilité et la diminution des obligations de déplacements motorisés avec le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, la limitation des émissions de gaz à effet de serre, le développement des communications électroniques, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Il faut également rappeler que la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit la caducité des POS qui n'ont pas été mis en forme de PLU au plus tard le 31 décembre 2015, étant toutefois précisé que l'engagement d'une procédure de révision du POS avant le 31 décembre 2015 a pour effet de maintenir en vigueur le POS jusqu'au terme d'un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi, délai pendant lequel le PLU doit être approuvé.

Cette révision du POS s'impose aussi en raison de l'obligation de mise en compatibilité avec les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Cévennes approuvé par délibération du syndicat mixte du Pays Cévennes en date du 30.12.2013.

Ce SCOT qui constitue un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale, détermine de manière globale et coordonnée, à l'horizon 2030, des objectifs et orientations en matière notamment de développement et d'aménagement du territoire, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, d'habitat, d'activités économiques, de transports et déplacement. Plus précisément le document d'orientation et d'objectifs du SCOT décline les orientations en quatre chapitres : structuration et organisation de l'espace ; innovation, développement et rayonnement d'activités ; vers une urbanité durable appropriée ; les stratégies de préservation et valorisation des ressources naturelles.

Par ailleurs, le territoire communal est désormais couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Gardon d'Alès approuvé par le Préfet du Gard par arrêté en date du 09.11.10, définissant notamment de nouvelles règles de prévention des risques d'inondation sur le territoire communal.

Il est à noter également que le territoire communal est désormais couvert le zonage d'assainissement des eaux usées, approuvé par délibération du Conseil municipal du 27.06.2013 dont la validité a été confirmée par le jugement n° 1302325 du Tribunal administratif de Nîmes en date du 19 mai 2015.

Ces éléments sont donc à intégrer dans la définition du projet communal qui va s'exprimer à travers le nouveau Plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, il y a lieu de faire évoluer le document d'urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux qui marquent le territoire communal.

En premier lieu, dans un contexte de dynamisme démographique retrouvé, avec une augmentation de 800 habitants en 15 ans, il s'agit d'accompagner cette évolution, qui participe de la vitalité du territoire communal, en permettant tout d'abord un offre de logements suffisante et adaptée à la diversité des besoins, avec notamment des logements sociaux et des formes d'hébergement spécifiques pour les personnes âgées, avec également les activités, équipements et services répondant aux besoins de la population.

Il importe en même temps d'assurer une urbanisation et en développement maîtrisés, en veillant en particulier à limiter l'étalement urbain, en confortant notamment les limites urbanisées de la commune, et en s'assurant des bonnes conditions de desserte de l'urbanisation par les équipements qui lui sont nécessaires.

Par ailleurs, le territoire se caractérise encore par une urbanisation essentiellement diffuse, peu dense, et dans laquelle la présence d'un véritable « cœur de village », essentiel à l'attractivité de la commune et à la qualité du cadre de vie, fait encore défaut.

De même, la situation privilégiée de la commune, aux portes des Cévennes, doit conduire à veiller notamment à la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles, des ressources naturelles, à la qualité paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et de l'environnement qui constituent un atout pour celle-ci, tout en assurant également la prévention des risques notamment d'inondation. Dans ce prolongement, il importe aussi que la commune conforte les démarches de développement durable.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Il s'agit donc de prescrire la révision générale du POS en vigueur, valant élaboration de PLU, sur l'ensemble du territoire communal.

Le nouveau PLU à élaborer, donnera tout d'abord lieu à une refonte de l'ensemble du document d'urbanisme de la Commune. Il sera fondé sur l'expression nouvelle notamment d'un PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en sus des dispositions du règlement et de ses documents graphiques.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la présente révision du POS et sa transformation en PLU, intégrant les nouveaux enjeux du territoire ainsi que le nouveau cadre légal et réglementaire, peuvent s'exprimer comme suit :

1 - Structuration et développement urbain :

- Accompagner la croissance de la population et permettre un développement urbain maîtrisé notamment en limitant l'étalement urbain, en promouvant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, la densité et le renouvellement urbain ;
- Favoriser une offre suffisante, plus équilibrée et diversifiée des formes d'habitats pour répondre aux besoins, en développant notamment la mixité sociale par l'habitat, en promouvant une offre de logements et d'hébergements adaptés pour tous les âges.
- Répondre aux objectifs du SCOT et de la loi SRU pour la production de logements sociaux, qui recommande notamment pour le SCOT que la production de logements sociaux doit se situer à 37 logements par an pour le territoire de l'ex pays minier dont fait partie la commune de Saint Julien les Rosiers.
- Maîtriser et prévenir le risque inondations par la limite de l'imperméabilité des secteurs soumis au ruissellement notamment. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de trame verte et bleue et par des ouvrages adéquats de protection des populations.

REÇU EN PREFECTURE

Le 11/12/2015

Application agréée C. L. 94-103

030-213002744-20151211-0_2015_07-0F

- Construire une armature urbaine cohérente en recentrant le développement urbain en priorité autour d'un cœur de village structurant autour des équipements publics actuels (mairie, espace Mandela, groupe scolaire) ;
- Poursuivre l'adaptation des équipements avec l'évolution démographique (écoles, salles,..) et mettre en place une politique foncière afin de participer à la prise en compte du développement économique, de la politique d'habitat, de la sécurité des personnes et du risque d'inondations.
- Favoriser la desserte par les transports collectifs, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, développer les maillages doux (piétons et cyclistes) notamment vers les équipements publics, les points d'arrêt des transports collectifs et les services ;

2 - Développement économique

- Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants, notamment au sein du cœur de village à conforter, et créer les conditions du maintien de l'emploi et du développement économique, en promouvant également le développement des réseaux numériques sur le territoire, et en complétant ou adaptant en tant que de besoin les équipements et services utiles à la population.
- Accompagner la dynamique de développement économique par la mise en place d'une nouvelle zone destinée aux commerces en dehors du projet cœur de village.
- Accompagner le maintien de l'activité agricole existante

3 - Gestion durable du territoire

- Assurer un cadre de vie et un environnement de qualité aussi notamment en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et notamment les bords des cours d'eau, en préservant et valorisant les éléments qui caractérisent le paysage, le patrimoine du bâti traditionnel, mais également les ressources naturelles, et en prenant en compte les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques ;
- Contribuer à lutter contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci, notamment en promouvant la maîtrise de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune est prête à supporter pour leur amélioration-extension.
- Prévention des risques, naturels et miniers notamment dont l'inondation.

LES MODALITES DE CONCERTATION

En application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux

informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront ainsi enregistrées et conservées.

Sur la base des objectifs susvisés et conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, il est proposé d'organiser cette concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet, selon les modalités suivantes :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en mairie et par publication dans le bulletin municipal, et le site internet de la commune.
- un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, sera mis à la disposition du public en mairie principale aux jours et heures habituels et sur le site internet de la commune.
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser par voie postale toutes correspondances à Monsieur le Maire, Mairie de SAINT JULIEN-LES-ROSIERS, 376 Avenue des Mimosas, 30340 SAINT JULIEN-LES-ROSIERS, lesquelles seront annexées au registre de concertation,
- deux réunions publiques au moins concernant le projet en cours d'élaboration seront également organisées à destination de toutes personnes intéressées.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire présentera le bilan de la concertation devant le conseil municipal qui en délibérera. Le dossier définitif du projet sera alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 121-8, L. 123-19, L. 123-1 et suivants,

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Nîmes n° 1302320 en date du 19.05.2015 annulant la délibération du Conseil municipal du 27.06.2013 approuvant le Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Julien-les-Rosiers,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Julien-les-Rosiers approuvé par délibération du Conseil municipal du 01.06.1992, révisé le 07.06.1995 et modifié le 29.10.2010 et le 10.12.2015.

Vu le Plan de Prévention des Risques Inondations du Gardon d'Alès approuvé par le Préfet du Gard par arrêté en date du 09.11.10,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Cévennes approuvé par délibération du Syndicat mixte du Pays Cévennes le 30.12.2013,

Le conseil municipal, à l'unanimité :

Décide de prescrire la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune en vigueur, valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur l'ensemble du territoire communal ;
Approuve les objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision du POS valant élaboration de PLU, établis comme suit :

1 - Structuration et développement urbain

- Accompagner la croissance de la population et permettre un développement urbain maîtrisé notamment en limitant l'étalement urbain, en promouvant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, la densité et le renouvellement urbain ;

REÇU EN PREFECTURE

le 11/12/2015

Appréciation : www.lespostes.com

030-215002744-20151211-0_2015_67-0E

- Favoriser une offre suffisante, plus équilibrée et diversifiée des formes d'habitat pour répondre aux besoins, en développant notamment la mixité sociale par l'habitat, en promouvant une offre de logements et d'hébergements adaptés pour tous les âges.
- Répondre aux objectifs du SCOT et de la loi SRU pour la production de logement sociaux, qui recommande notamment pour le SCOT que la production de logement sociaux doit se situer à 37 logements par an pour le territoire de l'ex pays minier dont fait partie la commune de Saint Julien les Rosiers.
- Maîtriser et prévenir le risque inondation par la limite de l'imperméabilité des secteurs soumis au ruissellement notamment. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de trame verte et bleue et par des ouvrages adéquats de protection des populations.
- Construire une armature urbaine cohérente en recentrant le développement urbain en priorité autour d'un cœur de village structurant autour des équipements publics actuels (mairie, espace Mandela, groupe scolaire) ;
- Poursuivre l'adaptation des équipements avec l'évolution démographique (écoles, salles...) et mettre en place une politique foncière afin de participer à la prise en compte du développement économique, de la politique d'habitat, de la sécurité des personnes et du risque d'inondation.
- Favoriser la desserte par les transports collectifs, les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, développer les maillages doux (piétons et cyclistes) notamment vers les équipements publics, les points d'arrêt des transports collectifs et les services ;

2 - Développement Economique

- Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants, notamment au sein du cœur de village à conforter, et créer les conditions du maintien de l'emploi et du développement économique, en promouvant également le développement des réseaux numériques sur le territoire, et en complétant ou adaptant en tant que de besoin les équipements et services utiles à la population.
- Accompagner la dynamique de développement économique par la mise en place d'une nouvelle zone destinée aux commerces en dehors du projet cœur de village.
- Accompagner le maintien de l'activité agricole existante

3 - Gestion durable du territoire

- Assurer un cadre de vie et un environnement de qualité aussi notamment en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et notamment les bords des cours d'eau, en préservant et valorisant les éléments qui caractérisent le paysage, le patrimoine du bâti traditionnel, mais également les ressources naturelles, et en prenant en compte les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques ;
- Contribuer à lutter contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci, notamment en promouvant la maîtrise de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune est prête à supporter pour leur l'amélioration-extension.

Décide d'organiser conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée d'élaboration du projet, selon les modalités suivantes :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en mairie et par publication dans le bulletin municipal, et le site internet de la commune.
- un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, sera mis à la disposition du public en mairie principale aux jours et heures habituels, et le site internet de la commune.
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser par voie postale toutes correspondances à Monsieur le Maire, Mairie de SAINT JULIEN-LES-ROSIERS, 376 Avenue des Mimosas, 30340 SAINT JULIEN-LES-ROSIERS, lesquelles seront annexées au registre de concertation,
- deux réunions publiques au moins concernant le projet en cours d'élaboration seront également organisées à destination de toutes personnes intéressées.

Demande à Monsieur le Préfet l'association des services de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme.

Sollicite de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses afférentes à la présente révision du POS valant élaboration du PLU, conformément à l'article L121-7 du code de l'urbanisme et aux articles L.1614-1 et L.1614-3 du code général des collectivités territoriales,

Précise que, conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée notamment :

- au sous-préfet et préfet du Gard, ✓
- au président du conseil régional de Languedoc-Roussillon, ✓
- au président du conseil départemental du Gard, ✓
- au président du syndicat mixte du Pays Cévennes, ✓
- au président de la communauté d'Agglomération d'Alès Agglo compétente en matière d'organisation des transports urbains et de programme local de l'habitat, ✓
- au Président de la chambre de Commerce et d'Industrie d'Alès Cévennes, ✓
- au Président de la chambre des Métiers du Gard, ✓
- au Président de la chambre d'Agriculture du Gard, ✓
- à la Direction Départementales des Territoires et de la Mer d'ALES, ✓
- à l'Agence Régionale de la Santé ✓
- au Syndicat Mixte de Transport du Bassin Alésien, ✓
- à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, ✓
- aux communes limitrophes. ✓

Cette délibération sera aussi transmise pour information, notamment au Centre national de la propriété forestière conformément à l'article R.130-20 du code de l'urbanisme et aux communes limitrophes.

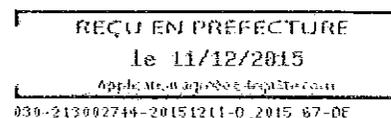
Précise que conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Cette mention précisera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Maire



Le Maire
Serge BORD



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Jeudi 23 Mars 2017

L'an deux mille dix sept, le 23 mars à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes GRANDGIRARD –QUENET – GLAS – JULLIAN SICARD – GAUDICHE – GEORGES – PROST .

Mrs PLANTIER – LAZAREWICZ – POUDEVIGNE – HIGON – VALY – DALVERNY – CRUVELLIER - PIC – MARTIN - BASSET - MOUTON

Absents excusés

Absents représentés : Madame PEIRETTI GARNIER par Monsieur Fabrice DALVERNY, Mme DAMBREVILLE par Mr SERGE BORD, Monsieur Rémy FORESTIER par Alain BASSET.

Secrétaire : Monsieur LAZAREWICZ

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.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12,

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.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 24/03/2017

Application agréée E.espace.com

030-213002744-20170323-0_2017_30-DE

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

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 ».

L'article L153-12 du Code de l'urbanisme dispose qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal des éléments suivant :

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 :

1- Structuration et développement urbain :

- Accompagner la croissance de la population et permettre un développement urbain maîtrisé notamment en limitant l'étalement urbain, en promouvant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, la densité et le renouvellement urbain ;
- Favoriser une offre suffisante, plus équilibrée et diversifiée des formes d'habitat pour répondre aux besoins, en développant notamment la mixité sociale par l'habitat, en promouvant une offre de logements et d'hébergements adaptés pour tous les âges.
- Répondre aux objectifs du SCOT et de la loi SRU pour la production de logement sociaux, qui recommande notamment pour le SCOT que la production de logement sociaux doit se situer à 37 logements par an pour le territoire de l'ex pays miniers dont fait partie la commune de Saint Julien les Rosiers.
- Maîtriser et prévenir le risque inondation par la limite de l'imperméabilité des secteurs soumis au ruissellement notamment. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de trame verte et bleue et par des ouvrages adéquats de protection des populations.
- Construire une armature urbaine cohérente en recentrant le développement urbain en priorité autour d'un cœur de village structurant autour des équipements publics actuels (mairie, espace Mandela, groupe scolaire) ;
- Poursuivre l'adaptation des équipements avec l'évolution démographique (écoles, salles,..) et mettre en place une politique foncière afin de participer à la prise en compte du développement économique, de la politique d'habitat, de la sécurité des personnes et du risque d'inondation.
- Favoriser la desserte par les transports collectifs, les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, développer les maillages doux (piétons et cyclistes) notamment vers les équipements publics, les points d'arrêt des transports collectifs et les services ;

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application www.lesprint.com

030-213002744-20170323-B_2017_30-DE

2-Développement Economique :

- Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants, notamment au sein du cœur de village à conforter, et créer les conditions du maintien de l'emploi et du développement économique, en promouvant également le développement des réseaux numériques sur le territoire, et en complétant ou adaptant en tant que de besoin les équipements et services utiles à la population.
- Accompagner la dynamique de développement économique par la mise en place d'une nouvelle zone destinée aux commerces en dehors du projet cœur de village.
- Accompagner le maintien de l'activité agricole existante

3-Gestion durable du territoire :

- Assurer un cadre de vie et un environnement de qualité aussi notamment en modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et notamment les bords des cours d'eau, en préservant et valorisant les éléments qui caractérisent le paysage, le patrimoine du bâti traditionnel, mais également les ressources naturelles, et en prenant en compte les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques ;
- Contribuer à lutter contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci, notamment en promouvant la maîtrise de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- Envisager un développement urbain adapté à la capacité des réseaux et aux coûts que la commune est prête à supporter pour leur l'amélioration-extension.
- Prévention des risques, naturels et miniers notamment dont l'inondation

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.

Ces orientations générales telles qu'elles sont envisagées et soumises au débat sont déclinées au travers de **deux grandes orientations générales et un objectif chiffre sur la consommation des espaces**, établies comme suit, qui répondent aux obligations légales, aux enjeux territoriaux et aux aspirations politiques :

Le document, joint en annexe 2, communiqué avec la convocation à la présente séance en vue du débat, énonce de manière plus précise ces orientations générales

REÇU EN PREFECTURE

le 24/03/2017

Application agréée E.lesqatre.com

030-213002744-20170323-0_2017_30-DE

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 Carrièresasse 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.

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E.legitime.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

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-Valgagues 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 DFCL, 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

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E-lesappte.com

03 0-213 002744-20170323-D_2017_30-DE

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

Erreur ! Signet non défini.

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.

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E-lesaffre.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

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.

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E.lespate.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

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.**

Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présenté au débat,

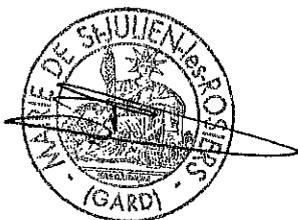
Considérant que les orientations générales du PADD du futur PLU doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal deux mois avant l'examen du projet de PLU, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme

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.

Le Maire

Serge BORD



REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E-lepafre.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

ANNEXE - Résumé du DEBAT sur le PADD

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.

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.

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 monopolisée 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

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E-legalite.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

minimum 100 à l'horizon 2030. En ce qui concerne la production de logements sociaux par le privé, tout sera fait réglementairement pour les obliger, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à 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

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Application agréée E-lecrite.com

030-213002744-20170323-D_2017_30-DE

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 JULIAN SICARD, conseillère municipale : La production de logement sur des petites parcelles (300-400m²) n'embellit pas la commune, c'est moche.

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

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/03/2017

Appellation agréée E leqalte.com

030-213402744-20170323-D_2017_34-DE

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 (300-400m²) 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 70m².

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 28 Mai 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt huit mai à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes PROST - GEORGES - JULLIAN SICARD - GAUDICHE - CAUSSE JULLIAN - Mrs PLANTIER - MARTIN - LAZAREWICZ - POUDEVIGNE - CRUVELLIER - HIGON - VALY - BASSET - DALVERNY - PIC - MOUTON

Absents représentés : Mme PEIRETTI GARNIER par Mr DALVERNY - Mme GLAS par Mr LAZAREWICZ

Secrétaire : Mme PROST

D-2019_42 : Modalités d'écriture du nouveau PLU de la commune de ST Julien les Rosiers

VU le Code de l'urbanisme nouvellement codifié,

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 et les décrets du 28 décembre 2015 portant recodification du Code de l'Urbanisme et en particulier son livre 1^{er},

VU la délibération du 10 décembre 2015 de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU,

VU la délibération du 23 mars 2017 prenant acte du débat du PADD de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS pour le projet de PLU,

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 modifie et allège le contenu des PLU pour mieux l'adapter aux besoins opérationnels.

Pour la commune de ST JULIEN LES ROSIERS, deux possibilités existent donc pour la rédaction du nouveau règlement du PLU : soit conserver l'ancienne rédaction par article (les 16 articles), soit adopter la nouvelle rédaction proposée par le Code (les 3 thématiques).

Considérant que l'adoption de cette nouvelle rédaction permettra de simplifier, clarifier et faciliter l'écriture du règlement, mais aussi offrir plus de souplesse pour une meilleure adaptation des règles au territoire.

Considérant que les objectifs principaux de cette modernisation du contenu des PLU sont les suivants :

- Prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel (renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement, nature en ville...)
- Offrir plus de souplesse et de possibilités aux collectivités pour s'adapter aux enjeux locaux,
- Favoriser un urbanisme de projet en simplifiant et facilitant l'élaboration du règlement,
- Clarifier et sécuriser l'utilisation d'outils innovants au service d'opérations d'aménagement complexes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Décide que sera applicable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST JULIEN LES ROSIERS en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1^{er} janvier 2016,
- Autorise Mr le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire
Serge BORD

