

DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL n° 014 2018
De la Commune de Bouchet
Département Drôme

L'an deux mille dix huit

Le 08 mars à 20 H 00

Le conseil municipal de la commune de BOUCHET,
Dûment convoqué s'est réuni à la Mairie.

En session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jean-Michel AVIAS, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 12

Présents : Jean-Michel AVIAS, Gilles BROCHENY, Catherine MIGLIORI, Alain DESTELLE, Anthony FERRER, Heicke NICKEL, Sophie ROY, Françoise PEYROUSE, Henri PELOURSON, Patricia BARTHEZ

Absents excusés: Marjorie BASSE, Max FESCHET,
Marjorie BASSE donne procuration à Catherine MIGLIORI
Max FESCHET donne procuration à Henri PELOURSON

Date de la convocation du conseil municipal : 28 février 2018

Secrétaire de séance : Sophie ROY

OBJET : révision du Plan d'Occupation des sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme
PRESENTATION ET DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal de l'avancement de la procédure. Il rappelle que, par délibération du 30 novembre 2015 le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, a défini les objectifs du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les modalités de concertation.

Monsieur le Maire précise à l'assemblée délibérante qu'un diagnostic a été établi pour l'ensemble du territoire communal. Différents ateliers thématiques ont eu lieu en concertation avec les acteurs locaux concernés par chaque thème pour la réalisation du diagnostic :

Atelier thématique Agricole le 30/11/2016,

Atelier thématique Environnement Paysage le 16/01/2017

Atelier thématique Habitat, Economique et Tourisme le 24/01/2017

Le diagnostic a été présenté aux personnes publiques associées en date du 14 septembre 2017 et à la population au cours d'une réunion publique qui a également eu lieu le 14 septembre 2017.

Enfin, il a été mis à disposition des élus et des habitants à partir du 27 septembre 2017.

Plusieurs réunions de travail ont été menées en vue de la préparation du projet d'aménagement et de développement durable.

Il ressort de ces réflexions des enjeux importants pour la commune, notamment :

- Maîtriser le développement démographique de la commune.
- Adapter la typologie d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir.
- Réaffirmer une centralité en permettant la restructuration de l'offre en commerces et services de proximité avec une organisation d'un fonctionnement villageois facilitant les accès aux modes doux.
- Diversifier les sources de développement en prenant appui sur les points forts de la commune : tourisme, patrimoine bâti et naturel.
- Préserver et valoriser les espaces naturels, les espaces de fonctionnalités écologiques et hydrauliques.
- Préserver les espaces agricoles qui constituent une ressource économique mais aussi un facteur de qualité des paysages.
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre d'équipement et services.

Monsieur le Maire rappelle que le contenu du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L151-5 du code de l'urbanisme et que le PADD doit définir :

- 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 ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numérique, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tenant compte des objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, et des enjeux issus de la phase de diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Bouchet, annexé à cette délibération, s'inscrit dans un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg.

Les orientations du PADD soumises au débat sont donc les suivantes :

- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a mis en exergue que la Commune de Bouchet dispose d'atouts naturels remarquables et d'un cadre paysager et patrimonial de qualité.

Il convient donc de valoriser ces éléments paysagers et patrimoniaux identitaires : la trame verte paysagère, les réservoirs de biodiversité, la ressource en eau....

- Diversifier l'offre en logements favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg.

Le développement non maîtrisé de la commune a entraîné des déséquilibres fonctionnels par rapport aux équipements et aux déplacements. Il convient donc de maîtriser la croissance démographique à la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale et une mixité de l'habitat.

- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune.

Le bilan de consommation foncière montre une forte utilisation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine.

Il convient de maîtriser la consommation foncière en limitant la consommation de l'espace agricole et naturel et en localisant des secteurs prioritaires de développement.

- Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs.

La commune dispose d'équipements et de services limités, parfois insuffisants, ceux-ci n'ayant pas suivi l'évolution rapide du développement démographique.

Les orientations du Plan local d'urbanisme devront tenir compte du renforcement, de l'adaptation et de l'élargissement de l'offre de services et d'équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population.

- Préserver les ressources économiques du territoire.

Si la commune conserve une activité agricole importante, il convient d'envisager de s'inscrire dans une perspective de renforcement du développement économique, notamment soutenir et pérenniser les activités sources d'emplois et offrir des services de proximité.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-21 et L.2141-1

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.151-5 et L.153-12 5

Sur la proposition de Monsieur le Maire, un débat s'est engagé entre les membres du Conseil Municipal, qui s'expriment pour donner leur point de vue sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Monsieur le Maire précise la considération des zones AOP. Il s'agit d'un périmètre non lié à la présence de culture effective. Seul le classement AOP compte.

Il est précisé que l'INAO, via la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) émet un avis conforme sur le déclassement des terres d'appellation AOP cultivées ou non. L'appellation s'applique au sol et non à la culture.

Madame ROY demande des précisions quant aux réglementations des normes concernant les énergies renouvelables dans le secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est précisé, que dans le périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, celui-ci émet un avis conforme en cas de co-visibilité avec le bâtiment objet du périmètre et un avis simple en cas de non co-visibilité.

L'adéquation d'intégration des normes des énergies renouvelables est difficile sur le bâti ancien, toutefois il existe des techniques d'intégration particulières afin d'allier les prescriptions patrimoniales du périmètre et les normes en vigueur. Le travail s'effectue alors en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour une meilleure intégration en fonction des aménagements possibles, en toiture, ou en privilégiant les espaces jardins, par exemple.

Concernant les normes RT 2020 quelle sera l'incidence sur les rénovations du bâti existant dans le centre ancien ?

Les textes précis sont encore en cours d'élaboration et pour l'instant, aucune information précise ne peut être apportée actuellement à ce sujet.

Il faudra donc être attentif aux possibilités de réhabilitation du bâti ancien afin de ne pas bloquer la mise aux normes du bâti.

Madame MIGLIORI s'interroge sur le patrimoine végétal existant, le bois des Esparants, poumon de Bouchet. Quelle activité peut y être autorisée?

Le Plan Local d'Urbanisme donnera des règles d'urbanisme et un classement probablement en zone naturelle afin de protéger les déboisements et interdire toute construction.

La pratique des activités de loisirs n'est, pas gérée par le PLU.

Plusieurs membres du Conseil Municipal évoquent l'évolution des surfaces libres dans l'enveloppe urbaine. La commune ne maîtrise pas le foncier privé et ne peut pas obliger de le libérer, d'où la nécessité de prévoir de petites zones en dehors de l'enveloppe urbaine.

La Commune devra alors argumenter, auprès des services de l'Etat, afin de justifier une éventuelle ouverture de zone au-delà de l'enveloppe urbaine au cas où certains secteurs ne puissent pas se développer. Les services de l'ETAT prennent en compte les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en priorité ainsi que les difficultés liées à la Station d'Épuration. Point relevé lors de la réunion de personnes publiques associées qui sera un frein pour étendre les possibilités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine.

Des orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) seront prévues sur certains tenements fonciers, afin d'encadrer et d'organiser le développement, il s'agit d'orientations qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Elles peuvent apparaître contraignantes pour les particuliers. Le découpage des zones s'effectuera en veillant à ne pas être bloquant vis-à-vis de la phase opérationnelle tout en organisant la globalité de l'aménagement.

Madame PEYROUSE fait part de sa crainte de rétention foncière dans le cœur de village vu la complexité des accès.

Il est précisé qu'un des objectifs des orientations d'aménagement de programmation (OAP) est d'organiser les accès pour ne pas enclaver des parcelles.

Monsieur DESTELLE demande à ce que soit bien prévue la possibilité d'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine en cas de réelle rétention foncière.

Il est bien précisé dans les orientations du PADD de développer certains petits secteurs ou parcelles. Cette ouverture, actée dans le PADD permettra si cela est nécessaire d'ouvrir ces zones par une révision simplifiée du PLU avec une justification qui devra être apportée au regard de la non mobilisation possible des espaces inscrits dans l'enveloppe urbanisée.

Madame MIGLIORI évoque le déplacement du stade, actuellement en zone urbaine. L'endroit d'un éventuel projet de déplacement du stade pourra être prévu en en dehors de l'espace urbanisé.

Il conviendra de s'assurer de la faisabilité du projet en tenant compte des prescriptions des zones humides et des études géomorphologiques du syndicat de rivière afin de voir ce que cela implique en termes de risques et comment peut s'articuler le projet.

Ce projet nécessite un nouveau travail et une étude sur le terrain.

Monsieur PELOURSON relève le manque d'entretien des cours d'eau dans cette zone naturelle. Il est noté l'incohérence sur le tracé et le parcours des cours d'eau, étant différemment pris en compte d'un département à l'autre.

Monsieur DESTELLE relève le terme décrit dans le PADD : lutter contre l'étalement urbain. En effet il s'agit d'une citation du code de l'urbanisme qui donne bien le contexte de la mise en place des documents d'urbanisme.

C'est dans ce cadre que l'évolution de 1% de la population pour la Commune de Bouchet semble raisonnable, en gardant une ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine si au terme de quelques années, les parcelles dans l'enveloppe urbaine ne se sont pas développées.

Monsieur PELOURSON insiste sur la rétention foncière.

Il est précisé que le Plan Local d'urbanisme est un document à horizon d'environ 12 ans et que pendant ce temps, des évolutions sont possibles, tout en précisant que chacun est libre de disposer de son bien et de sa propriété évidemment.

Monsieur BROCHENY, informe qu'il existe une taxe pour les terrains constructibles, non libérés. C'est le cas notamment dans les communes pour lesquelles le foncier est très rare, les grandes agglomérations et ce afin d'inciter les propriétaires à vendre.

La Commune de Bouchet n'est pas inscrite dans une zone tendue.

Madame ROY évoque les nuisances relatives à la proximité des habitations.

Il est rappelé que le document d'urbanisme acte uniquement des règles d'urbanisme, les distances, les hauteurs, les retraits, les formes urbaines.

Les orientations d'aménagement et de programmation qui seront effectives sur des grands tènements fonciers dans l'enveloppe urbaine seront là pour essayer d'organiser au mieux les constructions, les déplacements, et gérer la transition en limitant les nuisances. Les nuisances les plus prégnantes se rencontrent lorsque la densité n'est pas gérée et que les divisions sont successives et non organisées par un plan d'ensemble.

Monsieur le Maire rappelle qu'il convient de règlementer selon le code de l'urbanisme tout en ménageant le plus de liberté possible.

Le travail consiste à trouver un juste équilibre dans le règlement, rechercher ce qui est le plus approprié au tissu bâti, en préservant sa qualité et en tenant compte de son environnement.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir débattu,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité
Prend acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(PADD), conformément à l'article L .153-12 du code de l'urbanisme.

Résultat du vote :

Nombre de membres en exercice : 12

Nombre : 12

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Affiché le 15 mars 2018

Bouchet le 15 mars 2018

Le Maire,

Jean-Michel AVIAS

