

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du MERCREDI 24 FEVRIER 2016

Le vingt-quatre février deux mille seize à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bernard DUPONT, Maire.

Présents :

M. B. DUPONT, Maire,
M. C. GILLES, Mme R. AMY, D. ROCHE, M. J. BECCIU, Adjoints au Maire.
M. J. AUFRERE, M. C. CERVERO, M. C. SAINT-MICHEL, M. Lilian JOUVE,
M. L. LUTTENBACHER, Mme D. HABOUZIT, Mme A. PACIFICO, Mme A. DURBESSON,
Mme F. GRAMMOND Conseillers Municipaux.

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	18	18

Absents excusés : Mme V. JOURCIN (pouvoir donné à Mme R. AMY),
Mme C. PLASENCIA (pouvoir donné à C. SAINT-MICHEL), Mme E. SAINT-MICHEL
(pouvoir donné à J. BECCIU), M. G. MARANDAI, (pouvoir donné à C. GILLES).

Objet de la délibération :
Débat sur les orientations du
PADD.

Absents : /

Monsieur Christian GILLES a été nommé secrétaire de séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu la délibération du 1er mars 2010 approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du PLU, complétée par délibération du 28 Septembre 2015,



N°22/2016

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

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

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

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

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

Monsieur le Maire rappelle que les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur 9 aspects principaux :

- Concevoir un projet villageois, en accord avec l'identité communale, les besoins des habitants et les ambitions du SCoT du Pays d'Arles en cours d'élaboration. Préserver l'aspect villageois de Boulbon et son patrimoine bâti et paysager (château féodal, colline de la Montagnette) dans la réalisation du projet de PLU.

- Redynamiser la croissance démographique en lien avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial. Tendre vers les objectifs du SCoT du Pays d'Arles (environ + 0,4% de croissance démographique par an).

- Développer l'offre d'emploi de la commune en confortant la zone d'activité du Colombier et en maintenant les commerces de proximité du centre-ancien.

- Maintenir une offre de résidences principales suffisante, notamment grâce à la mobilisation du parc de logements vacants du village (9,2%).

- Rééquilibrer le parc de logement. Favoriser le développement d'une offre locative et d'une offre de « plus petits » logements (du T2 au T4) en accord avec la taille moyenne des ménages boubonnais.

- Contribuer à l'équilibre de la trame verte et bleue en préservant et valorisant les continuités écologiques en particulier sur les sites identifiés en Zone Naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et Natura 2000 :

- o La colline de la Montagnette (ZNIEFF).

- o Le Rhône (ZNIEFF et Natura 2000).

- conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de Boulbon. Maintenir les perspectives visuelles sur les ruines du château et préserver le patrimoine inscrit de la commune (abords du château fort et colline de la Montagnette).

- Prendre en compte les risques naturels dans le projet de développement communal notamment le risque inondation et feux de forêt.

- Favoriser la prise en compte des enjeux de développement durable, notamment dans les habitudes de mobilités. Il s'agira, en particulier, d'assurer le développement des réseaux de mobilités durables entre les axes principaux de la commune (rue de la Clastre, chemin de la Lone, rue de l'Eglise, chemin du Breuil) ainsi que vers la zone d'activités, le long de la départementale (D81).

Monsieur le Maire rappelle les principaux éléments du diagnostic, présenté aux élus lors de la réunion des élus du 19 octobre 2015 :

- l'objectif de croissance démographique de 0,4 % du SCOT du Pays d'Arles pour l'entité Rhône Camargue ;

- la stabilisation de la croissance démographique depuis 1999 ;

- une population vieillissante ;

- une importante population active en poste, travaillant majoritairement hors de Boulbon ;

- une croissance du parc de logement qui se stabilise, avec un parc de logement dominée par la maison individuelle et inadapté aux ménages Boubonnais ;

- l'identité du territoire, marquée par un paysage d'interface entre le massif de la Montagnette et le Rhône,

- les espaces à valoriser (Zone du Colombier)

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

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

Préserver les grands ensembles naturels du massif de la Montagnette

Préserver les terres agricoles de la plaine rhodanienne

Réaffirmer la vocation agricole des Bouisses et du Grès

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

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

Permettre une densification mesurée de l'enveloppe urbaine existante

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

Garantir la qualité urbaine

Mettre en valeur l'identité patrimoniale du centre ancien

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

Pérenniser le développement économique

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

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

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

— Fabienne GRAMMOND : Je m'étonne de voir un projet de stade d'honneur et un terrain de loisir alors que les dernières réunions faisaient état d'un projet de stade d'entraînement, qui devient maintenant terrain de loisir.

— Monsieur le Maire : L'actuel terrain d'honneur ne sera plus aux normes d'ici à partir de 2019. Une réflexion a donc été menée sur les possibilités de mise aux normes de l'actuel stade. Une telle mise aux normes s'avérant trop coûteuse pour la Commune, il a été proposé de déplacer le stade d'honneur face à l'actuel stade, de récupérer l'actuel stade d'honneur pour en faire le terrain d'entraînement et de conserver le terrain acquis récemment (chemin du Breuil) en qualité de terrain de loisir (city, parcours de santé).

— Christian GILLES : Modifier le terrain d'honneur en stade d'entraînement est faisable, mais le projet de création de stade d'honneur risque de se heurter à l'opposition des propriétaires des parcelles concernées.

— Monsieur le Maire : La réflexion est en cours avec les propriétaires.

— Christophe SAINT-MICHEL : Le projet inscrit au PADD consiste à conserver l'actuel stade pour les entraînements, créer un stade d'honneur en face de l'actuel et à faire un terrain d'agrément sur le terrain initialement envisagé comme terrain d'entraînement. De plus, cela permet d'économiser sur les travaux car le terrain d'entraînement doit être éclairé alors que l'éclairage n'est pas obligatoire sur le stade d'honneur et qu'il n'y aura donc pas de frais d'extension de réseau.

— Amélia PACIFICO : L'absence d'éclairage pose justement des problèmes sur le stade d'honneur, surtout en hiver lorsque les journées sont plus courtes, pour les matches des jeunes.

— Monsieur le Maire : L'éclairage n'est pas obligatoire, ce point a été vu avec le Club de football et les représentants de district (Fédération).

— Joseph BECCIU : Quelle est l'utilité de faire un stade si l'équipe descend en catégorie

Christophe SAINT-MICHEL : Le Président du Club de football a précisé que le stade ne sera plus aux normes, et qu'il faudrait que le Club descende de plus de 3 catégories pour être de nouveau aux normes. Le rôle de la Mairie est d'anticiper, indépendamment des résultats du Club.

— Monsieur le Maire : le Club de football participe à la vie du village et compte de nombreux licenciés, tant que les jeunes que chez les adultes. Il faut aussi en tenir compte.

— Christian GILLES : Avec 8 propriétaires concernés par l'assiette du projet, ce dernier risque de ne pas aboutir. S'il faut changer d'orientation, il faut le faire maintenant. Il propose un terrain proche de la place principale, chemin du Breuil.

— Christophe SAINT-MICHEL : Les riverains du Breuil étaient déjà opposés au stade d'entraînement. Ils risquent donc de ne pas apprécier un stade d'honneur en plus à côté.

— Renée AMY : Pourquoi ne pas faire le stade à l'extérieur du village comme d'autres communes ?

— Fabienne GRAMMOND : A l'époque de la réunion publique du Breuil, le terrain devait être un stade d'entraînement ; un projet de terrain de loisir aurait été mieux perçu par les riverains.

Christian GILLES : L'emplacement du stade est un point important ; il faut savoir où le situer pour avancer le projet.

— Monsieur le Maire : Revenons au PADD.

- Fabienne GRAMMOND : J'ai une question sur la dernière partie du PADD et la consommation d'espace de 0,5 hectares au niveau de la déchetterie. Quel est le projet ?
- Monsieur le Maire : Il s'agit de se réserver la possibilité d'accueillir sur le site de la déchetterie une activité en lien, telle que par exemple une fabrique à pellets.
- Christophe SAINT-MICHEL : La réglementation encadre de plus en plus le brûlage des déchets verts. Si le brûlage venait à être interdit, il faudrait alors trouver une alternative.
- Christian CERVERO : Est-ce que le transfert de la compétence déchets à l'ACCM ne va pas poser problème sur ce point ?
- Christophe SAINT-MICHEL : Cela ne gêne en rien et permettra à l'ACCM, si elle souhaite réaliser une telle installation, de le faire sans modifier le PLU.
- Christian GILLES : Je reviens sur la question du stationnement. Selon moi, les parkings sont trop excentrés du village et ne seront pas utilisés.
- Christian CERVERO : Il n'y a qu'à prévoir un cheminement doux entre le village et les parkings
- Amélia PACIFICO : Le stationnement est une problématique récurrente, surtout pendant les fêtes. Pendant ces périodes, les gens se garent n'importe où, même dans les lotissements, assez éloignés du centre du village et cela ne les dérange pas de marcher.
- Monsieur le Maire : Actuellement, même le week-end, la place est pleine. Le problème de stationnement existe toute l'année, pas uniquement pendant les fêtes.
- Christian GILLES : Les parkings prévus au PADD sont bien pour les fêtes mais ne seront pas utilisés par les riverains car trop éloignés. Les gens veulent pouvoir se garer près de chez eux. Il faut penser que l'on va perdre des places de stationnement avec l'aménagement de la rue de l'Eglise.
- Monsieur le Maire : On ne perdra pas de places si on met un sens unique.
- Renée AMY : Vous n'avez jamais voulu mettre un sens unique.
- Christophe SAINT-MICHEL : Pourtant, le sens unique fonctionnait bien lorsqu'il a été mis en place pendant les travaux.
- Christian GILLES : Les commerçants se sont plaints d'un manque de fréquentation à cette période. Actuellement, la place Barberin est pleine même le dimanche matin.
- Renée AMY : Si déjà les commerçants ne stationnaient pas devant leurs commerces !
- Amélia PACIFICO : On pourrait peut-être faire un sens unique avec des stationnements sur le côté, de façon à créer un sens unique, comme cela se fait dans de nombreux villages.
- Christian GILLES : Les places existent déjà sur le côté de la rue et elles sont prises tout le temps. Le sens unique ne créera rien de plus.
- Monsieur le Maire : Les villages ne sont pas faits pour accueillir des voitures. Plus on crée de stationnement et plus on attire les véhicules dans le centre.
- Amélia PACIFICO : Je suis d'accord. De plus, les trottoirs rue de l'Eglise présente un problème de sécurité.
- Fabienne GRAMMOND : Le sens unique risque d'inciter les gens à rouler plus vite.
- Christian GILLES : Si les parkings privés se construisent tous, le problème de stationnement va empirer. Il faut bloquer des terrains dans le centre pour des parkings et les acheter au prix du terrain constructible, comme cela a été fait pour le parking chemin de la Lone.
- Christophe SAINT-MICHEL : On a déjà un faible potentiel de terrains constructibles, on ne va pas en plus bloquer du constructible pour des parkings.
- Christian GILLES : Les gens veulent vivre ensemble mais pas les uns sur les autres. Avec la densification, les maisons qui se retrouvent avec des voisins trop proches perdent de leur valeur.
- Christian CERVERO : On est tous dans le même cas, avec des constructions qui se font à côté de chez nous. En zone urbaine, c'est normal.
- Monsieur le Maire : Avec le PPRI, toutes les nouvelles constructions comprendront des garages au rez-de-chaussée.
- Christian GILLES : Dans 10 ans, les garages seront aménagés en pièce habitable.
- Amélia PACIFICO : On ne peut pas intervenir sur ce que les gens font chez eux, donc ce n'est pas la peine d'en débattre. Le problème de stationnement existe, pour les résidents comme pour les visiteurs.
- Lilian JOUVE : Le problème existe mais cela ne justifie pas de mettre des parkings sur des terrains constructibles.
- Fabienne GRAMMOND : Pourquoi ne pas prévoir un parking à la Clastre ?
- Monsieur le Maire : Ce terrain est celui du socle paysager à conserver, avec vue sur la chapelle. Un parking changerait complètement l'image du village sur ce point de vue.
- Fabienne GRAMMOND : Un parking à la Clastre aurait permis de désengorger le village pendant les fêtes.

- Monsieur le Maire : Le stationnement se fera Avenue du 11 Novembre, plus proche des festivités que la Clastre.
- Christian GILLES : Il faut maintenir du stationnement dans le vieux village.
- Delphine HABOUZIT : Ne peut-on pas faire un parking au pied du château, à l'emplacement des arènes portatives ?
- Joseph BECCIU : Les riverains s'y garent déjà
- Monsieur le Maire : Il faut vérifier les limites de propriété car une partie du terrain est privée. Avez-vous d'autres remarques ?
- Christian GILLES : Sur le calcul de restitution des terres agricoles, la Chambre d'agriculture aura du mal à accepter les 39 hectares aux Bouisses.
- Christophe SAINT-MICHEL : Au Grès, ce sont des terrains qui étaient constructibles, en zone NB1 (zone à 4000 m2), et qui redeviennent agricoles.
- Monsieur le Maire : Aux Bouisses également, les terrains étaient constructibles à 10 000 m2 et redeviennent agricoles.
- Christian CERVERO : Le classement en zone agricole va faire perdre de la valeur aux terrains.
- Monsieur le Maire : Certains propriétaires ne perdront rien car ils ont acheté à une époque où les terrains étaient agricoles.
- Avez-vous d'autres remarques ?
- Christian CERVERO : Les cheminements doux m'irritent.
- Monsieur le Maire : S'il n'y a plus d'observations, le débat est clos.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

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

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

Et ont signé tous les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire :

Bernard DUPONT



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Sous-Préfecture
le 04/03/2016
et publication ou notification
du 29/02/2016

