

Arrondissement de PRIVAS

MAIRIE DE SAINT-JUST D'ARDECHE (07700)

CONSEIL MUNICIPAL**MENTION DE LA CONVOCATION AU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Convocation du 24 janvier 2018.

La convocation a été adressée individuellement à chaque membre du Conseil Municipal pour la réunion qui aura lieu le 31 janvier 2018 à 18 heures

Le Maire,
Pierre-Louis RIVIER.

**PROCES VERBAL DEBAT SUR LE PADD
SEANCE DU 31 JANVIER 2018**

Nombre de Conseillers :	L'an deux mille dix huit
En exercice: 18	le trente et un janvier à 18 heures,
Présents : 11	le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-JUST D'ARDECHE,
Votants : 16	dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre-Louis RIVIER, Maire.

PRESENTS : Pierre-Louis RIVIER, Maire, Patrick BOTTARO, Isabelle ROSIN, Jérôme PRADIER LAGET, Céline FOREST, Frédéric MAURICE, Adjointes.
Mickaël ROBERT, Eliane ROUDIER, David ANDRE, Jean-François ROCHE, José ORENES LERMA

ABSENTS EXCUSES : Philippe MONFORT-MOROS (procuration à Eliane ROUDIER), Marlène ALVES (procuration à Patrick BOTTARO), Julie GERARD (procuration à Jérôme PRADIER), Jocelyne COMBALUZIER (procuration à José ORENES), Brigitte PUJUGUET-GUIGUE (procuration à Jean-François ROCHE)

Les conseillers présents, représentant la majorité des membres en exercice, ont procédé, conformément à l'article L 2121-15 du CGCT, à la désignation de Jérôme PRADIER en qualité de secrétaire de séance.

En outre, il a été décidé d'adjoindre à ce secrétaire, en qualité d'auxiliaire pris en dehors du Conseil, Sandra ETIENNE, Secrétaire de mairie, qui assistera à la séance, mais sans participer à la délibération.

Il est donné lecture des délibérations prises lors de la séance du 12 décembre 2017.

Le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2017 est adopté à l'unanimité.



Objet : Plan local d'urbanisme : révision du débat sur le PADD du 16 octobre 2017 pour erreur matérielle

Lors de la réunion technique de mardi 23 janvier 2018, il a été constaté une différence entre les deux documents qui ont fait office de support de débat en commune et à la DRAGA :

- PADD débattu en commune : taux de croissance affiché de 1,2% par an, indications spécifiques en ce qui concerne les déplacements doux et la trame verte

- PADD débattu à la DRAGA : taux de croissance affiché de 1% de croissance par an et absence d'éléments liés aux déplacements doux et trame verte.

Monsieur Mickaël ROBERT arrive à 18h15.

Suite à cette réunion, nous avons conclu que ni la commune ni la communauté de communes ne bénéficiait d'une version cohérente avec le projet de PLU et les éléments portés à la connaissance du public.

Patrick BOTTARO : quelles sont alors ces nouvelles données avec la croissance à 1% ?

Pierre-Louis RIVIER : une mise en œuvre d'une méthodologie de calcul permettant de déterminer le taux de croissance annuel à afficher dans le PADD et en adéquation avec le projet urbain a été établi:

- Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il s'appuie sur la prise en compte de 3 variables : le renouvellement du parc de logement, la variation du parc (prise en compte des résidences secondaires et logements vacants) ainsi que le desserrement de la population (-0.1% sur la période). Nous avons pu établir que pour la période 2009-2014 le nombre de logement à créer pour la maintenir la population à un niveau démographique stable était d'environ 25.
- Sur une période de 12 ans telle qu'envisagée dans le PLU, il sera nécessaire de créer 49 logements au titre du point mort sur la même tendance des variables de calcul.
- Le taux de croissance retenu pour le scénario démographique est établi à 1%. Population envisagée en 2030 : 1925 habitants environ avec un besoin établi à 94 logements pour 2.3 personnes par ménage.
- Il est envisagé une résorption de la vacance pour revenir au taux de 2009, par une remobilisation de 16 logements dans le tissu existant.
- Besoin net de logements à produire : environ 120.
- Soit environ 140 logements sur la période (120+16).
- Densité retenue : 18 logements à l'hectare
- Coefficient de rétention foncière : 0.10
- Capacité foncière à dégager en zone U et AU environ 7.5 Ha (en adéquation avec le projet de zonage et OAP).

La nouvelle version du PADD a donc fait l'objet d'un ajustement en ce sens avec affichage d'un taux de croissance de 1%. Les éléments relatifs aux déplacements doux et trame verte restent inchangés.

En terme de méthodologie et afin de limiter tout risque contentieux, un nouveau débat en commune et à la DRAGA sur la base d'un document identique est nécessaire.

De ces faits, nous remettons par écrit le débat du 16 octobre 2017 et des commentaires seront rajoutés ce jour si besoin est.

Monsieur le Maire expose :

Par délibération en date du 30 juin 2010 la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre des études a été élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- définit 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,
- définit 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 la commune.

- 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 prévoit « qu'un débat ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Un premier débat avait été tenu en 2012, par la municipalité précédente. Néanmoins, il est légitime que l'actuel conseil municipal puisse débattre lui aussi sur les orientations générales du PADD et notamment sur les évolutions qui ont été apportées au projet depuis 2012.

En conséquence et en préalable au débat qui aura lieu en conseil communautaire de la DRAGA, qui dispose de la compétence urbanisme depuis le 27 mars 2017, il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur les axes forts que la collectivité entend suivre dans l'aménagement, la protection, et la mise en valeur du territoire communal. Il est important de rappeler qu'aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat, celui-ci sera organisé lors de l'arrêt du projet.

Monsieur le Maire rappelle les orientations générales du P.A.D.D. :

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le projet produira une urbanisation qui s'inscrira dans le fonctionnement du territoire, qui respectera les fondements de l'organisation historique de Saint Just, son bourg, son tissu économique, ses composantes agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il intègre la question des risques naturels et assurera la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Après la forte progression démographique qu'a connue la commune depuis 1999, Le P.L.U. créera les conditions d'une croissance moins soutenue mais sans cassure, à l'échelle de Saint Just d'Ardèche, dans un souci de préservation de son identité rurale et pour favoriser les équilibres démographiques (et notamment celui de la pyramide des âges).

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification convergera avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire, majoritairement produit ces dix dernières années, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire déjà présents dans la commune, qu'il s'agira de renforcer localement.

LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Dans l'esprit d'un développement économique qui s'appuie sur la petite structure industrielle et artisanale déjà en place et en accompagnement de la croissance démographique, le projet définira les conditions d'affirmation et de développement de la zone d'activités.

Il assurera également la pérennité de l'économie touristique liée à l'Ardèche (et plus particulièrement au site du Pont cassé).

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

L'objectif sera d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intra communaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons inter quartiers, entre les bâtiments de services publics, les commerces et les zones d'habitat, également entre les rives touristiques de l'Ardèche

LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

Au travers de la zone touristique du Pont cassé et plus largement des équipements touristiques qui y sont liés, de la zone dédiée aux sports et aux loisirs du quartier Larigner, la commune est déjà bien dotée en équipement de loisirs et il s'agira de développer l'urbanisation de manière à ce qu'elle demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

Pour préserver l'identité du territoire communal, son cadre de vie, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère,
- des mesures, programmées à moyen terme, de structuration paysagère de l'entrée Nord du village.

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DES GRANDES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements et en développement économique,
- de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

LES POLITIQUES DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Le projet tiendra compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le PLU satisfera les besoins en logements, en espaces d'activités économiques, en équipements en rentabilisant l'espace, au travers de la production d'un habitat intermédiaire, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, de limitation de l'extension de la tâche urbaine au sein de limites franches et cohérentes (routes, ruptures de pentes, bois, grands espaces cultivés...).

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ecoute l'exposé de Monsieur le Maire et DEBAT sur les orientations générales du P.A.D.D.

1- Faut-il changer la politique d'urbanisation ? Faut-il continuer une urbanisation très dense ou partir sur une urbanisation plus aérée ? Faut-il satisfaire la demande des ménages en priorité ? Au niveau du secteur d'urbanisation projeté, faut-il rester majoritairement à l'ouest du village comme cela s'est développé depuis des décennies et combler les dents creuses ?

Patrick BOTTARO : Quels sont les objectifs en terme de démographie ?

Pierre-Louis RIVIER : Ces dernières années, l'augmentation a été de 3%. L'objectif est de garder une augmentation mesurée de la population de l'ordre de 1%. En 2029, l'objectif est d'avoir 1935 habitants sur la commune de Saint Just. Il faut une progression douce pour garder toutes les structures ouvertes. L'école publique fonctionne correctement, il ne faut pas perdre de classe.

Patrick BOTTARO : La commune possède les structures pour un maximum de 2000 habitants.

Pierre-Louis RIVIER : Oui effectivement, la station d'épuration est en limite de saturation.

Jean-François ROCHE : La loi Alur a recentré les choses. On est pris dans un système particulier. Sur Saint Just, en faisant de l'humour, on va être amené à construire des maisons de retraite. Ne pas élargir les zones constructives au détriment des zones agricoles et des zones vertes. On n'étendra pas indéfiniment la commune.

Du côté du quartier de la Grèze, les administrés ayant des terrains ouverts à la construction ne veulent pas vendre. Ils vendraient que pour faire des activités sociales. Mais ils ne veulent pas qu'un promoteur fasse des lotissements.

Pierre-Louis RIVIER : Oui, il faudrait privilégier l'habitat intermédiaire, des petites structures avec 2 étages et des structures pavillonnaires avec jardin.

Frédéric MAURICE : Aujourd'hui, les personnes qui veulent des jardins ne peuvent plus accéder à la propriété car il faut sortir du village pour pouvoir construire et les prix sont démesurés. L'Etat a une politique économique. On oblige les communes à combler les dents creuses, donc les gens n'ont plus les possibilités d'avoir un extérieur en centre village. S'ils veulent un extérieur, ils doivent sortir des villages et des villes. Et franchement, moi personnellement, en tant qu'individu, je n'irai pas en centre village ou centre-ville avec toutes les nuisances sonores, les problèmes de stationnement qui existent.

Aujourd'hui, on a une logique de développer les transports en communs, les réseaux doivent être étendus pour pouvoir répondre à la demande des particuliers. Mais cela coûte de l'argent aux communes. On oblige les gens, par faute de moyen donc de manière économique, à rester en centre-ville, en centre village et à rénover ou réhabiliter des bâtiments qui sont vacants, voir en état de ruine.

Pierre-Louis RIVIER : Sur la commune, il y a environ une vingtaine de logements vacants.

Céline FOREST : Moi je ne suis pas sûre que tous les particuliers veuillent une grande maison avec un jardin.

Frédéric MAURICE : A Saint Just, tous les extérieurs sont protégés (agricoles, zones vertes). Donc on oblige les gens à rénover les bâtiments.

Céline FOREST : Est-ce qu'on a envie de favoriser les pavillons à Saint Just ? Faut avoir les moyens pour construire.

Jean-François ROCHE : Dans les années 90, on a voulu favoriser l'aménagement du centre du village. Cela n'a pas été possible car les propriétaires ne voulaient pas. On ne pouvait pas les forcer.

Pierre-Louis RIVIER : Il faut lister les possibilités qui s'offrent à la commune tout de même.

Frédéric MAURICE : Je vais être « violent » dans mes propos, mais on ne peut pas avoir que des HLM dans le village. C'est pour résumer mes propos précédents.

Jean-François ROCHE : Avec les HLM, il y a du locatif, mais il y a aussi possibilité d'accéder à la propriété. Parfois les organismes proposent à leurs locataires d'acquérir le logement.

Pierre-Louis RIVIER : Il faut faire un choix. Je pense qu'on peut favoriser l'habitat intermédiaire comme le Millefeuille (bâtiment qui existe sur la commune et qui regroupe 8 logements).

Jean-François ROCHE : Il a été le 1^{er} bâtiment critiqué.

Marlène ALVES : Quand on fait un bâtiment intramuros comme le Millefeuille, il faudrait faire un clin d'œil à l'architecture existante de la commune. Je trouve personnellement que le Millefeuille n'est pas beau et ne s'intègre pas.

Pierre-Louis RIVIER : Pour conclure sur ce premier point, je tiens à vous préciser qu'il y a sur la commune 3,8 hectares ouverts à la construction et que la densité préconisée est de 15 à 20 logements par hectare.

2- Faut-il privilégier les espaces naturels ou les protéger ? Faut-il en sacrifier ?

Question posée par Jérôme PRADIER.

Pierre-Louis RIVIER : Sur la commune, il y a des espaces naturels et agricoles. 50% du territoire c'est de la vigne, et de l'AOC qui plus est. Cela est lié à l'économie du village. Avec la loi Alur, et la loi Grenelle de l'environnement, il faut privilégier ce cadre de vie, préserver la vie des générations futures. Il faut également intégrer les risques naturels.

Frédéric MAURICE : On n'accepte plus aujourd'hui alors de construction en assainissement autonome ?

Pierre-Louis RIVIER : Au contraire, notre station d'épuration sature. On privilégie l'assainissement individuel.

Frédéric MAURICE : On se contredit alors. On refuse d'étendre la commune vers des zones non raccordables à la station d'épuration (car sinon extension de réseaux et donc coût pour la commune) mais on privilégierait les assainissements autonomes ? Dans les dents creuses, qui, par définition, sont raccordables ?!

Isabelle ROSIN : Une personne alors peut acheter un terrain de 5 000 m² et ne faire qu'une maison avec un assainissement autonome ?

Pierre-Louis RIVIER : cela est possible sauf si nous orientons un PADD dans un sens différent. C'est à nous de délimiter les possibilités et le règlement sera là plus tard pour organiser tout cela.

Isabelle ROSIN : Dans les dents creuses alors on peut faire des lotissements intermédiaires ?

Pierre-Louis RIVIER : Cela ne se fera pas tant que la station d'épuration ne sera pas refaite.

3- Que prévoit-on dans le cadre de la politique de développement de loisirs ? Que prévoit-on dans le cadre de la protection du paysage ?

Question posée par Jean-François ROCHE

Jean-François ROCHE : Le secteur de la plage avec la rivière Ardèche, que va-t-on y faire ? Est-ce que cela sera un espace protégé ? Il y a des vestiges industriels qui restent à raser vers la Piboulette, il faudrait faire propre pour favoriser le développement touristique.

Jérôme PRADIER : Oui, c'est vrai, faire un coin pic-nic avec des tables, des chaises. Il faudrait chiffrer le projet.

Jean-François ROCHE : Je pense que cela pourrait être évoqué dans le cadre du PLUI qui va être mis en place avec la Communauté de Communes. Cet espace est l'entrée de la Région Auvergne Rhône-Alpes, est l'entrée du Département Ardèche, c'est la vitrine de la Région.

Marlène ALVES : Nous avons eu ce projet en tête dès qu'on a été élu avec Isabelle ROSIN. Mais ce projet n'a pas été suivi car verrouillé par Ardèche Claire.

Frédéric MAURICE : Le problème d'aujourd'hui c'est que la commune doit affirmer, dans le cadre du PLUI, qu'elle veut développer cet espace en priorité, cela veut dire qu'il faut le prévoir.

Isabelle ROSIN : Cette zone est un corridor entre deux zones Natura 2000. Il y a beaucoup d'espèces endémiques qui nichent comme les chauves-souris. Il faut les préserver. On ne peut pas développer le tourisme sans prendre en considération toutes cette faune et flore qu'il faut préserver.

Marlène ALVES : C'était un parcours santé avec des jeux pour enfants en bois démontables.

Frédéric MAURICE : C'est inondable. Le fait de faire des structures totalement démontables c'est un autre travail et un autre coût.

Isabelle ROSIN : Après la tempête de juillet 2014, les propriétaires hors de la zone Natura 2000 ont fait venir des entreprises pour couper leurs arbres. Il y avait parmi ceux-ci des espèces très rares et protégées normalement. Mais comme ils étaient situés hors de la zone Natura 2000, cela a été très long et difficile pour pouvoir stopper ceci. Il faut à tout prix préserver cette zone et voir si on ne peut pas l'inclure dans le PADD et/ou la restaurer. Cela doit faire partie du développement durable de la commune.

Pierre-Louis RIVIER : Il faut préserver cette ripilsyve. Malgré la pression touristique exercée sur l'Ardèche, nous n'augmenterons pas le nombre de guinguettes (qui sont au nombre de 4).

Jérôme PRADIER : Ni les campings d'ailleurs.

4- Il y a-t-il nécessité d'un développement économique local en corrélation et en accompagnement de l'accroissement démographique ?

Pierre-Louis RIVIER : La zone artisanale du Nord s'est pas mal agrandie.

Jean-François ROCHE : Il y a encore du potentiel et des possibilités sur la zone avec du terrain derrière Intermarché.

Pierre-Louis RIVIER : Le problème, c'est la desserte de la Route Départementale 86.

Isabelle ROSIN : Je suis d'accord pour que l'on développe la zone artisanale. Mais il faut faire des projets qui s'intègrent au niveau paysager et environnemental. Il faut une entrée Nord du village attractive. Actuellement, les commerces dans la zone artisanale n'ont aucune implantation paysagère, le visuel est disgracieux.

Frédéric MAURICE : Logiquement, lors du dépôt du projet de construction, les promoteurs doivent intégrer des zones vertes avec des arbres pour favoriser l'ombre. Sur le papier c'est ok, mais en réalité cela n'est pas fait. Et cela fait des années qu'on laisse faire, à Saint Just comme ailleurs.

Pierre-Louis RIVIER : On privilégie le commerce local également. Deux vont se créer, on a encore des bâtiments qui pourraient supporter les commerces. Le Crédit Agricole part du village. Que pourrait-on mettre à la place pour que le centre du village ne devienne pas désertique ? Il faudrait embellir le village, travaillé sur ce domaine pour attirer les touristes en plus grand nombre dans le village.