



Le

MAIRIE
de
CURBANS

05110 LA SAULCE

Compte-rendu de la réunion du Conseil municipal du 07.10.2019

Tél. 92 54 21 87

Étaient présents : ALLIX ALLEGRA BERNARD CARABOEUF CHAIX FURLAN GAUDIN TARROUX WEISBUCH

Était absent : GIAMBI

Madame le Maire procède à l'appel des élus.

M. TARROUX est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

Mme le Maire propose de commencer l'ordre du jour par le point 2 : Plan local d'urbanisme – PLU : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de pouvoir libérer le cabinet Eurecat chargé de la procédure de la révision du PLU de la commune. Le point 1 : Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil municipal du 30.09.2019 sera traité après.

Le Conseil municipal accepte à l'unanimité.

I. Plan local d'urbanisme – PLU : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Mme le Maire donne la parole au bureau d'études EURECAT.

EURECAT rappelle au Conseil municipal que le PADD représente une étape importante de la révision du PLU. Il en est une des pièces maîtresses et la colonne vertébrale en même temps que le projet politique d'une équipe municipale. Le PADD doit faire l'objet d'un débat en conseil municipal avec l'adoption d'une délibération non obligatoire mais qui prend acte du point de départ d'une volonté commune de réalisation d'un projet urbanistique.

Mme le Maire précise que le document qui va être présenté est la suite de nombreux échanges lors des réunions qui ont pris en compte les remarques et les perspectives d'évolution de la commune sur 15 ans.

EURECAT par diaporama, détaille et commente le PADD qui a été adressé à chaque conseiller municipal avec la convocation.

A partir des grands objectifs, à savoir, renforcer l'emploi sur place, maîtriser le développement urbain et préserver l'espace agricole, valoriser les richesses pour renforcer l'attractivité et l'identité locale de la commune, des objectifs opérationnels ont été définis.

M TARROUX en ce qui concerne l'entretien des cours d'eau (p5), pense qu'il est important d'identifier le problème même si la commune n'a pas la main, en terme de responsabilité, c'est bien la commune qui pourrait être mise en cause. Le principe de précaution est à acter pour la sécurité des personnes. Cela peut entraîner un risque d'inconstructibilité et il est nécessaire de prévoir de conforter les secteurs où il y a de l'habitat.

EURECAT indique que la commune peut demander au Préfet la réalisation d'un PPR (Plan de Prévention des Risques).

EURECAT aborde ensuite les orientations générales avec les différentes thématiques imposées par le Code de l'Urbanisme. Les diverses rubriques des politiques à prendre en compte et à traiter avec les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation y sont détaillées et relues pour modifications éventuelles.

EURECAT présente les objectifs chiffrés d'évolution de la démographie sur 15 ans qui s'établit à 208 personnes sur la base de 83 logements avec une densité de 2.5 personnes/ logement. Curbans a un taux de densité au-dessus de la moyenne statistique qui est de 2 personnes/logement.

Il n'est pas prévu de résidences secondaires car leur nombre est faible sur la commune.

Se rajoutent 5 gîtes pour l'accueil touristique ce qui donne un total de 88 logements supplémentaires dont 8 dans le bâti existant (granges, garages..) soit 80 logements à construire sur des terrains non construits ou à densifier.

Selon le zonage Ub ou AU, cela équivaldrait respectivement à une densité de 12 logements /ha soit 53 logements et à une densité de 15 logements /ha soit 27 logements.

Il ressort ainsi sur les nouvelles bases de densification, entre 6 et 7 hectares de surfaces disponibles dans le PLU alors qu'actuellement, la surface disponible est d'environ 15 ha, soit une population de 900 personnes.

Mme le Maire précise que ce développement est obéré par le niveau de saturation des stations d'épuration.

EURECAT indique qu'il est nécessaire d'analyser les situations et de définir les besoins pour le

dimensionnement du PLU afin que les PPA (Personnes Publiques Associées) ne demandent pas une diminution de ces surfaces.

M. TARROUX comprend que les objectifs soient collectifs et partagés au sein du conseil mais demande quels sont les objectifs visés par le développement de la population. Nombre d'habitants de la commune ont souhaité s'y installer en raison de la possibilité de ne pas être agglomérés, du cadre de vie, de l'environnement.. Il questionne : « Au bénéfice de quoi l'augmentation de cette population ? Il y a de la crainte. La promiscuité ne génère pas que de l'entente.»

M. TARROUX précise que ce sera le choix du Conseil municipal.

M. WEISBUCH dit que sachant ce qu'il y a à Curbans, « On n'a pas envie de partager son bonheur. »

M. BERNARD souligne avoir eu une vision du très petit habitat dans la région de Bordeaux et que cela est vraiment un type d'habitat particulier qui n'a pas été choisi pour Curbans.

M. TARROUX interroge à nouveau : « A-t-on besoin d'un développement de la population dans cette proportion ? »

Mme ALLIX indique que cela est une moyenne qui est donnée. Elle propose comme déjà évoqué lors des précédentes réunions, de prévoir 1 ou 2 pôles de petit collectif en habitat regroupé avec des personnes qui le souhaitent sans être forcément de l'habitat social au sens strict. Cela permettrait de « relâcher » la densité sur les terrains individuels. Il pourrait être prévu une activité commerciale ou tertiaire ne nuisant pas à l'habitat dans le cadre de la mixité fonctionnelle.

Cela permettrait une augmentation de la population avec plus de familles dans cette typologie de bâtiments avec un renouvellement régulier pour permettre à l'école de perdurer.

Mme le Maire s'interroge sur la possibilité donnée aux propriétaires de découper leur terrain du fait de cette nouvelle réglementation.

Mme le Maire précise que le Conseil souhaite que la priorité soit donnée aux terrains communaux et que le problème de dimensionnement des stations d'épuration met un terme à l'affolement urbain de croissance de la population, l'assainissement étant une compétence de la CAGTD. Celle du village peinant à arriver, la Curnerie étant à renforcer, seule celle du Château conserve un peu de capacité mais sans terrains communaux. L'échéance de renforcement de la STEP de la Curnerie étant impossible à dater, il ne reste que la STEP du village pour prévoir le développement en fonction de sa capacité.

M. WEISBUCH souligne que le STRADDET est plus prescriptif que la loi. Il demande s'il y a une obligation de résultat prévu par la loi.

Mme le Maire demande si c'est la même chose que le SCOT en ce qui concerne la densification. EURECAT répond que l'évaluation des objectifs ne doit pas prévoir plus que ce qu'il faut.

M. BERNARD demande ce qu'il en est si le nombre venait à être dépassé.

EURECAT répond que cela n'est pas possible.

M. TARROUX demande s'il s'agit d'une projection, si c'est la collectivité qui garde la main sur les terrains constructibles en fonction des critères définis.

EURECAT répond que le SCOT est une PPA (Personne Publique Associée) qui sera consultée. Le PADD sera présenté à l'ensemble des PPA (Préfet, chambres consulaires, département, région, CAGTD, communes limitrophes) et il sera nécessaire de tenir compte de leurs avis.

Il faut considérer que le PLU doit être cohérent avec les objectifs fixés et qu'il est entièrement refait avec des possibilités de changements de zonage comme un départ à zéro sur une feuille blanche.

M. WEISBUCH rappelle que la constructibilité n'est ni un droit acquis, ni indemnisable.

Mme ALLIX comprend qu'il n'est pas impératif d'atteindre l'objectif de population fixé mais que par contre, si la prévision n'est pas suffisante, la commune ne pourra aller plus loin sans nouvelle révision.

M. BERNARD s'interroge sur la capacité en eau potable compte tenu de la perspective du changement climatique, de la sécheresse récurrente et des divers incidents de pénurie d'eau intervenus sur le réseau depuis 2 ou 3 ans.

M. WEISBUCH indique que la ressource semble suffisante au vu des chiffres.

Mme FURLAN pense que la pose des compteurs participera à l'économie de la ressource.

EURECAT précise que le point noir est sur l'assainissement. En ce qui concerne l'eau potable, la ressource a été calculée sur la base des arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement.

Mme ALLIX demande si le coefficient d'habitation à l'hectare est identique si le choix se porte sur du petit collectif pour préserver l'habitat individuel.

EURECAT indique qu'il est nécessaire de réaliser un PLU optimum sur la base des objectifs et des orientations générales. Si les surfaces prévues ne sont pas atteintes, le PADD sera revu en conséquence.

Mme ALLIX indique qu'il y a pas assez de locatif sur la commune qui favorise le maintien de l'école. Les familles propriétaires vendent et il y a peu de renouvellement par ces familles compte tenu de la cherté de l'immobilier sur la commune. Cela entraîne un risque de manque d'élèves. Il faut s'attendre à la fermeture d'une classe. S'il n'y a pas de renouvellement, les risques sont réels pour l'école avec peut-être une orientation vers un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal).

Mme FURLAN précise qu'il y a également des enfants habitant sur la commune qui n'y sont pas scolarisés.

« - Tout à fait ! » Mme le Maire le déplore.

Mme ALLIX rappelle que du logement collectif pour les seniors de type R+2 avec studios, T1 ou autres a été envisagé pour créer du lien social qui manque fort sur la commune.

M. BERNARD pense que cela entraînerait des créations d'emploi comme vu dans les objectifs avec la possibilité d'habiter sur place.

Mme CARABOEUF rétorque qu'en général, les seniors vendent souvent pour aller habiter en ville où les commodités sont à portée de main.

Mme ALLIX demande ce que le Conseil municipal souhaite.

Mme GAUDIN revient sur le problème de l'assainissement.

EURECAT indique en raison de l'assainissement insuffisant, que l'évolution démographique peut être phasée là où il y a les capacités.

Lors de la dernière réunion, il a été indiqué que la capacité de la STEP du village est estimée à 65 % ce qui ouvrirait la possibilité de 120 personnes supplémentaires y compris une vingtaine de chambres d'hôtel. Pour le projet d'un collectif vers la Curnerie, il a été envisagé un assainissement privé si cela est réglementaire. Pourquoi ne pas prévoir une évolution en 2 étapes en fonction de la réalisation du renforcement de la STEP de la Curnerie.

M. WEISBUCH aborde le problème du foncier économique qui est alloué par le SCOT et à partager entre les communes. Le document doit être bien construit pour que la commune soit entendue.

EURECAT indique qu'a priori, les prévisions ont été plus ambitieuses que prévu. Au bout de 6 ans, 166 hectares sont encore disponibles au SCOT actuel qui regroupe 75 ou 80 communes. L'emplacement des zones économiques est un enjeu majeur dans le partage des quotas.

EURECAT rappelle que dans les activités des objectifs chiffrés pour la commune, a été prévue une surface de + ou - 2 hectares.

M. WEISBUCH indique avoir abordé le projet d'installation d'une entreprise de production d'hydrogène en lien avec le projet de parc photovoltaïque.

Mme ALLIX propose que soit rajoutée, dans les orientations thématiques, la notion « collectif ».

M. WEISBUCH précise que dès l'adoption du PADD, selon l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, en fonction des orientations du PLU, le sursis à statuer peut être appliqué sur les demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Après avoir débattu, Mme le Maire résume qu'en fonction de la croissance démographique fixée à 800 personnes sur 15 ans, il sera prévu une première phase de 120 personnes reliées à la STEP du village sur 8 ans puis une deuxième phase de 80 personnes reliées à la STEP de la Curnerie sur les derniers 7 ans.

Le Conseil municipal adopte à l'unanimité ce PADD tel que présenté et débattu selon ce phasage.

Mme le Maire remercie EURECAT pour la présentation et le travail rendu.

Délibération approuvée par le Conseil municipal :

Vu l'article L 153-31) du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme exigeant un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération DE 2018_50 du 23 Juillet 2018 prescrivant la révision générale du PLU,

Considérant que le Conseil Municipal, en application de l'article L 153-11 du Code de l'urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis,

Madame le Maire rappelle à l'ensemble des membres l'obligation d'un débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixé par l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir évoqué le diagnostic communal et les enjeux, les orientations générales sont ensuite exposées au Conseil municipal par le Bureau d'Etudes.

Madame le Maire propose ensuite au Conseil de débattre des orientations générales du PADD.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide après avoir entendu l'exposé du maire, et après en avoir débattu :

- D'approuver les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que les objectifs chiffrés tels qu'ils ont été débattus en séance et détaillés dans le document joint.

II. Adoption du procès-verbal de la réunion du 30.09.2019

Mme le Maire propose au Conseil municipal de reporter l'approbation du procès-verbal de la réunion du 30.09.2019 à la prochaine réunion afin que chacun puisse le consulter plus longuement ; le délai entre les 2 réunions ayant été relativement court.

Le Conseil municipal approuve à l'unanimité.

III. Questions diverses

Mme le Maire donne la parole à Mme CARABOEUF en ce qui concerne le dossier de la dénomination des rues. Mme CARABOEUF informe le Conseil municipal que la Poste a présenté le dossier mis à jour en fonction des propositions faites. Le document est à vérifier par la commune en ce qui concerne les références cadastrales. La Poste établira ensuite le document définitif à valider par le Conseil municipal afin de pouvoir commander les panneaux et les numéros.

M. ALLEGRA informe avoir été informé de dépôt de déchets vers le tunnel. La gendarmerie a été appelée. Un dépôt de plainte a été fait. L'enquête est en cours.

M. ALLEGRA revient sur la décision de la Commission d'Urbanisme qui a instruit un certain dossier. En effet, la commission a jugé quelqu'un sur la base d'une mise en examen alors que cette personne est présumée innocente. Il rappelle avoir demandé que renseignements soient pris auprès de la Préfecture. Il indique revenir sur ce dossier au titre d'un conseil à Mme le Maire afin qu'elle n'engage pas sa responsabilité. Mme le Maire informe avoir pris l'attache des services juridiques de l'AMF.

M. BERNARD intervient et souligne 2 aspects. Dans un premier temps, il approuve l'analyse faite par M. WEISBUCH dans le but de protéger Mme le Maire. Dans un second temps, il indique avoir sollicité un ancien magistrat de Tribunal administratif qui a précisé qu'un document d'urbanisme doit être appliqué sur un terrain non déclassé sous peine d'engager la responsabilité de la commune. Toute autre décision irait à l'encontre de la loi sachant que Mme le Maire « n'a pas trempé dans cette affaire ».

M. WEISBUCH indique, s'agissant d'une compétence liée, en droit administratif, dans la mesure où toutes les conditions sont réunies, il n'y a pas de risque à l'instruire. Il rappelle que le sursis à statuer est à présent possible. Mme ALLIX indique que cette autorisation va être délivrée dès retour des services de l'AMF.

Mme CARABOEUF proteste et n'est pas du tout d'accord sur le terme employé « jugé ». La commission d'urbanisme a voulu protéger Mme le Maire car il valait mieux ne pas délivrer le permis de construire en raison des explications données et à l'appel de prudence lancé par M. WEISBUCH.

M. ALLEGRA répond que le terme employé n'est sans doute pas le bon.

M. BERNARD informe devoir déposer une plainte à la gendarmerie en raison de vaches qui errent sur des terrains donnés à bail à Mme GAUDIN Manon vers le Col de Blaux. Un précédent courrier en 2017 avait déjà été adressé à ce même propriétaire pour les mêmes raisons.

Mme PEYROT Claudine, dans l'assistance, prend la parole pour indiquer que le STOP installé en bas de la Draille ne comporte pas de ligne blanche **ce qui lui semble dangereux**.

Mme le Maire indique que la prise de parole doit être demandée mais la laisse terminer son propos.

M. ALLERA répond que c'est le Département qui est en train d'installer les panneaux et que tout n'est pas terminé.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 30.

A Curbans, le 8 octobre 2019
Le Maire
ALLIX Laurence

