

Procès-Verbal du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Séance du Conseil Municipal du 7 décembre 2017.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur la commune de Saint Marcel Paulel.

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme précisant qu'« *un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

En préambule, Madame le Maire rappelle, que préalablement à la révision du PLU, il a été procédé à deux modifications simplifiées les 19 octobre 2015 et 7 avril 2016 pour « sécuriser » le PLU en vigueur. En effet, suite à la loi ALUR, le COS disparaissait laissant le PLU de la Commune de Saint Marcel Paulel à la merci de constructions non voulues et non maîtrisées.

Elle explique que les études pour la révision du PLU ont démarré en avril 2017. Ces travaux qui sont réalisés dans le cadre de la commission urbanisme ont permis de faire émerger un diagnostic et un projet de PADD, Projet d'Aménagement de Développement Durable. Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Madame Solange VIEILLESCEZE interroge sur ce que veut dire : consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Anthony LHERM de G2C prend la parole pour expliquer que ces dix dernières années l'espace agricole a été remplacé par l'équivalent d'un département français en urbanisation.

Madame le Maire ajoute qu'il convient aujourd'hui d'économiser cet espace et de recentrer cette urbanisation là où les réseaux sont le plus efficaces, en cœur de village car historiquement les premières habitations se trouvent à cet endroit. Toute autre urbanisation est considérée aujourd'hui comme du mitage qui coûte, de surcroît, très cher à la collectivité (réseaux d'eau, d'électricité, voiries).

Anthony LHERM explique que, concomitamment à la loi ALUR, la politique en matière d'assainissement autonome a évolué et qu'aujourd'hui, techniquement, il n'y a plus besoin d'avoir une parcelle de grande taille pour pouvoir faire un assainissement autonome.

Il ajoute que ces dernières années ont été marquées par une succession de nouvelles lois affectant les PLU en vigueur et qu'éventuellement si de nouvelles lois étaient adoptées au cours de la révision, il y aurait possibilité de les y intégrer jusqu'à deux mois avant l'arrêt du PLU.

Didier BOTTAREL intervient pour ajouter qu'une révision du PLU s'imposait pour éviter d'avoir une urbanisation non maîtrisée comme des divisions en drapeaux.

Madame le Maire explique que réviser le PLU permettra de garder le contrôle et mettre la commune en conformité avec la nouvelle réglementation.

Madame le Maire, puis Anthony LHERM du bureau d'études G2C en charge de la révision du PLU présentent les travaux réalisés par la commission Urbanisme concernant le projet de PADD.

Madame le Maire demande au Conseil de débattre sur les orientations proposées qui seront ensuite traduites dans les pièces règlementaires du PLU (règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation). Il s'articule autour de trois axes.

Axe1 : Affirmer l'identité rurale et le caractère champêtre du territoire marcellois

La commune de Saint-Marcel-Paulel est caractérisée par une identité rurale forte, au sein d'un environnement encore préservé de forts développements urbains. Le territoire est en grande partie occupé par l'activité agricole qui façonne les paysages de la commune. Cette identité rurale et champêtre est étroitement liée à la multiplicité des espaces de nature présents sur la commune. Les éléments naturels sont localisés de façon diffuse sur le territoire, dans un contexte environnemental marqué par un relief de type collinaire, formé de coteaux surplombant la vallée du Girou. Ces éléments se composent de haies, de bosquets, de ripisylves et d'entités boisées qui s'articulent entre des parcelles cultivées et des espaces bâtis plus ou moins isolés.

1. Protéger et valoriser les identités paysagères emblématiques

- Préserver les perspectives paysagères et les points de vue remarquables liés à la topographie vallonnée qu'offre la commune (face au cimetière, sur le château de Bonrepos Riquet, le paysage céréalier caractéristique, Eglise Saint-Pierre) et maintenir une co-visibilité entre le château de Bonrepos Riquet et l'Eglise.
- Soutenir l'activité agricole, garante de l'entretien et de la typicité du paysage
- Porter une attention particulière aux franges urbaines et à leur traitement, par la mise en place d'écrans végétaux en vue d'une intégration harmonieuse des espaces urbanisés au sein du paysage et prévenir les conflits d'usage avec les agriculteurs

- Stopper le mitage des terres agricoles par l'urbanisation

Gérard BERSIA souhaite savoir si les agriculteurs pourront toujours obtenir des permis de construire sur leurs terres.

Anthony LHERM lui répond que les zones agricoles sont très règlementées et font l'objet d'une surveillance particulière de la Direction Départementale des Territoires et de la Chambre d'Agriculture via la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Il faut des critères particuliers aujourd'hui pour être éligible à l'obtention d'un permis de construire en zone agricole.

Madame le Maire pense qu'on peut légitimement s'interroger aujourd'hui sur le devenir des terres agricoles du cœur du village, détenues par une agricultrice qui protège actuellement la commune contre les intrusions urbanistiques anarchiques. Cette personne n'a pas de descendance directe et les éventuels héritiers ne posséderont peut-être pas, comme elle, la philosophie communale.

2. Valoriser le patrimoine bâti et architectural

- Conserver et protéger les fermes et domaines remarquables qui participent à l'identité rurale de Saint-Marcel-Paulel, notamment le moulin de Nagen mais également la ferme au centre du village
- Poursuivre la valorisation du petit patrimoine bâti et le protéger, notamment l'ancien lavoir en entrée de bourg, la croix rurale, l'ancien palan, le puits, les pigeonniers
- Encourager la réhabilitation du bâti ancien pour conforter l'identité de Saint-Marcel-Paulel

3. S'appuyer sur la trame verte et bleue

- Tenir compte de la richesse des milieux naturels qui caractérisent la commune et constituent des corridors écologiques, et favoriser ainsi la protection des espaces naturels remarquables
- Préserver les aires de passage d'animaux sauvages et s'inscrire dans la démarche Corribior, portée par la Région Occitanie
- Veiller au maintien du réseau communal de sentiers
- Protéger les haies boisées et les ripisylves
- Poursuivre la valorisation du Girou, aujourd'hui mis en valeur au niveau du secteur de Nagen (sentier de randonnée et moulin)
- Maîtriser le risque inondation en appliquant un principe de précaution sur les secteurs des hameaux de Lamothe, Nagen et la Briqueterie en définissant des zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs à risque

Axe 2 : Créer un véritable cœur de village

4. Créer un projet urbain vertueux et peu consommateur d'espaces

- Réduire la consommation des espaces à l'horizon 2029, conformément à la loi ALUR, en réduisant la taille moyenne des parcelles à usage d'habitation pour tendre vers une densité de 6 logements à l'hectare
- Conforter l'urbanisation et densifier le centre du village
- Stopper le mitage du paysage par une concentration des nouvelles constructions à vocation résidentielle autour du bourg
- Permettre une densification raisonnée au sein des dents creuses le long de l'allée de la Mouyssaguèse et sur le hameau de Nagen
- Favoriser la construction neuve à proximité du secteur d'En Bourg et d'En Serre, par l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale et intégrée à l'existant
- Maintenir le caractère aéré et les espaces de nature au sein du village, en favorisant les espaces plantés dans les nouvelles opérations. Accroître et diversifier les possibilités d'accueil d'une population nouvelle au sein du village
- Permettre un accueil modéré et progressif d'une population nouvelle en phasant l'ouverture à l'urbanisation
- Conforter l'offre en logement et tendre vers une diversification par l'implantation de typologies respectueuses de l'identité marcelloise
- Favoriser l'installation de jeunes ménages afin de renouveler la population aujourd'hui vieillissante

Gérard BERSIA interroge sur le devenir des permis de construire déposés pendant la révision du PLU.

Anthony LHERM lui répond que la loi prévoit de surseoir à statuer pour instruire le dossier sur la base du nouveau PLU à partir du moment où le PADD a été débattu en Conseil Municipal.

Didier BOTTAREL souhaite mettre en garde le Conseil Municipal sur le petit logement locatif et les nuisances consécutives (stationnement, faible adéquation avec le marché immobilier et les Architectes des Bâtiments de France).

Anthony LHERM répond en donnant un exemple qui fonctionne : à Gardouch le lotissement qui est sorti de terre, a été travaillé avec la mairie et a fait l'objet d'un accord avec les Bâtiments de France.

6. Conforter la qualité du cadre de vie du village

- Réfléchir à des formes urbaines intégrées et donner une cohérence architecturale aux futures habitations
- Accompagner les projets de construction neuve par la mise en place d'un règlement encadré
- Conforter les équipements (Mairie, Eglise) et les espaces publics
- Favoriser les échanges et les espaces de rencontre, pour créer de la vie sociale
- Favoriser les liaisons douces et encourager les déplacements alternatifs pour limiter les déplacements automobiles, par la création de cheminements piétons permettant de relier les espaces urbanisés aux équipements

- Ne pas s'opposer à l'installation d'un réseau de chaleur, d'électricité et de gaz

Solange VIEILLES CAZE et Guy MARTY ne comprennent à quoi fait référence le dernier point : « Ne pas s'opposer à l'installation d'un réseau de chaleur, d'électricité et de gaz ». Ils questionnent la Commission Urbanisme sur un éventuel projet communal.

Anthony LHERM explique qu'il n'y a aucun projet étudié et que la réglementation impose au PLU de ne pas s'opposer aux nouvelles énergies.

Axe 3 : Préserver les activités économiques et de loisirs présentes sur le territoire

7. Renforcer et permettre l'implantation d'activités économiques et touristiques

- Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec les zones d'habitat à proximité (services, commerces, artisanat)
- Permettre le développement de l'agro-tourisme et la diversification de l'activité agricole
- Développer un tourisme vert local en s'appuyant sur le réseau d'itinéraire de promenade
- Permettre la reconversion/le changement d'activités du site de la Briqueterie sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des biens et des personnes
- S'inscrire dans les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique porté par le Département de la Haute-Garonne

8. Soutenir les projets agricoles

- Permettre la diversification de l'activité agricole
- Protéger les territoires à forte valeur agricole
- Limiter les conflits d'usage par le traitement des franges urbaines

9. Conforter les activités associatives et de loisirs

- Pérenniser les structures associatives en place
- Encourager le développement associatif
- Valoriser un réseau d'activité de pleine nature

La discussion s'engage au sein de la Commission urbanisme sur les terrains constructibles dans les zones UC dispersées sur la commune (considérées comme mitage par la Direction Départementale des Territoires).

Ces zones UC vouées à disparaître vont pénaliser les personnes qui possèdent des terrains constructibles.

Après discussions et interrogations, Madame le Maire informe le Conseil Municipal qu'elle a contacté les propriétaires pour les informer et qu'elle les accompagnera pour les projets futurs.

La réunion avec les Personnes Publiques Associées, prévue le 15 janvier 2017 à 14 heures sera suivie dans la semaine par la reprise des travaux de la Commission Urbanisme (17 janvier 2017) sur le zonage.

Après discussions, Madame le Maire propose de clore les débats concernant le PADD. La séance est levée à 23 h 30.