

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 13 décembre 2018.

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, le Cabinet d'Etude G2C, en la personne d'Anthony LHERM explique pourquoi le Conseil Municipal doit débattre à nouveau le PADD.

Le projet initial était de développer un cœur de village et des droits à construire sur l'allée de la Mouyssaguèse et le hameau de Nagen.

Or la Direction Départementale des Territoires a considéré que les dernières autorisations d'urbanisme (38 au total) accordées depuis le débat du PADD le 7 décembre 2017 déséquilibraient trop le projet et qu'il devait être revu. La DDT a demandé de supprimer l'urbanisation du bourg, d'arrêter le PLU puis de faire une modification du PLU dès lors que les droits à construire sur les zones UC seraient épuisés.

Compte tenu de son importance stratégique pour créer une vraie centralité autour des espaces et équipements publics de la commune, l'Agence Technique Départementale, a proposé de conserver le secteur de développement du bourg et de revoir les hypothèses de croissance démographique plus élevée en compatibilité avec les grands équilibres affichés dans le SCoT. Il y aurait donc la possibilité de construire environ 20 logements sur le centre bourg. De par leur situation rurale au contact d'espace agricoles, les dents creuses de l'allée de la Mouyssaguèse resteraient en zone agricole d'autant plus qu'elles ne pourraient être desservies en eau, le Syndicat des Eaux de la Montagne Noire nous assurant que l'état capacitaire du réseau existant permettrait l'urbanisation d'une douzaine de logements supplémentaires. Sachant que les potentielles divisions de parcelles d'administrés atteignent déjà ce quota, vouloir entrer de nouvelles zones à urbaniser (dents creuses) demanderait un renforcement/extension du réseau d'eau à la charge de la commune.

La solution retenue par la Commission PLU est différente de celle de la DDT mais le réseau est plus dense et plus adapté en centre bourg et permettrait un développement plus efficient de l'urbanisation de la commune.

Guy Marty s'interroge sur quelles propriétés sont prévus les logements du bourg.

Henri Berthier et Didier Bottarel expliquent que les propriétaires ont été contactés et ont confirmé leur accord ; le rôle de la mairie est juste d'imposer des règles et des principes d'aménagement sur ces secteurs dans le cadre d'une pièce règlementaire du PLU appelée OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Didier Bottarel s'inquiète de l'OAP qui contraindra lotisseur et acheteur et de la situation du centre bourg qui est dans le cercle des Bâtiments de France.

Frédéric DEHAY explique que la déprise démographique impose l'accueil de nouveaux logements et que les Bâtiments de France imposent des règles mais que cela n'empêche nullement de faire des constructions d'aspect nouveau comme sur Garidech où des constructions à toit plat ont vu le jour quand bien même elles étaient situées dans le périmètre des ABF.

Madame le Maire explique que le règlement de notre PLU en vigueur comporte un article irrégulier, l'article UC8 qui stipule : une seule habitation par unité foncière. Cet article du PLU ne doit comporter que sur les implantations des constructions des limites séparatives.

Madame le Maire explique que tout administré peut diviser sa parcelle mais le règlement sur les distances, l'emprise au sol et le pourcentage de pleine terre limite cette possibilité.

Anthony Lherm, G2C, explique que le règlement a été simplifié et explique les modifications du PADD :

AXE 1 : AFFIRMER L'IDENTITE RURALE ET LE CARACTERE CHAMPETRE 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

La commune de Saint-Marcel-Paulel s'inscrit dans l'entité paysagère de la Plaine du Lauragais et de la vallée alluviale du Girou, entités qui offrent sur la partie vallée des vues limitées par un coteau, mais qui offrent également de larges vues ouvertes sur le grand paysage, à partir du point haut sur l'entité du Lauragais. Les boisements constituent une composante paysagère présente dans les deux entités, offrant de nombreuses haies champêtres.

Il s'agira ainsi de :

- 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 - Stopper le mitage des terres agricoles par l'urbanisation

2. Valoriser le patrimoine bâti et architectural

La commune de Saint-Marcel-Paulel est riche d'un patrimoine témoin du passé, qui apporte du caractère aux paysages de la commune. Des éléments bâtis protégés sont déjà présents, tels que la ferme à proximité du bourg et l'Eglise Saint-Pierre. Sur cette Eglise, un périmètre de protection de 500 mètres de rayon s'applique. A ce titre, l'ensemble du bourg est concerné par cette protection. D'autres éléments remarquables méritent d'être protégés. Les objectifs sont de :

- 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

La Trame Verte et Bleue de la commune de Saint-Marcel-Paulel se matérialise à travers la présence du ruisseau du Girou, avec sa ripisylve boisée en fond de vallée, les différents cours d'eau qui parcourent la commune, et la densité de boisements en partie haute du territoire, dans la zone vallonnée. Les petits cours d'eau affluents du Girou (Foncalbe, Rambert) et le canal de Madame font le lien entre la vallée et la partie haute du territoire. Il est donc important de les valoriser pour renforcer la connectivité du territoire. Les abords du Girou sont concernés par le risque inondation. Pour affirmer l'identité rurale et le caractère champêtre du territoire,

Il s'agira de :

- 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 de gibiers 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

Pas de modifications.

AXE 2 : CREER UN VERITABLE CŒUR DE VILLAGE

Le village de Saint-Marcel-Paulel s'est organisé sur une logique d'opportunités foncières sans cohérence apparente dans les développements urbains qui se sont constitués au fil du temps. Plusieurs hameaux composent le territoire communal.

Les développements urbains les plus récents se sont organisés sous forme de développements linéaires le long des principaux axes de circulation du territoire, et parfois, de façon plus rare, sous la forme de lotissements totalement déconnectés de toute centralité, à l'image du hameau de Beaulieu au Sud-est du territoire. La commune offre des espaces publics qualitatifs et adaptés aux besoins des habitants et en phase avec la taille de la commune. Cependant, certains espaces pourraient être confortés par la mise en place de nouveaux équipements publics et aménagements.

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

Saint-Marcel-Paulel donne à voir des formes urbaines fortement consommatrices d'espace, avec des parcelles de taille moyenne de 2300 m². Aujourd'hui, l'urbanisation se conforte autour des hameaux, ce qui contribue à la perte de lisibilité de la centralité du village. En 10 ans, 6,4 hectares ont été consommés pour le développement de l'habitat résidentiel.

A ce titre, il s'agira de :

- Réduire la consommation des espaces à horizon 2029, conformément à la loi ALUR, **en réduisant la taille moyenne des parcelles à usage d'habitation pour atteindre une densité minimale d'au moins 6 logements par hectare**. Cette recommandation de la DDT a été prise en compte
- Conforter l'urbanisation et densifier le centre du village
- Stopper le mitage du paysage par une concentration des nouvelles constructions à vocation résidentielle principalement autour du bourg
- 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

5. Accroître et diversifier les possibilités d'accueil d'une population nouvelle au sein du village

Selon les derniers recensements de l'INSEE, la commune de Saint-Marcel-Paulel voit sa population diminuer depuis quelques années. Néanmoins, au regard des permis de construire déposés sur la période récente, la commune serait de nouveau attractive pour une population extérieure. La liaison autoroutière Castres-Toulouse peut également contribuer à une reprise d'un dynamisme démographique. En termes d'habitat, la maison individuelle avec une implantation en milieu de parcelle s'est imposée comme modèle dominant. Ce mode d'habiter dominant ne garantit pas un accès par tous au logement, puisque destiné à une population spécifique (revenus élevés, propriétaires) et permet peu le renouvellement de la population.

Ainsi, il s'agira de :

- 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

6. Conforter la qualité du cadre de vie du village

Le village est aujourd'hui un lieu agréable, de par la présence importante de vastes espaces naturels et agricoles et en raison de son patrimoine architectural. Doté de quelques espaces publics, ces derniers sont parfois peu visibles si l'on ne connaît pas la commune. Les habitations au sein du village s'insèrent dans leur environnement de façon harmonieuse.

Il s'agirait de :

- 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

Ont été supprimés la volonté de densifier Nagen et Allée de la Mouyssaguèse au regard du caractère rural du secteur et de la faiblesse du réseau d'eau qu'il faudrait renforcer aux frais de la Commune.

AXE 3 : PRESERVER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE LOISIRS PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

Résidentielle, la commune de Saint-Marcel-Paulel est fortement marquée par la présence de l'activité agricole pérenne, qui participe à l'économie du territoire. On dénombre également quelques gîtes et hébergements touristiques. Des activités de services sont également présentes et sont pour la plupart localisées au Hameau de Nagen, notamment le site de la Briqueterie au rayonnement supra-communal. Les chemins de randonnées et de desserte locale sont particulièrement propices au développement des mobilités douces et au développement de pratiques sportives (vélo, jogging, promenade) et contribuent à l'attractivité communale.

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

La présence d'une offre en hébergement touristique atteste de l'existence d'une demande extérieure qui renforce l'attractivité communale. Les projets issus du monde agricole présentent un potentiel de développement de l'agro-tourisme. Les itinéraires de randonnée et les liaisons semi-piétonnes participent à l'économie locale.

- 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'itinéraires 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

La rencontre avec les agriculteurs a permis d'identifier une volonté de pérennisation de l'activité, ainsi que des projets de diversification.

- 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

La commune de Saint-Marcel-Paulel est caractérisée par une dynamique associative (Foyer Rural, association de tir à l'arc, de chasse, jardins et paysages...). Ces associations contribuent au lien social et à l'attractivité communale.

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

Pas de modifications.

Objectifs de modération d'espace :

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels d'au moins 40 % sur la période 2019 - 2030.
- Atteindre une densité minimale d'au moins 6 logements par hectare.

Au niveau du zonage, seul le cœur de village est pensé à urbaniser. Alors que les hameaux avaient été pensé pour passer en zone agricole, les services de la DDT ont notifiés l'erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où tous ces hameaux possèdent maintenant au minimum une dizaine d'habitations.

Toutes ces zones resteront zone U.

Madame le Maire conclut que le projet est finalement réduit, après notifications de la DDT, au cœur de village.

Didier Bottarel que le projet est différent et que les communes comme Gragnague sont plus favorisées.

Anthony Lherm explique de Gragnague doit être considéré comme pôle de territoire.

Didier Bottarel trouve dommage de réviser un PLU pour si peu.

Madame le Maire rappelle que le règlement écrit est complètement repensé pour Saint Marcel Paulel et la qualité de vie que les Marcellois veulent conserver, le zonage a également été revu et pensé pour réduire l'espace agricole. Il a été mis en conformité avec les dernières lois urbanistiques.

Anthony LHERM donne le calendrier à venir.

Anthony Lherm et Madame le Maire expliquent que le nouveau projet est justifié et qu'il a toutes les chances de recevoir un avis favorable des services de la préfecture et qu'il sera difficilement attaquant d'autant plus que la commune a souhaité volontairement inscrire le projet en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain alors que ce n'était pas obligatoire réglementairement à court terme, Saint-Marcel-Paulel n'étant pas encore couvert par le document.