

**Procès-verbal relatif au débat sur les orientations
du PADD du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GENIES BELLEVUE**

Objet : Débat du Conseil Municipal sur le PADD du PLU de SAINT-GENIES BELLEVUE

Etaient présents : M. MAZEAU Jacques, M. ANDREU Bernard, M. ARTIGUE Pierre, Mme CHÊNE Véronique, Mme CLAEYS Catherine, M. DAVID Henri, Mme GENAILLE Marie-Pierre, Mme GILLES Annie, M. GUSTAVE Christian, Mme MARTIN Corinne, Mme MELCHIOR Nathalie, Mme MONNEREAU Danielle, M. OTAL Patrick, Mme PAIN Nicole, Mme ROCA Michèle, M. VALLARD Jean-Pierre.

Etait absent, excusé : M. RUBIO Alain

Pouvoir : M. RUBIO à Mme CHÊNE

Monsieur le Maire rappelle la délibération 2017-4 du conseil municipal en date du 20 février 2017 prescrivant la révision du PLU.

Monsieur le Maire rappelle les enjeux issus de la phase de diagnostic.

Il rappelle la place centrale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au sein du Plan Local d'Urbanisme ; PLU qui déclinera la politique de développement et d'aménagement, et qui définira les règles d'occupation du sol, au travers de son règlement, de ses documents graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.

Monsieur le Maire indique que le PADD repose sur un diagnostic revisité au regard des nouvelles réglementations en vigueur (Grenelle de l'Environnement, Loi ALUR,...).

La prochaine étape de la révision du PLU consistera en la traduction de ce PADD dans le règlement et ses documents graphiques, et les orientations d'aménagement et de programmation.

Monsieur le Maire détaille ensuite les choix et orientations générales retenus par le PADD. Ils s'organisent selon cinq grands axes :

Axe 1 : La mise en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux ;

Axe 2 : Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune ;

Axe 3 : Maintenir le caractère agricole du territoire ;

Axe 4 Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation d'espace ;

Axe 5 : Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité.

Monsieur le Maire précise que le débat relatif au PADD ne se conclut pas par un vote.

Monsieur le Maire suspend la séance et laisse la parole à Monsieur Sébastien BOIME du bureau d'études id. de ville pour une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des principaux éléments de diagnostic qui ont conduit aux choix des orientations générales du futur PLU.

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD et notamment sur les points suivants :

AXE 1 : La mise en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux

Mme Nathalie MELCHIOR : Pourquoi ce choix en AXE 1 ?

C'est le choix de la commission PLU d'avoir cette entrée par le paysage qui est un des fondements de l'identité de la commune.

Mme Corinne MARTIN : Comment s'est fait le choix des bâtiments à intérêt patrimonial et comment les préserver ?

La liste des bâtiments était au départ relativement large. Elle a été réduite à ce qui était le plus intéressant d'un point de vue historique et patrimonial. Elle est cependant susceptible d'évoluer.

Il sera défini dans le règlement des mesures particulières sur ces éléments du patrimoine bâti pour préserver leur caractère. L'intérêt est qu'en cas changement de propriétaire ces règles persistent.

Cela permet parfois d'éviter une démolition.

La question à se poser cependant, c'est celle de l'enjeu qui consiste à mettre en place une protection. Le grand patrimoine fait déjà l'objet d'une protection. Il ne faut pas tomber dans le risque de mettre tout sous cloche. Cela peut-être concerté avec la population. Les propriétaires peuvent être sensibilisés.

Certains bâtiments qui ne figurent pas sur le plan sont identifiés. Ils seront rajoutés.

Mme Nathalie MELCHIOR : Est-ce que les propriétaires peuvent contester ce repérage ?

Oui, au cours de l'enquête publique et ce sera au conseil municipal de trancher.

Mme Corinne MARTIN : Expliquer « Donner des limites claires à l'urbanisation » :

Cela signifie que le village ne va pas s'étendre de ce côté-là en termes de constructions. Pas d'étalement de tâches autour des hameaux.

Mme GENAILLE Marie-Pierre : Pourrait-on préciser dans une des orientations de cet axe la volonté de préservation d'une harmonie dans le centre bourg ?

On peut être plus explicite dans le PADD afin d'afficher la volonté de conserver une unité d'ensemble dans le centre bourg en étant plus strict que dans les autres quartiers sur l'aspect extérieur des bâtiments notamment au travers des couleurs.

Une phrase dans ce sens sera rajoutée dans le PADD.

AXE 2 : Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune ;

M. Jean-Pierre VALLARD : Expliquer « conserver, créer et relier les milieux ouverts... »

Le PADD demande de protéger ou restaurer les continuités écologiques. Il peut s'agir des éléments de végétaux préexistants ou d'éléments à créer, soit à l'occasion de travaux sur les espaces publics, soit à l'occasion d'une urbanisation future qui serait notamment au contact d'une trame écologique. Cela peut être aussi dans les jardins particuliers en maintenant des arrières de jardins en espaces plantés ou en espaces verts. Cela peut être aussi dans des espaces publics avec des alignements d'arbres.

Mme Marie-Pierre GENAILLE : Les orientations, en premières lectures laissent à penser que l'on protège l'existant mais que l'on ne se projette pas sur l'avenir en affirmant une volonté de création de corridors écologiques comme le laisse suggérer pourtant la carte jointe.

Cette affirmation de volonté de création et non seulement de conservation sera introduite dans les orientations de cet axe.

Cela induira une réflexion, au-delà de la protection des continuités et des réservoirs de biodiversité existants sur la commune, sur leur restauration et leur repérage.

M. Henri DAVID : Jusqu'à quel point cela peut-il s'imposer aux propriétaires ?

Cela nécessitera de mettre un outil dans le règlement.

Le principal réseau écologique est dans la plaine agricole. Cela va nécessairement s'appliquer sur des terres agricoles. La chambre d'agriculture, les syndicats professionnels donneront leur avis. Cela aura une qualité de sensibilisation peut être plus que d'opérationnalité. Cela a également un intérêt agronomique en apportant de la résilience aux plantes.

La carte sera complétée des noms de lieux-dits cités dans le texte.

AXE 3 : Maintenir le caractère agricole du territoire

L'agriculture est-elle un élément important de l'identité de la commune ou un élément accessoire ? La question de la rentabilité des terres est soulevée en raison de leur taille réduite. Les élus ne souhaitent pas fermer la possibilité de faire venir de jeunes exploitants en réduisant les terres agricoles. Les espaces agricoles sont une plus-value pour la commune.

M. Bernard ANDREU : L'implantation d'un hangar est-elle possible dans un bois ?

Si le boisement est protégé l'implantation se fera en dehors de l'espace protégé. Les enjeux vont se superposer. S'il y a des boisements d'intérêts environnementaux ou d'intérêts paysagers sur un terrain, ils vont être repérés et l'agriculteur n'implantera pas là où il y a le boisement.

La chambre d'agriculture vise quasiment tous les permis des exploitants agricoles. Elle n'autorisera pas la construction si le besoin économique n'y est pas et l'implantation se fera là où le PLU le permettra. Si le boisement est protégé cela se fera en dehors de cette espace.

AXE 4 Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation d'espace

Le nombre de 30 logements à l'hectare paraît important.

C'est pourtant déjà le cas en centre bourg. C'est une question de compacité du bâti. C'est un tissu moins aéré ou il y a moins d'espace entre les bâtiments, ce qui n'exclue pas qu'il y ait des jardins en partie arrière. On va venir construire plus avec une emprise au sol plus faible.

M. Pierre ARTIGUE : Par quoi est dicté l'objectif d'augmentation de la population?

Cet objectif est dicté par la volonté de répondre aux besoins de logements. Même si l'on ne voulait pas croître en nombre d'habitants, il faudrait construire des logements parce qu'il y a un besoin de logements lié au desserrement des ménages. Déjà à population constante il y a un besoin de logements.

Le point d'équilibre calculé sur St Genies est de 10 logements par an. Cela uniquement pour maintenir la population.

Quand le SCOT a été élaboré, la logique était de répartir l'accueil de population dû au dynamisme de l'agglomération toulousaine en fonction des capacités de chaque commune à avoir des équipements.

Le défi démographique c'est aussi pour le renouvellement de la population d'accueillir de nouveaux habitants, notamment pour alimenter les effectifs scolaires.

M. Jean-Pierre VALLARD : La zone d'intensification choisie est une zone à l'habitat déjà dense alors qu'il y a d'autres zones moins denses, pourquoi se limiter à cette zone ?

Les terrains les plus adaptés à la densification sont les terrains les moins bien situés pour le faire. Les terrains les plus densifiables sont les plus éloignés, donc les moins bien équipés.

A moins d'avoir des marges de manœuvre en termes de renforcement d'équipements dans ces secteurs là en général on ne fait pas le choix de les développer, notamment sur les réseaux.

Le choix qui a été fait est d'avoir une offre foncière diversifiée pour avoir un panel de ménages sur la commune.

En termes de dimensionnement, il vaut mieux faire 2 petites zones pour qu'elles partent chacune de façon successive, que d'avoir une très grande zone.

AXE 5 : Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité

M. Jean-Pierre VALLARD : Il semble y avoir une incohérence entre l'orientation 13 « renforcer les activités au centre bourg » et l'orientation 12 dans laquelle on parle « d'optimiser la place du stationnement des voitures ». Or les commerces ont besoin de stationnement.

L'aire de proximité regroupe ce qui est à moins de 5 minutes du centre bourg. L'enjeu c'est que l'on partage mieux les emprises pour que l'on vienne faire ses courses autrement qu'en voiture au centre bourg. La question, c'est comment fait-on pour que les espaces soient plus accueillants, trouver l'équilibre entre l'occupation de l'espace par la voiture et les autres modes de déplacement. Si on reste toujours sur la logique de prioriser la voiture, on ne va pas modifier les pratiques de déplacement et les parts modales. Il faut trouver le point d'équilibre entre « créer une offre de stationnement » et améliorer les modes doux.

M. Jean-Pierre VALLARD : St Genies est un village de passage, les commerces travaillent avec ce passage. Si la personne de passage ne peut plus s'arrêter, il ira ailleurs.

Il faut raisonner en types de stationnement différents La solution peut être un autre mode de stationnement : stationnement minute pour ceux qui fréquentent les commerces.

L'enjeu du PLU et des plans des déplacements et notamment du plan Tisséo, c'est d'inverser les parts modales. Il n'est pas dit de ne pas créer de stationnement mais de le réorganiser différemment pour qu'il y ait plus de rotations.

Mme Marie-Pierre GENAILLE : Il avait été abordé plusieurs fois en conseil municipal la problématique du changement d'usage en centre bourg pour éviter que des commerces ne se transforment en habitations.

Il faudrait introduire dans les orientations cet objectif qui est d'éviter le changement de destination en habitation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

M. Bernard ANDREU : En centre bourg ne pourrait-on pas obliger le propriétaire qui fait des travaux de réhabilitation ou d'extension à créer une place de stationnement ?

On peut se poser la question de l'intérêt d'un centre bourg qui n'aurait que des portes de garage en rez-de-chaussée. Vu l'offre de stationnement qui existe déjà l'enjeu n'est peut-être pas d'en créer en transformant des rez-de-chaussée.

C'est aussi dans ce secteur qu'existe la meilleure desserte de transport de la commune. On peut être plus souple sur le stationnement au regard des enjeux architecturaux, de l'offre de transport, de la mixité de fonctions avec des activités diversifiées.

Dans le reste des tissus bâtis de la commune, il reste l'obligation de matérialisation de places de stationnement sur les terrains.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et les conclusions du débat, le conseil municipal :

PREND ACTE et ATTESTE

- de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

- que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dont le contenu intégral est annexé à la présente, constitue le cadre de développement communal pour la prochaine décennie.

**Le Maire
Jacques MAZEAU**