

**Procès-verbal relatif au débat sur les orientations
du PADD du PLU de SAINT LOUP CAMMAS**

Objet : Débat du Conseil municipal sur le PADD du PLU de SAINT LOUP CAMMAS en date du 17.09.2018

Etaient Présents : M. MARIN Claude, Mme JACOB Herveline, M. GAGLIONE Pierre, Mme GARCIA Anne-Marie, M. RUBIO Jean, Mme ESCARNOT Joëlle, M. FRUET René, Mme CAMILLLO Eliane, M. SFORZIN Denis, M. LAMANTIA Jean-Marc, M. RICARD Jean-Luc, M. MOUYNET Jean-Pierre, Mme MENEGHIN Céline, Mme PENAVALAIRE Sandrine, Mme PRUDON Laurence, M. Olivier MESTRE

Etaient absents excusés :
M. Patrice GERBER, Mme VALES Gwendoline

Pouvoirs : M. GERBER à M. MARIN
Mme VALES à M. SFORZIN

Monsieur le Maire rappelle la délibération n°2017.32 du conseil municipal prescrivant la révision du PLU en date du 29 mars 2017.

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 :

- 1 L'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire** s'appuyant sur la diversification du tissu bâti existant et sur une extension urbaine mesurée ;
- 2 Le recentrage du développement urbain dans une logique de proximité** privilégiant une urbanisation plus dense et multifonctionnelle au contact du centre-bourg et de ses équipements ;
- 3 Le maintien du caractère agricole du territoire** marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière ;

- 4 **La préservation des continuités écologiques et le cadre naturel** de la commune composés de ripisylves des principaux ruisseaux et de reliquat de masse boisée sur les coteaux ;
- 5 **La mise en valeur des paysages forts et contrastés** marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage.

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 Gaël LASSALE 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 :

> Mme Laurence PRUDON : Comment diversifie-t-on l'offre de logements ?

La diversification de l'offre de logements est nécessaire pour répondre aux besoins des différents ménages cherchant à s'installer sur la commune Saint Loup Cammas. Cette diversification s'entend à la fois en termes de gisements de production de logements et de produits immobiliers.

Les gisements à activer sont de plusieurs nature et peuvent être déclinés en 3 catégories :

- La réhabilitation de logements vacants,
- La création d'une offre de terrain à construire issus de la division parcellaire,
- L'aménagement de lotissements.

Cette offre foncière doit proposer un panel de tailles de terrains à bâtir le plus varié possible (de 300 à 1 500 m²) pour accueillir des profils de ménage différents.

La diversification du parc de logements et des produits immobiliers s'appuie sur :

- La création d'une offre de locatif et de locatif social (LLS),
- La programmation d'une typologie de type T1/T2/T3.

L'ensemble de ces leviers pourront permettre à Saint Loup Cammas de sortir son parc de logements de sa spécialisation sur de la maison individuelle de type T4/T5 occupé par son propriétaire sur un terrain moyen de 500 m².

> Mme Joëlle ESCARNOT : Dans le cadre du PLU, dans les orientations, est-ce que l'on peut fixer un cadre sur le prix du foncier ?

Le PLU peut agir sur le prix du foncier par deux mécanismes essentiellement :

- La création d'une offre de logement et de terrain à bâtir répondant à des objectifs d'accueil de nouvelle population,
- La définition de règles d'urbanisme incitant ou encadrant la densification du bâti.

Selon les objectifs affichés dans le PADD, le PLU peut non pas réguler le marché de l'immobilier mais intervenir sur ses dysfonctionnements en imposant un panel de prix plus accessible pour un accueil de profil de ménage plus large.

> M. Jean-Marc LAMANTIA : Est-ce que les documents que nous élaborons aujourd'hui fixent ou figent les choses en vue des élections de 2020 ?

Le PADD est un document qui précise le projet politique en matière d'aménagement pour la commune. Sa présentation à la population durant le mois d'octobre suscitera forcément des réactions. Cette vision du territoire portée par les élus de la municipalité et présentée dans le PADD pose déjà les brides du programme électoral.

Néanmoins, l'application des nouvelles règles du PLU n'entrera en vigueur qu'à partir de l'été 2020 selon le calendrier prévisionnel envisagé.

> Mme Herveline JACOB : Quand le PADD est vraiment validé, peut-on revenir dessus ?

Le PADD actuel est consolidé à 80%. Il pourra être ajusté dans les semaines à venir suite à la tenue de la réunion d'association des Personnes Publiques Associées et de la réunion de présentation à la population.

Toutefois, le code de l'urbanisme à l'article L153-12 prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU. Ainsi, si besoin, le PADD pourra être remanié.

> Mme Sandrine PENAVALAIRE : A combien est le seuil d'obligation de construction de logements locatifs sociaux ?

Avec 2 117 habitants en 2018, la commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, au regard du faible nombre de logements sociaux sur la commune (3% du parc total), les élus souhaitent renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux. Ce choix s'appuie à la fois sur la volonté d'anticiper une application de la loi SRU sur la commune dans les années à venir mais aussi de répondre à la demande des ménages.

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
Claude MARIN**