

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



MAIRIE DE L'ISLE-JOURDAIN  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 13 FEVRIER 2019**  
**PROCES VERBAL**

**A. APPEL**

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi 13 février, à 20 heures 45, le Conseil Municipal de la Commune de L'Isle-Jourdain dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Francis IDRAC, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : Jeudi 7 février 2019

**PRESENTS** : Francis IDRAC, Angèle THULLIEZ, Christine CLAIR, Patrick DUBOSC, Evelyne LOMBARD, Jean-Luc DUPOUX, Jean-Marc VERDIE, Yannick NINARD, Régine SAINTE-LIVRADE, Bernard TANCOGNE, Denise TOUZET, Martine ROQUIGNY, Pierre SABATHIER, Ana MARQUES, Christine DUCARROUGE, Jacques DUPRE, Jacques ANDREETTA

**PROCURATIONS** : Fabien VAZQUEZ à Francis IDRAC, Claire NICOLAS à Jean-Luc DUPOUX, Thierry CZAPLICKI à Patrick DUBOSC, Emilie VILSONI à Yannick NINARD, Corinne MINVIELLE-REA à Christine DUCARROUGE

**ABSENTS** : Elisabeth CORNETTE, Raphaël DALBY, Marylène LANDO, Bertrand LAHILLE, Simon OREL, Jean-Hubert ROUGE, Mélanie BOURGEOIS

**SECRETAIRE** : Martine ROQUIGNY

**B. URBANISME**

**1. DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) du PLUiH de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine**

*M. IDRAC : Je vous propose de modifier l'ordre du jour afin de libérer M. SEGUY et M. COLOMB du Bureau d'études Atelier Urbain venu présenter le PADD.*

*Mme SOLANA, chef du service Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine : Aujourd'hui, on va vous présenter le PADD, le projet d'aménagement et de développement durables du projet du PLUiH. Vous êtes la dernière commune à vous réunir pour ce débat. Nous avons fait le choix de débattre au sein de chaque commune. C'est une compétence intercommunale mais c'est un projet élaboré conjointement avec les 14 communes. Nous avons fait le choix d'être transparents donc chaque commune s'est vue présenter le PADD en conseil municipal. Avec vous ce soir, c'est la dernière étape. Cela se conclut concrètement lundi soir avec la présentation en conseil communautaire. Le bureau d'études va vous rappeler rapidement le contexte. La procédure du PLUiH est une procédure en 4 étapes. Le diagnostic a été réalisé et 3 séries de réunions publiques ont eu lieu. Le 10 janvier à Monferran Savès, le 22 janvier à l'Isle Jourdain et le 7 février à Fontenilles. En parallèle donc, ont eu lieu cette présentation en conseil municipal des 14 communes. Nous sommes donc aujourd'hui au moment de la validation du projet politique, c'est-à-dire « quel est le projet pour le territoire à l'échelle de 2035 ? » C'est le document qui vous a été remis avec la convocation à ce conseil municipal.*

*Vous avez un document d'une quarantaine de pages qui explique en chiffres les objectifs chiffrés et 5 grandes orientations que le bureau d'études va vous présenter. Il s'agit d'une étape obligatoire. Nous sommes obligés d'avoir un débat sur les orientations avant d'approuver la suite du document. Il n'y a pas de formalisme écrit, par contre il est important que ce débat ait lieu.*

**M. IDRAC :** *Veuillez m'excuser, j'ai omis de vous présenter, car certains dans la salle, ne la connaît peut être pas, Madame SOLANA Pascale, responsable du Service ADS, rue Marius Campistron*

**Mme SOLANA :** *Je rectifie. C'est plus large que simplement l'ADS. C'est de l'aménagement du territoire. Il y a l'ADS, instruction des permis et la planification et l'environnement.*

**M. IDRAC :** *Absolument. Et nous avons choisi un bureau d'études, le bureau d'études Atelier Urbain, M. SEGUY Marc et M. COLOMB Eric, ici présents pour la présentation.*

**M. SEGUY :** *Bureau d'études Atelier Urbain, en charge de la révision du PLUiH ; On va vous présenter aujourd'hui directement avec Eric COLOMB, mon associé, le PADD. C'est un document assez touffu, assez long. Je ne suis pas du tout sûr que nous puissions lire le document dans sa totalité. Nous allons vous présenter les grands principes, les grandes lignes évidemment, les grandes orientations et nous pourrons détailler, à votre convenance, une orientation plus qu'une autre. Sachez que nous avons d'autres documents ici, qui ont d'ailleurs servi à la présentation de ce PADD.*

**M. COLOMB :** *Nous sommes la partie visible de l'iceberg puisque nous sommes le bureau d'études Atelier Urbain, un groupement de bureaux d'études. Trois autres bureaux d'études travaillent sur votre PLUiH, sur la partie habitant puisqu'il s'agit d'un PLUiH qui vaut PLH, Plan local de l'habitat, un bureau d'étude environnemental, OREADE BRECHE, aussi des toulousains, et un bureau d'études réseaux, que vous connaissez, OTCE.*

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que le code de l'urbanisme prévoit, dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'obligation de tenir un débat au sein de chaque Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du PLUiH en vue de l'arrêter. Pascale SOLANA, chef du service Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine ainsi que Marc SEGUY ET Eric COLOMB du Bureau d'étude ATELIER URBAIN (mandataire du groupement en charge de l'élaboration du PLUI-H) sont venu présenter les orientations générales du PADD. Après avoir rappelé la procédure du PLUiH et le contexte d'élaboration du document il convient donc de débattre aujourd'hui sur le PADD. Ce dernier définit :

1° 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 ;

2° 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.

Il fixe enfin des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La présente communication au Conseil doit permettre à l'ensemble des conseillers municipaux de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire, au regard notamment des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement et des objectifs fixés au moment de l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi.

A ce stade, ce débat ne vaut pas arrêt du projet de PADD. Cependant, les propositions d'orientations générales et les débats auxquels elles donneront lieu serviront de socle pour la suite des travaux du PLUi et l'élaboration de l'ensemble des pièces du document.

Monsieur Marc SEGUY présente dans un premier temps les objectifs chiffrés du PADD avec notamment les taux annuels de croissance par secteurs géographique. Puis est précisé le nombre de logement et d'habitants prévu ainsi que les différentes modalités d'accueil : renouvellement urbain, densification de jardins, dents creuses et extension urbain.

**M. SEGUY :** *Ce document, ce PADD, sera mis en ligne d'ici quelques jours je pense. A partir de l'instant où vous aurez débattu sur ce document, il pourra être mis en ligne et être accessible au public. Ce sont les règles de ce qu'on appelle aujourd'hui, de la concertation, dans ces procédures de révision. Donc, il est construit autour de 5 grandes orientations,*

*l'armature naturelle du territoire, la maîtrise du développement urbain et l'évolution du paysage, le renouvellement de l'armature urbaine qui fait que tout l'habitat fonctionne, c'est-à-dire, les services, les commerces, les activités, les espaces publics, etc, l'établissement des conditions d'une croissance maîtrisée et diversifiée de l'habitat. Donc, un point spécifique sur l'habitat car encore une fois, il s'agit d'un PLUiH qui vaut programme local d'habitat. Et en point 5, assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire.*

*Les questions que nous nous sommes posées, c'est comment inscrire l'évolution de ce territoire dans une dynamique de développement durable. Alors ce sont de grandes phrases mais il est peut être bon de rappeler que ce qui est ressorti dans ce premier point du diagnostic, c'est que vous bénéficiez aujourd'hui d'une dynamique très forte et qui est soutenue et qui continue à porter votre territoire. C'est-à-dire que vous accueillez beaucoup de gens, de nouveaux arrivants et également vous continuez à créer de l'emploi. Ce n'est pas quelque chose qu'on dit à tout le monde. Vous êtes probablement à l'échelle de la couronne toulousaine, le seul territoire aujourd'hui qui est capable effectivement d'afficher ces résultats. Vous êtes le seul territoire qui bénéficie encore de cette force-là. Nous avons beaucoup mis l'accent là-dessus. Il y a quelque chose à saisir, une opportunité à saisir pour vous aujourd'hui. Pour mieux vous organiser... Cela ne veut pas dire, de construire à tout va, puisque justement vous allez voir que le document du PADD montre beaucoup de prudence et beaucoup aussi d'envies de maîtriser et de temporiser et peut être de construire moins en quantité et plus en qualité, de mieux structurer. Notamment c'est le choix à l'Isle Jourdain. Evidemment c'est une chance d'avoir cette dynamique-là. Beaucoup de territoires souhaiteraient avoir les mêmes conditions. Vous avez les moyens aujourd'hui de pouvoir effectivement construire quelque chose ensemble sur les 15 années à venir, ce qui est quand même le point le plus important à retenir.*

*Quelles réponses apporter aux attentes et aux besoins en habitat ? Je ne vais pas revenir sur la phase diagnostic car ce serait trop long mais le diagnostic a mis en évidence justement un certain décrochage entre l'offre, votre tissu urbain, l'habitat et les évolutions aussi de la société. C'est-à-dire que vous avez beaucoup d'arrivants. C'est une population nouvelle qui change. On bascule, pour caricaturer un petit peu, d'un territoire rural à un territoire plus urbain. On s'en doute bien. C'est l'influence de la métropole toulousaine qui est de plus en plus forte. Il faut arriver à jouer avec ça et tirer son épingle du jeu pour faire quelque chose. Et on a donc effectivement des attentes. Il y a des centaines, des milliers de demandes qui ne sont pas satisfaites aujourd'hui en termes d'habitats. C'est-à-dire qu'il faut produire de l'habitat et le produire de façon plus diversifié que ce que l'on a fait aujourd'hui, pour répondre justement à une nouvelle population. Et comment favoriser un développement plus équilibré et plus autonome du territoire. On l'a dit, vous créez de l'emploi. C'est quelque chose qu'il faut soutenir. Vous verrez que dans le PADD, on s'est donné comme objectif principalement de rester une petit peu dans cette dynamique là sans chercher à viser quelque chose de trop utopique, trop ambitieux. Vous êtes aujourd'hui sur un ratio 1 emploi pour 3 à 4 habitants à peu près. C'est déjà très performant par rapport à tout ce qu'on observe sur la région. L'objectif qui est affiché, c'est maintenir ce chiffre et faire un petit peu mieux, soit 1 emploi pour 3,3 habitants. Malgré tout, c'est quelque chose d'ambitieux, car cela signifie que nous allons accueillir des habitants et que nous allons nous donner pour objectif de produire de l'activité, de l'emploi. Et on se rend compte que pour ça, il faut aussi débloquer du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises. Ce n'est donc pas neutre. Le diagnostic nous a permis de bien identifier quand même des différences sur le territoire. Tout le monde le sait, entre Fontenilles et Marestaing, entre l'Isle Jourdain et Castillon, etc... on a des situations totalement différentes, très tranchées et évidemment ce n'est pas parce qu'on fait un PLU intercommunal, qu'on va mettre tout le monde dans le même « seau ». Et on se rend compte, bien sûr, que quand on fait un diagnostic, on a des identités assez fortes, assez marquées. Ce qu'on a identifié, par exemple, comme « villages des côteaux », la couronne à l'Ouest, ce sont tous les villages des côteaux gascons. Au centre, nous l'avons appelé « le pôle d'équilibre », qui rassemble l'Isle Jourdain et Ségoufielle, qui sont dans des dynamiques assez proches, et reliée par la départementale. A droite, un secteur un peu plus à part, appelé secteur « des communes résidentielles » qui regroupe les communes qui prennent de plein fouet toute l'influence justement périurbaine et qui ont connu des croissances très fortes, voire démesurées et qui sont difficiles à soutenir, à organiser aujourd'hui. Vous vous doutez donc bien que les questions qui sont posées ici ne sont pas les mêmes sur les autres parties du territoire. Cela nous a donc permis d'identifier 3 grands secteurs avec chacun leur caractère, de façon à pouvoir travailler et de mieux cibler les orientations que l'on pourrait proposer dans le document.*

*Les objectifs chiffrés, c'est quoi ? La loi nous impose depuis peu de temps d'afficher dès la phase du PADD des objectifs précis concernant votre projet de développement et entre autre cela veut dire que vous devez être en mesure dans un PADD de dire « on va accueillir » tant d'habitants à 10 ou 15 ans. Et pour pouvoir se permettre d'accueillir ces habitants, il faudra s'efforcer de ne pas consommer plus de tant d'hectares. C'est quelque chose de très précis qui n'était pas demandé autrefois. C'est bien ainsi. On a des préoccupations aujourd'hui environnementales et de développement durables, qui n'existaient pas il y a encore seulement 10 ans. On a effectivement cette obligation de présenter un projet très cohérent et ce que l'on dit souvent, assez économe, économe en foncier. On ne peut pas se permettre de poursuivre un étalement sans fin face à l'espace agricole. Il faut montrer que tout cela répond à un projet cohérent, maîtrisé, etc...*

*Vous voyez ici les objectifs synthétisés du territoire à l'horizon 2035. C'est l'horizon qu'on s'est donné. On a préféré cet horizon là que celui à 10 ans, sur lequel on avait travaillé au départ pour des tas de raisons et entres autres pour donner*

*une certaine souplesse. Sur 15 ans, cela permet d'avoir dans un premier temps un développement très mesuré, de façon à structurer, à organiser et d'avoir un développement plus fort ensuite. Cela introduit une certaine souplesse qu'on n'aurait pas forcément sur 10 ans. Et il y a aussi une marge d'erreurs car un PLU ce n'est pas la science exacte. Ce sont des prospectives, des projets. On se donne un horizon, quelque chose à ne pas dépasser, quelque chose à réaliser à peu près. Sur 15 ans, nous sommes sur quelque chose d'un peu plus ample.*

*Si on regarde des éléments un peu fondamentaux, ce qu'on appelle le taux de croissance annuel de population. On table sur le chiffre de 1,9 %. Cela signifie que sur les 15 ans à venir, on préconise un taux de croissance annuel moyen pour la totalité du territoire en dessous de 2%. Il faut savoir qu'aujourd'hui, on est au-dessus de 3%. On a un projet qui affiche tout de suite une volonté de réduire, de maîtriser, de limiter l'expansion qu'on a pu connaître sur les années précédentes. Ce n'est pas à moi à vous expliquer toutes les difficultés que cela peut apporter à une ville comme l'Isle Jourdain aujourd'hui, de répondre convenablement à un accueil très fort. On peut réaliser des lotissements mais après derrière, il faut apporter du réseau, de l'éclairage, des espaces publics, des écoles, des services, de l'emploi...ça ne se fait pas comme ça.*

*M. COLOMB : Depuis 1990, la croissance moyenne est de plus de 3%. C'est énorme ! Sur l'ensemble de la métropole toulousaine, ça ne se trouve nulle part ailleurs. C'est dire la dynamique qu'il y a sur le territoire.*

*M. SEGUY : Cela semble un petit chiffre ! Nous n'avons pas l'habitude de travailler sur cette dynamique*

*M. COLOMB : et effectivement la difficulté, c'est « comment je mets à niveau mes réseaux ? Comment je mets à niveau mes autres équipements publics ?... ». Il faut arriver à attirer des services, des commerces. L'économie de services et de commerces s'est très développée sur votre territoire. Forcément avec l'augmentation de population. Et on est toujours dans la course ! On accueille 3% par an et on est toujours dans la course de mettre à niveau les réseaux, les équipements, etc...on est toujours en retard. Il y a aujourd'hui une volonté de vouloir marquer un temps d'une urbanisation plus maîtrisée, plus équilibrée.*

*M. SEGUY : Donc 1,9%, c'est une valeur moyenne sur l'ensemble du territoire. C'est quelque chose qu'on peut décliner à partir des trois catégories citées précédemment, villages des coteaux, pôle d'équilibre et communes résidentielles. Sur les villages des coteaux, cela va correspondre à une croissance moyenne annuelle de 1,5%. C'est grosso modo, ce qu'ils connaissent aujourd'hui. Ce n'est pas sur les villages des coteaux qu'on a voulu absolument freiner puisqu'eux, ils connaissent une croissance plus mesurée. Ils ont peut-être plus besoin d'une certaine façon d'entretenir aussi cet accueil. Sur le pôle d'équilibre, par contre, 1,8%. C'est une baisse très significative de ce que vous connaissez aujourd'hui. Ensuite, nous allons regarder à ce que cela correspond en valeur absolue. Cela correspond à un accueil en nombre d'habitant qui est encore très important et qui est comparable à ce que vous connaissez aujourd'hui. C'est là que les pourcentages sont trompeurs. Et sur les communes résidentielles, une pression forte. Elles ont à répondre à une demande très forte et on leur propose 2,2%. Elles sont aujourd'hui proches des 4%.*

*Je ne vous cache pas que tout cela a fait l'objet de beaucoup de discussions. La question : « Etes-vous en capacité d'accueillir ? ». Les communes se sont rendues compte que cela faisait un accueil énorme pour certaines. Ce sont des questions cruciales et fondamentales pour un PADD. C'est un élément très fort sur lequel on va être jugés et évalués par tous les services de l'Etat. A priori, on a une position qui va dans le sens de ce qui est attendu. L'Etat attend de nous une meilleure maîtrise de ce développement et une meilleure gestion de l'influence toulousaine.*

*M. COLOMB : On avait vu 1,9% par an jusqu'en 2035. C'est 8500 habitants supplémentaires ! En 15 ans ! Alors que sur les 10 dernières années, vous avez accueilli 8500 habitants supplémentaires. On voit bien qu'il y a un coup de frein qui est donné. Si on gardait les mêmes taux, ce serait 11 ou 12 000 habitants.*

*M. SEGUY : Pour clarifier, cela représente un accueil de 8500 habitants sur 15 ans sur toute la Gascogne toulousaine. C'est ce que vous avez connu, mais en 10 ans ! Très significativement, cela correspond à une baisse de 35%. Cela représente toujours un défi. Comment bien accueillir ces 8500 habitants ? C'est un l'Isle Jourdain de plus qui s'installe sur votre territoire ! Ce n'est pas neutre.*

*M. IDRAC : On en avait parlé. M. SEGUY a raison, cela fait une commune comme l'Isle Jourdain qui s'installe sur le territoire !*

*Mme DUCARROUGE : Si on dépasse ce chiffre, qu'est-ce que cela fait ?*

*M. SEGUY : Personne ne va surveiller et stopper ! Par contre, nous sommes tenus de présenter un document d'urbanisme et de donner des garanties qu'il corresponde à une réflexion précise, à des capacités d'accueil...Donc quelque part, c'est*

*une hypothèse plausible. Effectivement, si on est logique, on prépare ensuite un document pour pouvoir accueillir ces 8500 habitants sur le territoire de la communauté. Cela va se traduire à moment donné, par des terres ouvertes à l'urbanisation, constructibles, avec des règles qui autoriseront des densités et pas d'autres, etc...Vous pourrez être en dessus ou en dessous...Cela va indiquer en quelque sorte, un plafond qu'on aura du mal à exploser. Le document va être jugé là-dessus. Si on me demande d'annoncer ces chiffres de façon aussi précise comme cadre structurant du projet, cela signifie que derrière on va juger et analyser toutes les décisions qui sont prises. « Vous avez ouvert tant d'hectares, etc... ». Si vous avez ouvert tant d'hectares, en faisant du 10 ou 15 logements à l'hectare, vous n'allez pas y arriver ou au contraire... ». C'est vérifiable de ce point de vue-là. Après le document vit sa vie ! Et d'ici 15 ans, il est fort probable que celui-ci aura été modifié plusieurs fois et peut être même révisé !*

*Donc, il faut bien prendre ça comme un cadre de référence qui va donner une ligne de conduite avec des règles. On n'a pas la prétention d'arriver avec la solution miracle pour le territoire. Ce n'est pas ça. On essaie de faire le mieux possible pour accompagner une dynamique. On sait très bien que dans les années à venir, il va y avoir des corrections qui seront nécessaires. Des oublis auront été faits. Des adaptations seront à faire. On pose un cadre contraignant, c'est vrai, mais comme tous les cadres de planification urbaine. On est tenu de le faire en répondant le mieux possible à toutes les dernières évolutions de la loi, depuis la loi SRU, ALUR...Tout cela se traduit en possibilité de consommation foncière.*

*Dernier point, que nous n'avons pas vu, c'est la question du logement social.*

*M. IDRAC : Si aujourd'hui, nous avons fixé le seuil à 11000 habitants pour l'Isle Jourdain en 2035, le but n'est pas comme dit M. SEGUY d'atteindre ce chiffre mais c'est de décliner en détail sur chaque zone « comment on fait pour ne pas dépasser ». Il faut définir les critères de densité sur chaque secteur.*

*M. SEGUY : Concernant les logements sociaux, on voit là aussi une part de production de logements sociaux qui sera imposée dans les futures opérations d'aménagements d'ensemble et là aussi c'est quelque chose qui a été gradué, adapté aux différents territoires. Vous voyez que même les villages des coteaux sont solidaires aussi là-dedans et que les villages des coteaux aussi, ont une part de production à assumer qui est de l'ordre de 10%, alors que le pôle d'équilibre, le pôle central qui est l'Isle Jourdain, Ségoufielle, a une part de production de 25% et nous avons mis les communes résidentielles au même taux que la commune de l'Isle Jourdain, puisque ce sont quand même des communes qui bénéficient d'une croissance très forte aujourd'hui et qui doivent vraiment prendre leur part très significative de production de logements sociaux au même titre que l'Isle Jourdain. C'est ce qui donne un petit peu à nouveau le cadre d'un point de vue social.*

*M. COLOMB : Et ça représente à peu près à l'horizon 2035, 1000 logements sociaux créés sur votre territoire. On ne donne plus le chiffre qu'on a présenté en réunion publique mais sur 100 demandes de logement d'accession au locatif social, 18 sont satisfaites, parce qu'il n'y a pas le volant de logements disponibles sur le territoire. Vous avez plus de 400 demandes sur votre territoire qui ne sont pas satisfaites. Il y a un vrai besoin.*

*Mme CLAIR : 480*

*M. SEGUY : Il y a une vraie attente de la population, de Votre population. Aujourd'hui le logement social c'est 70 à 80 % de la population qui peut y prétendre. On a une demande de plus en plus forte qui vient de jeunes couples, de personnes seules...et qui ne trouvent pas sur le marché ou trop peu. Il y a là un vrai décrochage entre le tissu actuel et la demande. Il y a un gros travail à faire.*

*M. DUPOUX : Pouvez-vous préciser à quel moment le seuil est fixé sur une opération ?*

*M. SEGUY : Ce n'est pas encore tranché, c'est le règlement qui fixera ce seuil.*

*Mme SOLANA : C'est le règlement qui va le définir, ce n'est pas encore tranché. Et en plus, nous avons le volet PLH, le programme local de l'habitat qui va peut-être l'écrire d'une façon différente que simplement par le règlement avec une obligation opération par opération. On va peut-être envisager une réponse globale à porter sur l'ensemble de l'intercommunalité et la part qui est à pourvoir dans le cadre de la ville de l'Isle Jourdain. On va peut-être quantifier l'ensemble des logements qui sont à créer à l'échéance de 2035. On va les répartir avec une progression globale sur chaque année, on va les localiser sur des secteurs pertinents. Ils vont peut-être, être décrochés de simplement l'obligation qu'on a aujourd'hui ...on a vu qu'il y avait une dérive. On a vu qu'il y avait des lots qui se mettaient souvent en dessous du seuil. C'est pour éviter cet effet de seuil qu'on va peut-être, être dans une écriture différente. Et aussi avec le PLH, l'idée est de faire venir les bailleurs sociaux le plus en amont possible dans la démarche pour qu'effectivement lorsqu'un aménageur vient, il y ait déjà le bailleur social associé à la procédure avec un terrain désigné et pas le pire des terrains du projet. Si le bailleur social pour venir, a besoin de 5 lots plutôt que de 3 lots qui seraient les obligés de l'opération, à ce moment-là il y aura un programme de 5 lots que le bailleur portera et sur lequel il aura une faisabilité et il pourra venir, et à côté de cela*

*on sera sur une histoire de moins de logements à créer. On sera donc sur une écriture qui sera différente du seuil que nous avons aujourd'hui.*

**M. TANCOGNE :** *Y-a-t-il les mêmes calculs pour les équipements publics ?*

**Mme SOLANA :** *Il n'y a pas d'obligation et de capacité à l'écrire. C'est quelque chose de très difficile. C'est comme l'histoire des écoles. Effectivement, on a le chiffre de la population, on est en obligation de se dire « il faut le réfléchir et il faut mettre en adéquation, c'est-à-dire au regard de la population il va falloir un nombre de classes. Par contre, le quantifier aujourd'hui et dire on fait tant de m<sup>2</sup> et il faut tant de classes... «C'est la quadrature du cercle »*

**M. SEGUY :** *Non cela ne se traduira pas comme ça. Par contre, il y a d'autres façons de le porter ensuite parce que le document il l'affiche très clairement dans le PADD.*

**M. TANCOGNE :** *Il faut quand même bien imposer quelque chose.*

**M. SEGUY :** *Totalement. Dans le PADD, l'orientation est posée très clairement. Il y a obligation effectivement de doter l'urbanisation d'un niveau de services adapté à l'accueil de population bien entendu. Après, on a d'autres outils qui sont des orientations d'aménagement et de programmation dans lesquels on peut travailler à l'échelle d'un secteur, d'un quartier voire plus important et là, à l'intérieur de ça, effectivement, l'OAP est en mesure de définir des secteurs d'habitats, des secteurs d'équipements, des secteurs de services, de l'espace public à créer...On rentre là, dans quelque chose de plus complexe que juste de l'habitat. Et ça, c'est déjà un petit morceau de l'urbanisation avec toute sa diversité et ses fonctions. On a besoin ensuite de pouvoir synthétiser en une image pour pouvoir juger effectivement de la cohérence du projet. Vous lisez sur le document des données de cadrage. Cela indique la population en 2009, en 2018....cela correspondait à une croissance moyenne annuelle autour de 3%. C'est un peu pour donner un jugement par rapport à ce que nous proposons, à ce qui est proposé dans votre projet. La taille des ménages, etc...On voit aussi ce qui est préconisé et les hypothèses de travail, c'est qu'on aura la taille des ménages en 2035 autour de 2,4 occupants par ménage. C'est quelque chose qui est en baisse constante, légère. C'est ce qu'on appelle aussi un phénomène de desserrement, sans aucun apport de population. Pour loger la population d'aujourd'hui en 2035, on aura besoin d'énormément de logements de plus parce qu'on sait très bien, qu'en 2035, il y aura plus de personnes seules, plus de couples sans enfant, etc...Donc, on a besoin, pour une population égale d'un plus grand nombre de logements. Toutes ces données doivent être prises en compte dans le projet. C'est-à-dire, on construit du logement pour accueillir de nouveaux habitants mais il y a aussi une part de logements qu'on est obligé de construire pour prendre en compte cette évolution de la société.*

*Vous voyez ensuite le tableau faisant apparaître une production grosso modo de plus de 4000 logements. Ce petit chiffre de 1,9% global jusqu'en 2035 impose d'avoir la capacité à produire plus de 4000 logements, pour un accueil de l'ordre de 8500 habitants supplémentaires et en logement social environ 900 à 950 logements. Soit une moyenne grosso modo de 55 logements par an de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, répartis sur tous les villages. Cette production n'est pas quelque chose d'égal. Ce n'est pas quelque chose qui se fait juste dans les lotissements. C'est quelque chose qui va se faire à la fois sur le tissu existant, par réhabilitation de logements vacants, par démolition/reconstruction...etc. C'est la vie courante d'une ville, d'un village. C'est ce qu'on appelle du renouvellement urbain. C'est-à-dire que la ville se reconstruit sur elle-même, démolition, changement de destination...Déjà, seulement là-dessus, on compte qu'il faut tabler sur environ 370 logements. Ce n'est pas neutre. En renouvellement urbain, en densification de jardins, c'est-à-dire sur une même propriété, aujourd'hui on voit ce phénomène de plus en plus. Il y a une maison, et demain il y en a 2, voire 3...Il y a des propriétés qui sont grandes et la loi incite à aller vers ça. Alors qu'à une époque on pouvait tout à fait avoir de grandes propriétés. Imaginez que l'avenir pour tout le monde, pour chaque français, serait d'habiter sur 2 ou 3000 m<sup>2</sup> ? Aujourd'hui tout le monde nous a dit, tous les scientifiques, « attendez, là on va droit dans un mur ! On n'a qu'une planète, ça ne va pas marcher ça, votre truc et puis on est en train de perdre tous les espaces agricoles et naturels, donc on se recentre, on se regroupe un peu ! ». Donc la densification des jardins, c'est quelque chose qu'on doit aussi prendre en compte. Ce qu'on appelle « densification de jardin », c'est une densification parcellaire tout simplement, correspond à plus de 250 logements.*

**M. COLOMB :** *Cela correspond à 57 ha de foncier, identifié potentiellement sur l'ensemble du territoire.*

**M. SEGUY :** *C'est autant de foncier qu'on ne va pas aller grignoter sur l'espace agricole et l'espace naturel. Donc, encore une fois, ce n'est pas neutre. On affiche ça, parce qu'on attend de nous, qu'on affiche ça, et qu'on montre que notre projet prend en compte cette question-là. Et on n'imagine pas du développement urbain qu'en s'étalant sur les espaces agricoles. C'est fondamental. Aujourd'hui, c'est un point qui est très surveillé par les services de l'Etat et les services de l'environnement.*

**M. PETIT ROUX, DGS :** *Il faut que les élus prennent conscience que cela transforme les villages, l'architecture des villages.*

*M. SEGUY : Oui.*

*M. PETIT ROUX : Il peut y avoir quelque fois, un sentiment de perte d'identité du village.*

*M. SEGUY : oui, effectivement. Après, il faut essayer de bien le faire. Si on ne le fait pas, la seule solution, c'est créer un lotissement au pied du village. Et là, c'est pareil, on modifie radicalement tout le paysage. La question de l'urbanisme, elle est là ! Effectivement, c'est quel est l'équilibre qu'on peut trouver aujourd'hui entre des formes d'extension habituelles, lotissement, etc...quelle part il faut donner à une densification naturelle... ? C'est quand même toute l'histoire de nos villes et nos villages. Elles ont démarré avec une certaine densité et au cours du temps elles se sont densifiées. Le PLU doit accompagner ce phénomène et l'accompagner le mieux possible.*

*Enfin, troisième panneau, les dents creuses. Vous savez tous ce que c'est. On trouve des parcelles libres, constructibles. Il n'y en a pas tant que ça, mais...Il y a des dents creuses. Là-dessus, c'est plus facile d'organiser de l'urbanisation surtout s'il y a des dents creuses importantes. Les dents creuses permettent de construire 370 logements.*

*Vous voyez que petit à petit, finalement, et je vous le dis dans ce sens-là, parce que c'est aussi dans ce sens-là que c'est compris par les services de l'Etat, une fois qu'on a additionné tous ces logements, on se rend compte que nos 4000 logements supplémentaires, en extension urbaine, en fin de compte, il ne faut en produire que 3000. Parce qu'on en a pris une part assez significative déjà en travaillant sur l'existant.*

*Je ne vous cache pas, que cela fait maintenant 15 ou 20 ans que nous travaillons sur des POS, des PLU et on ne nous embêtait pas avec ça autrefois. Sur des projets de POS, on ouvrait des zones...et on ne nous demandait pas des choses aussi précises.*

*Mme CLAIR : Quelle va être la pression sur le logement vacant ?*

*M. SEGUY : Alors, le PLU n'a pas de pression précise sur le logement vacant. Il donne un cadre incitatif et ensuite la véritable action qu'on a, quand on veut réhabiliter du logement vacant, c'est quand on passe par l'intermédiaire de l'ANAH, l'agence nationale d'amélioration de l'habitat. C'est là, qu'on rentre dans de vrais politiques. Et c'est là aussi le rôle du Cabinet qui travaille avec nous et qui est en charge du volet habitat et qui va pousser plus loin dans le cadre du projet des secteurs d'intervention privilégiés sur lesquels il sera largement conseillé d'engager des opérations particulières, ciblées pour rénover tel ou tel îlot...Là, on a des actions efficaces. Le PLU en lui-même, non. Vous voyez ce qu'est un PLU. C'est un document de zonage, de règlement...*

*Mme CLAIR : On se dit effectivement que là, il y a du potentiel.*

*M. SEGUY : Tout à fait. C'est une politique incitative. On n'a pas grand-chose d'autre.*

*M. PETIT ROUX : C'est comment inciter ces personnes propriétaires à rénover pour éviter du logement vacant... ?*

*M. SEGUY : C'est une politique même un peu coercitive. On va embêter les gens qui ne font pas avec des règles fiscales...c'est toujours délicat à mettre en œuvre, ce n'est pas facile...Ce sont des outils à côté du PLU. Le PLU définit un cadre. Il est là pour rendre possible et plus que probable toutes ces actions-là. Il faut que règlementairement tout ça soit facilité. Après, il s'agit d'une action politique. Il faut porter un projet.*

*Vous voyez donc la répartition entre le renouvellement urbain, la densification, les dents creuses et les extensions urbaines. Cela signifie donc quand même que ce document d'urbanisme doit être en mesure d'ouvrir suffisamment de zones à urbaniser pour accueillir plus de 3000 logements sur la totalité du territoire. Et tout ça correspondant, quand on regarde à nouveau les chiffres, à une croissance moyenne annuelle de 1,9%. Ce qui correspond en termes de consommation foncière, à 54 ha en renouvellement urbain, à 200 ha en extension urbaine. Si l'on calcule le ratio, cela fait 3100 logements pour 200 ha, soit environ, 15 logements à l'hectare, tout confondu. Par exemple, si sur l'Isle Jourdain, vous avez un petit collectif, on est à plus de 50 logements à l'hectare, voire plus, puisqu'il n'y a pas de foncier ! C'est donc une moyenne entre du collectif et du lot libre, si je prends les deux extrêmes. Cela signifie qu'il faut arriver à une consommation qui ne dépasse pas 200 ha. Donc, en superficie totale, extension urbaine, 235 ha...En fait, les 200 ha en extension urbaine, on se rend compte qu'on doit avoir une marge...on sait que le PLU n'est pas à 100% réalisé, ça n'existe pas. Et que pour obtenir effectivement 3000 logements avec une consommation de 200 ha, il faudra grosso modo, en libérer à peu près 235. Sachant que des choses ne se feront pas. La marge est assez faible en fin de compte.*

*C'est une consommation qui est inférieure à ce qui a été réalisé jusqu'à présent. On est beaucoup plus économe que les dernières années.*

*Mme SOLANA : Ces 230 ha pour l'habitat, c'est moins 20% que les documents qui existaient auparavant sur le territoire.*

*M. SEGUY : Peut-être moins. Je pense que les 10 dernières années, vous avez consommé 230 ha à peu près. Et là on affiche une consommation de l'ordre de 200 à 230 ha sur 15 ans. Tout cela pour donner un ordre de grandeur. C'est ce que je vous avais dit en introduction.*

*Le point 1 c'était donc « valoriser l'armature naturelle du territoire ». Voilà comment sera le document. C'est difficile à dire mais c'est juste une projection du document papier qui sera publié. En présentation, on expose les enjeux. C'est-à-dire un portrait très rapide et synthétique du territoire et qui retrace l'historique récent, sur le recul, fragilisation des milieux naturels, qui impose une politique de préservation. Il faut anticiper les nuisances, les risques naturels ou technologiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique. Ce sont les grands points. C'est un petit peu aussi le passage obligé, que la loi a inscrit, que la loi attend de tout document d'urbanisme. Chaque volet du document est présenté ainsi. On essaie de retracer un portrait synthétique de quels sont les enjeux concernant l'armature naturelle du territoire. En peu de mot, votre territoire est un territoire rural, d'histoire agricole, armature naturelle, pas grand-chose. Pour caricaturer ! C'est-à-dire que beaucoup de champs cultivés. Si vous regardez en vue aérienne, mis à part la forêt de Bouconne et ce qu'on appelle la cote Tolosane qui donne une trainée de boisement, on a la vallée de la Save inondable, donc quelque part préservée... Mais après tous les boisements sont des boisements résiduels, des petits boisements qui font ce paysage qui d'ailleurs est très beau... Ce qui est très paradoxal. On peut apprécier ce genre de paysage auquel on est attaché et qui fait l'identité de votre territoire mais pour un naturaliste qui regarde ça, il se dit, « c'est un territoire depuis longtemps cultivé et qu'il y a longtemps qu'on a cultivé tout ce qu'on pouvait cultiver ! ». Au cours du temps, les champs sont devenus plus grands... C'est la culture intensive, etc... L'histoire de votre territoire, c'est ça. C'est l'histoire d'un territoire de production et qui a laissé peu de place aux espaces naturels. C'est une denrée rare aujourd'hui et il va falloir essayer de sauvegarder le mieux possible. Les questions ne seront pas les mêmes sur les communes résidentielles, ou sur les coteaux ou dans la vallée. Ce ne sont pas les mêmes enjeux. On a essayé de territorialiser ces enjeux en fonction de ces 3 catégories, sur les villages des coteaux, sur le pôle d'équilibre et sur les communes résidentielles, pour essayer d'être le plus clair possible. Sur les villages des coteaux, nous avons des milieux naturels résiduels, quasiment tout est cultivé, sauf les fonds de vallons, les crêtes. Mais les crêtes sont souvent habitées. Et après on a souvent un petit réseau de bocages mais très réduit. Il faut préserver ces milieux naturels. Si on veut laisser à nos enfants et petits-enfants quelque chose qui ressemble encore au territoire que nous connaissons aujourd'hui et peut être même l'améliorer... c'est quelque chose qui est identifié. Un gros travail a été fait sur la trame verte et bleue et même avant nous, puisque vous aviez fait un très gros travail sur les dernières années. C'est quelque chose que nous avons repris et que nous avons détaillé pour l'injecter justement dans le document d'urbanisme et pour pouvoir traduire tout ça dans tous les plans de zonage avec les éléments qui seront à préserver, les éléments qui seront à conforter... et éventuellement des éléments qui seront à créer. Des infrastructures écologiques encore bien présentes, fossés, bosquets... petits cours d'eau, etc...*

*Sur le pôle d'équilibre, principalement l'armature naturelle est la Save et ses affluents. Armature naturelle, humide, à protéger pour son rôle de réservoir de biodiversité, etc...*

*La question de la nature en ville, c'est quelque chose aussi d'important. Ce n'est pas parce qu'on vit en ville qu'on est dans un environnement 100% minéral et que l'espace public est tout de suite voué à être un parking, etc... Il y a une réflexion à avoir sur la place de la nature en ville. Il y a un rôle structurant à valoriser pour mettre en œuvre un projet urbain et paysager. Il y a un vrai travail à faire qui est en cours mais qu'il va falloir développer.*

*Nous sommes encore dans les enjeux et non dans des orientations affirmées.*

*Sur les communes résidentielles, on l'a évoqué, les grands points forts sont la cote Tolosane, les milieux boisés encore préservés. On a la trame verte des ruisseaux, notamment l'Aussonnelle, et ses affluents. Cela concerne principalement Fontenilles qui est en train de devenir un gigantesque lotissement, en caricaturant un peu. C'est ça la véritable question à Fontenilles : « qu'est-ce qu'on fait ? ». « Jusqu'où on va ? ». « Qu'avons-nous comme élément aujourd'hui qualitatif sur notre territoire ? ». Eux, ont un élément qualitatif sur leur territoire qui est très fort, c'est cette armature naturelle justement de l'Aussonnelle, de ces vallons qui sont toujours là et qu'il faut absolument empêcher de continuer à se faire « grignoter ». En fin de compte, on a des espaces naturels peu fréquentés et de plus en plus privatisés ! Ils sont découpés, vendus... et on n'y a plus accès. Il y a là un vrai problème à Fontenilles, de correspondance entre « qu'est-ce qu'on garde pour en faire des espaces publics, des espaces collectifs et comment faire pour préserver et mettre en valeur ces espaces naturels ? ». C'est une problématique particulière à Fontenilles. On a donc mis « un bien commun menacé par le risque d'enclavement et de privatisation ». Ils ont tout à fait compris et accepté ce diagnostic. Les infrastructures écologiques sont encore bien présentes chez eux aussi, des haies, des fossés, des bosquets... à conforter pour lutter contre l'érosion des terres, limiter les risques de pollution, etc... Cela brosse à grands traits où sont les enjeux environnementaux aujourd'hui, qu'est-ce qui définit cette armature naturelle et comment il faut les prendre en compte ensuite dans le cadre d'un projet. Et là, on rentre de plein pied dans le PADD. En voici un exemple : 1<sup>ère</sup> orientation « préserver la biodiversité et les milieux naturels ». Cela concerne tous les secteurs. Point 2, « limiter les pressions sur l'environnement générés par l'urbanisation »... On décline tout ça de façon plus précise ensuite. Voilà comment est construit ce PADD. Donc, « préserver les boisements résiduels », « préserver les boisements nécessaires au maintien des continuités écologiques », « protéger les milieux aquatiques », « maintenir les prairies et les landes qui constituent une trame de milieu ouvert », « prendre en compte la présence potentielle d'espèces menacés et protégés »... Tout ça ensuite est traduit à travers encore une fois la trame verte et bleue et toutes ses préconisations environnementales. Tout ça va être traduit dans un zonage spécifique. Il y aura des zones naturelles qui*



*auront des sensibilités plus ou moins fortes en termes par exemple de corridors écologiques, de trame verte et bleue, etc...A l'intérieur aussi des espaces agricoles ou naturels, on peut identifier des éléments isolés et préconiser les mesures à prendre pour les préserver, les protéger, etc...*

*Il est difficile de détailler beaucoup plus loin. Tout est du bon sens, il n'y a pas grand-chose de nouveau par rapport à ce qu'on connaissait auparavant. Par contre, on va plus loin, c'est plus précis, car c'est ce qui correspond aujourd'hui aux attentes, à la fois du cadre légal et de chacun d'entre nous.*

*Mme SOLANA : Ce qui est important de voir, c'est l'objectif N°1. Il y a 5 objectifs hiérarchisés. C'est d'abord, partir du patrimoine naturel du territoire pour en avoir conscience, le protéger et ensuite venir le développer, maîtriser ce développement, ce qui va permettre de maintenir la qualité du paysage. Le 3<sup>ème</sup>, c'est renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable, c'est-à-dire, penser ce développement à l'échelle d'un territoire sur du long terme, penser les nouvelles façons d'urbaniser. Le 4<sup>ème</sup> c'est tout ce qui va être la traduction du volet habitat. C'est un chapitre nouveau pour nous dans la façon de le décliner et le 5<sup>ème</sup>, si je résume, ça va être la traduction du schéma de développement économique qui a été élaboré et présenté hier en conseil. Les 5 thématiques sont toutes déclinées sur le principe qui vient d'être évoqué l'enjeu N°1. Il y a les enjeux, qu'est-ce qu'on cherche à avoir ? Sur quoi on veut intervenir ? Que veut-on protéger ? Et après chaque thématique se décline. Le PADD est le projet politique pour le territoire. Ce sont à la fois des orientations très larges, qui la plupart du temps font consensus, et après ces actions-là, ces orientations, on va les décliner dans le zonage et dans le règlement. Il y a quand même un lien de cause à effet derrière. On vous donne la parole si vous avez des questions.*

*M. IDRAC : Avez-vous des questions à poser ?*

*M. ANDRETTA : J'étais présent à la réunion publique qui a été suffisamment précise*

*Mme LOMBARD : Par rapport à la construction de logements sociaux, si on met déjà 10% sur les villages de coteaux qui n'ont pas velleité à avoir de gros projets urbanistiques, je m'interroge sur la solidarité. Je trouve que 10% c'est peu. On va faire venir les bailleurs sociaux sur des projets déjà peu nombreux, qui concernent peu de logements et donc les pourcentages...Faire venir les bailleurs sociaux pour 1 ou 2 logements !*

*M. SEGUY : Vous avez deux questions et deux questions opposées. Vous pensez que 10% c'est trop faible et en même temps vous vous dites ce n'est pas assez car les bailleurs sociaux ne vont pas venir*

*Mme LOMBARD : Exactement*

*M. SEGUY : C'est toute la difficulté du logement social. Soit on a un projet qui est construit sur une forme de solidarité et je crois que c'est difficile de faire autrement. C'est impensable de présenter un projet où on dit « personne ne fait du logement social », sauf l'Isle Jourdain, Ségoufielle, Fontenilles...Cela donne quand même un cadre. Il y a des petites communes qui sont partantes pour accueillir un petit peu de logements sociaux et qui en ont besoin aussi.*

*Mme LOMBARD : Il faudrait afficher 25% pour tout le monde*

*M. SEGUY : On sait que ce n'est pas réaliste du tout. Ce n'est pas possible, on ne peut pas. On ne peut pas imaginer le quart de la production...non...Le logement social par définition, une garantie de sa faisabilité c'est quand même la proximité d'une forte centralité, l'accès à des services, etc...Il y a une petite demande sur les villages des coteaux qu'il faut prendre en compte d'une certaine façon. Alors, c'est un peu maladroit mais...*

*M. VERDIE : La proximité de Clermont*

*M. SEGUY : Tout à fait. Clermont, il faut savoir que dans un premier schéma, on avait associé Clermont au pôle parce qu'il nous semblait qu'il y avait des relations de proximité, d'échanges et de mobilité qui justifiaient...*

*M. VERDIE : Cassemartin est aussi loin que Clermont et appartient pourtant à la commune de l'Isle Jourdain*

*M. SEGUY : Les élus de Clermont n'ont pas souhaité être assimilés*

*M. VERDIE : Evidemment !*

*M. COLOMB : Pour la production de logements sociaux, ce qui leur a fait peur, c'est, comme disait votre DGS, c'est qu'en étant associé au pôle d'équilibre, on leur imposait une densité très importante*

*M. SEGUY : Que eux, considéraient trop forte.*

*M. COLOMB : C'est vrai qu'aujourd'hui, ils ont des terrains de 1000, 1500 m<sup>2</sup>. Si on passait sur les densités qui vont s'imposer à votre territoire, au territoire des communes résidentielles, on passe à des m<sup>2</sup> en gros ridicules. Politiquement c'est extrêmement difficile à faire passer. Sur la production de logements sociaux, la mairie de Clermont Savès est plutôt « moteur ». Il y a d'autres communes qui n'ont pas de logements sociaux. Clermont n'est pas opposé à ce que leur chiffre de logements sociaux se développe. On travaille sur d'autres territoires et ce qui est assez étonnant sur le vôtre, c'est l'unanimité de tous les élus, de toutes les communes, à faire du logement social sur le territoire. Ce n'est pas vrai partout. C'est plutôt le contraire.*

*Mme CLAIR : Ils se sont aperçus qu'ils ne pouvaient pas répondre à la demande. La problématique que nous rencontrons à la commission mise en place, c'est le déplacement des personnes vers les services car il n'y a pas de mobilité.*

*M. SEGUY : Il faut résoudre cette difficulté. C'est pour ça que nous arrivons à ces espèces de compromis où on donne une obligation de réalisation de logements sociaux mais relativement faible.*

*M. COLOMB : En moyenne, je crois que c'est 5 logements sur chaque commune des villages gascons. A Beaupuy, ils ont un projet. Ce ne sera peut-être pas 5 ! Peut-être que Clermont ou une autre commune va en récupérer 2 ou 3 ? Et sur une autre commune, au lieu d'en faire 5, il y en aura 6, 7 ? A moment, un bailleur social peut être intéressé. A partir du moment où nous sommes sur des opérations de 400 logements, les bailleurs sociaux commencent à dire « pourquoi pas ? »*

*Mme CLAIR : Après cela veut dire qu'il faudra travailler en commission d'attribution des logements tous ensembles car on se trouve aujourd'hui avec la problématique de familles installées sur Lias ou même sur Clermont Savès, sans véhicule. Ils sont complètement isolés. Il faudra vraiment travailler globalement.*

*M. COLOMB : Vous verrez que dans le PADD, il y a un volet sur la mobilité et il n'y a pas que dans le cadre du PLiH qu'on en parle, on en parle dans d'autres discussions, même sur le schéma de développement économique, des chefs d'entreprise vous disent, « il y a un problème sur la mobilité. Il nous manque du déplacement collectif ». Sur un territoire comme le vôtre, se posera la question du transport à la demande.*

*Mme CLAIR : Nous étions commune pilote avec Nogaro à ce sujet pour travailler sur le thème de la mobilité, même s'il y avait une ligne SNCF, des bus... Seulement Nogaro a été retenu mais l'Isle Jourdain a toutefois continué à travailler sur le sujet et a bien avancé.*

*M. NINARD : Le bureau d'études vient d'être retenu.*

*M. SEGUY : on a vu un moment dans la presse qu'une dizaine de vélos à assistance électrique étaient mis à disposition. On revient dans 3 ans, c'est quelque chose qui va se développer. Ça prend bien sur les territoires urbains mais sur les territoires comme le vôtre ça marche aussi. Vous avez un territoire qui pourrait être assez novateur de ce point de vue-là. Ça peut paraître un peu utopique aujourd'hui mais je pense qu'il y a quelque chose à creuser. Il faudra peut-être travailler dans ce sens là*

*M. COLOMB : Vous êtes vélopole. Il y a une qualité patrimoniale sur votre territoire, bâtie mais naturelle aussi. C'est un territoire de grande qualité. On s'arrête presque quand on passe la côte Tolosane pour regarder le paysage. On est presque sidéré de la qualité de ce territoire. Vous accueillez des habitants, des entreprises, vous créez des emplois, le ratio emploi/habitant ne fait que s'améliorer, vous êtes vélopole... Vous avez une dynamique incroyable. Par rapport à tous les territoires qui entourent la métropole, vous avez une carte à jouer incroyable pour faire une promotion de votre territoire. Un emploi pour 3,4 habitants ! Sur le sud toulousain, ils ont toujours l'objectif qui est annoncé depuis 10 ans, de 1 emploi pour 3,5 habitants ! Ils n'y arrivent pas. Et vous étiez au même point de départ qu'eux à l'origine et vous êtes largement en train de le dépasser. Et on est en train de se fixer 1 emploi pour 3,3 habitants ! C'est une situation incroyable. Et ce n'est pas un hasard, vous lancez le schéma de développement économique, vous avez lancé le schéma sur le tourisme, vous lancez des réflexions sur la mobilité, etc... A moment donné sur l'agriculture périurbaine*

*Mme CLAIR : la politique sur la petite enfance attire aussi*

*Mme DUCARROUGE : Aujourd'hui, on fait le PLUiH. Bien sûr s'il y a une révision, elle sera globale à l'ensemble des communes mais est-ce que pour les modifications ce sera le même cas ?*

*Mme SOLANA : Nous serons en capacité de traiter les modifications à l'échelle de la communauté, au sein du service aménagement du territoire. En PLUiH, nous avons obligation tous les ans de faire une conférence des Maires pour traiter du sujet de l'urbanisme. On fera l'état des lieux des points de chaque commune. On rassemblera ensuite le tout. La différence entre modification et révision réside dans le type de changement qu'on voudra opérer dans le document et l'obligation de passer dans une procédure ou dans l'autre. Il y aura enquête publique ou pas et le dossier pour modifier sera plus ou moins long. Les requêtes seront regroupées, une analyse technique sera faite pour voir l'intérêt à modifier. On fera une modification groupée dans le temps pour rentabiliser le temps des agents. A trois ou quatre ans, on aura je pense une révision du document. Celle-ci sera globale et les modifications seront partielles ou ponctuelles. Par contre, à l'échelle de l'intercommunalité, on restera vigilant pour faire un « package » une fois, pour éviter de modifier trop souvent le document. On s'obligera à avoir des délais pour faire remonter les modifications. L'avantage c'est que notre service traite aussi les permis de construire. « Pourquoi on veut modifier le document ? ». « Soit parce qu'on a posé une règle qui n'est pas adaptée et c'est quelque chose qu'on va percevoir à travers les instructions. On devrait être en éveil sur les règles à modifier.*

*Mme DUCARROUGE : Le PADD va apparaître sur les sites informatiques des communes ou juste de l'intercommunalité ?*

*Mme SOLANA : Les deux. Dans les modalités de concertation qui ont été élaborées dans la prescription du PLUiH, il a été établi que les documents étaient mis à disposition au fur et à mesure de l'avancement. Donc du moment que le PADD est débattu, il est sur le site de la communauté et après c'est à discrétion des communes. L'intérêt c'est que cela y soit par contre on n'aura pas un engagement légal à ce qui est l'obligation qu'il soit sur les sites des communes.*

*M. SEGUY : on essaiera de mettre quelques photos, afin qu'il n'y ait pas que de la littérature*

*M. DUPRE : Les prix de l'immobilier vont augmenter obligatoirement. Nous n'arrivons pas aujourd'hui à fournir toutes les demandes faites au niveau de la location.*

*M. SEGUY : Oui, c'est le risque que tout le monde assume aujourd'hui. Mais nous sommes tenus de fixer un cadre. On raréfie le foncier. Donc, forcément on participe à une valorisation. C'est ainsi. Il faut faire avec. C'est là que les élus ont un rôle à jouer*

*Mme SOLANA : Le foncier va flamber, mais il flambe déjà, indépendamment de la volonté de maîtriser quelques projets sur le territoire. Et de l'autre côté, avec toute la mise en œuvre justement du programme local de l'habitat, installer un logement social, c'est aussi fixer un prix seul. C'est une volonté importante. Après, dans le travail qui est fait au quotidien, notamment tous les jeudis sur la commune de l'Isle Jourdain, à travers la commune de l'Isle Jourdain, à travers les dossiers, il y a tout le travail en amont, fondamental, sur tous les porteurs de projet. C'est-à-dire que si un porteur de projet achète à un prix trop fort, il a une faisabilité et un programme qu'il ne pourra pas réaliser. Il y a là aussi un rôle important des élus à jouer.*

*M. IDRAC : De toute façon, si on avait continué comme maintenant sur une croissance de 3% par an, ce n'est pas 11 000 habitants, mais 14 ou 15 000 habitants qu'il faudrait accueillir. Nous serions incapables financièrement de le faire et d'accueillir dignement ces habitants. C'est à tous les niveaux, assainissement, voirie, services, écoles...la circulation...Nous n'avons pas le choix. Nous en avons suffisamment débattu.*

*M. SEGUY : Alors le coût du foncier, s'il explose aussi, c'est dans un cadre où quasiment tout le marché est monopolisé par de la production privée. Il y a un effet radical. Nous venons de travailler dans une commune du Gers dans le cadre d'un PLU, où on leur a proposé des orientations d'aménagement sur un lotissement. Ils se sont emparés du projet et ont fait un lotissement communal, avec beaucoup d'intelligence. La commune n'a pas vocation à faire du bénéfice sur une opération, elle a vocation à équilibrer simplement une opération et à pouvoir donner à la population autre chose.*

*Mme CLAIR : L'Isle Jourdain en a déjà fait 2*

*M. SEGUY : A l'arrivée c'est une réussite et d'une certaine façon, le marché est cassé. C'est-à-dire, ils mettent sur le marché tout d'un coup, à leur échelle, une trentaine de lots à un prix défiant toute concurrence. Et automatiquement le marché privé réajuste sa façon de travailler. Si on laisse tout au marché privé, c'est dangereux. Les élus ont un rôle à jouer, notamment au travers de lotissements communaux. On incite tous les élus à entrer là-dedans et à ne pas se réfugier tout de suite auprès des promoteurs aussi. Vous pouvez faire un appel d'offres, ce n'est pas compliqué, vous prenez un maître d'œuvre...N'oubliez pas qu'un maître d'œuvre fait une marge de 20 à 25% et cette marge-là ne sera pas dans la poche du promoteur, elle sera dans la qualité du logement que vous allez donner. Tout ça est très important. Il y a une prise de*

*conscience à faire. Le PADD et le PLU sont là pour donner un cadre mais celui-ci fonctionne si derrière il y a un projet politique. On le voit même dans les petits villages.*

*M. IDRAC : On peut même aller plus loin. Pourquoi la commune ne porterait elle pas un projet avec un établissement public foncier ? Pourquoi la commune ne se substituerait pas à un aménageur ?*

*M. SEGUY : Tout à fait. On a besoin aussi des promoteurs mais si on n'a que ça, ça ne marche pas. Ça pervertit le marché.*

*Mme SOLANA : D'autant plus que le diagnostic l'a mis en évidence. On avait un mono-produit sur l'ensemble du territoire. Cette diversité est importante. On a vu que si c'est porté par le privé avec un seul modèle, ça ne marche pas. Comment on va mettre en œuvre les moyens de cette diversification ? Et effectivement, établissement public foncier et implication des collectivités sur les projets c'est fondamental.*

*M. IDRAC : Merci Mme SOLANA, merci au bureau d'études, M. SEGUY, M. COLOMB.*

Monsieur Eric COLOMB rappelle à nouveau, ensuite, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la Communauté de Communes :

1. Valoriser l'armature "naturelle" du territoire
2. Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage
3. Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable
4. Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et diversifiée de l'habitat
5. Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire

Les membres du conseil n'ayant pas d'autres remarques à formuler sur le PADD, pour conclure, il est rappelé les prochaines étapes de l'élaboration du PLUiH, à savoir :

- débat du PADD en Conseil Communautaire
- Elaboration du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Arrêt du projet par le conseil communautaire et consultation des Personnes Publiques Associées
- Enquête publique
- Approbation du PLUiH en conseil communautaire.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir débattu, prend acte que le débat sur le PADD a eu lieu.**

## C. APPROBATION DU PROCES VERBAL

### **2. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE PRECEDENTE**

*M. DUPOUX : En page 10, propos de M. Vazquez, au lieu de lire « Je souhaitais rectifier un montant. Il faut lire 19 120 € au lieu de 19 000 € et 1200€ au lieu de 1320 € pour le Jardin de la forme. », il faut lire « Je souhaitais rectifier un montant. Il faut lire 19 120 € au lieu de 19 000 € et 1320€ au lieu de 1200 € pour Au Jardin de la forme ». Il faut veiller également que ces chiffres soient portés sur la ligne « Au jardin de la forme » et non sur la ligne "Clochette" comme c'était le cas sur la présentation des subventions dans le document annexé, et comme cela a été rectifié en séance par Monsieur Vazquez*

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité, APPROUVE le procès-verbal de la séance du 31 Janvier 2019**

<b>D. COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE</b>
--

### **3. COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES PAR DELEGATION DE POUVOIR**

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de prendre acte des décisions prises :

NUMERO	DATE	OBJET	Montant HT	Montant TTC	Bénéficiaire
3	23/01/2019	ACQUISITION DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION	40 000,00 maxi		CHAUSSON MATERIAUX
4	29/01/2019	MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE ENERGETIQUE ET SECURITE ECOLE ANNE FRANK	18 252,00		OVALEE

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité, PREND ACTE des décisions prises.**

<b>E - FINANCES</b>
---------------------

#### **4 - ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF – Convention VEOLIA**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune a confié l'exploitation de son service d'assainissement non collectif à la SAUR par contrat prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015 jusqu'au 31 décembre 2018, pour une durée de 3 ans.

Le contrat précité étant arrivé à échéance, par délibération du 18 décembre 2018, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le recours à la procédure de délégation de service public, en vue de déléguer la gestion et l'exploitation du service public d'assainissement non collectif.

La procédure étant en cours à ce jour, et compte tenu de la nécessité d'assurer la continuité du service public, il est proposé au conseil municipal de signer un contrat avec la Société VEOLIA EAU – COMPAGNIE GENERALE DES EAUX pour une durée de 6 mois. Ce contrat sera signé pour la période du 15 février 2019 au 30 juin 2019.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une convention avec la Société VEOLIA EAU – COMPAGNIE GENERALE DES EAUX et toutes les pièces y afférentes pour la gestion et l'exploitation du service public d'assainissement non collectif pour la période du 15 février 2019 au 30 juin 2019.**

<b>F - QUESTIONS DIVERSES</b>
-------------------------------

### **5 - AFFAIRES GENERALES - Enseignement de l'occitan dans le Gers - Maintien des moyens**

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal qu'il a été alerté par les responsables du Centre Régional des Enseignants d'Occitan (CREO) de l'académie de Toulouse, diverses associations culturelles et des Chefs d'établissements concernant les menaces pesant sur les moyens spécifiques pour l'enseignement de l'occitan dans le Gers.

Les services du Rectorat prévoient de ne plus donner des moyens spécifiques pour ces enseignements. Les chefs d'établissements devraient à présent prélever les moyens sur leurs dotations globales en heures (DGH) soit une mise en concurrence totalement préjudiciable avec d'autres activités (aide aux devoirs, UNSS...). Les DGH étant en baisse et les établissements devant d'abord assurer les enseignements obligatoires, proviseurs et principaux de collège seront obligés de fermer ou réduire fortement l'enseignement de l'occitan.

Ce serait alors la fin de la politique académique qui depuis les années 1980 prévoyait le développement progressif de cet enseignement.

Ces décisions pénaliseraient fatalement cet enseignement dans des établissements pourtant engagés depuis de nombreuses années dans une démarche de développement de la langue occitane.

Il n'est donc pas acceptable de remettre brutalement en question des années de travail effectuées par des enseignants motivés et d'une offre pédagogique appréciée par les élèves.

Il est important de préserver l'enseignement de la langue occitane et de poursuivre la politique de développement promue par le code de l'éducation et la convention entre l'Etat et la Région signée en 2017.

Il demande au conseil municipal de se prononcer sur le maintien de l'enseignement de l'occitan et de l'amélioration des conditions de celui-ci.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré, à l'unanimité, SE PRONONCE favorablement sur le maintien de l'enseignement de l'occitan et sur l'amélioration des conditions de celui-ci.**

*Mme LOMBARD : Je vous rappelle qu'il y a une manifestation dimanche après-midi Place du Capitole à Toulouse pour soutenir et maintenir la pression au niveau du rectorat par rapport à ce que vient de dire le Maire, notre attachement à la continuité de l'enseignement de la langue occitane au sein de nos écoles, de 3 à 18 ans. Il faut vous inscrire auprès du CREO pour bénéficier du car qui passe sur la 124, une partie du transport étant financé par cet organisme*

*Mme CLAIR : Je tiens à donner une information en conseil municipal. Le Centre social avait été mis au Prud'hommes par un de ses agents. Je donne cette information en conseil municipal parce que cela aurait eu un impact sur la subvention du centre social. Il faut savoir que l'agent qui avait mis le centre social au Tribunal a été débouté de tout. C'est-à-dire que le centre social a été blanchi sur la notion de harcèlement, sur la notion de licenciement abusif. Ce monsieur a été débouté de toutes demandes, ce qui, pour le Tribunal d'Auch qui est pro-salarié et moi qui suis syndicaliste, je ne peux que me féliciter que le Tribunal « salarié/employeur » sait rendre la justice. Merci à eux. Et notamment pour Régine FANTINI qui a été très touchée d'être traitée de harceleuse, comme moi, après une vie de combat.*

*M. DUPOUX : Je vous informe qu'aura lieu lundi soir à 18h30 une réunion publique pour les riverains de Super U pour présenter leur projet d'extension du magasin.*

*Mme DUCARROUGE : Je pense que nous nous étions retrouvés à l'assemblée générale des Amis du Musée. Mme LASSERRE souhaitait savoir où en est la signalétique. Quand cela pourra être mis en place ? A priori il n'est pas simple pour tout le monde de trouver le Musée !*

*M. IDRAC : Je me renseigne*

*M. VERDIE : Du 21 février au 24 février nous recevons une équipe de hand bal Japonaise. Vous êtes invités.*

*M. MARQUES : Ne serait-il pas possible d'installer un miroir rue de la Madeleine car la sortie vers Charles Bacqué est très dangereuse ?*

*M. IDRAC : nous étudions la possibilité.*

*20 h la séance est levée*

*Le prochain conseil municipal n'est pas fixé.*

Le 21 février 2019

LA SECRETAIRE – Martine ROQUIGNY