



Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 03 JUILLET 2023

L'an deux mille vingt-deux, le 03 juillet à 18h, le Comité syndical, dûment convoqué, par courrier du 22 juin 2023, s'est réuni en session ordinaire, au 53 bis avenue Boulloc-Torcatis à Carmaux, sous la Présidence de Monsieur Bernard BOUVIER, Monsieur Jean-Marc BALARAN en était le secrétaire de séance.

Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Valderiès

Référence : 03/07/2023-01

Titulaires en exercice : 28

Délégués avec pouvoir : 3

Titulaires présents : 14

Suppléants présents : 1

Voix délibératives : 18

Titulaires présents : 14

Jean-Marc BALARAN — Jean-Louis BOUSQUET — Jean-Claude CLERGUE - Jean-Marc ESCOUTES - Denis MARTY – Françoise BARRAU - Christine DEYMIE (pouvoir de Rosanne TAGLIAFERRI) – Geneviève THOMAS - Myriam VIGROUX – Claude BLANC – Bernard BOUVIER (pouvoir de Christian PUECH) - Alex BRIERE – Sylvie GRAVIER (pouvoir de Nathalie MULET) – Bernard TRESSOLS.

Suppléants présents avec voix délibératives : 1

Françoise EMERIAUD.

Titulaires et suppléants excusés : 9

Thierry CALMELS – Sonia MUNOZ – Christian PUECH (pouvoir à Bernard BOUVIER) – Didier SOMEN – Rosanne TAGLIAFERRI (pouvoir à Christine DEYMIE) - François BOUYSSIE – Jean-Marc SENGES – Guy GALVALDA - Nathalie MULET (pouvoir à Sylvie GRAVIER).

Avis sur le PLU arrêté de la commune de Valderiès

La commune de Valderiès a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 16 février 2023.

Par courriel du 6 avril 2023, la commune a transmis au Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier de présentation du projet pour avis et observations.

Le SCoT a identifié la commune de Valderiès comme pôle relais structurant de l'espace périurbain à dominante albigeoise. La commune se situe à proximité directe des agglomérations albigeoise et carmausine, à proximité de la RN 88, et bénéficie d'un dynamisme démographique soutenu.

Le projet politique exprimé au travers du SCoT vise à maîtriser la dynamique de l'espace périurbain afin de préserver les grands équilibres de l'armature territoriale. L'objectif du SCoT est aussi de promouvoir l'échelle de la proximité en proposant un maillage d'équipements et de services répondant aux besoins essentiels des habitants. En cela, les communes relais de l'espace rural et périurbain ont un rôle important à jouer et se voient dotées de capacités d'accueil supérieures.

Pour autant, pour que ces objectifs de fléchage démographique puissent être opérants, ils doivent être accompagnés d'objectifs qualitatifs sur les tissus urbains et villageois et sur la mise en œuvre de politiques visant à renforcer l'offre d'équipements et de services.

Le bourg de Valderiès dispose d'un panel de services de proximité : école, Maison d'Assistants Maternels, maison médicale avec plusieurs praticiens (médecins, kinésithérapeutes, infirmiers), médiathèque, bureau de Poste, permanences de la Maison France Services de Carmaux, salle polyvalente et salle d'animations... Le pôle relais présente également un panel de commerces essentiels : boulangerie, restaurant, pharmacie, salon de coiffure et, depuis peu, une épicerie presse multi-services.

Cet ensemble d'équipements permet de répondre aux besoins de la population communale et de rayonner sur un plus large territoire.

Le projet de PLU qui nous est présenté affirme le bourg de Valderiès comme tâche urbaine principale.

Cet objectif est exprimé dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) ainsi que dans un scénario d'aménagement décliné en 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce seul secteur, avec des densités d'échelonnant entre 850 m² et 1000 m² en moyenne par logement.

Le projet de PLU flèche 66% du potentiel de développement urbain (densification et extension urbaine confondues) sur le bourg. Entre 2008 et 2012, seulement 41% des nouvelles habitations ont été construites sur le bourg.

Le projet de PLU vise donc un rééquilibrage attendu par les dispositions du SCoT : Afin de préserver les équilibres bourgs/hameaux, la part des logements existant au sein de la (les) tâche(s) urbaine(s) principale(s) d'une commune doit au minimum se maintenir (prescription 10 du DOO).

Si en 2018 le bourg englobe 56,5% des logements de la commune, le projet de PLU vise les 57% d'ici 2033, soit un maintien de cet équilibre.

Le développement des hameaux est limité à un l'accueil de nouvelles constructions au sein de 4 tâches urbaines secondaires zonées en U : Rustan, Bégous, La Barryrié/La Fabrié et Saint-Julien.

3 OAP viennent fixer des règles concernant l'urbanisation de ces secteurs avec, notamment, la détermination de densités minimales de 1000 à 2000 m². La densification de ces secteurs représente 34 % des surfaces brutes zonées dans le PLU.

L'objectif d'accueil de 85 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (horizon 2033) et de création de 49 logements, dont 4 en réinvestissement du parc bâti existant, correspond aux attendus du SCoT.

En matière de consommation foncière, les objectifs du SCoT sont également respectés.

Le projet de PLU à 10 ans détermine 6,23 ha bruts de surfaces libres, soit 4 ha mobilisables après déduction des pondérations instituées dans le DOO du SCoT (taux de rétention pour la densification et coefficient de voirie et équipements pour les extensions - prescriptions 6 et 9 du SCoT).

En y ajoutant les 2,81 ha consommés en 4 ans depuis l'entrée en vigueur du SCoT (de 2019 à 2023), ce sont 6,81 ha qui sont fléchés à l'urbanisation à l'horizon de 2033, soit en 14 ans.

Le SCoT (prescription 9) limite la consommation d'espace à titre d'habitat à 10 ha pour la commune de Valderiès pour la période 2018-2038, soit 0,5 ha/an en moyenne, soit 7 ha sur une période de 14 années.

Les objectifs de consommation affichés dans le PLU sont donc compatibles avec le SCoT. Par ailleurs, le projet de PLU permet la création de 45 logements pour 4 ha, soit une taille moyenne consommée par logement de l'ordre de 890 m², inférieure aux objectifs de 1000 m² fixés dans le SCoT.

Le Syndicat Mixte émet les remarques suivantes :

- Page 387 du rapport de présentation, le bilan chiffré du PLU affiche 2 informations contradictoires : le tableau détermine les espaces libres en surface nette, après déduction des espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones, mais sans déduction de la rétention foncière. Or, le paragraphe accompagnant le tableau explique que les espaces libres comprennent les aménagements nécessaires et la rétention foncière sur les parcelles en densification.
- Page 415 du rapport de présentation, il est indiqué que les OAP fixent, pour tous les secteurs à vocation mixte/habitat, des densités « maximales » de logements à respecter. Or, comme cela est précisé en page 4 du règlement des OAP, les dispositions des OAP déterminent un objectif de densité minimale complété du nombre minimum de lots à produire. Une densité supérieure peut ainsi être envisagée à enveloppe foncière constante. Il conviendra donc de corriger l'emploi erroné du terme « maximales » sur cette page.

Décision :

Vu l'article L 131-4 et l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais en date du 4 mars 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, devenu exécutoire le 29 mai 2019,

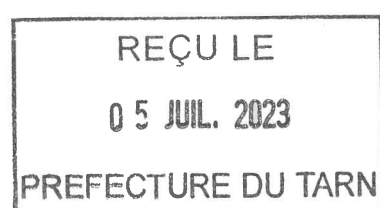
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Valderiès en date du 29 mars 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Valderiès en date du 16 février 2023 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu le dossier transmis au syndicat mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais par la commune ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté en date du 6 avril 2023,

Après examen du projet d'élaboration du PLU de la commune de Valderiès, le comité syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet qui sera soumis à enquête publique.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus.



Certifié conforme,
Le Président, Bernard BOUVIER

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bernard Bouvier", written over a horizontal line.