

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Résumé non technique

Communauté de Communes
Centre Tarn



1. Résumé non technique

Le lancement de l'élaboration du PLUi de la CCCT

La CCCT a engagé l'élaboration de son PLUi par délibération du 19 Janvier 2015. Celle-ci fixe les objectifs suivants :

- > Priorité donnée à la préservation des zones agricoles,
- > Priorité à la valorisation du bâti existant par rapport à la construction neuve,
- > Assurer une gestion économe de l'espace,
- > Privilégier une architecture simple et intégrée au contexte local,
- > Accueillir de nouvelles populations notamment des jeunes ménages.

La CCCT étant traversée par un site Natura 2000 (ZSC FR7301 631 – Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou) une évaluation environnementale du PLUi a été réalisée. Cette étude consiste à analyser le PLUi au regard des enjeux du territoire intercommunal et de définir, au besoin, des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences du PLUi sur l'Environnement.

Un diagnostic permettant la mise en exergue des grands enjeux sur la commune a été nécessaire afin de mettre en avant les enjeux du territoire intercommunal ; ces derniers ayant été pris en compte dans la définition du PLUi et dans un second temps pour réaliser l'évaluation environnementale. Ils concernent :

- > Le milieu physique,
- > Les paysages et le patrimoine,
- > Le milieu urbain,
- > Le fonctionnement du territoire,
- > Les énergies et le changement climatique,
- > Les milieux naturels et la biodiversité (dont les sites Natura 2000),
- > Le diagnostic agricole foncier et rural (DAFR) réalisé par la Chambre d'agriculture du Tarn.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CCCT

Le PADD correspond au document fixant les grandes orientations de la collectivité pour les années à venir ; la traduction réglementaire du PLUi sera en partie basée sur ce document.

Pour répondre aux objectifs fixés par la délibération de prescription du PLUi et aux enjeux mis en avant dans le diagnostic, la CCCT a articulé son PADD autour de 3 axes :

- > **Axe 1 / Sauvegarder et valoriser les richesses du territoire**
- > **Axe 2 / Adapter le développement urbain aux particularités de la CCCT**
- > **Axe 3 / Penser l'attractivité future du territoire en valorisant et en développant l'existant**

Par ailleurs et en accord avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Albigeois la CCCT a engagé son PLUi dans un objectif de modération de consommation d'espace en visant un développement progressif et maîtrisé. Il est ainsi prévu de tendre vers une consommation foncière de 130 hectares entre 2017 et 2030 en appliquant une densité moyenne de 10 logements par hectare contre une densité de 5 logements par hectare observée entre 2005 et 2015. Cette consommation d'espace concerne tous les projets (habitat, économie, loisirs, etc.).

La traduction réglementaire du PLUi de la CCCT

Le PLUi de la CCCT est traduit réglementairement par différentes pièces définissant les règles applicables sur le territoire intercommunal concrétisant ainsi les orientations définies dans le PADD.

- Le règlement graphique définit des zones sur le territoire en fonction des enjeux et projets de la commune. On retrouve :
 - o Zone urbaine ancienne : UA – Cette zone comprend deux sous-secteurs UA1c et UA2 à Réalmont. Pour ces sous-secteurs les règles de la zone UA s'appliquent, les dispositions particulières liés à chacun sont précisées dans le règlement de cette zone.
 - o Zone urbaine récente (extensions urbaines) : UB
 - o Zone urbaine vouée aux projets collectifs : UC
 - o Zone urbaine vouée aux loisirs : UL
 - o Zone urbaine vouée aux activités économiques : UX
 - o Zone à urbaniser à dominante d'habitat : AU
 - o Zone à urbaniser réglementée par Orientation d'Aménagement et de Programmation : AUsa

- o Zone à urbaniser différée : Aus
- o Zone à urbaniser vouée aux activités économiques : AUX
- o Zone naturelle : N - Cette zone comprend deux sous-secteurs NP. Pour ce sous-secteur les règles de la zone N s'appliquent, les dispositions particulières liés à ce dernier sont précisées dans le règlement de cette zone.
- o Zone naturelle de loisirs : NL
- o Zone agricole : A - Cette zone comprend deux sous-secteurs AX et AP. Pour ces sous-secteur les règles de la zone A s'appliquent, les dispositions particulières liés à ces derniers sont précisées dans le règlement de cette zone.
- o Zone agricole constructible : AL
- o Zone agricole vouée aux activités économiques : Ax

Le règlement graphique détermine également une série de prescriptions linéaire, ponctuelle ou surfacique vouées à la préservation d'éléments du patrimoine, des prescriptions vouées à encadrer des secteurs où les carrières existantes sont autorisées, des prescriptions ponctuelles visant à permettre le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole ou naturelle, des emplacements réservés et un recul particulier pour l'implantation de constructions dans la zone d'activités de la Teulière à Lomers ou encore des protections pour les éléments participant au maintien de la Trame Verte et Bleue.

- Le règlement écrit définit pour chacune des zones citées ci-dessus les règles de constructibilité, d'accès, les prescriptions d'intégration paysagère et environnementale des constructions, etc...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'urbanisation du territoire intercommunal pour tous les projets identifiés.

L'Evaluation Environnementale du PLUi de la CCCT

L'évaluation environnementale du PLUi de la CCCT a été réalisée en tenant compte des enjeux décelés en phase de diagnostic du PLUi tel que présenté dans le rapport de présentation.

Chaque enjeu a ainsi été analysé au regard des orientations prises par le PLUi, tant au niveau du PADD que dans sa traduction réglementaire (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour chaque enjeu décelé, une notation a été définie afin de quantifier globalement l'évaluation environnementale du PLUi :

- Incidence négative (-) : l'évaluation environnementale perd un point,
- Incidence positive (+) : l'évaluation environnementale gagne un point,
- Pas d'évolution par rapport à un enjeu soulevé (=) : aucune évolution dans la notation.

Suite à ce premier travail d'analyse, l'évaluation environnementale du PLUi s'est avérée positive mais avec une incidence négative concernant le milieu naturel. Des mesures de réduction de ces incidences sur le milieu naturel ont donc été définies en accord avec les capacités de la collectivité à les mettre en œuvre.

Après définition des mesures d'évitement ou de réduction en lien avec le milieu naturel, l'évaluation environnementale du PLUi de la CCCT demeure positive et les incidences sur ce milieu jugées faibles (passage de -11 à 0 pour le milieu naturel).

| THEMATIQUE ANALYSEES | INCIDENCES |
|---|-------------|
| Sous total : Scénario au fil de l'eau/ PLUi | + 3 |
| Sous total : Milieu physique | + 4 |
| Sous total : Paysage/Patrimoine | + 3 |
| Sous total : Urbain | + 2 |
| Sous total : Fonctionnement du territoire | 0 |
| Sous total : Milieu naturel | 0 |
| TOTAL | + 12 |

Bilan du PLUi

Comme résumé dans le tableau ci-dessous, le PLUi de la CCCT s'avère présenter des caractéristiques vertueuses en matière de consommation d'espace, de production de logements et de densification.

| | Prévu au PADD | Prévu au PLUi |
|--------------------------------------|--|--|
| Production de logements | 1500 logements maximum | 1316 logements projetés |
| Surface moyenne des parcelles | 1000m ² soit 10 log/ha (densité nette) | 11 logements/ha (densité brute) |
| Consommation de surfaces | 130 ha | 138,8 ha (surface nette comprenant l'habitat, l'économie et les loisirs) |
| Comblent les dents creuses* | 45 ha identifiés soit la création de 450 logements | 38 ha identifiés dont 2,5 ha à vocation économique et 35,5 à vocation d'habitat, soit la construction de 355 nouveaux logements. |

* La différence entre le PADD et le PLUi approuvé est issue de l'actualisation des données entre le lancement de l'élaboration du PLUi et son approbation (4 années), période pendant laquelle des projets ont été réalisés sur les dents creuses initialement identifiées.

Le PLUi de la CCCT est redynamisant pour le territoire par rapport aux années précédentes et accompagnée d'un effort de modération de consommation d'espace substantiel : en définitive, le PLUi de la CCCT permet de construire plus de logements que la période passée (+46% prévus entre 2017 et 2030 par rapport à la période 2005-2015) en réduisant de moitié la consommation d'espace lié à l'habitat (141 ha entre 2005 et 2015 contre 76 ha pour la période 2017-2030, soit une réduction de 47 %).