



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

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 25 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 25 octobre à 19h, le Comité syndical, dûment convoqué, par courrier du 13 octobre 2022, s'est réuni en session ordinaire, au 53 bis avenue Bouloc-Torcatis à Carmaux, sous la Présidence de Monsieur Bernard BOUVIER

Objet : Avis PLU arrêté de la commune de Sainte-GEMME

Référence : 25/10/2022-01

Titulaires en exercice : 28

Délégués avec pouvoir : 1

Titulaires présents : 15

Suppléants présents : 1

Voix délibératives : 16

Titulaires présents : 15

Gilbert ASSIE – Jean-Marc BALARAN — Françoise BARRAU - Claude BLANC – Bernard BOUVIER – Thierry CALMELS – Jean-Claude CLERGUE — Christine DEYMIE – Sylvie GRAVIER – Denis MARTY – Sonia RICHARD-MUNOZ – Rosanne TAGLIAFERRI - Geneviève THOMAS – Christian VEDEL - Myriam VIGROUX (pouvoir de Guy GAVALDA)

Suppléants présents avec voix délibératives : 1

François BOUYSSIE

Titulaires et suppléants excusés : 8

Alex BRIERE – Françoise EMERIAUD – Jean-Marc ESCOUTES – Guy GAVALDA (pouvoir à Myriam VIGOUX) – Joël IMBERT – Ghislaine LAVAL-BARBANCE – Christian PUECH – Jean-Marc SENEGES (pouvoir à Gilbert ASSIE).

Objet de la délibération :

Avis sur le PLU arrêté de la commune de Sainte-Gemme

Présentation :

La commune de Sainte-Gemme a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 1^{er} août 2022.

Par courriel du 5 août 2022, 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 Sainte-Gemme comme composante de l'espace périurbain à dominante carmausine. La commune se situe à proximité directe de la polarité carmausine, reliée à Albi et Rodez par 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. Mais 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 projet de PLU qui est présenté affirme la centralité de Les Farguettes-la Mélonié comme pôle d'équipements et de services. Ce bourg qui dispose actuellement d'une école, d'un gymnase, d'une salle communale et d'une maison des associations est amené à accueillir, à terme, de nouveaux équipements : crèche intercommunale, aire petite enfance, habitat partagé pour seniors...

Ce projet est clairement 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.

Au travers de ces outils et avec la mise en œuvre d'emplacements réservés destinés à l'accueil de nouveaux équipements (crèche, espaces publics, cheminements doux...), la commune fixe des objectifs qualitatifs d'accueil forts et lisibles.

Pour favoriser le développement de modes d'habitat diversifiés, le projet de PLU prévoit également sur ce secteur un espace dédié à la construction d'habitat locatif social.

Un travail fin est mené sur l'intégration urbaine et la qualité paysagère (identification des haies, des bosquets d'arbres à préserver, des plantations à réaliser dans le cadre des futures opérations...) ainsi que sur les modes de desserte avec des principes d'aménagement de liaisons piétonnes et l'anticipation des besoins futurs de desserte.

Pour donner toutes ses chances au projet de renforcement de la centralité de Les Farguettes, le développement des hameaux est limité à l'accueil de nouvelles constructions au sein de quelques dents creuses. Seul le bourg de Sainte-Gemme, accueillant la mairie, se pose comme une centralité secondaire avec le développement projeté d'une dizaine de constructions.

Ainsi le projet de PLU favorise la protection des milieux agricoles, naturels et forestiers et assure leur pérennité en fixant des limites urbaines claires. Il opère un rééquilibrage avec le renforcement et le développement d'une centralité, limite le développement des hameaux et optimise le foncier urbanisé avec une densité moyenne de 9 logements à l'hectare. Pour s'assurer d'atteindre cet objectif, les OAP prescrivent des densités minimales, conformément aux prescriptions du SCoT, reprises par le PADD.

En ce sens, les objectifs d'accueil de 80 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (horizon 2033) et de création de 56 logements, dont 6 à réinvestir dans le parc de logements vacants, correspondent aux attendus du SCoT.

En matière de consommation foncière, les objectifs du SCoT sont également respectés avec 5,5 ha identifiés dans le projet de PLU à 10 ans.

Il est noté que le Syndicat Mixte du SCoT a été largement associé aux travaux d'élaboration du PLU tout au long de la démarche et que la commune s'est adjointe des services du CAUE du Tarn qui a mené un travail sur l'urbanisation à long terme, et notamment sur les liaisons douces entre les secteurs de développement et les équipements, existants ou en projet.

Le Syndicat Mixte émet les remarques suivantes :

- La carte des bourgs et des hameaux significatifs en page 285 du rapport de présentation ne fait pas état du hameau de Vers, bien qu'évoqué à la page 290. Il conviendra de rectifier cette erreur matérielle.
- En pages 354 et 437 du rapport de présentation, il est indiqué que le PLU et les OAP se sont attachés à fixer des densités « maximales » de logements. 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 ces 2 pages.
- En page 17 du PADD et en page 332 du rapport de présentation, la carte de synthèse matérialise en encadré rouge les taches urbaines principales, (le secteur de Les Farguettes et le bourg de Sainte Gemme) et en encadré orange les tâches urbaines secondaires (Valats, le Mas, Perbounial). Or le hameau de Vers qui est encadré en orange est cité en légende dans la tâche urbaine principale au côté du bourg de Sainte-Gemme. Il conviendra d'éclaircir ce point.

Ces remarques mineures mise à part, l'analyse du projet met en lumière la qualité du travail produit par la commune.

Décision :

Le comité syndical,

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 Sainte-Gemme en date du 12 avril 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sainte-Gemme en date du 1^{er} août 2022 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 5 août 2022,

Jean-Claude CLERGUE ne prenant pas part au vote,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

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

PREFECTURE DU TARN
REÇU LE

27 OCT. 2022

Certifié conforme,
Le Président, Bernard BOUVIER



