

## ARRETE N° 2/2016

# AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALIES

**La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du grand Albigeois,**

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 7 janvier 2009, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur les projets de révision et/ou élaboration de documents d'urbanisme des communes membres du syndicat mixte du SCoT,

Vu la délibération du conseil municipal de Saliès du 22 octobre 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération de la commune de Saliès, en date du 14 décembre 2015, portant sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis du bureau syndical du SCoT en date du 16 mars 2016,

## ARRETE

Le Bureau Syndical émet un avis favorable à l'élaboration du PLU de Saliès et formule les observations suivantes sur le projet de PLU arrêté.

### **Article 1 : Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saliès**

La commune de Saliès est dotée d'un POS approuvé le 20 mai 1999 et modifié à deux reprises le 6 novembre 2006 et le 15 décembre 2008. Le POS ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et nécessite une redéfinition de l'affectation des sols et de l'organisation de la commune.

Le but de cette révision est donc de transformer le POS de la commune en un PLU conforme au contexte législatif en vigueur et compatible avec le SCoT du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011.

L'objectif de cette procédure de révision pour la commune de Saliès est :

1. Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Assurer un développement cohérent et maîtriser de la commune
3. Favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité de l'habitat
4. Promouvoir un développement durable du territoire communal, en valorisant le paysage, les espaces publics, les zones naturelles...
5. Prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

La commune de Saliès est identifiée dans le SCoT comme une commune sous influence du pôle urbain central. La prise en compte des principales orientations et prescriptions du SCoT au sein du PLU de Saliès sont donc les suivantes :

- Réduire la consommation foncière et encourager la densité de 10 logements par hectare et/ou 1600m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare (collectif et individuel) sur les nouvelles constructions
- Densifier les espaces déjà artificialisés et contrôler les dents creuses
- Accroître l'offre en logements sociaux de 10% par rapport au parc de logements à créer, c'est notamment le cas avec la création d'une OAP en centre-bourg
- Encourager le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements, notamment grâce aux projets de réhabilitation prévus dans une OAP en centre bourg de Saliès
- Développer les déplacements doux et notamment relier les principales zones d'habitat aux équipements
- Conforter l'offre en équipements et de services de proximité, avec notamment des réserves foncières de 1ha permettant aux principaux équipements de Saliès de s'adapter aux besoins futurs
- Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines
- Préserver les éléments structurants de la biodiversité
- Protéger et valoriser les sites et paysages qui forgent l'identité du territoire
- Préserver les zones humides et identifier l'ensemble des éléments qui constituent la « trame verte et bleue ».
- Justifier les choix d'urbanisation dans les PLU

## **Article 2 : Observations**

Pour le syndicat du SCoT, porter les perspectives d'évolution amenées à la fin de l'analyse urbaine permet de dresser à la fois les enjeux et les objectifs d'évolution de la commune. Cela met en lumière les choix que la commune a retenus. De même, l'analyse assez fine des dynamiques de construction et du tissu urbain permet de bien comprendre la structuration urbaine des lotissements et la manière dont le territoire est habité.

### *Concernant le développement de la commune et les prévisions démographiques*

Le rapport de présentation du PLU annonce un taux de développement démographique de 0,8% par an pour les 10 prochaines années, soit +163 habitants. Ce taux de croissance est en cohérence avec celui du territoire du SCoT qui est de l'ordre de 0,9% par an ces dix dernières années.

Le rapport de présentation prévoit également que les zones de développement permettront la construction de 65 logements au cours des dix prochaines années, avec pour objectif d'atteindre 955 habitants en 2021. La consommation foncière totale prévue à usage d'habitation s'élève à 6,5 hectares. On peut noter un effort de la part de la commune pour réduire la consommation foncière des zones AU en passant de 9,6 hectares pour 73 logements ces 10 dernières années à 6,5 hectares.

### *Concernant le développement des zones à urbaniser AU et l'utilisation économe de l'espace*

Le syndicat du SCoT a relevé que la commune de Saliès limitait sa consommation d'espace en ayant pour projet de ralentir le développement de l'habitat en assurant la maîtrise de l'accueil afin de maintenir la qualité des équipements à son niveau actuel et dans l'objectif d'une modération de la consommation d'espace. Pour répondre à cet objectif, la commune a privilégié la réhabilitation de plusieurs bâtiments en centre-bourg et la construction de nouveaux logements en dent creuse du tissu urbain existant (2,3 ha) et la diminution de la taille des parcelles passant de 1330 m<sup>2</sup> en moyenne à 1000m<sup>2</sup>. Le

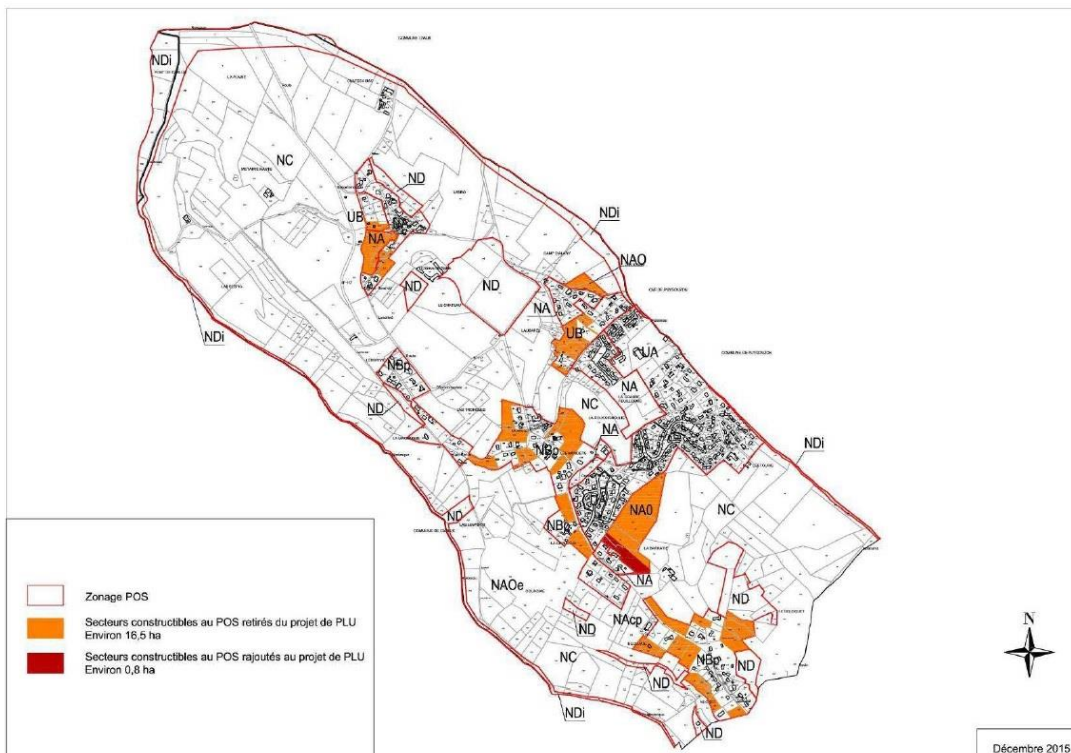
## ARRETE DE LA PRESIDENTE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND ALBIGEOIS

développement urbain du PLU comprend aussi un lotissement actuellement en construction de 3,4 ha et une extension limitée au lieu-dit Barratié de 0,8 ha. Ces développements se font en continuité des zones déjà urbanisées confortant ainsi le tissu urbain en se situant à proximité des polarités principales de la commune de Saliès. Cela permettra aussi de pérenniser les équipements de proximité (écoles et équipements sportifs).

Le Syndicat du SCoT note aussi que la commune a respecté les orientations du DOG définissant des conditions d'aménagement en faveur d'une densité de 10 logements à l'hectare, de 10% de part de logements sociaux, la mise en place de mobilité douce, notamment dans les orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

De ce fait, le Syndicat du SCoT a constaté que la commune avait réduit sa consommation foncière à usage d'habitation de 32% et restituer 75% de potentiel constructible du POS à l'espace agricole au sein du PLU.

⇒ **Evolution entre POS et PLU : Plan de zonage du POS montrant les secteurs constructibles retirés ou rajoutés dans le projet de PLU**



## ARRETE DE LA PRESIDENTE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND ALBIGEOIS

### *Concernant la prise en compte de l'environnement et des paysages*

Cette volonté de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels. La prise en compte des continuités et des fonctionnalités écologiques du territoire, notamment grâce à la trame « intérêt paysager » et « zone humide » portée sur le document graphique, veillent au respect des objectifs du développement durable. De plus, la protection des haies végétales au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et l'obligation de développer des clôtures végétalisées en lisière urbaine et agricole ou naturelle dans le règlement assurent la continuité et le développement des corridors écologiques au sein de la commune. Cela permet aussi d'assurer la compatibilité avec les documents graphiques du SCOT qui en font références.

Fait à Saint-Juéry,

*La Présidente du Syndicat Mixte d'élaboration  
du SCOT du Grand Albigeois*

**Anne-Marie Rosé**