

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

### **DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS**

#### **SÉANCE DU 8 FÉVRIER 2022 À 18 HEURES 30**

N° DEL2022\_028 : MODIFICATION DU PLUI - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE DEUX ZONES AUF - COMMUNE DU SÉQUESTRE

#### **L'an deux mille vingt deux, le huit février**

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni à la salle événementielle de Pratgraussals à Albi le mardi 8 février 2022 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Jérôme CASIMIR

**Membres présents votants** : Mesdames, messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Gilbert HANGARD, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Pascal PRAGNERE, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Pierre DOAT, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Ghislain PELLIEUX, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ, Christine TAMBORINI, Thierry DUFOUR, Alfred KROL, Martine LASSERRE, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX, Yves CHAPRON

#### **Membres présents non votants** :

Mesdames Cindy PERLIN-COCQUART, Marie-Thérèse LACOMBE, Marie ESTEVENY, Agnès BRU, Nathalie LACASSAGNE

#### **Membres excusés** :

Madame Sylvie FONTANILLES CRESPO, messieurs David DONNEZ, Patrick MARIE

#### **Membres représentés** : Mesdames, messieurs,

Marie-Pierre BOUCABEILLE (pouvoir à Michel FRANQUES), Naïma MARENGO (pouvoir à Roland GILLES), Odile LACAZE (pouvoir à Laurence PUJOL), Nathalie FERRAND-LEFRANC (pouvoir à Jean-Laurent TONICELLO), Marc VENZAL (pouvoir à Jérôme CASIMIR), Michel TREBOSC (pouvoir à Eric GUILLAUMIN)

**Votants : 28**

## **SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 8 FÉVRIER 2022**

### **N° DEL2022\_028 : MODIFICATION DU PLUI - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE DEUX ZONES AUF - COMMUNE DU SÉQUESTRE**

Pilote : Urbanisme

**Madame Elisabeth CLAVERIE, rapporteur,**

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par délibération du 11 février 2020.

Depuis, deux mises à jour ont été conduites pour modifier et compléter le contenu des annexes du PLUi, suivies de trois modifications approuvées les 29 juin, 28 septembre et 14 décembre 2021 permettant des ajustements réglementaires ne remettant pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La commune du Séquestre a saisi la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour solliciter deux modifications au PLUi afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser fermée actuellement classée en zone AU-F pour une surface de moins d'1,5 hectares à des fins d'habitat. Dernièrement, elle a fait savoir qu'elle souhaitait ouvrir un second secteur d'environ 0,7 hectares au droit de la zone AU-F de la Baute également pour une opération de logements.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée doit justifier de l'utilité de tout projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone considérée.

Il convient donc d'énoncer les motivations de ces deux ouvertures à l'urbanisation de zones AU-F situées pour l'une le long de l'avenue Saint-Exupéry et du chemin des Pountils pour l'autre.

Ces deux zones s'inscrivent en continuité des tissus bâtis existants et sont insérées dans l'enveloppe urbaine du territoire. L'évolution de la zone de Saint-Exupéry composée de terrains bâtis, s'opérera par division de parcelles bâties peu denses concourant ainsi à la densification du tissu urbain. Le secteur Chemin des Pountils consistera en l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone plus vaste, insérée au sein d'un espace urbain bâti, Cette ouverture à l'urbanisation est compatible avec les principes définis dans l'étude Amendement Dupont réalisée sur le secteur de la Baute, au moment de l'élaboration du PLUi.

La commune du Séquestre enregistre de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme sur son territoire, essentiellement dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Camp Countal à vocation d'habitat créée en 2004. La ZAC a connu quelques ajustements au cours de sa réalisation afin que l'opération réponde, au-delà de la dimension environnementale, à des

problématiques plus larges de mixité sociale et de mobilité. Celle-ci concentre les principales disponibilités foncières de la commune, immédiatement urbanisables.

Depuis son application, le PLUi qui identifie des zones à urbaniser (AU) ouvertes à l'urbanisation et autant de zones fermées (AU-F), souffre d'une rétention foncière sur des espaces classés en zone AU, immédiatement constructibles.

Lors de l'élaboration du PLUi, sur la commune du Séquestre, la question avait été posée de l'urbanisation des deux zones AU-F considérées qui étaient déjà inscrites dans l'ancien PLU communal en tant que zone d'urbanisation immédiate et future, mais les difficultés de leur développement à l'époque reposaient sur l'organisation des propriétaires pour établir un projet global.

Depuis, les projets ont mûri et la commune souhaite saisir cette opportunité qui lui permettrait de poursuivre sa croissance et son développement sur des espaces propices à une urbanisation insérée dans le tissu urbain existant, sans nuire aux espaces naturels et agricoles.

Cette commune qui dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a déclassé en zone agricole plus de vingt hectares de terrains anciennement classés en zone d'urbanisation future dans le PLU communal, répond favorablement aux autorisations de construire sur l'ensemble de ses enveloppes bâties, en favorisant le comblement des « dents creuses ».

La consommation d'espaces se répartit entre le comblement des « dents creuses » en zones urbaines mixtes et les programmes de constructions réalisés dans le cadre de la ZAC favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle au sein du bourg.

De plus, le périmètre de la ZAC est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui vient renforcer, au-delà du règlement, les grands principes d'aménagement et de densité en faveur d'une sobriété foncière.

Dans ce périmètre, la commune du Séquestre prévoit de revoir certains principes d'aménagement et de réorienter une partie du programme de la ZAC avec notamment l'idée d'accueillir un projet d'habitat « innovant » sur environ deux à trois hectares qui visera à limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols. Il se traduira dans le PLUi par un secteur spécifique aux caractéristiques proches d'une zone naturelle avec une densité faible qui viendra en « compensation » des deux demandes d'ouverture d'urbanisation.

En outre, les secteurs concernés par ces demandes constituent des disponibilités foncières en dehors de la ZAC et le territoire a besoin aujourd'hui d'assurer une partie de son développement hors procédure publique d'aménagement et ce afin d'apporter, dans un objectif de plus grande diversité et mixité d'habitat, une offre nouvelle de logements et répondre ainsi plus largement à la demande qui s'exprime.

Ainsi, pour répondre à la demande accrue d'autorisations d'urbanisme et donc d'accueil de nouveaux habitants en favorisant la cohésion sociale et la mixité urbaine, en faisant face aux problématiques de rétention foncière, la commune

souhaite ouvrir ces deux zones AU-F qui sont propices à une urbanisation dans la mesure où :

- le parcellaire est peu morcelé et les propriétaires se sont rapprochés de la collectivité dans le but de réaliser des projets d'ensemble cohérents ;
- ces secteurs représentent une offre foncière potentiellement libérable alors que jusqu'à ce jour elle ne l'était pas ;
- les réseaux sont à proximité de l'avenue Saint-Exupéry et du chemin des Pountils, et en capacité d'accueillir le développement de ces secteurs pour accueillir une vingtaine de logements et sans que la commune ait à intervenir dans le renforcement des voies et réseaux;
- ces secteurs répondent à la densité préconisée par le SCoT du Grand Albigeois;
- les projets d'aménagement envisagés ont été construits en concertation avec la collectivité et feront l'objet d'OAP garantissant les principes d'aménagement souhaités par la collectivité.
- Ces secteurs sont mobilisables rapidement et permettront de réaliser une densification homogène et cohérente du centre urbain, dans la continuité de l'existant, sans prélever d'espaces agricoles, s'agissant de terrains insérés dans enveloppe urbaine. En outre, ces secteurs sont bien desservis en transport en commun et autres mobilités douces.

### **Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,**

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Albigeois approuvé le 12 février 2020,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 janvier 2022,

CONSIDÉRANT, au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU-F sur la commune du Séquestre,

Mesdames Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Laurence PUJOL (pouvoir de Odile LACAZE), Marie-Corinne FORTIN, Anne GILLET-VIES, Nathalie BORGHESE, Fabienne MENARD, Geneviève MARTY, messieurs Michel FRANQUES (pouvoir de Marie-Pierre BOUCABEILLE), Roland GILLES (pouvoir de Naïma MARENGO), Jean-Michel BOUAT, Mathieu VIDAL, Bruno LAILHEUGUE, Gilbert HANGARD, Achille TARRICONE, Patrick BLAY, Steve JACKSON ne prenant pas part au vote,

### **ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,**

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ, 2 abstention(s)**

Madame Danielle PATUREY, Monsieur Frédéric CABROLIER

**DÉCIDE** de valider les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AUF sur la commune du Séquestre pour une superficie d'environ 2,2ha au regard des motivations exposées ci-avant.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le 10/02/2022

 SLO

ID : 081-248100737-20220208-DEL2022\_028-DE

**AUTORISE** madame la présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,  
Fait le 8 février 2022,

Le directeur général des services,

Olivier LEVREY