

*Monts d'Alban et Villefrancois*

Communauté de Communes

---

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Note de synthèse en vue de  
l'approbation du PLUi**



# PARTIE I

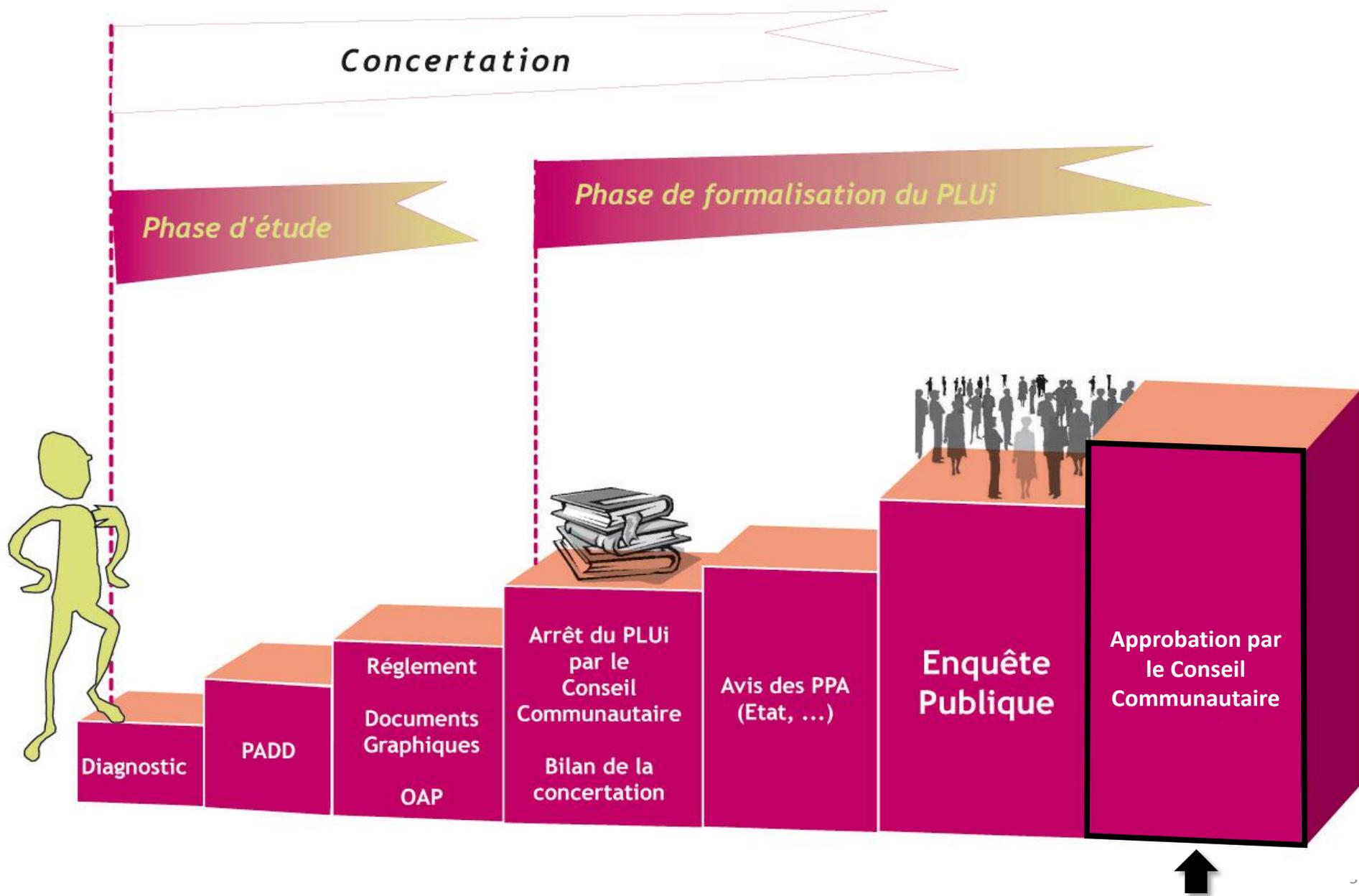
---

Rappel de la procédure PLUi

# LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL



# LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL



# PARTIE II

---

Organisation des pièces du PLUi

## 0/ Procédure

- Délibération de prescription du PLU intercommunal
- Délibération relative à l'intégration du contenu modernisé des PLU
- Débats sur le PADD en Conseils Municipaux et Conseil Communautaire
- Bilan de la concertation
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Rapport et conclusions de la Commission d'enquête publique

## 1/ Rapport de présentation

### 1/1 Diagnostic partagé de territoire

- Partie A - cadre socio-économique
- Partie B - cadre environnemental
- Partie C - cadre architectural
- Partie C - cadre architectural (suite)

### 1/2 Justification et explication des choix du PLUI

### 1/3 Evaluation Environnementale

### 1/4 Annexes au rapport de présentation

- analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- analyse du potentiel de densification et de mutation au sein des espaces bâtis
- Justification des limites de zones
- évolution par rapport aux anciens documents d'urbanisme

## 2/ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 3/ Règlement

### 3/1 Règlement écrit

### 3/2 Règlement graphique

## 4/ Annexes

### 4/1- Servitudes d'Utilité Publiques

- Tableau des SUP
- Plans des SUP
- SUP AS1 - périmètres de protection des captages
- SUP I4 - lignes aériennes d'électricité
- SUP PM1 - plans de prévention des risques
  - PPR Retrait Gonflement d'Argile
  - PPR inondation Tarn Amont
  - PPR inondation du Dadou
  - PPR inondation de l'Albigeois

### 4/2- Droit de préemption urbain

### 4/3- Zone d'Aménagement Différée

### 4/4- Taxe d'aménagement

### 4/5- Périmètres miniers

- Concession du Burc
- Concession du Dadou

### 4/6- Carrières

### 4/7- Classement sonore des infrastructures

### 4/8- Risque d'exposition au plomb

### 4/9- Annexes sanitaires

- Eau potable
- Eaux usées
- Système de traitement des déchets

### 4/10- Dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

## 5/ Orientations d'aménagement et de programmation

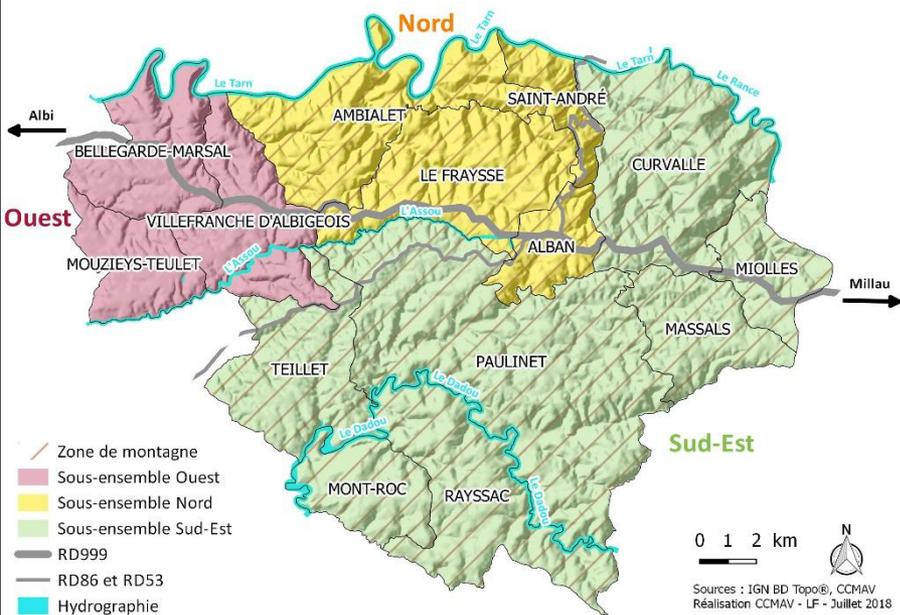
# PARTIE III

---

Les fondements du projet

# UNE GESTION DE L'ESPACE ADAPTÉE À LA PRESSION DE L'URBANISATION

Un territoire mais trois entités géographiques



Une **priorité de conforter l'attractivité de l'ensemble des communes** en tenant compte de la diversité des situations communales :

- Les trois communes **de l'Ouest** sont en progression démographique et très dépendantes d'Albi → elles doivent pouvoir poursuivre une urbanisation maîtrisée,

- Les quatre communes **du Nord**, situées en zone montagne entre la RD999 et la vallée du Tarn, ont une dynamique de population moindre → elles doivent renforcer leur développement et leur attractivité,

- Les sept communes de montagne **du Sud et de l'Est**, présentent des signes inquiétants de déprise humaine et économique → elles nécessitent une revitalisation des villages et hameaux par l'accueil de nouveaux habitants.



Marsal - © CCMAV



Alban - © CCMAV



Villefranche d'Albigeois - © CCMAV



Vallée de l'Oulas - © CCMAV

# UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA POURSUITE DES RÉFLEXIONS INTERCOMMUNALES

*La Communauté de Communes a engagé depuis 2015 une large démarche participative pour élaborer un nouveau **projet global d'aménagement et de développement durable** répondant aux attentes des habitants.*

Les orientations et mesures qui ont été retenues sont mises en œuvre à la fois dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et dans le projet d'actions de l'Agenda 21 intercommunal. Ce travail, prospectif et concerté, définit la stratégie territoriale des Monts d'Alban et du Villefranchois pour 10 ans.

**Trois grands axes ont été retenus** dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Axe 1

**Un territoire vivant,  
attractif et  
responsable**



Axe 2

**De l'emploi et des  
activités économiques  
s'inscrivant dans une  
solidarité de territoire**



Axe 3

**Des espaces et des  
ressources pour  
demain**



# PARTIE IV

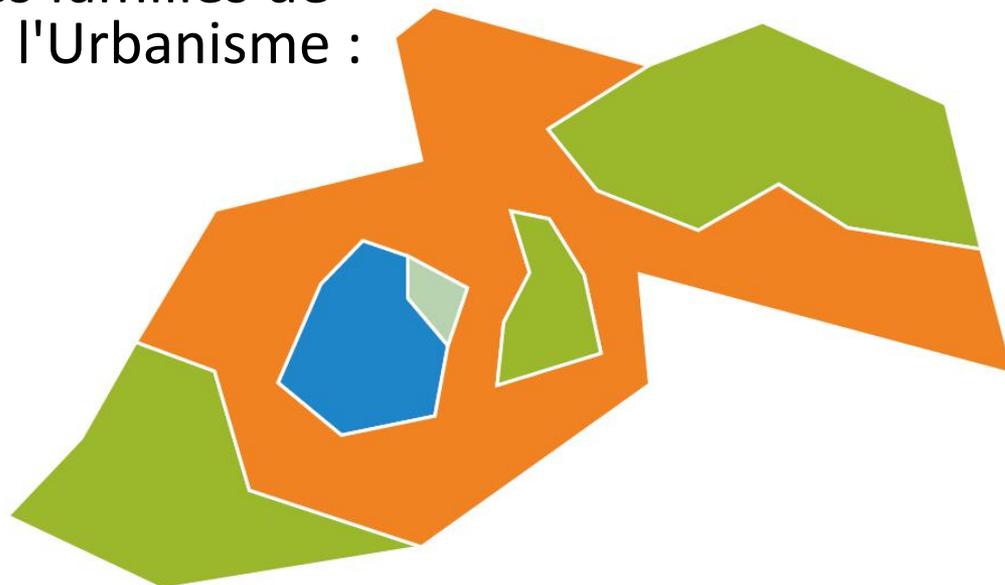
---

Organisation des pièces réglementaires



Le règlement graphique traduit les choix du PADD en définissant 4 grandes familles de zones définies par le Code de l'Urbanisme :

-  Zone urbaine (U)
-  Zone à urbaniser (AU)
-  Zone agricole (A)
-  Zone naturelle & forestière (N)



## **Zonage/règlement : les trames et classements spécifiques**

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

### Les Emplacements Réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

### Les Espaces Boisés Classés (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) :

Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

### Eléments remarquables du patrimoine et du paysage (article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLU :

- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### Bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Secteurs concernés par des risques : trame particulière au titre de l'article R151-34-1 faisant le lien avec les dispositions des Plans de Prévention des Risques.

Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Il s'agit de secteurs de carrières et d'exploitation des richesses du sous-sol.



## Le règlement écrit :

- Le règlement définit les conditions d'occupation de chaque zone et fixe des règles de constructibilité
- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III. Equipements et réseaux

# ORGANISATION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

LES DIFFÉRENTES ZONES U	CE QUI EST AUTORISÉ
<b>U1</b> : parties les plus anciennes des bourgs-centres et hameaux	<b>U1-U2-U3</b> : Les constructions d'habitations, les bâtiments d'activités économiques, les équipements publics ...
<b>U2</b> : extensions urbaines des bourgs et hameaux	
<b>U3</b> : extension urbaines diffuses	
<b>UX</b> : secteurs à vocation économique	<b>UX</b> : Les bâtiments d'activités économiques et les habitations si une présence permanente est nécessaire (20 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale intégrée dans le bâtiment d'activités).
<b>UL</b> : secteurs à vocation de sports et de loisirs	<b>UL</b> : Les équipement sportifs
<b>UT</b> : secteurs à vocation touristique	<b>UT</b> : Les équipements et installations touristiques
LES DIFFÉRENTES ZONES AU	CE QUI EST AUTORISÉ
<b>AU</b> : extensions à des fins d'habitat	<b>AU</b> : Idem U1-U2-U3 ... sous réserve de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>AUX</b> : extensions à des fins économiques	<b>AUX</b> : Idem UX ... sous réserve de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>AUX0</b> : extensions futures à vocation économique nécessitant une modification du PLU	<b>AUX0</b> : Non constructible dans l'immédiat

# ORGANISATION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

LES DIFFÉRENTES ZONES A	CE QUI EST AUTORISÉ
<b>A</b> : Zones à vocation agricoles	Bâtiments nécessaires à l'activité agricole (y compris l'habitation de l'agriculteur si nécessité)
<b>AH</b> : Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles où quelques nouvelles constructions sont autorisées	les habitations nouvelles dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière
<b>AP</b> : Secteurs agricoles d'intérêt paysager	Seulement l'extension des bâtiments agricoles existants (pas de bâtiments nouveaux)
<b>AX</b> : Secteurs destinés aux activités artisanales isolées à l'intérieur des grands espaces agricoles	L'extension des constructions existantes et les annexes, les bâtiments à usage artisanal, les habitations nouvelles (dans la limite d'un logement par unité foncière)
<b>AM</b> : Secteur agricole à constructibilité limité	Les constructions et installations agricoles compatibles avec le risque inondation

LES DIFFÉRENTES ZONES N	CE QUI EST AUTORISÉ
<b>N</b> : Zones naturelles et forestières	Inconstructible sauf aménagements pour des circulations non motorisées et installations liées à l'exploitation forestière
<b>NJ</b> : Secteurs de jardins	Constructions annexes à l'habitation (abris de jardins, piscines, garages, remises ...)
<b>NT</b> : Secteurs touristiques	Constructions et installation liées à l'activité touristique
<b>NL</b> : Secteurs de loisirs	Equipements sportifs et de loisirs

## 1 Le règlement graphique

## 2 Le règlement écrit

## 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Schémas d'aménagement sur les secteurs de développement futur ou sur les secteurs à enjeux particuliers



### EFFET DES OAP DU PLUi

- Les OAP sont opposables au tiers. Elles ont été rendues obligatoires avec la Loi Grenelle II.
- Elles visent à orienter le développement des zones à urbaniser (AU).
- Les principes d'aménagement doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.
- Elles valent règlement et constitue le document de référence unique sur les zones AU.

# PARTIE V

---

Les fondements de la traduction réglementaire

# LES FONDEMENTS DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

## Axe 1

### Un territoire vivant, attractif et responsable

#### Principales déclinaisons règlementaires :

- Un projet calibré et qui modère la consommation d'espace au regard des objectifs du SCoT : consommer au maximum 50 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix prochaines années et viser une taille moyenne des parcelles inférieure à 1000 m
- Un projet qui donne une place importante au potentiel constructible située au des espaces déjà bâtis
- Des dispositions règlementaires favorisant une optimisation du foncier à long terme
- Des secteurs de projet venant conforter les centres-bourgs, villages et hameaux du territoire en étant situés en accroche directe
- Des OAP valant règlement favorisant mixité des formes urbaines et mixité sociale
- Des dispositions favorisant le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services
- Des emplacements réservés définis pour conforter les équipements du territoire
- ...

## Axe 2

### De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire

#### Principales déclinaisons règlementaires :

- Des dispositions règlementaires favorisant la mixité des fonctions au sein des villages et coeurs de bourgs
- Un maillage économique qui s'appuie sur les zones structurantes et les activités du territoire
- Un zonage A et des règles associées qui affirment la vocation agricole du territoire et le rôle économique, paysager et fonction de l'agriculture
- Un zonage N et des règles associées favorisant la filière bois et une gestion durable de la forêt
- Des règles écrites et graphiques en faveur du tourisme
- Des secteurs définis pour permettre aux activités existantes de se maintenir et se développer
- ...

## Axe 3

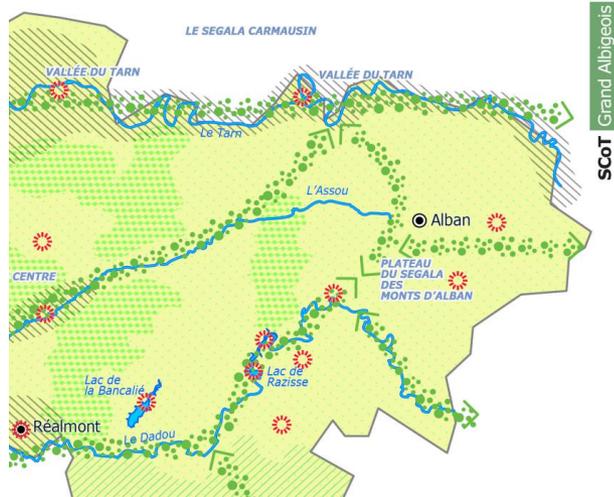
### Des espaces et des ressources pour demain

#### Principales déclinaisons règlementaires :

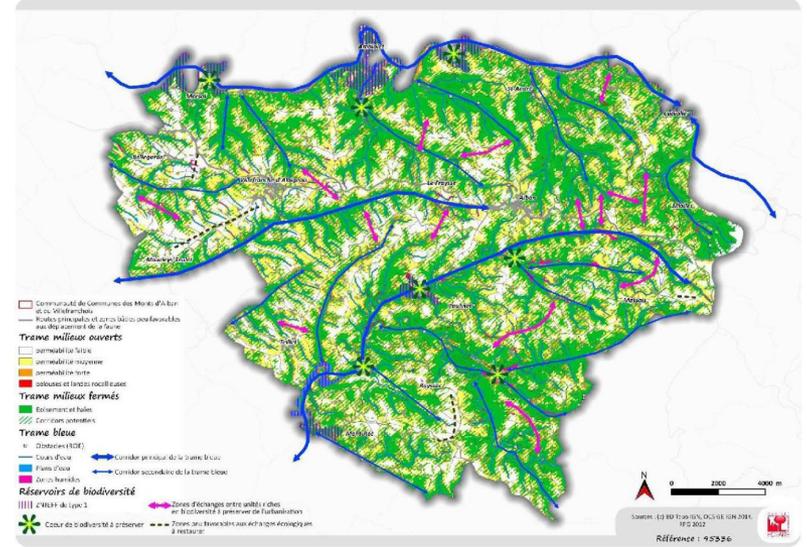
- Une trame verte et bleue déclinée principalement par le zonage agricole et naturel et des outils au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Des emplacements réservés (ER) pour conforter les modes doux et les équipements
- Un inventaire au titre du patrimoine et des règles adaptées pour tenir compte d'enjeux paysagers
- Des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles
- Des risques pris en compte dans les choix d'aménagement et une trame particulière reportée sur le règlement graphique
- ...

## Déclinaison de la trame verte et bleue

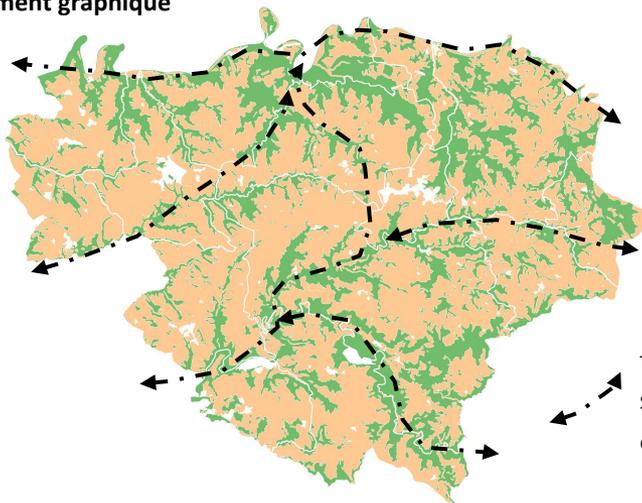
### SCoT du Grand Albigeois



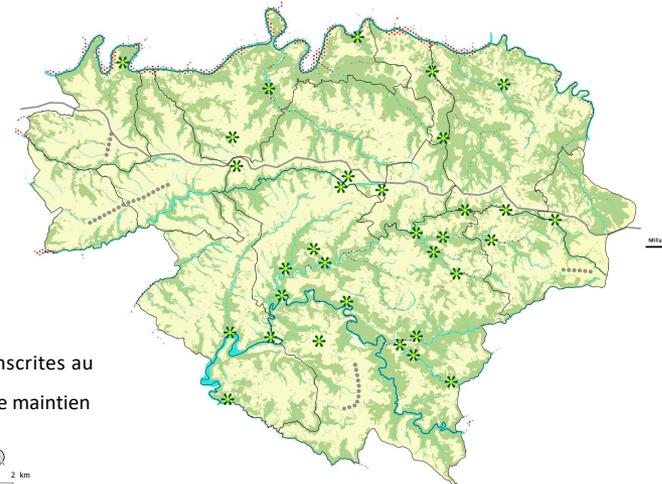
### Etat initial de l'environnement



### Règlement graphique



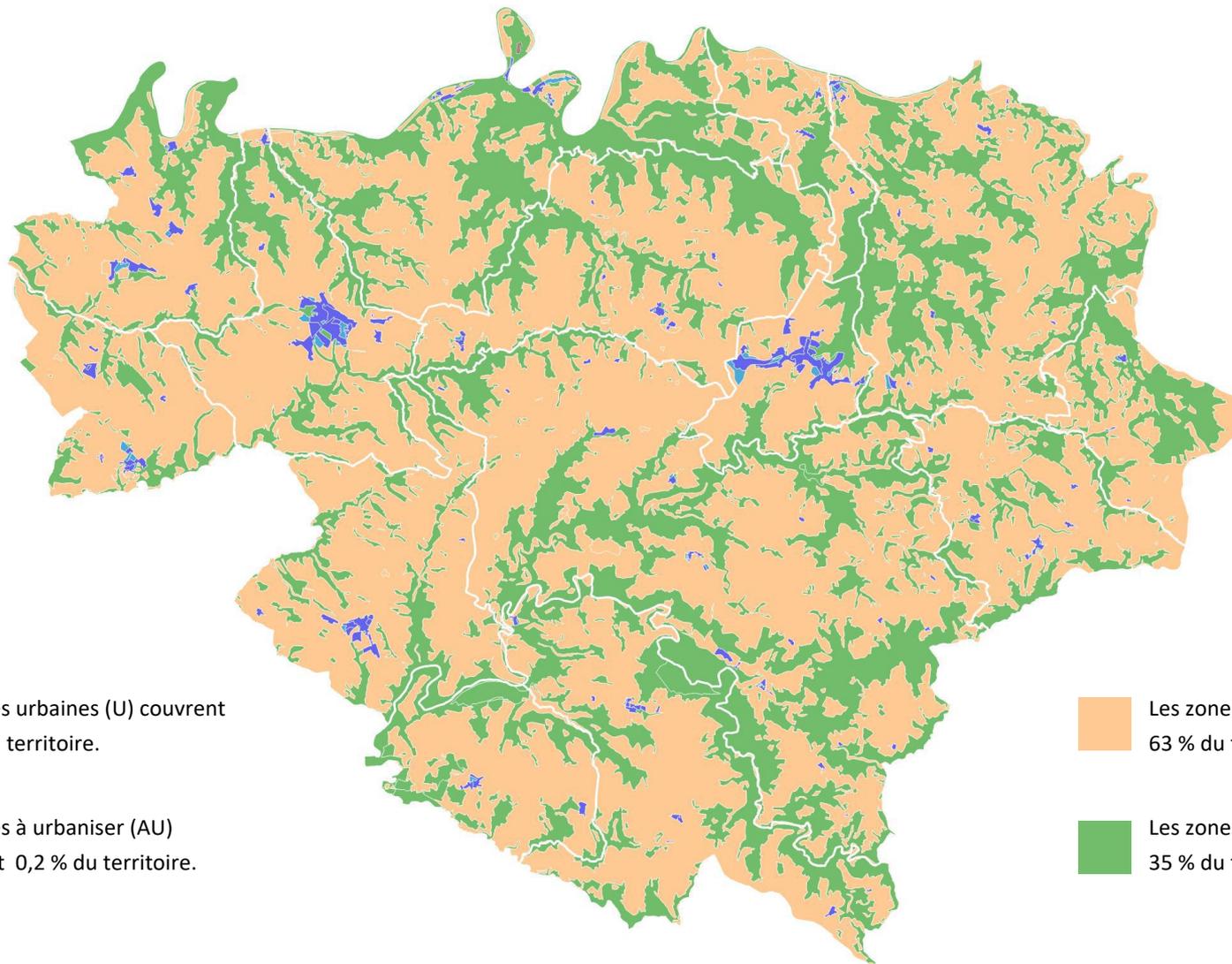
Traduction des continuités inscrites au SCoT par le zonage A et N et le maintien de coupures d'urbanisation



### PADD du PLUi

# LES FONDEMENTS DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

## Bilan globale des surfaces



Les zones urbaines (U) couvrent 1,3 % du territoire.

Les zones à urbaniser (AU) couvrent 0,2 % du territoire.

Les zones agricoles (A) couvrent 63 % du territoire.

Les zones naturelles (N) couvrent 35 % du territoire.

# LES FONDEMENTS DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

## Bilanglobale des surfaces en ha

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AUX	AUX0	A	AH	AL	AM	AP	AT	AX	N	NJ	NL	NT	TOTAL
Alban	16,1		53,1	1,9	8,2		15,3	7,1	7,1		628,5							241,9	3,4			<b>982,7</b>
Ambialet		6,1	5,5	4,4	0,8	2,6		5,8			1.467,3			24,9			1,0	1.508,9	0,8			<b>3.028,1</b>
Bellegarde-Marsal		4,7	14,2	21,4		0,4	0,6	4,6			1.241,4			12,7	11,3			631,9	1,4			<b>1.944,8</b>
Curvalle		11,7	3,0	1,8		0,3	3,0	2,6	1,7	1,2	2.249,0			39,1				1.567,1	0,2			<b>3.880,6</b>
Le Fraysse		10,5	4,1	0,6	1,7		0,0	2,2			1.925,5	1,5			4,3	0,5		996,7	2,1	1,0		<b>2.950,9</b>
Massals		9,6			2,3	2,5	0,3	0,6			1.159,4				0,5	0,3		453,4				<b>1.629,0</b>
Miolles		3,1						0,9			704,9						0,4	504,7	0,4			<b>1.214,4</b>
Mont-Roc		6,8	4,7					1,4			916,9						0,3	447,3		36,5		<b>1.413,9</b>
Mouzieys-Teulet		6,3	17,1					3,8			1.028,8	1,3						267,4	0,1		0,2	<b>1.324,8</b>
Paulinet		21,3	0,6	0,9	5,2		5,8	2,0			4.457,0	2,0	0,7		17,3	0,8	2,5	2.831,0	2,2		0,8	<b>7.350,0</b>
Rayssac		5,9	4,3	4,4			3,3	0,5			1.888,9			3,7				1.098,4	1,2			<b>3.010,7</b>
Saint-André		4,9	0,5	1,7				0,4			373,5	0,4		27,2	4,7			315,3				<b>728,5</b>
Teillet		11,3	14,8	2,0	1,3	4,1		2,0			1.838,2	1,7						559,7	0,6			<b>2.435,6</b>
Villefranche-d'Albigeois	16,0	7,5	53,9	8,7	1,7		6,0	12,4			1.546,2							550,1				<b>2.202,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32,0</b>	<b>109,9</b>	<b>175,8</b>	<b>47,8</b>	<b>21,3</b>	<b>9,9</b>	<b>34,4</b>	<b>46,3</b>	<b>8,8</b>	<b>1,2</b>	<b>21.425,3</b>	<b>6,8</b>	<b>0,7</b>	<b>107,6</b>	<b>38,2</b>	<b>0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>11.973,8</b>	<b>12,5</b>	<b>37,5</b>	<b>1,0</b>	<b>34.096,6</b>

# PARTIE VI

---

Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du projet d'aménagement et de développement durable dans le projet arrêté

## 1/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'urbanisation et adéquation entre le besoin en logements et le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en compatibilité avec le SCoT

Mobilisables directement ou indirectement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal offre, à travers le zonage, différents types de zones « constructibles », mobilisables à court, moyen ou long terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Seules les zones U concernées par des règles graphiques «profil mixtes» sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles. Seules les zones AU sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AU0 » (A Urbaniser fermées), qui seront destinées à accueillir de l'habitat à plus long terme.
- les STECAL

Note : les zones agricoles et naturelles ont une constructibilité limitée car les constructions nouvelles (à vocation non agricole) y sont interdites (seules sont autorisées les extensions et les annexes en lien avec l'existant).

Le tableau ci-dessous présente le potentiel total (en ha) à toutes fins urbaines (habitat, économie, ...) identifié au règlement graphique, c'est -à-dire sans prise en compte de la rétention foncière ou des besoins liés aux emprises VRD, espaces publics dans les zones AU.

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AUX	AUX0	AH	TOTAL
Alban	0,2		6,6				0,3	7,1	7,1			21,3
Ambialet		0,0	0,6	0,4				2,4				3,3
Bellegarde		0,0	1,0	1,2				4,6				6,8
Curvalle		1,4	0,4				0,0	2,4	1,7	1,2		7,1
Le Fraysse		0,4	1,0	0,1				2,2			0,3	4,0
Marsal		0,2		2,3								2,6
Massals		1,1			1,3	0,2	0,1	0,9				3,6
Miolles								0,9				0,9
Mont-Roc		3,0	1,0									4,0
Mouzieys-Teulet		0,2	0,7					3,8			0,2	4,9
Paulinet		1,4		0,1				2,0			0,2	3,7
Rayssac		0,4	1,0	0,4			0,4	0,5			0,1	2,7
Saint-André		0,5	0,3	0,3				0,4			0,2	1,6
Teillet		0,7	3,5	0,2	0,0	0,0		2,0			0,3	6,7
Villefranche-d'Albigeois	0,0		6,1	0,8			2,3	11,8				21,0
<b>TOTAL</b>	<b>0,2</b>	<b>9,4</b>	<b>22,3</b>	<b>5,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	<b>3,2</b>	<b>40,8</b>	<b>8,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>94,2</b>

## 1/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'urbanisation et adéquation entre le besoin en logements et le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en compatibilité avec le SCoT

Une analyse détaillée a été menée afin de mesurer l'impact réel des choix retenus sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en lien avec les objectifs affichés au PADD et dans le SCoT (consommation d'au maximum 50 ha d'espaces NAF sur 10 ans).

**Le potentiel identifié au zonage a été caractérisé selon l'occupation actuelle** des terrains afin d'évaluer la consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers en lien avec les objectifs du SCoT :

Et selon leur localisation :

- Parcelles situées en densification du tissu bâti existant
- Parcelles situées en extension du tissu bâti existant

Parcelles non agricoles, naturelles ou forestières (jardins, friches, ...)	Parcelles agricoles	Parcelles naturelles ou forestières
--	---------------------	-------------------------------------

Avant prise en compte de la rétention foncière, le PLUi identifie ainsi :

- près de 50 % du potentiel constructible au sein du tissu bâti existant favorisant ainsi la densification.
- environ 52 ha du potentiel constructible sur des espaces agricoles naturels ou forestier. Avant même la prise en compte de la rétention foncière au sein des zones U, le PLUi est compatible avec les orientations du SCoT en la matière.

*Superficies en ha du potentiel constructible selon l'occupation actuelle et leur localisation sans prise en compte de la rétention foncière ou des besoins liés aux emprises VRD, espaces publics dans les zones AU.*

	Parcelles localisées en densification du tissu bâti existant			Parcelles localisées en extension du tissu bâti existant			Total
	Dents creuses non agricoles, naturelles ou forestières (jardins, friches,...)	Dents creuses agricoles	Dent creuses naturelles ou forestières	Parcelles non agricoles, naturelles ou forestières (jardins, friches,...)	Parcelles agricoles	Parcelles naturelles ou forestières	
Alban	5,0	4,3	0,0	0,6	11,5	0,0	21,4
Ambialet	1,3	0,5	0,1	0,0	1,5	0,0	3,4
Bellegarde-Marsal	3,2	1,0	0,0	2,2	3,0	0,0	9,5
Curvalle	1,0	0,6	0,1	0,5	4,7	0,2	7,1
Le Fraysse	1,6	0,2	0,0	0,0	2,2	0,0	4,0
Massals	1,0	0,1	0,0	0,0	2,2	0,0	3,3
Miolles	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6	0,0	0,9
Mont-Roc	1,5	1,1	0,0	0,3	1,1	0,0	4,0
Mouzieys-Teulet	0,9	0,8	0,0	0,2	3,0	0,0	4,9
Paulinet	1,8	0,2	0,0	1,0	0,7	0,0	3,7
Rayssac	1,2	0,7	0,0	0,0	0,7	0,1	2,7
Saint-André	0,6	0,0	0,0	0,5	0,4	0,1	1,6
Teillet	4,2	0,4	0,0	0,2	1,8	0,0	6,7
Villefranche-d'Albigeois	11,5	1,8	0,0	1,4	6,4	0,0	21,0
<b>Communauté de communes</b>	<b>34,9</b>	<b>11,7</b>	<b>0,3</b>	<b>7,0</b>	<b>39,9</b>	<b>0,4</b>	<b>94,1</b>
<i>Sous-totaux</i>		46,8			47,2		

Ces éléments sont cartographiés en annexe du rapport de présentation :

Potentiel de densification et de mutation au sein des espaces bâtis

- Dent creuse sur terrain agricole
- Dent creuse sur friche
- Dent creuse sur jardin
- Dent creuse sur espace naturel
- Division parcellaire sur friche
- Division parcellaire sur jardin

Potentiel constructible en extension des espaces bâtis

- Extension de l'urbanisation sur terrain agricole
- Extension de l'urbanisation sur friche
- Extension de l'urbanisation sur jardin
- Extension de l'urbanisation sur espace naturel

## 2 / Une nécessaire pondération du potentiel constructible identifié au PLUi au regard de la rétention foncière au sein des zones urbaines

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie deux types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et parcelles libres/dents creuses.

### 1/ Les parcelles potentiellement divisibles



Il est retenu que seulement 10 % des parcelles identifiées représentent un potentiel réellement mobilisables dans les dix prochaines années. En effet, le phénomène est très peu présent sur le territoire au regard de la faible tension du marché immobilier. Il serait déjà très surprenant qu'un terrain potentiellement divisible sur 10 soit bâti dans les dix prochaines années.

Au global, le potentiel mobilisable de manière effective représentait 0,8 ha par voie de division parcellaire.

	Indicateur de rétention foncière au sein des parcelles potentiellement divisibles		
	Potentiel total en parcelles potentiellement divisible	Coefficient de mobilisation estimé sur les parcelles potentiellement divisibles	Potentiel mobilisable en division parcellaire
Alban	1,1	10%	<b>0,1</b>
Ambialet	0,4	10%	<b>0,0</b>
Bellegarde-Marsal	0,9	10%	<b>0,1</b>
Curvalle	0,3	10%	<b>0,0</b>
Le Fraysse	1,1	10%	<b>0,1</b>
Massals	0,2	10%	<b>0,0</b>
Miolles			
Mont-Roc	1,0	10%	<b>0,1</b>
Mouzieys-Teulet	0,4	10%	<b>0,0</b>
Paulinet	0,1	10%	<b>0,0</b>
Rayssac	0,2	10%	<b>0,0</b>
Saint-André			
Teillet	0,8	10%	<b>0,1</b>
Villefranche-d'Albigeois	1,9	10%	<b>0,2</b>
<b>Communauté de communes</b>	<b>8,48</b>	<b>10%</b>	<b>0,85</b>

## 2 / Une nécessaire pondération du potentiel constructible identifié au PLUi au regard de la rétention foncière au sein des zones urbaines

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie deux types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et parcelles libres/dents creuses.

### 2/ Les parcelles libres ou en dents creuses

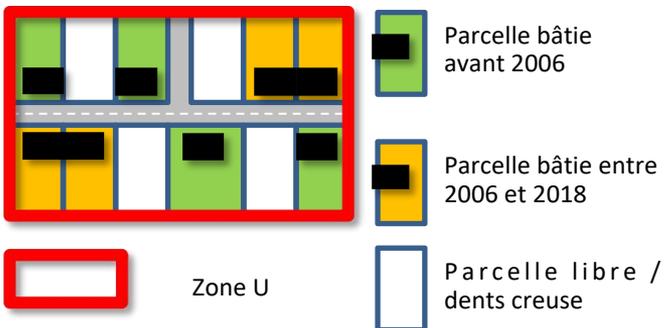


Une analyse fine a été menée sur les zones U afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire durant les années passées.

L'analyse a été menée par commune en croisant les espaces bâtis depuis 2006 dans les zones U et les espaces restant disponibles dans les zones U car la quasi-totalité des secteurs étaient déjà constructibles en 2006 (les zones U du PLUi réduisent les espaces constructibles).

Il ressort que la rétention foncière sur les espaces libres en zone U peut être estimée à 49 % à l'échelle de la communauté de communes, dont : 35 % sur la partie Ouest du territoire (Bellegarde-Marsal, Villefranche et Mouzies-Teulet), 44 % sur la partie Nord (Ambialet, Alban, Le Fraysse et Saint-André) et 75 % sur la partie Montagne. Ces chiffres apparaissent donc clairement en cohérence avec les dynamiques et disparités observées sur le territoire et la territorialisation retenue dans le cadre du PADD.

**Exemple :**  
 Dans les zones U du zonage du PLUi d'une commune, il y a 1,5 ha de dents creuses.  
 Dans ces mêmes zones U, il y a eu 1,5 ha de parcelles construites depuis 2006.  
 En 2006, le potentiel constructible était donc de 3 ha. Sur ces 3 ha, seuls 1,5 ha ont été bâtis (soit 50 %). La rétention foncière est donc estimée à 50 %.



Estimation de la rétention foncière au sein des parcelles libres en zones U et STECAL				
	Consommation d'espace entre 2006-2016 au sein des zones U et STECAL	Potentiel total en parcelles libres en ha restant disponible au sein des zones U	Potentiel constructible total en 2006 au sein des zones U du PLUi	Coefficient de rétention foncière estimé sur les parcelles libres
Secteur Ouest	18,2	9,6	27,8	35%
Secteur Nord	11,0	8,6	19,6	44%
Secteur Montagne	4,9	15,1	20,0	75%
<b>Communauté de communes</b>	<b>34,1</b>	<b>33,3</b>	<b>67,4</b>	<b>49%</b>

## 2 / Une nécessaire pondération du potentiel constructible identifié au PLUi au regard de la rétention foncière au sein des zones urbaines

Sur la base des coefficients de pondération identifiés par secteur en page précédente, le potentiel mobilisable au sein des zones U et STECAL est le suivant :

	Parcelles libres mobilisables en zone U et STECAL en tenant compte de la rétention						Total
	Parcelles localisées en densification			Parcelles localisées en extension du			
	Dents creuses non agricoles, naturelles ou forestières (jardins, friches,...)	Dents creuses agricoles	Dents creuses naturelles ou forestières	Parcelles non agricoles, naturelles ou forestières (jardins, friches,...)	Parcelles agricoles	Parcelles naturelles ou forestières	
Alban	1,7	1,1	0,0	0,3	0,3	0,0	<b>3,5</b>
Ambialet	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,3</b>
Bellegarde-Marsal	1,2	0,5	0,0	0,7	0,1	0,0	<b>2,5</b>
Curvalle	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	<b>0,4</b>
Le Fraysse	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	<b>0,4</b>
Massals	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	<b>0,6</b>
Miolles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Mont-Roc	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	<b>0,4</b>
Mouzieys-Teulet	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	<b>0,5</b>
Paulinet	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,3</b>
Rayssac	0,3	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	<b>0,5</b>
Saint-André	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	<b>0,7</b>
Teillet	0,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,9</b>
Villefranche-d'Albigeois	3,5	0,9	0,0	0,0	0,4	0,0	<b>4,8</b>
<b>Communauté de communes</b>	<b>9,3</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>15,8</b>

## 3/ Adéquation entre le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U

**Estimation de la consommation potentielle d'espace sans tenir compte de la rétention foncière**

	Mobilisation d'espaces non agricoles, naturels ou forestiers	Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	Total
Alban	5,6	15,8	<b>21,4</b>
Ambialet	1,3	2,1	<b>3,4</b>
Bellegarde-Marsal	5,4	4,1	<b>9,5</b>
Curvalle	1,5	5,6	<b>7,1</b>
Le Fraysse	1,6	2,4	<b>4,0</b>
Massals	1,0	2,3	<b>3,3</b>
Miolles	0,2	0,6	<b>0,9</b>
Mont-Roc	1,8	2,2	<b>4,0</b>
Mouzieys-Teulet	1,1	3,8	<b>4,9</b>
Paulinet	2,8	0,9	<b>3,7</b>
Rayssac	1,2	1,5	<b>2,7</b>
Saint-André	1,1	0,5	<b>1,6</b>
Teillet	4,5	2,2	<b>6,7</b>
Villefranche-d'Albigeois	12,9	8,1	<b>21,0</b>
<b>Communauté de communes</b>	<b>41,9</b>	<b>52,2</b>	<b>94,1</b>

**Estimation de la consommation potentielle d'espace en tenant compte de la rétention foncière**

	Mobilisation d'espaces non agricoles, naturels ou forestiers	Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	Total
Alban	3,1	14,6	<b>17,7</b>
Ambialet	0,6	2,1	<b>2,7</b>
Bellegarde-Marsal	3,5	3,7	<b>7,2</b>
Curvalle	0,7	5,0	<b>5,7</b>
Le Fraysse	0,4	2,3	<b>2,7</b>
Massals	0,2	1,0	<b>1,2</b>
Miolles	0,2	0,6	<b>0,9</b>
Mont-Roc	0,3	1,6	<b>1,9</b>
Mouzieys-Teulet	0,7	3,6	<b>4,3</b>
Paulinet	1,6	0,7	<b>2,3</b>
Rayssac	0,3	0,8	<b>1,0</b>
Saint-André	0,6	0,5	<b>1,1</b>
Teillet	1,2	1,9	<b>3,0</b>
Villefranche-d'Albigeois	9,3	7,4	<b>16,8</b>
<b>Communauté de communes</b>	<b>22,8</b>	<b>45,7</b>	<b>68,5</b>

En synthèse, la traduction règlementaire du PLUi aboutit sur un potentiel foncier mobilisable à toutes fins urbaines de l'ordre de 68 ha en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones urbaines.

La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers serait ainsi d'un peu moins de 48 ha, ce qui apparaît en parfaite compatibilité avec les objectifs affichés au PADD et dans le SCoT du Grand Albigeois.

La traduction règlementaire du PLUi atteint ainsi clairement l'objectif, concrétisant une modération effective de la consommation d'espace.

Par ailleurs, le PLUi localise la moitié du potentiel mobilisable au sein des polarités d'Alban et de Villefranche d'Albigeois.

La traduction règlementaire retranscrit ainsi clairement l'objectif du PADD de conforter les polarités d'équipements et de services du territoire.

# PARTIE VII

---

Evolutions principales entre arrêt et approbation

## Evolutions principales entre arrêt et approbation

Au global, les équilibres globaux du projet de PLUi arrêté sont respectés dans le PLUi pour approbation puisque :

- Les zones urbaines ont diminué de 2,1 ha
- Les zones à urbaniser ont diminué de 10 ha entre arrêt et approbation
- Les zones agricoles de production (A, AP, AM) ont diminué de 3,6 ha entre arrêt et approbation
- Les zones naturelles strictes ont augmenté de de 135,4 ha entre arrêt et approbation
- Les STECAL (AH, AL, AT, AX, NE, NER, NJ, NL et NT) ont diminué de 127,5 ha entre arrêt et approbation.

NB : Un différentiel de près de 8 ha existe dans le total des surfaces entre le total des surfaces entre l'arrêt et l'approbation. Cette différence est liée à la re-saisie du zonage au standard CNIG entre arrêt et approbation.

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AU0	AUX	AUX0
Surfaces PLUi arrêté	36,3	102,8	178,9	47,9	21,7	9,8	35,9	49,0	2,8	14,5	0,0

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AU0	AUX	AUX0
Surfaces PLUi approuvé	32,0	109,9	175,8	47,8	21,3	9,9	34,4	46,3	0,0	8,8	1,2

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AU0	AUX	AUX0
Différentiel Arrêt / approbation	-4,2	7,0	-3,1	-0,1	-0,4	0,0	-1,5	-2,7	-2,8	-5,6	1,2

	A	AH	AL	AM	AP	AT	AX	N	NE	NER	NJ	NL	NT	TOTAL
Surfaces PLUi arrêté	21.428,7	8,1	3,0	108,0	38,1	3,9	6,6	11.838,4	1,8	111,1	12,8	35,4	9,0	34.104,4

	A	AH	AL	AM	AP	AT	AX	N	NE	NER	NJ	NL	NT	TOTAL
Surfaces PLUi approuvé	21.425,3	6,8	0,7	107,6	38,2	0,8	5,0	11.973,8	0,0	0,0	12,5	37,5	1,0	34.096,6

	A	AH	AL	AM	AP	AT	AX	N	NE	NER	NJ	NL	NT	TOTAL
Différentiel Arrêt / approbation	-3,4	-1,3	-2,3	-0,3	0,1	-3,1	-1,6	135,4	-1,8	-111,1	-0,3	2,1	-8,1	-7,8