

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

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

SÉANCE DU 12 AVRIL 2022 À 18 HEURES 30

N° DEL2022_056 : MODIFICATION DU PLUI - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION D'UNE ZONE À URBANISER FERMÉE - COMMUNE DE CAMBON D'ALBI

L'an deux mille vingt deux, le douze avril

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 12 avril 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 Grégory AVEROUS

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Naïma MARENGO, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Gilbert HANGARD, Odile LACAZE, Achille TARRICONE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Marc VENZAL, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Anne-Marie ROSÉ, Christine TAMBORINI, Thierry DUFOUR, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX

Membres présents non votants :

Mesdames Cindy PERLIN COQUART, Marie-Christine CABAL, Agnès BRU, Nathalie LACASSAGNE

Membres excusés :

Madame Martine LASSERRE, messieurs Pierre DOAT, Ghislain PELLIEUX, Patrick MARIE, Yves CHAPRON

Membres représentés : Mesdames, messieurs,

Mathieu VIDAL (pouvoir à Roland GILLES), Nathalie BORGHESE (pouvoir à Michel FRANQUES), Pascal PRAGNERE (pouvoir à Jean-Laurent TONICELLO), Nicole HIBERT (pouvoir à Nathalie FERRAND-LEFRANC), Thierry MALLÉ (pouvoir à Anne-Marie ROSÉ), Alfred KROL (pouvoir à Thierry DUFOUR)

Votants : 45

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 12 AVRIL 2022

**N° DEL2022_056 : MODIFICATION DU PLUI - JUSTIFICATION DE
L'OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION D'UNE ZONE À URBANISER
FERMÉE - COMMUNE DE CAMBON D'ALBI**

Pilote : Urbanisme

Madame Elisabeth CLAVERIE, rapporteur,

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ont été conduites depuis l'approbation du document d'urbanisme intercommunal en février 2020. Ces procédures ont permis d'adapter ce document aux besoins, enjeux et projets des territoires.

En prévision de l'engagement d'une nouvelle modification du PLUi, des rencontres ont été conduites sur les mois de novembre et décembre 2021 auprès des seize communes membres afin de recenser les besoins d'évolution.

Parmi les demandes exprimées, l'une d'entre elle porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation, à des fins d'habitat, d'une zone à urbaniser fermée dans le PLUi en vigueur, située sur la commune de Cambon d'Albi.

L'objectif poursuivi est de permettre le développement de logements afin de répondre aux besoins de croissance démographique de la commune.

Il s'agira d'ouvrir très partiellement la zone AUM-F (3 200 m² environ sur les 2,4 ha, soit 13 % de la zone), située dans le secteur dit des Grèzes, à l'ouest du centre-bourg, tel que présenté en annexe.

Dans cette perspective, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du Conseil communautaire doit justifier l'utilité de toute ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Il convient donc d'énoncer les motivations de l'ouverture à l'urbanisation envisagée.

Les capacités de développement de la commune ont été centralisées dans le PLUi sur une unique zone ouverte à l'urbanisation AUM5-B, d'une superficie de 5,6 ha, située dans le prolongement du centre-bourg. En effet, la commune a réaffirmé sa volonté de développer un projet urbain devant conforter son centre-bourg en reconduisant dans le PLUi cette zone déjà inscrite dans le document d'urbanisme communal. Toutefois, ce secteur d'urbanisation fait l'objet d'une dureté foncière n'ayant pas permis d'engager sa concrétisation.

Par ailleurs, les gisements fonciers disponibles dans le diffus (principalement en dents creuses) s'étant au fur et à mesure des années construits, l'offre foncière au sein du territoire communal s'est raréfiée et ne permet plus à la commune de

répondre à ses besoins en développement. Le rythme de construction sur la commune est en constante baisse.

Face à ces constats, il apparaît aujourd'hui nécessaire, pour répondre aux objectifs de production de logements et assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire, de mobiliser un nouveau secteur d'intervention à court terme.

Aussi, l'attention de la collectivité s'est portée sur le secteur des Grèzes, situé en entrée de bourg, dont le niveau d'équipement est satisfaisant pour accueillir de nouvelles constructions.

Les réflexions conduites ont permis d'identifier sur ce secteur, de part et d'autre de la rue Côte des Grèzes, deux tènements fonciers, inscrits en secteur de projet au PLUi, pouvant dans un projet d'ensemble accueillir des programmes de logements à court terme, répondant aux densités préconisées par le SCoT du Grand Albigeois :

- le premier foncier, d'une surface de 3 200 m², est classé en zone à urbaniser fermée AUM-F, et nécessitera une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone, tel que présenté en annexe. Le reste des fonciers présents étant sous contraintes (topographie, réseaux, rétention foncière, ...), cela ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme de l'intégralité de la zone.
- le deuxième est quant à lui inscrit en zone urbaine UM et représente une superficie de 6 600 m² environ.

Au regard du PLUi en vigueur, afin de permettre la réalisation du projet d'ensemble, il sera nécessaire via une procédure de modification du document d'urbanisme, de retirer l'intégralité du secteur de projet qui « gèle » actuellement la constructibilité des parcelles concernées, et d'ouvrir 3 200 m² de la zone AUM-F des Grèzes, objet de la présente délibération.

En parallèle, deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantiront les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité, en cohérence avec les objectifs recherchés (notamment en matière de densité).

Ces tènements s'inscrivent en continuité des tissus bâtis existants et sont insérés dans l'enveloppe urbaine du territoire. Leur urbanisation permettra une densification homogène et cohérente du secteur, répondant ainsi aux objectifs poursuivis en particulier en matière de gestion économe de l'espace.

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, modifié par délibérations du conseil communautaire,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 22 mars 2022,

VU le projet d'ouverture de zone représenté dans les plans ci-annexés,

CONSIDÉRANT, au vu des motivations exposées précédemment, l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM-F, secteur des Grèzes, sur la commune de Cambon d'Albi,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE de valider les justifications de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM-F, secteur des Grèzes, sur la commune de Cambon d'Albi, pour une superficie d'environ 3 200 m², au regard des motivations exposées ci-avant.

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

Pour extrait conforme,
Fait le 12 avril 2022,

Le directeur général des services,

Olivier LEVREY