

Observations sur le Rapport de Présentation relatif à la Révision Allégée n°1 du PLU de Florentin à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur.

La révision allégée proposée est probablement marginale en termes de production de logements. Elle n'est pas toutefois sans conséquences sur le futur et à ce titre pourrait autoriser une réflexion plus générale sur la mutation à venir du village.

La révision allégée évoque en creux cette prospective, en anticipant sur deux tableaux la croissance démographique du village envisagée à 1.93% / an de 2018 à 2022 et 1.73% / an de 2022 à 2025. **Sauf erreur de ma part, les 2 tableaux sont inexacts.**

Premier tableau page 5 du rapport :

28 lots sont aménagés et en cours de construction et devraient se construire jusqu'en 2022, soit un accueil de population de 70 habitants. Pour cette période, on considère que la taille des ménages devrait encore baisser et passer à 2.45 personnes/foyer. Ainsi la population communale à l'horizon 2022 devrait atteindre 739 habitants soit une hausse de 0,93 %/an entre 2012 et 2022.

population 2018	683	évolution /an
pop lotissements en cours	70	
desserrement des ménages	15	
population 2022	738	1,96%

Observations :

Ce tableau comptabilise 28 lots aménagés et en cours de construction. Depuis 2018, 4 zones furent aménagées :

- Les Jardins de Florentin : 24 logements



Extrait du PLU modifié 2018 :

« - Assurer une densité compatible au SCoT :
La zone AU comporte 19 logements individuels
ce qui représente 16 620 m² soit **874 m²** par
logement et environ 3545 m² d'espaces liés aux
voies, espaces verts et noue paysagère. »

19 maisons sont ainsi présentées dans les
Jardins de Florentin.



Réalisation effective :

21 lots apparaissent dans le plan affiché, soit un dédoublement de 2 lots. 3 autres lots seront par la suite dédoublés (lots 3 à 5) portant à 24 (pour l'instant) le nombre de logements sur une surface de 14 053 m², soit **585 m²** par logement.

- Impasse Saint Salvy : 5 logements



- Parcelle 840 La Saussié : 7 logements avec VRD achevée, dont 6 en cours de construction



- Chemin de Saint Salvy : 5 logements en cours de construction



- A ces 41 logements s'ajoutent divers PC affectant des dents creuses :

- Parcelle 0140, lieu-dit Lormiero, 1 logement construit (PC déposé en décembre 2017 mais recensement de Janvier à Février 2018, c'est-à-dire logement non comptabilisé dans la population 2018)
- Parcelle 0455, Chemin de L'Espital, 1 logement construit
- Parcelle 0841, Chemin de la Saussié, 1 logement construit
- Parcelle 0511, Chemin de L'Espital, 1 logement réhabilité

La croissance annuelle est dès lors nettement supérieure à 3% / an sur la période 2018-2022.

Dans le deuxième tableau, la croissance quoiqu'à un degré moindre, est encore sous-estimée eu égard au nombre de logements réellement projeté. Ces tableaux présentés lors de cette révision **gommant la distorsion** avec les objectifs définis par le PLH 2020-2025 : croissance démographique à 0.60% l'an et 2 logements / an à construire pour Florentin, soit 10 + 1 sur la période (une hypothèse à 1.5% de croissance par an pour la communauté d'agglomération est qualifiée sévèrement de « *décalée* » par le PLH¹).

Page 54 du rapport:

6.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH, qui classe Florentin : « Bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Ce programme 2020-2025 prévoit :

190 logements neufs et 15 réhabilitations pour les 12 communes concernées dont fait partie Florentin soit environ 3 logements /an sur 5 ans.

Observations :

Le calcul est spécieux et inutile car le PLH donne directement l'objectif retenu pour Florentin, soit 2 logements par an sur 6 ans, voir tableau ci-dessous ² :

¹ PLH, page 112

² PLH, page 122

Les bourgs ruraux en émergence

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
12 Bourgs en émergence	9 382	13%	182	36	11%	258	5,6%	190	93%	15	7%	205	34
Busque	758	1,0%	5	1,0	0,3%	11	3,6%	10	91%	1	9%	11	2
Cestayrols	470	0,6%	4	0,8	0,2%	32	10,8%	10	91%	1	9%	11	2
Florentin	670	0,9%	16	3,2	1,0%	18	6,2%	10	91%	1	9%	11	2
Labastide-de-Lévis	912	1,2%	22	4,4	1,4%	36	7,6%	30	94%	2	6%	32	5
Labessière-Candeil	734	1,0%	11	2,2	0,7%	9	2,8%	10	91%	1	9%	11	2
Lasgraises	496	0,7%	38	7,6	2,3%	18	7,5%	10	91%	1	9%	11	2
Parisot	959	1,3%	8	1,6	0,5%	25	6,2%	30	94%	2	6%	32	5
Puycelsi	452	0,6%	2	0,4	0,1%	34	8,3%	10	83%	2	17%	12	2
Rivières	1 028	1,4%	26	5,2	1,6%	17	2,8%	20	95%	1	5%	21	4
Saint-Gauzens	836	1,1%	16	3,2	1,0%	16	4,5%	10	91%	1	9%	11	2
Senouillac	1 095	1,5%	11	2,2	0,7%	24	4,6%	20	95%	1	5%	21	4
Técou	972	1,3%	23	4,6	1,4%	17	4,2%	20	95%	1	5%	21	4

Il est effectivement précieux d'effectuer une moyenne de bourgs dont la taille est inégale. Le tableau attribue de façon cohérente 2 logements par an pour Florentin, 4 logements par an pour Sénouillac (1095 hab.), etc.

Bien sûr, on peut dépasser les objectifs du PLH, mais alors à charge d'accompagner une croissance démographique à 2% l'an par un schéma directeur d'aménagement du village pour lequel la topographie est un handicap au plan VRD. Une croissance à 2%, réaffirmée dans cette révision, conduirait à un doublement de la population en 30 ans.

Relativement à un schéma d'aménagement sur le seul centre du bourg, le seul busage des fossés bordant les lotissements des *Jardins de Florentin* et Gravas pour des itinéraires piétonniers et cyclables, objectifs SCoT, est une opération lourde, complexe et qui mobilise un important financement public.

Contre-propositions :

Je souhaiterais que le projet de révision soit en grande partie reporté jusqu'à élaboration d'un plan d'aménagement **dès lors qu'un taux de croissance est réaffirmé à 2%**. La population dépasserait 1000 habitants en 2040, soit 223 habitants en plus, soit un besoin de 101 logements (taille ménages à 2,20), soit encore 9,5 ha à rendre constructibles (101 x 940 m²). En ce sens le projet de l'Hôpital barre l'entrée d'une zone AUb dont l'extension sur quelques hectares constitue le dernier terrain plat aménageable à moindre coût. Au-delà de la départementale (Peysou), l'urbanisation implique une traversée à aménager de la voie et l'urbanisation sur le secteur route de Cadalen se heurte à un long goulet d'étranglement avant

d'accéder au centre du bourg (élargir cette portion de voie supposerait déjà une réserve d'emprise dans le projet Grabas).

En sous-ensemble, un plan d'aménagement du centre du bourg, préalablement à tout nouveau projet important type Grabas serait à même de préfigurer pour les nouveaux arrivants la nouvelle identité du village à laquelle ils participent.

S'agissant de ce schéma d'aménagement, la création d'itinéraires piétonniers et cyclables, sécurés et sans ruptures est un impératif de développement durable rappelé par le ScoT.

Il est définitivement acquis que des modes de déplacements alternatifs à l'automobile sont un enjeu majeur du développement durable et de la qualité de vie s'agissant particulièrement des centres urbains, bourgs compris. Aujourd'hui, les portions de voies limitées à 30 km/h se généralisent, anticipant le tout 30 km/h en ville (c'est déjà le cas pour Paris et le SCoT évoque bien en objectif une « *modération de la vitesse* »). La raison est claire : au-delà de cette limitation, tout partage de voies de circulation entre piétons, cycles et automobiles est impossible, sinon à remettre en cause une élémentaire sécurité.

La circulation mixte n'a d'intérêt et d'attractivité que si elle est **continue** (amener à pied ou à vélo son enfant à l'école n'est attractif que si tout le parcours est sécurisé). Cette vraie circulation partagée implique des aménagements de voirie conséquents.

Amener le bourg à une circulation douce n'est pas dans l'absolu une contribution exceptionnelle au développement durable dans le sens de la décarbonation mais comporte une formidable pédagogie du développement durable et une pédagogie de l'apaisement et du lien.

Conscient des mutations à venir et de la faiblesse financière des communes, le PLH prévoit un accompagnement par la communauté d'agglomérations : cofinancements d'études pré-opérationnelles (page 128 du PLH), une ingénierie d'appui (page 132), appel à projets (page 131).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement cyclable, le plan Vélos et Mobilités Actives du Ministère de la Transition, doté d'une enveloppe conséquente, fait appel à projets et liste toutes les autres aides possibles.

S'agissant du projet « Grabas » induit par la modification des parcelles 306 et 307, je souhaite son report et le maintien en zone AUO des parcelles 306 et 307. Il méconnaît sauf erreur de ma part une problématique de gestion des eaux pluviales. Le bureau d'étude me paraît dans l'erreur lorsqu'il conclue que « *Les extensions de l'urbanisation sont sur des parcelles planes sans enjeux en matière de pente ou de gestion des eaux pluviales* » (page 50 du rapport). Le responsable du bureau d'étude a confirmé lors de la réunion publique une superficie (erronée) de 9571 m² (superficie exacte, 11506 m²). Même l'assiette inférieure à 1 hectare, le projet ne peut échapper aux dispositions du code de l'environnement puisque s'ajoute le bassin versant de l'amont. Un simple relevé altimétrique confirme le constat de visu déjà probant quant à un déversement pluvial exceptionnel.

S'agissant du secteur Lormiero, la révision continue de mettre à mal une somptueuse vue paysagère originelle, sur le moulin, l'église, le château et les vignes. Les parcelles 137, 139 et 142 (au moins) auraient dû être **d'évidence** placées en zone A2. La révision projetée de nouvelles constructions au droit de la vue sur le clocher, sur les parcelles 141, 144 et 145. Je souhaite le report de cette nouvelle urbanisation jusqu'à consultation plus circonstanciée des habitants.

Dans la zone AUb Gravas, l'abandon du projet de logements sociaux ne semble pas avoir fait l'objet de recherches exhaustives. L'image négative du logement social est à corriger : 85% des ménages sont éligibles à ce type de logement. A ce titre, l'accession à la propriété en Coop' HLM est possible, avec un plafonnement nettement supérieur à 2 fois le Smic. Il s'agit des dispositifs d'achat d'un logement en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'achat d'un logement neuf en location-accession (PSLA) et d'achat d'un logement en bail réel solidaire (BRS). Il est vrai que l'exonération foncière qu'impliquent ces dispositifs est une perte de recettes pour la commune, mais la logique comptable n'est pas heureusement l'ambition première du SCoT. Ces solutions locatives sociales sont déclinées dans le SCoT et le PLH. Je souhaiterais que le zonage actuel soit maintenu jusqu'à épuisement de l'examen des possibles solutions, si ces dernières n'ont pas été déjà explorées. Dans la révision proposée, j'observe que l'exposé des motifs de l'abandon est succinct.