

## Observations

### Gravas, parcelle 501 :

- Réseaux pluviaux et assainissement ne sont pas au droit de la parcelle.
- La résorption sur place de l'imperméabilisation du bâti implique un bassin de rétention ou noue paysagère.
- L'absence d'évacuation du pluvial du non-bâti vers la Saudronne implique le recalibrage du busage sous la route de Cadalen et l'accord pour une servitude à créer sur la parcelle 306. L'accord est hypothétique.
- Pour l'assainissement, une station de relevage est à prévoir vers le collecteur du chemin des Troubadours, ou alors, une servitude est à créer pour rejoindre le collecteur sur les parcelles 306 et 307. L'accord est hypothétique.
- La déclivité du terrain, non renseignée, renchérit l'opération.
- Absence d'étude de faisabilité opérationnelle au regard des coûts VRD, probablement en dehors des possibilités économiques d'un opérateur.
- Une OAP est prescriptive. Elle revêt un **caractère programmatique** et doit être réalisée. Elle ne peut relever d'une simple intention d'urbaniser.
- L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme précise : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »
- En l'état, l'orientation présentée relève d'une simple intention d'urbaniser et ne peut être recevable.
- Relativement à la faisabilité opérationnelle, la modification numéro 2 semble sous-entendre la justification opérationnelle de l'urbanisation de la parcelle 501 en présentant une urbanisation conjointe avec les parcelles 306 et 307. Présentation conjointe lors de la réunion publique qui portait expressément sur la modification numéro 2 et la révision allégée numéro 1 (l'agglomération n'a jamais prescrit de réunion conjointe, ni d'examen conjoint).
- La modification numéro 2 articule expressément une opération modification et une opération révision allégée : « *L'OAP **s'appuie** sur ce principe d'aménagement [réunion des parcelles 501, 306 et 307]. L'ouverture à l'urbanisation est conjointe à la révision allégée pour intégrer en zone AU les parcelles 306 et 307.* ». L'OAP s'appuie sur une pure hypothèse : la faisabilité opérationnelle d'une urbanisation des parcelles 306 et 307.
- La superficie de ce projet d'aménagement n'est jamais annoncée. Elle est de 11500 m<sup>2</sup>, et justifie une évaluation environnementale au titre de l'article R214-1 du Code

de l'Environnement (Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement, paragraphe 2.1.5.0).

- Le bassin versant en amont des parcelles 306 et 307, et qui représente plusieurs hectares et s'ajoute à la superficie du projet, implique de lourds travaux VRD qui hypothèque une faisabilité opérationnelle à coût économiquement supportable pour l'opérateur.
- Il est curieux de décider à propos de la parcelle 501 d'une orientation d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle découlerait de l'urbanisation future d'une zone agricole (306, 307), urbanisation envisagée dont la faisabilité reste pure hypothèse. L'étude de faisabilité opérationnelle ne peut succéder à une orientation d'aménagement. Toute OAP implique la justification d'une faisabilité opérationnelle immédiate.
- Cette OAP apparaît élaborée sur des hypothèses incertaines, à commencer par celle qui consiste à considérer que les terrains sont sans déclivité. Pourtant, le bureau d'études dispose d'outils simples et gratuits pour vérifier l'altimétrie (Géoportail est à disposition de tout un chacun).
- Sans considération pour le SCoT et le PCAET, le règlement écrit prescrit l'abattage des arbres sur cette parcelle 501 (la prescription est sans recours possible) et donc sur cette parcelle toute la ligne séparative d'arbres centenaires. Intégrer cette ligne d'arbres dans une noue paysagère n'a pas traversé l'esprit du bureau d'études (dans son devoir de conseil).

## Zone AUb Gravas :

- Historique :
  - Modification numéro 1 en 2018 : « le secteur AUa comportera au moins 8 logements pour environ 2600 m<sup>2</sup> de surface afin de respecter les dispositions du SCoT et du PLH en matière de mixité sociale (...). »
- Tout le contraire de ce que recommandent le PLH et le SCoT : éviter de « *concentrer le logement social* ».
- SCoT et PLH déclinent toute une palette de solutions sociales (85% des ménages sont éligibles au logement social), y-compris hors procédures spécifiques des HLM : accession au logement abordable pour des opérations comprises entre 150k€ et 180k€. PLH, page 114 :

### L'accession à prix maîtrisés :

- **L'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une des réponses que les ménages devraient pouvoir trouver dans des opérations d'aménagement d'ensemble, via du PSLA (prêt social location-accession, proposé par les bailleurs sociaux), l'accession sociale réglementée (peu développée par les bailleurs locaux) et le Bail réel solidaire, etc. La vente des patrimoines HLM entrerait également dans cette catégorie,
- **L'accession abordable**, qui correspond à un besoin important des ménages en évolution de parcours résidentiel, besoin à prendre en compte sur un territoire où les coûts du foncier ont augmenté et limitent de plus en plus les possibilités d'accession, notamment des ménages en début de parcours résidentiel. Ce sont en fait des produits issus du marché qui doivent correspondre aux profils de ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) : idéalement, un produit clé en main situé entre 150 et 180k€, soit 10 à 20% des prix du marché généralement observés.

- Toutes les possibilités de logement social, y compris le logement « *abordable* » n'ont jamais été envisagées ni probablement suggérées par le bureau d'étude et l'abandon n'est nullement motivé. Toutefois ces logements seraient à reporter dégroupés.
- Il paraît pourtant simple de proposer des lots de 300 m<sup>2</sup> ou moins pour favoriser l'accession abordable. D'aucuns diront peut-être qu'on ne peut vivre à la campagne sur 200 m<sup>2</sup>. Pourtant une partie du village, le cœur, y vit heureuse, et le vallonnement de la campagne de Florentin n'est tout de même qu'à quelques minutes, à pied.
- Au nom de quoi pourrait-il être décidé que ceux qui ne disposent que de 150k€/180k€ n'auraient pas le droit de s'installer dans un village ou seraient refusés des lots de 200 à 300 m<sup>2</sup> qui diminuent le coût du foncier dans l'accession à la propriété?
- Le SCoT, page 1, rappelle à la satisfaction des besoins « *sans discriminations* ».
- Curieuse conception de la mixité sociale et d'un habitat diversifié (donc de petits lots s'inscrivant au côté de parcelles plus grandes et nettement plus grandes).
- Curieuse conception entretenue par des bureaux d'études qui ne savent que proposer un logement social concentré, des lots homogènes par opération et par la taille. On ne

saurait mieux définir ces opérations par CSP. Les bureaux d'études sont pourtant des connaisseurs des textes et de l'esprit des textes. Il y a bien une faillite déontologique de bureaux d'études qui s'abstiennent d'un devoir de conseil et se montrent prompts à toujours présenter des découpages homogènes comme si une esthétique de lotissement était indépassable. On singe à tort la ville où alors et là, effectivement, le lotissement s'impose économiquement, face à une demande exponentielle de logements.

- L'exposé des motifs pour l'abandon de la zone à vocation de collectifs sociaux (refus – peut-être compréhensible - de collectifs dans un village de la part des bailleurs sociaux) résume une compréhension étriquée des textes.
- De la part des bailleurs sociaux, le refus de collectifs dans un village, ne saurait justifier le renoncement à tout habitat social. C'est sur des parcelles de 300 m<sup>2</sup> ou moins qu'il faut proposer à ces bailleurs la possibilité d'exploiter d'autres dispositifs d'accession sociale (on sait que le foncier est un obstacle à l'accession à la propriété).
- Ici en l'occurrence, une OAP devrait prescrire un nombre précis et **nullement minimum** de logements, dont 2 par exemple auraient une surface comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, dans une intégration la plus imaginative et la plus esthétique (sur d'autres secteurs, on pourrait retrouver des lots très réduits à inscrire dans une continuité la plus naturelle possible aux côtés de lots de 1000 m<sup>2</sup> ou plus).
- A défaut de bailleur social, le logement deviendrait plus abordable.

- 

### **Zone AUb l'Hôpital**

- Découpage curieux qui obère la faisabilité de la partie de la zone restant en AU0.
- Dans l'OAP, il est écrit : « *Les surfaces sont limitées et ne remettent pas en cause les exploitations agricoles* ». Le resteront-elles longtemps ?
- Une croissance démographique à 2% par an mordra significativement sur les exploitations précitées qui restent sur environ 2 hectares le seul grand terrain plat encore disponible pour une urbanisation future, qui ferait alors jonction avec le bâti du chemin de l'Espital (par-delà la départementale, l'urbanisation suppose une sécurisation lourde et vers la salle des sports l'élargissement de la route de Cadalen est un lourd investissement préalable). Pour les 20 ans à venir, 9.5 hectares constructibles sont à trouver pour assumer 2% par an de croissance démographique.

## Justification des modifications et révisions

- De modifications en révisions, on retrouve un même formalisme, alibi des bureaux d'études pour éluder toute mise ou remise en perspective à compter d'un bilan d'étape.
- Ainsi :
  - Ne sera pas remis en cause dans cette modification une croissance démographique à 2% par an, ce que fait pourtant sévèrement le PLH 2020-2025.
  - N'est tenu aucun compte du PADD qui conditionne clairement les objectifs d'urbanisation à la capacité financière de la commune dans la « *prévision d'investissements nouveaux supportables au regard des possibilités financières de la collectivité* ».
- Le « tout-construire » à marche forcée impliquerait un schéma directeur d'aménagement du village, en particulier relativement aux déplacements, conformément au projet de développement durable.
- Ces questionnements ne surgissent pas **soudainement** aujourd'hui.
- Lors des municipales de 2008, un groupe de Florentinois (dont je ne faisais pas partie) posait déjà en priorité numéro un, un schéma directeur d'aménagement dans une communication électorale : « *Mettre à l'étude un schéma directeur, véritable plan d'ensemble, qui assurera la cohérence des travaux programmés* » (toutefois une majorité de Florentinois ne l'a pas souhaité, dont acte). A noter que cette priorité était en cohérence avec la priorité numéro trois : « *Transformation dans les deux ans, en concertation, du POS en PLU* ».
- Personnellement en 2013, lors de l'enquête publique PLU, j'avais fait part au commissaire enquêteur du caractère irréaliste d'une croissance à 2% / an, envisagée par le SCoT à 1,24% / an. J'indiquais qu'une croissance à 2% était très éloignée des enquêtes démographiques INSEE établissant « *pour les 10 ans à venir, une croissance à 0,6% / an pour l'aire urbaine d'Albi* » (dont Florentin fait partie). J'avais joint un tableau Excel où Florentin atteignait la taille de Cadalen en 2042.
- Le PLH 2020-2025 acte une prévision démographique substantiellement révisée pour les 6 ans à venir.
- L'absence de schéma directeur d'aménagement et le maintien d'un objectif de croissance démographique à 2%/an laisse en jachère nombre de textes réglementaires essentiels, aux titres :
  - de la décarbonation
  - du plan de mobilité

- du suivi bilanté du PLU qui devrait justifier toute modification ou révision.

(L'art L 123-12-1 du code de l'urbanisme prescrit pour le PLU une « *analyse des résultats* » tous les six ans à laquelle s'ajoute une évaluation du plan de déplacements urbains au titre du code des transports. L'art L 121-1 prescrit des équilibres notamment en matière de mobilité.)

- Une croissance à 2% est possible – le PLH ne l'interdit pas – mais à la condition d'un accompagnement en matière de mobilité notamment, et l'abandon ou le report du cheminement piétonnier chemin Saint Salvy et du recalibrage du chemin de l'Espital au droit des *Jardins de Florentin* (modification N 1), pose question. On touche peut-être là les limites d'une croissance à 2%, limites parfaitement définies dans le PADD : les capacités financières de la commune.