



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FLORENTIN

Modification N°2 du PLU approuvée par délibération
communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	2
2.	<u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u>	3
2.1.	MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
2.1.1.	Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Gravas : passage en AU (parcelle 301 : 6347 m ²)	3
2.1.2.	Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de l'Hôpital : passage en AUb (4104 m ²) Erreur ! Signet non défini.	
2.1.3.	Réorganisation de l'entrée du village : passage en N (9200 m ²) et en AUb (2222 m ²)	4
2.1.4.	Suppression de la servitude de logement social sur le secteur AUa	4
2.1.5.	Suppression de l'emplacement réservé n°6	5
2.1.6.	Synthèse des modifications des documents graphiques	6
2.2.	MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :	6
2.3.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :	6
3.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	8
4.	<u>JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION</u>	9
5.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	13
5.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	13
5.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	14
5.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	14
5.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :	15
5.5.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	16
5.6.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE ET DES MILIEUX NATURELS	17
5.7.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
5.8.	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES	19
6.	<u>CONCLUSION</u>	19
7.	<u>ANNEXES</u>	20
	ANNEXE 1 : DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS	21
	ANNEXE 2 : PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE SUR LE VILLAGE	22
	ANNEXE 3 : PLAN DU RESEAU ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT SUR LE VILLAGE	23

ANNEXE 4 : PLAN DE LA DEFENSE INCENDIE SUR LE VILLAGE**24****1. PREAMBULE**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Florentin a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 février 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Gaillac Graulhet en date du 12/02/2018.

Le Conseil communautaire de l'Agglomération Gaillac Graulhet compétente en matière d'urbanisme a prescrit la modification n°2 du PLU de Florentin par délibération en date du 16/09/2019.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent dossier présente la modification N°2 du PLU comportant :

- la modification des documents graphiques consistant à ouvrir à l'urbanisation les zones AU0, à la suppression d'un emplacement réservé et de la servitude de logement social ainsi que la réorganisation de l'entrée du village.**
- la modification des OAP afin d'organiser les zones d'ouverture à l'urbanisation**
- l'adaptation du règlement écrit pour fixer les règles d'urbanisation des zones de développement.**

L'ouverture à l'urbanisation concerne des parcelles situées dans l'enveloppe urbaine du village, en bordure des voies équipées sur le plan des réseaux sans porter atteinte au PADD, avec des objectifs de croissance de la population compatible au SCOT et au PLH.

2. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. Modification des documents graphiques

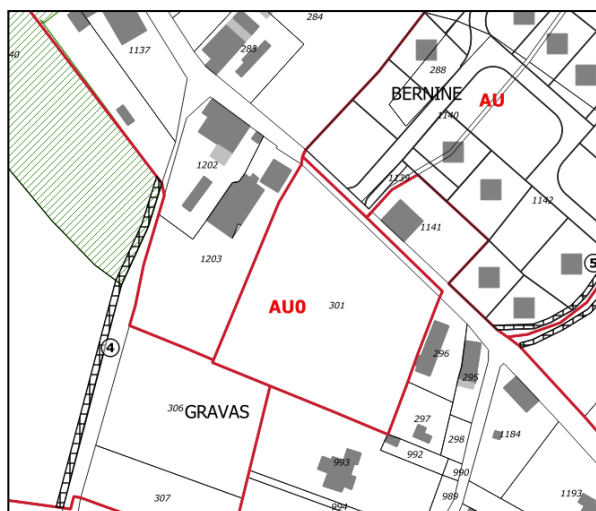
2.1.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Gravas : passage en AU (parcelle 301 : 6347 m²)

- **Le projet :**

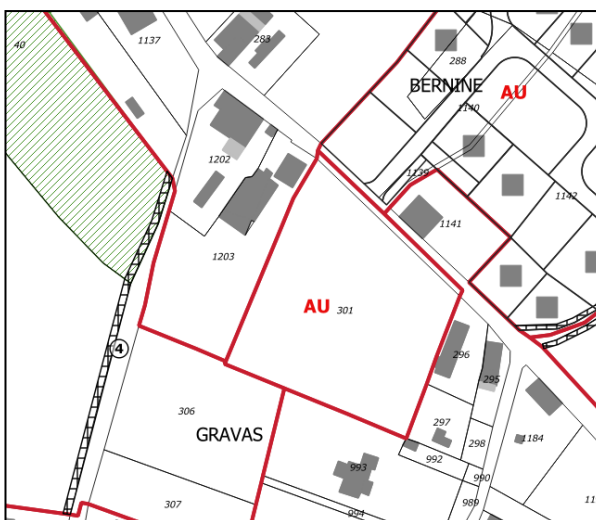
Il s'agit de permettre un projet de lotissement de 6 lots. La surface moyenne des lots projetés hors VRD est de 850 m².

	surface libre	nb mini de lot	surf moyenne avec VRD	surf moyenne hors VRD
gravas	6347 m ²	6	1058 m ²	846 m ²

Extrait avant modification



Extrait modifié



Le schéma ci-contre permet de visualiser l'organisation interne à la zone. L'OAP s'appuie sur ce principe d'aménagement qui permettra lors d'une prochaine révision d'intégrer en zone AU les parcelles 306 et 307.

- **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle 301 en diamètre 75
 Les parcelles sont en assainissement collectif. 2 possibilités de raccordement sont possibles :
 - raccordement gravitaire au réseau qui passe sur la parcelle 306.
 - raccordement au réseau qui passe sous la voirie (poste de refoulement à prévoir en fonction du levé topographique à réaliser)



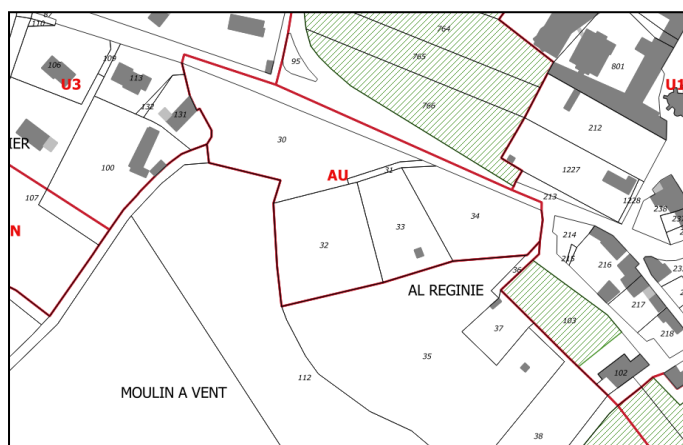
Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
La borne incendie la plus proche est située à moins de 400 m des parcelles.

2.1.2. Réorganisation de l'entrée du village : passage en N (11422 m²)

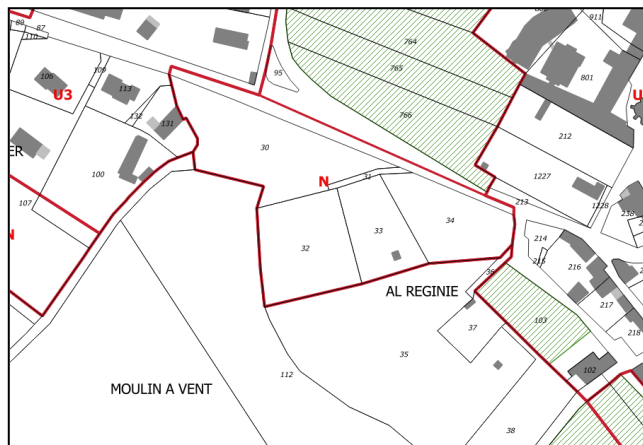
- **Le projet :**

L'urbanisation prévue sur ce secteur est trop onéreuse pour la commune du fait de la pente du terrain. L'impact paysager généré par les aménagements y serait également préjudiciable pour préserver les vues sur l'entrée du village. La modification consiste à supprimer la zone AU de 11422 m² pour la classer en zone N (parcelle 30-31-32-33 et 34).

Extrait avant modification



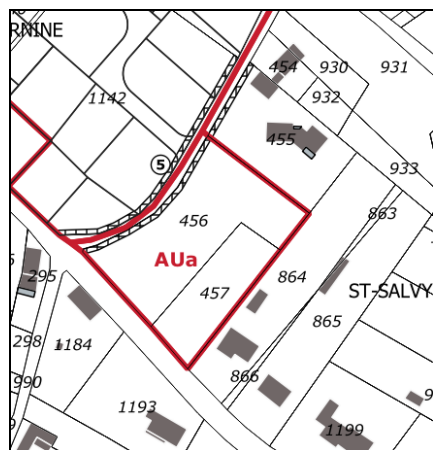
Extrait modifié



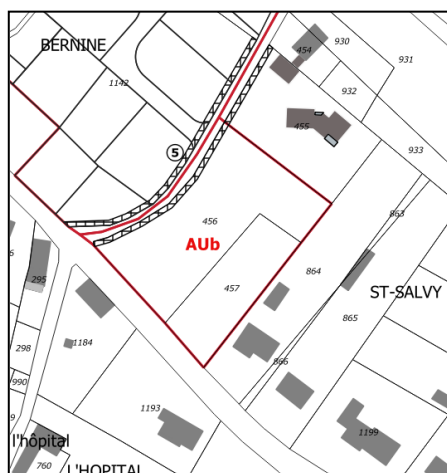
2.1.3. Suppression de la servitude de logement social sur le secteur AUa (4222m²)

La commune a sollicité les opérateurs public HLM afin de réaliser une opération de mixité sociale, mais aucun n'a répondu favorablement. Les terrains ne sont pas de maîtrise foncière communale. La commune souhaite lever cette servitude qui bloque l'urbanisation de cette parcelle.

Extrait avant modification



Extrait modifié



La parcelle 456 fera l'objet d'une division parcellaire avec 3 lots desservies par la voie en place ; Une continuité piétonne sera réalisée le long de la voie communale et le carrefour sera dégagée par un petit espace vert qui permettra de conserver la visibilité.

- **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle en diamètre 75

Les parcelles sont en assainissement collectif, le réseau passe à l'Ouest et au Sud des parcelles 456 et 457.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La borne incendie la plus proche est située à moins de 200 m de la zone.

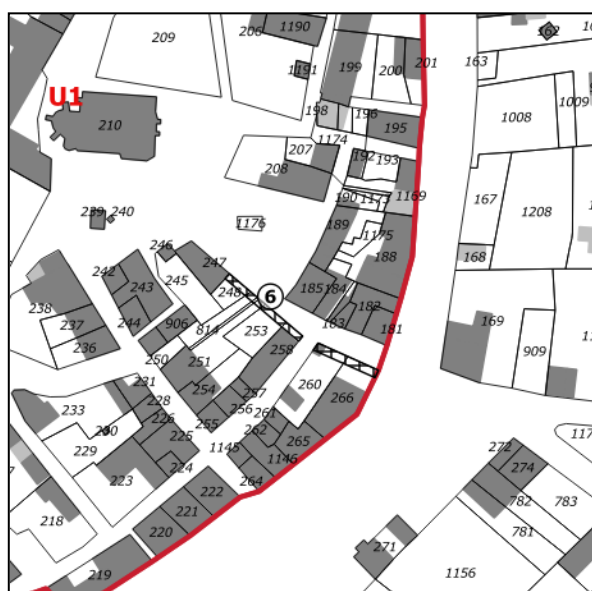


2.1.4. Suppression de l'emplacement réservé n°6

Dans le cadre de l'aménagement du centre ancien, la commune a souhaité retravailler les sens de circulation et l'aménagement de l'espace public sans empiéter sur le domaine privé.

Ainsi l'emplacement réservé n° 6 qui était prévu pour élargir la voie doit être supprimé.

Extrait avant modification



Extrait modifié



2.1.5. Synthèse des modifications des documents graphiques

Les tableaux suivants reprennent les 2 procédures en cours (modification et révision allégée) :

secteurs	réduction	augmentation
Al réginie	réduction de 1,14 ha de zone AU	augmentation de 1,14 ha de zone N
gravas	réduction de 0,66 ha de zone AU0	augmentation de 0,66 ha de zone AU
Saint salvy	réduction de 0,42 ha de zone AUa	augmentation de 0,42 ha de zone AUB

Surfaces avant modification

zone	surface en ha	constructions possibles	réétention foncière 1/3	constructions possibles sans réétention
AU et AUa	1,44	16	5	11
AU0	2,19	20	7	13
U2	3,11	29	10	19
total	6,74	65	22	43

Surfaces modifiées

zone	surface en ha	constructions possibles	réétention foncière 1/3	constructions possibles sans réétention
AU et AUB	0,63	10	3,3	7
AU0	1,55	14	4,7	9
U2	3,11	29	9,7	19
total	5,30	53	18	35

Malgré une ouverture à l'urbanisation de 6 logements, le potentiel d'accueil de logement est diminué de 8 logements (de 43 à 35 logements).

2.2. Modifications des orientations d'aménagement :

Les modifications des orientations d'aménagement permettent de définir les conditions d'aménagement imposées aux aménageurs en compatibilité avec les schémas d'aménagement présentés au chapitre 21.

Les orientations concernent le tracé des voies et leurs caractéristiques, le raccordement aux réseaux et l'intégration paysagère (tissus urbain, plantation, haies à protéger, espaces verts...).

Sur le secteur de Gravas, les haies bordant la zone AU devront être conservées. La voie interne devra se prolonger en limite de la parcelle 306 afin de permettre l'urbanisation de cette parcelle lors d'une prochaine révision.

2.3. Modifications du règlement écrit :

Les modifications du règlement écrit concernent :

- les conditions d'aménagement des zones AUB pour lesquelles les orientations d'aménagement sont imposées.

- La zone AUa qui comportait une servitude de création de logement à caractère social est supprimée. Elle est reclassée en zone AUB. Dans ce secteur les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Cette disposition est introduite du fait de la présence de plusieurs propriétaires sur la zone AUB.

Une actualisation réglementaire est également réalisée afin de remplacer les références à l'article L123-5-7è par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Modifications du dossier suite aux avis des PPA et à l'enquête publique :

La modification du PLU a été amendée par les éléments suivants :

- suppressions des éléments relatifs à la révision allégée n°1 en cours (réserve n°1 du commissaire enquêteur).

Initialement les procédures de modification et de révision allégée devaient passer à l'enquête publique en même temps, ainsi l'argumentaire de justification de l'ouverture à l'urbanisation était commun aux deux procédures. Pour des raisons de planning (délai lié à l'approbation de la modification), la modification a été soumise à l'enquête publique seule. Il convient donc d'exclure les éléments liés à la procédure de révision allégée qui est différée.

- justifier l'évolution du règlement écrit (réserve n°2 du commissaire enquêteur)

La création du secteur AUb sur une zone comportant plusieurs propriétaires, impose que l'aménagement de cette zone puisse se faire sans passer par une seule opération d'aménagement au risque de bloquer tout projet. Ainsi le règlement permet l'urbanisation au fur et à mesure de leur aménagement, tout en respectant le principe d'aménagement retenue dans l'OAP.

- adaptation des OAP du secteur de Gravas (réserve n°3 et recommandation n°3 du commissaire enquêteur)

Les haies existantes sont ajoutées aux obligations des aménageurs et constructeurs afin de préserver le cadre de vie des habitations voisines.

- suppression de la zone AUb de Al réginie (réserve n°4 du commissaire enquêteur)

La zone AUb est supprimée afin de préserver complètement l'entrée du village.

- suppression de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de l'Hôpital (réserve n°5 du commissaire enquêteur)

La zone AUb est supprimée afin de protéger les espaces cultivés (cf avis de la chambre d'agriculture)

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant.

L'évolution des surfaces affectées par la révision allégée figure en couleur.

Zones	surfaces avant modification	surfaces modifiées	Evolution
A	1003,00 ha	1003,00 ha	0,00 ha
A1	18,98 ha	18,98 ha	0,00 ha
A3	0,16 ha	0,16 ha	0,00 ha
Ap	6,32 ha	6,32 ha	0,00 ha
AU	4,49 ha	4,01 ha	-0,49 ha
AU0	2,40 ha	1,74 ha	-0,66 ha
AUa	0,42 ha	0,00 ha	-0,42 ha
AUb	0,00 ha	0,42 ha	0,42 ha
N	116,19 ha	117,34 ha	1,14 ha
N1	7,28 ha	7,29 ha	0,00 ha
N2	49,50 ha	49,50 ha	0,00 ha
N5	2,88 ha	2,88 ha	0,00 ha
U1	4,34 ha	4,34 ha	0,00 ha
U2	30,93 ha	30,93 ha	0,00 ha
U3	13,00 ha	13,00 ha	0,00 ha
UE	3,72 ha	3,72 ha	0,00 ha
UX	2,46 ha	2,46 ha	0,00 ha
total	1266,06 ha	1266,06 ha	0,00 ha

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure de modification ne réduit pas les surfaces en zone A et N :

La modification augmente de 1,14 ha la zone N.

Les documents graphiques modifiés sont présentés en pièce 3.

4. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

4.1. Evolution de population :

La commune de Florentin voit sa population stagner malgré une augmentation des résidences principales. Ceci est lié au phénomène de desserrement des ménages qui est très important sur Florentin.

FLORENTIN	2007	2012	2017
Population municipale	671	674	680

La taille des ménages est passé de 2,64 en 2007 à 2,5 en 2017.

Ce desserrement a réduit la population communale de 38 habitants en 10 ans alors que dans le même temps les nouvelles constructions ont permis d'accueillir 47 habitants.

Ainsi, la population n'a augmenté que de 1.34% en 10 ans soit 0.13% / an.

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%

Ces lots vont permettre de rattraper partiellement le retard par rapport aux objectifs de population prévus dans le PADD (2%/an jusqu'en 2022 soit 903 habitants).

La communauté d'agglomération a engagé l'élaboration d'un PLUi qui devrait être opposable à l'horizon 2025 et la modification à pour objectifs de prolonger le PLU communal jusqu'à cette transition.

L'ouverture à l'urbanisation (6 logements) permettra d'atteindre une population de 753 habitants en 2025 soit une évolution de 15 habitants supplémentaires soit 2% en 3 ans.

Cette évolution correspond à l'objectif de 2%/an fixée par le PADD (cf chapitre 5.1), et reste compatible aux objectifs du PLH (cf chapitre 5.2)

Outre la planification progressive de l'urbanisation, les différentes zones AU disposent des équipements et réseaux au droit des parcelles.

Ainsi aucun investissement public n'est nécessaire pour urbaniser ces différents secteurs.

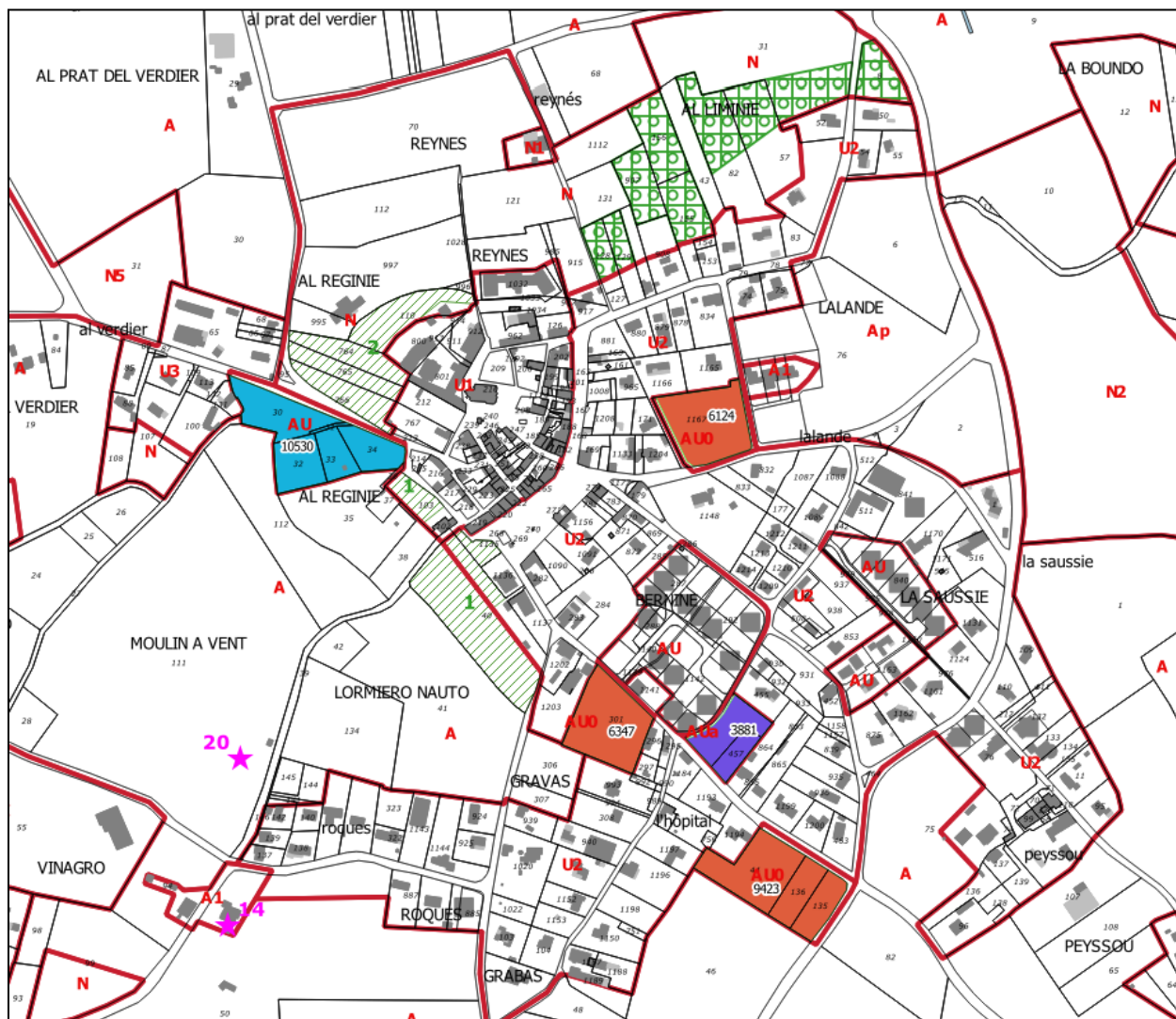
Les différentes zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif. Le réseau d'eau potable est de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des secteurs.

Les parcelles sont également desservies par le réseau électrique.

La capacité d'accueil de logement est diminuée de 8 logements.

4.2. Potentiel d'urbanisation des zones AU :

L'extrait ci-dessous nous montre la répartition des surfaces libres en zone AU avant modification :



2 zones sont ouvertes à l'urbanisation. La zone AU de Al Réginie dont le projet est abandonné pour des raisons de coût d'opération et de préservation de l'entrée du village et la zone AUa qui est contrainte par une servitude de logement social.

Ainsi les disponibilités sont nulles dans les zones ouvertes actuellement.

La commune a souhaité ne pas ouvrir la zone AU0 de 6124 m² car elle souhaite la conserver afin de prévoir un nouvel équipement public à moyen terme.

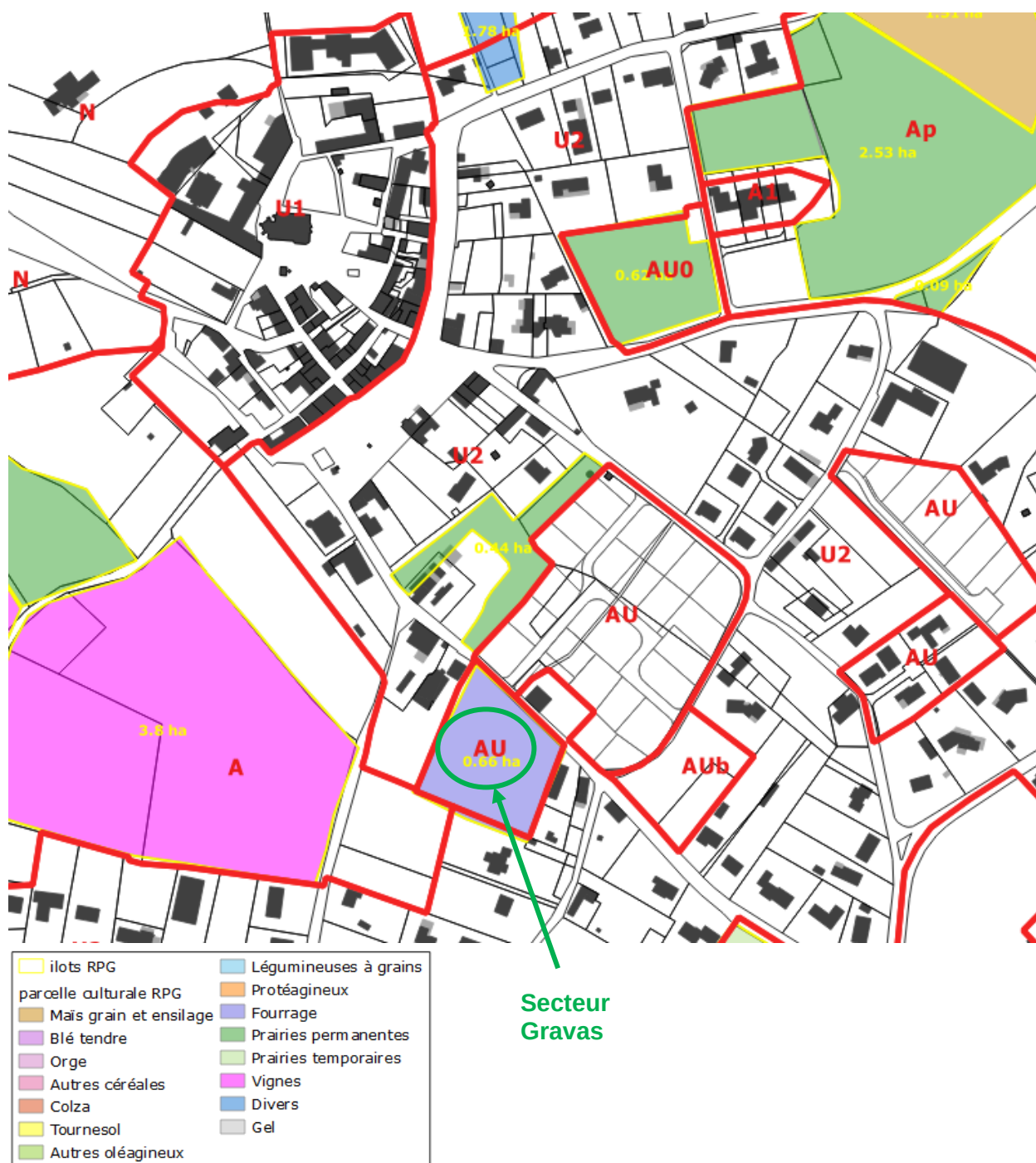
Les zones d'ouverture à l'urbanisation sont en partie des parcelles cultivées.

4.3. Potentiel de densification :

L'inventaire des surfaces libres a été réalisé en amont de la procédure et recense 3.11 ha de surfaces potentiellement densifiables. Ce qui en théorie pourrait permettre de construire 29 logements.



Les surfaces primées à la PAC sont identifiées sur l'extrait ci-dessous :



Le secteur de Gravas est en fourrage. La faible surface et son encerclement d'habitation sont des facteurs favorables à son urbanisation.

Les surfaces concernées sont limitées et ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

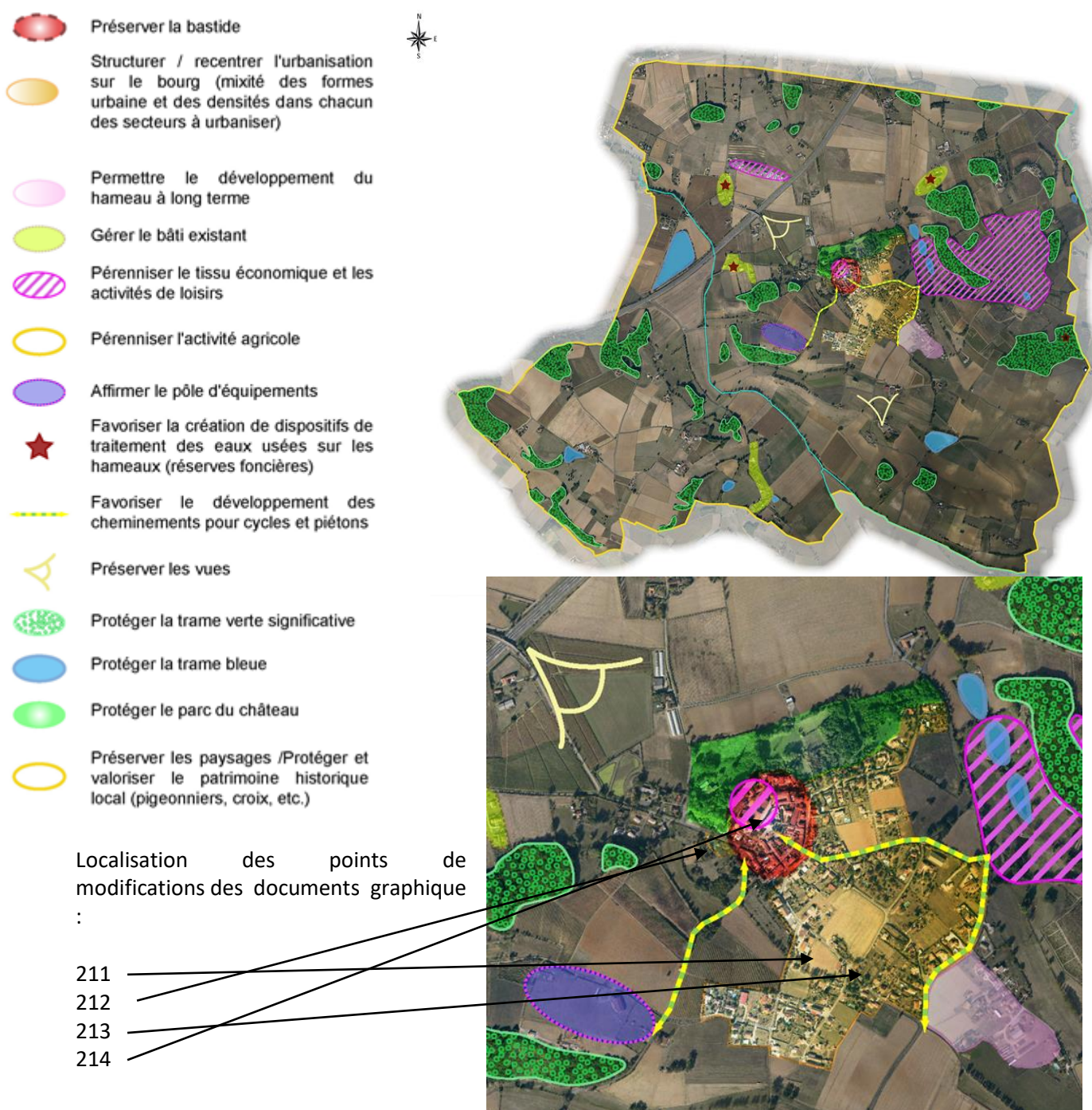
Le secteur n'est pas équipé de dispositif d'irrigation. Les parcelles ne sont pas drainées et ne sont pas intégrées en plan d'épandage.

5. COMPATIBILITE DU PROJET

Les points de modifications ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence sur les documents qui s'imposent au PLU dès lors qu'ils sont en cohérence avec le PADD.

5.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé comme suit :



Les points 211, 213 et 214 permettent de structurer et de recentrer l'urbanisation du village.
Le point 212 préserve l'entrée du village.

La modification du PLU entraine une évolution des zones constructibles sans remettre en cause les orientations du PADD.

5.2. Compatibilité 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.

Le projet de modification intégrant la révision allégée prévoit une production de logement de 19 logements sur 5 ans soit 4 logements par an.

Considérant que le potentiel de réhabilitation est très faible sur la commune (vacance des logements de 4.5 % seulement en 2017), le projet de modification vient compenser la faible disponibilité immobilière. Ainsi nous considérons que la modification est compatible aux orientations définies par le PLH en matière de production de logement.

Concernant la suppression de la servitude de logement social, le PLH ne fixe pas d'objectif de production sur Florentin.

5.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le SCoT a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT. Sa révision a été engagée par la Communauté d'Agglomération.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.

Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain, agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Il ne fixe pas d'objectif de développement pour les bourgs ruraux en émergence, mais il précise que :

« Orientation 8.1 : Produire des logements en corrélation avec la croissance démographique »

La modification engendre une augmentation estimée à 12 habitants sur les 10 prochaines années. La commune de Florentin compte 680 habitants (données 2017), ainsi la modification entraine à l'horizon 10 ans une évolution limitée de sa population (15 habitants soit 2% pour les 3 prochaines années).

Le SCOT n'impose pas d'objectif en terme de production de logement social ni en terme de forme dense d'urbanisation.

« Orientation 8.4. Maîtriser la consommation foncière et les conditions d'urbanisation des extensions urbaines d'habitat :

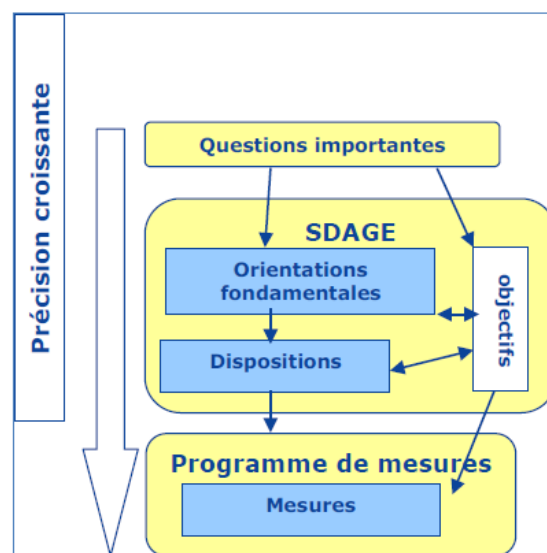
L'objectif retenu est de réduire la consommation foncière moyenne par logement d'environ 50% par rapport aux pratiques antérieures. »

La modification n'entraîne pas de changement sur les zones constructibles et ne va donc pas consommer d'espace agricole ou naturel.

5.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne :

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Florentin sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.



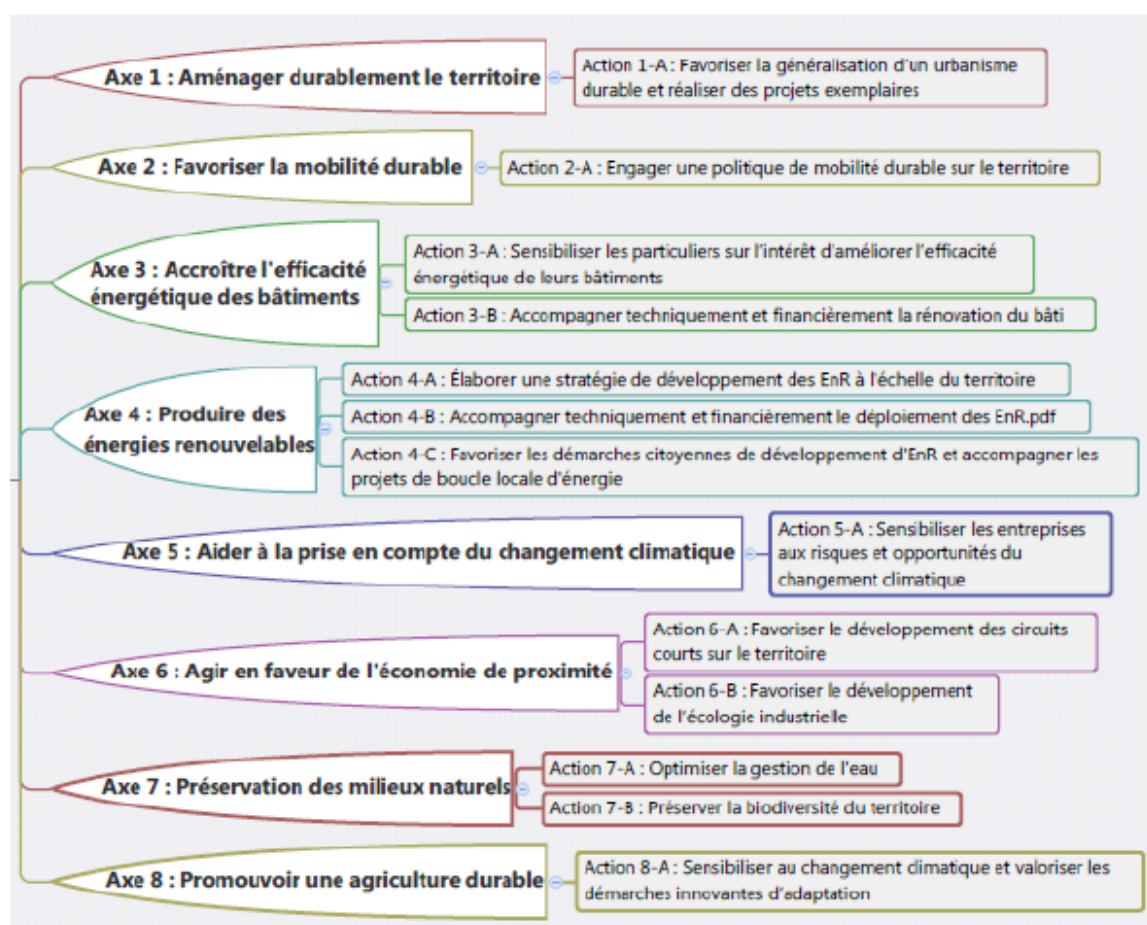
N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : Absence de zones humides identifiées, mais présence d'une zone inondable aux abords des cours d'eau	Pas d'incidence

D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

5.5. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015. Il est en cours de révision à l'échelle de l'agglomération Gaillac Graulhet.

Le volet Territoire s'articule autour de **8 axes stratégiques et 13 actions**



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

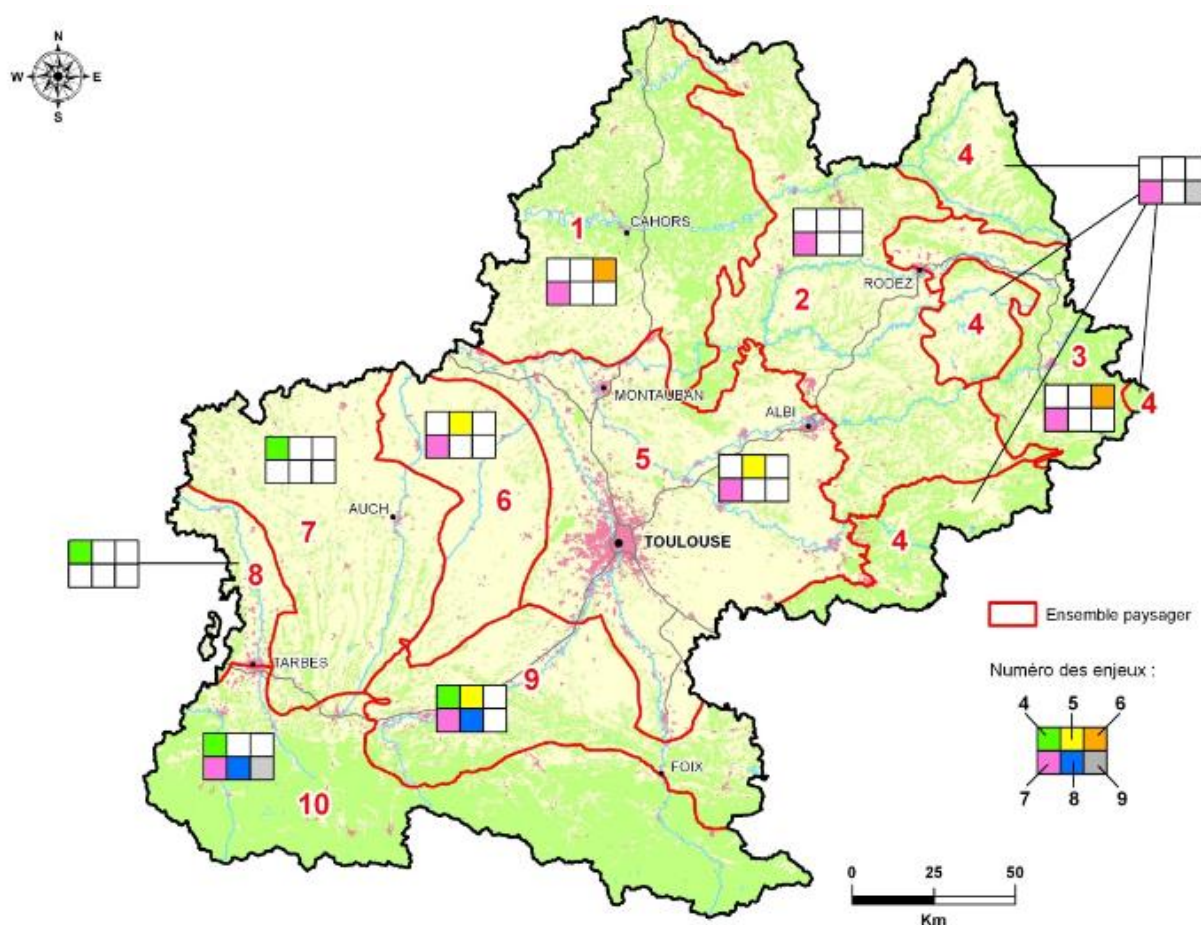
Le projet prend en compte le PCAET par une valorisation du patrimoine bâti (changements de destination) respectueuse de l'environnement et de l'espace agricole.

5.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et des milieux naturels

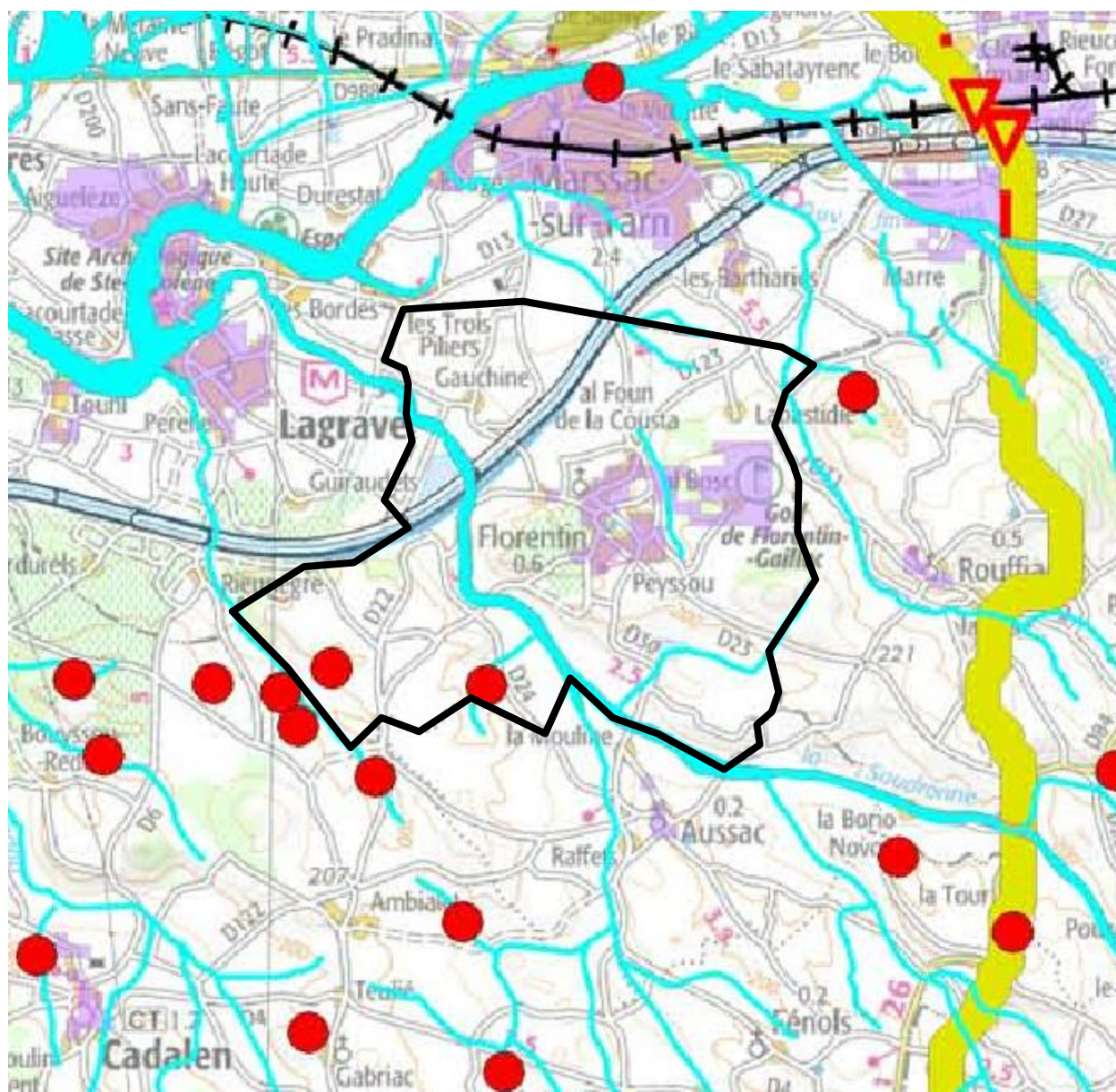
Sur les 9 enjeux sur SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

Enjeux		Ensembles paysagers									
N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1 La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2 Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3 La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4 Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5 L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6 Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7 Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8 Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9 Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité :



Éléments cartographiques de référence

- Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limites de la région

Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▽ Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

Éléments TVB	Sous-trames					Éléments multi-trames
	milieu boisé de plaine	milieu boisé d'altitude	milieu ouverts et semi-ouverts de plaine	milieu ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieu rocheux d'altitude	cours d'eau
Réservoirs de biodiversité						
Corridors						

N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Absence de zones humides identifiées sur la commune et absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Limitée sur l'ensemble du territoire (1 corridor présent sur la commune voisine)	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Limitée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

5.7. Prise en compte des risques et des nuisances

La modification n'est pas concernée par les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Inondation : PPRi du Dadou approuvé en date du 30/03/2012
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009
- Feux de forêt : Risque faible
- Sismique : Risque très faible

5.8. Prise en compte de la qualité des sites et des paysages

La commune de Florentin, ne comporte pas de site patrimonial d'intérêt majeur, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants.

Elle comporte des Espaces Boisés Classés qui ne sont pas concernés par la modification.

L'ouverture à l'urbanisation permet de compléter l'enveloppe urbaine du village.

6. CONCLUSION

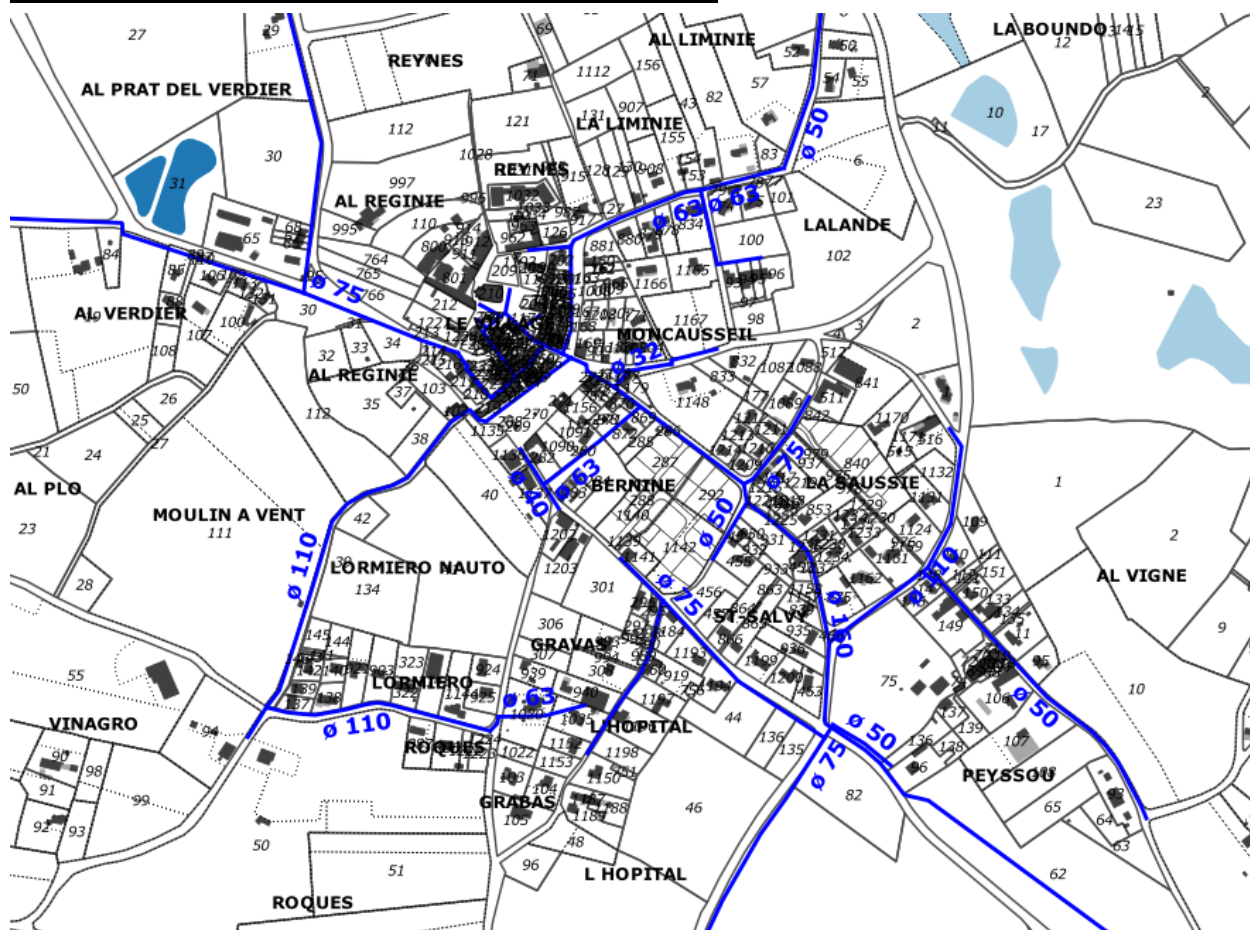
La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

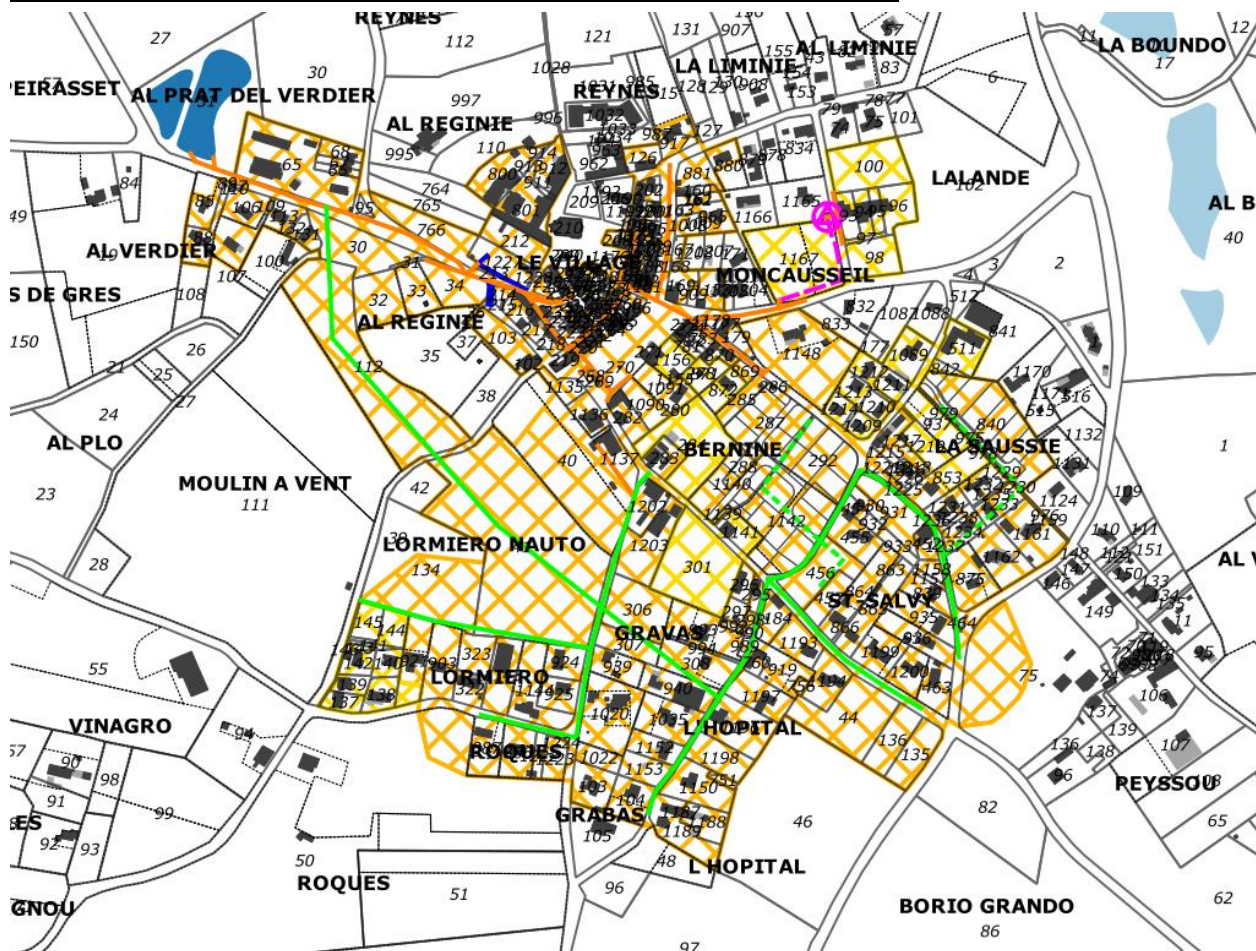
Cette modification est compatible aux orientations du SDAGE Adour Garonne, du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET et le SRCE.

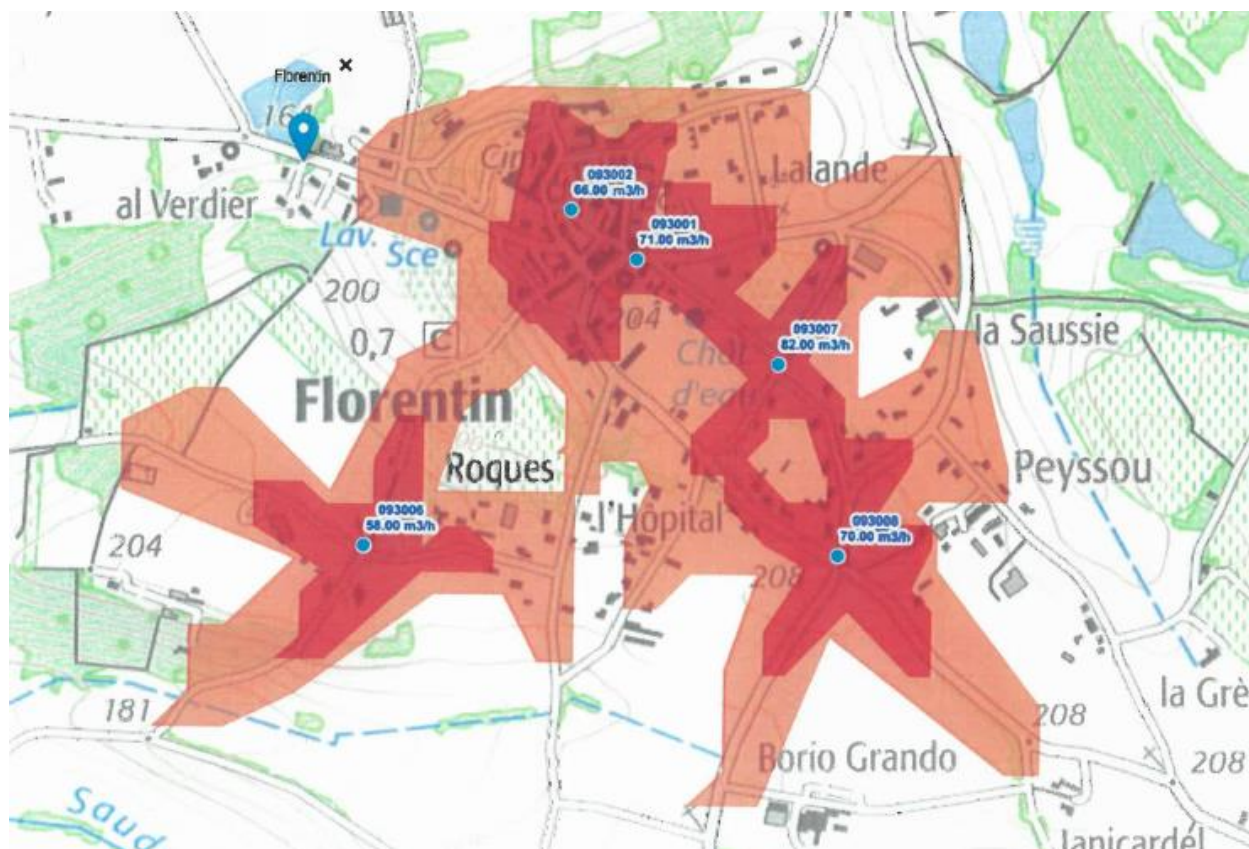
7. ANNEXES

Annexe 1 : dossier d'examen au cas par cas

Annexe 2 : Plan du réseau d'eau potable sur le village



Annexe 3 : Plan du réseau et zonage d'assainissement sur le village

Annexe 4 : Plan de la défense incendie sur le village

SOMMAIRE

A. CARACTERISTIQUES DU DOCUMENT	2
1. PRESENTATION GENERALE	2
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	2
1.2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	4
1.3. LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES	4
2. LE PROJET	6
2.1. LE PADD	6
2.2. LA MODIFICATION DU PLU	7
2.3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES	13
B. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	14
1. LE MILIEU PHSIQUE	14
1.1. LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE	14
1.2. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE	15
1.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	16
2. LE MILIEU NATUREL	18
2.1. LES ZNIEFF	18
2.2. LES SITES NATURA 2000	18
2.3. ARRETE DE BIOTOPE	20
2.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	20
3. LE PATRIMOINE PAYSAGER	22
3.1. LES UNITES PAYSAGERES	22
3.2. LES PERSPECTIVES PAYSAGERES	25
4. LE CONTEXTE AGRICOLE	26
5. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	27
6. LES RISQUES ET LES NUISANCES	27
7. LES RESEAUX	30
7.1. L'ASSAINISSEMENT ET L'HYDRAULIQUE URBAINE	30
7.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	32
C. LES INCIDENCES POTENTIELLES	32
1. CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE	32
2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	32
3. RISQUES ET NUISANCES	33
4. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	33
5. RESSOURCE EN EAU	33
D. ANNEXE : CARTE DES ENJEUX NATURELS ET URBAINS	34

A. CARACTERISTIQUES DU DOCUMENT

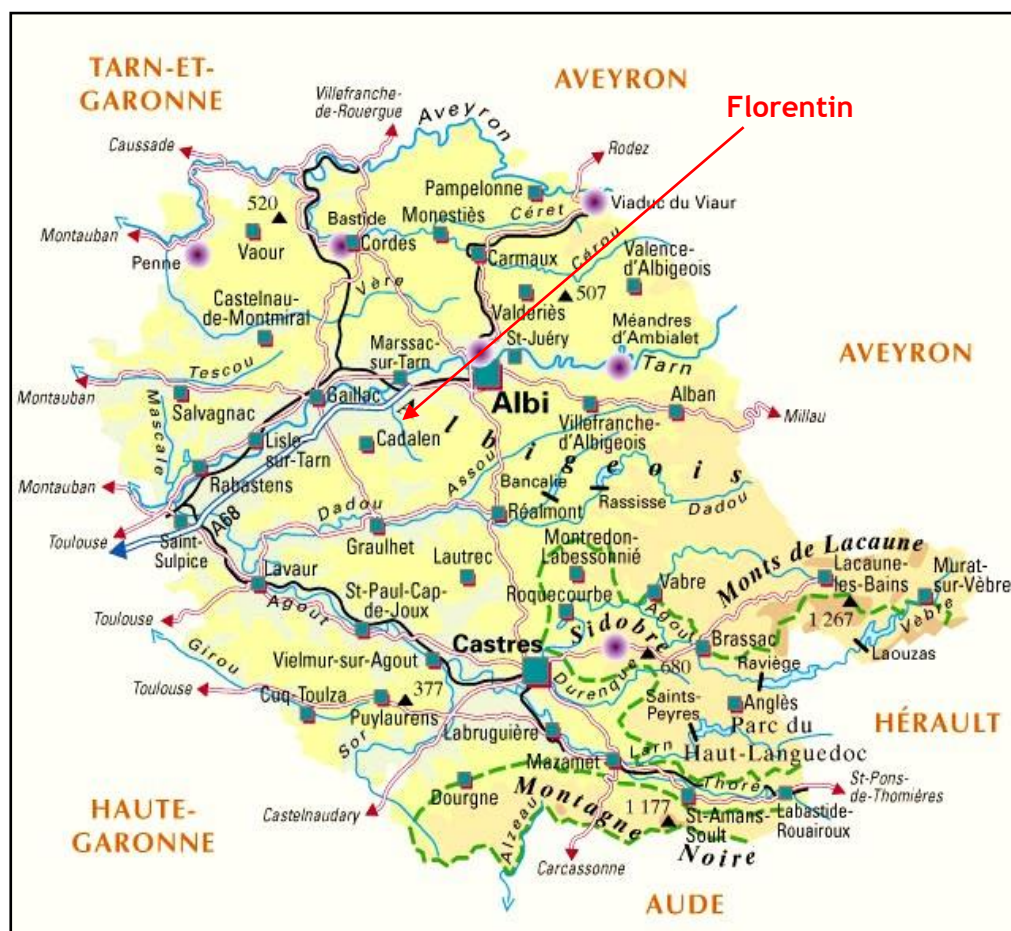
1. PRESENTATION GENERALE

Le présent dossier est suivi par la DDT du Tarn. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet pour la commune de Florentin (Maire : Jean Marc DUBOE) qui a mandaté le bureau d'études URBA2D (Gérant : S. Charruyer).

Il présente le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Florentin. Le PLU a été élaboré et approuvé le 26 février 2013. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Gaillac Graulhet en date du 12/02/2018.

1.1. Situation géographique

Florentin est une commune rurale située à 10 km à l'Est de Gaillac. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet. Florentin compte **680 habitants** au recensement de 2017 pour une surface communale de **1262 ha**. Sa densité moyenne de population est de **54 habitants au km²**.



Florentin est partagée entre l'unité paysagère des collines du centre et la Plaine du Tarn :

Le jeu de terrasses alluviales qui s'étagent sur la rive gauche du Tarn en direction du sud et la présence de l'autoroute A68, marquent la transition avec les paysages de la plaine.

Cette entité paysagère est située au centre du département du Tarn. Il s'agit d'une unité encore très rurale, ceinturée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. Les paysages agricoles de colline dominant et reflètent une certaine permanence dans les pratiques agraires.



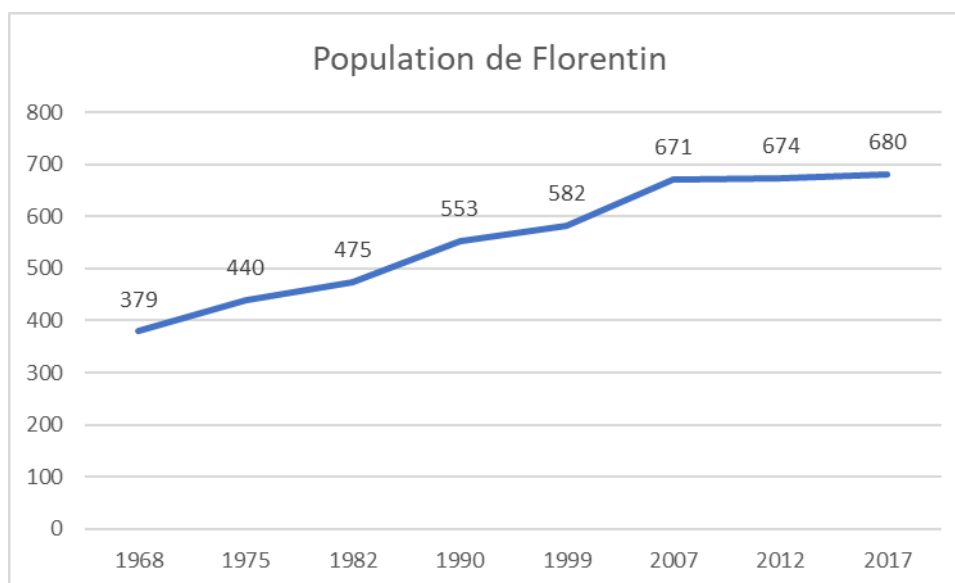
source : Atlas des paysages du Tarn



commune de Florentin fait partie du canton des Deux rives et de la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet.

1.2. Evolution démographique

En 2017, la population communale est estimée à 680 habitants.



L'augmentation de la population est linéaire entre 1968 et 2007. Depuis 2007, la hausse est plus faible.

1.3. Les dispositions supra communales

La commune n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional.

La commune est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, et en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune est également en Zone de Répartition des Eaux. La ZRE est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Florentin est adhérente au Syndicat d'électrification du Tarn (SDET) et du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Dadou (SIAH).

Elle fait également partie de :

- AOC Gaillac
- AOC Roquefort
- IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest
- IGP Veau de l'Aveyron

La commune de Florentin est soumise aux dispositions du :

➤ **Programme local de l'Habitat (PLH)**

La communauté de communes a réalisé un PLH, qui classe Florentin : « bourg ruraux en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Pour Florentin, les objectifs consistent à produire 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors VRD. En outre, toute opération de plus

de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement local à caractère social.

➤ **Plan Climat Energie Territorial (PCAET)**

Le PCAET de Tarn et dadou répond à 3 objectifs :

1. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
2. Augmenter la part des énergies renouvelables
3. S'adapter au changement climatique

Un nouveaux PCAET sera élaboré dans le cadre de la révision du SCOT.

➤ **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou : Pôle d'excellence Rurale**

Le **SCoT** a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.

Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain ; agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Concernant la rétention foncière, elle est estimée par un coefficient de 1,5 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts).

Les SCOT est en cours de révision.

➤ **Schéma Directeur Aménagement et de Gestion de l'Eau Adour Garonne :**

La totalité du territoire communal appartient au bassin versant du Tarn. Un contrat de rivière a été signé et engagé.

➤ **Schéma Aménagement et de Gestion de l'Eau :**

Le territoire n'est pas couvert par un SAGE.

2. LE PROJET

2.1. Le PADD

Le PADD de 2013 reste inchangé :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé comme suit :

-  Préserver la bastide
-  Structurer / recentrer l'urbanisation sur le bourg (mixité des formes urbaine et des densités dans chacun des secteurs à urbaniser)
-  Permettre le développement du hameau à long terme
-  Gérer le bâti existant
-  Pérenniser le tissu économique et les activités de loisirs
-  Pérenniser l'activité agricole
-  Affirmer le pôle d'équipements
-  Favoriser la création de dispositifs de traitement des eaux usées sur les hameaux (réserves foncières)
-  Favoriser le développement des cheminements pour cycles et piétons
-  Préserver les vues
-  Protéger la trame verte significative
-  Protéger la trame bleue
-  Protéger le parc du château
-  Préserver les paysages /Protéger et valoriser le patrimoine historique local (pigeonniers, croix, etc.)



2.2. La modification du PLU

Le présent dossier présente la modification N°2 du PLU comportant :

- la modification des documents graphiques consistant à ouvrir à l'urbanisation les zones AU0, à la suppression d'un emplacement réservé et de la servitude de logement social ainsi que la réorganisation de l'entrée du village.
- la modification des OAP afin d'organiser les zones d'ouverture à l'urbanisation
- l'adaptation du règlement écrit pour fixer les règles d'urbanisation des zones de développement.

L'ouverture à l'urbanisation concerne des parcelles situées dans l'enveloppe urbaine du village, en bordure des voies équipées sur le plan des réseaux sans porter atteinte au PADD, avec des objectifs de croissance de la population compatible au SCOT et au PLH.

2.2.1. Modification des documents graphiques

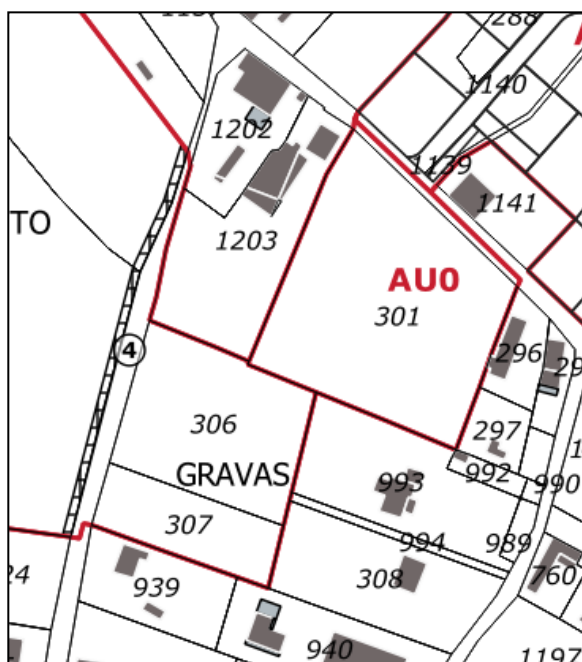
2.2.1.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Gravas : passage en AU (parcelle 301 : 6347 m²)

- **Le projet :**

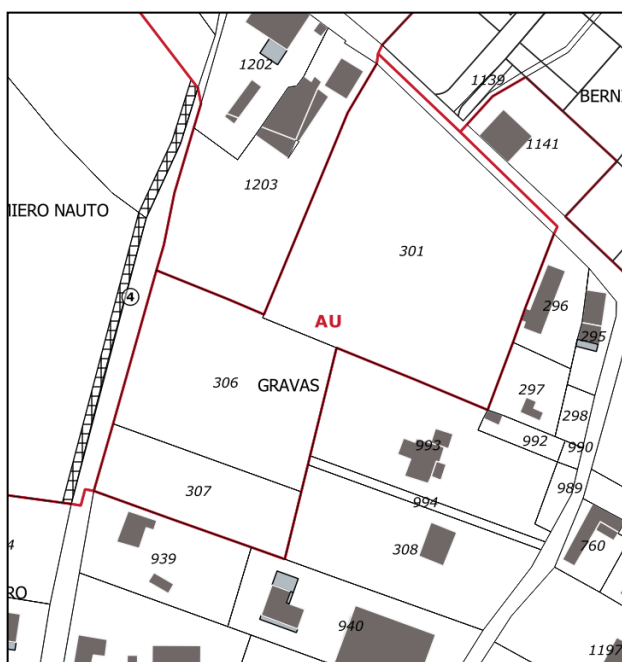
Il s'agit de permettre un projet de lotissement de 6 lots à intégrer à l'extension de la zone AU au Sud prévue dans la révision allégée n°1.

La surface moyenne des lots projetés hors VRD est de 850 m².

Extrait avant modification



Extrait modifié



Le schéma ci-dessous permet de visualiser l'organisation interne à la zone.

L'OAP s'appuie sur ce principe d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation est conjointe à la révision allégée pour intégrer en zone AU les parcelles 306 et 307.

- **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle 301 en diamètre 75

Les parcelles sont en assainissement collectif, le réseau passe sur la parcelle 306.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La borne incendie la plus proche est située à moins de 400 m des parcelles.

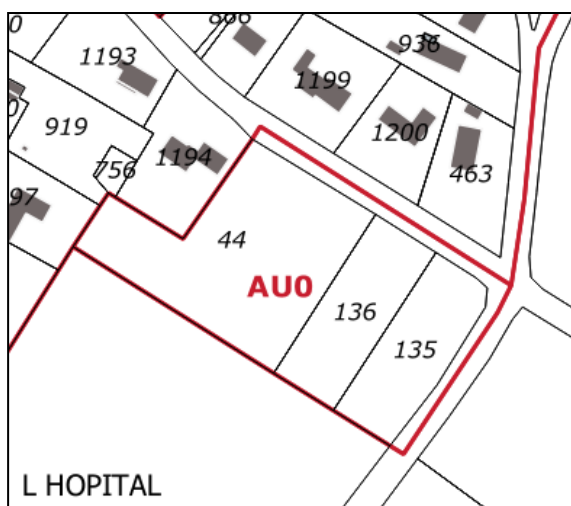


2.2.1.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de l'Hôpital : passage en AUb (4104 m²)

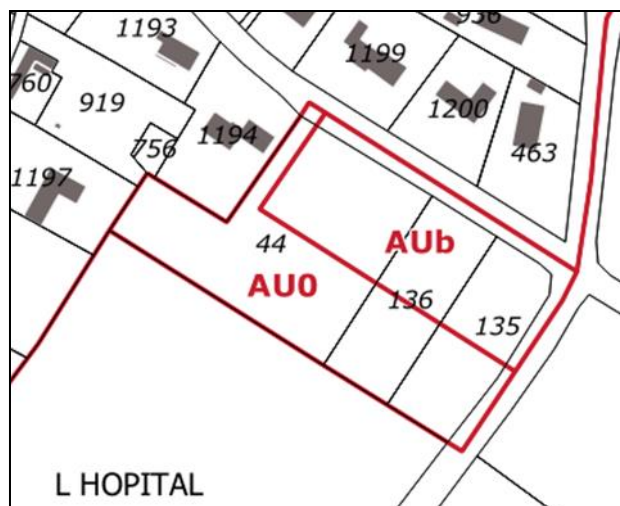
- **Le projet :**

L'urbanisation prévue concerne dans un premier temps un premier rideau de construction le long de la voie communale. Le solde de la zone AU0 sera étudié dans un second temps lors de l'élaboration du PLUi. Ainsi le zonage prévoit une desserte afin de réaliser un maillage routier le cas échéant.

Extrait avant modification



Extrait modifié



Projet de division parcellaire comporte 4 lots en conservant un accès agricole et une transition paysagère entre l'urbanisation et l'espace agricole :



- **Les réseaux :**

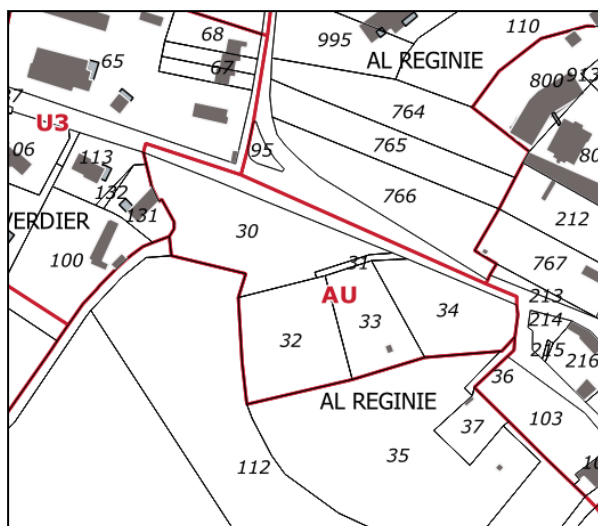
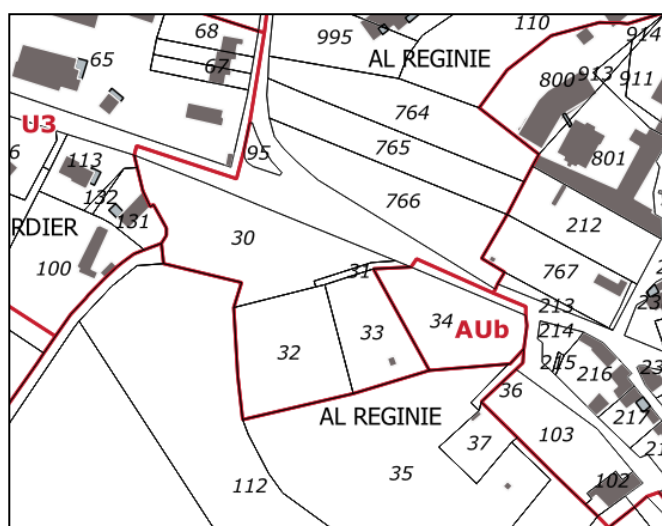
*Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle en diamètre 75
Les parcelles sont en assainissement collectif, le réseau passe au Nord de la zone.
Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
La borne incendie la plus proche est située à moins de 200 m des parcelles.*

2.2.1.3. Réorganisation de l'entrée du village : passage en N (9200 m²) et en AUb (2222 m²)

- **Le projet :**

L'urbanisation prévue sur ce secteur est trop onéreuse pour la commune du fait de la pente du terrain. L'impact paysager généré par les aménagements y serait également préjudiciable pour préserver les vues sur l'entrée du village. La commune souhaite permettre l'urbanisation uniquement de la parcelle la plus plane située au contact du centre ancien. La modification consiste à :

- Réduire la zone AU de 9200 m² pour la classer en zone N (parcelle 30-31-32 et 33)
- Classer en zone AUb la parcelle 34 : 2222m² afin d'imposer au minimum 2 logements sur cette parcelle

Extrait avant modificationExtrait modifié

La parcelle 34 fera l'objet d'une division parcellaire avec 2 lots. Les deux lots disposent d'un accès par les 2 chemins existants à l'Est et à l'Ouest de la zone.

- **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle d'une capacité suffisante pour au moins 2 logements

Les parcelles sont en assainissement collectif, le réseau passe au Nord de la parcelle 34.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

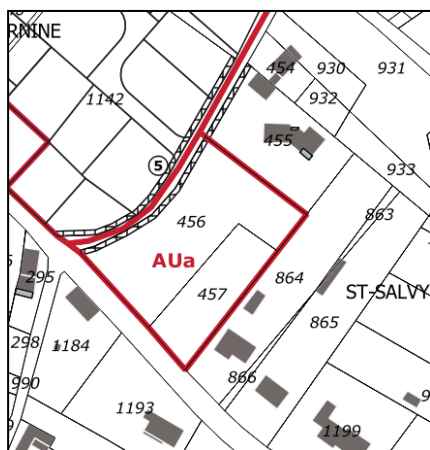
La borne incendie la plus proche est située à moins de 200 m de la parcelle 34.



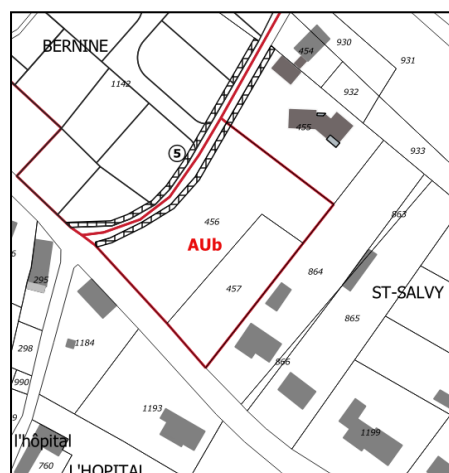
2.2.1.4. Suppression de la servitude de logement social sur le secteur AUa

La commune a sollicité les opérateurs public HLM afin de réaliser une opération de mixité sociale, mais aucun n'a répondu favorablement. Les terrains ne sont pas de maîtrise foncière communale. La commune souhaite lever cette servitude qui bloque l'urbanisation de cette parcelle.

Extrait avant modification



Extrait modifié



La parcelle 456 fera l'objet d'une division parcellaire avec 3 lots desservies par la voie en place ; Une continuité piétonne sera réalisée le long de la voie communale et le carrefour sera dégagé par un petit espace vert qui permettra de conserver la visibilité.

- **Les réseaux :**

Le réseau d'eau potable est situé au droit de la parcelle en diamètre 75

Les parcelles sont en assainissement collectif, le réseau passe à l'Ouest et au Sud des parcelles 456 et 457.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La borne incendie la plus proche est située à moins de 200 m de la zone.



2.2.1.5. Suppression de l'emplacement réservé n°6

Dans le cadre de l'aménagement du centre ancien, la commune a souhaité retravailler les sens de circulation et l'aménagement de l'espace public sans empiéter sur le domaine privé. Ainsi l'emplacement réservé n° 6 qui était prévu pour élargir la voie doit être supprimé.

Extrait avant modification



Extrait modifié



2.2.1.6. Synthèse des modifications des documents graphiques

Les tableaux suivants reprennent les 2 procédures en cours (modification et révision allégée) :

Surfaces avant modification

zone	surface en ha	constructions possibles	rétention foncière 1/3	constructions possibles sans rétention
AU et AUa	1,44	16	5,33	10,67
AU0	2,19	20	6,67	13,33
total	3,63	36	12	24

Surfaces modifiées

zone	surface en ha	constructions possibles	rétention foncière 1/3	constructions possibles sans rétention
AU et AUb	2,73	29	9,67	19,33
AU0	1,14	10	3,33	6,67
total	3,87	39	13	26

Les petites extensions de l'urbanisation de la révision allégée sont compensées par la réduction de la zone AU de Réginie.

Ainsi, le potentiel d'accueil de logement est augmenté de 3 logements (de 36 à 39 logements). En revanche, l'évolution à court terme est augmentée passant de 10 à 19 logements.

2.2.2. Modifications des orientations d'aménagement :

Les modifications des orientations d'aménagement permettent de définir les conditions d'aménagement imposées aux aménageurs en compatibilité avec les schémas d'aménagement présentés au chapitre précédent.

Les orientations concernent le tracé des voies et leurs caractéristiques, le raccordement aux réseaux et l'intégration paysagère (tissus urbain plantation, espaces verts...)

2.2.3. Modifications du règlement écrit :

Les modifications du règlement écrit concernent :

- les conditions d'aménagement des zones AUb pour lesquelles les orientations d'aménagement sont imposées.

- La zone AUa qui comportait une servitude de création de logement à caractère social est supprimée. Elle est reclassée en zone AUb. Dans ce secteur les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Une actualisation règlementaire est également réalisée afin de remplacer les références à l'article L123-5-7è par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Tableau de surface des zones

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant. Il intègre la révision allégée par la réduction des zones A, Ap et A1. L'évolution des surfaces affectées par la révision allégée figure en jaune.

Zones	surfaces avant modification	surfaces modifiées	Evolution
A	1003,0 ha	1002,2 ha	-0,8 ha
A1	19,0 ha	18,7 ha	-0,2 ha
A3	0,2 ha	0,2 ha	0,0 ha
Ap	6,3 ha	5,5 ha	-0,8 ha
AU	4,5 ha	4,9 ha	0,4 ha
AU0	2,4 ha	1,3 ha	-1,1 ha
AUa	0,4 ha	0,0 ha	-0,4 ha
AUb	0,0 ha	1,4 ha	1,4 ha
N	116,2 ha	117,1 ha	0,9 ha
N1	7,3 ha	7,3 ha	0,0 ha
N2	49,5 ha	49,5 ha	0,0 ha
N5	2,9 ha	2,9 ha	0,0 ha
U1	4,3 ha	4,3 ha	0,0 ha
U2	30,9 ha	31,6 ha	0,7 ha
U3	13,0 ha	13,0 ha	0,0 ha
UE	3,7 ha	3,7 ha	0,0 ha
UX	2,5 ha	2,5 ha	0,0 ha
total	1266,1 ha	1266,1 ha	0,0 ha

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure de modification ne réduit pas les surfaces en zone A et N :

La modification augmente de 0,9 ha la zone N.

Les documents graphiques modifiés sont présentés en pièce 3.

B. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. Le contexte topographique

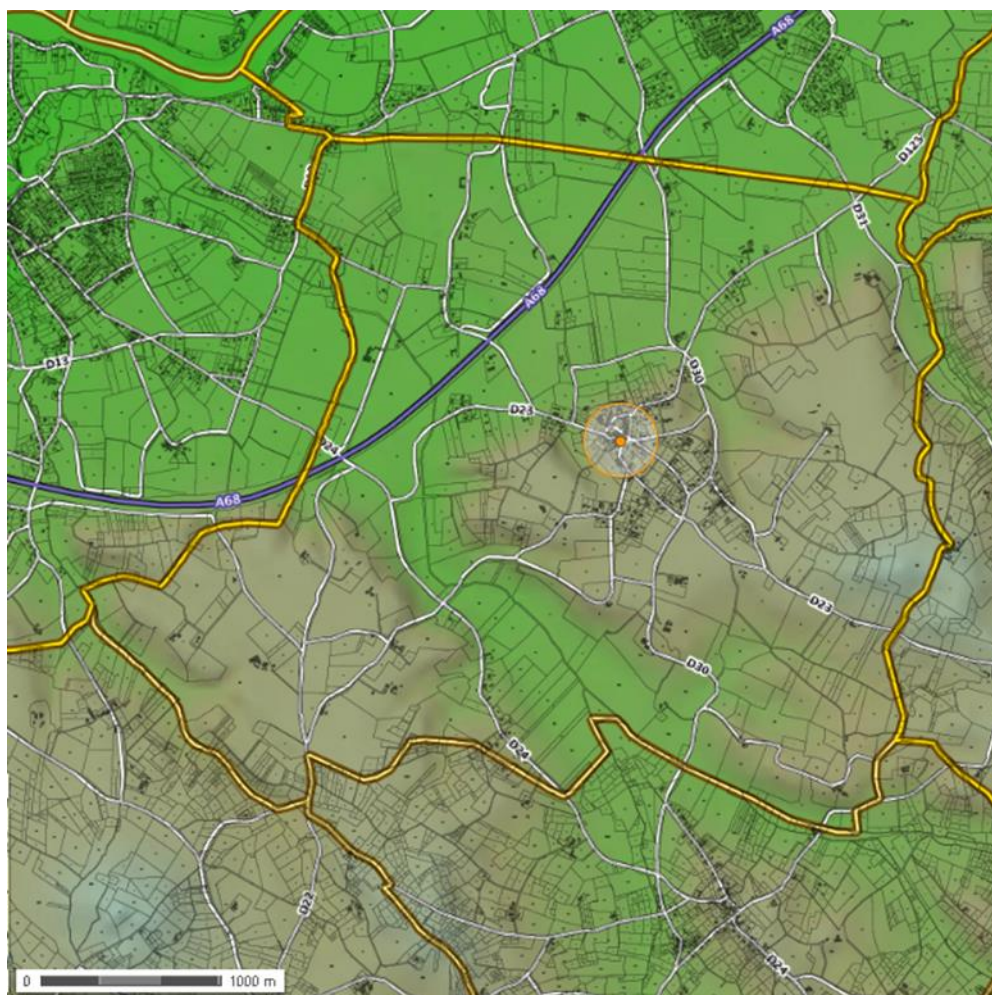
La topographie est marquée par 2 entités topographiques :

- Les collines
- La plaine alluviale

Le point le plus élevé (à 252 mètres) se situe au Sud-Est de la commune en limite communale avec Rouffiac. Le plus bas (149 mètres), se situe au Nord en limite de Lagrave. Le territoire présente donc un relief prononcé avec une amplitude importante et le village se situe à une altitude intermédiaire (200m).

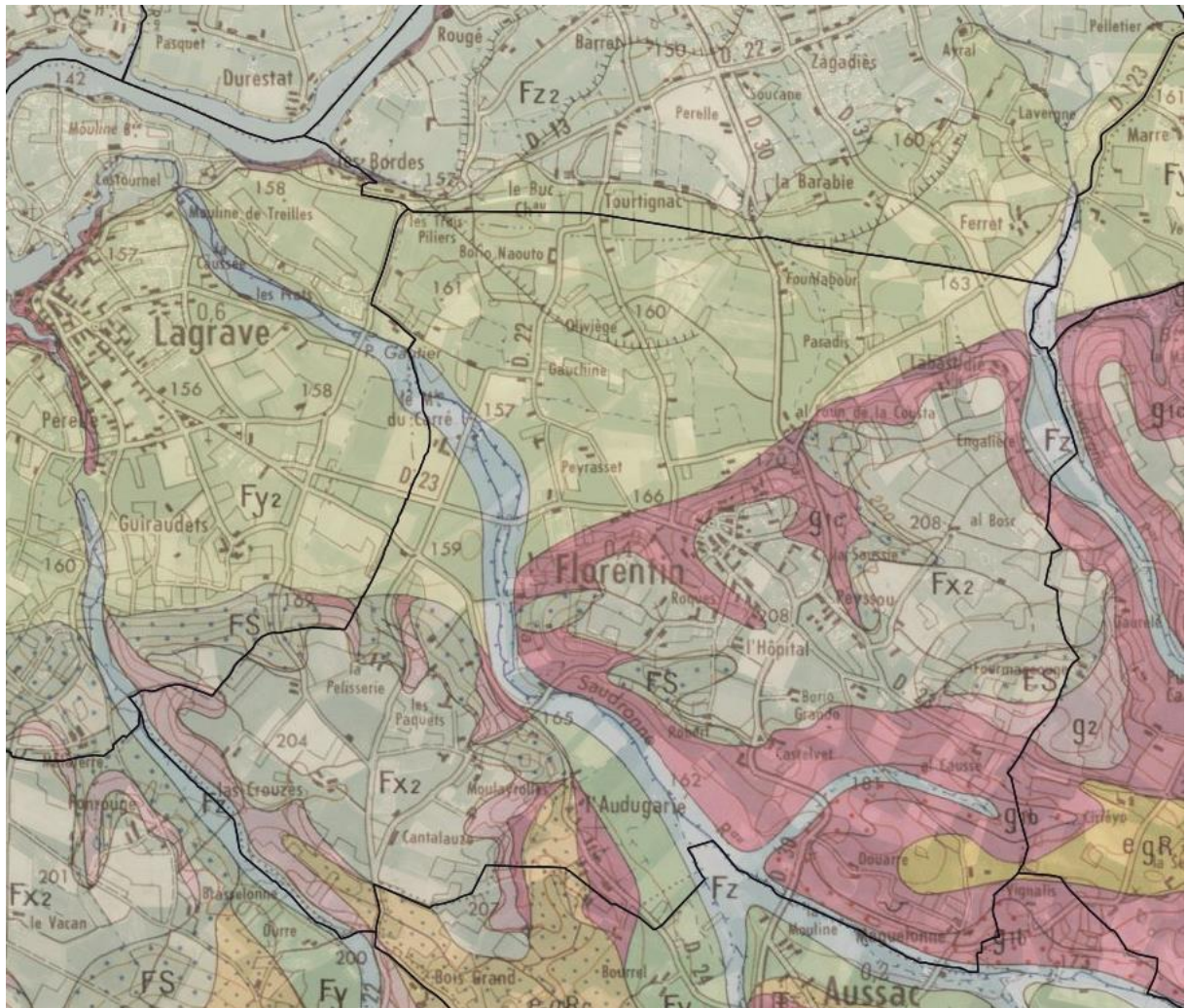
La forte déclivité du site offre des paysages très ouverts et de nombreux points de vue sur les espaces naturels et le bâti.

La carte topographique ci-dessus nous montre bien un pendage naturel dirigé vers le Nord, ainsi que les éléments identitaires.



1.2. Le contexte géologique

La commune s'inscrit dans la vallée du Tarn, plane au Nord et vallonnée sur les 2/3 Sud. Le village est composé de sols d'alluvions des moyennes terrasses du Tarn.

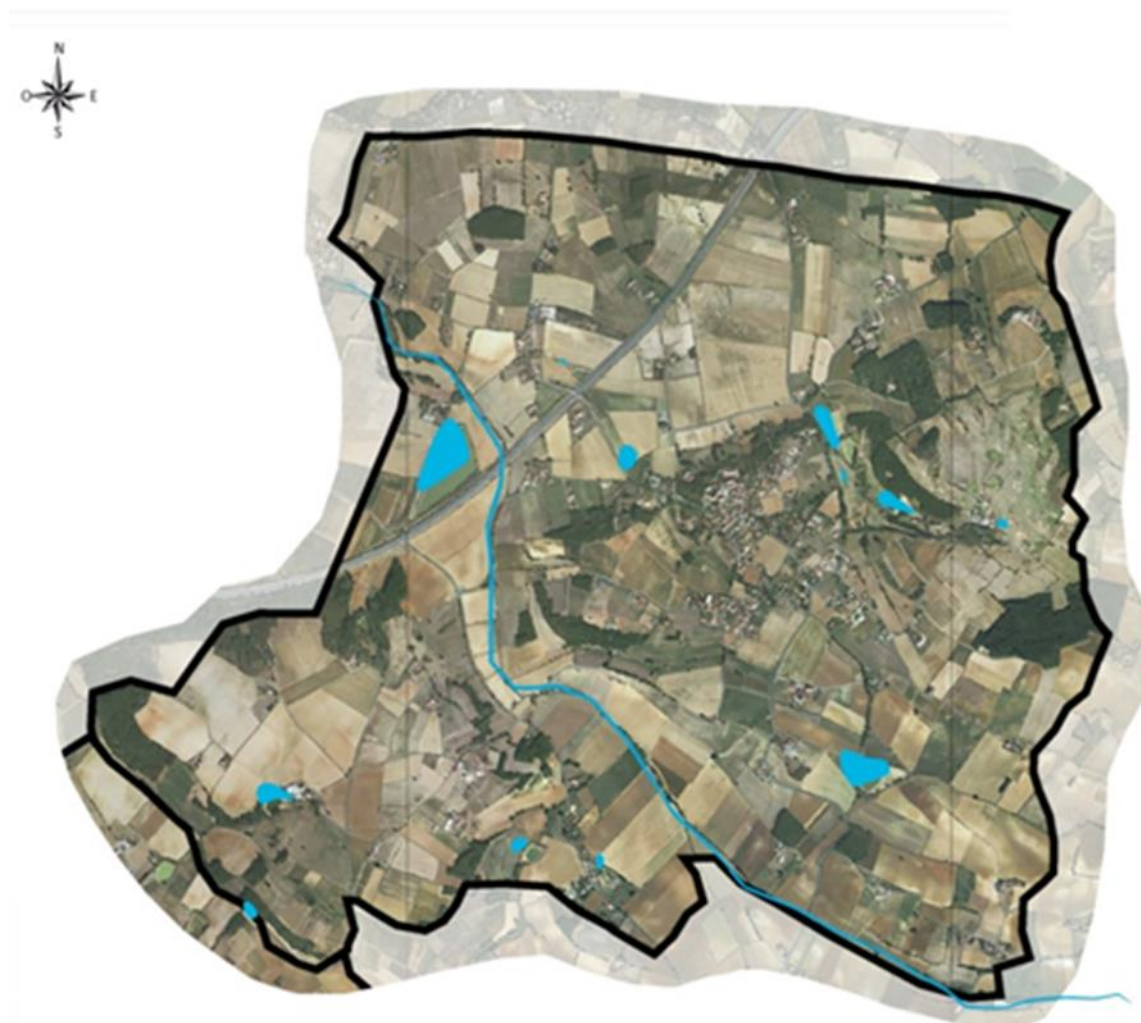


Feuille N°958 - GAILLAC (Notice)

- Fz Alluvions des petites rivières et ruisseaux
- Fy2 Alluvions des basses terrasses du Tarn
- Fy Alluvions des basses terrasses des petites vallées
- Fx2 Alluvions des moyennes terrasses du Tarn
- Fs Eboulis et solifluxions issus des terrasses alluviales
- e-gRc Eboulis et solifluxions issus des dépôts tertiaires
- g2 Stampien : Marnes et molasses
- g1C Sannoisien supérieur : Calcaire d'Albi

1.3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique communal est principalement marqué par la présence de ruisseaux affluents du Tarn, ainsi que plusieurs retenues collinaires.



La totalité du territoire communal appartient au bassin versant du Tarn composés de 5 ruisseaux :

O3940500	La Saudronne
O3930560	Ruisseau Lavergne
O3940550	Ruisseau de Brignou
O3940650	Ruisseau Riou Frech

La Saudronne est le ruisseau principal. Il comporte un état écologique moyen, un état chimique bon avec un objectif de bon état écologique en 2027.

- Les masses d'eau souterraines :

La commune comporte 4 masses d'eaux souterraines :

- FRFG021 Alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout secteurs hydro o3-o4
- FRFG082 Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG
- FRFG083 Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne
- FRFG089 Molasses du bassin du Tarn

La commune est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune est également en Zone de Répartition des Eaux. La ZRE est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

- Le SDAGE Adour Garonne :

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.

Six grandes orientations guident la révision du SDAGE.

Elles intègrent les objectifs de la Directive de la Communauté Européenne (DCE) et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer.

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Trois axes ont été identifiés prioritaires pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- réduire les pollutions diffuses,
- restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques,
- maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

Les objectifs principaux doivent être atteints conformément à la DCE dans l'ensemble des pays européens :

- ne pas détériorer l'état actuel des milieux aquatiques
- atteindre le bon état des eaux en 2015 ou supprimer les rejets de substances prioritaires d'ici 2020
- respecter les objectifs spécifiques des zones protégées (zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole, zones sensibles aux eaux usées des collectivités, zones Natura 2000, captages destinés à l'alimentation en eau potable,...)

- Le Syndicat Mixte du Bassin Versant Tarn Aval

UHR Tarn aval



Principaux enjeux

- Pollution domestique (Albi, Gaillac).
- Vulnérabilité des captages AEP de surface.
- Hydro-morphologie : barrages hydroélectriques.
- Gestion des débits d'étiage.

Objectif bon état écologique



Masses d'eau superficielles

Cours d'eau

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Lacs, côtiers et transition

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Objectif bon état chimique

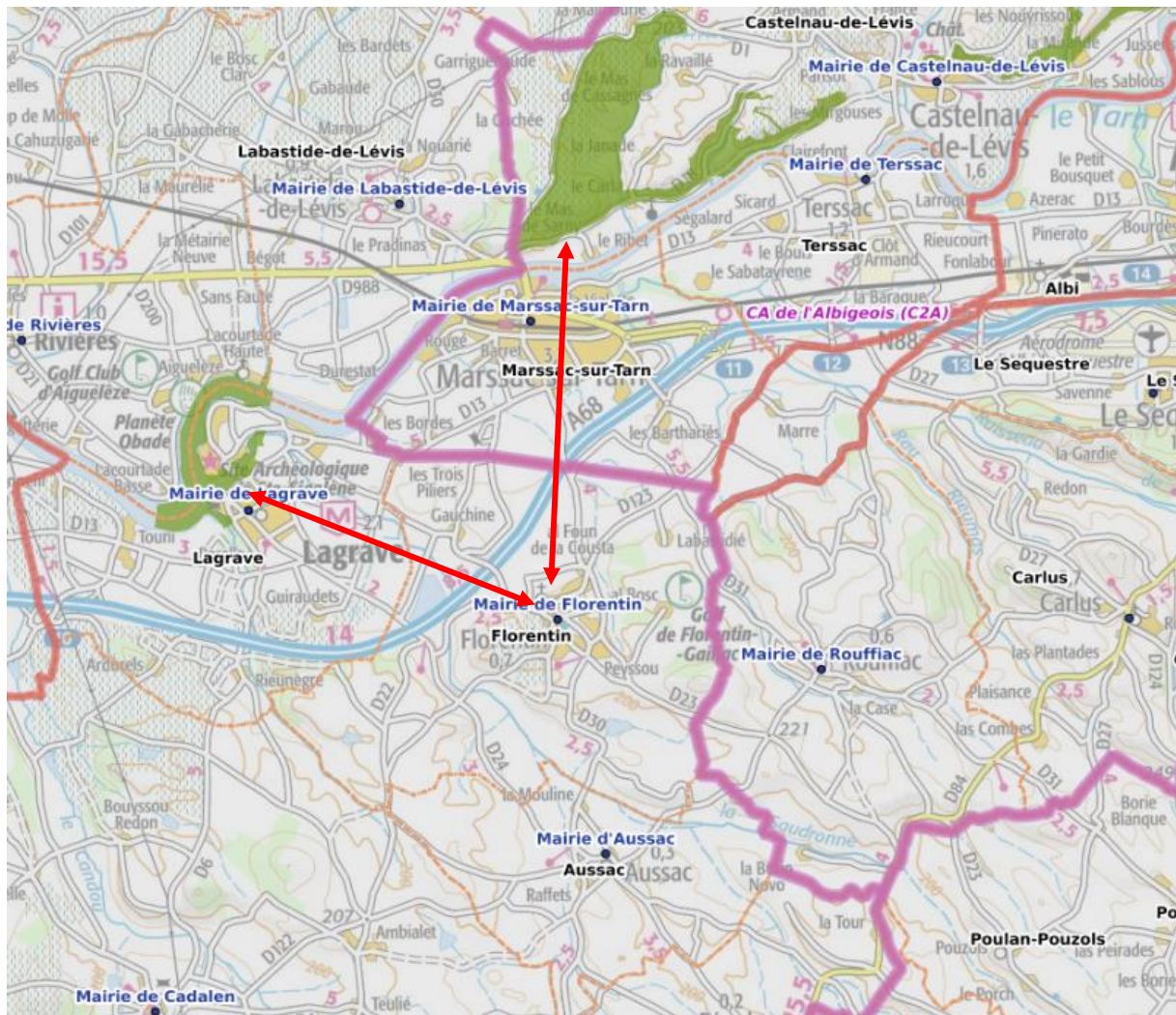


2. LE MILIEU NATUREL

2.1. Les znieff

La commune de Florentin est située à plus de 20km de la zone Natura 2000 la plus proche (Forêt de la Grésigne)

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de seconde génération sont situées à proximité de Florentin sur les communes de Lagrave et de Castelnau de Lévis.



Les deux ZNIEFF sont sans liens directs avec la commune de Florentin et sont situés à environ 3,5 km du village.

2.2. Les sites Natura 2000

Le cadre réglementaire

En application de la convention adoptée lors du "Sommet de la Terre" de Rio de Janeiro en 1992, ratifiée par la France en 1996, le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Plus précisément, il est de conserver ou rétablir les habitats et les espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire dans leur aire de répartition naturelle, notamment

là où ils sont en danger de disparition, et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Le réseau est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" (zones de protection spéciale, ZPS) et "Habitats" (sites d'intérêt communautaire, SIC), datant respectivement de 1979 et 1992.

La démarche consiste dans la mise en place de mesures de protection ou de gestion des zones concernées, en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et des particularités locales, en concertation avec les acteurs locaux intéressés, afin de contribuer au développement durable. Un document d'objectif (DOCOB) a permis de fixer les orientations de gestion et les moyens financiers d'accompagnement sur la ZPS.

La commune de Florentin n'est pas située à proximité d'un site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 les plus proches sont :

-le SIC FR7300951 « Forêt de Grésigne » située à plus de 20 km de Florentin.

-la ZPS FR7312011 « Forêt de Grésigne et ses environs » située à plus de 15 km de Florentin.

Nous décrivons ci-après la ZPS aux limites les plus proches de Florentin. Elle couvre une superficie de 27 701 ha.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	63%
Prairies améliorées	9%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	7%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	6%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%
Pelouses sèches, Steppes	3%
Autres terres arables	3%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	2%
Forêts de résineux	2%

- **Autres caractéristiques du site :**

Le site est caractérisé au nord et à l'ouest par des plateaux calcaires aux sols peu profonds, entaillés par les gorges de l'Aveyron et la vallée de la Vère. Au centre, au sud et à l'est, les régions vallonnées correspondent à des formations de grès, boisées pour l'essentiel.

- **Qualité et importance :**

Onze espèces de l'annexe 1 se reproduisent régulièrement sur le site, parmi lesquelles 7 espèces de rapaces. Le site accueille des populations remarquables de rapaces rupestres (Faucon pèlerin, Grand-Duc d'Europe) et forestiers (Aigle botté, Circaète Jean le Blanc). La densité de couples nicheurs de Faucon pèlerin compte parmi les plus importantes de France. Les populations de Pic mar, concentrées sur le massif de Grésigne sont également remarquables. Le Milan royal a été observé à plusieurs reprises sur le site en période de reproduction mais sa nidification n'a pas été mise en évidence.

Les boisements de feuillus dominent largement le site. Les milieux ouverts à semi-ouverts sont moins bien représentés mais jouent un rôle fonctionnel essentiel en contribuant à l'alimentation de la majorité des espèces d'oiseaux.

- **Vulnérabilité :**

La fermeture du milieu constitue le principal facteur de vulnérabilité pour ce site. Le développement des activités touristiques représente une seconde problématique qui mérite une attention particulière.

- Evaluation des espèces :

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM français	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Aigle botté	Hieraaetus pennatus	Reproduction	Bonne	Bonne
Bondrée apivore	Pernis apivorus	Reproduction		
Milan noir	Milvus migrans	Reproduction		
Milan royal	Milvus milvus	Reproduction		
Circaète Jean-le-Blanc	Circaetus gallicus	Reproduction	Bonne	Bonne
Busard Saint-Martin	Circus cyaneus	Reproduction		
Faucon pèlerin	Falco peregrinus	Résidence	Bonne	Bonne
Grand-duc d'Europe	Bubo bubo	Résidence	Bonne	Bonne
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus	Reproduction	Bonne	Bonne
Pic mar	Dendrocopos medius	Résidence	Bonne	Bonne
Alouette lulu	Lullula arborea	Résidence		
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio	Reproduction		

Oiseaux migrateurs non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM français	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Hibou petit-duc, Petit-duc scops	Otus scops	Reproduction		
Martinet à ventre blanc, Martinet alpin	Tachymarptis melba	Reproduction	Bonne	Bonne
Fauvette passerinette	Sylvia cantillans	Reproduction		

2.3. Arrêté de Biotope

Néant sur la commune.

2.4. Les continuités écologiques

Il existe de nombreux liens entre les trames vertes et bleues identifiées par des liaisons dont les principales sont représentées (corridors). Elles ont une importance considérable en terme de déplacement, de nourrissage, de reproduction ou de repos de la faune sauvage.

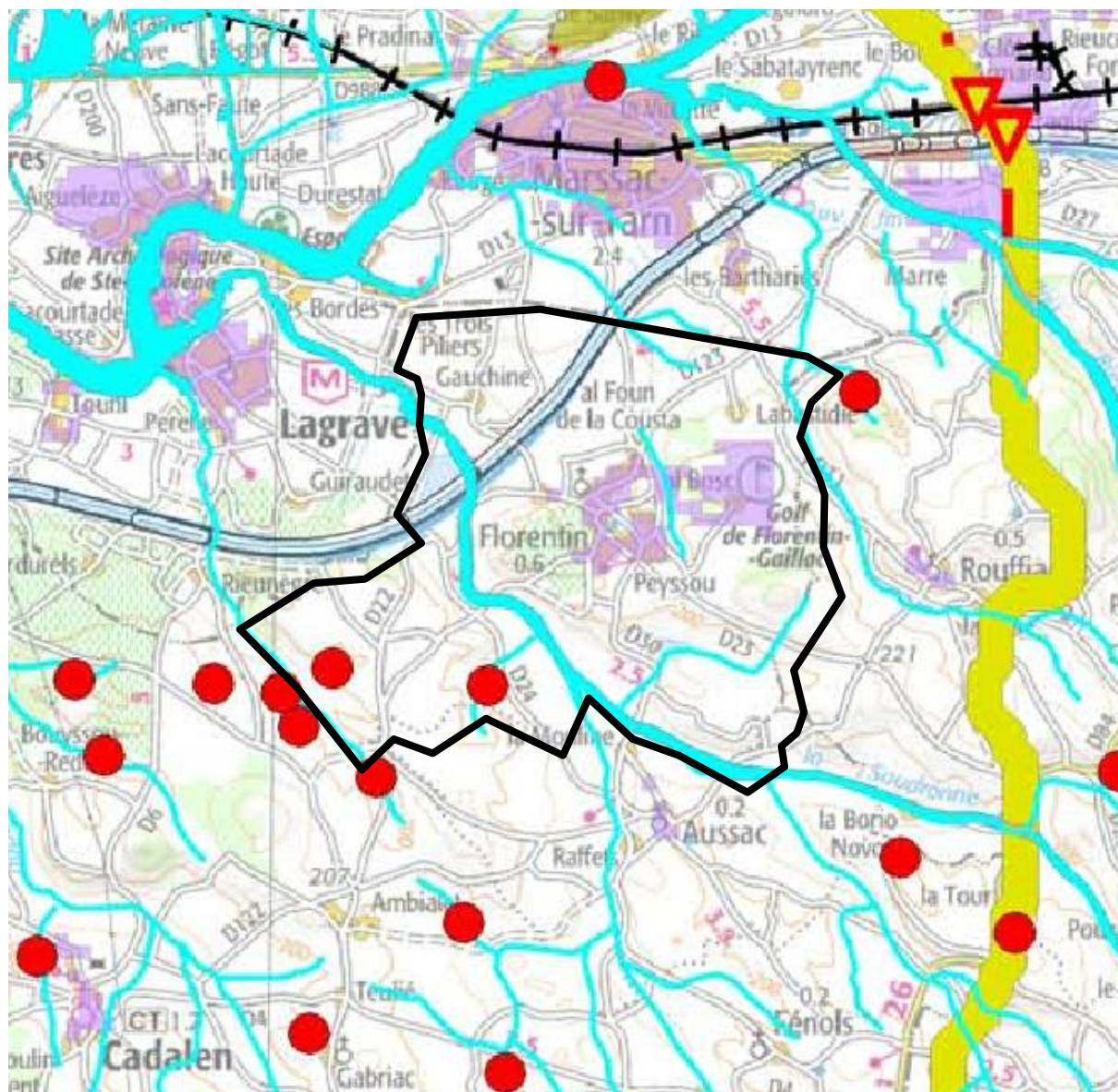
Les abords des cours d'eau ainsi que les espaces boisés sont des milieux naturels riches en matière de diversité biologique animale ou végétale. Il convient donc de les préserver.

L'identification de trames vertes et bleues ci-contre met en évidence les nombreux liens entre les continuités naturelles du territoire ainsi qu'avec les communes voisines.

Les continuités écologiques sont formées d'une part, par les trames vertes et bleues (entités naturelles de grande taille) elles-mêmes, puisqu'elles constituent des zones d'échanges et d'autre part, par des entités naturelles (végétales ou topographiques) plus réduites composées de haies, bosquets, talus, talwegs, ravins...

Les corridors sont des couloirs de liaison pour la faune sauvage aussi bien pour les animaux terrestres, aquatiques que pour les oiseaux et les insectes. Leur rôle étant en particulier très important lors de la pollinisation des végétaux par exemple.

La carte ci-après nous montre les continuités identifiées par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).



Eléments cartographiques de référence

- +—+— Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limites de la région

Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▼ Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

Eléments TVB	Sous-trames					Eléments multi-trames
	milieu boisés de plaine	milieu boisés d'altitude	milieu ouverts et semi-ouverts de plaine	milieu ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieu rocheux d'altitude	
Réservoirs de biodiversité						
Corridors						

Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité. Les enjeux sont liés aux obstacles à l'écoulement des cours d'eau (point rouge).

Les enjeux peuvent être synthétisés ainsi :

- préservation des cours d'eau à écoulement permanent (trame bleu secondaire),
- préservation des ensembles de boisements, affleurements, zones humides, ZNIEFF... (Trame verte secondaire).
- préservation des corridors formés par les cours d'eau à écoulement temporaire et les ensembles de haies qui assurent le lien entre les trames vertes et bleues.

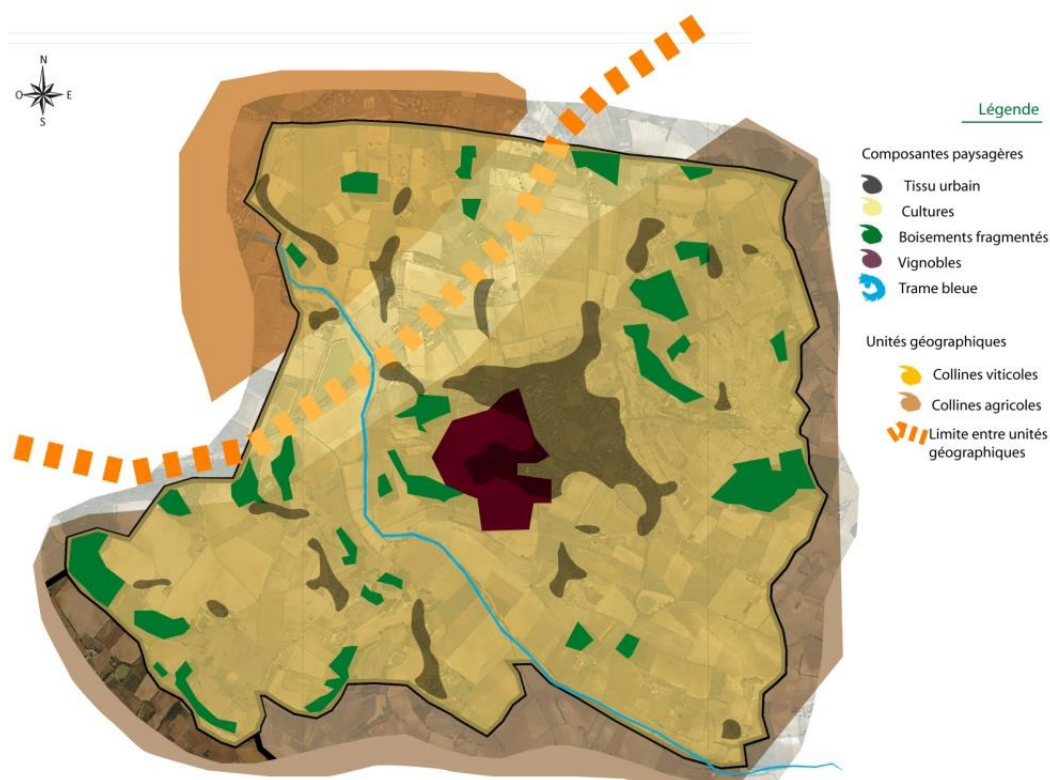
3. LE PATRIMOINE PAYSAGER

3.1. Les unités paysagères

Le territoire de Florentin se caractérise par sa localisation à la limite entre la plaine du Tarn (où passe l'A68) et un ensemble davantage collinéen (partie Ouest de la commune). En direction du Sud, un jeu de terrasses successives conduit en effet progressivement vers un relief de coteaux et collines agricoles.



Composantes et structures paysagères de Florentin



La commune de Florentin se caractérise par deux entités paysagères :

- la Plaine du Tarn, au Nord,
- les collines du centre, au Sud.

- La plaine du Tarn

La Plaine du Tarn constitue un large couloir ouvert en direction du Pays toulousain qui forme l'axe de communication privilégié du département. La plaine offre ainsi un caractère ample et déblayé.

Le développement urbain et périurbain est fortement perceptible, tout comme les réseaux de communications qui ont une place importante dans le paysage. L'autoroute A68 opère une coupure dans le paysage. Toutefois, cet axe offre sur son parcours une lecture privilégiée du paysage. Les vues depuis cet axe sur le bourg de Florentin sont ainsi remarquables.

Les paysages de cette entité, en dehors des espaces urbains et périurbains, sont fortement marqués par le travail de la terre : agriculture, viticulture, vergers, maraîchage, ... De ce fait, l'échelle du paysage varie en fonction de ses occupations. Les grands espaces agricoles ouverts occupent notamment les terrasses du Tarn où les cultures et prairies dominent. Ces grands espaces résultent en partie du remembrement qui a été mis en œuvre à l'occasion de la réalisation de l'autoroute.



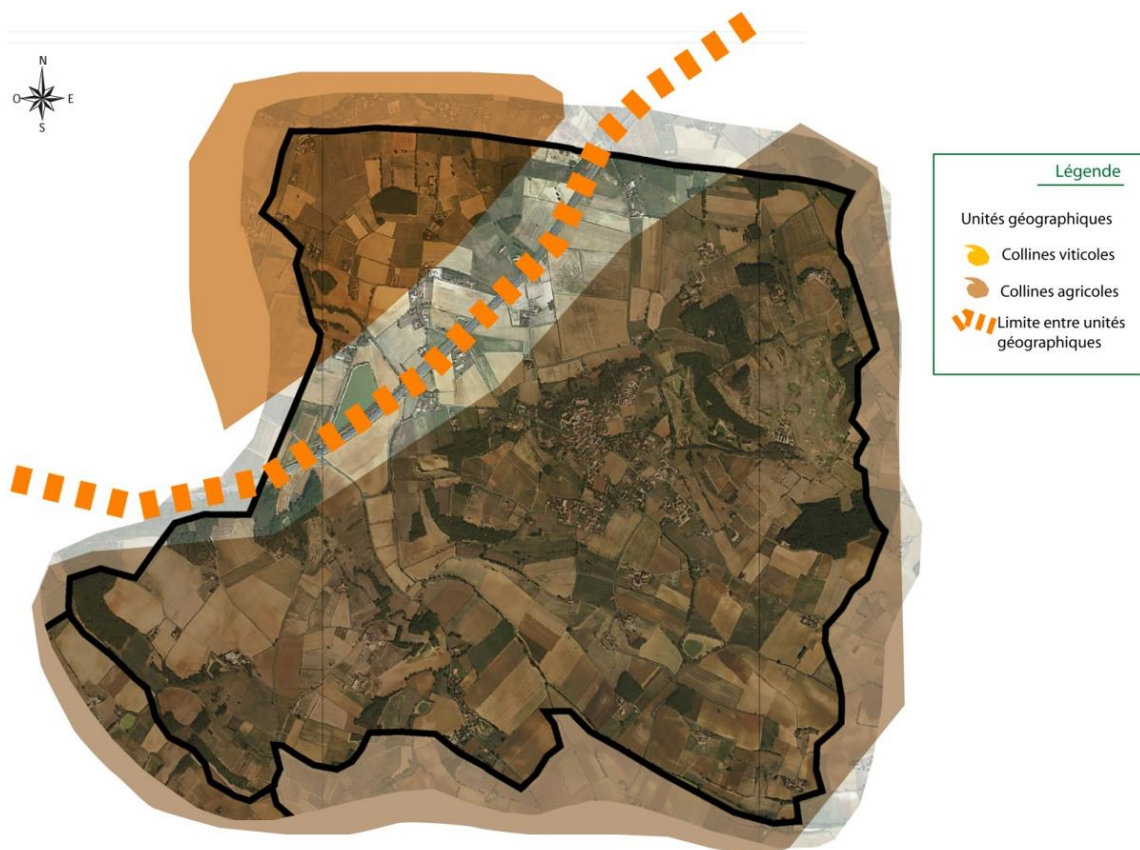
- Les collines du centre

Le jeu de terrasses alluviales qui s'étagent sur la rive gauche du Tarn et la présence de l'autoroute A68, marquent la transition avec les paysages de la plaine.

Cette entité paysagère est située au centre du département du Tarn. Il s'agit d'une unité encore très rurale, ceinturée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. Les paysages agricoles de colline dominent et reflètent une certaine permanence dans les pratiques agraires.



Entre Plaine du Tarn et Collines du centre



3.2. Les perspectives paysagères

Le village est situé en position dominante par rapport à la vallée du Tarn avec des vues depuis l'autoroute. Les entrées du village sont également intéressantes par leur caractère naturel ou agricole :

Entrée Ouest



Cette entrée sera préservée par la modification du PLU en réduisant la zone AU lui permettant de conserver son caractère naturel en partie basse.

Entrée Est



Cette entrée déjà délimitée par l'urbanisation existante qui sera complétée en alignement du bâti.

26

La zone-projet est située en dehors de tout périmètre de protection d'un monument historique. Toutefois, en lien avec les orientations du SCOT, il est important de rappeler la présence d'un patrimoine non protégé très varié qui participe également à l'identité locale. Ils s'agit notamment de l'église, du château, de pigeonniers, des maisons de maître, des fermes, des arbres d'alignement, des arbres isolés...

6.1. Le risque d'inondation

Les rejets des eaux pluviales ne concernent pas des volumes importants susceptibles d'occasionner des risques.

6.2. Le risque d'incendie

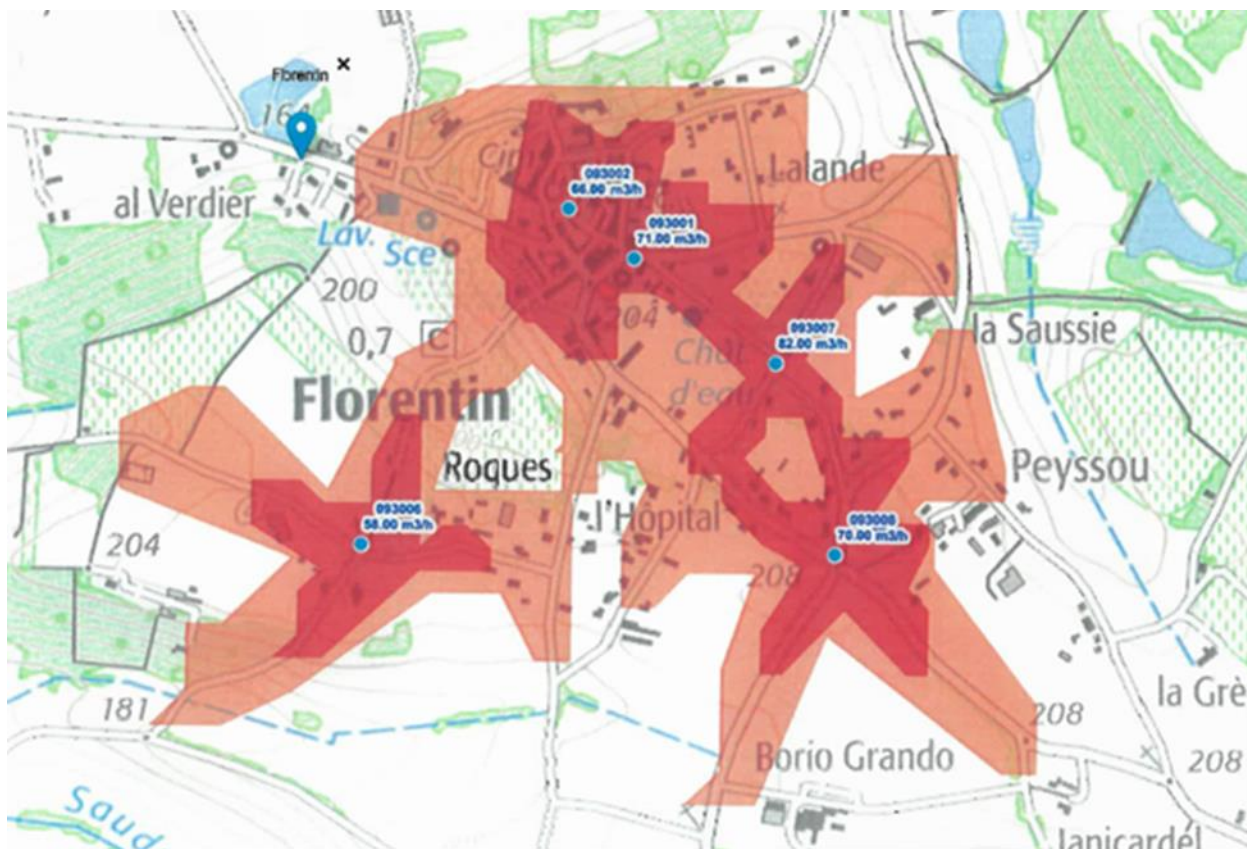
La commune n'est pas soumise à des risques de feux de forêts. Les boisements sont peu nombreux et éloignés des zones habitées.

Pour répondre aux exigences réglementaires (responsabilité du Maire), la défense incendie doit être constituée de points d'eau :

- poteau incendie avec débit de 60 m³/h sous un bar pendant deux heures (ces performances sont obtenues généralement sur des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm) ;
- ou : réserve d'eau de 120 m³.

L'un ou l'autre de ces points d'eau doit être situé à moins de 200 m des bâtiments à défendre. Cette distance peut être portée à 400 m (ou le volume de la réserve réduit à 60 m³) en cas de risque faible et isolé.

Les principaux secteurs habités de la commune sont équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie. Sur le bourg, le réseau AEP compte 5 poteaux d'incendie de diamètre 100.

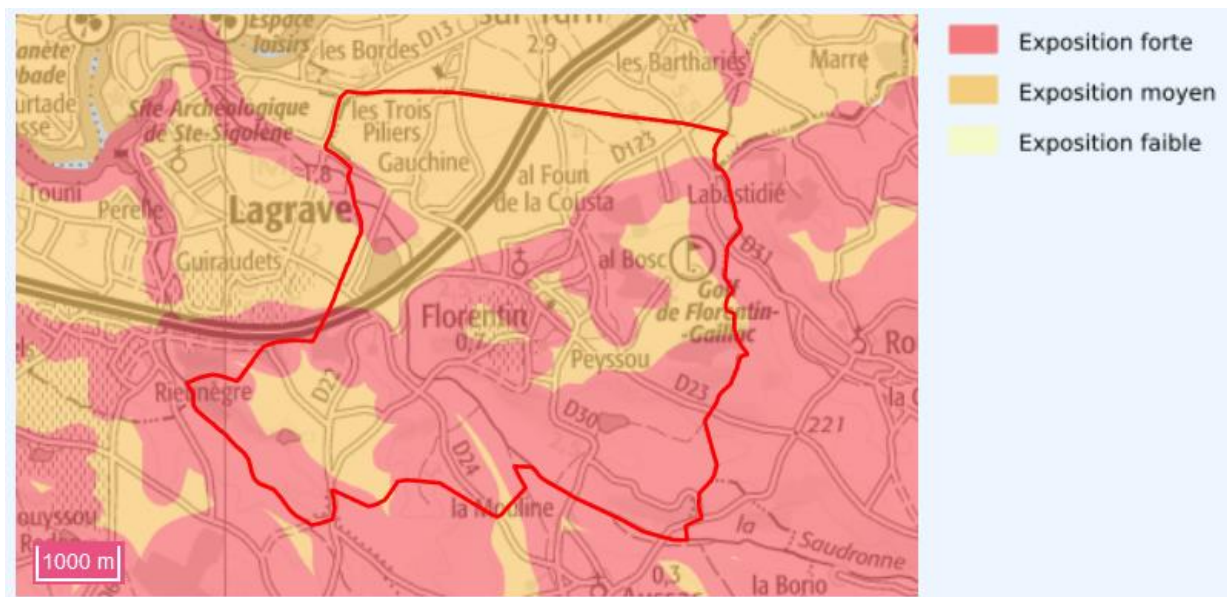


6.3. Le risque lié au retrait et au gonflement de l'argile, à l'instabilité des sols et aux cavités

Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain a été approuvé en date du 13/01/2009.

La carte des aléas liés au retrait et au gonflement des argiles établit par le BRGM montre une sensibilité plus forte sur la partie Sud de la commune. Ce phénomène est lié à la présence d'argile en surface.

Le PPR Retrait et Gonflement des Argiles (servitude) a été approuvé le 13/01/2022



6.4. Le risque lié aux phénomènes météorologiques

Le risque de tempête et de vent est identifié sur le territoire.

6.5. Le risque sismique

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité :

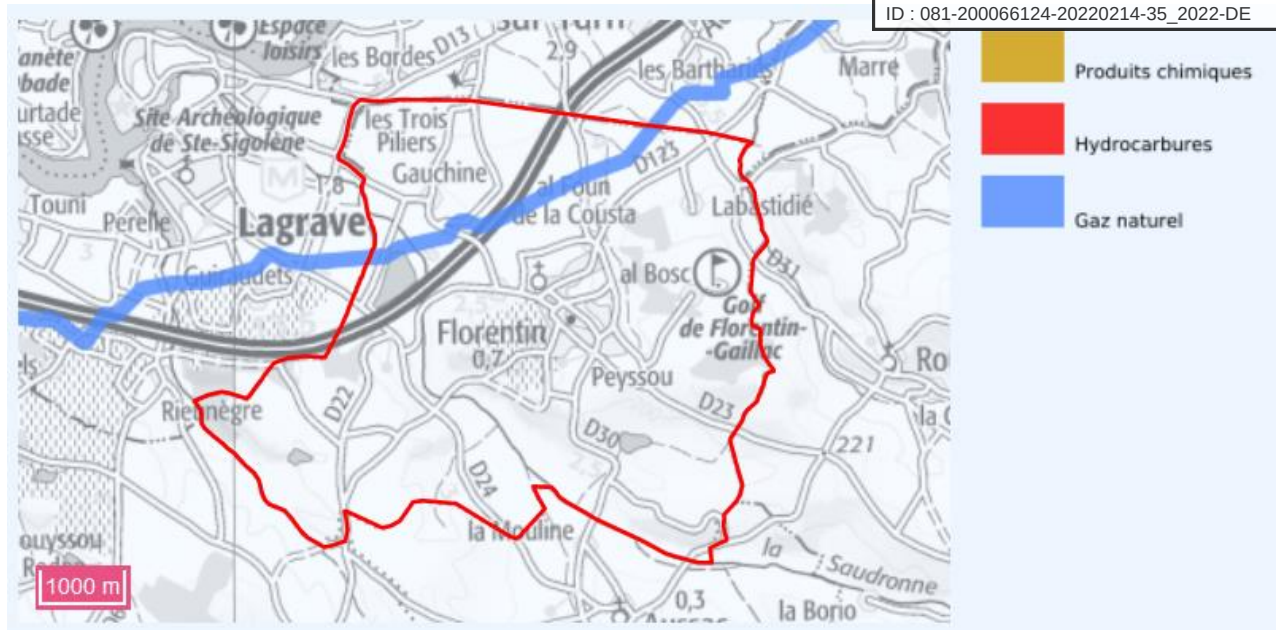
- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

La commune est classée en zone de sismicité 1.

6.6. Risques industriels

Le seul site industriel recensé est l'établissement Cazelle (Garage automobile) situé au Nord de la commune et éloigné du village.

Une canalisation de gaz traverse la partie Nord de la commune (servitude I3)



6.7. Risques routiers

L'A 68 est l'itinéraire le plus important. Cette voie constitue le principal risque par rapport au transport de marchandises, il est classé à grande circulation mais il n'est pas au contact de l'urbanisation

7. LES RESEAUX

7.1. L'assainissement et l'hydraulique urbaine

7.1.1. Assainissement collectif :

Système de collecte : Le réseau communal comporte deux bassins de collecte distincts :

- la partie la plus ancienne du bourg est collectée en unitaire ;
- la partie plus récente avec les lotissements est collectée en séparatif.

L'ensemble des effluents collectés est acheminé gravitairement jusqu'à la station d'épuration.

Le réseau est équipé d'un déversoir d'orage en amont direct du site de traitement.

On dénombre sur le réseau, 134 abonnés représentant 355 habitants raccordés, dont un foyer occupationnel (80 résidents).

La collectivité a fait procéder en 2016, suite à une étude diagnostic de son assainissement collectif, à des travaux de réduction des eaux claires parasites et à la réhabilitation d'ouvrages visant à fiabiliser la collecte et le transport des effluents.

En 2019, le nombre de branchements progresse en rapport à l'urbanisation de la commune.

Station d'épuration : La filière de traitement est un lagunage (2 bassins) mis en service en 1984 et dimensionné pour 500 EH.

Le site est exploité en régie communale.

Le rejet s'effectue dans un fossé rejoignant le ruisseau de Saudronne

Les résultats d'analyses démontrent que le rejet est de bonne qualité et atteint les objectifs réglementaires, tant en concentrations qu'en rendements.

Les résultats d'analyses du prélèvement ponctuel réalisé par le SATESE démontrent que le rejet est de bonne qualité. Sur les zones de développement, il est conseillé de résorber les eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les débits évacués dans le milieu naturel sans impact sur le risque d'inondation.

7.1.2. Assainissement non collectif :

Le contrôle de l'assainissement individuel, il est mis en place par la Communauté d'agglomération dans le cadre des compétences du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'étude des sols montre une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur la plupart des zones habitées. Sur ces secteurs, sont préconisés des filtres à sables drainés. Ces dispositifs imposent un rejet des eaux traitées au milieu naturel (fossé ou ruisseau).

Les modifications du PLU ne concernent pas l'assainissement non collectif

7.1.3. La gestion des eaux pluviales :

La plupart des eaux des routes sont évacuées par des fossés, mais ponctuellement, il existe des canalisations pluviales dans la partie la plus urbaine qui se rejette dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Sur les zones de développement il est conseillé de résorber les eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les débits évacués dans le milieu naturel. Ceci permettra de ne pas accentuer le risque d'inondation.

Exemple de rétention à la parcelle :



Cuve enterrée



Toiture végétalisée



Stationnement végétalisé

Deux actions sont envisageables :

- le stockage en vue d'une réutilisation (jardin...)
- la limitation des zones imperméabilisées

Exemple de rétention à la zone :



Bassin de rétention



Fossé tampon



Noue paysagère

Les surfaces de rétention peuvent être intégrées aux espaces verts notamment lorsqu'elles font l'objet d'un traitement paysager et sans risque pour la sécurité publique.

7.2. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de Florentin est assurée par le SIAH du Dadou.

Il n'y a pas de captage AEP sur la commune. Le réseau est suffisant pour alimenter les constructions existantes et les projets de développement (diamètre 75 mm).

C. LES INCIDENCES POTENTIELLES

Nous distinguerons les incidences potentielles positives liées aux orientations et règles mise en œuvre afin d'améliorer la situation actuelle et les incidences potentielles négatives liées aux dommages possibles que peut subir le contexte actuel par l'absence d'action ou par des actions préjudiciables.

Définition des incidences potentielles :

-Incidence nulle : action ou absence d'action qui ne dégrade pas la situation actuelle.

-Incidence faible : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation non significative et non irréversibles.

-Incidence forte : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation significative, irréversibles ou non.

Doivent faire l'objet de mesures compensatoires les incidences négatives fortes.

1. CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

La modification du PLU ne réduit aucune surface en zone agricole. Les surfaces concernées par le projet étaient en zone AU0. Les surfaces cultivées sont limitées.

⇒ Incidences faibles

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU ne réduit aucune surface naturelle (zone humide, ZNIEFF, continuité écologique). Les évolutions réglementaires n'augmentent pas les capacités d'accueil de construction et n'ont pas pour effet d'augmenter le flux d'eaux pluviales et d'eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation est raccordée au réseau d'assainissement avec une capacité de raccordement qui n'est pas à son maximum.

⇒ Incidences faibles

3. RISQUES ET NUISANCES

-Risque de mouvement de terrain :

Les surfaces constructibles sont situées sur des sols peu pentus (inférieur à 10%) et stables.

Les risques de mouvement de terrains sont faibles à moyens sur les zones constructibles.

-Risque d'inondation et de remontée de nappe :

Les zones constructibles sont éloignées des zones inondables.

-Risque de feux de forêts :

Les zones constructibles sont éloignées des zones boisées

-Risque sismique :

Très faible sur l'ensemble de la commune

-Risque technologique :

Aucun risque technologique n'est recensé

-Nuisances :

Aucune nuisance n'est recensée.

Aucune zone de développement de PLU n'est soumise à un risque naturel ou technologique.

⇒ Incidences faibles

4. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le développement de la commune de Florentin et en particulier du village avec un développement maîtrisé (environ 5 constructions par an) permet de limiter la consommation d'énergie pour rejoindre les zones d'emploi.

Les normes constructives (RT 2012) notamment permettent de réduire la consommation d'énergie.

Aucune règle écrite ne vient limiter la possibilité d'utiliser des matériaux renouvelables ou une conception architecturale économe en énergie.

⇒ Incidences faibles

5. RESSOURCE EN EAU

Les capacités d'accueil de construction ont pour effet d'augmenter le flux d'eau pluviales et d'eaux usées de manière très limitée (10 logements) en cumulant les deux procédures. Ces constructions auront peu d'incidence en terme de ressource (1000 m3/an).

⇒ Incidences faibles

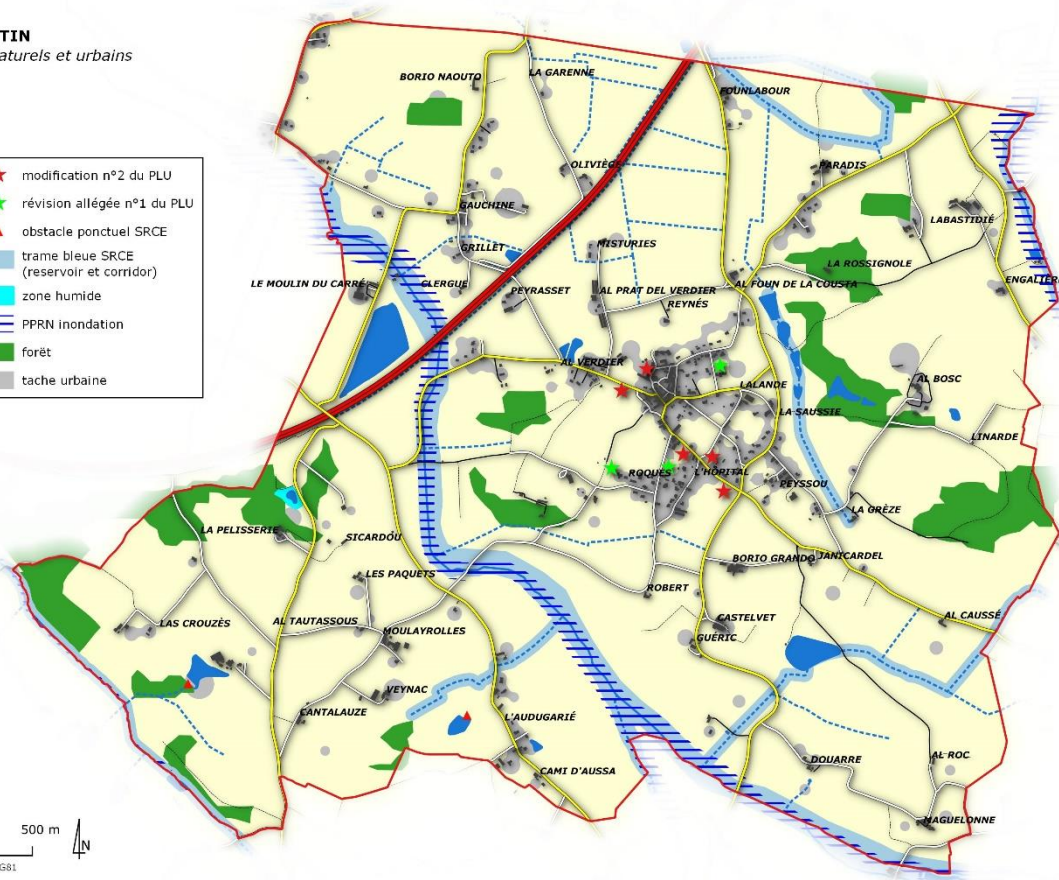
D. ANNEXE : CARTE DES ENJEUX NATURELS ET URBAINS

FLORENTIN enjeux naturels et urbains

- ★ modification n°2 du PLU
- ★ révision allégée n°1 du PLU
- ▲ obstacle ponctuel SRCE
- trame bleue SRCE (réservoir et corridor)
- zone humide
- PPRN inondation
- forêt
- tache urbaine

0 500 m

DREAL/DDT81/CG81
URBA2D 2021





1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

REÇU LE
27 FEV. 2018
PREFECTURE DU TARN

Département du Tarn

Communauté d'agglomération GAILLAC - GRAULHET

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de FLORENTIN

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération du conseil communautaire
en date du 12 FEV. 2018

M. le Président : Paul SALVADOR

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Rabastinois | Tarn & Dadou | Vère-Grésigne - Pays Salvagnacais

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS	4
2.1. SCINDER LA ZONE AU DE « LA SAUSSIE » EN DEUX ZONES AFIN DE PERMETTRE DE LES AMENAGER SEPAREMENT	4
2.1.1. LOCALISATION DU PROJET	4
2.1.2. PROBLEMES RENCONTRES	4
2.1.3. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (CF PIECE 3) :	6
2.1.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (CF PIECE 5) :	6
2.2. REVOIR L'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE PREVU SUR LE SECTEUR DE BERNINE AVEC REPOSITIONNEMENT DE LA SERVITUDE DE CREATION DE LOGEMENT SOCIAL	8
2.2.1. LOCALISATION DU PROJET	8
2.2.2. PROBLEMES RENCONTRES	8
2.2.3. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (CF PIECE 3) :	9
2.2.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (CF PIECE 5) :	10
2.3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU0 « AL REGINIE » AFIN DE MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	12
2.3.1. LOCALISATION DU PROJET	12
2.3.2. PROBLEMES RENCONTRES	12
2.3.3. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (CF PIECE 3) :	14
2.3.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (CF PIECE 5) :	14
2.4. IDENTIFIER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A	16
2.5. SUPPRESSION DU SECTEUR AH (ACTIVITE EQUESTRE)	21
2.6.1. Suppression de l'interdiction des antennes relais	22
2.6.2. Suppression du COS et de la surface minimale des terrains	22
2.6.3. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A et N	22
2.6.4. Limiter la hauteur des constructions en limite séparative	24

2.6.5.	Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies en zone AU.	24
2.6.6.	Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone AU.	25
2.6.7.	Assouplir les règles d'emprise au sol en zone AU.	25
2.6.8.	Toilettage du règlement écrit	25
3.	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	<u>29</u>
4.	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	<u>30</u>
4.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :	30
4.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	31
4.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	31
4.4.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	32
5.	<u>CONCLUSION</u>	<u>33</u>

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Florentin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 07/03/2013.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le Conseil Municipal par délibération en date du 08/11/2016 a prescrit la modification n° 1 du PLU.

Le présent dossier présente la modification N° 1 qui consiste à :

- Scinder la zone AU de « La Saussie » en deux zones afin de permettre de les aménager séparément
- Revoir l'aménagement d'ensemble prévu sur le secteur de Bernine avec repositionnement de la servitude de création de logement social
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Al Réginie » afin de maintenir la croissance démographique en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH
- Identifier les changements de destination en zone A
- Suppression du secteur Ah (activité équestre)
- Modification du règlement écrit afin de prendre en compte les évolutions réglementaires (Loi Macron et ALUR) et de clarifier certaines règles afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
 - Suppression de l'interdiction des antennes relais
 - Supprimer le COS et les surfaces de minimal des terrains.
 - Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A et N.
 - Limiter la hauteur des constructions en limite séparative
 - Assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies en zone AU.
 - Assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone AU.
 - Assouplir les règles d'emprise au sol des constructions en zone AU.
 - Toilettage du règlement écrit

2. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. Scinder la zone AU de « La Saussie » en deux zones afin de permettre de les aménager séparément

2.1.1. Localisation du projet

Extrait avant modification



2.1.2. Problèmes rencontrés

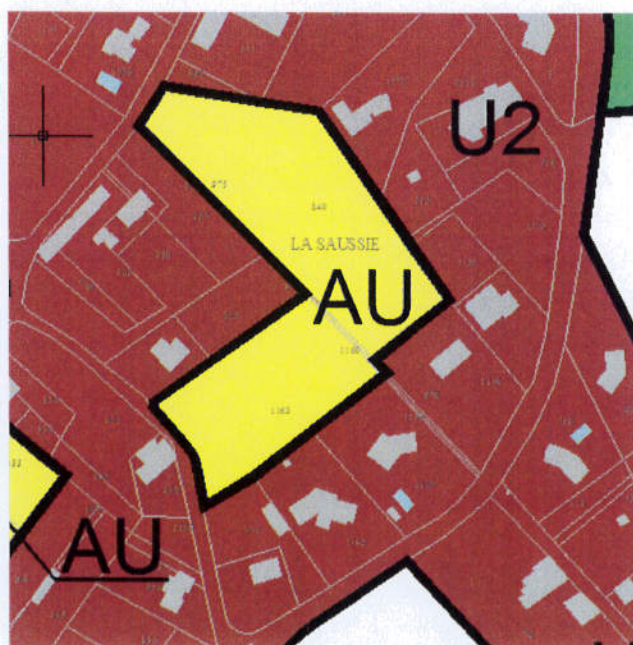
La zone comporte 2 propriétaires différents alors que le règlement écrit de la zone AU, impose un aménagement d'ensemble de la zone. Ces deux propriétaires ne sont pas disposés à aménager en même temps, ce qui bloque un des deux propriétaires. De plus les orientations d'aménagement prévues sont trop onéreuses et ne prennent pas suffisamment en compte la sécurité routière (accès sur la parcelle 1163 dangereux en sortie du virage).

Zonage avant modification :

Surface de la zone AU 12840 m²

Parcelle 1163 = 4828 m²

Parcelle 840 = 7665 m²

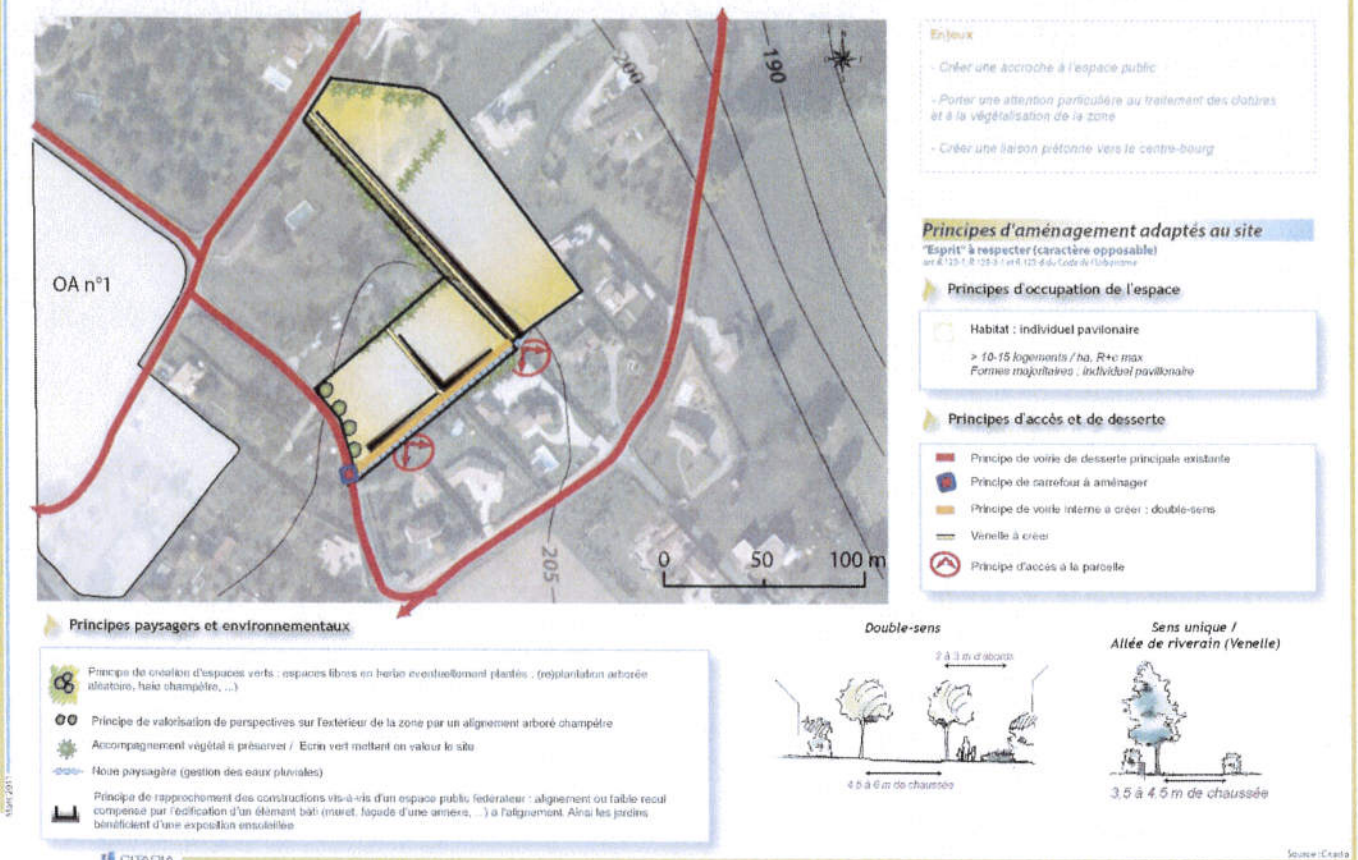


Extrait avant modification

Orientation d'aménagement avant modification :

Orientation d'Aménagement n°2 - La Saussie

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Florentin



Les orientations prévues initialement conduisent à un coût d'aménagement estimé à 500 000€ TTC soit 50 000€ par lot. Ce montant ne permet pas à un investisseur de rentabiliser l'achat du terrain.

L'alignement d'arbre en bordure de voie viendra masquer la sortie qui est déjà masquée par l'habitation situé dans le virage. De plus une venelle en sens unique pour desservir les logements semble insuffisante pour assurer la sécurité des déplacements routiers et piétons.

Les accès aux parcelles déjà bâties sont inutiles car les maisons ont déjà un accès aménagé sur la voie en place. La densité de 10 à 15 logements / ha conduit à réaliser au minimum 11 lots, soit 7 lots sur la parcelle 840 et 4 lots sur la parcelle 1163 ce qui provoquera des vis-à-vis importants et sera préjudiciable à l'organisation urbaine.

2.1.3. *Modification du document graphique (cf pièce 3) :*

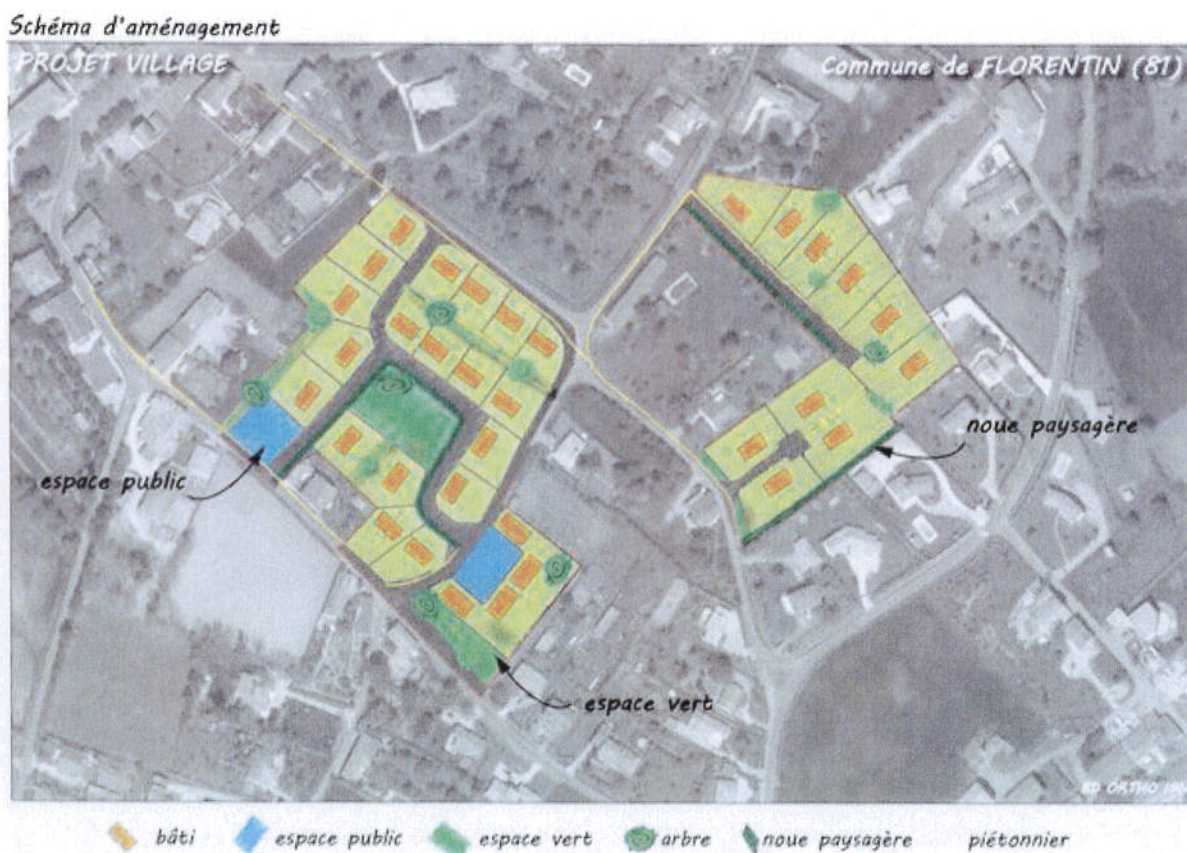
La zone AU est scindée en 2 opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant aux deux propriétaires. Le projet est basé sur un aménagement qui assure une liaison piétonne entre les deux zones AU.

Figurent en rouge sur l'extrait ci-contre les limites des zones modifiées.



2.1.4. Modification des orientations d'aménagement (cf pièce 5) :

Le schéma d'aménagement ci-après a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :



Les orientations retenues consistent à :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des noues paysagères afin de limiter les débits évacués et conserver l'écoulement originel des eaux pluviales au niveau du fossé existant.

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

Le projet comporte 4 logements individuels sur la parcelle 1163 et 6 sur la parcelle 840.

Sur les 4800 m² de la parcelle 1163 cela représente 4 lots d'environ 950 m² et environ 1000 m² d'espaces liés aux voies, espaces verts et noue paysagère.

Sur les 7600 m² de la parcelle 840 cela représente 6 lots d'environ 1050 m² et environ 1300 m² d'espaces liés aux voies, espaces verts et noue paysagère. La forme de la parcelle ne permet pas de créer un 7ème lot sans créer des vis-à-vis importants.

-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement des voies prend en compte la visibilité en particulier au niveau de la parcelle 1163. La petite impasse permet de limiter le trafic automobile et sécurise la sortie sur la voie communale. La bordure de la voie communale sera traitée en espace vert et piétonnier.

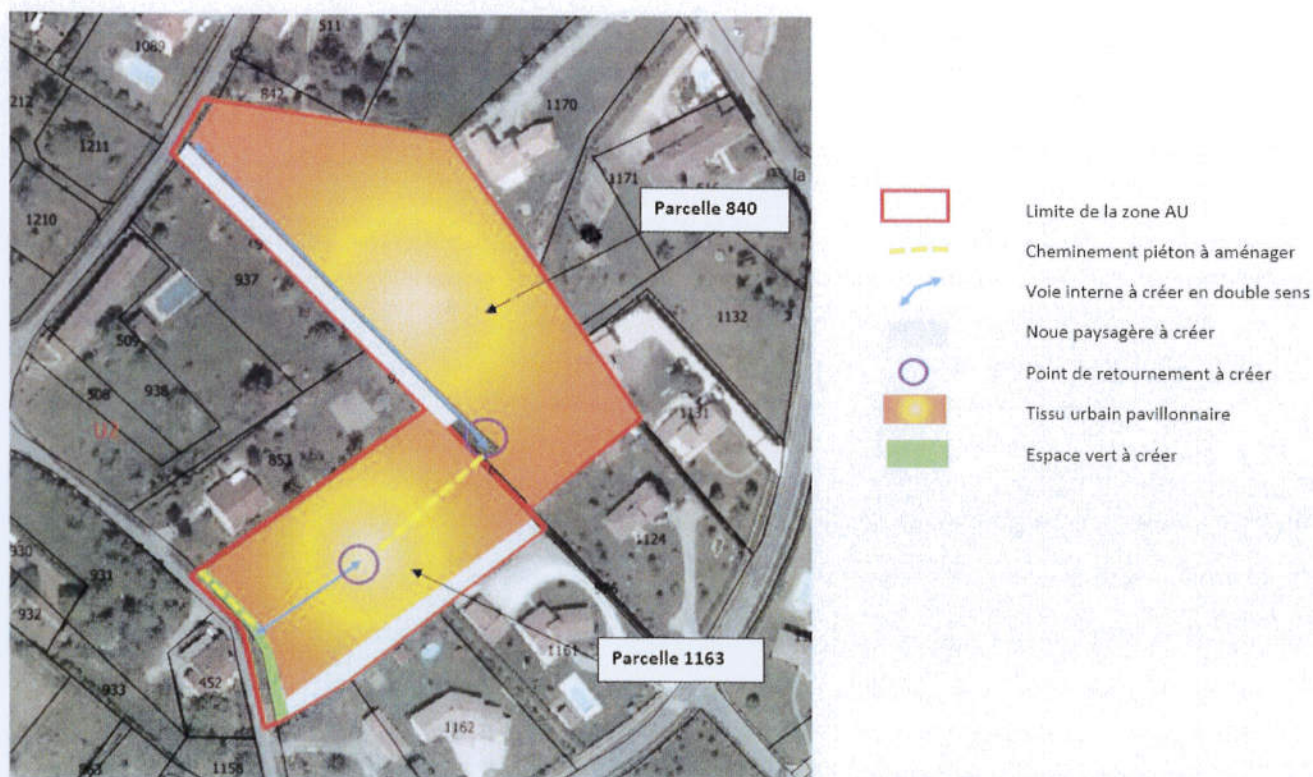
Cette impasse comportera une aire de retournement des véhicules et sera prolongée par un piétonnier qui reliera la parcelle 840 au Nord.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

La bordure de la voie communale sera végétalisée afin de conserver une visibilité suffisante.

Ce secteur d'habitat pavillonnaire sera pérennisé par des constructions individuelles.

Principe d'aménagement des zones AU de la Saussie:



2.2. Revoir l'aménagement d'ensemble prévu sur le secteur de Bernine avec repositionnement de la servitude de création de logement social

2.2.1. Localisation du projet

Extrait avant modification



2.2.2. Problèmes rencontrés

Sur les deux zones AU et la zone AUa, sont présents 3 propriétaires différents et la servitude de logement social est couverte par 2 propriétaires. Le règlement écrit de la zone AU impose un aménagement d'ensemble de la zone. Les propriétaires ne sont pas disposés à aménager en même temps, d'autant plus qu'ils sont séparés par une voie communale ce qui bloque tout projet d'aménagement. Une réflexion a donc été menée pour repositionner la création de logement à caractère social sur un espace plus limité correspondant au besoin de la commune et respectant les dispositions du PLH.

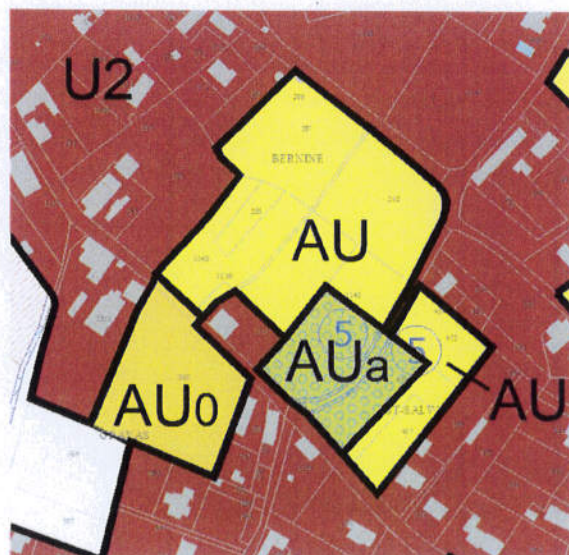
Zonage avant modification :

Surface de la zone AU Nord : 16061 m²

Surface de la zone AU Sud-Est : 4000 m²

Surface du secteur AUa : 5190 m²

Soit un total de 25251 m².



Extrait avant modification

Orientation d'aménagement avant modification :



La zone U2 au Nord est déjà urbanisée, les orientations peuvent être supprimées. Entre la petite zone AU et le secteur AUa, une voie était prévue alors que les parcelles de la zone AU bénéficie d'une bonne desserte routière. Cet espace est pressenti pour accueillir les logements à caractère social. Il comporte un espace arboré en bordure de la voie communale qui permettra d'intégrer les constructions et qui fera le lien avec l'urbanisation existante.

La parcelle 455 peut s'urbaniser sans être intégré à l'opération d'aménagement d'ensemble, celle-ci disposant des réseaux et d'un accès sur la voie communale.

Les orientations prévues initialement conduisent à un coût d'aménagement estimé à plus de 700 000€ TTC soit 45 000€ par lot. Ce montant ne permet pas à un investisseur de rentabiliser l'achat du terrain.

La densité préconisée conduit à réaliser de 25 à 30 logements.

2.2.3. Modification du document graphique (cf pièce 3) :

La zone AU est positionné sur une seule unité foncière

La parcelle 455 est classée en zone U2, celle-ci disposant des réseaux et accès permettant l'implantation de 2 constructions.

Le secteur réservé au logement social (AUa) est positionné sur les parcelles 456 et 457.

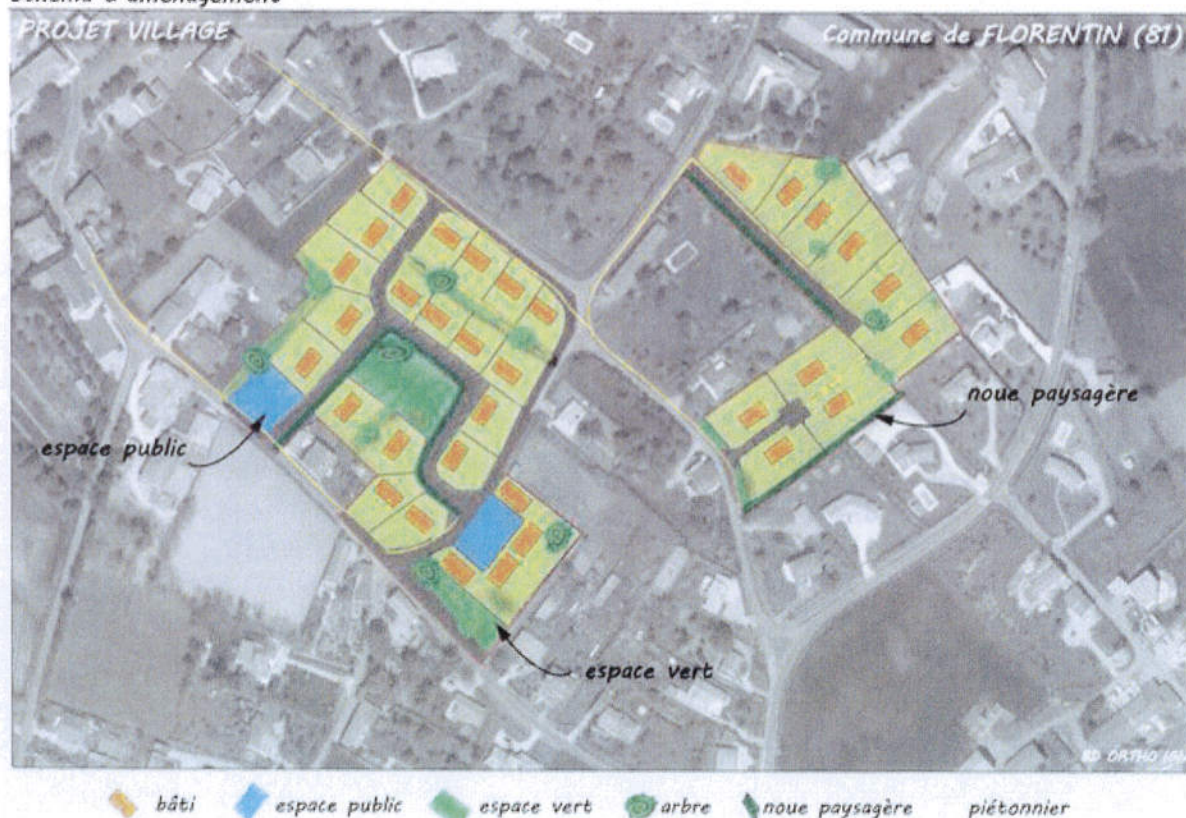
Figurent en rouge sur l'extrait ci-dessous les limites des zones modifiées et en rose les emplacements réservés.



2.2.4. Modification des orientations d'aménagement (cf pièce 5) :

Le schéma d'aménagement ci-après a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :

Schéma d'aménagement



Les orientations retenues consistent à :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des noues paysagères afin de limiter les débits évacués.

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU comporte 19 logements individuels ce qui représente 16620 m² soit 874 m² par logement et environ 3545 m² d'espaces liés aux voies, espaces verts et noue paysagère.

Le secteur AUa comportera au moins 8 logements pour environ 2600 m² de surface afin de respecter les dispositions du SCOT et du PLH en matière de mixité social et de typologie urbaine et environ 1600 m² d'espaces liés aux voies et espaces verts.

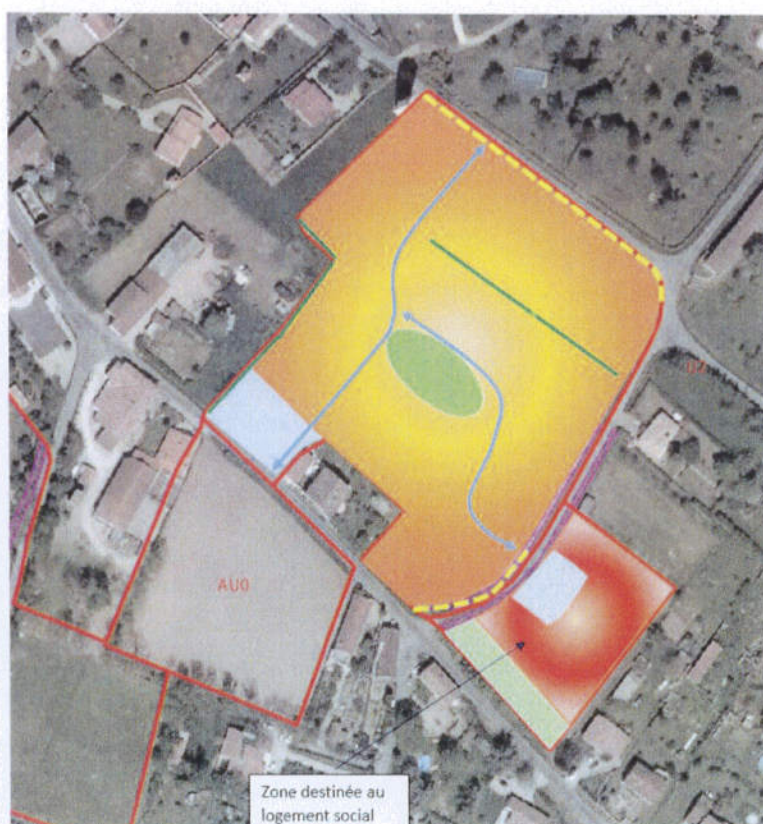
-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement des voies sans impasse permet de limiter la vitesse du trafic automobile et sécurise les sorties sur les voies communales. La bordure des voies communales sera traitée en piétonnier.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Deux espaces publics (stationnement et placette) sont prévus entrée de la zone pavillonnaire et en entrée de la zone d'habitat social afin de répondre au besoin généré par la densification urbaine. Un espace vert centrale est également prévu afin de créer un lieu de vie à l'intérieur de la zone à lotir, pour le secteur AUa, l'espace vert permettra également de faire le lien social avec l'habitat périphérique. Deux haies seront créées afin d'une part d'isoler l'exploitation agricole située au Nord-Ouest de la zone AU et de conserver des espaces d'intimité à l'intérieur du lotissement.

Principe d'aménagement de la zone AU de Bernine et du secteur AUa



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer
-  Piéton à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Tissu urbain groupé
-  Espace public à aménager
-  Espace vert à créer

Le coût de l'aménagement de la zone AU est estimé à 600 000 € TTC soit 31 500 € /lot

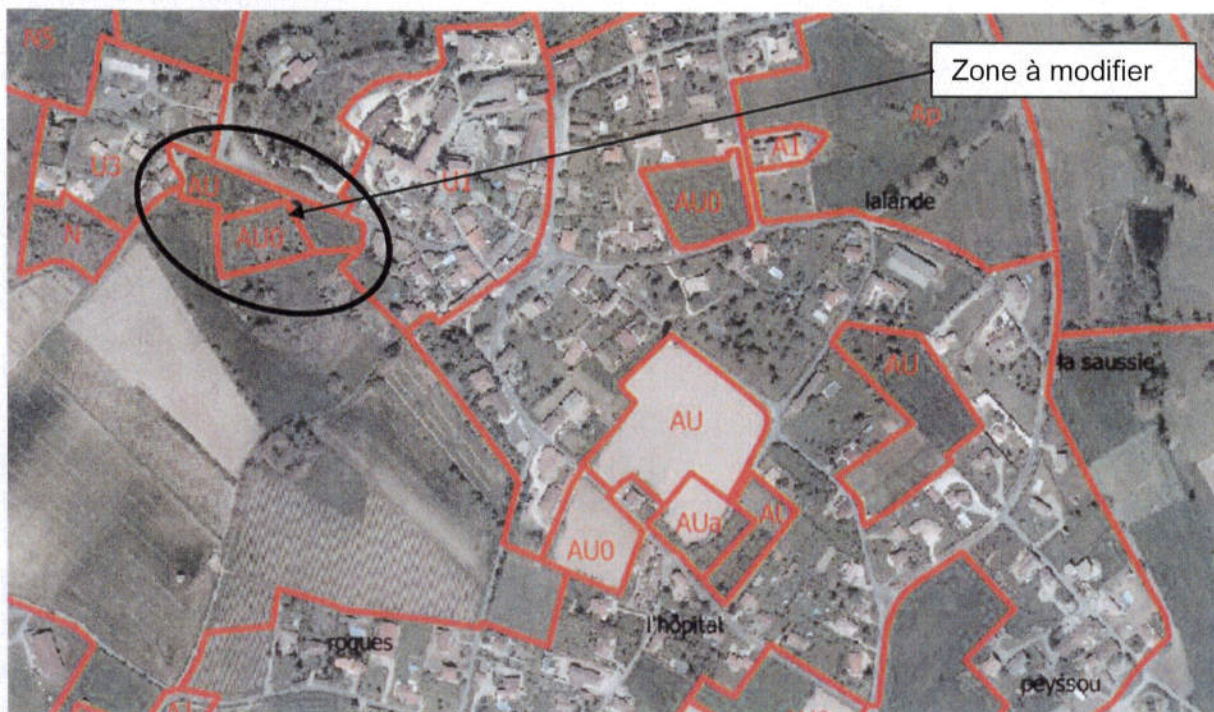
Remarques sur les observations issues de l'enquête publique : Le chemin de l'espitalet fait l'objet d'un emplacement réservé pour le recalibrer et le chemin de St Salvy sera aménagé (busage du fossé et aménagement piéton sur la zone AU et busage et stationnement de l'autre côté). L'aménagement devra permettre de satisfaire aux obligations imposées : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher. Seulement 4 lots auront un débouché sur le chemin de St Salvy, il n'y aura donc pas de risque routier significatif. Le chemin du château d'eau sera de plus en sens unique.

Le déplacement de la servitude de logement social risque de compromettre l'équilibre financier de l'opération d'aménagement. Il est préférable d'engager une acquisition du terrain comportant cette servitude si la communauté d'agglomération souhaite satisfaire aux objectifs du PLH. Dans le cas contraire, lors de l'élaboration du PLUI les objectifs de mixité sociale devront être revus car aucun opérateur n'est disposé à ce jour à investir sur Florentin. En effet ni commerce de proximité n'est présent, ni transport en commun ne dessert la commune.

2.3. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Al Réginie » afin de maintenir la croissance démographique

2.3.1. Localisation du projet

Extrait avant modification



2.3.2. Problèmes rencontrés

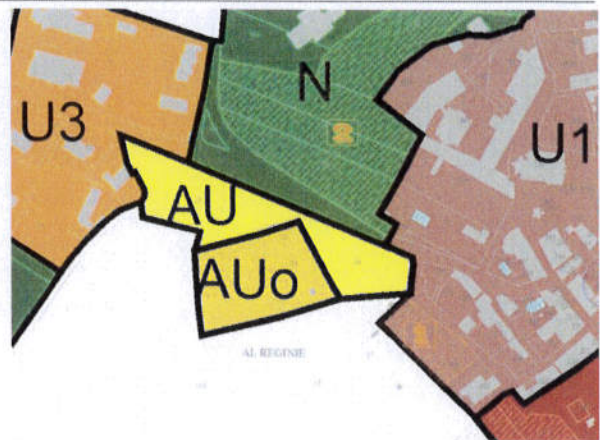
La zone AU de propriété communale sur la partie Ouest et la zone AU0 (privée) sont reliées par un chemin rural qui nécessite d'être aménagé à la fois pour desservir la zone AU et la zone AU0. Le chemin rural va être aménagé, mais pour rentabiliser l'investissement, il convient de commercialiser les lots qui déboucheront sur cette voie.

Zonage avant modification :

Surface de la zone AU : 6200 m²

Surface du secteur AU0 : 4400 m²

Soit un total de 10600 m².



Extrait avant modification

Orientation d'aménagement avant modification :

Les orientations d'aménagement prévoient une densité élevée avec une implantation du bâti en mitoyenneté alors que le terrain est en surplomb de la voie. Le principe de voie à créer impose un retournement des véhicules qui n'est pas nécessaire en prolongeant le chemin rural. L'aménagement prévoit 2 espaces publics à créer. Il est préférable de conserver celui nécessaire à la gestion des eaux pluviales et d'aménager les abords de la RD formant l'entrée du village.

Les accès sont directs sur le RD alors que le chemin rural permettrait de les centraliser.

La densité préconisée conduit à réaliser de 7 à 10 logements sur la zone AU, alors qu'il est nécessaire de gérer les eaux pluviales de la zone AU et de la zone AU0.

2.3.3. Modification du document graphique (cf pièce 3) :

La nouvelle zone AU englobe les parcelles 32 et 33 qui étaient classées en zone AU0.

Les réseaux et accès sont étendus sous la voie à créer (ancien chemin prolongé).

La partie Ouest de la parcelle 30 (communale) accueille actuellement une voie en contrebas qui ne peut servir d'accès, mais qui accueillera une noue paysagère.

Figurent en rouge sur l'extrait ci-contre les limites des zones modifiées.



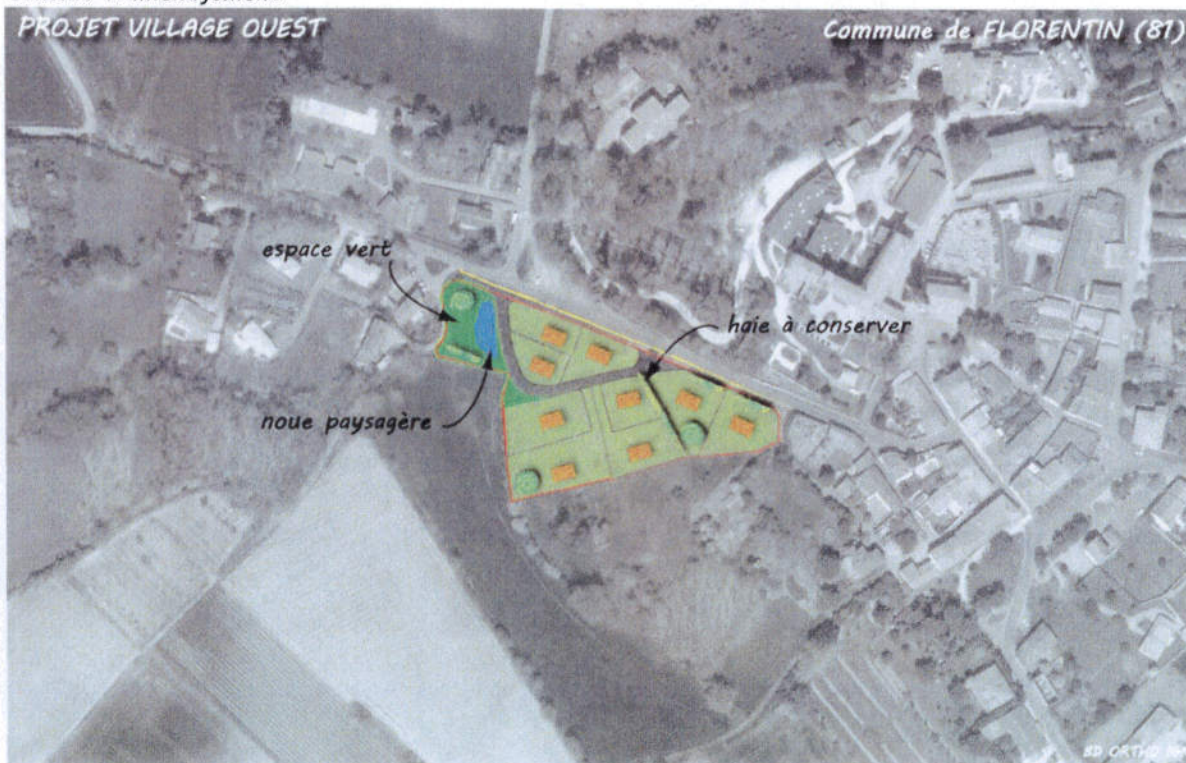
2.3.4. Modification des orientations d'aménagement (cf pièce 5) :

Le schéma d'aménagement ci-après a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :

Schéma d'aménagement

PROJET VILLAGE OUEST

Commune de FLORENTIN (81)



■ bâti
 ■ espace vert
 ■ arbre
 ■ haie
 ■ noue paysagère
 ■ piétonnier

Les orientations retenues consistent à :

-Assurer une bonne desserte par les réseaux :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des noues paysagères afin de limiter les débits évacués et conserver l'écoulement originel des eaux pluviales au niveau du fossé existant.

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

-Assurer une densité compatible au SCOT :

La zone AU comportera au minimum 7 logements individuels ce qui représente 7300 m² soit 1043 m² par logement et environ 3100 m² d'espaces liés aux voies, espaces verts et noue paysagère.

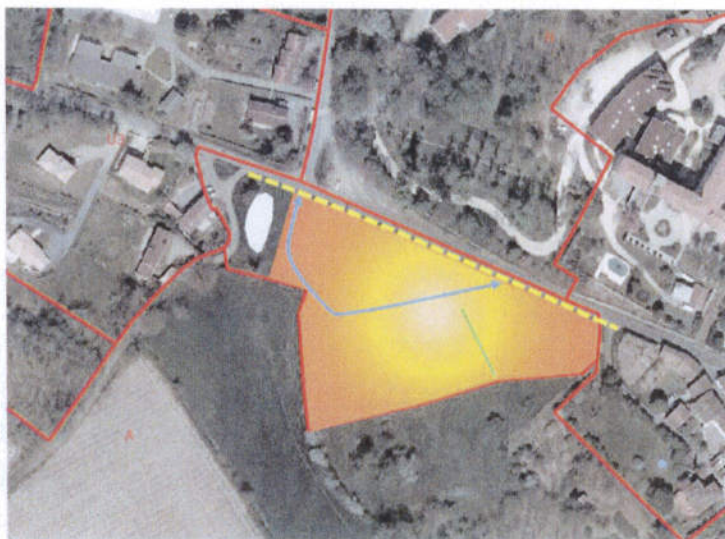
-Assurer une bonne desserte routière et piétonne :

Le positionnement de la voie sans impasse permet de former un carrefour en entrée du village. La bordure des voies communales sera traitée en piétonnier.

-Assurer un traitement paysager adapté au caractère des lieux :

Un espace vert permettra également de faire le lien social avec l'habitat périphérique. Une haie sera conservée afin d'intégrer les constructions au contexte paysager.

Principe d'aménagement de la zone AU de Al Réginie



Orientations d'aménagement et de programmation :

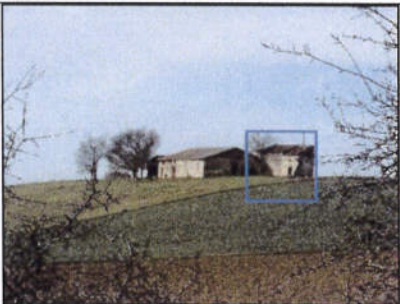
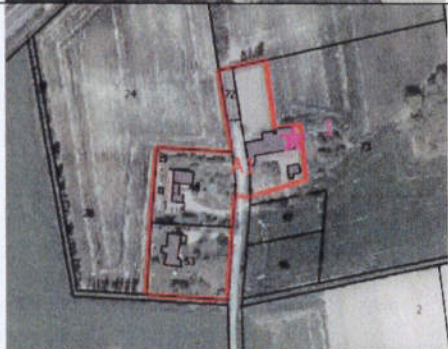
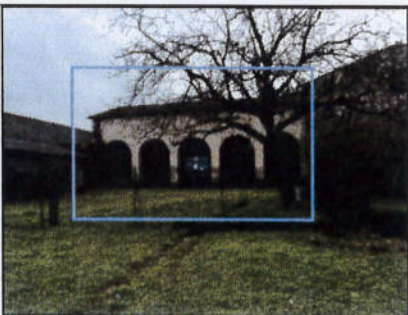
-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à conserver
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tissu urbain pavillonnaire

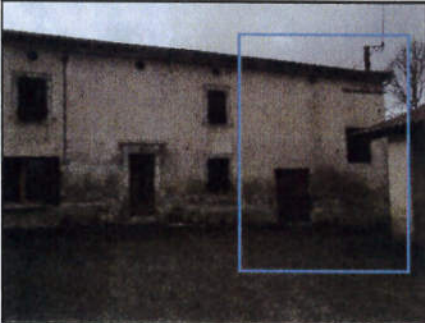
Le cout de l'aménagement de la zone AU est estimé à 250 000 € TTC soit 27 000 € /lot

2.4. Identifier les changements de destination en zone A

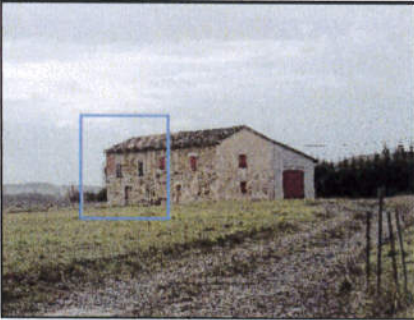
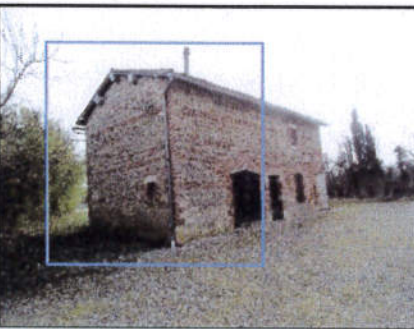
Seulement 4 changements de destination ont été identifiés lors de l'élaboration du PLU. Un inventaire plus exhaustif a été réalisé qui fait état de 21 changements de destination possibles.

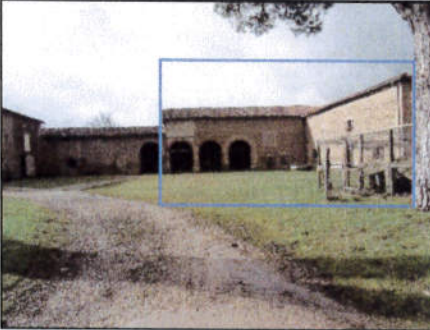
Ces constructions sont en pierre ou en brique recouvert de tuiles. Il s'agit d'ancienne granges souvent accolées aux habitations. Les destinations des bâtiments identifiés sont l'hébergement touristique (Gîtes, chambre d'hôtes...), l'activité compatible avec l'habitat ou l'habitation.

1	Robert Parcelle 9		
2	Les Crouzes Parcelle 76		
3	Misturies Parcelle 73		
4	Carré Parcelle 5		

5	Maguelone (1) Parcelle 38		
6	Maguelone (2) Parcelle 31		
7	Al Roc Parcelle 19		
8	Cami d'Aussa (1) Parcelle 130		

9	Cami d'Aussa (2) Parcelle 130		
10	Les Paquets Parcelle 7		
11	Guéric Parcelle 112		
12	Janicardel (1) Parcelle 4		

13	Janicardel (2) Parcelle 4		
14	Lormiero Nauto Parcelle 50		
15	Labastide Blanche (1) Parcelle 65		
16	Labastide Blanche (2) Parcelle 65		

17	Labastide Blanche (3) Parcelle 65		
18	Borio Naouto (1) Parcelle 25		
19	Borio Naouto (2) Parcelle 25		
20	Roques Parcelle 111		

21	Fonlabour Parcelle 60		
----	--------------------------	--	---

Ces bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :

- absence d'activité agricole dans les bâtiments et absence d'élevage à proximité
- matériaux de constructions (mur en pierre ou en brique recouverts d'une toiture en tuile
- volume du bâti permettant la création de logements (habitation ou hébergement touristique)
- proximité avec les constructions avoisinantes
- situation par rapport aux terres agricoles.

2.5. Suppression du secteur Ah (activité équestre)

Le PLU prévoyait l'implantation d'un centre équestre au nord de la commune. Le projet étant abandonné, ce secteur Ah est supprimé. Cette localisation en site vierge conduirait à miter l'espace agricole.

Extrait avant modification :



2.6. Modifications du règlement écrit :

Le règlement écrit modifié figure en pièce 4.

2.6.1. Suppression de l'interdiction des antennes relais

- Problèmes rencontrés :

Les antennes relais de plus de 12 mètres sont interdites en zone U1, U2, U3, Ux, UE, AU. Un recours a été engagé sur le PLU d'une commune voisine qui a conduit à un jugement d'illégalité par le tribunal administratif de Toulouse prononcé en date du 06 avril 2016.

- Modifications apportées :

Cette interdiction est supprimée.

2.6.2. Suppression du COS et de la surface minimale des terrains

- Problèmes rencontrés :

La loi ALUR du 27 mars 2014 précise que le COS et les surfaces minimales des terrains sont supprimées.

- Modifications apportées :

L'article 14 n'est pas réglementé. La modification concerne les zones U2, U3 et AU.

L'article 5 n'est pas réglementé. La modification concerne les zones U2, U3, UE, A et N.

2.6.3. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A et N

- Problèmes rencontrés :

Plusieurs habitations sont situées en zone A du PLU. Il s'agit d'habitation d'agriculteurs, d'anciens agriculteurs ou plus rarement de personnes non liées à l'exploitation agricole qui ont été oubliées lors de l'élaboration du PLU.

Cette adaptation est rendue possible depuis la promulgation de la Loi Macron du 06/08/2015 dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Loi est retranscrite dans l'Article L151-12 du CU qui précise que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Modifications apportées :

La rédaction de l'article 2 de la zone A des secteurs A1 et N1 avant modification :

« L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »

Afin de favoriser l'extension des petites habitations et de limiter les constructions déjà importantes, il convient de moduler l'extension des constructions en fonction de leur surface de plancher initiale. Le règlement ne comprenait pas de dispositions concernant l'extension des habitations en zone A, mais les dispositions sont existantes dans les secteurs A1 et N1.

La rédaction de l'article 2 de la zone A modifié :

- « Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante ;
 - pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher. »

La rédaction de l'article 8 de la zone A et N avant modification :

Dispositions configurant à l'article 2 :

« Les annexes devront être implantées à une distance de 25 m maximum par rapport à la construction principale. »

La rédaction de l'article 8 de la zone A modifiée :

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

L'article 9 des secteurs A1 et N1 comportait déjà une limitation de l'emprise au sol :

« L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. »

La rédaction de l'article 9 de la zone A modifiée :

Cette règle est étendue à la zone A et aux différents secteurs, néanmoins, il ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

La rédaction de l'article 10 de la zone A avant modification :

La hauteur des annexes n'est pas limitée, mais la hauteur des habitations est limitée à 6 m à la sablière.

La rédaction de l'article 10 de la zone A modifiée :

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel à l'égout du toit

Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone par :

- Une emprise au sol des constructions limitée,
- Une surface limitée des extensions et des annexes,
- un éloignement limité des annexes vis-à-vis de l'habitation,
- une hauteur des habitations et des annexes limitée.

2.6.4. Limiter la hauteur des constructions en limite séparative

- Problèmes rencontrés :

Dans les zones U2 et AU qui comportent un tissu pavillonnaire, l'établissement de construction de hauteur importante peut occasionner une gêne pour le voisinage (ombre portée, impact paysager)

Dans la zone U3, la hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel au faitage lorsqu'elles sont établies en limite séparative.

- Modifications apportées :

Dans les zones U2 et AU, la hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 4 m du sol naturel au sommet du toit sauf en cas de construction mitoyenne de même hauteur.

Dans la zone U3 la hauteur est portée à 4 m.

Ces dispositions permettent de limiter les ombres portées et l'impact paysager.

2.6.5. Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies en zone AU.

- Problèmes rencontrés :

L'implantation est différenciée selon la pente du terrain et la densité avec un recul maximum de 5 m des voies en cas de terrain plat et un tissu urbain dense. Cette distance est insuffisante notamment pour prendre en compte les règles de stationnement imposées. En tissu pavillonnaire, l'implantation en limite de voie n'étant pas autorisée.

- Modifications apportées :

L'implantation est autorisée dans une bande de 0 à 10 m des voies afin de conserver une structuration du front bâti en façade des voies et en laissant plus de marge de manœuvre pour réaliser les espaces de stationnement. Cette règle s'applique sans condition de pente ou de densité. Elle favorise la densification du bâti imposée par la Loi ALUR.

Les annexes s'implanteront plus librement sauf les piscines qui respecteront les implantations prescrites par le conseil départemental.

2.6.6. Assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone AU.

- Problèmes rencontrés :

L'implantation des constructions est différenciée en fonction de la largeur de la parcelle ce qui limite l'orientation du bâti. Ceci est préjudiciable pour les terrains desservis par l'Ouest ou par l'Est pour lesquels les constructions ne pourraient pas être orientés au Sud.

Les bassins des piscines doivent observer un recul minimum d'1,5 m des limites séparatives ce qui peut provoquer des risques de nuisances.

- Modifications apportées :

Il convient de revenir au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui précise que les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un recul qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m des limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent observer un recul minimum de 3 m des limites séparatives ce afin de limiter les risques de nuisances et troubles du voisinage.

2.6.7. Assouplir les règles d'emprise au sol en zone AU.

- Problèmes rencontrés :

L'emprise au sol est différenciée en fonction de la densité. Cette disposition est très limitative en cas de petits terrains (150m² de surface d'emprise au sol maximum pour un terrain de 500 m²) ce qui est contraire aux objectifs de densification souhaitée par la Loi ALUR.

- Modifications apportées :

Il convient de relever l'emprise au sol à 40% de la surface du terrain afin de permettre une densification des espaces urbanisés en cohérence avec l'urbanisation originelle.

2.6.8. Toilettage du règlement écrit

Articles 2

- Problèmes rencontrés :

L'article 2 du secteur A3 précise que : « l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 550 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnant »

Cependant un seul secteur A3 est identifié sur la commune, il comporte un bâtiment de 250 m², ainsi le plafond de 550 m² est inutile.

• Modifications apportées :

L'article 2 du secteur A3 est ainsi rédigé : « L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnant »

Articles 4

• Problèmes rencontrés :

Dans les articles 4 des zones U1, U2, U3 et Ux relatif aux eaux pluviales il est précisé que : « Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés. »

Cependant le PPR inondation ne concerne pas ces zones. Il convient donc de supprimer cette disposition

• Modifications apportées :

La disposition est supprimée.

Articles 6

• Problèmes rencontrés :

Dans les articles 6 des zones Ux et UE, il est précisé que : « Les constructions doivent s'implanter à 100 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'A68. »

Cette rédaction est inutile car la zone est située à plus de 100 m de l'A68.

• Modifications apportées :

Cette disposition est supprimée.

Articles 7

• Problèmes rencontrés :

Dans l'article 7 du secteur A3, il est précisé que : « Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives. »

Le bâtiment étant déjà implanté en limite séparative latérale, il est souhaitable d'autoriser l'extension en limite séparative afin de ne pas créer de décrochement préjudiciable en terme paysager. En revanche en fond de parcelle, il y a une habitation qui doit être préservée par un recul qui permet de limiter l'impact paysager

- Modifications apportées :

L'article 7 est ainsi rédigé :

« Les constructions doivent s'implanter :

-Soit en limite séparative latérale

-Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec minimum de 3 m des autres limites séparatives »

Cette rédaction impose une extension du bâtiment en limite séparative latéral et un recul de 3 m en fond de parcelle afin de prendre en compte le contexte paysage du site et la nature de l'activité présente. Cette rédaction est à mettre en relation avec la modification de l'article 10 de ce même secteur.

Articles 10

- Problèmes rencontrés :

Dans l'article 10 du secteur A3, il est précisé :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage »

Cette hauteur maximale est importante par rapport au caractère rural des lieux et la présence d'habitation en périphérie. La hauteur du bâtiment actuel est inférieure à 5 m au faîtage.

- Modifications apportées :

L'article 10 est ainsi rédigé :

« La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'acrotère. »

- Problèmes rencontrés :

Dans la zone U1 la hauteur est limitée à 8 du sol naturel à la sablière alors que le nombre de niveau autorisé est R+2+ comble.

La hauteur d'un niveau est de 2,7 m soit pour R+2= 8,1m sans compter de vide sanitaire ni de comble aménageable.

Cette rédaction ne permet donc pas de R+2+comble.

- Modifications apportées :

Il convient de porter la hauteur à 9 mètres à la sablière.

Articles 11

- Problèmes rencontrés :

L'article 11 de la zone U1 précise que : « Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant. »

Dans cette zone le bâti est orienté plutôt en fonction de la voirie ou de la pente. Cette disposition est difficile à appliquer et injustifiée.

- Modifications apportées :

Il convient de supprimer cette disposition afin d'orienter les constructions en fonction de l'ensoleillement...

- Problèmes rencontrés :

Les dispositions sur les toitures sont ambiguës et inadaptées de la zone U2 et AU :

« Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles. La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. »

- Modifications apportées :

Il convient de supprimer ces dispositions difficiles à appliquer et injustifiées.

- Problèmes rencontrés :

L'article 11 de la zone U3 ne précise pas la composition des toitures. Il convient d'appliquer les règles mentionnées en zone U2 qui correspond à une forme urbaine similaire.

- Modifications apportées :

Il convient de rajouter les éléments suivants afin d'assurer une intégration du bâti adapté au contexte paysager :

« Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 % sauf pour les vérandas, abris de jardin...

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

La teinte des toitures devra être en harmonie avec les constructions avoisinantes. »

- Problèmes rencontrés :

L'article 11 de la zone AU mentionne que : « Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. »

Cette disposition est contraire au principe de développement durable.

- Modifications apportées :

Il convient de supprimer cette disposition afin de permettre l'utilisation du bois.

Articles 12

- Problèmes rencontrés :

L'article 12 des zones U2 et U3 ne précise pas le nombre de place de stationnement dans ces secteurs pavillonnaire ou la densification du bâti est possible et pour lesquelles le manque de place de stationnement peut entraîner des risques de stationnement sauvage.

- Modifications apportées :

Il convient de préciser que le nombre de place de stationnement ne devra pas être inférieur à 2 places par logement sauf pour les logements à caractère social pour lesquels une seule place est exigée.

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

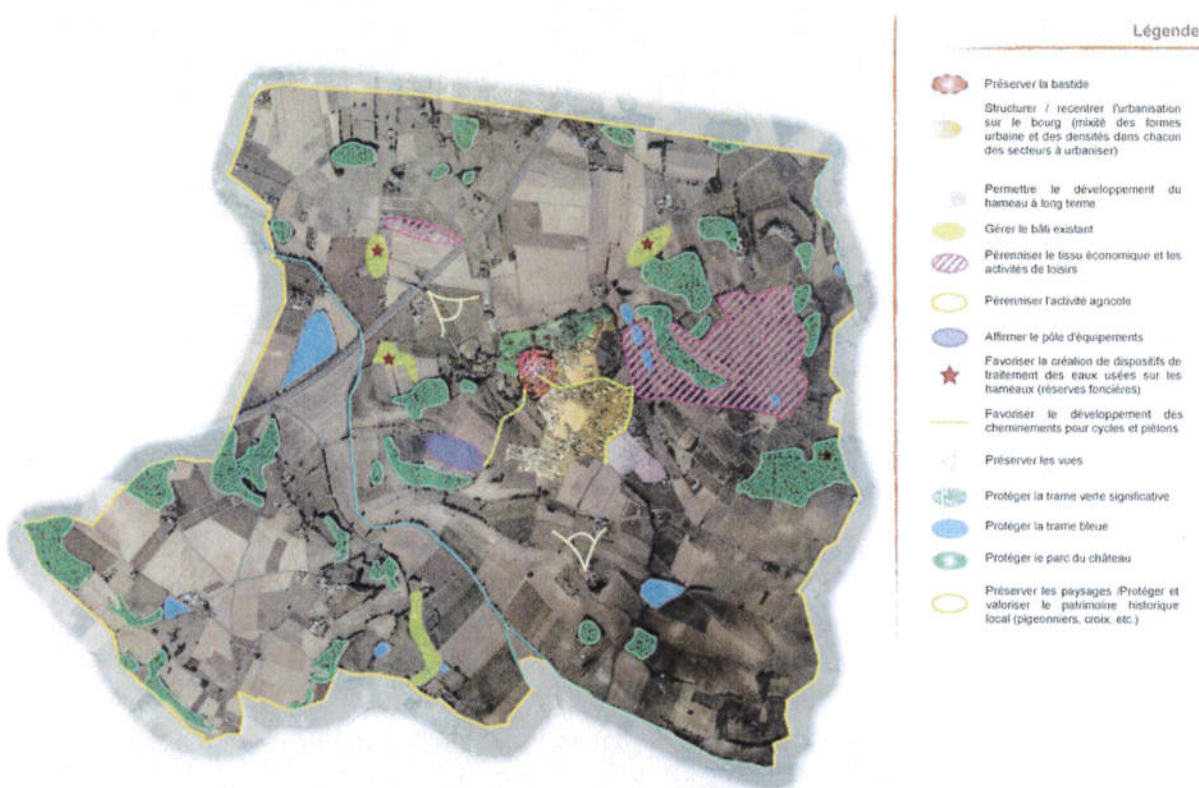
Zones	surfaces avant modification	surfaces modifiées	Evolution
A	1000,5 ha	1004,0 ha	3,5 ha
A1	19,0 ha	19,0 ha	0,0 ha
A3	0,2 ha	0,2 ha	0,0 ha
Ah	3,5 ha	0,0 ha	-3,5 ha
Ap	6,3 ha	6,3 ha	0,0 ha
AU	3,9 ha	4,5 ha	0,6 ha
AU0	2,8 ha	2,4 ha	-0,4 ha
AUa	0,5 ha	0,4 ha	-0,1 ha
N	116,3 ha	116,3 ha	0,0 ha
N1	7,3 ha	7,3 ha	0,0 ha
N2	49,5 ha	49,5 ha	0,0 ha
N5	2,9 ha	2,9 ha	0,0 ha
U1	4,3 ha	4,3 ha	0,0 ha
U2	31,0 ha	30,9 ha	0,0 ha
U3	13,0 ha	13,0 ha	0,0 ha
UE	3,7 ha	3,7 ha	0,0 ha
UX	2,5 ha	2,5 ha	0,0 ha
total	1267,2 ha	1267,2 ha	0,0 ha

4. COMPATIBILITE DU PROJET

Les modifications susceptibles d'impacter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Climat Air Energie Territorial concernent l'aménagement des zones AU. Les modifications réglementaires sont sans impact significatif sur ces documents du fait du caractère ponctuel de ces modifications.

4.1. Compatibilité du projet avec le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est synthétisé comme suit :



La modification du PLU entraîne une évolution raisonnée de l'urbanisation qui a été en partie bloquée par les dispositions du PLU de 2013.

Le PADD indique : « Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 2 % jusqu'en 2022, la population communale passerait de 741 habitants en 2012 à 903 habitants en 2022 (soit 162 personnes supplémentaires).

Dans l'hypothèse où la taille des ménages diminuerait (tendance générale au niveau national), le PLU doit envisager la création ou la réhabilitation d'environ 90 logements supplémentaires d'ici 2022 (soit 9 à 8 logements par an environ). »

Le projet d'aménagement modifié assure un développement démographique compatible aux objectifs fixés dans le PADD. »

Depuis 2013 le nombre de permis de construire est bien en dessous des objectifs (environ 3 à 4 constructions par an) alors que des aménageurs sont prêts à aménager les zones AU identifiées.

L'ouverture à l'urbanisation est limitée à 4 logements supplémentaires et correspond à un aménagement global contiguë à une zone AU.

Les orientations d'aménagement respectent les objectifs fixés par les documents qui s'imposent au PLU (PLH, SCOT et PCAET). Le projet permet de conforter la centralité du bourg, par un habitat diversifié, une extension urbaine organisée, ainsi le projet est compatible aux orientations du PADD.

4.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a réalisé un PLH, qui classe Florentin : « bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le programme définit pour la période 2016-2021 prévoit pour Florentin une production de 35 logements dont 3 en renouvellement et 8 logements à caractère social.

Pour Florentin, les objectifs consistent à produire 20% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors Voirie et Réseaux Divers (VRD). En outre, toute opération de plus de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement locatif à caractère social.

Le projet de modification du PLU répond aux objectifs du PLH par la création de 8 logements en forme dense (minimum 8 logements à caractère social envisagés). Une étude de faisabilité avec un organisme HLM est en cours de réalisation.

Sur l'ensemble des zones AU, les 36 logements individuels prévus seront établis sur une superficie des lots de 34090 m² soit 969 m²/logement. Pour le secteur AUa, la surface par logement est en revanche plus faible à 2600m² pour 8 logements soit 325m² par logement.

Les objectifs sont respectés pour les 20% de forme dense et la taille des lots en forme dense. Concernant la taille des lots, la surface correspond aux objectifs fixés par le PLH, (833 m²/logements).

4.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le SCoT a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT.

Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.

L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays. Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain, agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts). La production de logements devra tendre vers 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements.

Les objectifs sont respectés pour les 10% de forme dense. Concernant la taille des lots, la surface correspond aux objectifs fixés par le PLH, (833 m²/logements).

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que 4400 m² soit 4 lots ce qui permettra de mutualiser les investissements de la zone AU contiguë.

4.4. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015.

Le volet Territoire s'articule autour de 8 axes stratégiques et 13 actions



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

Les projets d'aménagement prennent en compte le PCAET par une conception des aménagements d'ensemble respectueuse de l'environnement.

Les dispositions suivantes permettront de réduire la consommation d'énergie, limiterons les incidences du projet sur l'environnement.

- maintien des haies
- exposition des terrains
- gestion des eaux pluviales par des noues paysagères
- assainissement collectif des eaux usées
- intégration paysagère des constructions

5. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET de Tarn et Dadou.

Département du Tarn

Commune de Florentin

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Rapport de Présentation


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 26 février 2013

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Le Maire
Jean-Marc DUPAS



1- Rapport de Présentation



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST

1029 Bd Blaise Doumerc

82000 MONTAUBAN

Tél. 05 63 92 11 41

Fax 05 63 93 25 47

citadiasudouest@wanadoo.fr

Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 26 février 2013

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Préambule.....	5
1. Contexte législatif d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Florentin.....	5
2. Un Plan Local d'Urbanisme communal formalisé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme	6
3. Une réflexion intercommunale préalable pour un PLU d'échelle communale	7
[CHAP. I] DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL	8
1.1 Positionnement territorial	9
1.1.1 Une situation géographique privilégiée à proximité d'axes structurants	9
1.1.2 Une implication dans les projets intercommunaux.....	10
1.1.2.1 La Communauté de Communes de Tam et Dadou.....	10
1.1.2.2 Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou	11
1.1.3 L'aire d'influence du Grand Toulouse	12
1.2 Diagnostic territorial : les hommes et le territoire.....	13
1.2.1 Diagnostic socio-démographique.....	13
1.2.1.1 Une croissance démographique continue.....	13
1.2.1.2 De grands ménages relativement aisés.....	14
1.2.1.3 Un parc de logement équilibré.....	15
1.2.1.4 Un dynamique de la construction relativement calme.....	17
Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ?	18
1.2.2 Diagnostic socio-économique	19
1.2.2.1 Une activité en stagnation	19
1.2.2.2 Un tissu économique à conforter	19
1.2.2.3 Une population active mobile.....	25
Quelles perspectives économiques ?	26
1.2.3 Diagnostic Equipements/Fonctionnement	27
1.2.3.1 Un niveau d'équipements satisfaisant	27
1.2.3.2 Une bonne accessibilité.....	28
1.2.3.3 Les réseaux urbains	31
Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures ?	35
1.3 Etat Initial de l'Environnement	36
1.3.1 Etat initial de l'espace et des ressources naturelles	37
1.3.1.1 Des espaces agricoles de qualité, à préserver	42
1.3.1.2 Un patrimoine écologique à préserver.....	43
1.3.1.3 Un patrimoine naturel présent.....	43
1.3.1.4 Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur.....	45
1.3.1.5 Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement.....	46
1.3.1.6 Une ressource en eau fragile.....	47
1.3.1.7 Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?	48
Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ?	49
1.3.2 Etat initial des paysages et du cadre de vie.....	50
1.3.2.1 Les composantes paysagères	51
1.3.2.2 Unités paysagères et perceptions.....	55
1.3.2.3 Perceptions du paysage	58
Quels enjeux paysagers pour les années à venir ?	61
1.3.3 Etat initial des risques et des nuisances	62
1.3.3.1 Les risques naturels majeurs.....	62
1.3.3.2 Les risques technologiques majeurs.....	63
1.3.3.3 Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires	63
Quels enjeux liés aux risques et aux nuisances ?	67
SYNTHESE	68
SYNTHESE DES ENJEUX.....	68

[CHAP. II]	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU	71
2.1.	Justification des choix retenus pour établir le PADD	72
2.1.1	Le scénario envisagé	72
2.1.2	Réceptivité du territoire : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD	74
2.1.2.1	Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable	74
2.1.2.2	Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation	75
2.1.2.3	Réceptivité des zones AU0 à long terme et à des fins d'HABITAT	78
2.1.3	Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	80
2.1.3.1	La politique territoriale	80
2.1.3.2	La politique de la ville	83
2.1.3.3	La politique du logement	84
2.1.3.4	La politique du transport et des déplacements	85
2.1.3.5	La politique agricole	85
2.1.3.6	La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel	86
2.1.3.7	La politique de protection de la ressource en eau	87
2.1.3.8	La politique de protection et de valorisation des paysages	89
2.1.3.9	La politique de protection du patrimoine archéologique	90
2.1.3.10	La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques	91
2.1.4	Les Servitudes d'utilité publique	92
2.2.	Justification des choix retenus pour établir le Plan de zonage et le Règlement	93
2.2.2	Préambule	93
2.2.3	Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme	94
2.2.4	Justification des délimitations et des règles	95
[CHAP. III]	BILAN : COMPARAISON POS / PLU	138
3.1.	Bilan des surfaces par type de zone au PLU 2011	139
3.2	Bilan des surfaces par type de zone au POS	140
3.3	Analyse comparative des surfaces POS/PLU	141
[CHAP. IV]	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	145
4.1	Gestion équilibrée de l'espace et des ressources	146
4.1.1	Les espaces naturels, agricoles et urbanisés	146
4.1.1.1	Les espaces urbanisés	146
4.1.1.2	Les espaces naturels	146
4.1.1.3	Les espaces agricoles	146
4.1.2	Ressources naturelles	147
4.1.2.1	Ressource « Biodiversité »	147
4.1.2.2	Ressource « Eau »	147
4.1.2.3	Ressource « Sol »	147
4.2	Aménités paysagères	148
4.2.1	Patrimoine et Paysages	148
4.2.1.1	La valorisation des perceptions sur le paysage	148
4.2.1.2	La préservation et la valorisation du bâti patrimonial	148
4.2.2	Approche qualitative de l'urbanisme	148
4.2.2.1	Une valorisation des paysages urbains résidentiels	148
4.3	Risques et santé publique	150
4.3.1	Risques majeurs	150
4.3.2	Qualité de l'air – Déplacements	150
4.3.3	Nuisances sonores	150

PREAMBULE

1. CONTEXTE LEGISLATIF D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FLORENTIN

Contexte législatif

Le 12 juillet 2010 : la **Loi dite Grenelle II**, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la **Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011** portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

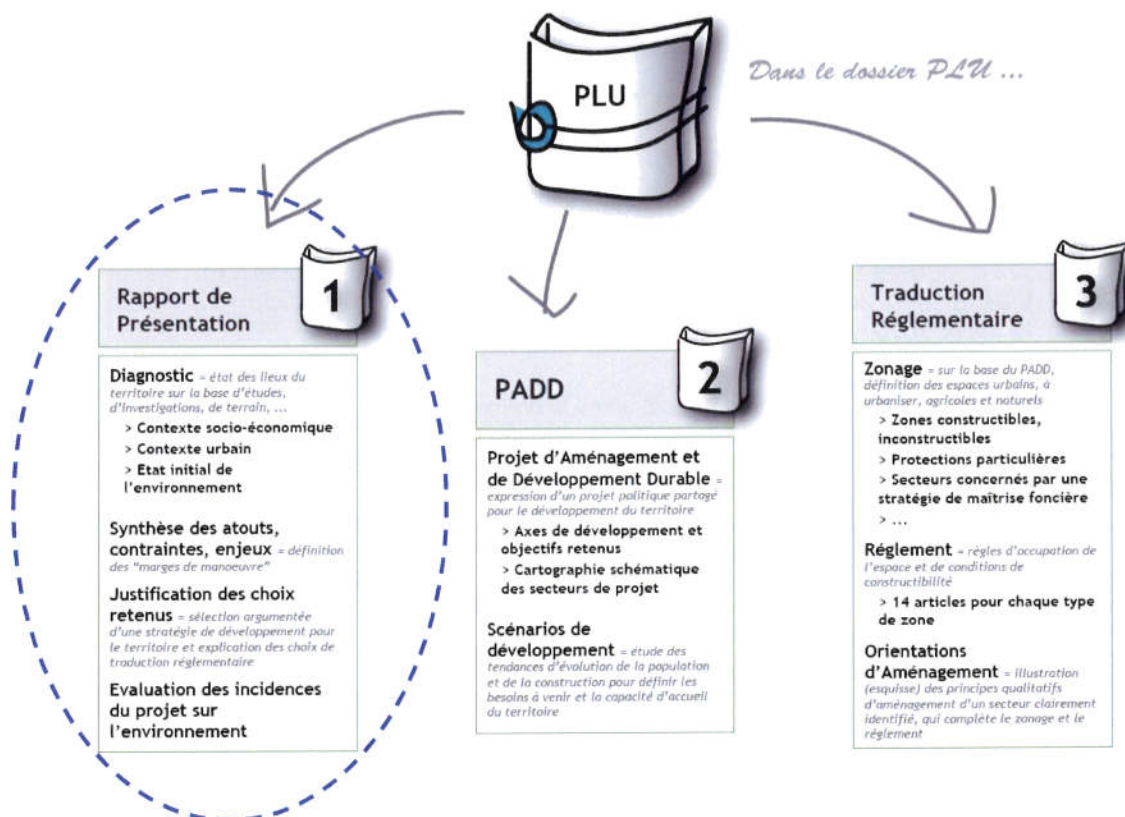
Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

2. UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL FORMALISE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Florentin comporte les pièces classiques que sont le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Le schéma suivant caricature les trois temps forts de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Note : « 1, 2 et 3 » ne font pas référence aux numéros des pièces qui constituent le dossier du Plan Local d'Urbanisme.



Le rapport de présentation (ce document), dédie ses premiers chapitres aux conclusions de la phase de diagnostic. Il est important de rappeler que cette phase a été établie :

Suite à de nombreux échanges avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des six communes engagées dans la réflexion. Ce document reflète et formalise l'état des lieux du territoire à de multiples échelles emboîtées.

Suite à des tables rondes et entretiens avec des personnes ressources et de nombreux habitants du territoire

Au regard des prévisions économiques et démographiques disponibles.

3. UNE REFLEXION INTERCOMMUNALE PREALABLE POUR UN PLU D'ECHELLE COMMUNALE

Après échanges au sein des conseils municipaux, les communes de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técoü ont décidé d'établir un Plan Local d'Urbanisme de compétence communale, tout en conservant une analyse et un travail de concertation à l'échelle supra-communale. Afin de réduire le coût des études et de garantir une réflexion à double échelle (commune et intercommunalité), un groupement de commandes a été établi.

Le diagnostic de territoire présenté au chapitre 2 fait ainsi suite à une phase d'échange avec les élus visant à comprendre les attentes et projets de développement de chacune des six communes engagées dans la réflexion. Le diagnostic vise ainsi à formaliser l'état des lieux du territoire intercommunal puis à dresser le bilan des atouts et des contraintes propres à chacune des six communes qui composent le groupement de commandes.

L'objectif de ce document est d'aboutir à une vision du territoire qui soit :

- partagée ;
- prospective (constats/dynamiques/enjeux) ;
- systémique (approche par thèmes et mise en perspectives des interactions entre les thèmes développés)

Cette phase de diagnostic a également permis de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de développement pressenties dans la phase d'échanges avec les élus en début de démarche compte tenu des réalités et du contexte dans lesquels le projet communal s'inscrit. Ce diagnostic a donc été le préalable à la construction du projet communal en lui-même (Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme).

Le diagnostic se veut être à la fois exhaustif, en traitant l'ensemble des thèmes relatifs d'aménagement du territoire du groupement de communes, et synthétique afin de ne pas noyer le lecteur sous une masse d'informations sans intérêt pour la définition du projet.

Ainsi, chaque thème est traité dans un premier temps sous l'angle des constats et, dans un second temps sous l'angle des enjeux. Le diagnostic qui vous est proposé à la lecture est donc synthétique et orienté sur la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable cohérent.

→ Présentation du document

Un premier encadré rend compte des constats et des problématiques à l'échelle du groupement des six communes (Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técoü), voire du canton ou du département.

Le diagnostic « zoom » ensuite sur les spécificités propres à chacune des six communes, en l'occurrence propre à Florentin dans le présent document.

[CHAP. I] DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

1.1 POSITIONNEMENT TERRITORIAL

1.1.1 UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE A PROXIMITE D'AXES STRUCTURANTS

Le territoire est desservi par l'autoroute A68 qui permet de relier Toulouse à Albi.

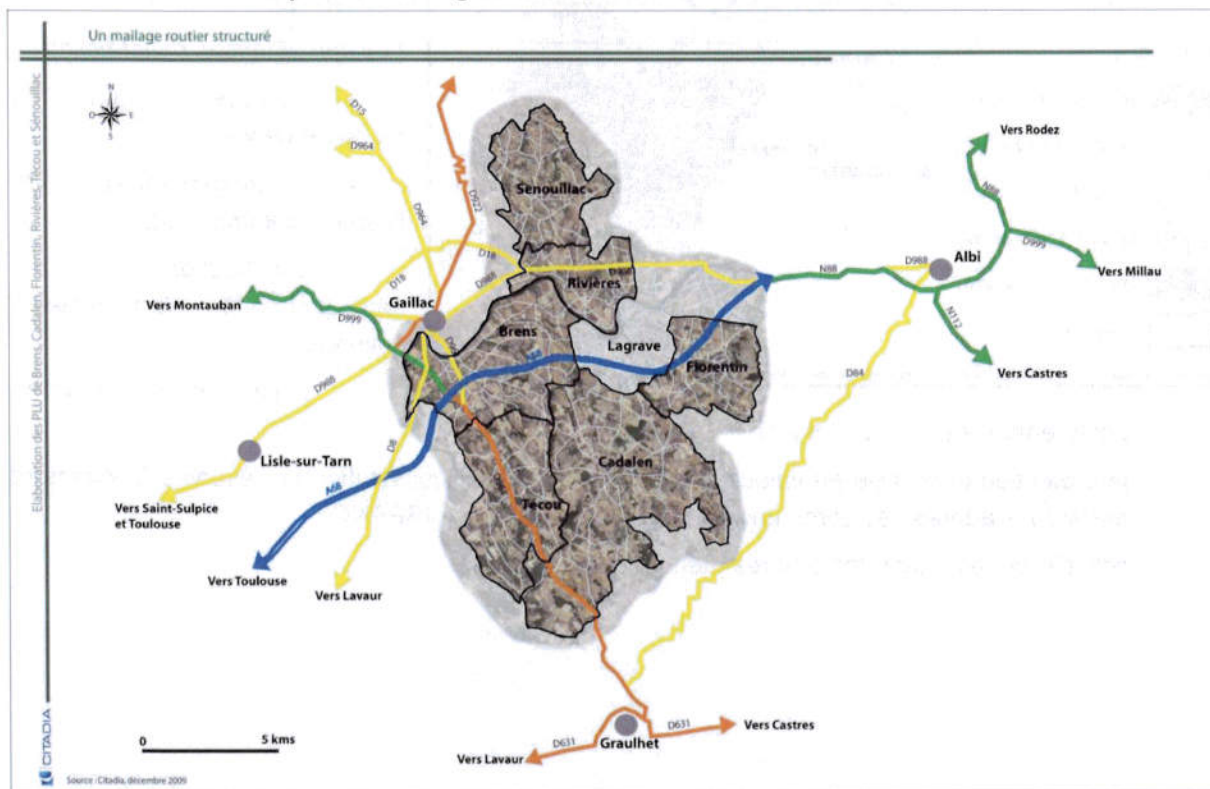
L'agglomération toulousaine se situe à environ 60 kilomètres qui peuvent être parcourus en moins de 45 minutes par l'A68. Cette autoroute est payante entre Montastruc-la-Conseillère et Toulouse, mais gratuite sur le reste du trajet.

L'A68 devrait constituer un tronc commun pour la future autoroute reliant Toulouse à Castres. A terme, elle pourrait même devenir l'autoroute Toulouse-Lyon, via Rodez, Mende, Le Puy-en-Velay et Saint-Étienne.

Le territoire est également proche des gares de Gaillac et Albi, permettant de se déplacer aisément, notamment en lien avec le cadencement TER.

L'aéroport de Castres-Mazamet permet des déplacements vers Paris et Lyon, par le biais de vols biquotidiens. L'aéroport de Toulouse-Blagnac offre, quant à lui, des opportunités de déplacements longue distance plus importantes.

Un territoire structuré par un maillage routier dense



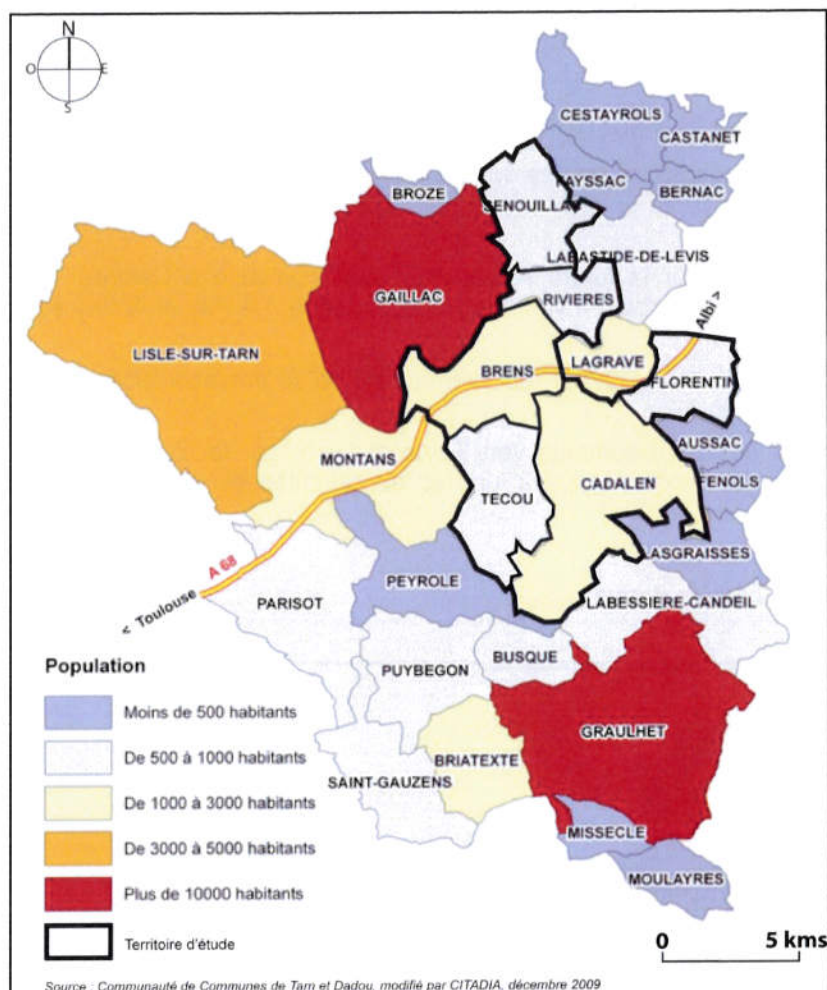
La RD 964 et la RD 968, qui relient Graulhet à Gaillac, est un axe structurant du territoire d'étude. Cet axe traverse les communes de Brens, Téco et Cadalen.

La RD 988, ancienne route nationale, permet de joindre Gaillac et Albi, en passant par la commune de Rivières.

A partir de ces 3 axes structurants (A68, RD 964-RD 968 et RD 988), un important maillage routier secondaire permet une desserte aisée de l'ensemble des six communes.

1.1.2 UNE IMPLICATION DANS LES PROJETS INTERCOMMUNAUX

1.1.2.1 La Communauté de Communes de Tarn et Dadou



Les communes du groupement font partie de la Communauté de Communes de Tarn et Dadou, qui regroupe au total 29 communes, pour près de 47 000 habitants en 2006.

Cette structure joue un rôle important dans l'aménagement du territoire de ses communes-membres.

Les compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace
- développement économique

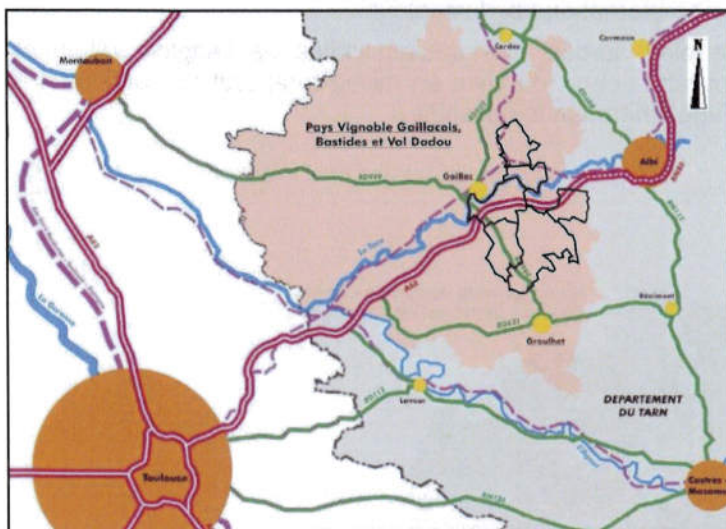
Les compétences optionnelles :

- politique du logement et du cadre de vie
- aménagement sportif de l'espace communautaire,
- construction et fonctionnement d'équipements culturels
- action en faveur de la

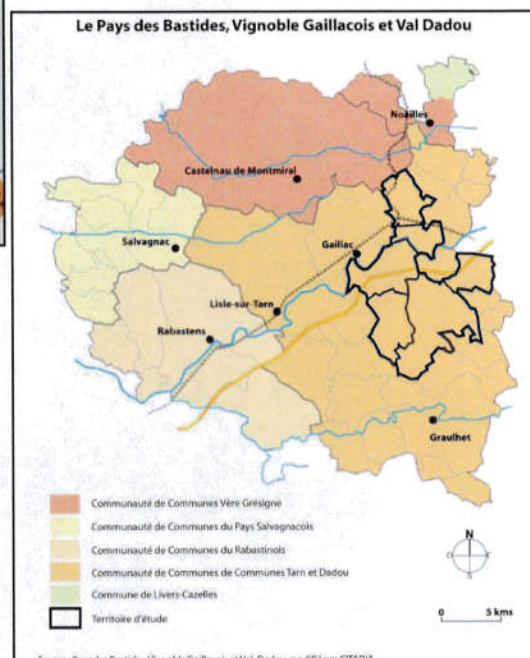
petite enfance et de la jeunesse

- la protection et la mise en valeur de l'environnement, la constitution de réserves foncières et assistance auprès des communes et des syndicats mixtes (SPANC).
- collecte et traitement des ordures ménagères et assimilés.

1.1.2.2 Le Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou



Le pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou se compose des Communautés de Communes de Tarn et Dadou, du Pays Rabastinois, de Salvagnac, de Vère-Grésigne ainsi que d'une commune n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale.



Le Pays regroupe ainsi 64 communes et compte plus de 62 000 habitants.

Cette structure permet d'impulser une dynamique à l'ensemble du territoire. Plusieurs démarches sont ainsi mises en œuvre à l'échelle du Pays.

Le Pays intervient sur des thématiques aussi différentes que l'économie, la culture, le tourisme, l'habitat, l'urbanisme, les services à la personne... dans un souci d'aménagement cohérent et équilibré du territoire.

Le Pays vient de finaliser le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) commencé en juin 2006. Ce document d'urbanisme est un outil de planification territoriale qui définit les orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le Pays assure également :

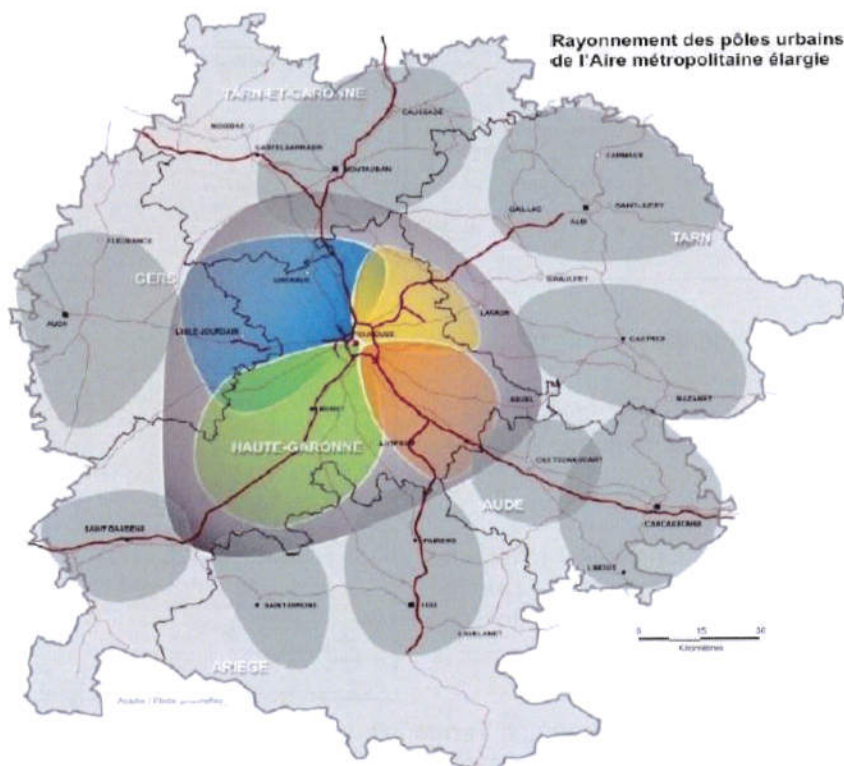
- La gestion des programmes européens Leader qui soutiennent financièrement des projets de développement dans tous les secteurs d'activités du milieu rural.
- La politique touristique : le Pays coordonne des actions de promotion du territoire, mise en réseau des offices de tourisme du territoire, « tourisme de terroir », « bistrots de pays », signalisation des hébergements touristiques...
- La politique culturelle : réflexion sur une stratégie de développement culturel du territoire...
- Réflexion sur les équipements économiques et sportifs
- Mise en œuvre du Pôle d'Excellence Rurale sur la thématique de l'habitat adapté aux personnes âgées et habitat à qualité environnementale.

1.1.3 L'ARE D'INFLUENCE DU GRAND TOULOUSE

Le territoire d'études se situe globalement à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine. Il est ainsi placé dans la grande aire d'influence de la métropole régionale, point de convergence des grands flux interrégionaux et internationaux du secteur.

L'aire métropolitaine toulousaine rayonne bien au-delà des seules limites de l'agglomération et certains habitants du territoire d'études ont fait le choix de vivre en milieu rural tout en continuant à exercer une activité professionnelle dans l'agglomération toulousaine.

Source : Etude prospective de l'aire métropolitaine de Toulouse,
Groupe Reflex, 2006



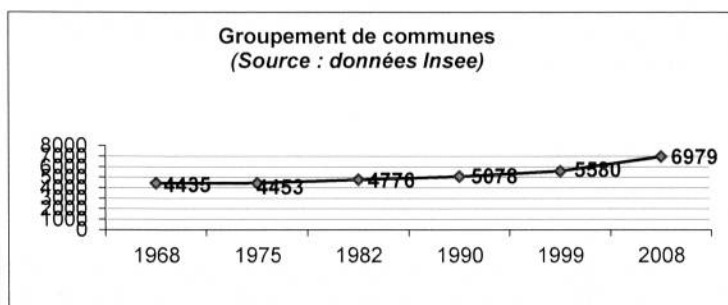
Source : Etude prospective sur l'aire métropolitaine Toulousaine, Groupe Reflex, 2006

1.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LES HOMMES ET LE TERRITOIRE

1.2.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.2.1.1 Une croissance démographique continue

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement intercommunal



A l'échelle du groupement, la population n'a cessé d'augmenter depuis 1968.

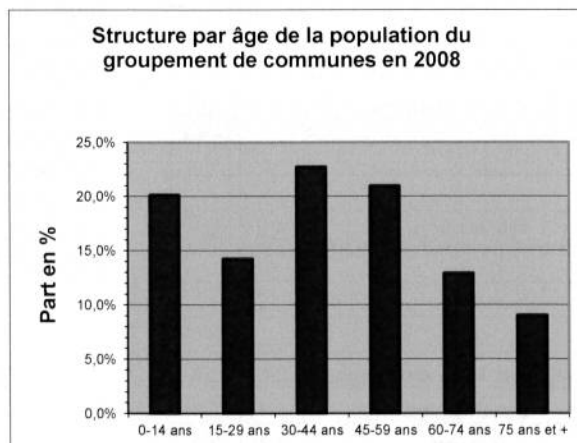
Entre 1968 et 2008, le territoire a connu une hausse de sa population de 57.4 %, passant de 4 435 habitants à 6 979 habitants.

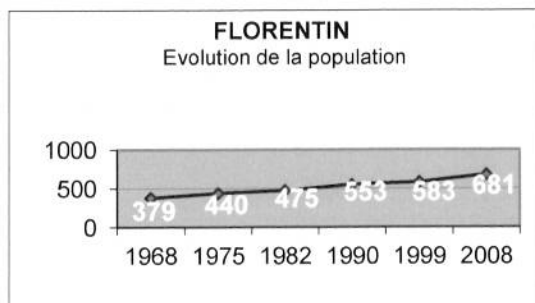
Entre 1999 et 2008, on constate une augmentation de population de 25.1 % concernant les six communes du groupement, soit un gain annuel de 155 habitants supplémentaires.

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

L'ensemble des communes du groupement ont connu un rajeunissement de leur population entre 1999 et 2008. A l'échelle du groupement, l'indice de jeunesse est de 1.21 en 2008 et se trouve plus élevé qu'au niveau départemental et régional.

Indice de jeunesse	1999	2008
BRENS	0.90	1.27
CADALEN	0.77	0.93
FLORENTIN	0.84	1.04
RIVIERES	1.13	1.22
SENOUILLAC	0.97	1.21
TECOU	1.52	1.62
Groupe de communes	0.83	1.21
Département	0.91	0.80
Région	0.87	0.93





La population de la commune estimée lors du dernier recensement de 2008 est de 681 habitants

Depuis 1968, la commune a connu une hausse continue.

Entre 1999 et 2008, la commune a vu sa population progresser de plus de 16.8 % soit 11 habitants supplémentaires chaque année.

Cette évolution est notamment due à des soldes naturel et migratoire positifs.

Cette arrivée de nouveaux ménages se traduit par un rajeunissement de la population l'indice de jeunesse passant de 0,84 à 1.04 entre 1999 et 2008.

En 2008, les personnes âgées de moins de 20 ans représentent 24.3% de la population de Florentin alors que les personnes de plus de 60 ans représentent 23.4% de la population.

1.2.1.2 De grands ménages relativement aisés

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Nombre de ménages	1999	2006
Brens	626	753
Cadalen	436	490
FLORENTIN	220	250
Rivières	296	393
Senouillac	316	379
Técou	212	274
Groupeement de communes	2108	2539

En 2006, le territoire comptait 2 539 ménages, contre 2 108 en 1999. Ainsi, le nombre de ménages a augmenté de 20.4 % entre ces deux dates, soit un gain de près de 62 ménages supplémentaires chaque année sur le territoire du groupement de communes.

La taille moyenne des ménages sur le territoire est très légèrement supérieure à celle constatée aux niveaux départemental et régional.

Ainsi, les ménages du Groupement comptent en moyenne 2,5 personnes, contre 2,3 à l'échelle du département et 2,2 à l'échelle de la région.

Personnes par ménages	1999	2006
Brens	2,5	2,5
Cadalen	2,6	2,6
FLORENTIN	2,5	2,6
Rivières	2,4	2,3
Senouillac	2,7	2,6
Técou	2,9	2,7
Groupeement de communes	2,6	2,5
Département	2,4	2,3
Région	2,3	2,2

Les revenus des ménages à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes sont globalement relativement modestes (17 893 euros par foyer en 2006 en moyenne).

Ce revenu moyen est légèrement plus faible par rapport à celui enregistré au niveau départemental (18 758 euros par foyer et par an en moyenne dans le Tam).

Revenus des ménages (2008)	
Florentin	22 252
Communauté de communes	19 241
Département	19 899

Source : INSEE

Source : INSEE, Direction Générale des Impôts

La commune de Florentin compte, en 2006, 250 ménages, soit 30 de plus que par rapport à 1999. Ainsi, ce sont entre 4 et 5 ménages supplémentaires qui s'installent en moyenne sur la commune chaque année.

La taille des ménages de la commune est légèrement supérieure à la moyenne observée au niveau du groupement de communes et apparaît plus largement supérieure aux données départementales et régionales.

Cela peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants ajoutée à la diminution de la part des personnes âgées observée précédemment.

La commune de Florentin a un revenu moyen par ménage assez élevé, largement supérieur aux moyennes observées à l'échelle intercommunale et départementale, et parmi les plus élevés du groupement de communes.

1.2.1.3 Un parc de logement équilibré

→ Problématiques partagées à l'échelle intercommunale

En 2008, le territoire du groupement de communes comptait 2 580 logements.

De manière globale, le parc de logements est plutôt ancien (plus d'un tiers des résidences principales ont été achevées avant 1949).

Parc de logements	Nb de Lgts	Nb de Lgts	Ancienneté (Part des RP achevées avant 1949 parmi celles construites avant 2006)
	1999	2008	
Brens	686	920	31.4%
Cadalen	497	616	49.8%
Florentin	253	277	35.8%
Rivières	370	507	21.7%
Senouillac	395	453	42.2%
Técou	239	317	43.7%
Groupement de communes	2057	2580	44.0%

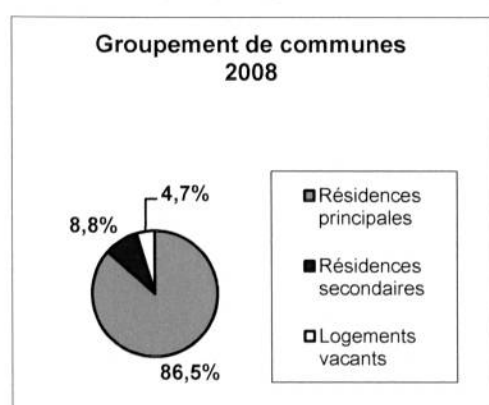
Source : INSEE

En 2008, la commune de Florentin comptait 277 logements, soit 24 logements supplémentaires par rapport à 1999.

La part des résidences principales achevées avant 1949 correspond à un peu plus du tiers du parc de logements, ce qui constitue un taux légèrement inférieur par rapport au groupement de communes.

Le parc est relativement équilibré et se renouvelle.

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement de communes



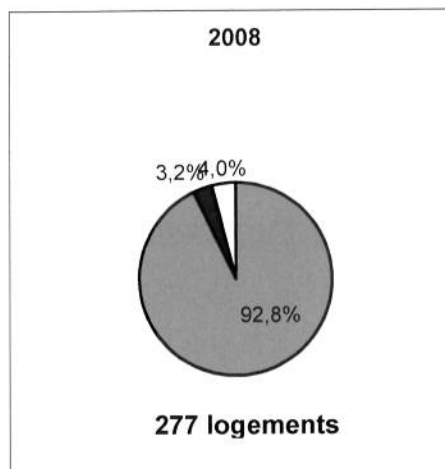
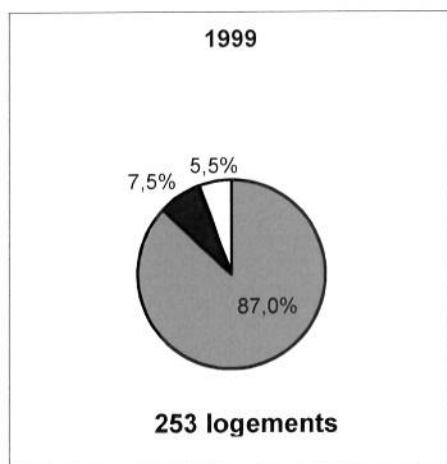
Le parc est principalement constitué de résidences principales. Le taux de résidences secondaires apparaît relativement faible (8.8 %).

La part des résidences principales est légèrement plus élevée que celle observée à l'échelle départementale (86.5%).

La part des logements vacants est quant à elle un phénomène peu important (1 logement sur 20 à l'échelle du groupement).

Logements sociaux : Le parc social est très peu développé sur le Groupement. Seulement trois communes (Senouillac, Cadalen et Brens) comptent un seul ou quelques logements de ce type.

Source : INSEE



Source : INSEE

Sur la période intercensitaire, la structure du parc de logement a légèrement évolué.

Ce parc se caractérise par :

- Une part importante de résidences principales (92.8% en 2008).
- Moins d'un logement sur 20 est un logement vacant. Cette part est donc très faible, et a même diminué depuis 1999.
- La part des résidences secondaires est très faible (3.2% en 2008). Cette part a également diminué depuis 1999.
- En 2008, les résidences principales sont à 92.8 % des maisons individuelles
- La part de propriétaires est importante et atteint les 81.3 % du parc de résidences principales.

La commune ne compte aucun logement social HLM.

1.2.1.4 Un dynamique de la construction relativement calme

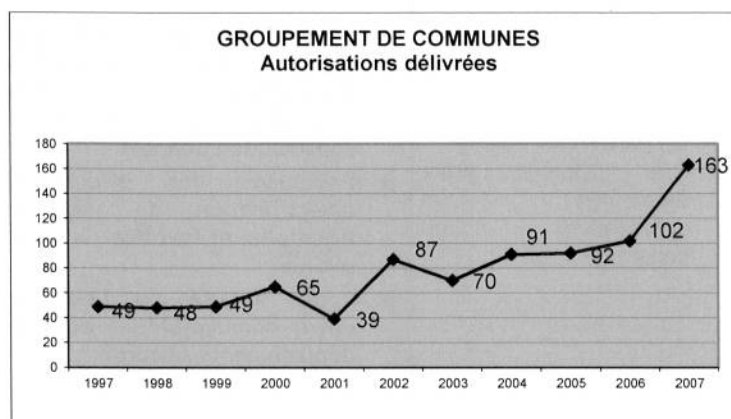
→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement de communes

Moyenne annuelle du nombre d'autorisations délivrées entre 1997 et 2007	
Brens	Entre 23 et 24
Cadalen	Entre 13 et 14
FLORENTIN	Entre 3 et 4
Rivières	Entre 16 et 17
Senouillac	Entre 10 et 11
Técou	Entre 9 et 10
Groupeement de communes	Entre 77 et 78

La construction est particulièrement dynamique sur le territoire avec en moyenne entre 77 et 78 autorisations de constructions délivrées chaque année entre 1997 et 2007

Toutefois, c'est à partir de 2003 que le nombre de constructions augmente de manière significative.

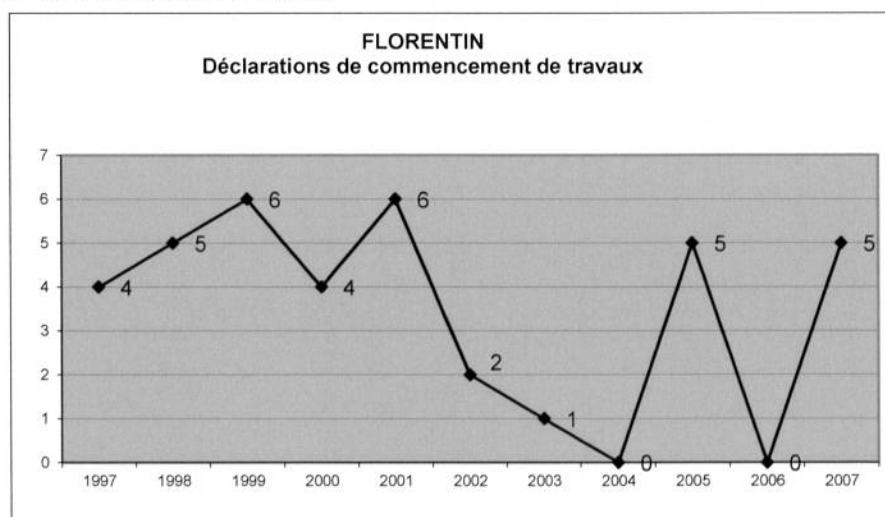
C'est en 2007 que le nombre d'autorisations a été la plus important, notamment en raison d'un projet de construction de 86 logements collectifs en résidence.



Source : SITADEL

Entre 1997 et 2007, la commune de Florentin compte en moyenne chaque année entre 3 et 4 autorisations de construire par an. Ceci constitue la moyenne la plus faible du groupement de communes.

Entre 1997 et 2007, le nombre de déclarations de constructions est relativement irrégulier. Entre 2001 et 2004, le nombre de déclarations de commencement de travaux a diminué chaque année pour être nul en 2004. On observe un regain en 2005 avant de connaître une nouvelle inactivité en 2006, et d'augmenter à nouveau l'année suivante.



Source : SITADEL

Sur les dernières années, entre 2009 et 2012, 6 permis de construire ont été délivrés sur la commune pour la création de logements, uniquement en maisons individuelles.

QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ Une reprise démographique : 11 habitants par an depuis 1999 ↑ Un rajeunissement progressif de la population ↑ Une attractivité croissante	↓ Une évolution tributaire du solde migratoire et non du solde naturel	→ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté) → Maintenir un équilibre intergénérationnel
	↑ Un parc de logements en voie de renouvellement ↑ Un parc majoritairement résidentiel dominé par les résidences principales individuelles ↑ Une faible part de logement vacant ↑ Un rythme de la construction stable de l'ordre de 3 à 4 logements par an entre 1997 et 2007 ↑ Une attractivité croissante	↓ Un parc social absent ↓ Une distorsion entre demandes et autorisations de construire	→ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme de la construction adapté) → Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements et favoriser la mixité sociale → Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat

1.2.2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.2.1 Une activité en stagnation

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

	Taux d'activité en %		Taux de chômage en %	
	1999	2008	1999	2008
Brens	68.6	69.3	11.5	9.4
Cadalen	74.6	78.1	12.7	8.8
Florentin	66.9	64.9	9.9	4.6
Rivières	72.2	78.0	14	10.2
Senouillac	66.7	73.6	9.3	7.2
Técou	75.3	76.0	9.9	11.7
Groupelement de communes	70.7	73.3	11.2	8.7
Département	68.4	70.5	13.9	11.6

Le taux d'activité sur le territoire est relativement élevé en étant légèrement supérieur aux taux départemental ou régional. Cela s'explique notamment par la relative jeunesse de la population. Entre 1999 et 2008, ce taux a augmenté sur l'ensemble du groupement, hormis Florentin qui observe une légère baisse.

Le taux de chômage est sensiblement inférieur aux taux départemental et régional. Entre 1999 et 2008, le taux de chômage a diminué de manière globale sur l'ensemble des communes. Seul Técou connaît une augmentation du chômage sur cette période.

Source : INSEE

Le taux d'activité sur Florentin est en diminution depuis 1999. Néanmoins, le nombre d'actifs a augmenté entre 1999 et 2008. La commune comptait ainsi 35 actifs supplémentaires, ce qui témoigne de l'attractivité de Florentin pour des ménages jeunes et actifs (cadre de qualité à proximité des infrastructures de communication).

Le taux de chômage quant à lui a largement diminué et constitue le plus faible à l'échelle du groupement. Ces données concernant les chiffres du chômage sont tout de même à relativiser car fluctuant de manière permanente. Toutefois, les tendances observées sont intéressantes.

En parallèle, le nombre d'emplois présents sur la commune a également augmenté de manière importante. Ainsi, le nombre d'emplois est passé de 191 à en 1999 à 235 en 2008, soit une hausse de 12 % sur cette période.

1.2.2.2 Un tissu économique à conforter

Des secteurs d'activités peu représentés

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Hors agriculture, le territoire compte près de 250 entreprises. De manière globale, l'offre est ainsi satisfaisante. Toutefois, des disparités existent entre les communes, notamment concernant les commerces et services de proximité.

Démographie des entreprises (hors agriculture) par secteur d'activités au 1^{er} janvier 2010 (source : INSEE)

	Industrie	Construction	Commerce, transports, services	Administration, enseignement, santé, action sociale
Brens	14	24	62	14
Cadalen	5	16	34	9
Florentin	1	8	24	4
Rivières	4	6	22	0
Senouillac	5	8	32	3
Técou	5	7	21	2
Groupelement de communes	34	69	195	32

Les activités de la commune concernent tous les secteurs : industrie, agriculture et activités tertiaires. Toutefois, l'offre présente sur la commune de Florentin est la plus réduite du groupement.

Au sein du groupement, Brens est la commune qui compte le plus d'entreprises sur son territoire. Avec seulement 24 entreprises au 1er janvier 2007, Florentin ainsi l'offre la plus limitée en terme d'industries, d'entreprises de constructions, de commerces et de services. L'absence d'échangeur autoroutier sur la commune explique en partie ce phénomène.

Par ailleurs, le territoire du groupement ne comporte qu'une seule zone d'activités structurée en tant que telle. Il s'agit du parc d'activités de Xansos, situé à Brens, d'une superficie totale de 8 ha. Cette zone arrive à saturation et n'offre plus aujourd'hui de disponibilité foncière. Cette zone est située plus précisément à proximité de l'A68, autour de l'échangeur autoroutier. Ainsi, elle bénéficie d'une bonne visibilité mais également d'une facilité d'accès.

L'activité agricole et viticole

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Source : Diagnostic agricole
Chambre d'agriculture du Tarn

Le nombre d'exploitants est en régression pour les 6 communes du groupement. A l'échelle du groupement le nombre d'exploitations agricoles a ainsi diminué de 12.4 %, passant de 210 exploitants en 2000 à seulement 184 en 2006.

La Surface Agricole Utile est variable d'une commune à l'autre, de même que l'usage qui en est fait (prairie, cultures, vignes...).

Au niveau du groupement, la SAU a légèrement diminué entre 2000 et 2006 (- 1.0%). Cette diminution est essentiellement observée sur les communes de Senouillac et Florentin. Cependant l'augmentation sur la commune de Brens de la SAU (+ 5.8%) compense largement la diminution de la SAU sur les autres communes.

	Nombre de déclarants PAC		Evolution nb de déclarants
	2000	2006	2000-2006
Brens	34	25	26.5%
Cadalen	65	59	9.2%
Florentin	20	17	15.0%
Rivières	23	22	4.3%
Senouillac	33	32	3.0%
Técou	35	29	17.1%
Ensemble	210	184	12.4%
Tarn	6549	5958	9.0%

	Surface déclarée (ha)		Evolution SAU
	2000	2006	2000-2006
Brens	1534	1445	5.8%
Cadalen	2928	2926	0.1%
Florentin	808	839	-3.8%
Rivières	645	640	0.8%
Senouillac	991	1129	-13.9%
Técou	1252	1262	-0.8%
Ensemble	8158	8241	-1.0%
Tarn	302 693	300 104	0.9%

La commune de Florentin, comme l'ensemble du groupement, est un territoire agricole. Toutefois, les évolutions de ces dernières années soulignent l'attention qu'il est nécessaire de porter à cette activité, et à ses espaces.

En proie à une pression foncière importante, la commune de Florentin a connu une baisse de sa Surface Agricole Utilisée entre 2000 et 2006, avec une baisse 3.8 % sur cette période. Ainsi, en 2006, la SAU représente un peu plus de 839 ha.

L'évolution du nombre d'exploitations agricoles est encore plus révélatrice. Alors que Florentin comptait 20 exploitants agricoles sur son territoire en 2000, ils n'étaient plus que 14 sièges en 2006.

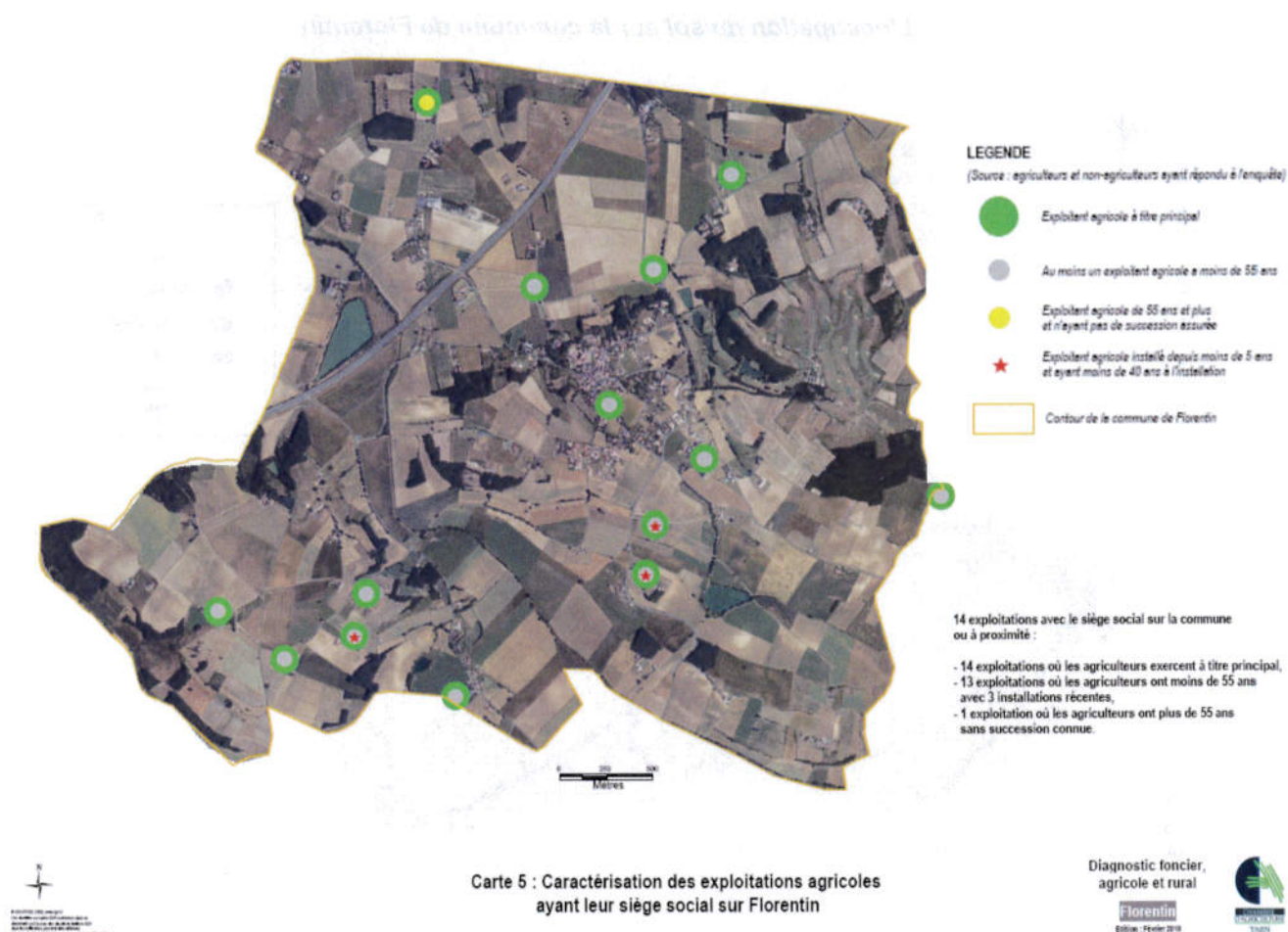
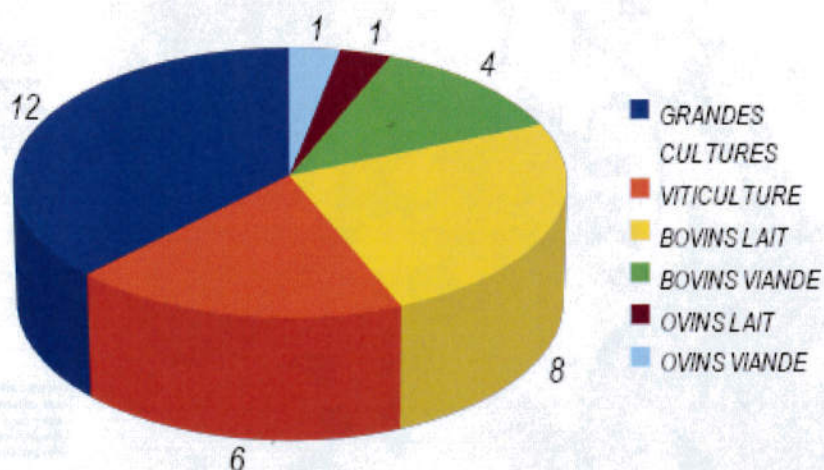
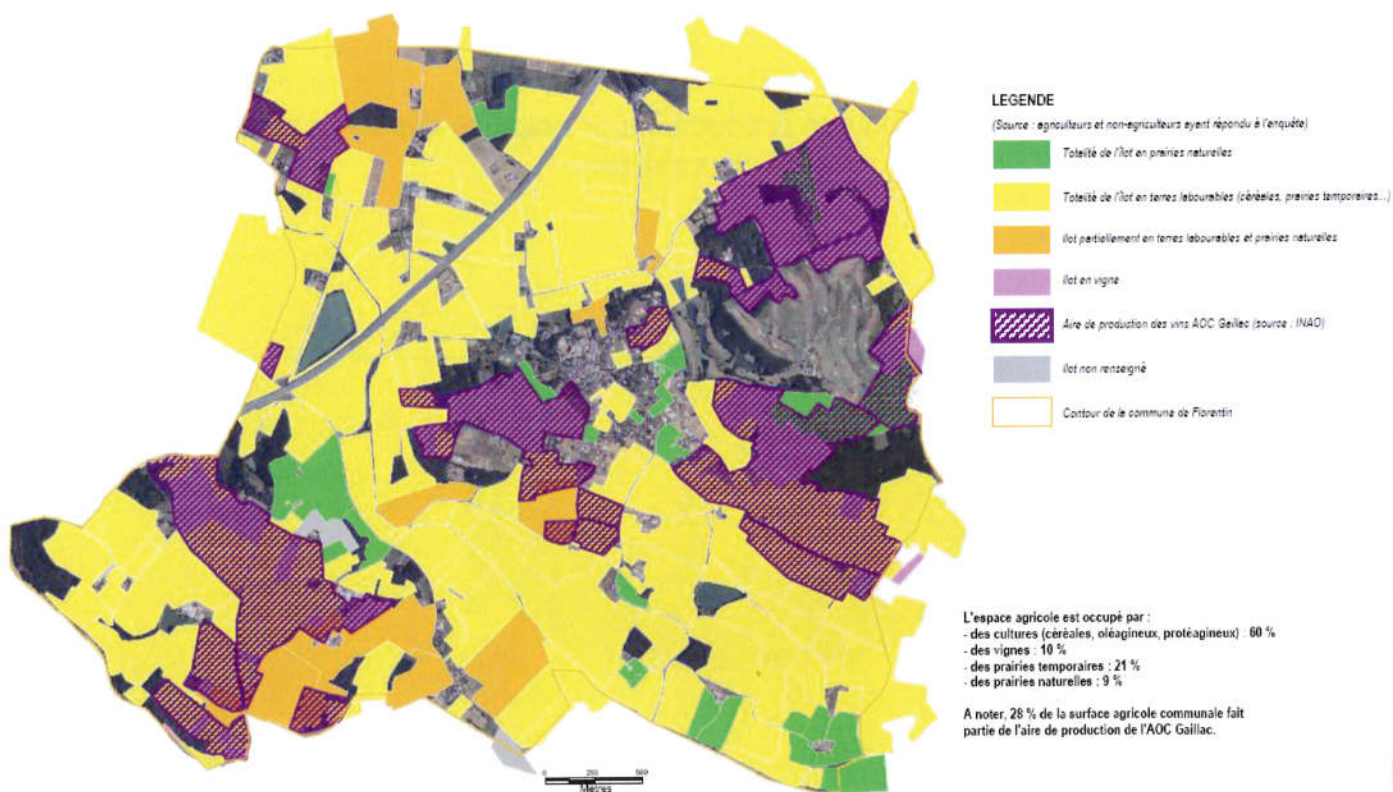
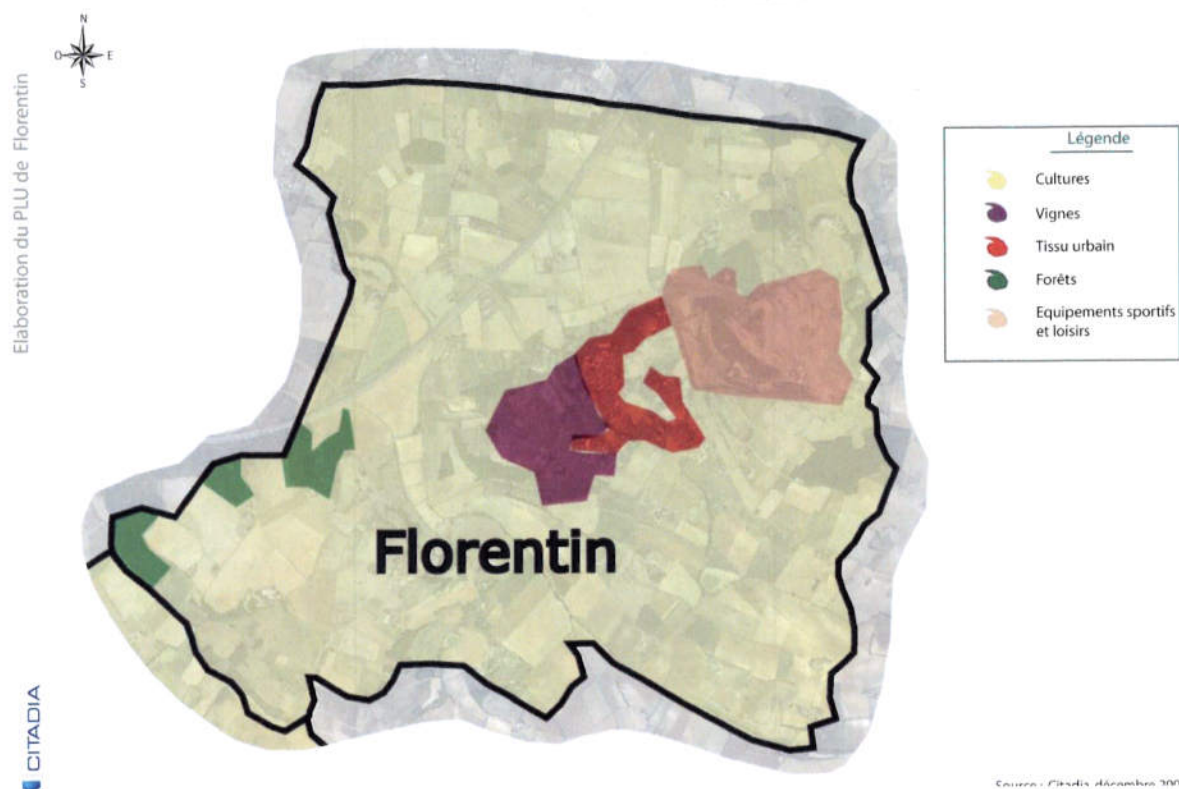


Figure 3 : Répartition des productions principales des exploitations (nombre d'ateliers)



Diagnostic foncier, rural et agricole, Chambre d'agriculture, 2010

L'occupation du sol sur la commune de Florentin



Carte 4 : Occupation de l'espace

Diagnostic foncier, rural et agricole, Chambre d'agriculture, 2010

Si le territoire est une région d'agriculture, son image est largement rattachée à son vignoble présent depuis l'antiquité. Le vignoble de Gaillac est en effet l'un des plus vieux vignobles français.

Les surfaces du Vignoble gaillacois n'ont cessé de diminuer depuis des décennies, passant de 24 800 ha en 1973 à peine 8 700 en 2005, soit une perte moyenne de 3 % par an. Le rythme des arrachages s'est ralenti à partir des années 1990, sans que la tendance s'inverse.

Toutefois, entre 2000 et 2005, les surfaces viticoles de la commune de Florentin ont légèrement augmenté avec une hausse de 3.5 % (source : casier agricole).

L'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Gaillac a été délimitée en 1922. L'AOC a été obtenue pour les vins blancs en 1938 et a été étendue en 1970 aux vins rouges et rosés.

Le vignoble en AOC Gaillac est divisé en trois terroirs de nature géologique spécifique :

- les coteaux de la rive droite du Tarn, exposés plein sud et protégés par la forêt de Grésigne et de Sivals.
- Le plateau cordais domine la vallée encaissée de la Vère et s'étend en rive droite du cours d'eau
- Les terrasses de la rive gauche.

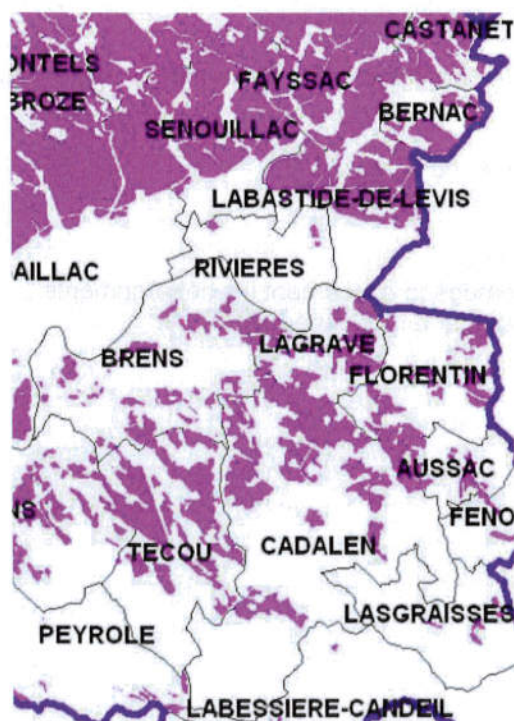
L'aire d'AOC Gaillac couvre 32 000 ha répartis sur 73 communes. Seuls 27 % des aires AOC sont plantées en vigne. C'est la raison pour laquelle, l'Institut National des Appellations d'Origine a lancé en 1993 un recadrage des aires AOC, visant à délimiter et à abaisser les surfaces aptes à recevoir des vins d'appellation.

Les surfaces de vignes plantées en AOC couvrent 3 700 ha sur 8 300 ha de vignes en productions sur le Tarn. Une centaine de producteurs et trois coopératives, dont celle de Téco, vinifient des vins d'appellation, pour une production annuelle totale qui varie entre 160 000 et 190 000 hl par an.

Les caves coopératives essaient de mettre aujourd'hui en commun leurs efforts et leurs moyens dans la commercialisation. Depuis le premier octobre 2007, les caves coopératives de Téco, Rabastens, Fronton (Haute-Garonne) et Cahors et Côte d'Olt (Cahors) ont une structure commerciale opérationnelle commune « Vinotalie ».

La coopérative de Téco regroupe, en 2005, 102 vignerons, soit une surface de 850 ha.

Les aires AOC présentes sur le territoire



Source : SCOT Pays des Bastides, Vignoble Gaillacois et Val Dadou

Malgré ce contexte de « déprise agricole », il ne reste pas moins que l'agriculture et la viticulture constituent non seulement une activité économique à part entière et qu'elles contribuent également à l'entretien des paysages et du patrimoine bâti traditionnel. C'est dans ce sens que la municipalité de Florentin souhaite porter à l'agriculture et à la viticulture une attention particulière dans son projet de Plan Local d'Urbanisme.

L'activité commerciale et artisanale

La commune de Florentin compte peu ou pas de commerces et activités artisanales. L'offre présente sur la commune est d'ailleurs la plus faible du groupement de communes.

Les activités économiques :

- 1 commerce de gros international (en télétravail)
- 1 Golf
- 1 institut médico-éducatif
- 1 foyer occupationnel thérapeutique

L'activité touristique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts lui permettant d'être attractif d'un point de vue touristique :

- une bonne accessibilité (A68 et réseau de routes départementales)
- un cadre naturel diversifié : coteaux, vallée du Tarn, rivières...
- un patrimoine architectural et archéologique de qualité
- une diversité des produits offerts aux touristes : base de loisirs d'Aiguelèze, circuits de randonnées pédestres, golfs d'Aiguelèze et Florentin, fermes équestres et de découverte...
- la proximité de lieux touristiques de renommée nationale : Albi et sa basilique, Cordes sur Ciel...

L'ensemble de ces atouts en fait donc un territoire attractif.

En 2005, les lieux touristiques du territoire des 6 communes les plus fréquentés étaient :

- Commune de Sénouillac : le château de Mauriac avec 5 479 entrées et le château de Linardié avec 22 286 entrées
- Commune de Técou : la cave de Técou avec 21 370 entrées.

De plus, les lieux touristiques fréquentés sur des communes voisines, Gaillac (Musée de l'Abbaye, musée des Beaux-Arts, Musée d'Histoire naturelle, rail Miniature Gaillacois), Lagrave (Archéocrypte) ou Montans (Archéosite), participent également à l'attrait touristique du territoire.

La mise en place d'une stratégie touristique à l'échelle du Pays vise également à organiser, coordonner et structurer l'offre touristique.

Plusieurs actions sont d'ores et déjà en cours de réalisation et notamment :

- le maillage des offices de tourisme et des syndicats d'initiative
- la mise en place du réseau « Bistrots de Pays »
- la mise en place de la marque « Tourisme de Terroir »
- le travail sur la mise en place d'une signalétique homogène concernant les hébergements
- la création d'un réseau de sentiers labellisés « promenade randonnée » PR.

1.2.2.3 Une population active mobile

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Commune	Actifs travaillant sur leur commune de résidence	Actifs travaillant dans une autre commune du département	Actifs travaillant dans un autre département	Actifs travaillant sur leur commune de résidence	Actifs travaillant dans une autre commune du département	Actifs travaillant dans un autre département	Emplois de la commune occupée par un habitant de la commune
Brens	227	499	126	24.5%	53.8%	13.6%	40.5%
Cadalen	142	405	72	21.2%	60.4%	10.7%	58.9%
Florentin	60	190	21	21.2%	67.1%	7.4%	25.5%
Rivières	119	511	19	25.1%	107.9%	4.0%	77.3%
Sénoüillac	93	301	47	19.8%	64.0%	10.0%	72.7%
Técou	83	233	45	20.3%	56.9%	11.0%	61.0%
Ensemble	724	2139	330	22.4%	66.1%	10.2%	49.8%

Source : INSEE

Les mobilités domiciles-travail sur le territoire sont relativement importantes. A l'échelle du groupement on observe en effet que seulement 22.4 % des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Dans le même temps, 10.2 % des actifs ayant un emploi travaillent dans un autre département que le Tarn.

Par ailleurs, à l'échelle du groupement, près d'un emploi sur deux des communes est occupé par un habitant de la commune concernée.

La commune de Florentin compte 270 actifs ayant un emploi en 2008, dont 60 travaillent sur la commune et 21 dans un autre département. Ainsi, 21.2 % de ces actifs possèdent leur emploi sur Florentin, alors que dans le même temps 7.4 % travaillent à l'extérieur du département du Tarn.

A l'échelle du groupement, Florentin possède la part d'actifs travaillant dans un autre département parmi les plus faibles. Notons par ailleurs que 25.5 % des 235 emplois que compte la commune en 2008 sont occupés par un habitant de la commune, ce qui constitue également la part la plus faible à l'échelle du groupement.

QUELLES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ Un centre médico - éducatif, pourvoyeur d'emplois	↓ Un taux d'activité en baisse ↓ Des commerces et services peu présents	→ Préserver le maintien et le développement du centre médico éducatif → Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ? → Favoriser l'installation d'un commerce multiservices
	↑ Une part importante de la surface communale utilisée à des fins agricoles, ce qui façonne et entretient le paysage communal	↓ Une agriculture en perte de vitesse (diminution du nombre d'exploitations)	→ Préserver et valoriser l'activité agricole (économie locale, entretien des paysages)

1.2.3 DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS/FONCTIONNEMENT

1.2.3.1 Un niveau d'équipements satisfaisant

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

D'une manière générale les communes du groupement possèdent un niveau d'équipement relativement satisfaisant. Elles ont néanmoins recours aux structures et superstructures des villes plus importantes situées à proximité.

Situé entre l'agglomération toulousaine et la ville d'Albi, et en proximité directe de Gaillac, le territoire bénéficie des équipements et services d'échelles régionale et départementale. Compte tenu de leur accessibilité (A68, TER), l'attractivité de ces pôles urbains ne concerne pas seulement les communes les plus proches.

Les équipements administratifs

La commune dispose d'une mairie.

Les équipements scolaires et services de la petite enfance

La commune de Florentin dispose d'une école, à laquelle s'ajoute un Centre de Loisirs Associé à l'Ecole (CLAE), et deux aides maternelles.

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les enfants se rendent principalement à Gaillac, Graulhet ou Albi.

Les équipements de santé et services à la personne

Plusieurs services de santé sont présents sur la commune, et permettent à la population de disposer d'une offre de proximité.

La commune de Florentin compte ainsi :

- 1 infirmière
- 1 institut Médico-Educatif
- 1 Foyer Occupationnel Thérapeutique (FOT).

De plus, la commune est couverte, tout comme Cadalen et Técou, par le Centre d'Information et de Coordination (CLIC) – Tarn et Dadou de Graulhet.

Les équipements sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs

La commune dispose d'une salle communale, une salle des sports (volley-ball, basket, tennis, foot...), d'un golf et de sentiers de randonnées.

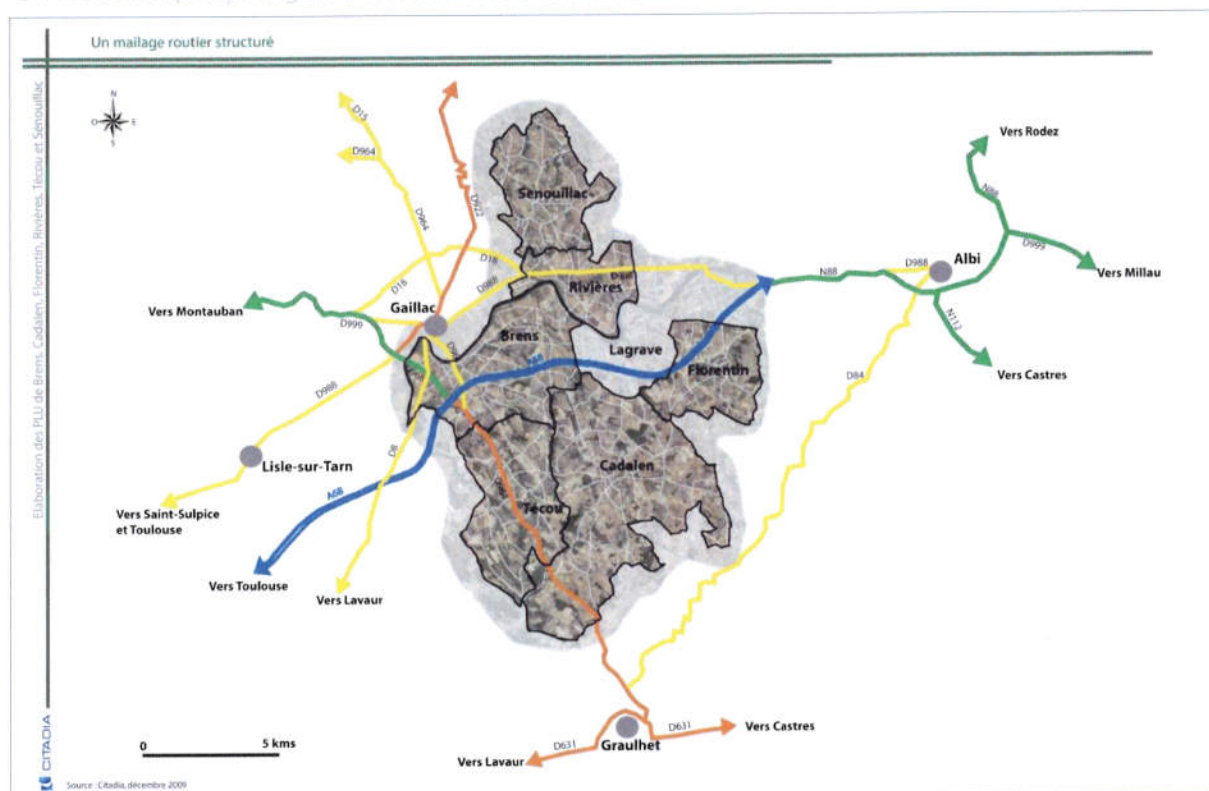
En terme touristique, la commune dispose de plusieurs structures d'hébergement permettant d'accueillir une vingtaine de personnes. On compte ainsi 4 gîtes ruraux labellisés.

Rappelons par ailleurs que Florentin compte également 10 résidences secondaires en 2006, soit 3.7 % de son parc de logements.

1.2.3.2 Une bonne accessibilité

La desserte routière

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes



Le territoire se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influence extérieurs, vecteurs de localisations d'habitat, d'emploi et d'équipements, de grands flux de personnes et de marchandises :

- la métropole toulousaine,
- les agglomérations de plus de 50 000 habitants d'Albi, de Castres-Mazamet et de Montauban.

Cette situation génère une part importante de besoins en déplacements, qu'il s'agisse de navettes domicile – travail, des effets d'attraction des grands équipements, services ou commerces des agglomérations ou bien de flux traversant le territoire.

L'architecture du réseau routier irriguant le territoire apparaît aujourd'hui relativement complète grâce à divers renforcements et améliorations, et qui ont permis son intégration progressive au réseau national et régional à grande circulation. La structure du réseau routier du territoire repose principalement sur la hiérarchisation suivante :

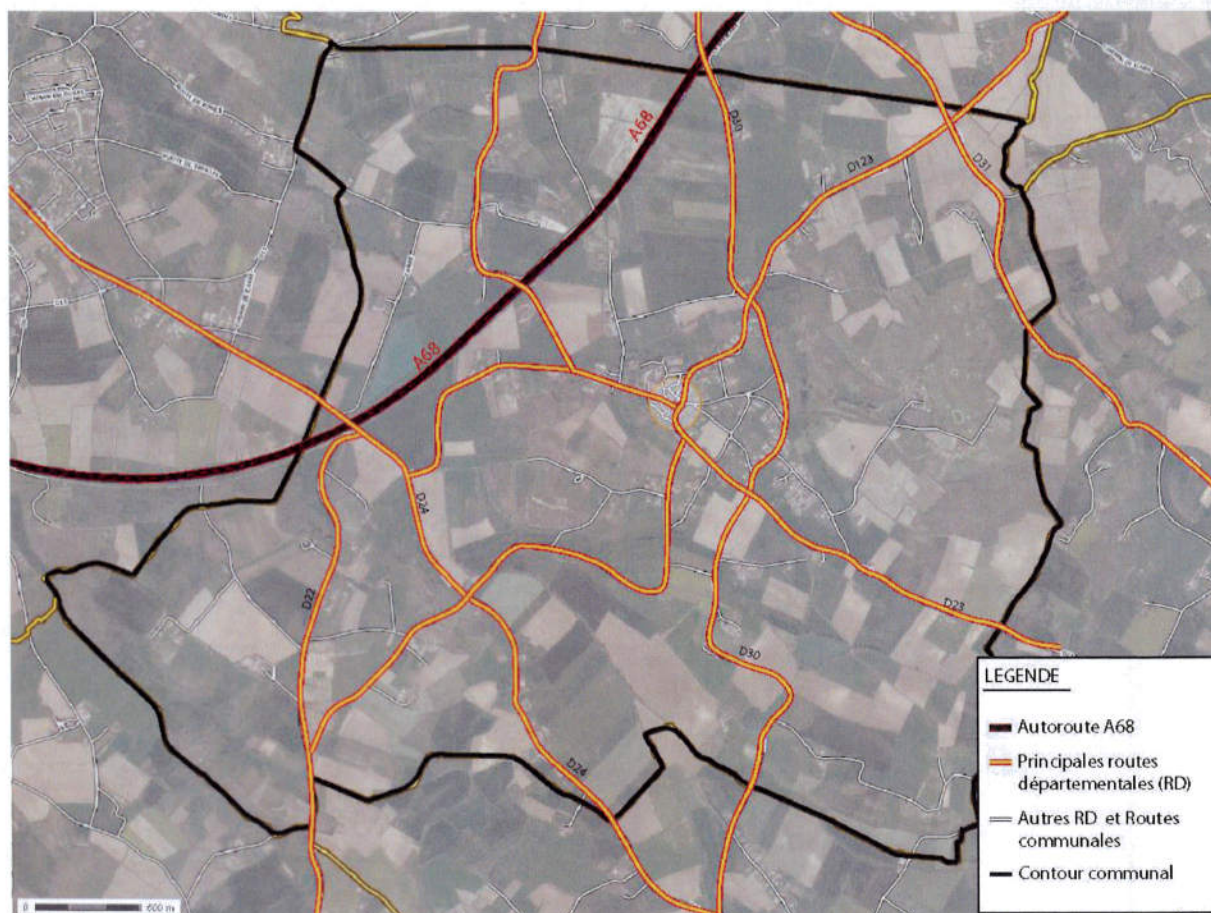
- **l'autoroute A68** reliant Toulouse et Albi
- **le réseau départemental principal :**

Sur la base de la hiérarchisation adoptée par le Département du Tarn dans son schéma routier, ce réseau est classé en deux niveaux : des routes de premières catégories assurant les continuités de grandes liaisons interdépartementales ou départementales, et supports d'une majeure partie des relations interurbaines de proche distance : la RD 988 qui conserve un rôle essentiel pour les échanges entre villes et bourgs dans la vallée du Tarn, les RD 968 et 964 Gaillac/Graulhet et des routes de deuxième catégorie reliant et compétant les précédentes pour les liaisons plaines/coteaux/plateaux : la RD 964 sur le secteur de la plaine du Tarn, la RD 87 reliant Gaillac à Lavar, la RD 84 reliant Graulhet à Albi.

- **le réseau secondaire et tertiaire**

Ce réseau forme un chevelu relativement dense de petites routes départementales ou communales dans les parties rurales du territoire. Soumis aux contraintes topographiques inhérentes aux coteaux et plateaux, ce

réseau participe à la mise en valeur du territoire agricole et boisé par de nombreux itinéraires pittoresques.



La commune de Florentin se situe sur l'axe majeur du territoire, à savoir l'A68, reliant Albi à Toulouse. Ainsi, l'accès de la commune apparaît facilité. Toutefois il n'existe pas d'échangeur autoroutier sur la commune.

Cet axe est donc important pour la commune en termes d'accessibilité mais crée en contrepartie quelques nuisances notamment sonores.

L'A68 engendre en effet un trafic important sur la commune. En 2005, les principaux flux de circulation se localisent assez naturellement sur l'A68, avec une moyenne annuelle d'environ 19 000 véhicules par jour, ainsi que sur les voies adjacentes.

Le couloir de la plaine du Tarn constitue ainsi l'axe largement dominant sur le territoire en termes de charges de trafics, avec une moyenne journalière de 23 300 à 27 700 véhicules (trafics A68 et RD988 cumulés, variable selon les sections).

Au sein de ce couloir, la densité du trafic tant en véhicules légers qu'en poids-lourds, est particulièrement marquante autour du pôle urbain Gaillac-Brens, lieu de croisement du réseau structurant du territoire. On peut noter en particulier le rôle encore majeur de la RD988 pour les liaisons de proximité Gaillac - Marssac - Albi (plus de 8 400 véhicules/jour).

Un maillage de voies départementales et communales est rattaché à ce réseau d'importance locale. Il permet de relier aisément les secteurs urbanisés de Florentin ainsi que les communes voisines. Ces voies de dessertes sont dans un état plutôt correct. Le réseau de voirie communale est entretenu régulièrement.

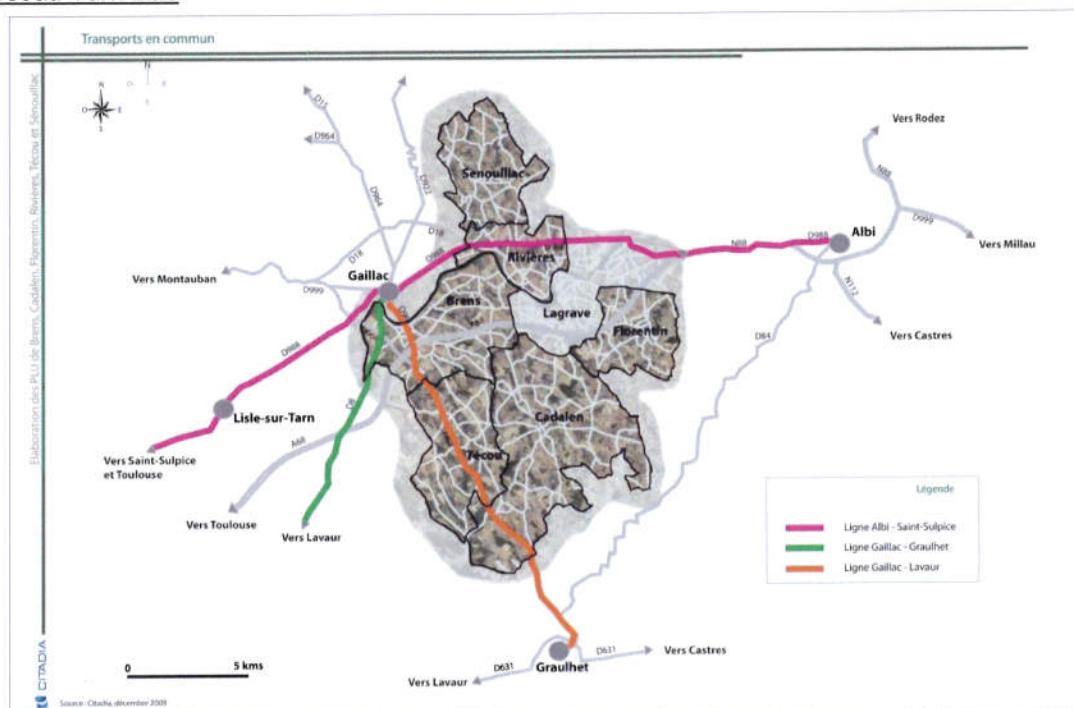
Les transports collectifs

La desserte ferrée

Les infrastructures ferroviaires impactant le territoire s'inscrivent dans le réseau en étoile autour de Toulouse, support de grandes lignes régionales et nationales, des relations de proximité assurées par le TER.

Le réseau ferré est accessible à Gaillac, Tessonnières, Albi, Marssac et Toulouse. Une ligne régionale TER (car) effectue un trajet Albi / Gaillac / Salvagnac / Montauban.

Le réseau Tarn Bus



Le réseau de bus interurbains du Conseil Général est présent avec trois lignes qui desservent le territoire :

- la ligne 702 Albi / Saint Sulpice
- ligne 704 Gaillac / Graulhet / Castres
- ligne 710 Gaillac / Lavar.

Le réseau départemental est fondé sur des principes de liaisons entre pôles principaux du département, entre pôles principaux et villes secondaires, et de transport de scolaires.

Les données de la fréquentation datant de 2004-2005, souligne que la ligne 702 est de loin la plus fréquentée, avec environ 2.700 voyageurs mensuels hors période d'été. Suivent les lignes Gaillac / Graulhet et Albi / Graulhet / Lavar avec environ 1 000 à 1 100 voyageurs mensuels hors période d'été.

En revanche, le poids des scolaires dans la fréquentation est très important puisque cette catégorie représente de 77 % à 85 % du total des usagers sur ces différentes lignes.

La desserte aérienne

Les aérodromes de Gaillac et de Graulhet sont destinés à des activités de type loisirs ou sportives, et ne sont pas porteurs d'enjeux en termes de transport aérien commercial.

Dans l'environnement du territoire, trois sites d'aéroport sont susceptibles d'assurer du trafic de passagers :

- En premier lieu, l'aéroport international de Toulouse-Blagnac, accessible en environ 1 heure depuis le territoire. Avec plus de 5 millions de passagers, il s'agit du 4ème aéroport provincial français.
- L'aéroport d'intérêt régional d'Albi, bien équipé mais qui n'accueille que très peu de passagers (4 260 en 2004) et sans ligne régulière du fait de la concurrence de l'aéroport toulousain.
- L'aéroport d'intérêt régional de Castres-Mazamet, qui propose 3 lignes régulières à destination de Paris, Orly et Rodez. Il a accueilli près de 20 000 passagers en 2005.

1.2.3.3 Les réseaux urbains

L'assainissement

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- **Type d'assainissement :** individuel et collectif pour les 6 communes. La gestion de l'assainissement collectif est de la compétence des communes. La commune de Rivières a délégué cette compétence à un exploitant privé (SRA SAVAC).

Stations d'épuration	Capacité	Type	Mise en service	Type d'exploitation	Niveau de rejet	Bassin versant
BRENS	150	BA.AP	1992	REGIE	FNK1	TARN
BRENS hameau de Pendaries Haut	100	LAS.	1996	REGIE	d	TARN
CADALEN	600	LAS.	2004	REGIE	d	TARN
FLORENTIN	500	LAS.	1984	REGIE	d	TARN
GAILLAC/BRENS	22 000	BA.AP	1978	Affermage	e.	TARN
RIVIERES (AIGUELEZE)	700	BA.AP	1977	Exploitant privé	Enk1	TARN
SENOUILLAC	200	LA6.	1977	REGIE	d	TARN
TECOU	60	LAS.	1998	REGIE	D3	TARN

BA.AP : Boues activées Aération Prolongée

LA6. : Lagunage

LAS. : lagunage aéré

- **Suivi de l'assainissement autonome :** La gestion de l'assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes. Il a été confié au SPANC de Tam et Dadou.
- **Schéma d'Assainissement :** Brens, Cadalen, Rivières, Sénouillac...

La commune de Florentin dispose d'une station d'épuration permettant de traiter les effluents de 500 équivalents habitants. Mise en service en 1984, cette infrastructure est exploitée en régie par la commune.

Depuis plusieurs années, les communes proches de Gaillac, sous influence de la ville centre Albi, et celles situées le long de l'axe A68, connaissent une forte pression urbaine. Actuellement, la plupart des ouvrages existants sont à ce jour, suffisants pour traiter les eaux usées domestiques et industrielles rejetées. Moyennant la réalisation de projets ou des travaux d'entretien, la plupart des ouvrages pourront contenir à moyen terme l'évolution démographique. Les stations d'épuration de

Florentin, Rivières nécessiteront la création d'un nouvel ouvrage ou une extension à plus ou moins long terme en fonction des évolutions de la population.

L'état des lieux des ouvrages de traitement a mis en évidence quelques dysfonctionnements. Des ouvrages sont en limite de capacité : celui de Florentin dont le fonctionnement est jusqu'ici satisfaisant et celui de Rivières qui reçoit, les eaux usées domestiques de la population et les effluents de la base de loisirs.

De plus, la présence d'eaux parasites peut apparaître, en période de fortes précipitations sur la station d'épuration de Rivières.

L'écoulement des eaux de pluies ne pose pas de problèmes particuliers sur Florentin.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ **Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les capacités du réseau d'assainissement.**

L'alimentation en eau potable

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- **Gestion :** Les communes adhèrent au Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable du Gaillacois qui gère en régie l'exploitation de ses ouvrages. Concernant la commune de Florentin, le SAH du Dadou en assure la gestion.
- **Alimentation :**
 - Captage de Lieurac, sur la commune de Rivières.
 - Prélèvements dans le réseau superficiel du Tarn
- **Qualité des eaux distribuées : bonne qualité (DDASS)**
 - Qualité bactériologique satisfaisante car les unités de traitement sont adaptées et performantes.

Concernant l'eau potable, la commune est alimentée par le SAH du Dadou. Le syndicat et la commune sont responsables de la production, du traitement et de la distribution publique de l'eau potable.

Il n'y a pas de problèmes à l'heure actuelle en termes de desserte en eau potable.

La distribution et la production électrique

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Les 6 communes adhèrent au Syndicat Départemental d'Electrification. Il n'y a, à ce jour, aucune difficulté majeure d'approvisionnement. Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) gère les lignes de desserte.

Pour le moment, aucun projet de développement d'énergies renouvelables à grande échelle (au-delà des panneaux photovoltaïques individuels) n'a été étudié sur le territoire.

La commune ne dispose d'aucune servitude relative à la distribution et à la production électrique.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ **Le passage de ces lignes génère une Servitude d'Utilité Publique qui doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.**

La distribution et la production de gaz

Le territoire de la commune est traversé et fortement impacté par des canalisations de transport de gaz naturel combustible à haute pression exploitées par Total Infrastructures Gaz France (TIGF).

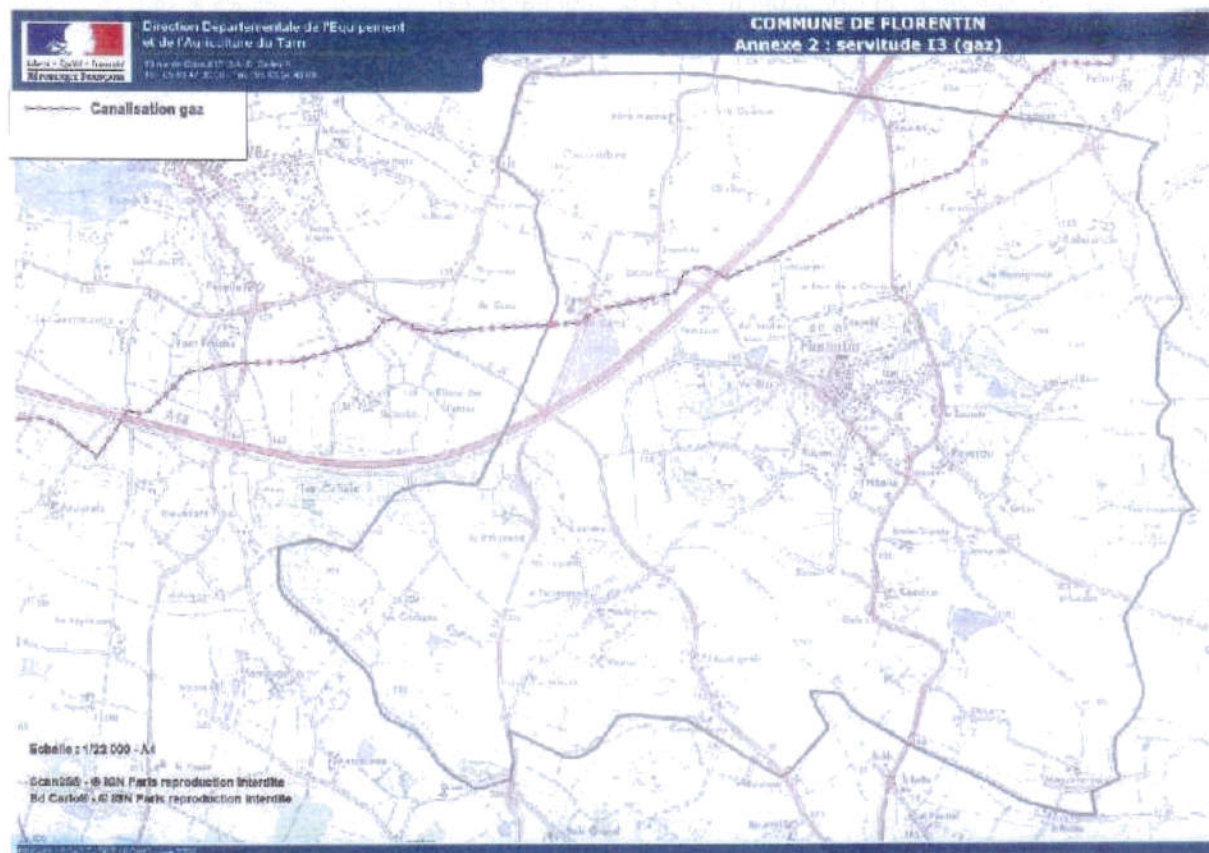
L'importance de ce réseau a donné lieu à l'établissement de servitudes de type I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. Ces servitudes d'utilité publique concernent :

- la canalisation DN 200 Brens – Terssac, construite pour répondre aux besoins de catégorie A et B.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le passage de ces canalisations génère une Servitude d'Utilité Publique qui doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.

Servitudes publiques relatives au transport de gaz



Source : Porter A Connaissance

La collecte et le traitement des déchets

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés : approuvé par arrêté préfectoral du 8 septembre 1998
- Collecte des déchets : Depuis le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères et assimilés.
- Tri des déchets : Le tri sélectif est appliqué, les communes disposent de points de collecte des déchets recyclables par apports volontaires ou du porte à porte
- Traitement des déchets : les 6 communes adhèrent au Syndicat mixte pour la valorisation et le traitement des déchets ménagers et assimilés : le TRIFYL.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Florentin en association avec les communes de Lagrave et Labastide-de-Lévis. Ce syndicat intercommunal à vocation unique collectait les déchets ménagers et assimilés. Le traitement est assuré par TRIFYL. Le tri sélectif est appliqué.

Depuis, le 1^{er} janvier 2010, la Communauté de Communes de Tarn et Dadou assure le ramassage et les traitements des déchets ménagers assimilés.

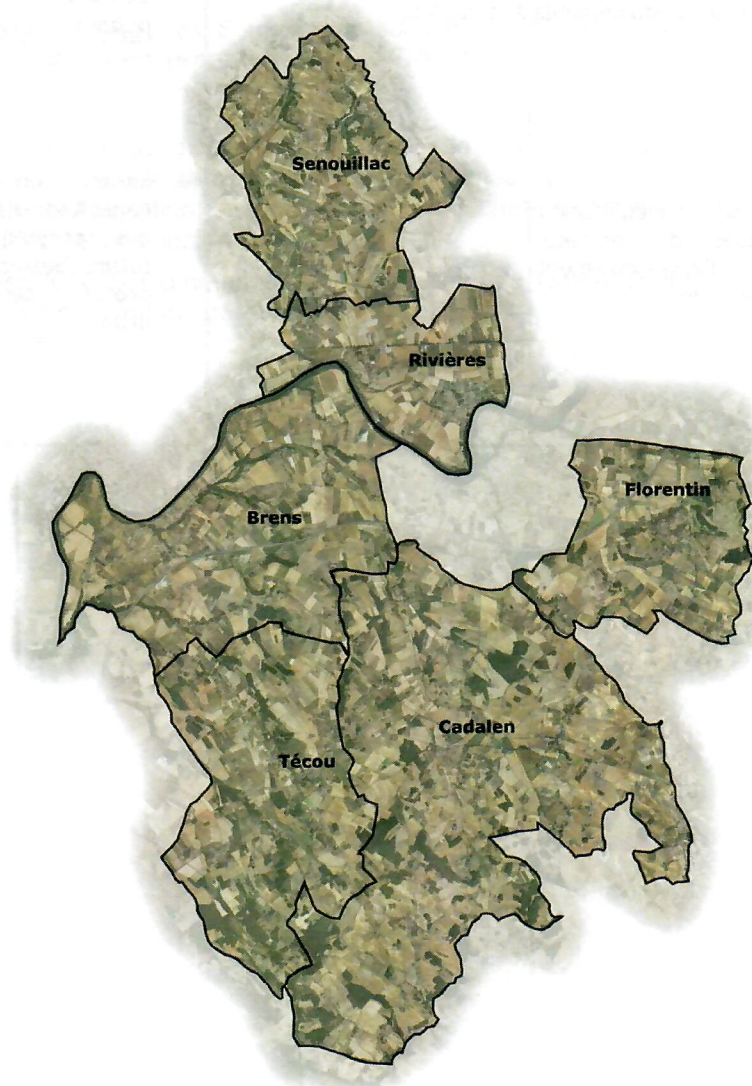
QUELLE REPONSE AUX BESOINS EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ La présence d'une desserte routière de niveau national et régional ↑ Un maillage dense		
	⇅ Un niveau d'équipements à la hauteur		→ Conforter les équipements publics
	↑ Aucune insuffisance constatée des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie		→ Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

1.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire

Elaboration des PLU de Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Técou et Sénouillac



1.3.1 ETAT INITIAL DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES

2.2.1.1 Une urbanisation dispersée historiquement

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

A l'échelle du groupement, l'urbanisation apparaît relativement dispersée, voire éclatée.

On observe ainsi :

Une multitude de villages, bourgs, hameaux et zones d'habitat diffus

Cette urbanisation éclatée historiquement participe à l'identité du territoire et à la qualité de ses paysages (éléments de repères paysagers et architecture locale).

L'urbanisation est adaptée à la fois au relief et aux modes de vie locaux.

Ces bourgs et hameaux apparaissent à la fois fragmentés et connectés entre eux.

Les évolutions récentes de l'urbanisation soulignent un développement linéaire le long des axes de circulations, notamment dans la plaine. Ces constructions nouvelles sont parfois mal insérées dans le paysage et contrastent de manière évidente avec l'architecture locale traditionnelle.



A l'image du reste du territoire, la commune de Florentin présente historiquement une urbanisation éclatée entre bourg centre, secteurs périurbains, hameaux principaux, habitat diffus, écarts isolés...

Installé au sommet d'un coteau, le bourg représente la partie la plus anciennement urbanisée de la commune. Le tissu urbain s'articule d'une part autour de la place de la Mairie et d'autre part autour de l'Eglise. Un réseau de petites rues étroites et plus larges permet de circuler aisément dans le bourg. Les constructions ont été réalisées en ordre continu et occupent dans la plupart des cas la totalité de la parcelle. Par ailleurs, l'espace public occupe une place importante dans le bourg de Florentin, notamment en continuité de l'Eglise et face à la mairie.



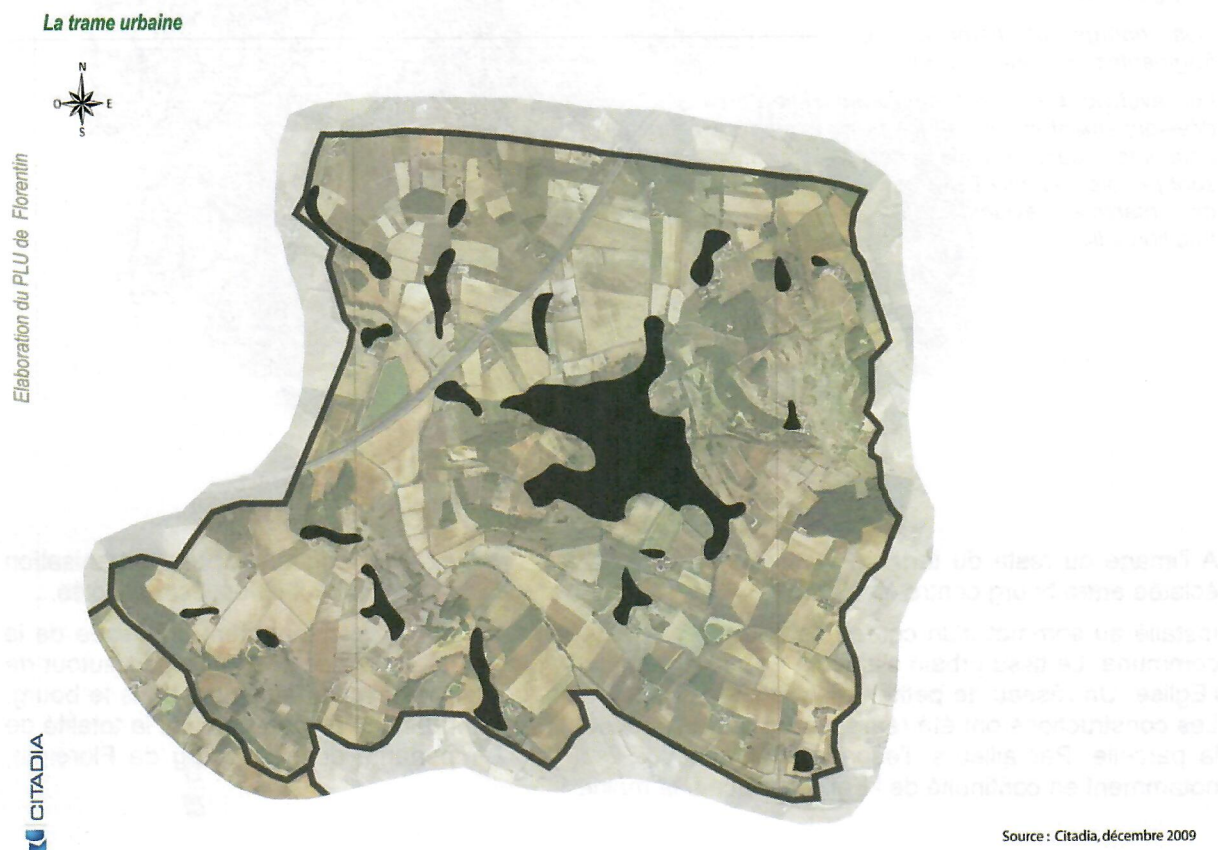
L'urbanisation de la commune comprend également quelques hameaux présentant un habitat dense en ordre continu. Certains de ces hameaux sont prisés pour l'urbanisation nouvelle. Ces hameaux renferment des constructions de toutes époques et présentent divers visages.

L'architecture est principalement traditionnelle et ancienne dans ces derniers, elle combine des formes modernes et pavillonnaires ailleurs.

D'autres zones urbanisées plus récemment présentent des densités inférieures à celle du noyau villageois. Les maisons individuelles ou groupées en lotissement en sont les principales constructions. Ces secteurs sont notamment présents en continuité du bourg et contrastent ainsi avec la morphologie urbaine traditionnelle.

Enfin, le territoire communal offre également plusieurs constructions isolées, pour la plupart d'origine agricole.

La trame urbaine de Florentin



Le patrimoine urbain est riche en motifs architecturaux et le centre historique du village exprime particulièrement cette richesse, dont les extensions d'urbanisation récente gagneraient parfois à s'inspirer.

Les hameaux présentent également des vestiges relativement bien préservés de corps de ferme traditionnels.

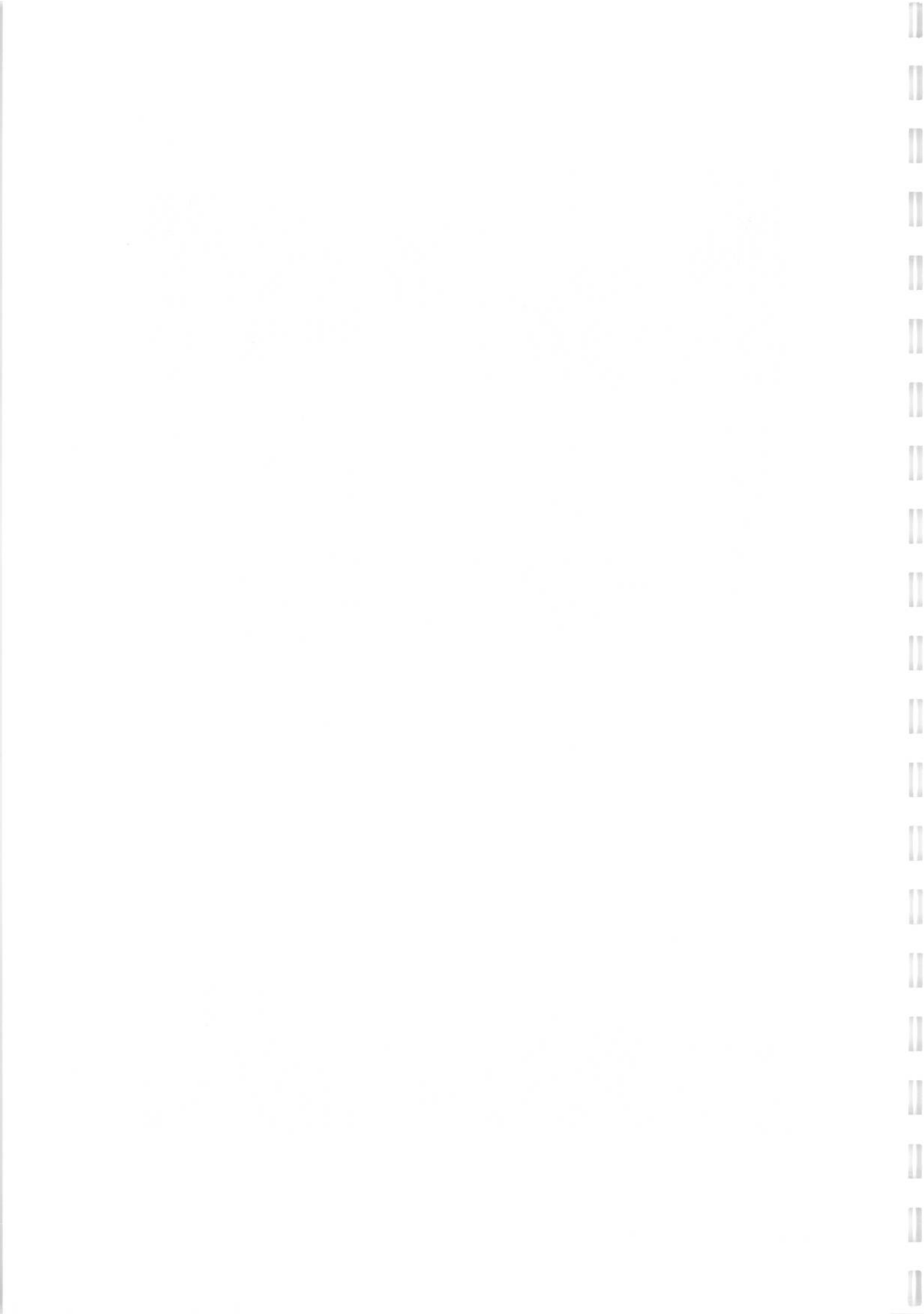
Le patrimoine historique présente un élément remarquable, l'église, située au cœur du village. Cet élément constitue un point d'appel et de repère remarquable, notamment depuis l'autoroute A68. Le château de Florentin est également fort du patrimoine local.



Les nouvelles constructions sont le plus souvent en rupture avec le bâti traditionnel (adaptation aux modes de vie actuels) :

- Formes : tandis que l'habitat traditionnel est composé de gros volumes simples, les constructions récentes sont plus découpées, généralement en rez-de-chaussée.
- Matériaux : la pierre et le bois ont laissé place au parpaing enduit de crépis.
- Couleurs : les couleurs traditionnelles sont celles des teintes naturelles de la pierre, de la brique et du bois. Elles sont aujourd'hui remplacées par des enduits roses, ocres ou jaunes.
- Implantation : les constructions récentes sont implantées « en milieu de parcelle », sans continuité avec la logique d'implantation traditionnelle.





Formes urbaines : Le bourg centre

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Florentin

Caractéristiques

Organisé autour de son église, le centre ancien de Florentin se caractérise par un bâti dense de type R+1+combles, la plupart du temps aligné sur la rue. Le bâti est hétérogène entre bâti rénové et logements vacants à restaurer.

De petites ruelles parcourent le bourg centre de Florentin et en soulignent le caractère villageois et rural. Ces rues ont des emprises variables sur la voie.

Le bâti s'organise également autour de nombreuses placettes ou espaces publics ornés d'alignements arborés.

Quelques jardins particuliers créent des espaces de respiration dans ce tissu urbain et des espaces de transition avec la campagne.

Les fonctions y sont mixtes : habitat, services, équipements.

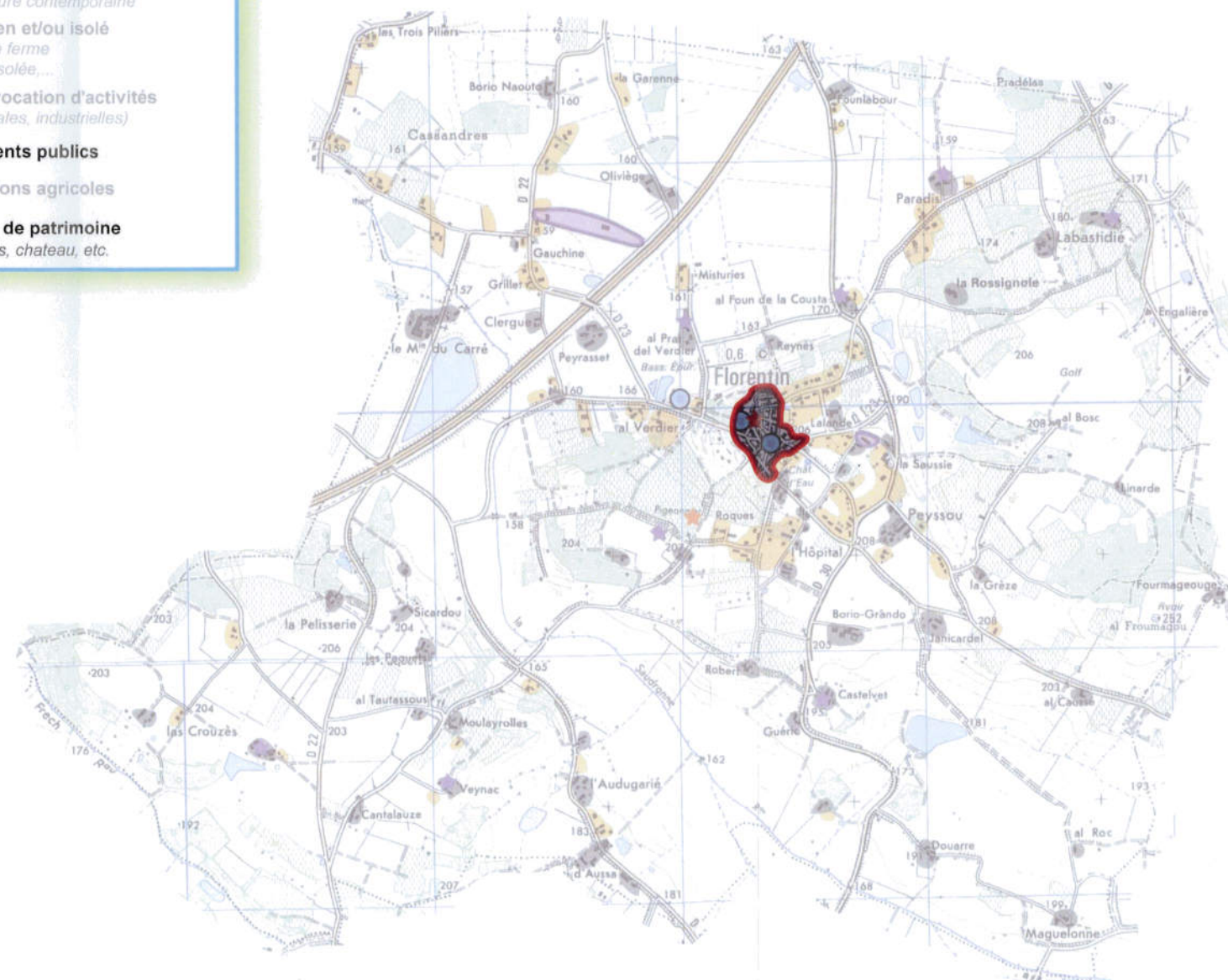
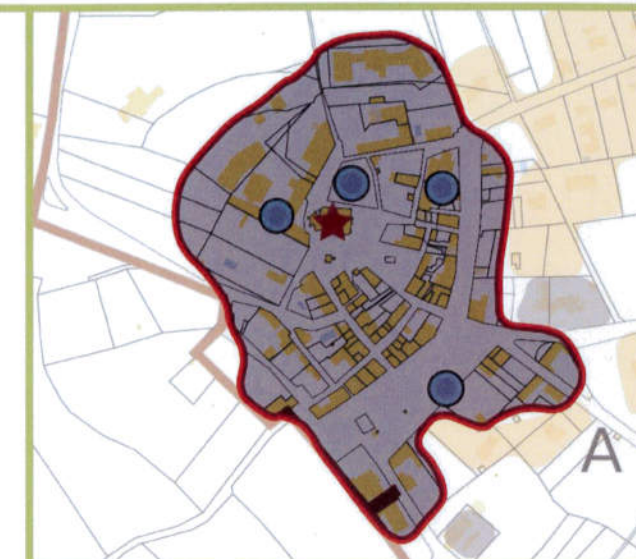
Implantation et densité du bâti



Localisation

Des jeux de densité et de vocation

- Centre bourg de Florentin**
 - > mixte, très dense, R+1+c
 - > alignement sur rue
 - > architecture traditionnelle
- Hameau ancien**
 - > résidentiel, dense, R+1+c
 - > alignement sur rue
 - > vestiges d'anciens corps de fermes
- Pavillonnaire dense**
 - > résidentiel, assez dense, architecture contemporaine, R+c
- Pavillonnaire lâche ou diffus**
 - > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+c ou R+1
 - > accompagnement végétal
 - > architecture contemporaine
- Bâti ancien et/ou isolé**
 - > Corps de ferme
 - > maison isolée,...
- Zones à vocation d'activités** (commerciales, industrielles)
- Equipements publics**
- Exploitations agricoles**
- Eléments de patrimoine** (Pigeonniers, château, etc.)



Formes urbaines : Pavillonnaire lâche ou diffus

Caractéristiques

Les extensions urbaines diffuses, développées sur les 30 dernières années, s'organisent en milieu de parcelle sur des entités de grande superficie, de forme rectangulaire (tissu lâche) ou en alignement de maisons individuelles le long des voies.

Sur la commune de Florentin, ce type d'habitat s'est fortement développé aux abords du bourg, contrastant ainsi largement avec le bâti traditionnel.

Ces constructions sont par ailleurs souvent peu intégrées au paysage (hormis lorsque des boisements masquent les constructions).

Le traitement des clôtures, les matériaux utilisés, les structures végétales, sont très hétérogènes d'une construction à l'autre. Le gabarit de ces extensions urbaines est ainsi souvent en décalage avec le bâti traditionnel (habitat de plain pied étalé).

En terme de déplacements, le liaisons avec le bourg sont parfois difficiles compte tenu du fait que les voiries, initialement structurées pour desservir des zones agricoles, n'ont pas été reprofilées (faible largeur).

Implantation et densité du bâti



Localisation

Des jeux de densité et de vocation

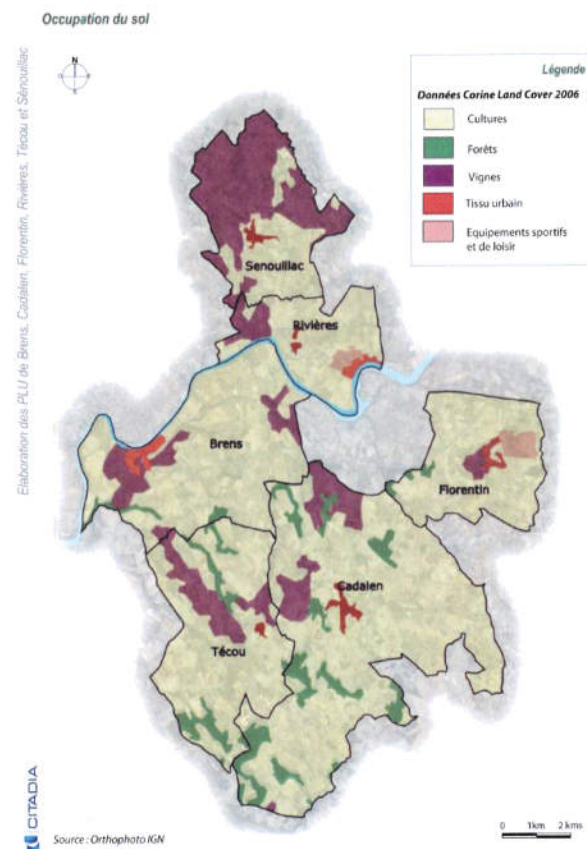
-  Centre bourg de Florentin
 - > mixte, très dense, R+1+c
 - > alignement sur la rue
 - > architecture traditionnelle
-  Hameau ancien
 - > résidentiel, dense, R+1+c
 - > alignement sur rue
 - > vestiges d'anciens corps de fermes
-  Pavillonnaire dense
 - > résidentiel, assez dense, architecture contemporaine, R+c
-  Pavillonnaire lâche ou diffus
 - > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+c ou R+1
 - > accompagnement végétal
 - > architecture contemporaine
-  Bâti ancien et/ou isolé
 - > Corps de ferme
 - > maison isolée, ...
-  Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)
-  Equipements publics
 - > Exploitations agricoles
-  Eléments de patrimoine (Pigeonniers, château, etc.)

CONSTATS



1.3.1.1 Des espaces agricoles de qualité, à préserver

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale



Il est à noter la présence d'un document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestiers à l'échelle départementale (DGEAF).

>>> La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoit la réalisation d'un Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département. Ce document de « porter à connaissance » identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires. Il aide à la définition de politiques et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux des territoires.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture du Tarn a pour objectif que l'ensemble des communes du Tarn dispose d'un diagnostic foncier, rural et agricole. Actuellement, les communes de Rivières et Técoü disposent de ce document. Concernant Brens, Cadalen, Florentin, et Senouillac, ces diagnostics sont actuellement en cours d'élaboration.

La commune de Florentin est majoritairement occupée par des espaces agricoles. La Surface Agricole Utile représente 72 % de la superficie communale en 2006, soit 904 ha.

Les terres labourables représentent la majorité de la SAU avec 790 ha (81 %). Le reste de la SAU constitue une superficie fourragère.

L'activité agricole est diversifiée : élevage, céréaliculture, viticulture (dont l'AOC Gaillac), maraîchage. Cette présence importante d'espaces agricoles diversifiés participe grandement à la qualité du territoire. Les espaces viticoles localisés principalement à proximité du bourg donnent un caractère particulier aux lieux.

Les espaces urbanisés sont relativement éclatés (village + hameaux satellites) et ont tendance à s'étaler.

Source : diagnostic agricole - Chambre d'Agriculture du Tarn - 2010

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également à l'entretien des paysages et des milieux. C'est dans ce sens qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

→ Le PLU se doit de préserver les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (maîtrise du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse).

→ Les espaces agricoles bénéficieront d'un classement et d'un règlement spécifiques (« zone »A »).

→ Le PLU se doit de reporter les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations d'élevage en activité, notamment à proximité des espaces urbanisés. Ces périmètres ont pour double objectif de protéger les activités agricoles et de protéger des nuisances éventuelles les habitants (principe de réciprocité).

1.3.1.2 Un patrimoine écologique à préserver

Un territoire au caractère semi-rural

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

Les 6 communes se présentent avant tout comme des communes rurales ou semi-rurales, traversées par d'importants axes de communications.

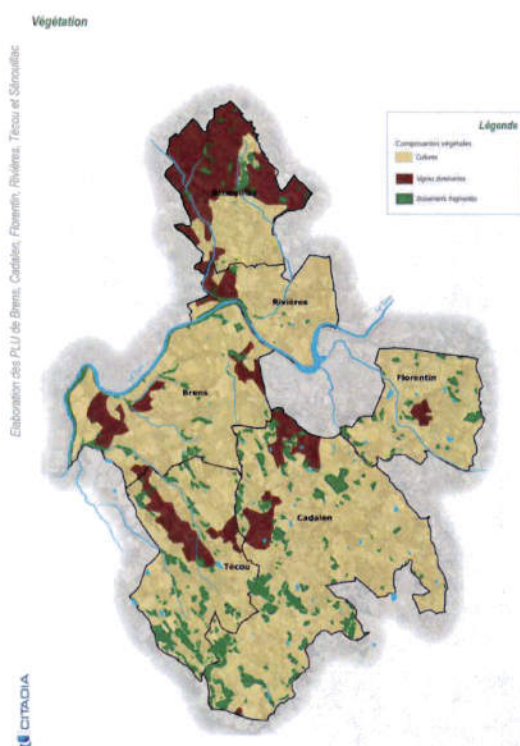
L'agriculture, les vignes, les boisements occupent l'essentiel de l'espace, créant des habitats naturels dans lesquels la faune et la flore sauvages ont peu à peu trouvé leur place.

A cela s'ajoute le rôle du relief (alternance entre ensemble collinéens et plaine), ce dernier ayant influencé l'anthropisation du milieu naturel.

1.3.1.3 Un patrimoine naturel présent

Une trame végétale diversifiée

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes



A l'échelle du groupement, la trame végétale est omniprésente et façonne le paysage. Elle apparaît à la fois diversifiée, fragmentée et connectée. Plusieurs entités végétales participant à la qualité des paysages sont ainsi identifiables :

- Bosquets
- Résidus bocagers
- Arbres isolés
- Ripisylves
- Cultures, prairies, vignes
- Jardins de ville et alignements de bord de route,

La trame végétale de la commune de Florentin réside principalement dans la présence des espaces agricoles. De vastes espaces dédiés à l'agriculture façonnent ainsi le paysage.

La commune est également marquée par la présence de la vigne qui représente un élément structurant du paysage agricole. La viticulture apporte une plus-value paysagère, découpent le paysage en lui conférant un caractère d'ordonnancement et de maîtrise foncière indéniable. Les vignes renforcent le caractère entretenu du paysage.

Les bonnes conditions agronomiques font que la trame végétale est relativement limitée sur la commune. Cet espace de plaine ne comporte pratiquement aucun boisement.

Les boisements sont relativement peu présents. Ils sont en effet presque complètement absents de la plaine alluviale du Tarn dont l'occupation du sol est dominée par les espaces agricoles et urbanisés. Sur la partie située au sud de l'A 68, on note tout de même la présence de quelques boisements fragmentés qui créent des ruptures au sein des grands espaces agricoles. Sur la commune de Florentin, ces boisements fragmentés sont présents à l'entrée du bourg, au Sud-Ouest, ainsi qu'à l'Est de la commune.

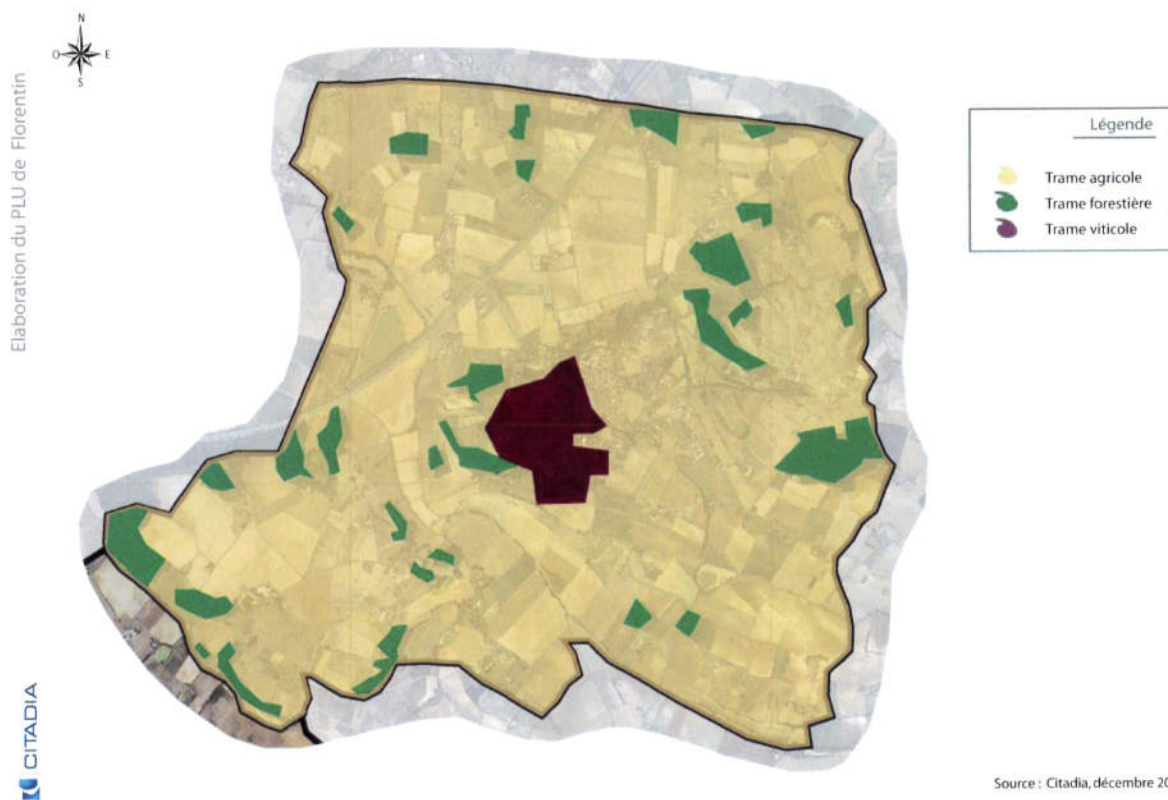
Par le passé ces boisements étaient traditionnellement reliés entre eux par un réseau plus ou moins dense de haies ceinturant les parcelles agricoles. Ce réseau s'est notablement simplifié ces dernières décennies du fait de l'évolution des pratiques agricoles. Certains résidus bocagers sont néanmoins encore présents à l'heure actuelle et constituent une plus-value paysagère.

Ces espaces boisés, ainsi que les zones de bocage résiduel, présentent un intérêt fonctionnel essentiel pour la conservation de la biodiversité :

- ces naturels situés dans des secteurs agricoles, souvent très artificialisés, sont souvent les seuls permettent aux espèces vivantes de trouver un refuge,
- ce sont des espaces relais lors de déplacements de la faune
- ils assurent une protection du milieu physique (protection contre l'érosion éolienne et hydrique du sol...).

Ainsi, la végétation est omniprésente sur le territoire : elle représente de fait une composante paysagère structurante, voir même un motif paysager.

La trame végétale en présence à Florentin

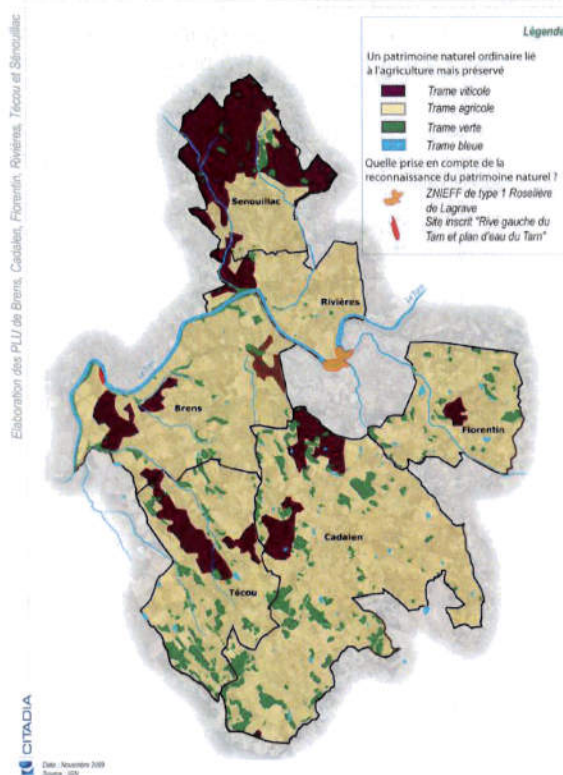


1.3.1.4 Un patrimoine écologique à préserver, protéger et mettre en valeur

→ Problématiques partagées à l'échelle des 6 communes

- Des zones ont été repérées au titre d'un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement : il s'agit des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- Les ZNIEFF constituent un outil de connaissance du patrimoine national de la France et non une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.
- Cet inventaire différencie deux types de zones :
 - Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
 - Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Reconnaissance du patrimoine naturel



- Sur l'ensemble des 6 communes, une seule ZNIEFF de type 1 est identifiée : la roselière de Lagrave qui impacte la commune de Rivières. D'un grand intérêt ornithologique, elle recouvre au total plus de 35 ha, dont 11.3 ha sur la commune de Rivières.

La commune ne se trouve sur aucun périmètre ZNIEFF, toutefois le patrimoine écologique communal doit faire l'objet d'une attention particulière.

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoigne d'une certaine richesse locale. Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

→ Le patrimoine végétal pourrait ainsi faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1.57 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement ...

→ Les ZNIEFF et autres inventaires de la biodiversité ne constituent pas des périmètres de protection réglementaires. Néanmoins ils doivent être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme : classement en zone agricole (A) ou naturelle (N), classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection plus stricte, ...

1.3.1.5 Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

Un réseau hydrographique présent

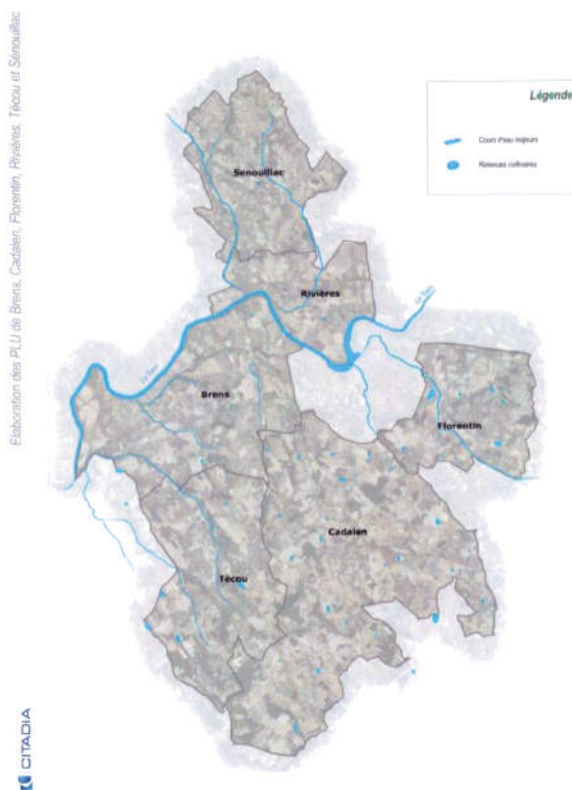
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Réseau hydrographique

- Cours d'eau majeur : **Le Tarn** qui représente la limite communale au Nord de Brens, et qui traverse le territoire d'Ouest en Est
- Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Fontbareillères, Candou, Maurelle...**
- Retenues collinaires, talwegs partiellement temporaires...

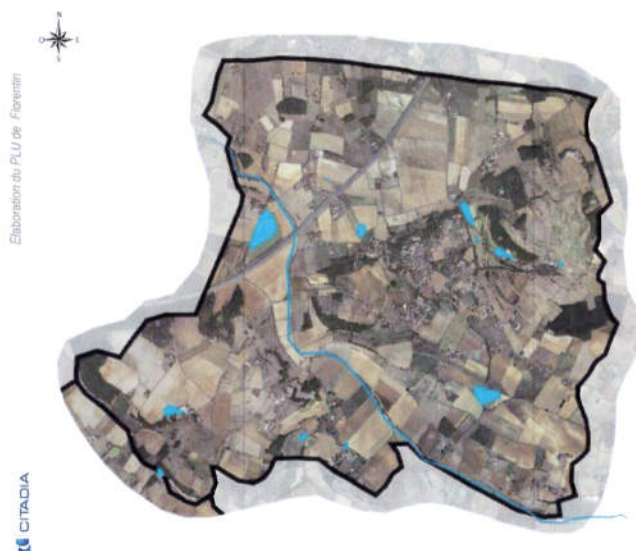
Source : Eau-France.fr (Base de donnée nationale)

La trame bleue



Le réseau hydrographique communal est principalement marqué par la présence de ruisseaux affluents du Tarn, ainsi que plusieurs retenues collinaires.

Un réseau hydrographique présent



Source : Citadia, décembre 2009

1.3.1.6 Une ressource en eau fragile

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Eaux superficielles :

- Nature :
 - Cours d'eau majeur : **le Tam**
 - Réseau de cours d'eau secondaires : **Saudronne, Fontbareilles, Candou, Maurelle...**
 - Retenues collinaires, talwegs partiellement temporaires...
- Qualité des eaux superficielles :
 - Analyses physico-chimiques : données inconnues
 - Analyses micro-biologiques : données inconnues
- Quantité des eaux superficielles :
 - Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux** : zone caractérisée par une **insuffisance chronique des ressources en eau** par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

Commune	Zone de répartition des eaux	Zone sensible à l'eutrophisation
Brens	Oui	100% (2280 ha)
Cadalen	Oui	78 % (3157 ha)
Florentin	Oui	100 % (1271 ha)
Rivières	Oui	100 % (972 ha)
Senouillac	Oui	99 % (1508 ha)
Técou	Oui	99 % (1943 ha)

Eaux souterraines :

- Qualité des eaux souterraines :
 - Vulnérabilité aux nitrates : NON
 - Sensibilité à l'eutrophisation (enrichissement en substances phosphorées et azotées) : OUI
- Quantité des eaux souterraines : Délimitation d'une **Zone de Répartition des Eaux.**

Source : DIREN, Eau-France.fr (Base de donnée nationale)

La principale menace pesant sur la ressource en eau de la commune est celle d'une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins.

1.3.1.7 Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **SDAGE : Adour-Garonne**
- **Approuvé** par arrêté préfectoral du 16/11/2009.
- Les 6 communes sont concernées par le SDAGE Adour-Garonne.
- **Objectif :** Cet outil de planification établi par la Loi n°92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations visant à atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015. Ainsi, les orientations majeures du SDAGE du bassin Adour-Garonne sont :
 - Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
 - Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
 - Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
 - Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
 - Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans une perspective de changement climatique,
 - Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire.

La commune est concernée par les dispositions du SDAGE Adour-Garonne (approuvé en novembre 2009). Il s'agit d'un document-cadre qui contribue à l'entretien et à la gestion du réseau hydrographique, notamment le Tarn..

→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

→ Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE.

QUELLE PRISE EN COMPTE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES NATURELLES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	↑ Un patrimoine naturel bien présent (faune et flore commune en milieu rural et agreste, écosystèmes remarquables,...)	↓ Une richesse peu ou mal connue	→ Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité → Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
	↑ Un réseau hydrographique très présent	↓ Un réseau hydrographique fragilisé et largement consommé	→ Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement) → Prendre en compte les dispositions du SDAGE
	↑ Une agriculture très présente	↓ Des terres agricoles menacées de mitage par l'urbanisation	→ Préserver les terres agricoles

1.3.2 ETAT INITIAL DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

« Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »¹. Le présent chapitre s'attache ainsi à offrir une lecture transversale et thématique des paysages.

Le fil directeur commun à l'appréhension du paysage est celui de la perception humaine, qui passe notamment par :

- l'identification des facteurs physiques (perception « objective ») : *relief, structure de la végétation, morphologie urbaine,...*
- l'identification de codes visuels : *quelles seraient les composantes picturales (formes, couleurs, répétitions, mouvements, ...) qui nous permettraient de caricaturer la scène paysagère en quelques secondes ou quelques traits ?*
- l'identification de motifs paysagers : *quelle est la valeur symbolique/identitaire de l'élément récurrent qui s'offre à la vue ? (il s'agit d'une perception empreinte de davantage de « subjectivité », car liée à notre civilisation en l'occurrence occidentale).*

Le but de cette analyse est de **comprendre ce qui fait l'unicité et l'identité de lieu** : quels seraient dès lors **les éléments à protéger ? Les éléments à valoriser et à mettre en scène ? Comment faire contribuer ces éléments à la qualité du cadre de vie recherchée ?**

¹ Définition du paysage aujourd'hui largement partagée, contenue dans la Convention européenne du paysage, signée dans le cadre du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, le paysage est pluridisciplinaire et fait l'objet d'interprétations.

1.3.2.1 Les composantes paysagères

Des structures géomorphologiques clairement identifiables

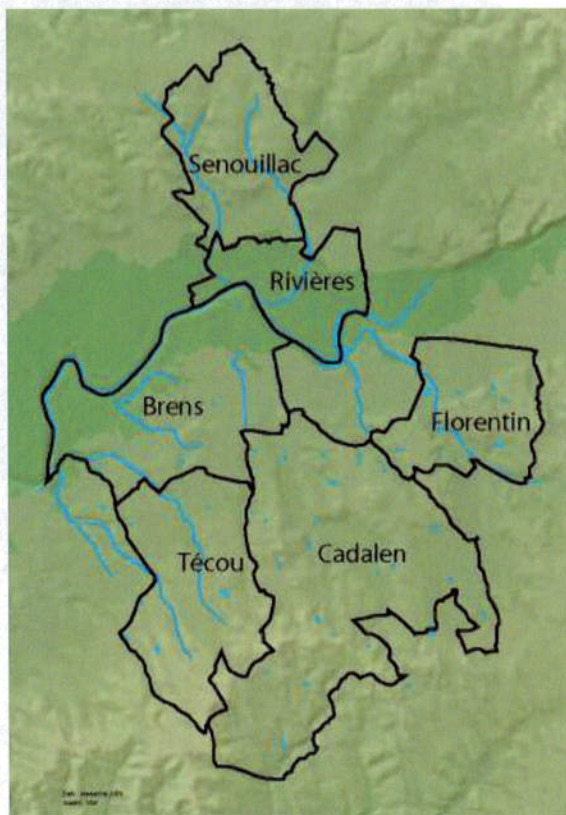
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

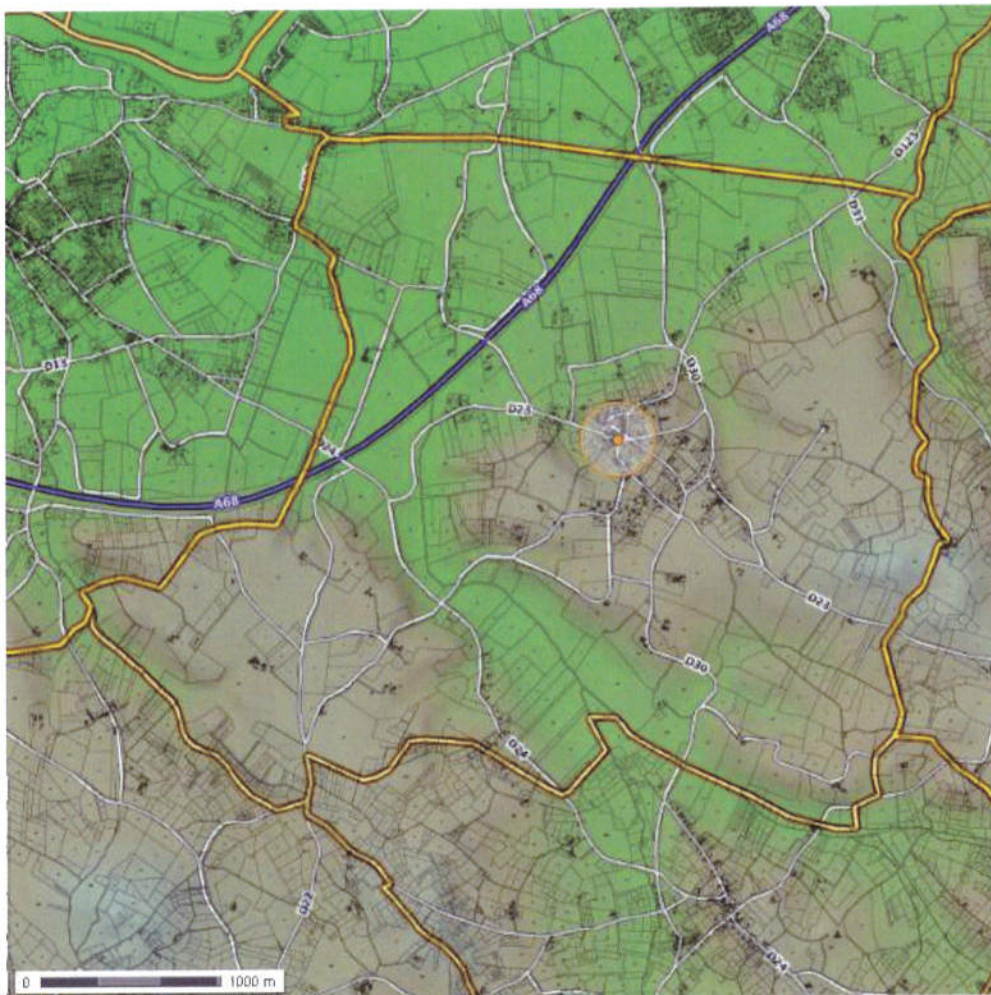
Contexte géographique :

- Des structures géomorphologiques clairement identifiables :
 - Plaine et terrasses alluviales du Tam
 - Coteaux
 - Plateau collinéen

Effets paysagers

- **AMBIANCES**
 - Paysages de plaine et terrasses du Tam
 - Paysage de collines agricoles
 - Paysages de collines viticoles





Le territoire de Florentin se caractérise par sa localisation à la limite entre la plaine du Tarn (où passe l'A68) et un ensemble davantage collinéen (partie Ouest de la commune). En direction du Sud, un jeu de terrasses successives conduit en effet progressivement vers un relief de coteaux et collines agricoles.

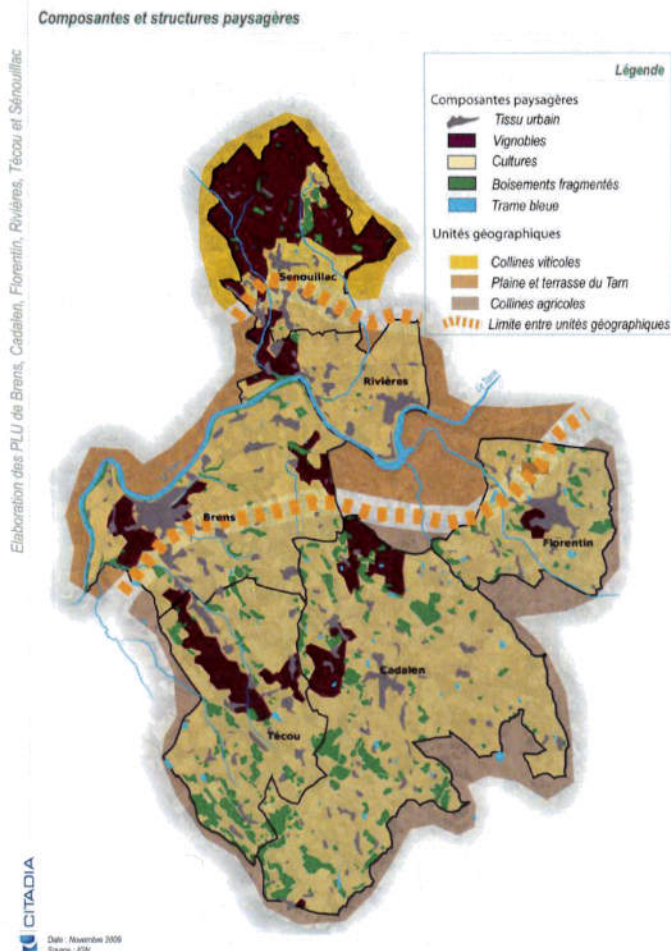


Éléments structurants du paysage

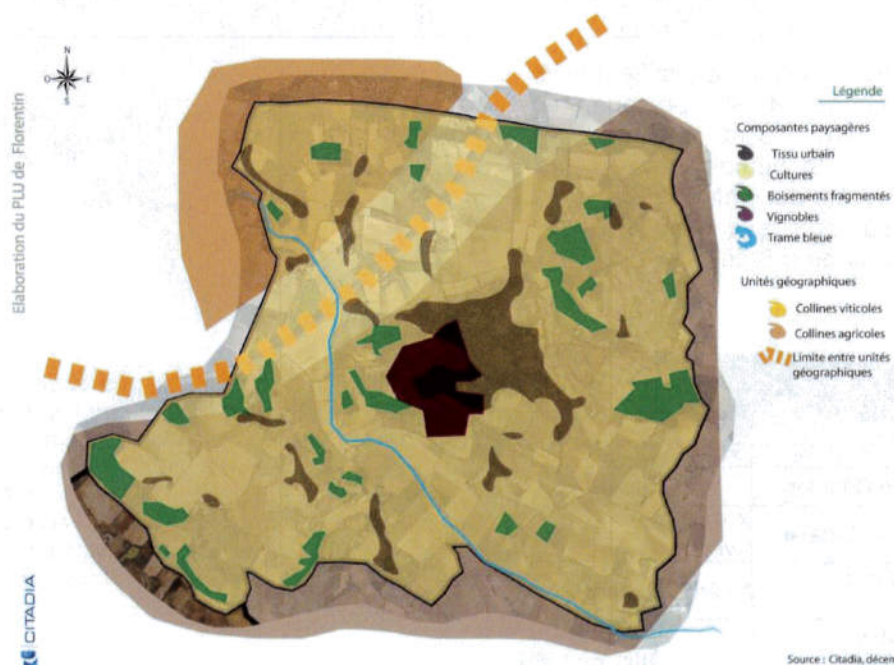
→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des éléments structurants lisibles et variés :

- Un vocabulaire végétale riche :
 - Cultures
 - Vignes
 - Bosquets
 - Bocage
 - Ripisylves
 - Arbres isolés
 - Alignements arborés
 - ...
- Des entités urbaines diverses :
 - Centre historiques
 - Secteurs périurbains
 - Hameaux
 - Ecartés isolés
 - ...
- Une trame bleue présente
 - Le Tam
 - Cours d'eau secondaires
 - Retenues collinaires
 - Talwegs
 - ...



Composantes et structures paysagères de Florentin



Reconnaissance du patrimoine paysager et outils de mise en œuvre

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Des outils de planification et de protection permettent d'assurer la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire du groupement.

▪ Traduction des orientations paysagères du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou a été arrêté en février 2008.

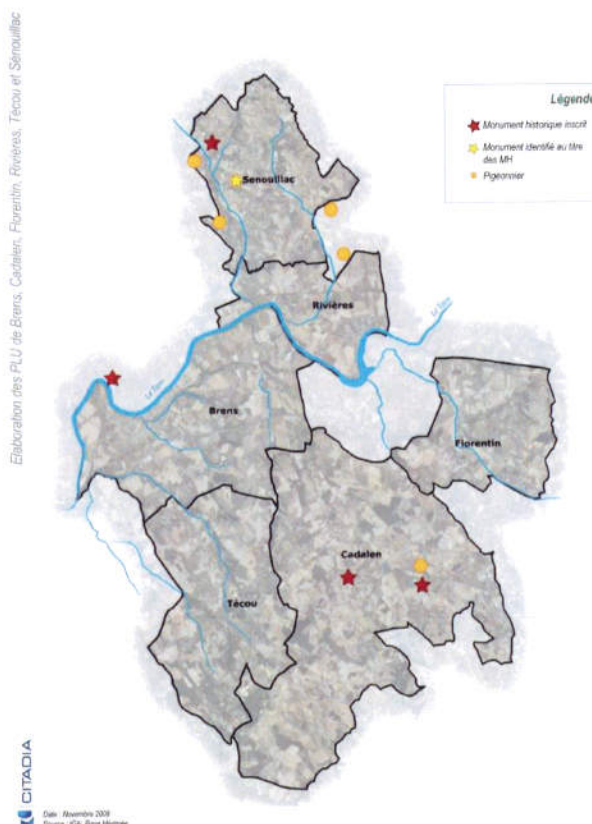
Les PLU des communes du groupement doivent donc être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Les projets de Plan Local d'Urbanisme devront respecter les grandes orientations fixées par le document et notamment en matière de protection de l'environnement et du paysage :

- préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
 - protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
 - préserver la ressource naturelle en eau
 - prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
 - contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.
- La protection réglementaire au titre des Monuments Historiques est présente sur le territoire des 6 communes
- Il s'agit d'un outil opérationnel, initié et instruit par les services de l'Etat (DRAC) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire ou tiers : collectivité locale, association...).
- La protection au titre des Monuments Historiques différencie deux types de protection :
- Le Classement (MHC) : il s'agit de protéger des immeubles ou monuments présentant un intérêt public du point de vue de l'art, de l'histoire, de la science ou de la technique. Cela entraîne la protection de l'objet et de ses abords proches (500 m).

L'Inscription (MHI) : si le site ne justifie pas un classement immédiat et s'il présente un intérêt, il peut être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cela est fait par arrêté du Préfet de Région et est mentionné au registre des hypothèques (pour les propriétaires privés).

Patrimoine bâti



Liste des monuments historiques

Titre	Epoque	Protection MH
Eglise ancienne de Cadalen		Inscrit
Eglise de Gabriac à Cadalen	XIV-XVème	Inscrit
Château de Mauriac à Ségouillac	XVème	Inscrit
Parc du château de la Bonnette à Ségouillac		Identifié au titre des MH

- Les sites classés et les sites inscrits sont des Servitudes d'Utilité Publique qui doivent être reportées dans les plans locaux d'urbanisme (quand il y a lieu). La protection au titre des Sites (issue de la loi du 2 mai 1930) a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

La commune de Florentin n'est concernée par aucune protection au titre des monuments historiques ou des Sites.

Toutefois, en lien avec les orientations du SCOT, il est important de rappeler la présence d'un patrimoine non protégé très varié qui participe également à l'identité locale. Ils s'agit notamment de l'église, du château, de pigeonniers, des maisons de maître, des fermes, des arbres d'alignement, des arbres isolés...

1.3.2.2 Unités paysagères et perceptions

Unités paysagères

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

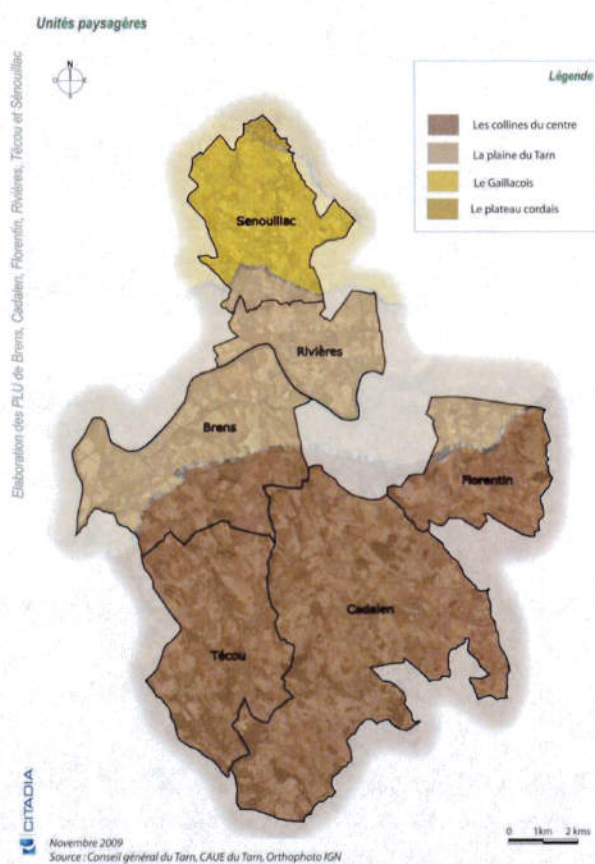
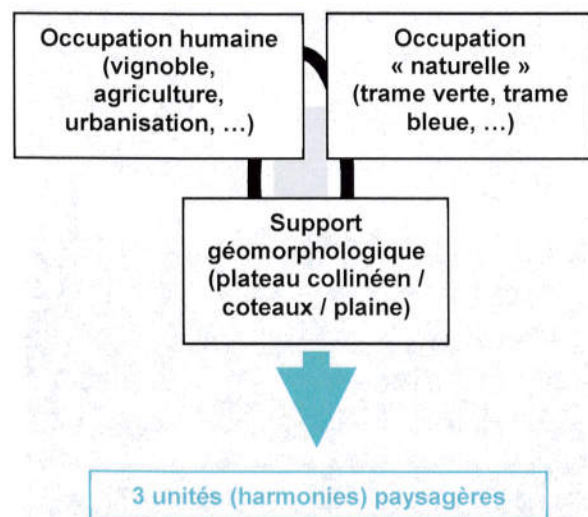
Le Conseil général du Tarn a pris l'initiative de la mise en œuvre d'un inventaire des paysages qui a été confiée au CAUE en 1998. Cette mission importante a abouti à « l'Atlas des Paysages Tarnais » qui comprend une identification des entités paysagères à l'échelle du département.

L'interaction entre le territoire avec ses fondements (géomorphologie, climat, végétation, hydrographie, temps, ...) et son occupation humaine permet de distinguer plusieurs grandes entités paysagères :

- la plaine du Tarn
- le Gaillacois
- les collines du centre

Sur le territoire du groupement, des limites sont perceptibles entre ces unités paysagères :

- l'autoroute A68 entre la plaine du Tarn et les collines du centre
- le relief vallonné naissant entre la plaine du Tarn et le Gaillacois



La commune de Florentin se caractérise par deux entités paysagères :

- la Plaine du Tarn, au Nord,
- les collines du centre, au Sud.

La plaine du Tarn

La Plaine du Tarn constitue un large couloir ouvert en direction du Pays toulousain qui forme l'axe de communication privilégié du département. La plaine offre ainsi un caractère ample et déblayé.

Le développement urbain et périurbain est fortement perceptible, tout comme les réseaux de communications qui ont une place importante dans le paysage. L'autoroute A68 opère une coupure dans le paysage. Toutefois, cet axe offre sur son parcours une lecture privilégiée du paysage. Les vues depuis cet axe sur le bourg de Florentin sont ainsi remarquables.

Les paysages de cette entité, en dehors des espaces urbains et périurbains, sont fortement marqués par le travail de la terre : agriculture, viticulture, vergers, maraîchage, ... De ce fait, l'échelle du paysage varie en fonction de ses occupations. Les grands espaces agricoles ouverts occupent notamment les terrasses du Tarn où les cultures et prairies dominent. Ces grands espaces résultent en partie du remembrement qui a été mis en œuvre à l'occasion de la réalisation de l'autoroute.



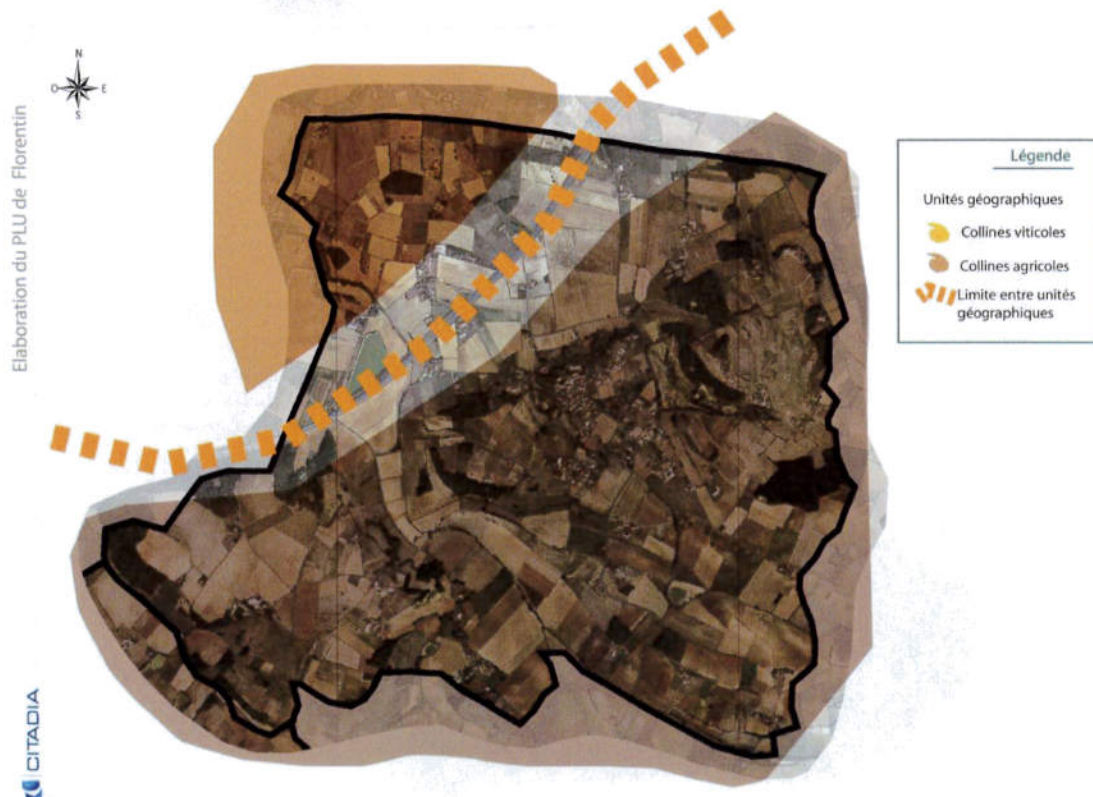
Les collines du centre

Le jeu de terrasses alluviales qui s'étagent sur la rive gauche du Tarn et la présence de l'autoroute A68, marquent la transition avec les paysages de la plaine.

Cette entité paysagère est située au centre du département du Tarn. Il s'agit d'une unité encore très rurale, ceinturée par les espaces de plaine sensibles à la pression urbaine. Les paysages agricoles de colline dominant et reflètent une certaine permanence dans les pratiques agraires.



Entre Plaine du Tarn et Collines du centre



1.3.2.3 Perceptions du paysage

Cette rubrique s'attache aux perceptions plus « dynamiques » du paysage, celles d'un observateur qui sillonne le territoire communal à pieds, en voiture, à vélo...

Unités paysagères et perceptions

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Des paysages remarquables :

- Des unités identitaires dotés d'un patrimoine riche
- Des jeux de perceptions qui rendent le paysage dynamique et attrayant :
 - Vues lointaines, panoramas depuis les points hauts
 - Routes d'intérêts paysager
 - Rythmes, événements paysagers, points de repères...

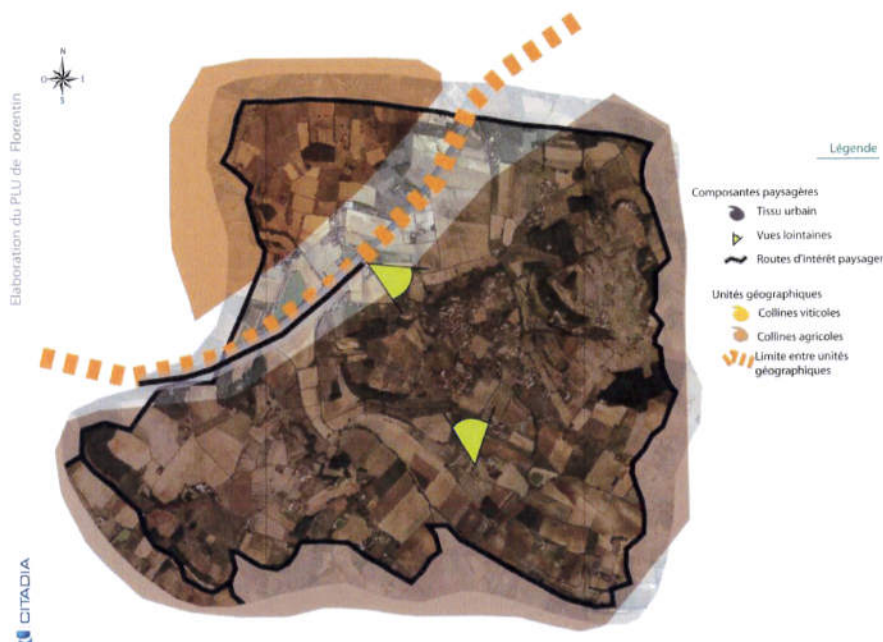
Unités paysagères et perceptions

Elaboration des PLU de Bevens, Cessales, Florentin, Rivères, Tescou et Sémoulat

CITADIA



Des paysages remarquables



Elaboration du PLU de Florentin

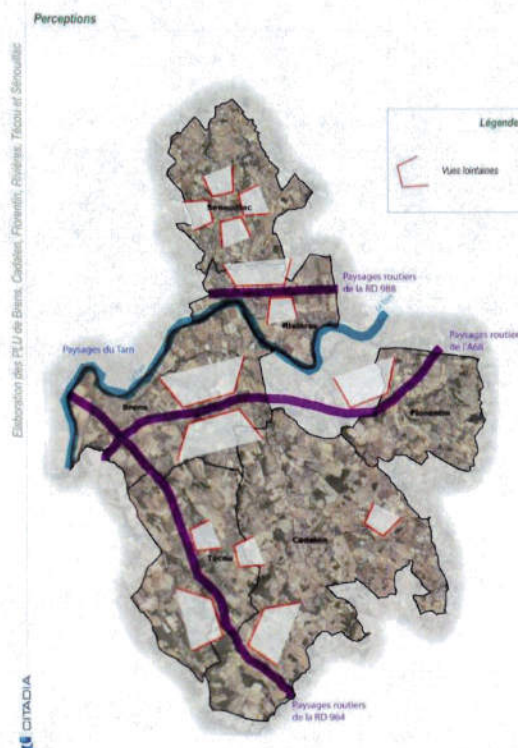
CITADIA

Perceptions depuis les axes routiers

→ Problématiques partagées à l'échelle supracommunale

Un potentiel paysager certain :

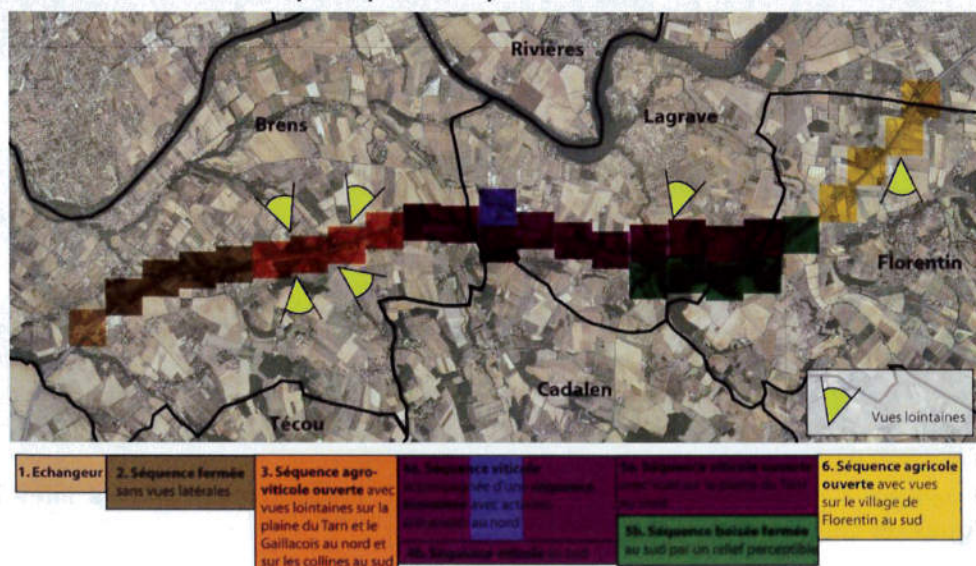
- Les axes de communication structurants offrent une lecture privilégiée des paysages du territoire :
 - Les paysages routiers de l'A 68
 - Les paysages routiers de la RD 988
 - Les paysages routiers de la RD 964



L'autoroute A68 suit de manière astucieuse la limite entre la plaine et les terrasses planes du Tarn au sud. Elle permet ainsi une bonne découverte de cette entité, contrairement à l'entité des paysages de collines qui est juste frôlée à Florentin. Le passage de l'autoroute offre à ses usagers une succession de paysages agricoles.

Contrairement aux axes historiques, des zones aux ambiances périurbaines sont absentes de part et d'autre de l'autoroute. Le développement des zones d'activités à proximité de l'A 68 marque cependant le paysage aux abords de plusieurs échangeurs. C'est le cas de Brens avec le parc d'activités de Xansos, situé au niveau de l'échangeur. Ces zones occupent une place importante quant à l'image du territoire depuis l'autoroute.

Les perceptions depuis l'autoroute A 68



Source : Citadia, décembre 2009.



→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoignent d'une certaine richesse locale.

Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

→ **Le patrimoine végétal pourrait ainsi faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :** *identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1. §7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement,...*

→ **Le PLU veillera à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, ...).**

QUELS ENJEUX PAYSAGERS POUR LES ANNEES A VENIR ?

Quels sont les grands principes paysagers à prendre en compte ?

Atouts	Faiblesses	Enjeux
↑ Un paysage rural et agreste identitaire et gage d'attractivité de la commune ↑ Un équilibre bois-vignes-cultures garant de la typicité des paysages	↓ Un paysage fragile et en mutation : conflits d'usages entre les espaces naturels, agricoles et urbains ↓ Des hameaux peu structurés et une tendance à l'urbanisation diffuse	→ Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières → Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées → Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux → Etablir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)
↑ Un patrimoine vernaculaire présent ↑ Un patrimoine architectural et urbain de qualité qui participe à l'attractivité du territoire	↓ Un patrimoine vernaculaire non protégé ↓ Vers une banalisation de l'urbanisation ?	→ Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale → Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

1.3.3 ETAT INITIAL DES RISQUES ET DES NUISANCES

1.3.3.1 Les risques naturels majeurs

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

■ Les risques naturels majeurs

Commune	Inondation	Rupture de barrage	Tempête	Mouvement de Terrain (effondrement)	Mouvement de terrain (tassements différentiels)	Séismes
Brens	PPR Tarn Aval (approuvé le 19-04-2004)	Oui	Oui	PPR (approuvé le 27-09-2002)	PPR (approuvé le 13-01-2009)	Absence de PPR Zone de sismicité 0 : "sismicité négligeable mais non nulle"
Cadalen	PPRN (prescrit le 24-11-2006)	Non	Oui	Non		
Florentin	Oui	Non	Oui	Non		
Rivières	PPR Tarn Aval (approuvé le 19-04-2004)	Oui	Oui	PPR (approuvé le 27-09-2002)		
Sénoillac		Non	Oui	Non		
Técou	Non	Non	Oui	Non		

Sources : DIREN, Prim.net

La commune de Florentin est concernée par :

- le risque d'inondation
- le risque sismique
- le risque de tempête
- le risque de mouvements de terrain

1.3.3.2 Les risques technologiques majeurs

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

■ Les risques technologiques majeurs

Commune	Transport de matières dangereuse	Canalisation de transport de gaz	ICPE (Installations classées)	Risque industriel
Brens	A68		Carrière d'extraction de dépôts alluvionnaires (SGM Agrégats) Embouteillage - Vignoble de Gaillac	
Cadalen				
Florentin	A68			
Rivières	RD 988			Moulin de Rivières
Sénoillac	RD988			
Técou			Caves de Técou	

Sources : DIREN, Prim.net

La commune de Florentin est concernée par :

- **Les risques liés au transport de matières dangereuses (A 68).**

1.3.3.3 Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires

Les nuisances sonores

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 porte sur classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Tarn :

Les infrastructures de transports terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées font l'objet d'un classement sonore des voies. Le classement porte notamment sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

Les infrastructures situées sur le territoire, induisant des nuisances sonores, ont été classées par arrêté préfectoral du 4 janvier 1999. Trois communes sont concernées : Brens, Florentin et Rivières.

Les axes routiers bruyants du territoire sont l'A68, la RD 988 et dans une moindre mesure la RD 964.

Le bruit des activités

En ce qui concerne les activités industrielles, les nuisances sont réglementées et leur réduction relève d'une application sur les installations classées.

Sur le territoire, aucun établissement industriel générant des nuisances sonores importantes ne semble être répertorié.

La commune de Florentin est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres (A 68).

Les nuisances liées à l'activité agricole

Selon leur nature, les installations agricoles peuvent être génératrices de nuisances (bruit, odeurs, poussières,...) ou sont source de risque incendie.

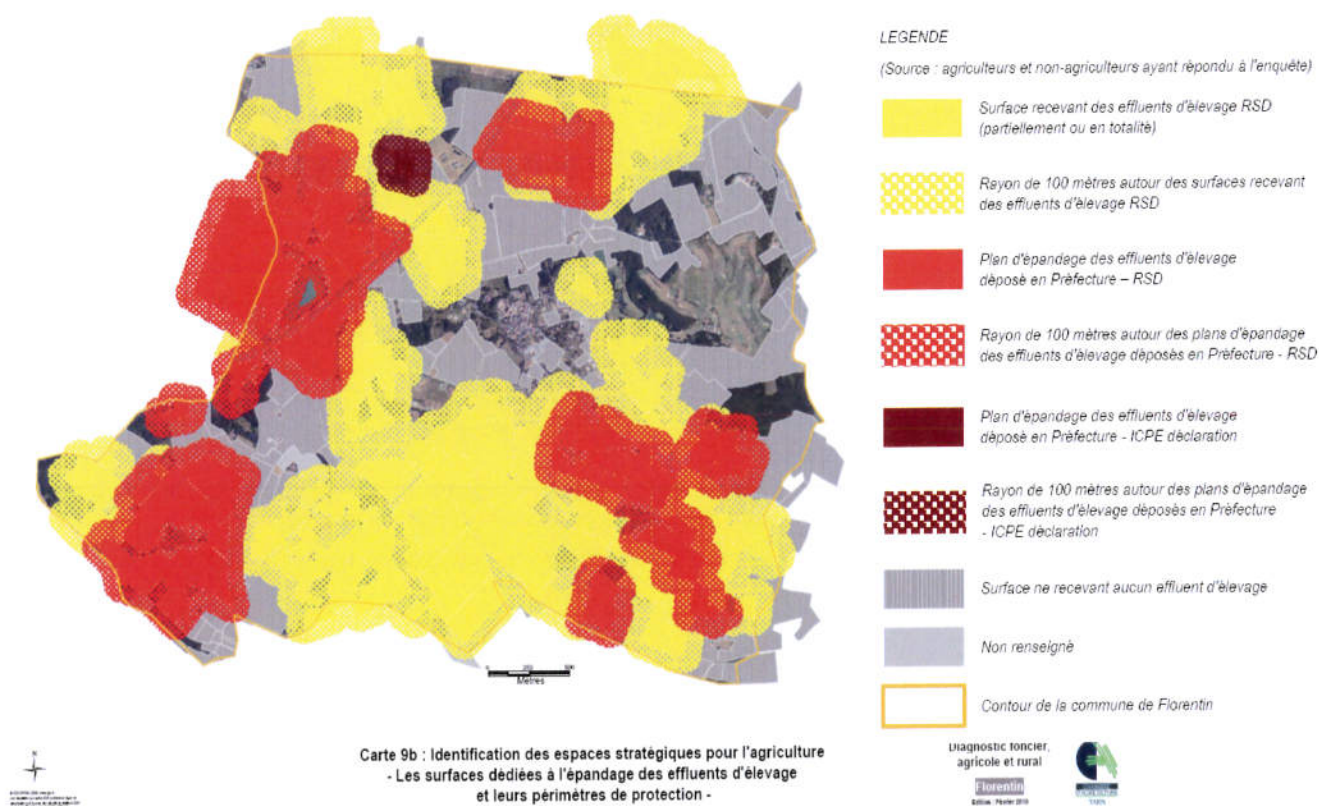
Les surfaces recevant des effluents d'élevage

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par la réglementation. Celui-ci doit se réaliser à une distance minimale des habitations, comprise entre 0 et 100 mètres, selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumier, lisier, compost), la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement – sous 12 h ou 24 h) et le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation. C'est ce dernier critère qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : règlement sanitaire départemental – RSD – ou installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE.

Pour la commune de Florentin, plus de 52 % de la surface agricole est nécessaire pour l'épandage des effluents d'élevage de 12 exploitations ; ces parcelles sont dispersées sur l'ensemble de la commune de Florentin- Cf. Tableau 7.

Les plans d'épandage déposés en Préfecture par 3 exploitations représente plus de 19 % de la surface. Il s'agit d'une exploitation soumise au régime déclaration au titre des ICPE (élevage bovin viande en hors sol) et de 2 exploitations au RSD avec un élevage bovins lait.

D'autres exploitations, au nombre de 9 et toutes au RSD, utilisent 33 % de la surface pour l'épandage des effluents d'élevage.



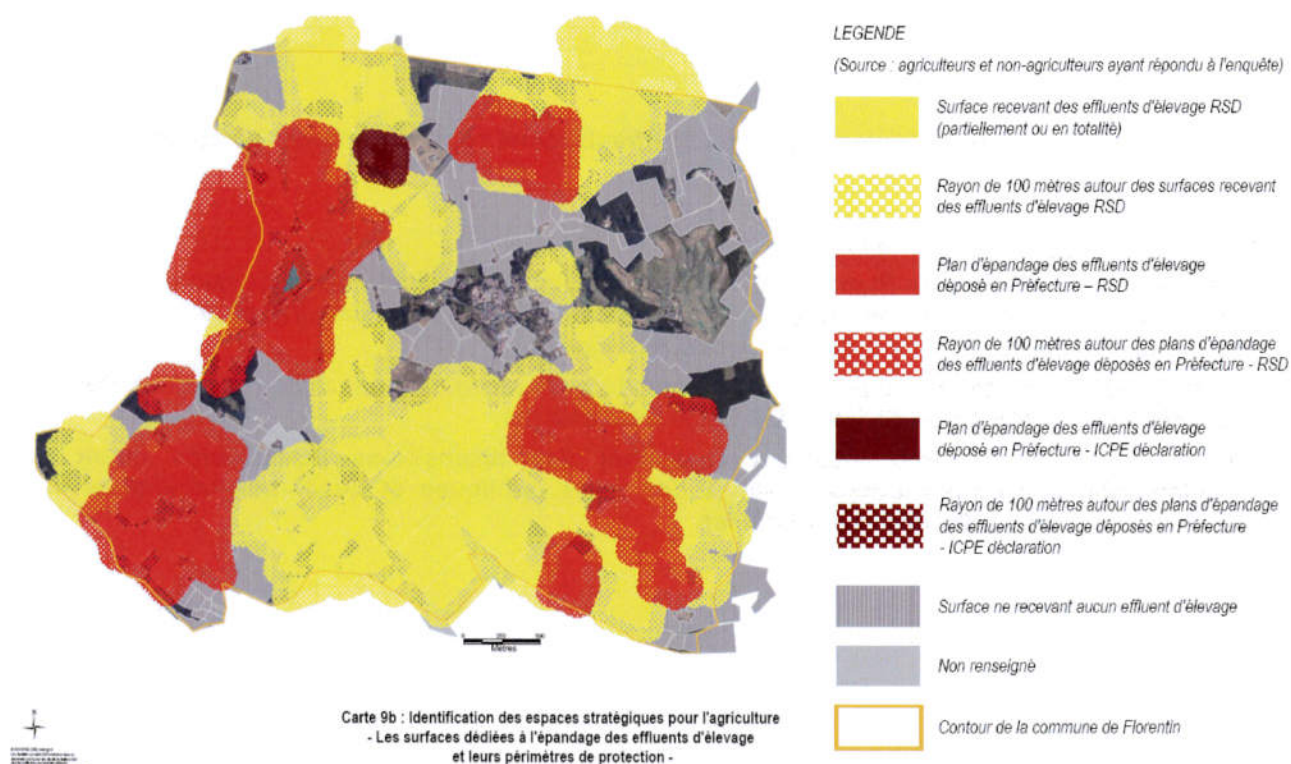
Diagnostic foncier, rural et agricole, Chambre d'agriculture, 2010

Les zones de non constructibilités liées aux effluents

La réglementation prévoit, pour les seuls élevages ICPE soumis à autorisation, l'application du principe de réciprocité ; toutes nouvelles constructions de tiers doivent tenir compte du plan d'épandage des éleveurs et s'ériger à distance des parcelles recevant des effluents d'élevage. Pour les autres exploitations, l'arrivée d'habitations nouvelles à proximité de ces parcelles les contraint à restreindre leur plan d'épandage, et par conséquent, leur activité agricole. Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement de leurs exploitations, il est recommandé d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes les surfaces recevant des effluents d'élevage.

Concernant Florentin, la priorité est au respect des plans d'épandage déposés en Préfecture. Les zones de « non-constructibilité » se situent notamment à l'Est et l'Ouest de la commune. Les surfaces recevant des effluents issus d'élevages RSD (sans plan d'épandage déposé en Préfecture) sont à préserver afin d'anticiper sur le développement futur des exploitations agricoles.

Diagnostic foncier, rural et agricole. Chambre d'agriculture, 2010



L'insécurité routière

→ Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Les 6 communes présentent des infrastructures fortement fréquentées et plus ou moins dangereuses :

	Infrastructures concernées	Trafic (2005)
Brens	A68 RD 964	19000 véh/j. 2900 véh/j.
Cadalen	RD 964	2900 véh/j.
Florentin	A68	19000 véh/j.
Rivières	RD88	8400 véh/j.
Sénoillac		
Técou	RD 964	2900 véh/j.

Le village de Florentin est traversé par l'A 68, infrastructure routière fortement fréquentée.

→ Lien avec le document d'urbanisme

D'une manière générale, le Plan Local d'Urbanisme visera à maîtriser les extensions linéaires de l'urbanisation le long des routes, formes urbaines qui, le plus souvent, mettent en jeu la multiplication des accès et la création de carrefours dangereux.

→ Des aménagements de voirie destinés à améliorer la sécurité routière pourront faire l'objet d'Emplacements Réservés dans le Plan Local d'Urbanisme.

→ Le règlement du PLU intégrera également des dispositions particulières quant à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques et quant aux conditions de desserte des zones urbaines et à urbaniser.

QUELS ENJEUX LIES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES ?

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
		↓ Des risques naturels et technologiques en nombre	→ Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels et technologiques
			→ Limiter les nuisances pour préserver la qualité de vie

SYNTHESE

Synthèse des enjeux

Dimension socio-démographique :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté)
- Maintenir un équilibre intergénérationnel
- Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements et favoriser la mixité sociale
- Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat
- Travailler sur le renouvellement urbain pour tirer profit de la vacance du logement
- Tenir compte de l'équilibre entre démographie / emploi / déplacements / habitat
- Diversifier le parc de logements en favorisant les logements de petite taille et les logements à caractère social

Dimension socio-économique :

- Favoriser le maintien et le développement du centre médico-éducatif
- Envisager des projets qui développeraient l'économie locale ?
- Favoriser l'installation d'un commerce multi-services
- Préserver et valoriser l'activité agricole (économie locale, entretien des paysages)

Dimension équipements-fonctionnement :

- Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier
- Conforter les équipements publics
- Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain

Dimension environnementale et paysagère :

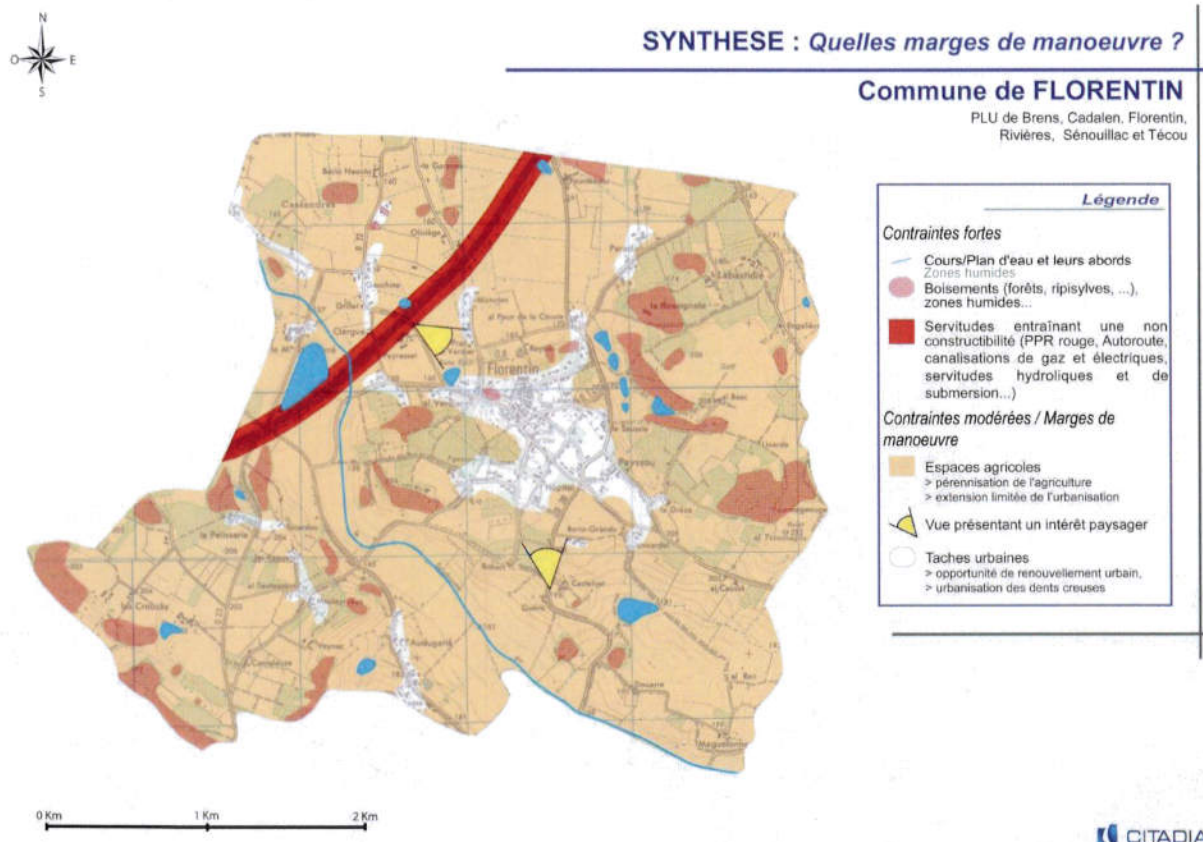
- Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité
- Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
- Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement)
- Prendre en compte les dispositions du SDAGE
- Préserver les terres agricoles
- Préserver la trame verte (éléments de végétation), facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver les espaces agricoles, facteur d'identité paysagère et vecteur d'ambiances particulières
- Préserver la silhouette urbaine du bourg et valoriser les entrées
- Renforcer l'identité et la lisibilité des hameaux
- Etablir des limites nettes entre espaces agro-naturels et espaces urbains (porter une attention particulière aux franges et limites des enveloppes urbaines)

- Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural, facteurs d'identité locale
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à l'architecture contemporaine

Risques et nuisances :

- Veiller au respect de la prise en compte des risques naturels et technologiques
- Limiter les nuisances pour préserver la qualité de vie

Synthèse : quelles marges de manœuvre ?



Les marges de manœuvre sont relativement limitées, compte-tenu de la présence significative d'espaces présentant des contraintes fortes ou modérées.

D'une part, les espaces naturels sensibles (boisements, zones humides, cours d'eau et leurs abords...) constituent des espaces devant être préservés de l'urbanisation. D'autre part, la présence de plusieurs servitudes entraînant une non-constructibilité diminue également les marges de manœuvre quant à l'urbanisation future.

Les contraintes modérées sont principalement liées à l'agriculture. Les espaces agricoles, les surfaces dédiées à l'épandage des effluents et les aires de production AOC ont ainsi vocation à être impacté le moins possible par une ouverture à l'urbanisation.

Les opportunités de développement consisteront donc à travailler :

- d'une part sur le renouvellement urbain de l'existant
- d'autre part sur la maîtrise et l'approche qualitative des extensions et des hameaux, en cohérence avec leur contexte spécifique.

PLU de Brens, Cadalen
Rivières, Sénouilla

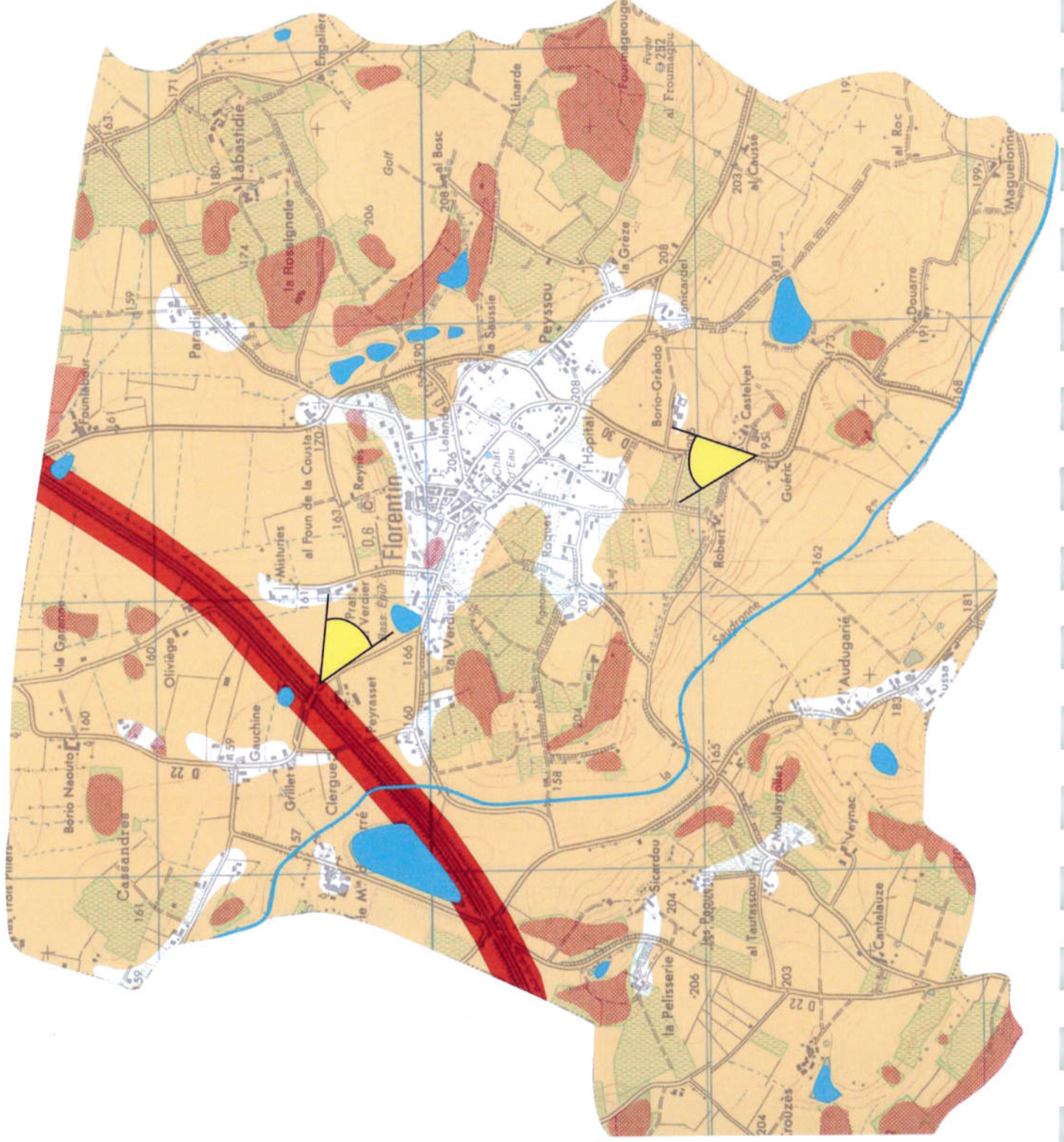
Contraintes fortes

Boisements (forêts, ripisylves, .
zones humides..

Contraintes modérées / Marges de manoeuvre

Vue présentant un intérêt paysa-

Taches urbaines



[CHAP. II] JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU

2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1.1 LE SCENARIO ENVISAGE

Compte-tenu de l'évolution constatée ces dernières années, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, le rythme d'évolution démographique le plus vraisemblable semble être basé sur une croissance de l'ordre de 2 %.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 2 % jusqu'en 2022, la population communale passerait de 671 à 903 habitants (soit 162 personnes supplémentaires).

Population	2007	2010	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 2 %	671	712	741	818	903	162	16

Ménages	2007	2010	2012	2017	2022	Croissance 2012-2022	Croissance annuelle moyenne
Croissance 2 %	253	269	280	321	369	89	9

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, le PLU doit envisager la création de 90 logements supplémentaires d'ici 2022.

Nombre de logements à créer	Surface de terrain par logement : 750 m ²	
	Surface à urbaniser en ha	Surface à réserver en ha
89	7	9

Comme le présente le tableau ci-dessus, le PLU devra prévoir une enveloppe de 9 ha de foncier à réserver, pour la création de ces nouveaux logements. Ce calcul est fait sur la base d'une surface moyenne de terrain de 750 m² comme le préconise le SCoT du Pays Gaillacois Vignoble, Bastides et Val Dadou.

Une marge de manœuvre de 33 % a également été prise en compte sur les futures zones à urbaniser pour intégrer la rétention foncière probable de certains terrains.

Le SCoT du Pays Gaillacois en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 80 000 habitants à horizon 2025, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 1,5 % et un millier d'habitants supplémentaires chaque année.
- ✓ Une production de 11 500 résidences principales d'ici 2025
- ✓ Une consommation foncière de 700 ha pour les besoins en logements
- ✓ 750 m² de terrain en moyenne par logement
- ✓ Une réduction de la consommation foncière pour le logement de 50 %.
- ✓ Objectif de 10 à 20 % du parc de logement en renouvellement urbain.

Source : PADD du SCOT du Gaillacois

Le PLH de Tarn et Dadou en chiffres...

- ✓ Perspectives d'une population de 50 000 habitants à horizon 2013 sur la CC Tarn et Dadou
- ✓ Une production de 3000 logements à horizon 2013,
- ✓ 9,5 % des nouvelles résidences principales devront être à caractère social
- ✓ 37,5 % de logements sociaux sur la production totale
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 1000 m²
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 1000 m²
- ✓ 30 % du parc de logements créés sur des surfaces de 500 m²
- ✓ 10 % du parc de logements créés en habitat collectif

2.1.2 RECEPTIVITE DU TERRITOIRE : ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD

2.1.2.1 Rappel des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable

[AXE n°1] Accueillir de nouveaux habitants et organiser le développement pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation

La municipalité de Florentin souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant un rythme de construction adapté. Il s'agit ainsi d'organiser et de structurer durablement l'attractivité résidentielle en favorisant une diversification de l'offre en logements au sein d'extensions urbaines de qualité, en lien avec le noyau urbain existant. L'objectif est de venir renforcer l'effet village déjà très présent sur la commune de Florentin et limiter le mitage des espaces agricoles et naturels aujourd'hui relativement préservés.

Ce développement urbain s'appuie par ailleurs sur le renforcement des équipements d'intérêt collectif existants.

[AXE n°2] Maintenir les activités économiques et permettre leur développement

L'agriculture et la viticulture, les structures médico-éducatives et le tourisme vert (golf) sont les principaux vecteurs de l'économie locale. Le projet vise à développer ces activités et à pérenniser le nombre d'emploi qu'elles induisent (notamment en ce qui concerne l'Institut Médico-Educatif) en compatibilité avec la préservation de l'environnement et avec la valorisation des paysages.

[AXE n°3] Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine diversité paysagère, également témoin d'une richesse faunistique et floristique. L'objectif exprime la volonté municipale d'assurer les équilibres écologiques des espaces naturels, d'engager une démarche de qualité environnementale pour mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes. Les risques et diverses contraintes sont de surcroît pris en considération.

2.1.2.2 Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Capacité résiduelle des zones U à des fins d'HABITAT

En ce qui concerne l'évaluation du potentiel constructible en zone urbaine (constructible immédiatement), un repérage a été réalisé sur la base d'une analyse sur site complétée par une analyse cadastrale, et l'analyse des photos aériennes (Cf. pages suivantes). Ce calcul tient compte de l'ensemble des parcelles considérées comme vierges de construction.

En effet, il est essentiel de faire une distinction entre les terrains sur lesquels une habitation est construite, de ceux qui sont totalement vides de construction et d'autres utilisés par une activité, un équipement, etc. Cette analyse permet de définir l'occupation foncière de la commune.

- les parcelles occupées construites, sur lesquelles se trouvent un ou plusieurs bâtiments, de quel que type que ce soit,
- les parcelles ou parties de parcelles occupées non bâties (qui font l'objet d'une forte rétention foncière) : parcelles pouvant servir de jardin à une maison d'habitation, de parking à un bâtiment commercial, ou de zone de loisirs à un bâtiment public par exemple.
- Les parcelles non bâties, vierges de toute construction



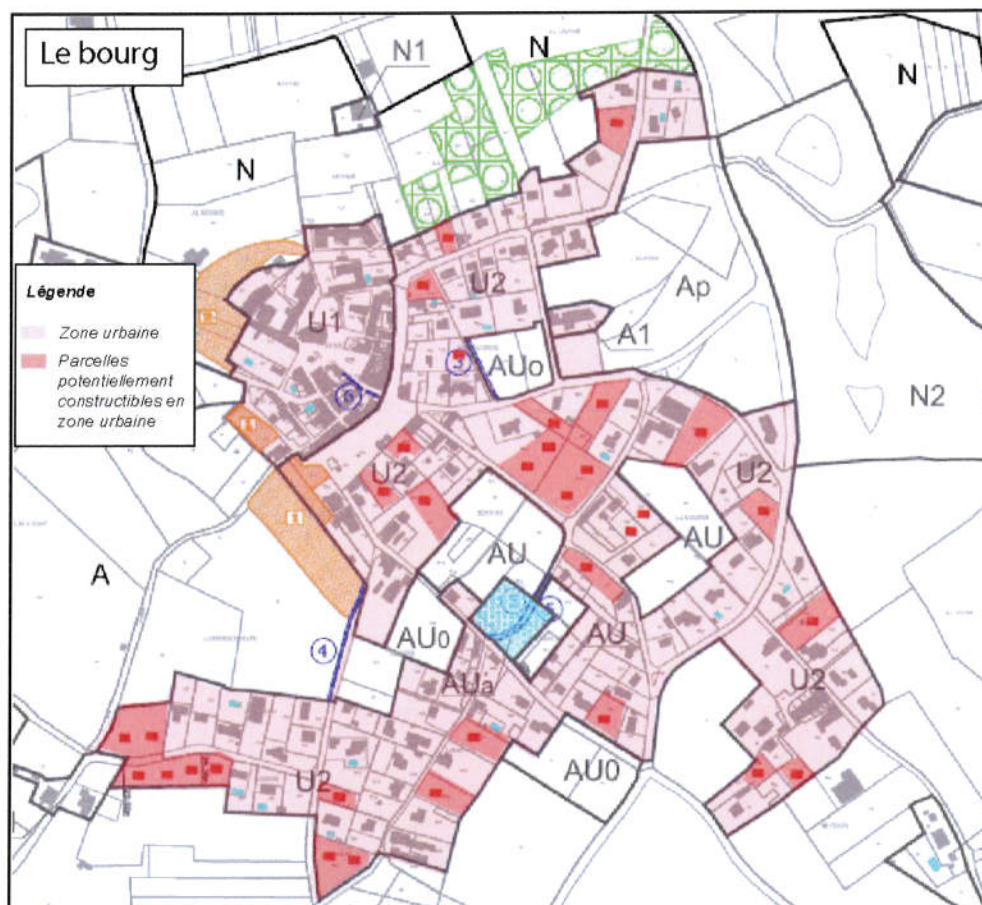
Il ressort de cette analyse un potentiel global de 40 logements à l'intérieur des zones urbaines, pour une surface d'environ 7 hectares. Toutefois, l'urbanisation des dents creuses en centre-bourg ou dans les hameaux se heurte souvent à des blocages fonciers. Peu de jardins, certes non bâtis mais occupés, seront vraisemblablement bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Florentin est relativement importante en zone urbaine (souvent supérieure à 75 %, compté dans le cas présent à 30 %).

Zone	U1	U2	U3	TOTAL
Potentiel de création de nouveaux logements par zone	0	32	8	
Total de logement				40
Total de logement (prise en compte de 30 % de rétention foncière)				28

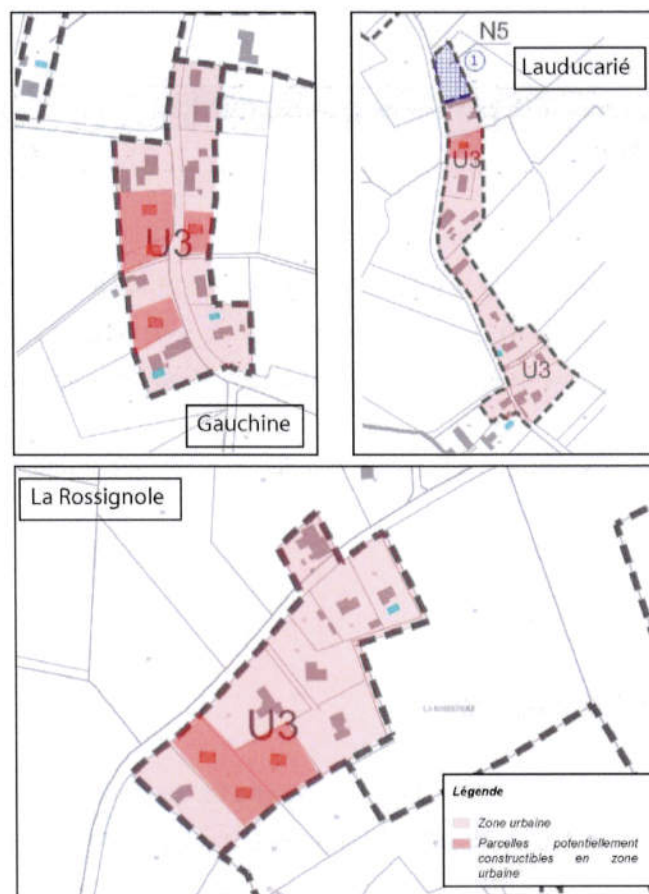
En prenant en compte cette rétention foncière, le potentiel réel est donc estimé à environ 28 logements, soit environ 30 % des besoins estimés.

Localisation des dents creuses en zone U

Potentiel constructible sur le bourg



Potentiel constructible sur les hameaux



2.2.1.3 Réceptivité des zones AU à court et moyen termes et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser Court terme (habitat)		4,4	ha
AU		3,9	ha
AUa		0,5	ha

Le Plan Local d'Urbanisme ouvre à court et moyen termes un peu plus de 4,4 ha à l'urbanisation, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare, conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement retenues.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation d'environ 40 logements (en fonction de la rétention foncière) dans les zones AU à échéance 2022 (soit environ 44 % des besoins).

2.1.2.3 Réceptivité des zones AU0 à long terme et à des fins d'HABITAT

Zones A Urbaniser long terme (habitat)	
AU0	2,8

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de réserver à long terme 2,8 ha à des fins d'habitat, avec une densité moyenne attendue de l'ordre de 10 à 20 logements par hectare. Ces zones sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes par voie de modification ou de révision simplifiée du document.

Ces zones AU0 sont dimensionnées pour accueillir environ 30 logements à moyen et long terme (soit environ 30 % des besoins).

Bilan global de la capacité d'accueil

Le potentiel de logement des zones AU couplé aux logements susceptibles de se créer en zone urbaine (28 logements) équivaut aux objectifs pressentis dans le PADD qui préconisait la construction d'environ 9 à 10 logements par an.

	Logements prévus ¹		Coefficient de rétention foncière utilisé	Besoins fonciers / Potentiel foncier mobilisable
PADD	90 logements			9 ha
Zonage	Capacités résiduelles en zone U1	0	30 % de rétention foncière	Dents creuses
	Capacités résiduelles en zone U2	22		Dents creuses
	Capacités résiduelles en zone U3	6		Dents creuses
	Capacité résiduelle totale en zones U	28		Dents creuses
	Capacité des zones AU à vocation d'habitat (AU+ AUa)	40	30 % pour rétention foncière et VRD	4,4 ha
	Capacité des zones AU0 à vocation d'habitat	30	30 % pour rétention foncière et VRD	2,8 ha
	Capacité totale en zones AU et AU0	70		7,2 ha
Capacité du zonage	Environ 100 logements			Dents creuses en U (envrion 7 ha et 3,5 ha en prenant en compte la rétention foncière) + 7,2 ha en zone AU et AU0

¹ Le nombre de logements prévus" intègre le coefficient de rétention foncière ou/et le coefficient pour voirie et réseaux

Le calcul a pris en compte l'ensemble du foncier mobilisable, même celui qui le sera très difficilement (jardins, espaces publics à créer en cas de division parcellaire). Ainsi, si l'on tient compte de ce paramètre de rétention foncière (environ 30 %), la surface moyenne est d'environ 750 m² par logement (ce qui est relativement faible par rapport à ce qu'a connu la commune durant les dernières années).

Le PLU est donc en accord avec le SCoT du Gaillacois Bastides et Val Dadou.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière

Depuis l'approbation du SCoT, à savoir entre 2009 et 2012, ce sont 9900 m² environ qui ont été urbanisés à des fins d'habitat pour des surfaces moyennes atteignant près de 1600 à 1900 m² par logement.

Ainsi, le PLU vise à réduire considérablement la surface moyenne par logement étant donné que sur les nouvelles zones à urbaniser il a été prévu une moyenne de 750 m² par logement comme il est préconisé dans le SCoT.

La prise en compte du renouvellement urbain

Pour permettre le renouvellement urbain, le règlement du PLU autorise le changement de destination des constructions dans les secteurs N1 (dans la limite de deux logements par unité foncière), et le plan de zonage repère 4 bâtisses dans les zones agricoles (A, A1) pouvant changer de destination. Le bâti ancien et d'intérêt patrimonial, présent sur ces secteurs pourra donc être reconquis. Toutefois, il est très difficile de quantifier cette reconquête de logements car cela dépend de la volonté des propriétaires.

2.1.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, ...

En plus du respect des normes supérieures, le Plan Local d'Urbanisme de Florentin doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

Les réponses apportées par le Plan Local d'Urbanisme aux différents textes juridiques en vigueur sont analysées de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons :

2.1.3.1 La politique territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou approuvé en Conseil Syndical le 11 Mai 2009.

Tout Plan Local d'Urbanisme de commune intégrée dans un périmètre de SCoT doit :

- obtenir l'accord de l'établissement public chargé du SCoT pour modifier son Plan d'Occupation des Sols en vue d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs préalablement classés en zone naturelle ou agricole, conformément à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme ;
- être compatible avec le SCoT, lorsque ce dernier sera approuvé.

L'objectif stratégique du SCOT du Pays "Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou" est de mettre en oeuvre un aménagement équilibré du territoire, favorisant l'emploi par l'activité économique, facilitant le maintien et l'installation de populations et préservant les qualités paysagères et patrimoniales, et de prendre en compte les éléments fondamentaux d'un développement durable.

Le PLU de Florentin se doit donc d'être compatible avec cet objectif stratégique et les orientations suivantes :

L'environnement et les paysages

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers
- Protéger les qualités paysagères et patrimoniales et utiliser ces qualités dans l'aménagement du territoire
- Préserver la ressource naturelle en eau
- Prévenir les risques majeurs et veiller à la préservation de la santé humaine
- Contribuer à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

D'une manière globale, le Plan Local d'Urbanisme traduit les objectifs généraux de tout SCoT, dans la mesure où les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en lien direct avec les espaces actuellement urbanisés et en cohérence avec la présence d'équipements et d'activités ; et dans la mesure où les espaces non urbanisés les plus sensibles au regard de l'environnement sont protégés par des ceintures vertes (espaces naturels, espaces agricoles, bandes boisées classées en Espace Boisé Classé (EBC) au plan de zonage, ...).

Le développement urbain est programmé en extension directe du centre-bourg de manière à préserver le caractère villageois du centre de Florentin.

Par ailleurs, le PLU, à travers les zones AU et AU0, « phase » le développement en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à court, moyen et long terme.

Le Plan Local d'Urbanisme préserver environ 1010 ha de terres agricoles (A+ Ap+ Ah), soit 80 % du territoire communal

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de la biodiversité : les principales continuités écologiques et masses boisées sont ainsi maintenues.

Les coteaux non bâtis au Nord du bourg sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle. Cela permet également une préservation des vues paysagères sur le bourg depuis le versant Nord-Ouest du Village.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements,...) sont encadrés par des dispositions « qualitatives » en matière d'accompagnement végétal et de gestion des eaux pluviales à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement.

En matière d'utilisation d'énergies renouvelables le règlement du Plan Local d'Urbanisme encourage les constructions novatrices en autorisant les dispositifs alternatifs de production d'énergie et en offrant des droits à bâtir plus importants pour les constructions à Haute Performance Energétique (Coefficient d'Occupation du Sol majoré de 20 %)

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence et une importance particulière à l'intégration paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement : prise en compte des rapports de covisibilités, gestion des abords, adaptation des densités selon le rapport au site, accompagnement végétal,...

Une identification des éléments de patrimoine au titre de la Loi Paysage permet de valoriser la richesse architecturale et patrimoniale de Florentin (utilisation de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les risques majeurs en limitant, voire en interdisant l'urbanisation dans les secteurs concernés (prise en compte des nuisances de l'autoroute, etc.)

L'habitat et l'économie

Cet objectif se décline comme suit :

- Organiser et maîtriser l'urbanisation
- Créer des emplois pour alimenter la dynamique du territoire
- Mettre en place les conditions nécessaires pour l'accueil des entreprises

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la diversification du parc de logement, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme. Ainsi, la création de 100 % de logements sociaux est imposée sur un secteur stratégique du bourg au titre de l'alinéa b de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme. Une majoration des droits à bâtir est également prévue pour inciter à la création de logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans tous les secteurs voués à être urbanisés.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise également à permettre la densification du bâti afin de consolider des « coutures » entre la ville et les secteurs pavillonnaires situés à proximité. Par ailleurs, le règlement s'attache à respecter les formes urbaines héritées dans les cœurs urbains (centre-ville, faubourgs, hameaux)

Le Plan Local d'Urbanisme concentre le développement urbain à proximité des espaces actuellement urbanisés, permettant une concentration des populations sur des espaces restreints et favorisant ainsi l'intérêt d'une amélioration des liaisons routières et des cheminements pour modes doux.

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif la mixité des fonctions urbaines. Il favorise ainsi l'implantation d'activités artisanales et commerciales, non seulement dans les zones d'activités prévues à cet effet (Zone UX du garage de la Plaine) mais aussi en autorisant les commerces et l'artisanat dans les zones U, afin de relancer l'économie résidentielle et de proximité.

Les services

Le SCoT a pour ambition particulière de :

- Concevoir le développement et la répartition de l'offre de service en cohérence avec l'organisation du territoire
- Anticiper l'adaptation et la mise à niveau de l'offre de services à la population

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU concentre très nettement les capacités de développement urbain sur le centre-bourg afin de limiter le mitage et de renforcer l'accès aux équipements et services.

Il prévoit par ailleurs des possibilités d'extension ou de re-localisation d'équipements publics afin d'anticiper sur les besoins liés à la croissance démographique. Pour cela une zone UE a été définie au Sud-Ouest du bourg.

Les déplacements

Le SCoT a pour objectif de :

- Articuler les stratégies de développement urbain et les politiques de déplacements
- Renforcer le rôle des réseaux collectifs pour les déplacements interurbains
- Développer les réseaux cyclables et inciter au report modal vers le vélo
- Renforcer le réseau routier inter-agglomérations et de contournement urbain autour du pôle Gaillacois
- Préserver le réseau routier primaire, et anticiper son amélioration pour l'adapter à l'évolution des flux

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a pleinement intégré ces dispositions. Certaines voies du centre du village étant relativement étroites, le PLU a positionné des emplacements réservés pour un élargissement de ces dernières. Cela permettra d'assurer une meilleure circulation dans le village au vu de la croissance de l'habitat envisagée.

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement prévoient l'aménagement de carrefours et intègrent systématiquement une dimension « intermodale » en prévoyant des cheminements doux reliant les nouveaux quartiers résidentiels au centre bourg.

2.1.3.2 La politique de la ville

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat »

Retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les articles L.121-4, L.121-5 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Florentin, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (en zones AU, AU0), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, et structuré de la commune et un développement respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements, l'accueil d'activités économiques, etc.

Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale et à réduire, de façon importante, la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses et plus qualitatives.

Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association de la population et des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration de ce dossier. Les réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les ateliers de travail sur le diagnostic et le PADD entre les élus, le bureau d'études, la population et les personnes publiques associées, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive.

2.1.3.3 La politique du logement

Trois importantes lois ont notamment contribué la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement »

La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à diversifier l'offre en logements, aujourd'hui monotypé.

Le zonage et le règlement ont notamment intégré les dispositions de la loi ENL en favorisant la création de logements aidés dans les futurs secteurs résidentiels et donc à favoriser la mixité sociale. Ainsi, au sens de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'urbanisme, sur une partie de zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux. Aussi le règlement prévoit des bonus de COS en cas de création de logements sociaux

2.1.3.4 La politique du transport et des déplacements

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs »

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »

Elle redéfinit les objectifs des Plans de Déplacements Urbains.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme positionne des emplacements réservés qui permettront d'aménager des voies de manière à faciliter la circulation des habitants actuels et futurs sur le village de Florentin. Des modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier au « tout-voiture ».

2.1.3.5 La politique agricole

Loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite « Loi d'Orientation Agricole »

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La Chambre d'agriculture du Tarn ayant élaboré un diagnostic foncier et agricole au préalable de l'élaboration du Présent PLU, cette étude a été en partie réintégrée dans le diagnostic du PLU pour prendre pleinement en compte cette activité majeure de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation. Près de 81 % du territoire communal est classé en zone agricole.

Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sièges d'exploitation, des possibilités de développement de constructions nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

2.1.3.6 La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible ;
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement ;
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000). Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001

Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme

Il renforce la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale renforcée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale

- plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha
- plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha
- choix de la collectivité en charge du document d'urbanisme affectent de manière notable des espaces couverts par des sites Natura 2000.

La commune de Florentin n'est pas concernée par un périmètre Natura 2000.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ✎ **Le Plan Local d'Urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles (massifs boisés, zones humides, etc.). Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.**
- ✎ **Les orientations du PLU allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (définition d'emplacements réservés pour mettre en place des dispositifs d'assainissement collectif, prise en compte des milieux sensibles par un classement en zone naturelle, prise en compte de la gestion des eaux pluviales, etc.), ses choix n'engendreront aucun risque d'altération, ou somme toute minime sur l'environnement.**
- ✎ **Le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines et à ce que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau d'assainissement.**

2.1.3.7 La politique de protection de la ressource en eau

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », et notamment son article 38II

La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004

Ces lois imposent la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (Plans, Schémas), notamment :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement**

Le SDAGE, approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE² - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - dans les sous bassins.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

La commune de Florentin est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010-2015, approuvé le 9 décembre 2009.

La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ **Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger les espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation.**
- ↳ **Le Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en termes de gestion quantitative de la ressource. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'article 4 oblige au raccordement à l'assainissement collectif de l'ensemble des zones à urbaniser.**

² Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne. Pour le moment il n'en existe pas sur la commune.

2.1.3.8 La politique de protection et de valorisation des paysages

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »

La Loi Paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ **Le Plan Local d'Urbanisme de Florentin présente un inventaire des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage). Deux parcs boisés ont ainsi été identifiés.**
- ↪ **La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**
- ↪ **Les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements et espaces agricoles ouverts sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle ou agricole.**
- ↪ **La combinaison de ces différents outils de protection, de préservation et de valorisation mis en œuvre à l'échelle de la commune permettent de garantir une réelle prise en compte des éléments à protéger et valoriser sur le territoire communal.**
- ↪ **Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre « la préservation et la valorisation du cadre de vie » qui constitue une des orientations fortes du PADD, les articles 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ont été renforcés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés, visent à assurer : une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés. Enfin, les articles 6, 7 et 10 ont été travaillé avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine et son évolution.**

La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et Loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites

- La commune de Florentin ne compte pas de Monuments Historiques sur son territoire.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ **Le PLU a pris en compte ces mesures de protection des sites remarquables.**

La loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme

Le classement au titre des « voies à grande circulation » de l'A68 traversant la commune impose un recul des constructions de 100 mètres minimum depuis l'axe de l'autoroute, dans les parties non agglomérées (zones A et N concernées). Certains secteurs dérogent à l'article L.111-1.4, moyennant une étude des impacts urbains paysagers environnementaux, liés à la sécurité, ...

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ **Le PLU a pris en compte ces mesures**

2.1.3.9 La politique de protection du patrimoine archéologique

La loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

La commune de Florentin est concernée par des sites archéologiques sur le centre du village dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ **Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte la présence de Sites archéologiques. Ils sont localisés sur une carte annexée au présent PLU (partie Servitudes d'Utilité Publiques).**

2.1.3.10 La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

En terme de nuisances sonores, la commune est concernée de par la présence de l'A68.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

✚ **Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette information.**

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels

Le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

L'état des lieux des risques concernant la commune de Florentin est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

✚ **Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte le Plan de Prévention des Risques dans la traduction réglementaire de son projet.**

2.1.4 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Tableau général des servitudes et des sites archéologiques dressé par la DDT

code	Nom de la Servitude	Texte Législatif	Acte d'institution	Service responsable
A3	Servitude de passage des engins mécaniques et de dépôt pour l'entretien: - des émissaires d'assainissement - des cours d'eaux non domaniaux	Code rural, art.L152-13 décret n°59-96 du 7 janvier 1959		Préfecture du Tarn
ELII	Servitude d'accès sur autoroute	Art.L122-2 du code de la voirie routière	Décret classement autoroute 01/02/1984	DIRSO
I3	Établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (ancrage, appui, passage abattage d'arbres ou élagages) Canalisation DN 200 BRENS-TERSSAC, emplacement de catégories A et B	Article 12 modifié de la loi du 15/06/1906 Article 298 de la loi de finances du 13/07/1925 Article 35 de la loi n° 46.628 du 08/04/1946 modifiée Article 25 du décret n° 85.1108 du 15/10/1985 Décret n° 85.1109 du 15/10/1985 modifiant le décret n° 70.492 du 11/06/1970	Arrêté ministériel du 4 juin 2004 (JO du 11 juin 2004)	TIGF-Secteur de Montauban rue Aristide Bergès Z.I. Nord- Secteur 4 82000 MONTAUBAN Tel: 05 63 03 35 93 Fax: 05 63 93 31 43
PMI	Plan de prévention des risques retrait et gonflement des argiles, PPR RGA	Article L562-1 du code de l'environnement	Arrêté préfectoral du 13 janvier 2009	Préfecture du Tarn
EL7	Plan d'alignement		31/10/76	Préfecture du Tarn

concernant la servitude I 3, voir les prescriptions Total Gaz de France (TIGF) en annexe n° 7
servitude EL7: plan d'alignement joint en annexe n° 8

	Sites archéologiques	Texte Législatif	Service responsable
	Plusieurs sites répertoriées, voir plan	Loi du 27/10/1941	Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 TOULOUSE cedex 6

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Les Servitudes d'Utilité Publiques sont reportées en totalité dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles ont été pleinement intégrées à la réflexion.

2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.2 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire.

Le document est organisé comme suit :

2.2.2.1 Zonage

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : U1, U2, U3 <u>Equipements</u> : Ue <u>Activités</u> : Ux
A URBANISER Dites « AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court ou moyen terme</u> : AU, AUa <u>Long terme</u> : AUo
GRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A, A1, Ah, A3
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles habitées</u> : N1 <u>Naturelles spécifiques (station d'épuration, équipements)</u> : N2, N5

2.2.2.2 Classements particuliers

Article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme : Emplacements Réservés (ER)

Article L130-1 du Code de l'urbanisme : Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : Eléments remarquables au sens de la Loi Paysage

L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : Bâtiment identifié en zone agricole pouvant changer de destination.

L.123-2-b du Code de l'urbanisme : Mixité sociale

2.2.3 BILAN DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines	54,3
U1	4,3
U2	31,0
U3	13,0
UE	3,6
UX	2,5
Zones A Urbaniser	7,2
AU	3,9
AUa	0,5
AUo	2,8
Zones Agricoles	1 026,3
A	998,6
Ap	6,2
Ah	3,5
A1	17,8
A3	0,2
Zones Naturelles	177,1
N	117,5
N1	7,3
N2	49,5
N5	2,8

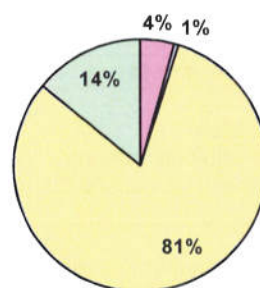
Total zones

1 265,0

Bilan des surfaces classées en Espaces Boisés Classés

EBC (ha)	17,0	1,3
Boisements	17,0	1,3

Bilan des surfaces (ha)



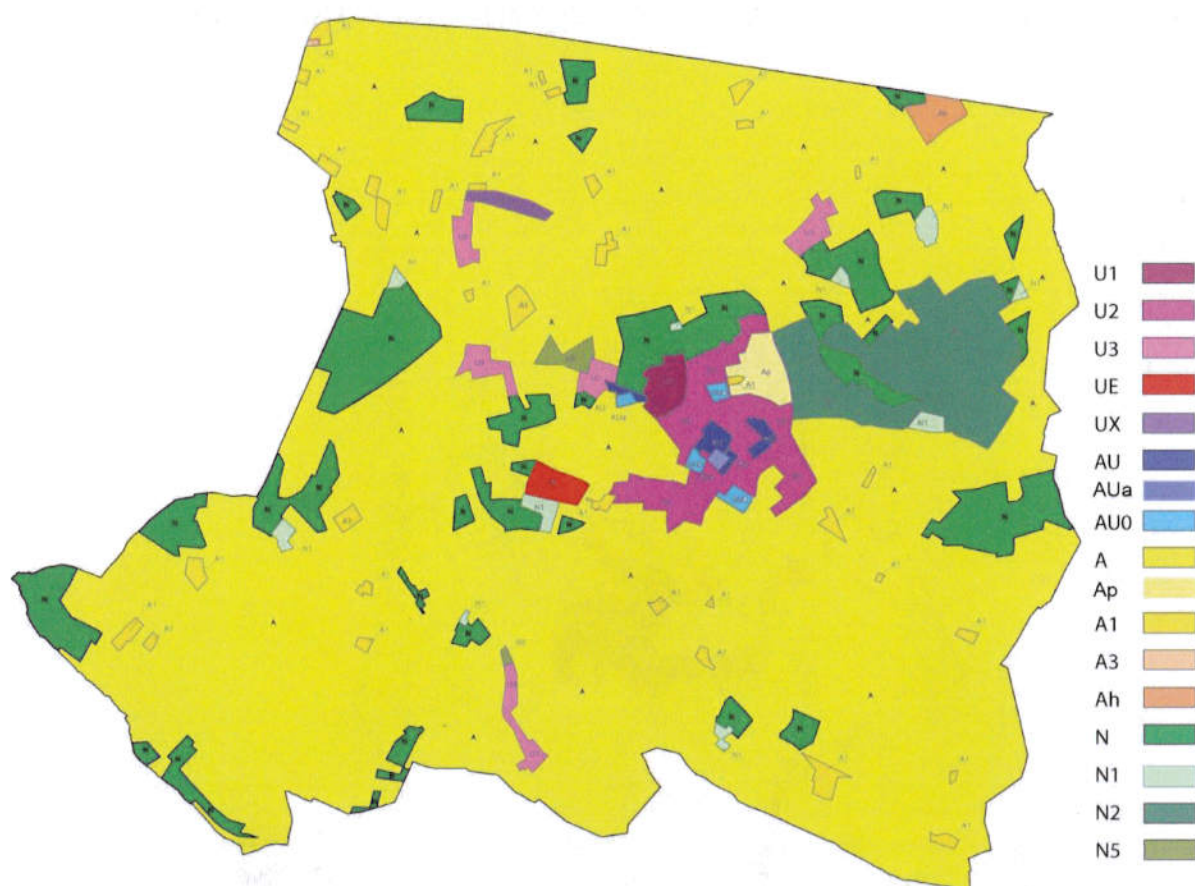
- Zones Urbaines
- Zones A Urbaniser
- Zones Agricoles
- Zones Naturelles

2.2.4 JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS ET DES REGLES

2.2.4.1 Zonage global

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire (utilisation d'indices pour les différencier).



2.2.4.2 Les choix relatifs aux zones urbaines

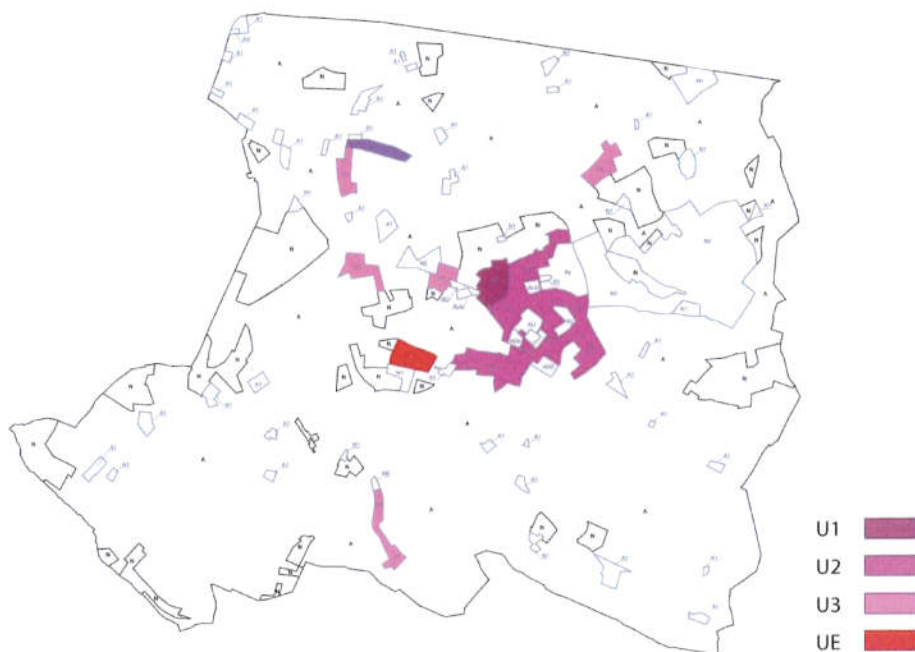
Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. Le Plan Local d'Urbanisme retient 5 types de zones urbaines :

- la zone U1
- la zone U2
- la zone U3
- la zone Ux
- La zone Ue



Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic (Cf. Fiches Formes Urbaines)

Les zones urbaines couvrent au total 4,3 % de la surface communale.

La Zone U1

Objectif et destination de la zone U1

La zone U1 correspond au centre du village, noyau le plus ancien et le plus dense de la commune de Florentin et située sur un promontoire. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques (notamment commerciales), des équipements, etc.

Le règlement de la zone U1 vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle du bâti

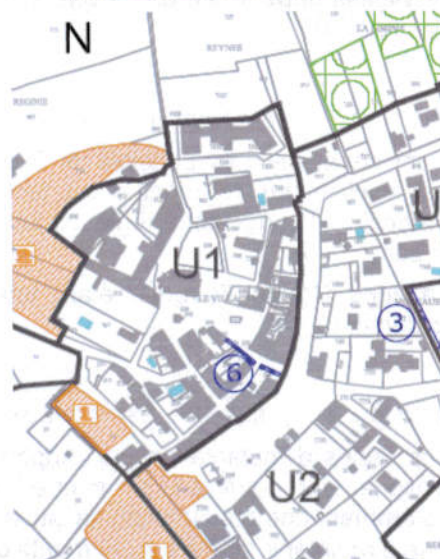
La zone urbaine U1 couvre au total 4,3 ha.

Justification du zonage

La zone U1 du présent PLU correspond à la délimitation du centre historique dont les caractéristiques ont été précisées dans le diagnostic (Cf. Fiche « Le bourg centre »). Pour rappel, cette zone se caractérise par un bâti très dense et resserré en son cœur, avec la présence de places souvent enherbées formant un ensemble relativement homogène.

L'implantation du bâti est essentiellement ou à très forte majorité alignée sur la rue. Les bâtisses comptent le plus souvent des jardins ou des parcs dont un qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces espaces font office d'espaces de respirations à l'intérieur de cet espace bâti relativement dense.

L'emprise au sol du bâti des zones U1 est fortement élevée, ces quartiers tranchent ainsi fortement avec les quartiers résidentiels pavillonnaires environnant beaucoup plus aérés.



Justification du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La zone U1 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées (parfois sous certaines conditions précisées à l'article 2 comme les installations classées ou les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques).

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie qui permettent la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées et impose une gestion des eaux pluviales qui permette de ne pas accroître les débits par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans cet article il est possible de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

La zone U1 de Florentin étant totalement couverte par l'assainissement collectif l'article 5 n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques privilégient le maintien du principe d'alignement dominant du centre-bourg en y apportant quelques exceptions dans les rares cas où notamment une construction se situerait en continuité d'une construction implantée en retrait. Cette politique vise à maintenir tant les alignements existants que les fonds de parcelles non bâtis.

Les piscines sont à planter avec un retrait minimum d'un mètre cinquante pour éviter tout problème de fragilisation des voies (un retrait trop restreint peut provoquer des effondrements du domaine public). Notons toutefois que les possibilités d'implanter des piscines sont limitées dans la zone U1 de par la configuration des parcelles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation privilégient là encore le maintien des principes d'implantation relevés le centre du village où dominent des implantations sur les 2 limites séparatives. Seule une différenciation est apportée sur les possibilités d'implantation en limite lorsque la façade des parcelles est supérieure à 12 m de large afin d'éviter à un éventuel pétitionnaire de réaliser une façade de 30 ou 50 mètres s'il possède un terrain de grande largeur. Dans ce cas, la construction peut s'implanter sur une seule limite séparative, tout comme les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m (les ombres portées sur les terrains voisins sont dans ce cas négligeables et il serait illogique d'imposer l'édification d'une construction qui aille de limite en limite).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone U1 pour permettre la densification de cette zone. Ainsi, les extensions ou les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines traditionnelles.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la zone U1 du présent PLU est limitée à 8 m à la sablière, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments existants aujourd'hui comme en témoignent les analyses de morphologie urbaine (R+2 voire R+2+ combles). Compte tenu du gabarit de certains bâtiments, réglementer la hauteur au faitage n'est pas évident si l'on souhaite conserver une pente de toiture traditionnelle en accord avec les matériaux utilisés (principalement la tuile canal). La hauteur est donc réglementée à la sablière pour assurer une cohérence sur le front de rue (sans interdire les débords de toiture comme ils peuvent exister sur certains édifices anciens).

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

L'article 11, qui concerne l'aspect extérieur des constructions, a été entièrement révisé afin d'assurer une parfaite cohérence et le souhait des élus de favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Toutefois, le règlement autorise les dispositifs photovoltaïques en toiture (production eau chaude ou électricité) sous condition qu'il s'intègre au bâti traditionnel.

Article 12 : Stationnement

Le PLU ne prévoit pas de normes de stationnement importantes pour ne pas risquer de mettre à mal le dynamisme de restructuration du bâti ancien à l'intérieur de la zone U1. Les règles de stationnement ont donc été supprimées pour les constructions à usage d'habitation de manière à faciliter la réhabilitation de grandes bâtisses au centre du village (imposer une place de stationnement par logement dans l'hyper-centre risque de rendre impossible la réhabilitation de grandes bâtisses comprenant plusieurs logements). Ce choix permet de ne pas renforcer le coût de la réhabilitation de manière à permettre une revitalisation du centre ancien. Les places de stationnement existantes doivent cependant être conservées ou restituées pour limiter l'afflux de véhicules sur le domaine public.

Toutefois il est imposé la création d'un local à vélo et d'un local à ordures ménagères pour les immeubles de plus de 250 m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale » et renvoi pour information à une annexe au règlement (qui présente des essences sans être limitative).

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone U1, l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

Les Zones U2

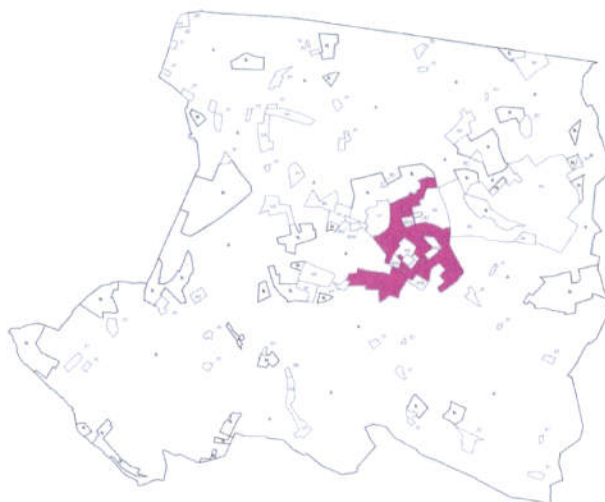
Objectif et destination de la zone U2

La zone U2 correspond à la périphérie immédiate du centre-bourg.

La zone urbaine U2 couvre au total 31 ha.

Justification du zonage

Cette zone de densité plus faible que la zone U1 regroupe les extensions immédiates du centre-ville. Elle se situe en grande partie entre le centre-ville et la RD30 (Route d'Aussac). Elle correspond aux quartiers résidentiels de type pavillonnaire où les maisons sont souvent (et presque exclusivement) implantées en milieu de parcelles. Ces zones ne sont pas en totalité raccordées au réseau collectif d'assainissement. On trouve ainsi des parcelles de grandes superficies. Dans ces secteurs, souvent sensibles en termes d'impact paysager, le règlement a été écrit de façon à permettre le comblement des dents creuses ou la division contrôlée des grandes parcelles sans chercher une densification accrue.



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions à usage commercial sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier (commerces de proximité, artisans notamment), c'est pourquoi elles sont limitées aux activités de présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations.

La zone U2 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,... Rappelons néanmoins que les occupations qui ne sont pas strictement interdites dans l'article 1 sont de fait autorisées.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être à minima égaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'engendre pas des dysfonctionnements en termes de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La zone U2 de Florentin est en partie couverte par l'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ont été différenciées en fonction de la pente des terrains. Ainsi, sur un terrain plat les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 5 m et sur un terrain en pente les constructions peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 10 m. le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions sur une seule limite ou en retrait des deux limites. La zone U2 est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, une sur-densification pourrait poser de réels problèmes d'intégration dans le paysage à moyen terme.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone U2 pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes. Cela permet aussi de limiter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Pour favoriser la densification tout en ne créant pas de ruptures franches avec les formes urbaines actuelles, l'emprise au sol décroît depuis les zones U1 vers les zones U3.

Elle n'est pas réglementée en zone U1 de manière à donner des possibilités de densification importantes sur le centre du village. Dans les zones U2, le CES est fixé à 40 % afin d'assurer la préservation de 60 % du terrain en espaces libres (les espaces libres représentent en moyenne de 70 % de la superficie des parcelles dans ce secteur).

Cela permet de conserver une part importante du foncier en espaces récréatifs tout en permettant une densification.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est dégressive en fonction de la densité des zones. Ainsi, sur le village, la hauteur est limitée à 8 m à la sablière (R+2, R+2 + combles), sur les zones U2, la hauteur est limitée à 7 m à la sablière (R+1+combles) ce qui donne des possibilités de densification et de construction de logements en petits collectifs sans permettre la création de bâtis trop hauts qui impacteraient le paysage (notamment la perception que l'on a de Florentin depuis l'A68 ou la route de Cadalen).

Tout comme pour la zone U1, la hauteur est définie à la sablière afin de permettre la réalisation de constructions en profondeur et de respecter les pentes de toitures caractéristiques de ce secteur géographique.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

La zone U2 étant une zone pavillonnaire, les règles sont un peu moins strictes qu'en zone U1 en matière d'aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Stationnement

L'article 12 est réglementé simplement et stipule qu'en cas de construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou d'extension de plus de 20 m², le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.. Le stationnement des 2 roues est également réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes » et renvoi pour information à une annexe au règlement (qui présente des essences sans être limitative).

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre la reconquête des dents creuses à l'intérieur des zones U voire la densification des quartiers résidentiels, est un des objectifs du PLU. Le COS défini dans la zone U2 permet à la fois de densifier sans transformer la morphologie actuelle de ces espaces. Il est ainsi fixé à 0,45.

Dans son article 14 des zones U2, le règlement donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de 20 % de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

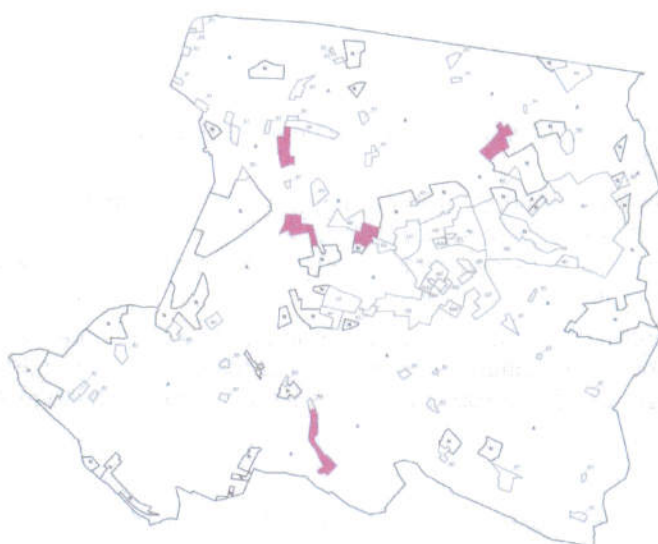
Les zones U2 correspondent aux secteurs de lotissements produits ces dernières années. Ils présentent une configuration de type pavillonnaire de densité faible à moyenne (parcellaire compris entre 600 et 1500 m² le plus souvent). La densification de ces secteurs est difficilement envisageable compte tenu des capacités des réseaux, souvent proches de la saturation, et de la configuration du bâti (maisons en milieu de parcelle). Le PLU envisage donc de permettre l'évolution du bâti sans pour autant sur-densifier ces secteurs.

Les Zones U3

Objectif et destination de la zone U3

La zone U3, de faible densité, correspond aux zones urbaines diffuses sur la commune de Florentin. Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire relativement lâche déconnecté du bourg.

Les zones U3 couvrent aujourd'hui 13 hectares.



Justification du zonage

5 zones ont été identifiées en zone U3. On y retrouve le secteur de Gauchines, La Rossignole, le Travers de Grès, Le Verdier, ainsi que le secteur de Lauducarié-Al Rivalas.

Ainsi, hormis quelques possibilités offertes pour le comblement de dents creuses, les zones urbaines s'arrêtent aux dernières constructions.

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

La vocation principale de la zone reste l'habitat et les équipements ou activités économiques qui lui sont liés. Ainsi les constructions à usage artisanal sont autorisées s'il s'agit d'activités qui fonctionnent avec le quartier, c'est pourquoi elles sont limitées aux activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour les populations. Les activités commerciales sont interdites sur les hameaux.

La zone U3 interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings,...

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de voirie minimum permettant la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Pour ces dernières, les débits de sortie devront être à minima égaux aux débits existants avant la construction du terrain pour que l'imperméabilisation des terrains n'engendrent pas des dysfonctionnements en terme de gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les secteurs U3 de Florentin ne sont pour l'heure pas couverts par l'assainissement collectif. Ainsi, en l'absence d'assainissement collectif, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les hameaux étant donné que les possibilités de constructions sont relativement réduites.

Les règles d'implantations des constructions par rapport à l'emprise publique définies à l'article 6 permettent un recul sans que la façade des constructions puissent être implantées au-delà de 20 m de manière à limiter la dispersion de l'habitat et à maintenir des jardins à l'arrière des constructions faisant office de zones tampons entre secteurs habités et secteurs à vocation agricole ou naturels.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives. La zone U3 est aujourd'hui composée de constructions pavillonnaires en milieu de parcelles, sur de grandes unités parcellaires, une sur-densification pourrait poser de réels problèmes d'intégration dans le paysage à moyen terme.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone U3 pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes. Cela permet aussi de limiter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en zone U3 est plus réduite qu'en zone U1 ou U2. La volonté étant d'insérer les constructions dans le paysage et de faciliter la transition entre ville en campagne (de nombreuses zones U3 sont directement en lien avec des zones agricoles. Face à des propriétés qui présentent des superficies souvent supérieures à 1500 m² voire 2000 m², un CES de 0,25 permet de densifier l'espace sans porter atteinte au paysage.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Sur les zones U3, qui sont majoritairement des secteurs sensibles en pied de coteaux ou en plaine, la hauteur est limitée à 5 m (R+1) à la sablière ou à l'acrotère de manière à favoriser une bonne intégration paysagère et ne pas impacter le paysage avec des constructions de hauteur trop importante.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

La zone U3 étant une zone pavillonnaire peu dense, les règles sont peu strictes par rapport aux zones U1 et U2.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement est réglementé en zone U3 pour limiter l'encombrement des voies par les voitures et afin de privilégier le stationnement sur les propriétés. Toutefois, des mesures compensatoires sont prévues en cas d'impossibilité technique. Le stationnement des 2 roues est également réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes » et renvoi pour information à une annexe au règlement (qui présente des essences sans être limitative).

Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone urbaine.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sur les zones U3, l'espace naturel est souvent un élément essentiel d'intégration paysagère. Le règlement vise ainsi à limiter le développement d'un tissu urbain trop dense sur ces secteurs et à privilégier une bonne insertion paysagère des constructions en favorisant le maintien de la végétation. Aussi, ces secteurs présentent des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voirie qui présentent peu de capacités d'évolutions et la plupart de ces secteurs sont desservis en assainissement autonome. Ces zones ne sont donc pas en mesure d'accepter une densification trop importante. Les possibilités de constructions sont peu importantes (potentiel inférieur à 10 constructions, sans prise en compte de la rétention foncière).

Les Zones Ux

Objectif et destination de la zone Ux

La zone Ux correspond aux zones spécialisées dans l'accueil d'activités économiques ainsi qu'aux logements de fonction qui leurs sont liés.

L'objectif sur la commune de Florentin est de pérenniser l'activité de garage automobile située en bordure de l'autoroute. On ne recense donc une seule zone Ux sur l'ensemble du territoire communal.



Cette zone couvre 2,5 ha.

Justification du zonage

Une seule zone Ux a été identifiée au plan de zonage. Elle concerne la zone d'activité liée au garage de la Plaine située sur le secteur de Gauchine.



Justification du règlement

Les occupations du sol sont limitées aux activités artisanales et industrielles. Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les éoliennes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

Les logements de fonction sont autorisés à l'article Ux2 mais à condition qu'une présence permanente soit nécessaire à l'activité (gardiennage). Aussi, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

Ces dispositions sur le logement visent à éviter qu'un secteur voué à l'activité économique se transforme en secteur résidentiel sur lequel des problèmes de voisinage risquent de se greffer dans quelques temps.

Le tableau ci-dessous présente les principaux points du règlement relatifs à cette zone Ux :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
Ux	- Recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A68 - Recul de 15 m minimum de part et d'autre de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des routes départementales	Implantation ou non en limite séparative. Si retrait : $L_{min} = H/2$, 5 m min	30 %	10 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux	Non réglementé

Les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixés à 10 m de la limite d'emprise par rapport à la D22 afin d'éviter les effets de barres de hangars difficilement intégrées dans le paysage de la commune. Ce recul doit permettre de créer des espaces verts qualitatifs ou des parkings paysagers entre l'édifice et la voie afin de faciliter l'insertion de l'activité dans le site.

La hauteur est limitée à 10 m afin d'assurer leur intégration paysagère. Enfin, compte tenu de la superficie de la zone et des autres règles d'urbanisme, le CES est réglementé de manière à ne pas trop densifier cette zone située au contact de zones agricoles et naturelles et en bordure de l'A68.

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies et pluviales dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales a été prise en compte avec si besoin l'obligation de réaliser des ouvrages de rétention d'eau ou des dispositifs et collecte en vue de la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dite propres.

Dans cette zone à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées notamment au travers de l'article 11.

La Zone UE

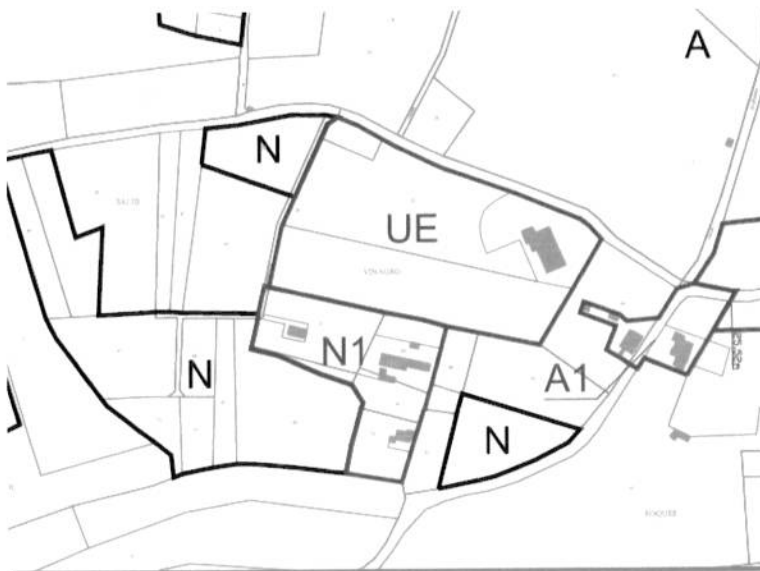
Objectif et destination de la zone Ue

Cette zone est réservée aux équipements structurants de la commune.

Cette zone couvre au total 3,6 hectares.

Justification du zonage

Une zone a été identifiée comme zone UE. Il s'agit de la zone regroupant les équipements sportifs au Sud-Ouest du centre-bourg, sur le secteur de Vinagro.



Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, ... : le règlement y est particulièrement adapté.

Compte tenu de la spécificité de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

Les logements de fonction sont autorisés à l'article Ue2 mais sous certaines conditions strictes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'équipement (fonctionnement, gardiennage, etc.)
- 1 seul logement de fonction par unité foncière
- que la surface de plancher n'excède pas 60 m²
- que le logement soit réalisé en même temps que l'équipement

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

L'article 3 est réglementé de façon simple. Il préconise des accès et voiries adaptés aux opérations et permettant la circulation des véhicules de secours. L'article 4 impose le raccordement, s'il existe, au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la collecte et le traitement des eaux pluviales pour toute imperméabilisation supérieure à 500 m².

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Si absence d'assainissement collectif il y a, le règlement impose que les constructions soient implantées sur une surface suffisante permettant la mise en place d'un assainissement autonome en lien avec les prescriptions du schéma communal d'assainissement.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

En matière de formes urbaines il est laissé une certaine souplesse sur les équipements publics ou d'intérêt général. Ainsi, l'article 6 impose l'alignement ou un retrait de 5 m minimum.

Le règlement donne la possibilité à l'article 7 d'implanter les constructions en limite séparative ou en retrait de ces dernières.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone UE pour permettre de réaliser les extensions ou les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines existantes.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol en zone UE n'est pas réglementée afin de favoriser l'optimisation des rares opportunités foncières et la réalisation ou le développement de projets d'équipements d'intérêt général.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur est limitée à 10 m à la sablière afin d'assurer l'intégration paysagère des équipements et des constructions ou installations nécessaires aux services publics tout en permettant la création de bâtiments aux caractéristiques spécifiques.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

En matière d'architecture et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement, vise à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 12 : Stationnement

Le règlement demande à ce que le stationnement soit géré en zone UE en dehors des voies publiques. Il devra également être adapté à l'opération à laquelle il est lié.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ».

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé sur cette zone pour faciliter la mise en place des projets d'équipements d'intérêt général ou leur développement.

2.2.4.3 Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones considérées comme « à urbaniser » sont les grandes parcelles considérées comme des secteurs stratégiques de développement en terme urbain. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible, dès lors que les réseaux sont suffisants, et conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot. L'aménagement des réseaux est à la charge de l'aménageur dans ces secteurs. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (schémas d'aménagement) qui orientent les choix des aménageurs et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain (dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaires, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple). Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de construction des « dents creuses » en zone U, l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

Les zones AU0 sont aujourd'hui de simples réserves de développement pour les prochaines années. Elles ne sont à ce jour pas ouvertes à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de maîtriser quelque peu son rythme de développement.

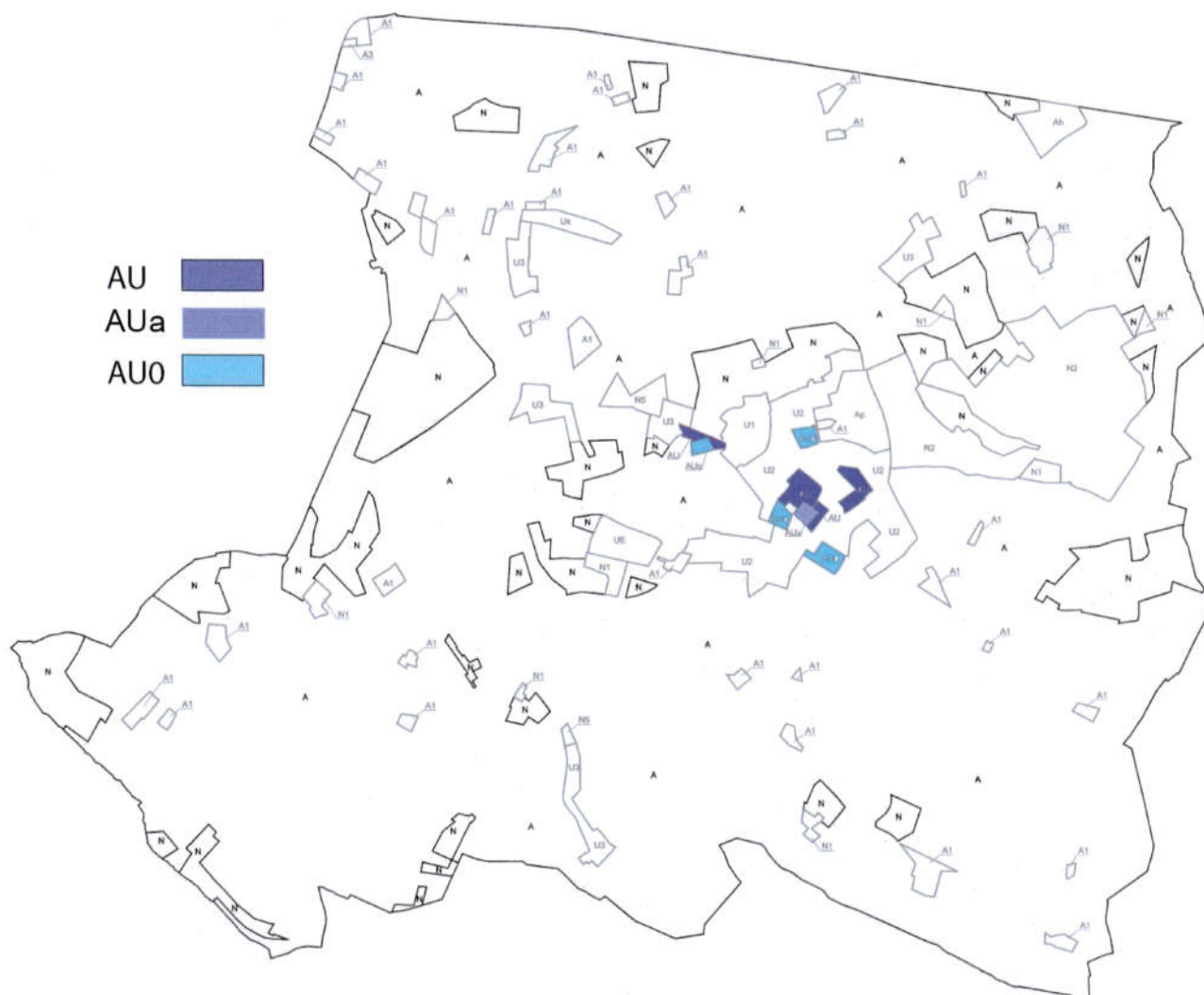
Une ouverture directe à l'urbanisation de l'ensemble des zones U, AU et AU0 risquerait de générer une croissance démographique et urbaine trop importante par rapport à la capacité d'accueil de la commune et de ses équipements. Ces zones AU0 ne disposent à ce jour d'aucun droit particulier mais d'une simple orientation de développement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Florentin a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU au plan de zonage :

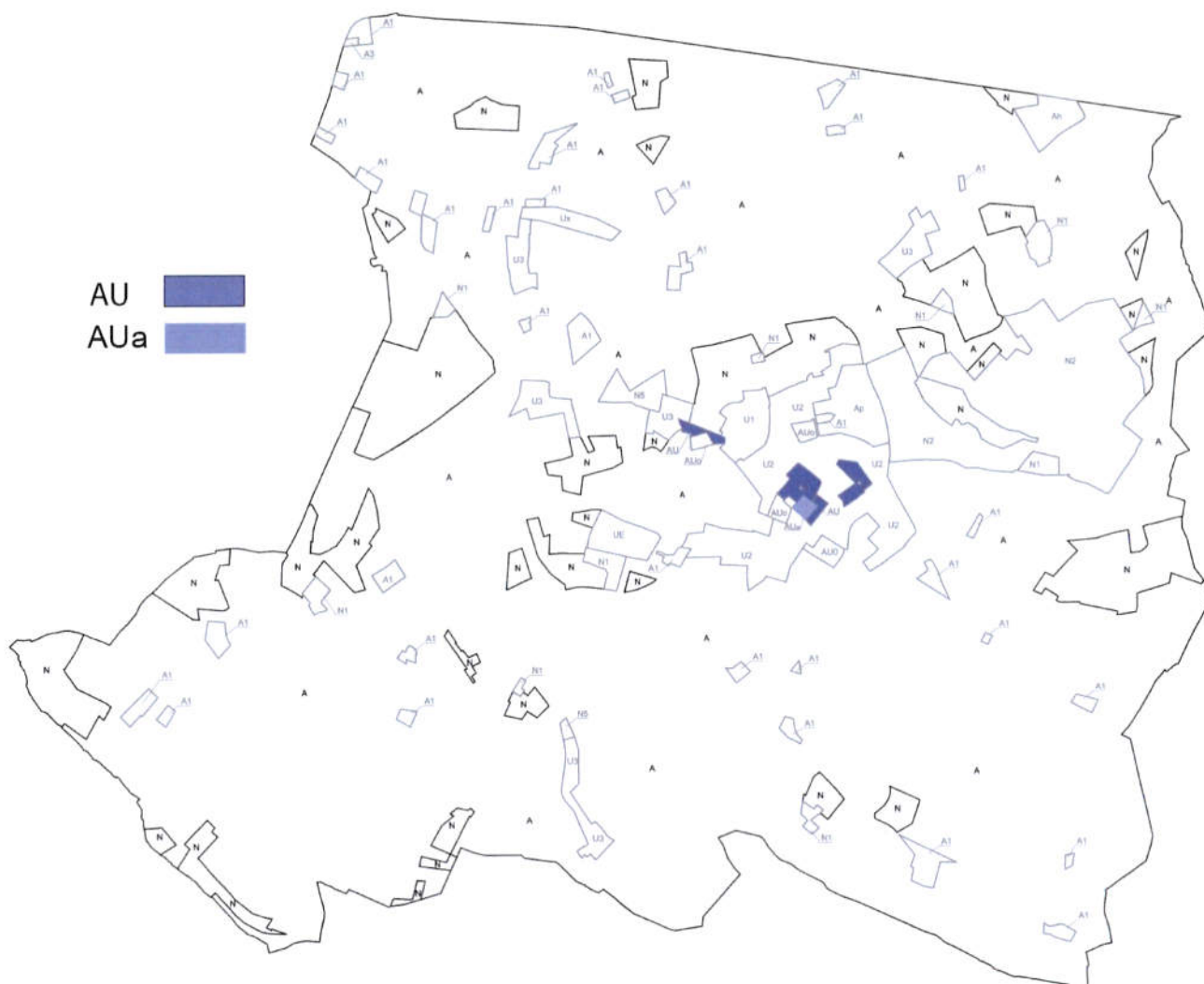
- AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme.
- AU0 : Elles seront urbanisées à long terme.
-

Zones A Urbaniser		7,2
AU		3,9
AUa		0,5
AUo		2,8

L'ensemble des zones à urbaniser (AU et AU0) couvre 10,5 ha (soit 0,8 % du territoire communal) et est localisé à proximité immédiate des zones U.



Les Zones AU



Objectif et destination de la zone AU

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voiries et de réseaux.

Cette zone correspond à des « dents creuses » du tissu urbain : son aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions du centre-bourg.

Des Orientations Spécifiques d'Aménagement fixent les densités attendues ainsi que les modes d'alignement, les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

Quatre zones ont été définies en zone AU : Grabas-Château d'eau, La Saussie, l'Hôpital et Al Réginie.

Les zones AU à vocation d'habitat ont une capacité d'accueil de 40 logements environ.

Justification du zonage

L'ensemble des zones AU se situe à l'intérieur des espaces déjà urbanisés du bourg ou à proximité. L'objectif est de recentrer l'urbanisation autour du bourg.

L'aménagement de ces secteurs stratégiques permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les différents espaces bâtis du centre du village, en lien avec les équipements existants.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement de ces secteurs.

Le développement de ces secteurs permettra de tendre vers une optimisation des réseaux d'assainissement, étant donné que la totalité de ces terrains sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Ces secteurs sont voués à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen terme en fonction de la présence des réseaux, étant donné leur localisation.

Un sous-secteur AUa a été créé sur le secteur de Grabas et est voué à accueillir 100 % de logements sociaux. Ainsi, la future opération de logement social aura une position centrale à l'échelle du nouveau quartier et favorisera la mixité sociale à l'échelle du centre-bourg de Florentin.

Les orientations d'aménagement présentent sur ces secteurs des densités différenciées en fonction des densités des espaces bâtis limitrophes, du type de logement attendu (habitat mitoyen, habitat pavillonnaire, etc.), etc.

Les orientations d'aménagement réalisées sur les secteurs AU (Cf. pièce 3 du présent dossier de PLU) :

Secteur de Grabas

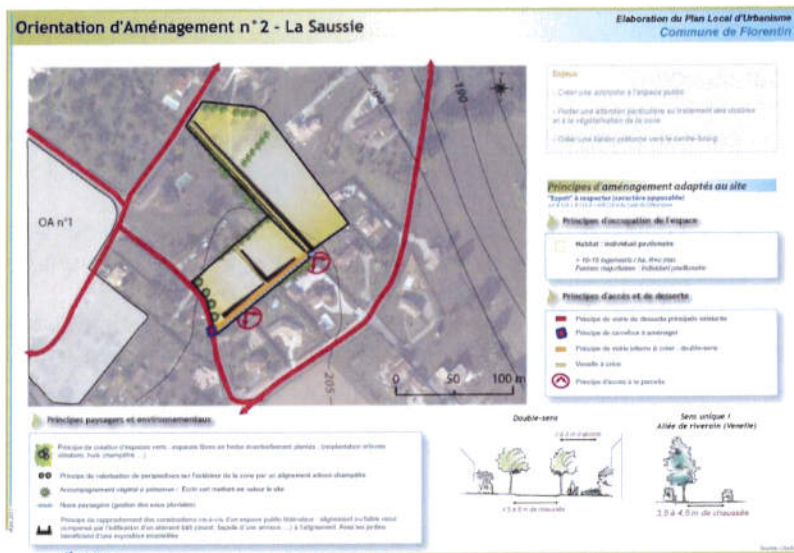
Le secteur de Grabas est le secteur le plus important à l'échelle du PLU en ce qui concerne l'urbanisation future à vocation d'habitat (30 logements attendus). De plus, ce secteur est stratégique de par son positionnement central à l'échelle du bourg.

De fait, la municipalité a des attentes en termes de qualité urbaine et de mixité sociale sur ce secteur. Pour cela, le PLU a défini un secteur préférentiel pour l'accueil de logements sociaux (positionnement d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme). Ainsi, sont attendus sur cette zone environ 10 logements sociaux.



L'orientation d'aménagement vise à permettre une urbanisation de qualité laissant une place importante aux espaces publics (stationnement, espaces verts, etc.), aux liaisons piétonnes. L'aspect paysager a été pris en compte en imposant la préservation de boisements ou la création d'espaces verts.

Secteur de La Saussie



Le secteur de la Saussie est plus éloigné du centre bourg et situé à l'intérieur d'un tissu relativement lâche.

Ce secteur accueillera un bâti pavillonnaire.

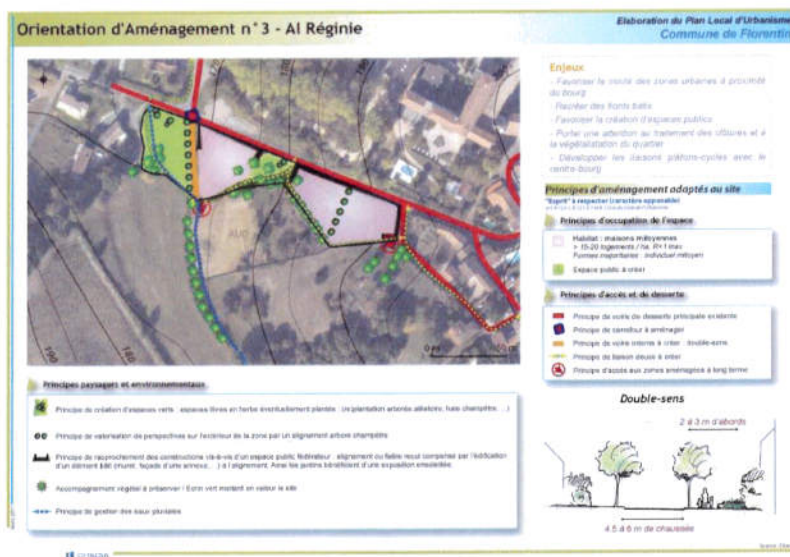
Il sera desservi en partie par une voie double sens qui permettra également de desservir, outre les futures constructions, des constructions actuelles ayant leurs propres sorties sur la route départementale.

Une venelle à sens unique complètera la desserte.

Une attention devra être portée à l'implantation des constructions.

Le quartier laissera une place importante à la végétation (création ou préservation de haies).

Secteur d'Al Réginie



Le Secteur d'Al Réginie couvre des terrains communaux. Ces terrains sont desservis par les réseaux et relativement bien positionnés par rapport au centre bourg.

L'objectif sur ce secteur est de recréer un « effet rue » avec une implantation des constructions ou d'un élément bâti au plus près de la voie. Les constructions pourront être de type « maisons de villes » et pourront répondre à un besoin spécifique : personnes âgées, jeunes ménages.

Les constructions devront s'adapter à la pente.

Justification du règlement

Article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition

Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement résidentiel.

Des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées par le biais d'un secteur repéré au plan de zonage au titre de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'Urbanisme. Sur ce secteur, 100 % de l'opération devra être réalisée en logement social.

Articles 3 et 4 : Accès et voirie / conditions d'accès par les réseaux

Ces deux articles sont réglementés de façon simple. L'article 3 propose des emprises de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant pour les opérations de plus de trois constructions. Les emprises de voirie devront également permettre la circulation des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il est par contre important de souligner que l'article 4 impose le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées ainsi qu'une collecte et un traitement des eaux pluviales pour les opérations portant sur plus de 5000 m² de terrain (afin de limiter les volumes d'eau rejetés dans les fossés et réseaux et de limiter les pollutions des cours d'eau et des nappes).

Articles 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé dans le PLU étant donné que l'article 4 des zones AU impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Ces secteurs sont situés à la jonction entre les espaces urbanisés les plus denses et les espaces urbanisés pavillonnaires : un effet de « graduation » des formes urbaines est donc recherché.

Les règles d'implantation sont proches de celles des zones U2 et U3 car elles visent assurer des continuités et des « coutures » urbaines entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires alentours.

Ainsi, pour les secteurs de densité moyenne (15 à 20 logements par hectare) les façades des constructions devront être implantées :

- Dans une bande de 5 mètres pour les terrains plats, de manière à recréer des fronts bâtis
- Dans une bande allant de 0 à 10 mètres pour les terrains en pente.

Pour les secteurs de densité plus faible (10 à 15 logements par hectare) les façades devront être implantées dans une bande allant de 5 à 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces règles permettent de recréer un effet de rue mais également de donner plus d'importance aux espaces privatifs à l'arrière des constructions.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé en zone AU pour permettre la densification de ces secteurs. Ainsi, les nouvelles constructions doivent se faire en continuité des constructions existantes pour une meilleure insertion des projets dans les formes urbaines d'origine. Cela permet d'éviter la dispersion des constructions sur une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Un gradient de densité est recherché pour les zones à vocation d'habitat.

Ainsi, l'emprise au sol est de 40 % sur les secteurs d'habitat mitoyen (15 à 20 logements par hectare) de manière à donner plus de place aux espaces privés (jardins, cours, etc.) et de 30 % sur les secteurs d'habitat individuel (10 à 15 logements par hectare) pour permettre une meilleure transition entre la zone urbaine et la zone agricole.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone AU les hauteurs maximales sont de 7 mètres à la sablière (R+1, R+1+combles). La définition de la hauteur à la sablière permet de gérer à la fois la hauteur des constructions couvertes de façon traditionnelle (notamment en tuile canal) ou les toitures terrasses (la sablière correspond dans ce cas à l'acrotère).

Ces hauteurs permettront de réaliser des opérations de petit collectif ou d'habitat groupé, sans toutefois permettre l'implantation de constructions qui ne seraient pas en harmonie avec les formes urbaines environnantes.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U2 et U3 (souci de cohérence dans les formes urbaines) et les Orientations Spécifiques d'Aménagement apportent des dispositions exigeantes en la matière et complémentaires au règlement.

L'objectif est de ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures,...) sans pour autant limiter l'expression architecturale.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement est réglementé en zone AU pour limiter l'encombrement des voies par les voitures et afin de privilégier le stationnement sur les propriétés. Ainsi, il est imposé 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher en habitat individuel et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher en habitat collectif. Toutefois, des mesures compensatoires sont prévues en cas d'impossibilité technique. Le stationnement des 2 roues est également réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 précise que « les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ». Cet article permet également de limiter la hauteur des haies végétales en zone AU à 1,40 m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Permettre une densification des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation est un des objectifs du PLU, toutefois, les COS définis permettent de préserver des densités semblables aux densités des zones résidentielles avoisinantes.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini en lien avec les densités inscrites aux orientations d'aménagement. Deux grades de densité sont inscrits aux orientations d'aménagement, à savoir :

- Une densité de 10 à 15 logements/ha
- Une densité de 15 à 20 logements/ha

Ainsi, sur les zones où est attendu une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha, le COS est fixé à 0,35. Ce COS est dégressif et atteint donc les 0,2 pour les zones où la densité attendue est moins importante (zone d'habitat pavillonnaire individuel)

		<i>De 10 à 15 logements / ha</i>	<i>De 15 à 20 logements / ha</i>
COS	<i>Sans majoration</i>	0,35	0,50
	<i>Avec majoration (bonus pour dispositifs énergétique et logements sociaux)</i>	0,40	0,55

Le Règlement du PLU, dans son article 14 des zones AU, donne une possibilité de majoration du COS en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de 20 % de logements à vocation sociale au sein des opérations conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les Zones AU0

Objectif et destination de la zone

AU0

La zone AU0 correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.

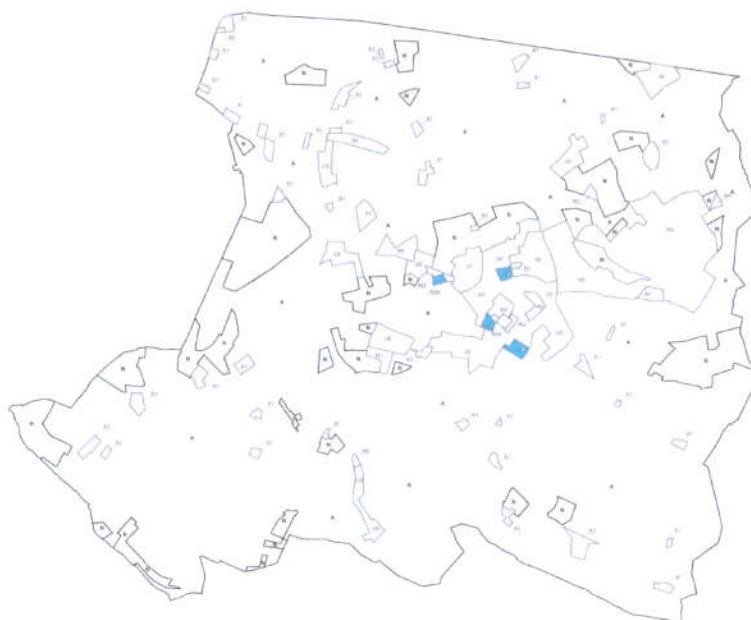
Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité de la ville (après urbanisation des zones AU).

Quatre zones AU0 ont été définies sur les secteurs de Peyssou, Gravas, Lalande et Al Réginie. Trois d'entre eux sont limitrophes de secteurs AU.

Les zones AU0 couvrent aujourd'hui 2,8 hectares du territoire communal.

Les zones AU0 à vocation d'habitat ont une capacité d'accueil de 30 logements.

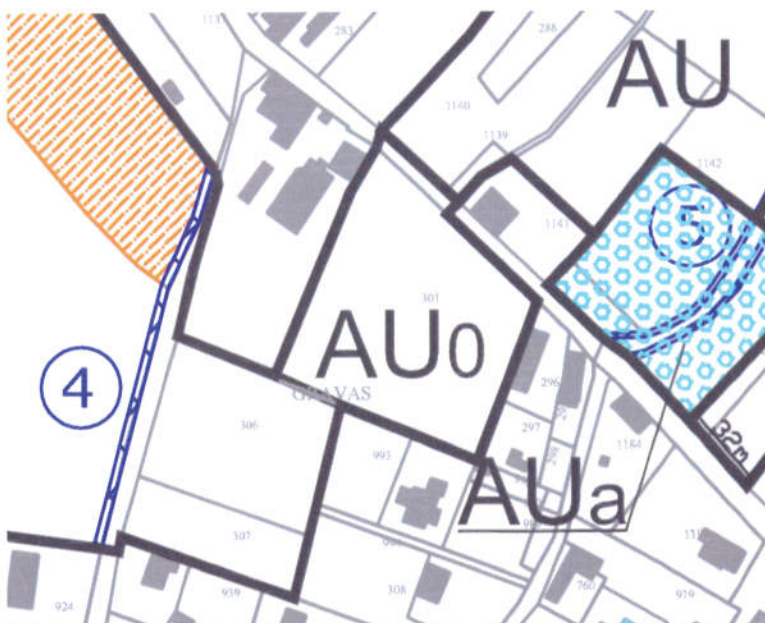


Justification du zonage

Le secteur de Gravas (AU0)

L'aménagement de ce secteur, située au milieu d'espaces déjà urbanisés permet, à travers un travail sur la desserte, de créer une « couture urbaine » entre les quartiers résidentiels déjà présents.

Ce secteur pourra accueillir environ 8 à 10 logements avec des gradients de densités allant de 10 à 20 logements/hectare. Ce secteur est en mesure d'accueillir de l'habitat pavillonnaire mais également de l'habitat individuel groupé pour être en harmonie avec les formes urbaines avoisinantes, notamment en lien avec le secteur du Château d'eau. Les réseaux et les accès restent à être améliorés pour développer ce secteur, son urbanisation est donc différée (nécessaire «élargissement de la voirie, renforcement des réseaux, etc.).

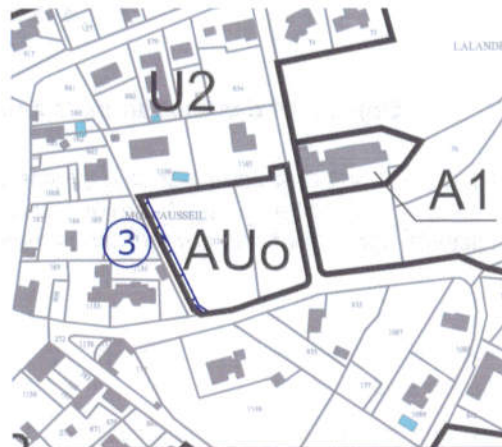


Le secteur de Lalande (AU0)

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les parties actuellement urbanisées du bourg et le secteur agricole situé à l'Ouest de ces zones AU0.

L'opération pourra ainsi se traduire par la construction d'une opération de 6 à 8 logements de logements en petit collectif ou en habitat individuel groupé d'une densité de 18 à 22 logements hectare sur le cœur d'îlot organisé autour d'une espace public. Il sera privilégié la création de chemins piétonniers et cycles.

Ce secteur est voué à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après mise à niveau des réseaux.



Le secteur de Peyssou (AU0)

Cette opération a vocation à accueillir environ 10 logements à très long terme.

Cette zone sera ouverte uniquement lorsque les aménagements assurant la sécurité routière sur la route départementale auront été réalisés (aménagement d'un carrefour sécurisé) et lorsque la capacité des réseaux sera suffisante pour satisfaire l'ensemble de l'opération.



Le secteur d'Al Reginie (AU0)

Cette opération a notamment vocation à accueillir un habitat pavillonnaire en lien avec l'opération qui aura été précédemment réalisée sur la zone AU0.

La construction de ce secteur favorisera la création d'une amorce de voie qui permettra à très long terme de créer une deuxième boucle autour du centre bourg de Florentin. 5 à 10 logements sont attendus sur cette zone.



Justification du règlement

Ces zones ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme après justification de la mise en place des réseaux pour les desservir et de l'intérêt de leur ouverture à l'urbanisation (rythme envisagé dans le PADD).

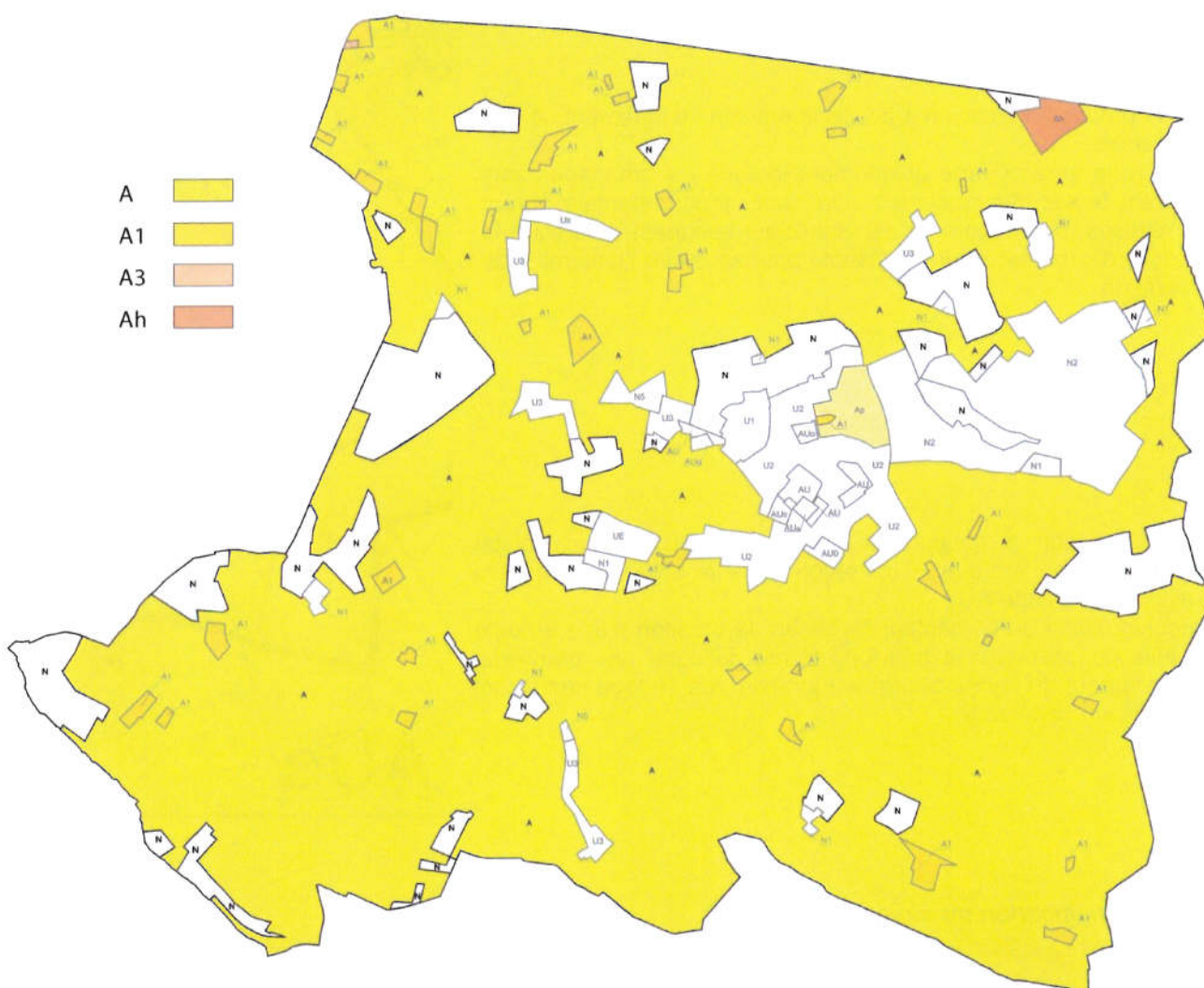
2.2.4.4 Les choix relatifs aux zones agricoles

Objectif et destination de la zone A

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Aujourd'hui la zone agricole (A+ A1+ Ah+A3) recouvre environ 1023 hectares (soit 81 % du territoire communal).

Les zones agricoles de production (A) comptent 1026 ha.



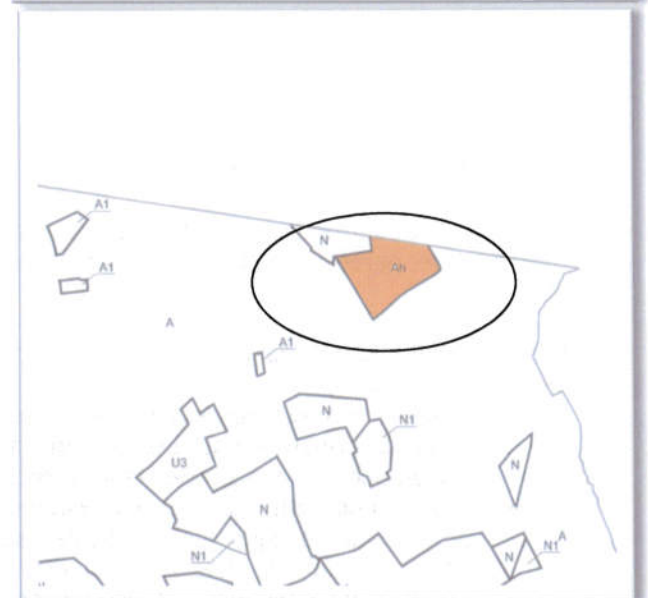
Un sous-secteur A1, correspond aux secteurs habités par des non-agriculteurs au sein des espaces agricoles. La délimitation de ces secteurs A1 est la plupart du temps calée sur le parcellaire cadastral pour faciliter la lecture du plan de zonage, ce qui explique l'importante superficie des zones A1.

Ces zones recouvrent 17,8 ha.



Un sous-secteur Ah qui correspond à un secteur d'activités équestre.

Cette zone recouvre 3,5 ha.



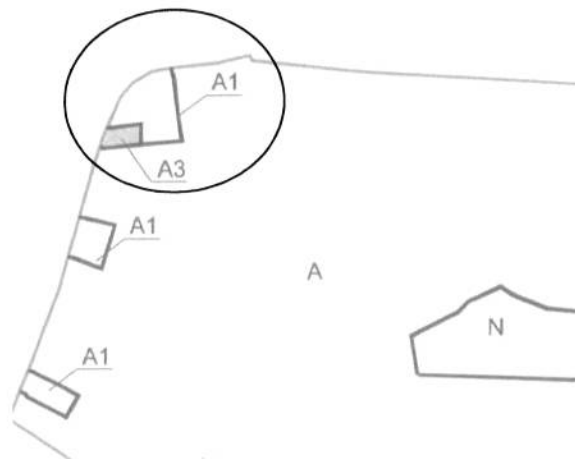
Un sous-secteur Ap qui correspond à un secteur agricole présentant un intérêt paysager et situé sur le bas du village à l'Est, sur le secteur de Lalande.

Cette zone recouvre 6,2 ha



Un sous-secteur **A3** qui correspond à une activité artisanale implantée sur un secteur à dominante agricole

Cette zone recouvre 0,2 ha.



Justification du zonage

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone A.

Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles et viticoles cohérents :

- Prise en compte des enjeux agricoles et viticoles : valorisation du terroir, préservation des abords des exploitations en activité, des terres cultivées et des prairies temporaires associées à la vigne.
- Enveloppes calées sur des limites lisibles (boisement, chemin, route, frange urbanisée).
- Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux : seuls les espaces pouvant accueillir des bâtiments agricoles et viticoles sans remettre en question de manière notable la qualité des paysages ont été retenus. Les espaces exploités par l'agriculture mais participant fortement à l'identité des paysages ont été classés en zone naturelle.

Justification du règlement

L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone agricole.

Le règlement vise à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions. Ainsi, les constructions d'habitations ne sont autorisées en zone A que si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En matière de caractéristiques du bâti, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains.

Les secteurs A, Ap et Ah ont une réglementation qui permet de faciliter l'exercice de l'activité agricole ou équestre tout en respectant les formes urbaines traditionnelles.

Les secteurs A1, qui correspondent aux constructions n'ayant pas de vocation agricole à l'intérieur des grandes entités agricoles, permettent de faire évoluer le bâti (extension modérée des habitations, création d'annexes à l'habitation) sans pour autant créer de nouvelles constructions.

Enfin, les secteurs A3 visent à permettre l'extension de bâtiments pour les activités artisanales situées dans des secteurs à dominante agricole.

	Art.6 : Implantation / voies	Art.7 : Implantation / limites séparatives	Art. 9 : Coefficient d'Emprise au sol	Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	Art. 14 : Coefficient d'Occupation du Sol
A	100 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'A68 15 m des axes des routes départementales, et retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement. 10 m de l'axe des autres voies	retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.	Non réglementé	H max = 10 m au faitage bât agricoles et 6 m à la sablière pour constructions d'habitation	Non réglementé
Ap				Non règlementé	
Ah		Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.	40%	H max = 10 m au faitage bât agricoles et 6 m à la sablière pour constructions d'habitation	
A1				H max = 6 m à la sablière	
A3		Retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.	30 %	H max = 10 m au faitage	

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, l'article 11 du règlement vise une bonne intégration paysagère des futures constructions (bâtiments fermés sur trois côté ou seulement deux avec justification, haie arbustive de 3 à 6 m autour des bâtiments, etc.). De plus, les conditions d'implantation des constructions régies aux articles 6 et 7 du règlement garantissent l'atténuation de l'impact des nuisances (sonores, olfactives) générées par les activités.

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés dans les zones A afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, ainsi que pour ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation de corps de ferme. Par ailleurs, il n'est pas retenu de fixer de règle d'emprise au sol compte tenu de la spécificité du parcellaire (grandes et petites parcelles à la fois) et de son évolution (regroupement de parcelles notamment), pour ne pas contraindre la réalisation de locaux de surfaces importantes nécessaires au développement des exploitations.

Un coefficient d'emprise au sol a toutefois été défini sur les secteurs A1 et A3 pour éviter l'artificialisation à outrance de ces secteurs.

La hauteur a été définie au faitage pour éviter tout risque de développement de constructions « trop hautes » du fait de la grande largeur des bâtiments agricoles.

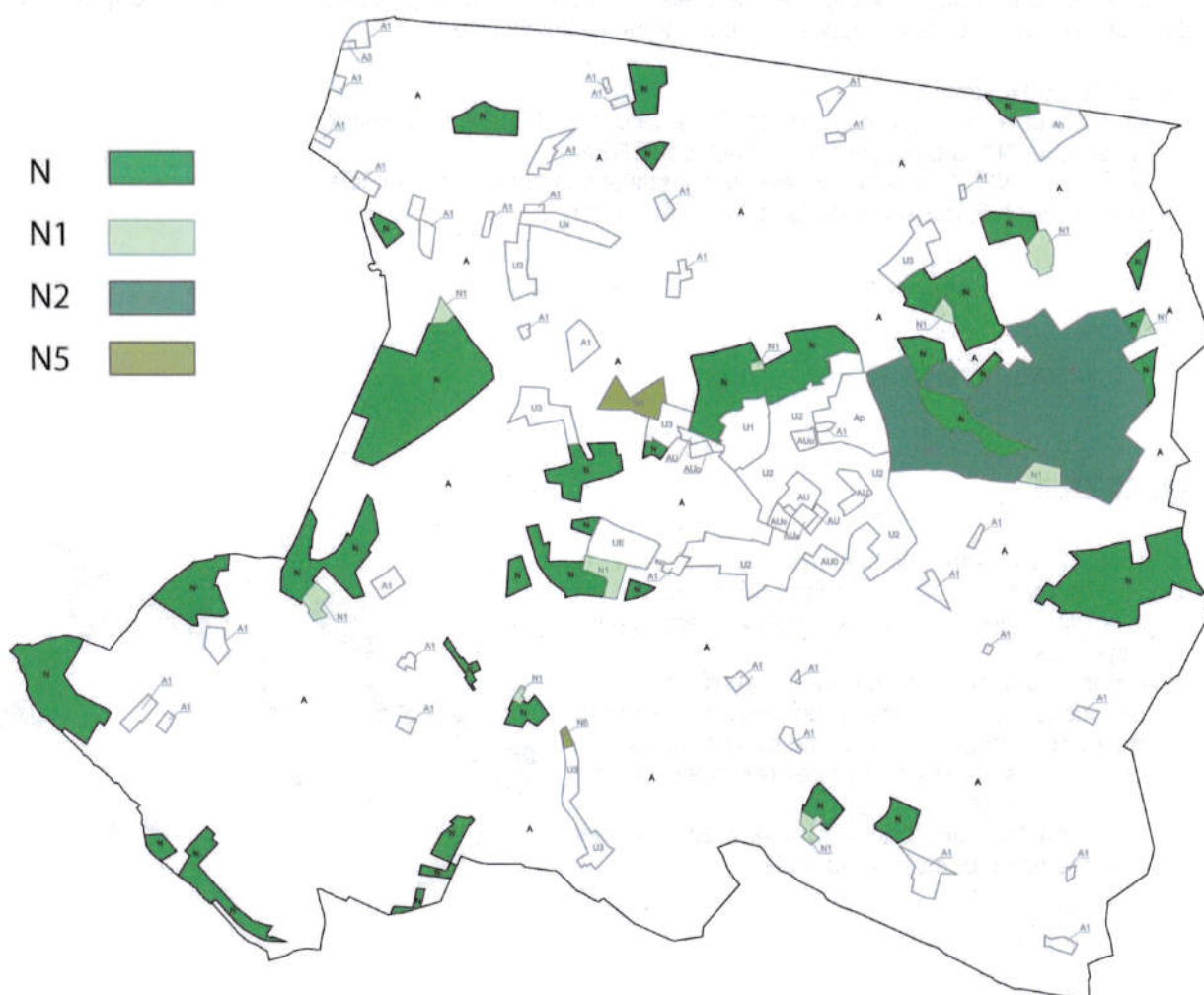
En matière d'exigence environnementale, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est particulièrement sensible. Dans le cas où les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas établis, il est exigé, de la part des constructeurs, l'installation de dispositifs de stockage (limiter l'aggravation de l'écoulement d'eaux pluviales sur les fonds inférieurs).

Quatre bâtisses présentant un intérêt patrimonial pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur la commune au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (Cf. Annexe du rapport de présentation).



2.2.4.5 Les choix relatifs aux zones naturelles

Les Zones N



Objectif et destination de la zone N

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comprend 4 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère
- un secteur N1, à protéger mais habité partiellement
- un secteur N2, destiné à accueillir des installations sportives et de loisirs
- Un secteur N5, qui accueille la station d'épuration

L'ensemble des zones N couvrent 177 hectares soit 14 % du territoire communal

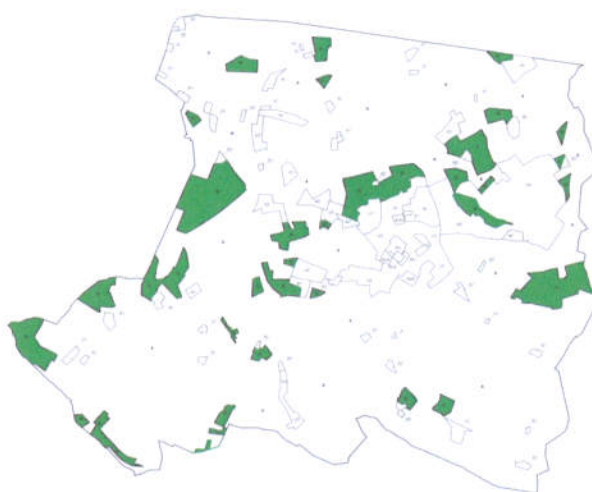
Justification du zonage

Les zones N

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel (espaces boisés, zones humides)
- leur caractère de zones tampons entre zones constructibles et espace agricole

Cette zone couvre au total 117 ha



Les zones N1

La zone N1 recouvre ponctuellement constructions isolées de la commune, présentant par ailleurs le plus souvent un caractère patrimonial.

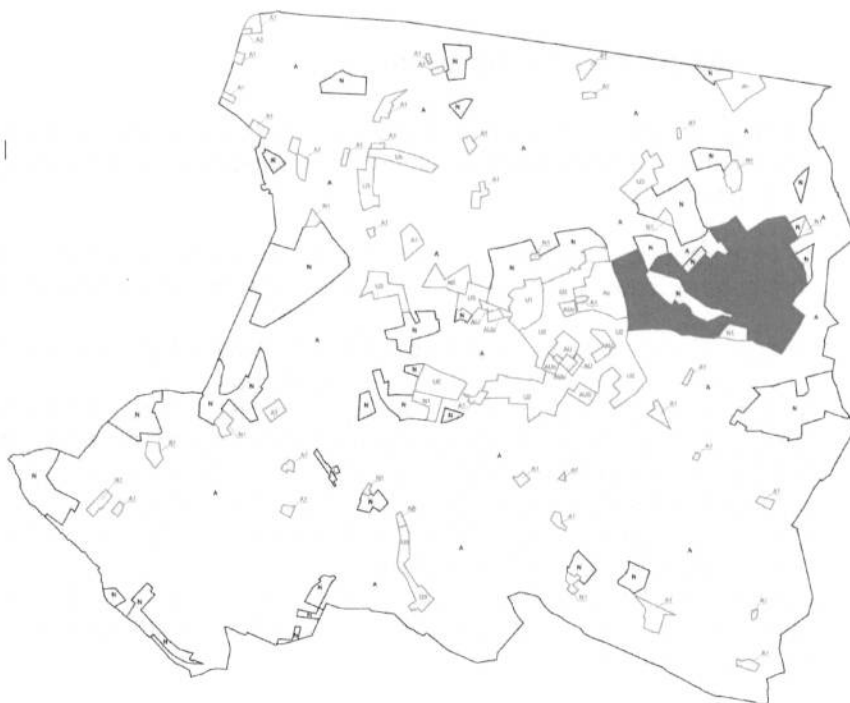
Cette zone couvre au total 7,3 ha



La zone N2

La zone N2 correspond aux installations |

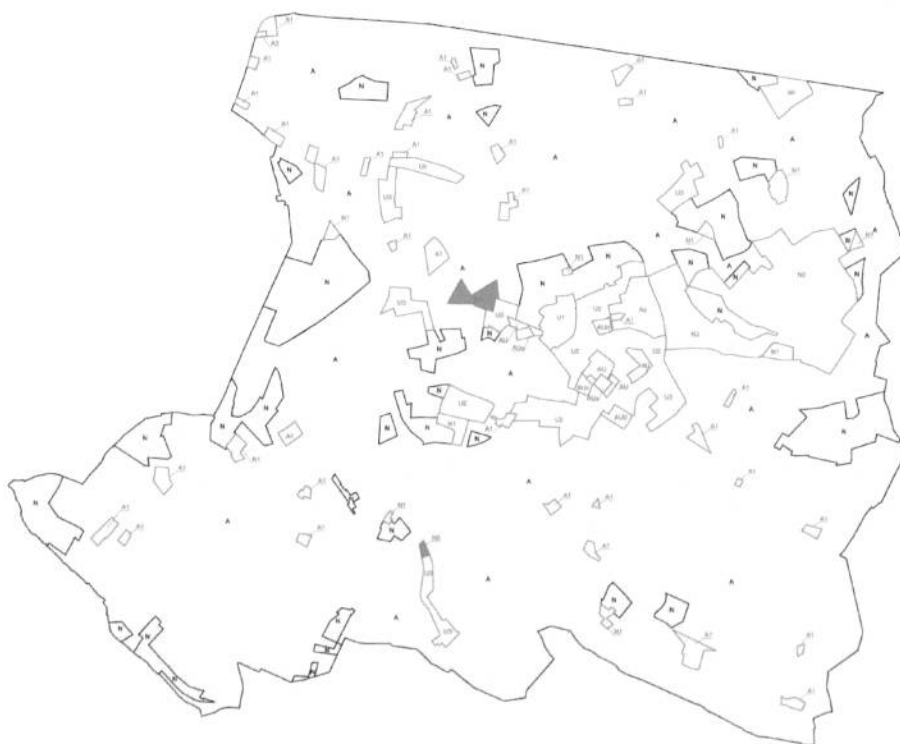
Cette zone couvre au total 49,5 ha



La zone N5

La zone N5 accueille l'actuelle station d'épuration de la commune de Florentin et accueillera à terme sa future extension. Cette zone se situe à l'Est du centre-ville, en contrebas du village.

Cette zone couvre au total 2,8 ha



Justification du règlement

La zone N (stricto sensu) rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier l'intérêt « naturel » ou « agricole » des terres de la commune puisque seules ont été classées en N : les zones boisées ou les zones humides de la commune.

La zone N (stricto sensu) est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article N2) et ne compromet pas l'entretien agricole ou pastoral.

La zone N1 gère l'habitat isolé : le règlement est à la fois relativement souple pour ne pas compromettre l'évolution, la gestion et le développement des habitations existantes, et relativement strict pour limiter les impacts de l'urbanisation sur la qualité des écosystèmes et des paysages : les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées. Les agrandissements sont limités à 230 m² de surface de plancher et à 50 % de la surface du bâti à la date d'approbation. Le cumul de ces deux règles permet d'éviter que de très grandes bâtisses doublent de surface.

Le changement de destination des constructions a été autorisé dans les zones N1 dans la limite de deux logements par unité foncière de manière à éviter que le patrimoine (type granges, corps de fermes) ne soit laissé à l'abandon.

Certaines activités spécifiques sont toutefois autorisées et ont un classement particulier (golf, station d'épuration).

L'article 2 liste les possibilités de chaque zones notamment en terme de possibilités de constructions pour les secteurs N2 (constructions et installations liées à la pratique et à l'entretien du golf) et N5 (constructions et installations nécessaires à la station d'épuration).

En matière de forme urbaine, il est difficile d'apprécier les caractéristiques de ces secteurs qui sont, par nature, non urbains. La seule différence entre les zones est liée aux activités et équipements autorisés dans la zone.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'Occupation du Sol
N	Sans objet	Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
N1	Recul de 100 m min. de part et d'autre de l'axe de l'A68 Recul de 35 m min de l'axe des voies de catégorie 1	En limite séparative ou retrait de 3 m minimum	30 %	H max = 6 m à la sablière	
N2	Recul de 15 m de l'axe des voies de catégories 2 et 3 et recul porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement	Retrait de 3 m minimum	Non réglementé		
N5	Recul de 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies..				

Toutefois, les zones N1, N2 et N5 doivent respecter des retraits de 15 m par rapport aux axes des voies. Sur ces secteurs à caractère naturel, les extensions ou les nouvelles installations (lorsqu'elles sont autorisées) doivent s'implanter à 3 m de la limite séparative. Dans les secteurs N1, il est autorisé de venir s'implanter en limite séparative.

En ce qui concerne les hauteurs des constructions, elles sont relativement faibles étant donné le caractère naturel et paysager de ces zones. (6 m en N1, N2 et N5).

En matière d'architecture, de paysage et de qualité du cadre de vie, le règlement a une portée limitée puisque la presque intégralité des constructions nouvelles est interdite.

2.2.4.6 Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

Les Espaces Boisés Classés (L130-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages.



Parmi tous les boisements présents sur la commune, le recours aux Espaces Boisés Classés (EBC) n'a pas été systématique, pour permettre une éventuelle reconquête des friches boisées par des pâtures ou des cultures et laisser ainsi le paysage évoluer comme il l'a fait jusqu'à aujourd'hui. Seuls ont donc été classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements et les bosquets très utiles dans l'équilibre des corridors écologiques ou à la lutte contre l'érosion des sols. Il s'agit des bois de La Liminie et de Linardie.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

➡ Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

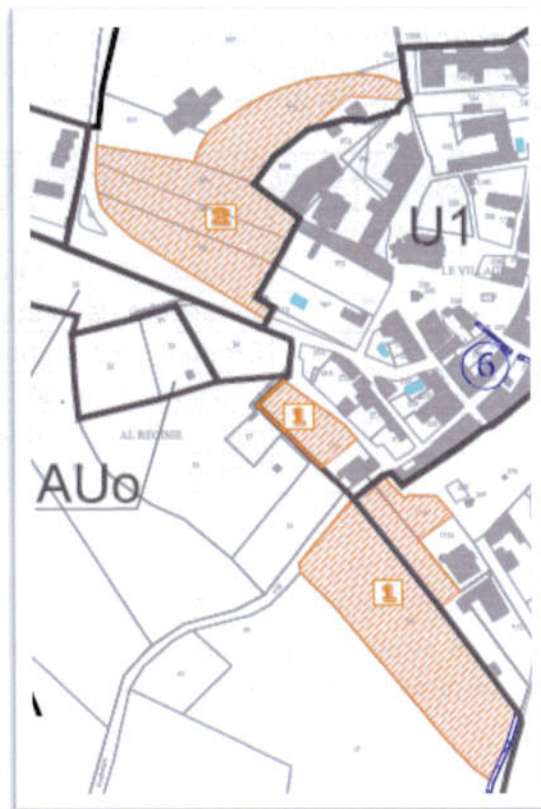
Les éléments Loi Paysage (article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme)

Deux éléments ont été repérés au titre de la Loi Paysage.

Peuvent être identifiés les éléments présentant un intérêt culturel, historique ou écologique. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière et portent souvent un sens dans l'« imaginaire collectif ».

Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage sur la commune de Florentin sont de 2 types :

- Un bosquet à préserver
- Un parc privé



Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

1. Concernant la composition des jardins et des parcs :

- Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

2. Concernant les plantations des jardins et des parcs :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ☞ Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.
- ☞ Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

2.2.4.7 Les choix relatifs aux emplacements réservés

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Ont notamment été définis des emplacements pour la voirie et la mise en place de dispositifs d'assainissement collectif.

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Création d'une station d'épuration - Al Rivalas	Commune
2	Extension de la station d'épuration - Al Verdier	Commune
3	Création d'un accès	Commune
4	Elargissement de la voirie	Commune
5	Elargissement de la voirie	Commune
6	Elargissement de la voirie	Commune

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

✚ Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de la commune.

2.2.4.8 Les choix relatifs à la Zone d'Aménagement Concerté de Florentin

Historique

En 1987 par délibération du Conseil Municipal (23 juillet 1987 et 24 Aout 1987), la commune de Florentin délibère pour lancer dans une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Ainsi, par arrêté préfectoral du **23 novembre 1987**, une ZAC ayant pour l'objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la réalisation d'un centre de loisir (golf) et la construction de bâtiments à usage d'habitation, est créée sur le territoire communal, au lieu-dit Al Bosc.

Le rapport de présentation de la ZAC datant de 1987, fait le listing des équipements prévus. Ainsi, il était prévu de créer une zone de loisirs comprenant :

- L'aménagement d'un golf 18 trous
- Un club house,
- Un restaurant,
- Un équipement hôtelier,
- Des parkings
- Et peut-être la construction d'une piscine et d'un terrain de tennis.

Conjointement est envisagé la réalisation d'un lotissement en périphérie du terrain de golf, regroupé par îlots et représentant au total une vingtaine de lots.

La ZAC devait être réalisée par voie de convention entre la société Golf de Florentin et la commune de Florentin. Une première convention est signée le 27 juillet 1987.

Le 5 septembre 1988, une première modification du périmètre de la ZAC est approuvée par arrêté préfectoral.

Le 10 Mars 1989, le dossier de réalisation de la ZAC d'Al Bosc est approuvé par arrêté préfectoral. Le rapport de présentation prévoyait que l'ensemble des aménagements s'étaleraient sur 5 ans.

Le 11 octobre 1990, par arrêté préfectoral, une seconde modification du Plan d'Aménagement de la ZAC d'Al Bosc est approuvée.

Le 15 janvier 1993, une nouvelle convention est signée entre la commune de Florentin et la SA Golf And Co

Le 2 février 1994, par arrêté préfectoral, le périmètre de la ZAC d'Al Bosc est modifié.

Le 15 avril 1994, par arrêté préfectoral, le règlement du plan d'aménagement de la ZAC est modifié.

Situation actuelle de la ZAC

Dans la convention de 1993, qui liait la commune de Florentin à la société Golf and Co (aménageur), il est noté à l'article 11 « *La convention sera résolue à la demande d'une des deux parties pour ce qui concerne les tranches non encore engagées si, deux ans après la date fixée pour la fin d'une tranche par le dernier échéancier approuvé (...), il n'est pas arrêté un programme et un échéancier pour la tranche suivante* ».

La convention n'a pas été résiliée mais les travaux n'ont pas été réalisés, hormis le golf et le club house.

Lorsque le nouveau propriétaire a racheté le golf, il n'a pas été signé de nouvelle convention avec la commune. Il n'y a donc plus d'aménageur actuellement sur la ZAC d'Al Bosc.

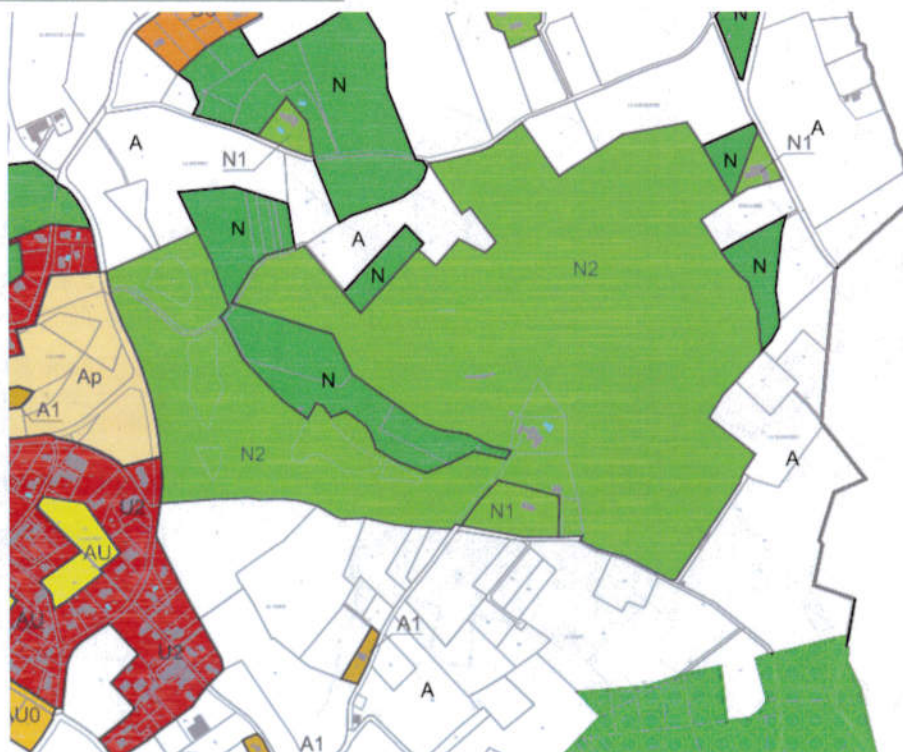
Projet communal actuel sur la zone

Au regard des objectifs communaux actuels, la municipalité souhaite ne pas maintenir les projets initialement prévus dans cette ZAC. Suite au PLU, une procédure sera engagée pour tenter de supprimer cette Zone d'Aménagement Concerté.

L'objectif actuel de la commune est de recentrer l'urbanisation autour du bourg de Florentin, de limiter la consommation d'espace et de gérer uniquement le bâti et les équipements existants sur ce secteur. La municipalité ne souhaite pas développer de projets immobiliers sur cette zone.

Quelle prise en compte de la ZAC dans le PLU ?

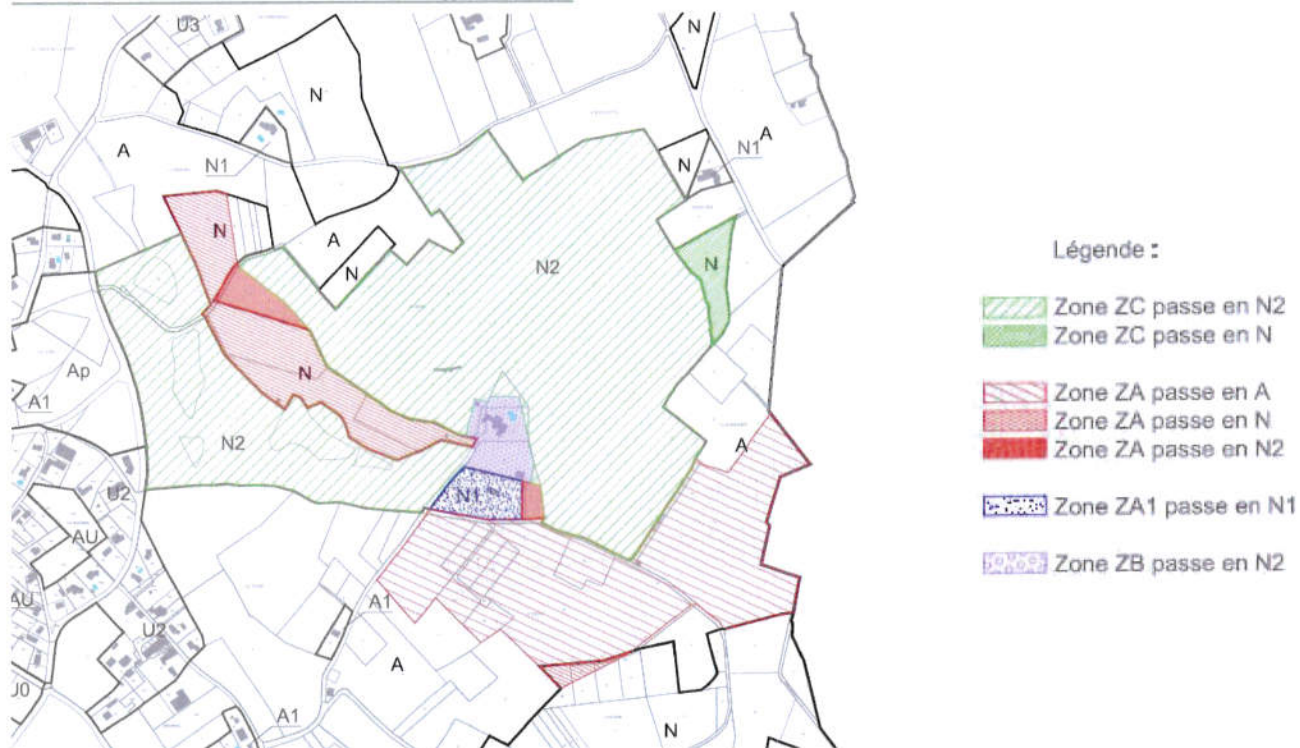
Zonage du PLU sur le secteur d'Al Bosc



Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) dans la ZAC



Évolutions entre le PAZ et le zonage du PLU



Évolutions réglementaires entre le RAZ et le règlement du PLU

Remarque : En l'absence d'aménageur sur la ZAC d'Al Bosc, les modifications réglementaires proposées dans le cadre du PLU sur ce secteur, ne requièrent pas d'avis spécifique, elle est régie par la procédure classique du PLU.

Nom de la zone au PAZ	Nom de la zone au PLU	Quelles justifications pour le reclassement ?	Principales évolutions réglementaires
ZA	A	Au Sud de la ZAC, la zone ZA qui était destinée, dans la ZAC, à recevoir des habitations principales ou secondaires a été classée en zone A au PLU étant donné le caractère agricole actuel de la zone. La volonté de la municipalité n'étant pas de développer l'habitat sur ce secteur.	Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, sont seules autorisées au PLU les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles. La volonté de la commune n'étant pas de développer l'habitat et les activités hôtelières sur le secteur mais bien de gérer l'existant et permettre uniquement à l'activité agricole et au golf de perdurer.
	N	A l'Ouest de la ZAC, la zone ZA a été classée en zone Naturelle (N) au PLU étant donné que ce secteur est actuellement boisé.	Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, toutes les occupations du sol et constructions autorisées dans la ZAC ne sont plus autorisées dans le PLU étant donné que le caractère naturel de la zone est réaffirmé.
	N2	A l'Ouest de la ZAC, une infime partie de la zone ZA a été reclassée en zone N2 pour prendre en compte l'emprise du parcours du golf sur le secteur.	Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs, notamment pour la pratique et l'entretien du golf sont autorisés, les constructions à usage d'habitation (hors logement d'un gardien) sont quant à elle interdites. La volonté de la commune n'étant pas de développer les projets immobiliers sur le secteur.
ZA1	N1	La zone ZA1, située au centre de la ZAC était destinée à accueillir plusieurs équipements liés au golf (constructions d'habitations, commerces et exploitation du golf, aires de stationnement). Cette zone ZA1 se trouvait sur l'emprise de constructions déjà existantes. Aujourd'hui, la municipalité ne souhaitant pas développer les activités et les projets immobiliers autour du golf a fait le choix de reclasser cette zone en zone N1 de manière à gérer uniquement le bâti existant.	Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, les règles sont différentes. Seule est autorisée la gestion du bâti existant (agrandissement, constructions d'annexes). Toute autre construction est interdite.

Nom de la zone au PAZ	Nom de la zone au PLU	Quelles justifications pour le reclassement ?	Évolutions réglementaires
ZB	N2	<i>Au centre de la ZAC, la zone ZB qui était destinée à accueillir les équipements hôteliers, de restauration et les équipements de loisirs a été reclassée en zone N2 (destinée à accueillir les équipements liés à la pratique du golf), étant donné qu'aujourd'hui cette zone accueille le club house du golf et une partie du parcours.</i>	<i>Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, les règles sont différentes. Seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs, notamment pour la pratique et l'entretien du golf. Les équipements hôteliers et de restauration autorisés dans la ZAC ne sont plus autorisés au PLU.</i>
ZC	N	<i>A l'Est de la zone une petite partie de la zone ZC de la ZAC, qui était destinée à couvrir les terrains destinés à la pratique du golf, a été reclassée en zone naturelle (N) étant donné que ces espaces sont aujourd'hui boisés.</i>	<i>Du fait du changement de vocation de la zone entre la ZAC et le PLU, les règles sont différentes. Toutes les occupations du sol et constructions autorisées dans la ZAC ne sont plus autorisées dans le PLU étant donné que le caractère naturel de la zone est réaffirmé sur les secteurs en question.</i>
	N2	<i>Le reste de la zone ZC a été reclassé en zone N2 pour une vocation similaire, à savoir la pratique du golf.</i>	<i>Les règles entre zone ZC de la ZAC et zones N2 du PLU sont similaires sur les constructions et utilisations du sol autorisées. Le règlement du PLU va toutefois plus loin sur la réglementation des accès et voirie, réseaux, les implantations des constructions, la hauteur, l'aspect extérieur, le stationnement, etc. Là où le RAZ de la ZAC renvoyait au règlement national d'urbanisme, le PLU est venu préciser et affiner la règle.</i>

2.2.4.9 Justification globale des limites de zones

SECTEUR BOURG

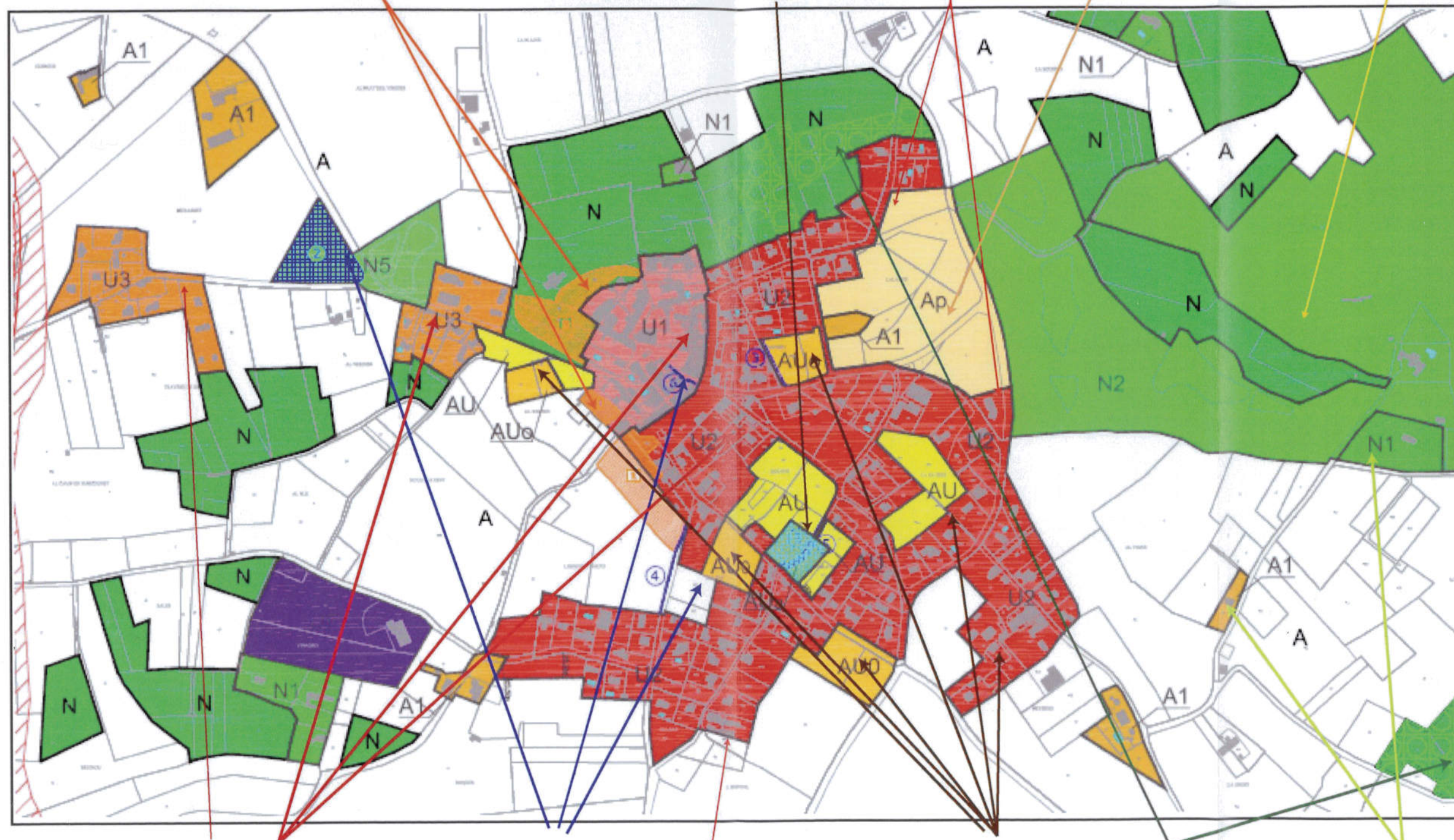
Protection des éléments de patrimoine par un inventaire Loi Paysages (parcs boisés)

Définition de zones AU pour une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme faisant le lien entre le centre bourg et les zones pavillonnaires alentours. Le zonage délimite un secteur AUa où est demandé la réalisation de 100 % de logements sociaux

Arrêt des zones urbanisées du bourg aux dernières constructions

Délimitation d'une zone agricole paysagère pour préserver les vues sur le bourg

Délimitation d'une zone pour les activités liées au golf



Délimitation de zones à vocation principale d'habitat en fonction de la densité et des caractéristiques de chaque secteur

Positionnement d'emplacements réservés pour permettre la réalisation ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général, la création ou l'élargissement de voirie.

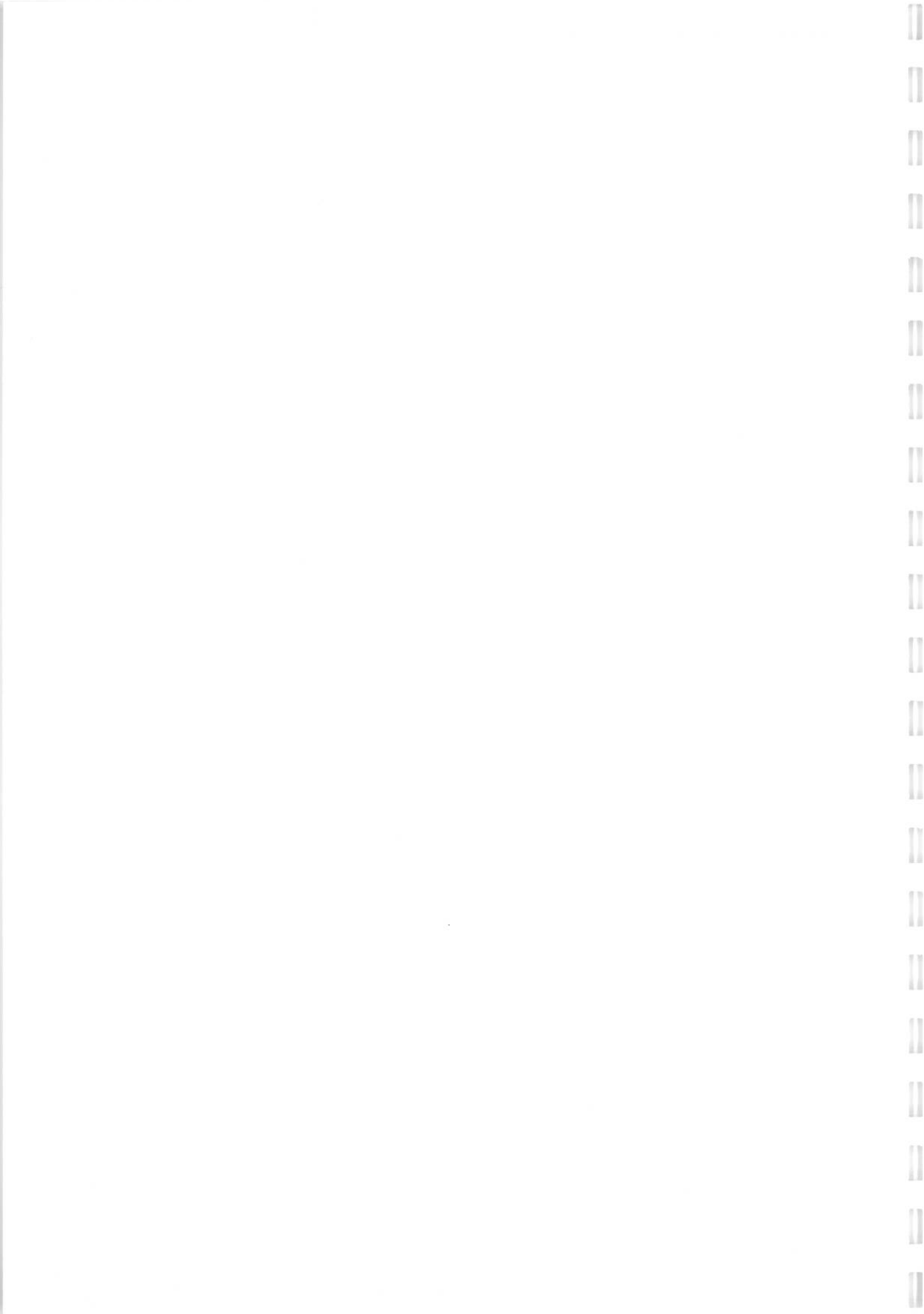
Arrêt des zones urbanisées du bourg aux dernières constructions

Définition de zones AU (court terme) et de zones AU0 pour une urbanisation à plus long terme. Ces secteurs sont majoritairement situées à l'intérieur du tissu urbain existant

Préservation des boisements présentant un intérêt particulier par un classement au titre des Espaces Boisés Classés

Délimitation de zones agricoles ou naturelles habitées pour permettre uniquement l'évolution du bâti

[CHAP. III] BILAN : COMPARAISON POS / PLU



3.1. BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE AU PLU 2011

Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines	54,3	ha
U1	4,3	ha
U2	31,0	ha
U3	13,0	ha
UE	3,6	ha
UX	2,5	ha

Zones A Urbaniser	7,2	ha
AU	3,9	ha
AUa	0,5	ha
AUo	2,8	ha

Zones Agricoles	1 026,3	ha
A	998,6	ha
Ap	6,2	ha
Ah	3,5	ha
A1	17,8	ha
A3	0,2	ha

Zones Naturelles	177,1	ha
N	117,5	ha
N1	7,3	ha
N2	49,5	ha
N5	2,8	ha

Total zones 1 265,0 ha

3.2 BILAN DES SURFACES PAR TYPE DE ZONE AU POS

Bilan des surfaces - POS

Zones U	59,31
UA	4,39
UB	28,05

NB	26,87
-----------	--------------

Zones NA	20,95
NA	16,06
NAo	4,89

Zones NC	1089,06
NC	1054,34
NCa	34,72

Zones ND	20,35
ND	14,03
NDa	5,02
NDb	1,31

ZAC	73,91
------------	--------------

TOTAL	1 263,6
--------------	----------------

3.3 ANALYSE COMPARATIVE DES SURFACES POS/PLU

En termes d'espaces urbanisés

Surfaces donnant droits à construire			
Zones U		59,31	ha
UA		4,39	ha
UB		28,05	ha
			ha
NB		26,87	ha
Zones Urbaines		54,34	ha
U1		4,34	ha
U2		30,96	ha
U3		13,02	ha
UE		3,56	ha
UX		2,46	ha
POS			
TOTAL		59,31	ha
PLU			
TOTAL		54,34	ha

Remarque : Les zones Nb étaient potentiellement constructibles au POS, elles sont donc, de fait, décomptées dans la partie surfaces donnant droits à construire

POS /PLU : les surfaces ont diminué de 5 hectares

- ↳ Les espaces urbains ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité. Les zones U du Plan d'occupation des sols se retrouvent également dans le Plan Local d'Urbanisme mais les zones NB ont été pour quelques-unes reclassées en zone U, A ou N.
- ↳ La densification a été adaptée en fonction de la vocation et des caractéristiques du bâti existant : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols résiduel, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.
- ↳ Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés et par voie de conséquence la mixité sociale et urbaine, dans toutes les zones U destinées à recevoir de l'habitat (avec un bonus de COS notamment)

En termes d'espaces à urbaniser

Surfaces à urbaniser			
Zones NA		20,9	
NA	16,06		
NAo	4,89		
POS			
TOTAL		20,9	
Zones A Urbaniser		7,2	
AU	3,9		
AUa	0,5		
AUo	2,8		
PLU			
TOTAL		7,2	

POS /PLU : les surfaces ont diminué de près de 14 hectares

- ☞ Les espaces à urbaniser ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité.
- ☞ La redéfinition des secteurs à urbaniser a été déterminé en cohérence avec les zones U : le Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à restructurer des continuités urbaines, à recréer des liens entre les quartiers par la mise en œuvre de « greffes » et de « coutures » urbaines entre des secteurs construits et aujourd'hui isolés. La question des réseaux a également été prise en compte.
- ☞ Un phasage des zones AU permet au Plan Local d'Urbanisme d'ouvrir progressivement (dans le temps et dans l'espace) à l'urbanisation les secteurs les plus stratégiques et de répondre au fur et à mesure aux besoins générés.
- ☞ La densification a été adaptée en fonction de la vocation et de l'environnement urbain immédiat : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.
- ☞ Des Orientations Spécifiques d'Aménagement précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement pour TOUTES les zones AU.
- ☞ Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements sociaux (secteur AUa)

En termes d'espaces agricoles

Surfaces agricoles			
		Zones Agricoles	1 026,3 ha
Zones NC	1 089,1 ha	A	998,6 ha
NC	1054,34 ha	Ap	6,2 ha
NCa	34,72 ha	Ah	3,5 ha
		A1	17,8 ha
		A3	0,2 ha
POS		PLU	
TOTAL	1 089,1 ha	TOTAL	1 026,3 ha

POS /PLU : les surfaces ont diminué de 63 hectares environ

- ↗ Les espaces agricoles ont été clarifiés dans le Plan Local d'Urbanisme.
- ↗ Les zones A ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Contrairement au POS, les espaces occupés par l'agriculture dans le Plan Local d'Urbanisme sont préservés de tout mitage par l'urbanisation diffuse.
- ↗ Des dispositions ont également été prises dans le règlement pour limiter la dispersion des bâtiments agricoles sur le territoire communal. Le regroupement des constructions est ainsi favorisé.

En termes d'espaces naturels

Surfaces naturelles			
Zones ND		94,3	
ND		14,03	
NDa		5,02	
NDb		1,31	
ZAC		73,91	
POS			
TOTAL		94,3	
Zones Naturelles		177,1	
N		117,5	
N1		7,3	
N2		49,5	
N5		2,8	
PLU			
TOTAL		177,1	

POS /PLU : les surfaces ont augmenté de 87 hectares environ

Les zones N ne concernent que les espaces naturels sensibles (boisements) et les espaces naturels non urbanisés ou à vocation de sports et de loisirs (golf). Les zones naturelles, en réalité occupées au POS ont été reclassées dans le Plan Local d'Urbanisme afin de préserver de tout mitage par l'urbanisation diffuse les espaces naturels ou agricoles les plus significatifs.

[CHAP. IV] INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 GESTION EQUILIBREE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES

4.1.1 LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBANISES

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un équilibre juste entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espaces puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

4.1.1.1 Les espaces urbanisés

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour du centre-bourg de Florentin et des principaux hameaux, tout en renforçant la mixité et la densité du bâti.

Dans une logique de développement de l'urbanisation à moyen à long terme et de développement durable, le PLU s'attache à contrôler l'extension de l'urbanisation.

Cette extension de l'urbanisation se fera à court, moyen et long terme à proximité du centre-bourg et majoritairement sur des espaces libres situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

4.1.1.2 Les espaces naturels

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la qualité des espaces naturels.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager (coteaux, cours d'eau, massifs boisés, etc.).

Ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- leur classement en zones naturelles (N),
- leur identification au titre des Espaces Boisés Classés.

4.1.1.3 Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres agricoles, outil principal de l'activité agricole.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole.
- le classement en zone agricole (A) des terres agricoles pour permettre le développement de ces dernières au plus près de bâtiments déjà existant de façon à limiter le mitage par des bâtiments à usage agricole.
- Le maintien de l'ensemble de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.

4.1.2 RESSOURCES NATURELLES

4.1.2.1 Ressource « Biodiversité »

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage adapté, en faveur d'une protection des habitats naturels les plus sensibles, par le classement en zone naturelle. Sont notamment concernés les espaces boisés.

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive.

4.1.2.2 Ressource « Eau »

Le PLU prend en compte la maîtrise des rejets d'assainissement dans le milieu naturel. Le raccordement à l'assainissement collectif est notamment rendu obligatoire dans toutes les zones à urbaniser.

La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ainsi, de nombreuses prescriptions sont intégrées aux articles 4 des différentes zones.

La commune de Florentin est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement (cf. annexes sanitaires).

Enfin, étant donné que la station d'épuration actuelle est en limite de capacité, la municipalité a fait le choix d'anticiper et de positionner un emplacement réservé en vue de l'agrandissement de l'actuelle station ou de la création d'un nouvel ouvrage qui permettra de traiter les effluents liés à l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, à plus ou moins long termes.

4.1.2.3 Ressource « Sol »

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu et sensible d'un point de vue paysager.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs.
- le classement en zone agricole (A) des terres autour des exploitations pour permettre le développement et la pérennité de ces exploitations.
- Un règlement prescrivant la construction des nouveaux bâtiments au plus près de bâtiments déjà existants de manière à limiter la dispersion des bâtiments agricoles et leur impact sur les paysages.

4.2 AMENITES PAYSAGERES

4.2.1 PATRIMOINE ET PAYSAGES

4.2.1.1 La valorisation des perceptions sur le paysage

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte.

Ainsi, sont particulièrement protégés :

- les grands espaces agricoles et paysagers : 1000 ha environs classés en zones A
- les massifs boisés: 117 ha environ classés en zones naturelles auxquels viennent se rajouter des espaces de protection au titre des espaces boisés classés

4.2.1.2 La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

Des dispositions réglementaires dans la continuité de l'existant

Le règlement des zones AU s'inspire de celui des zones U afin de proposer une architecture contemporaine qui respecte au mieux les pratiques architecturales traditionnelles et qui s'intègre plus facilement dans son environnement urbain proche.

Une mise en scène des éléments identitaires

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers et jouer avec les codes visuels pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec "l'esprit des lieux".

Des éléments remarquables (parcs boisés) ont été repérés et identifiés au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme) pour être valorisés et préservés.

4.2.2 APPROCHE QUALITATIVE DE L'URBANISME

4.2.2.1 Une valorisation des paysages urbains résidentiels

Le respect des pratiques urbaines traditionnelles

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liées à l'étalement urbain sur les 6 communes du groupement de commande.

La commune de Florentin a aujourd'hui la chance de voir son urbanisation relativement contenue autour du bourg central. Seulement 3 ou 4 hameaux sont présents sur le territoire communal. Au-delà de ça, la commune est aujourd'hui peu mitée par un habitat à vocation non agricole.

Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à maintenir une certaine homogénéité au tissu urbain. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et cherchent à limiter le phénomène de l'étalement urbain avec des zones urbaines bien définies (le centre bourg et les hameaux structurants) et des zones à urbaniser localisées à l'intérieur du tissu urbain existant ou à proximité des zones urbaines existantes.

Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement visent à créer des « coutures » entre les différentes parties déjà urbanisées du centre-bourg et les extensions pavillonnaires existantes alentours, grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- une gradation des densités de l'habitat et des formes urbaines,
- un accompagnement végétal dans la continuité de l'existant,
- la création ou le réaménagement de liaisons douces.

4.3 RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

4.3.1 RISQUES MAJEURS

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme veille à exclure des zones ouvertes à l'urbanisation les secteurs fortement soumis aux aléas de mouvements de terrain et inondation.

Un classement en zone « naturelle » permet de maintenir les boisements sur les pentes, ceci notamment dans le but de stabiliser le secteur soumis au risque de mouvement de terrain et inondation.

4.3.2 QUALITE DE L'AIR - DEPLACEMENTS

Des Emplacements Réservés à des fins d'amélioration des axes routiers ont été mis en place dans le plan de zonage : création de voiries, élargissement de voirie, etc.

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement de tous les secteurs AU prévoient notamment la mise en place de circulations douces.

Ces dispositions (Emplacements Réservés et Orientations Spécifiques d'Aménagement) contribuent ainsi à étoffer le maillage de la commune par un réseau de cheminements et de liaisons au profit des modes doux.

4.3.3 NUISANCES SONORES

Le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à d'éventuelles nuisances sonores a été majoritairement limité aux seules extensions des constructions existantes (classement en zones A1 et N1).

Département du Tarn

Commune de Florentin

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.Bis - Annexes au Rapport de Présentation



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 26 février 2013

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Jean-Marc Duboe



1.Bis - Annexes au Rapport de Présentation

 CITADIA

Dispositions réglementaires

ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

ARTICLE R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
[...]

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; »

ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer d'affectation (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Robert	9	Corps de ferme
2	Douarre	75	Grange
3	Misturiès	73	Grange
4	Carre	5	Pigeonnier

Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Robert	9	Corps de ferme
Situation			
 Source : géoportail (IGN)			
Intérêts			
• Volumes intéressants. • Architecture traditionnelle, bâti en forme de « U » • Cadre paysager agricole, proximité du village			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
2	Douarre	75	Grange
Situation			
			
Intérêts			
• Petit volume intéressant • Architecture traditionnelle • Cadre paysager agricole			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
3	Misturiès	73	Grange
Situation			
 Source : géoportail (IGN)			
Intérêts			
• Petit volume intéressant en prolongement d'une habitation existante • Architecture traditionnelle. Cadre paysager champêtre.			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
4	Carre	5	Pigeonnier
Situation			
			
Source : géoportail (IGN)			
Intérêts			
• Petit volume intéressant • Architecture traditionnelle. • Cadre paysager champêtre.			
			

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 .8° DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Liste des Emplacements Réservés			
<i>Numéro</i>	<i>Désignation</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Superficie (m²)</i>
1	Création d'une station d'épuration - Al Rivalas	Commune	2 948
2	Extension de la station d'épuration - Al Verdier	Commune	10 375
3	Création d'un accès	Commune	338
4	Elargissement de la voirie	Commune	444
5	Elargissement de la voirie	Commune	435
6	Elargissement de la voirie	Commune	110

LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME

Objet

Le patrimoine urbain, architectural, écologique et paysager de la commune de Florentin est particulièrement présent et se fonde dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire »

Ainsi, non protégés par des outils réglementaires (type sites, monuments historique, Natura 2000, etc.), ces éléments font ici l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysages (retranscrite dans l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme).

Les bases d'inventaire au titre de la Loi Paysages de la Commune de Florentin

Au regard du diagnostic effectué (notamment état initial de l'environnement, approche paysagère et morphologie urbaine), ainsi que des choix formulés dans le PADD, la préservation des Paysages de la commune de Florentin procède de deux grands enjeux :

- Valoriser l'écrin paysager mettant en scène la silhouette urbaine du village
- Attirer l'attention sur les éléments ponctuels de patrimoine qui agrémentent les paysages du quotidien et qui contribuent à la richesse culturelle des communes rurales.

Par conséquent, la typologie des éléments identifiés au titre de la Loi Paysages sur le territoire de Florentin peut être définie comme suit :

Inventaire (typologie)	Emprise	Intérêt	Données	Numéros
« Jardins, parcs et arbres remarquables »	Espaces verts et jardinés	• Culturel et historique (élément remarquable pouvant baliser un itinéraire de découverte du territoire) • Social (point d'appel ou élément de repère pour les habitants dans leur paysage quotidien)	<u>Etude paysagère du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</u>	<u>Voir plans joints pages suivantes</u>

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

En application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysages retranscrite dans l'article L.123-1-5.7° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques opposables au tiers :

- Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a pas valeur de protection « stricte ». Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Dispositions applicables aux éléments repérés

Les jardins et parcs remarquables créent des curiosités paysagères, aux ambiances particulières. En ville ou au cœur d'un village, ils génèrent des respirations de qualité qui contribuent non seulement à la richesse patrimoniale et culturelle de la commune mais également au caractère agréable du cadre de vie des habitants, au quotidien.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- **Protéger les espaces verts et arbres remarquables recensés.**
- **Valoriser et mettre en scène ces éléments particuliers.**

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

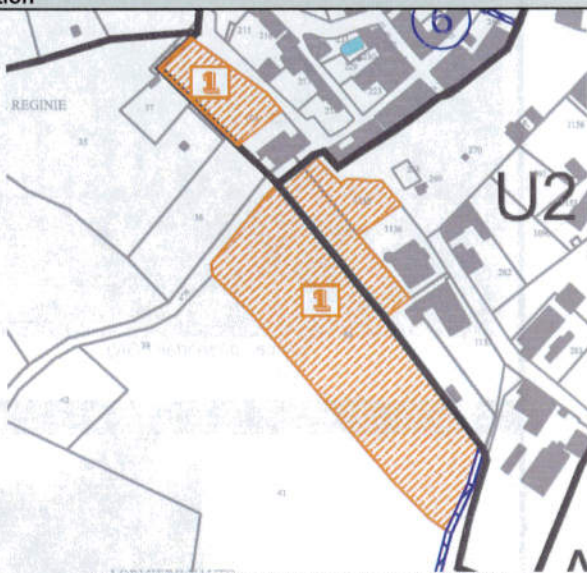
1. Concernant la composition des jardins et des parcs :

- Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

2. Concernant les plantations des jardins et des parcs :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Le Bourg		Jardin/parc
Situation			
 Source : géoportail (IGN)		 Source : zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	
Photos			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
2	Le Bourg		Jardin/parc
Situation			
 Source : géoportail (IGN)		 Source : zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	
Photos			
			

DEFINITIONS POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION DU REGLEMENT

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

- Article L 112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- Article L 112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et

à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

▪ Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues *aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

➤ **Réhabilitation**

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ **Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ **Restauration**

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

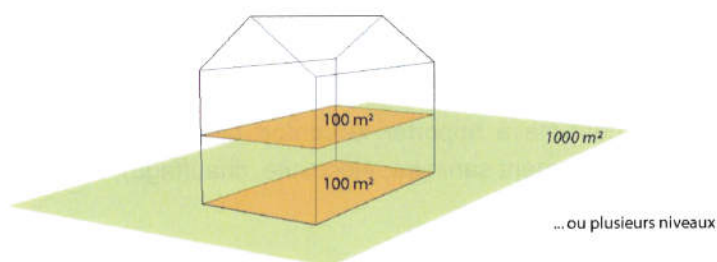
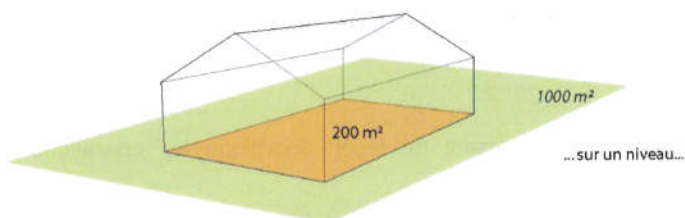
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,2 il est possible de construire 200 m² de Surface de plancher



▪ Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

« 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination* et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II,3) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

Construction Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

▪ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ **Éléments de définition**

- Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

- Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

- Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

Limite séparative et plantations

- Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

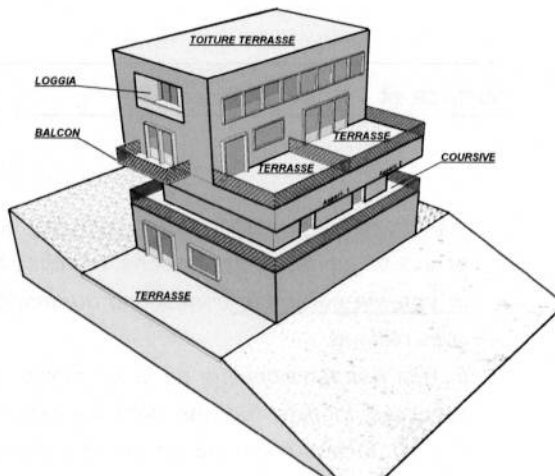
Surface Plancher

- Art R. 112-2 :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. »

Notion de Plancher :

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

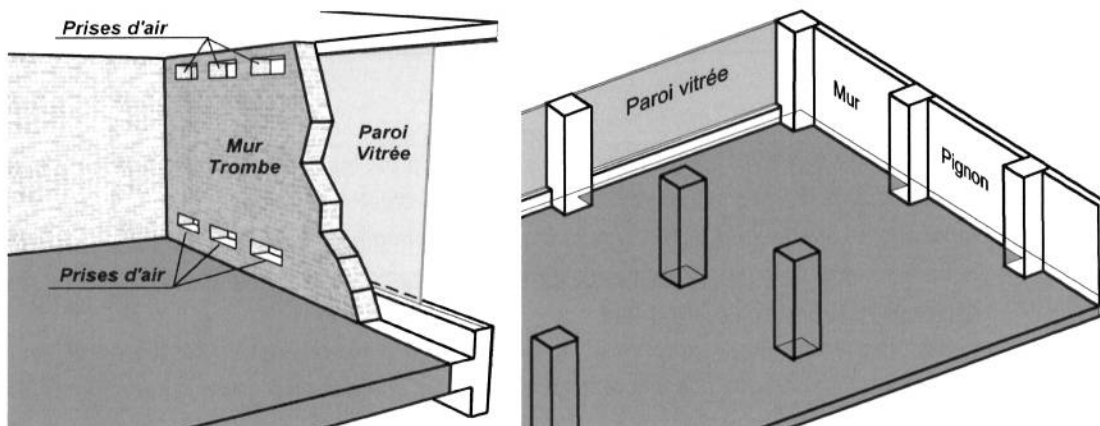


Notion de « clos et couvert » :

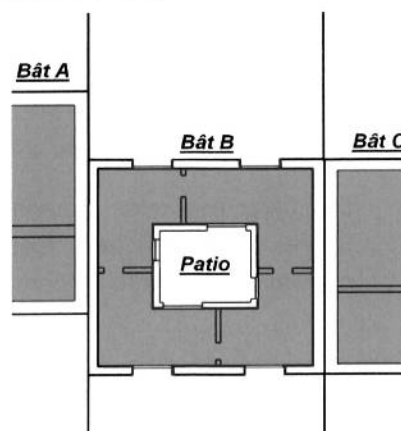
- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur

**Notion de « façade » :**

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers



Surface et volume habitables

« Article R. 111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

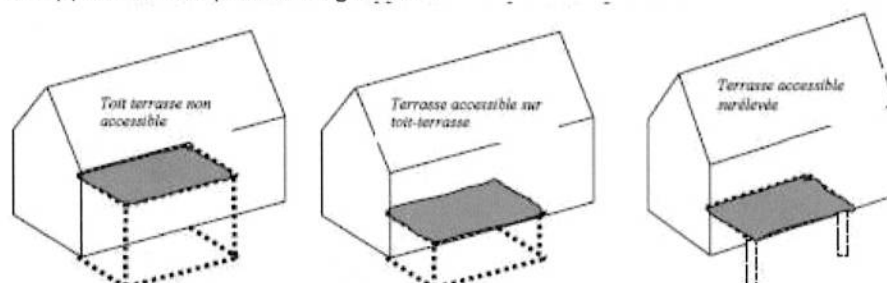
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, cne de Chambéry c/ Ba Imat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la commune sont listées ci-dessous :

Les essences conseillées sur la commune de Florentin sont listées ci-dessous :

Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne lutineux, Bourdaine, Buis, Camérisier à balais, Cèdre de l'Atlas, Cerisier de Ste Lucie, Charme, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne rouge d'Amérique, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Erable champêtre, Erable plane, Févier, Figuier, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Fusain, Laurier tin, Lilas, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc, Mûrier noir, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Peuplier "sauvage", Pin pignon, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier "sauvage", Prunier myrobolan, Robinier faux acacia, Saules, Sorbier domestique, Sureau noir, Tilleul argenté, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

