

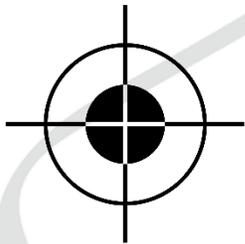


Débat annuel sur l'urbanisme 2018

Débat annuel sur l'urbanisme

La tenue d'un débat annuel sur l'urbanisme est une obligation issue la loi ALUR du 24 mars 2014 ([Article L5211-62 du CGCT](#)) :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme. »



Objectif : débat ouvert permettant à chaque représentant des communes membres de s'exprimer sans donner lieu à une délibération.

Sommaire

Introduction : Commission et Organisation des documents

I. Documents d'urbanisme	6
- Elaboration du PLUi	8
- Modifications des documents d'urbanisme en vigueur	11
- Site Patrimonial Remarquable	13
- SCoT	15
II. Cadre de vie	17
- Charte architecturale et paysagère	19
- Accompagnement des projets Bourg-centres et des projets urbains	21
- Schéma et zonage d'assainissement	24
III. Habitat	25
- OPAH	27
- PDLHI	29
IV. Observatoire : DIA	30
V. ADS	35
VI. Le projet de territoire	38
VII. Les perspectives 2019-2020	41

Introduction : Commission

- Présidente de la commission : Anne LAPERROUZE

- Conseillers techniques : Eliette DALMON, Matthias COTTEREAU

- Membres de la commission Aménagement du territoire, urbanisme, SCOT :

AGUTS	Alain POU
ALGANS	Christian MAS
APPELLE	Christophe POUYANNE
BERTRE	Bernard PINEL
CAMBON LES LAVAUR	Pierre VIRVES Stéphane STAUFFERT Emmanuel HENROT
CAMBOUNET SUR LE SOR	Bernard TRANIER
CUQ TOULZA	Jean-Claude PINEL Michel BATUT
DOURGNE	Christian REY Didier TAILLIS
ESCOUSSENS	Jean-Paul GUIRAUD
LACROISILLE	Olivier DURAND Frederic MANON
LAGARDIOLLE	Daniel GAIANI
LESCOUT	Jean-Luc BALAROT
MASSAGUEL	Michel ORCAN
MAURENS SCOPONT	Claude REILHES Jean-Paul DUVAL André THOMAS

MOUZENS	Nathalie HALET Christophe BRUNO
PECHAUDIER	Alain GIRONIS
PUYLAURENS	Anne LAPERROUZE Roseline BOUGARAN Jean-Yves PAGES
SAINT AFFRIQUE LES MONTAGNES	Jacques MILLET Patrick BEAU
SAINT AVIT	Micheline REGUIN Thierry BEZIAT
SAINT GERMAIN DES PRES	Pierre ESCANDE
SAINT SERNIN LES LAVAUR	Patrice BIEZUS
SAIX	Roger CAUQUIL Jacques ARMENGAUD
SEMALENS	Alex BOUSQUET Annette VEILH Jean-Antoine ESCANDE
SOUAL	Serge VETTORETTO Corinne DELPAS
VERDALLE	Marie-Rose SEGUIER Géraldine SATGE
VIVIERS LES MONTAGNES	Jacques MONTAGNE Daniel MONTAGNE

Rénovation des
espaces publics

Charte architecturale
et paysagère

OPAH

AVAP

SCOT

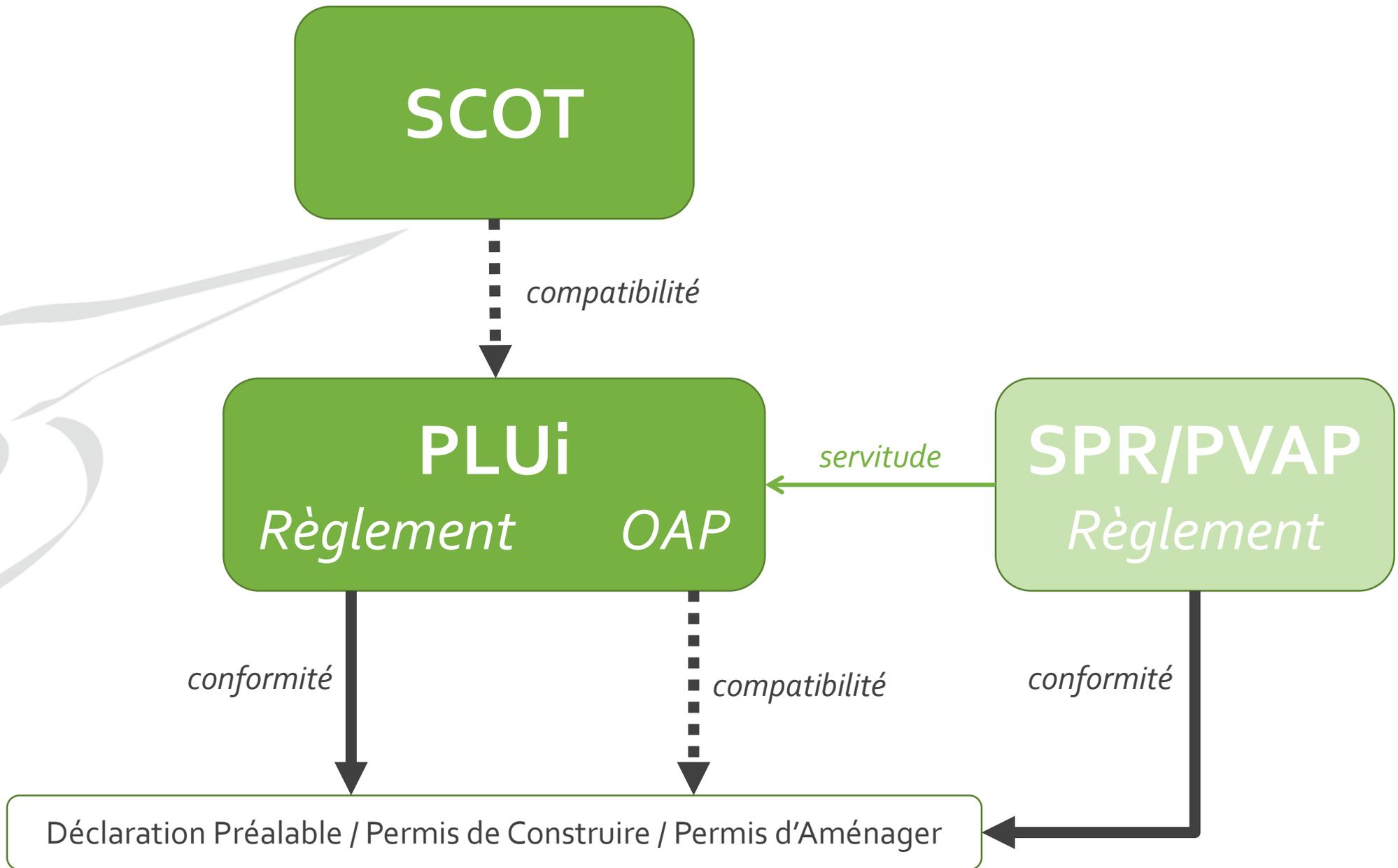
PLUi

Synergie
des
actions

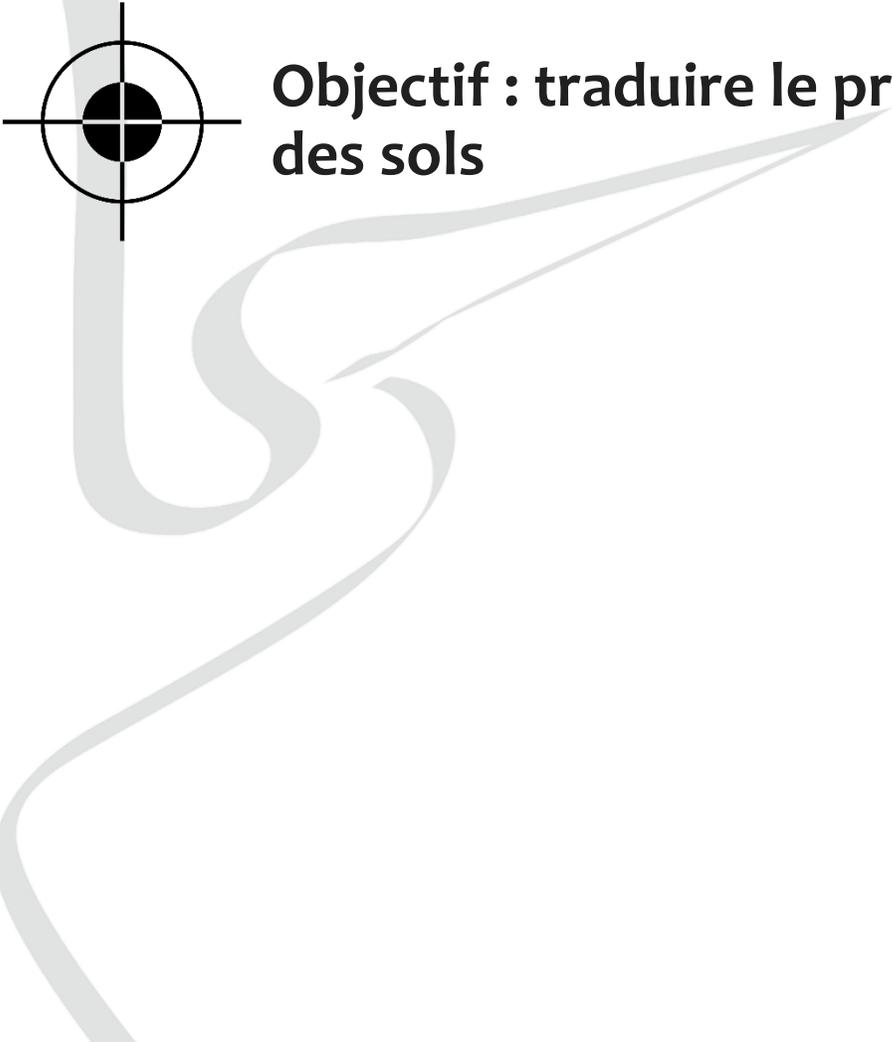
Politique complète
d'amélioration du
cadre de vie

I. Documents d'urbanisme

- Elaboration du PLUi
- Modifications des documents d'urbanisme en vigueur
- Site Patrimonial Remarquable
- SCOT



Documents d'urbanisme : *Elaboration du PLUi*



Objectif : traduire le projet de territoire en réglementant l'utilisation des sols

Documents d'urbanisme : *Elaboration du PLUi*

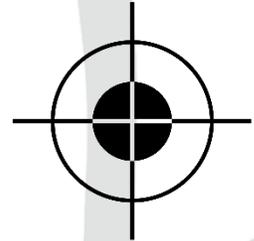
- 12/2013 et 03/2015 : **Prescription**
- 2015 (octobre) : **Début des études avec les BE Citadia et Even Environnement : tranche ferme du marché 154 735 € HT**
- 2016 : **Diagnostic**
- 2017 : **PADD, débattu dans les Conseil municipaux puis en octobre 2017 en Conseil Communautaire**
- 2018 : **Traduction règlementaire (règlement zonage)**
- 2018 (décembre) : **Arrêt**
- 2019 (printemps) : **Enquête publique**
- 2019 (automne) : **Approbation**

Documents d'urbanisme : *Elaboration du PLUi*



- Co-construction avec les élus :
 - Commissions urbanisme dédiées (depuis 2015) : **23**
 - Ateliers territoriaux : **3 sessions**
 - Rencontres individuelles des communes : **4**
- Concertation avec les habitants :
 - Réunions publiques territorialisées : **12**
 - Personnes présentes : diagnostic **300**, PADD **250**, règlement **230**
 - Courriers reçus depuis 2013 : **261**
 - Information des particuliers en RdV ou par téléphone
 - Nombre d'inscrits à l'info lettre PLUi : **207**

Documents d'urbanisme : *Modifications des documents d'urbanisme en vigueur*



Objectif : Adapter les documents d'urbanisme aux besoins du territoire et aux projets exceptionnels

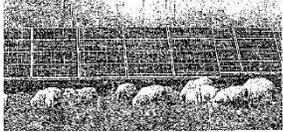
Documents d'urbanisme : Modifications des documents d'urbanisme en vigueur

- 2014
 - PLU St Germain des Prés : Approbation
- 2016
 - Modification simplifiée PLU St Germain des Prés
 - Modification simplifiée PLU Saix
 - Modification simplifiée PLUi (8 communes)
- 2018
 - Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Saix et du PLUi pour de projet photovoltaïque des Calmettes
 - Mise en compatibilité des PLU et du PLUi dans le cadre du projet autoroutier

Sor-Agout

Photovoltaïque: une centrale sur le territoire

Un des axes de travail que les élus de la communauté de communes Sor et Agout ont choisi d'inscrire dans leur projet de territoire est l'engagement dans les transitions énergétiques et écologiques pour impulser une croissance verte sur le territoire.



Une centrale au sol photovoltaïque.

Dans ce cadre, notre intercommunalité a décidé d'accompagner le développement des énergies renouvelables. La société Luxel, porteur de projets spécifiques dans le développement de parc de production d'énergie solaire photovoltaïque, a obtenu en 2011 des démarches pour trouver un lieu favorable à l'installer une centrale au sol. Il est important de préciser que pour qu'un projet photovoltaïque soit viable, il faut rassembler trois éléments : un terrain sans occupation agricole, la présence d'un poste de raccordement avec une puissance suffisante à moins de 10 km, une voisine publique. L'échec du terrain situé au lieu-dit « Les Calmettes », entre les communes de Cambonnet-sur-Saix, Saix, Sérémont et proche de la base de Lataze Les Hauts est apparu comme un lieu idéal pour ce projet. La

CCSA soutient donc cette démarche auprès des partenaires institutionnels et l'adoption des documents d'urbanisme. Suite à la demande de permis de construire déposée par la société Luxel au mois d'août, notre collectivité a entrepris les démarches de mise en conformité des PLU de Saix et

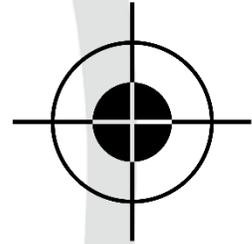
PLUi. Dans un même temps, le 18 octobre dernier, une réunion publique a été organisée afin d'informer la population des tenants et aboutissants de ce projet. Il est

important de noter que cet équipement photovoltaïque aura un impact positif sur l'environnement (énergie verte) mais également sur l'emploi local et les ressources financières publiques. Chiffres clés : 0794 kWc installés (puissance de l'installation photovoltaïque), 8873 MWh/an.

RÉPAS ANNUEL DES RETRAITÉS

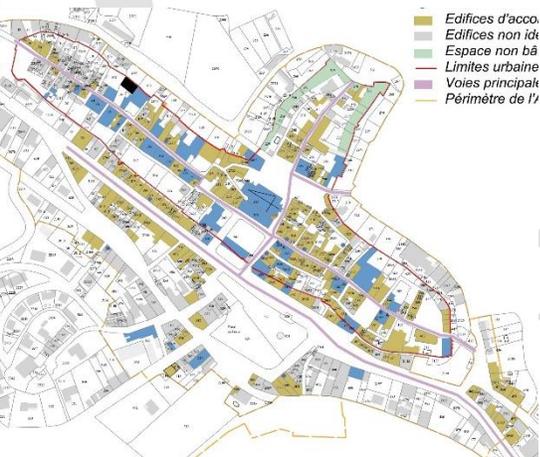
La municipalité de Saix invite tous les retraités de la commune le dimanche 10 novembre, à 14h30, à la salle des Calmettes. On leur transportera les personnes qui le souhaitent et qui seront invitées. Repas offert par l'association des retraités de Saix. Inscription à la mairie, tel. 05 63 71 71 76 ou à l'office de vitalité Jean-Louis.

Documents d'urbanisme : *Site patrimonial remarquable de Puylaurens*



Objectif : Mieux encadrer la rénovation du patrimoine

Documents d'urbanisme : *Site patrimonial remarquable de Puylaurens*



▪ 2016

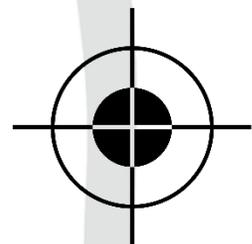
- Lancement de la procédure par la commune

▪ 2018

- Reprise de la procédure par la CCSA en déléguant la réalisation à la commune
- Accompagnement technique et financier de la CCSA
- Arrêt du projet de PVAP en septembre afin de suivre le calendrier du PLUi

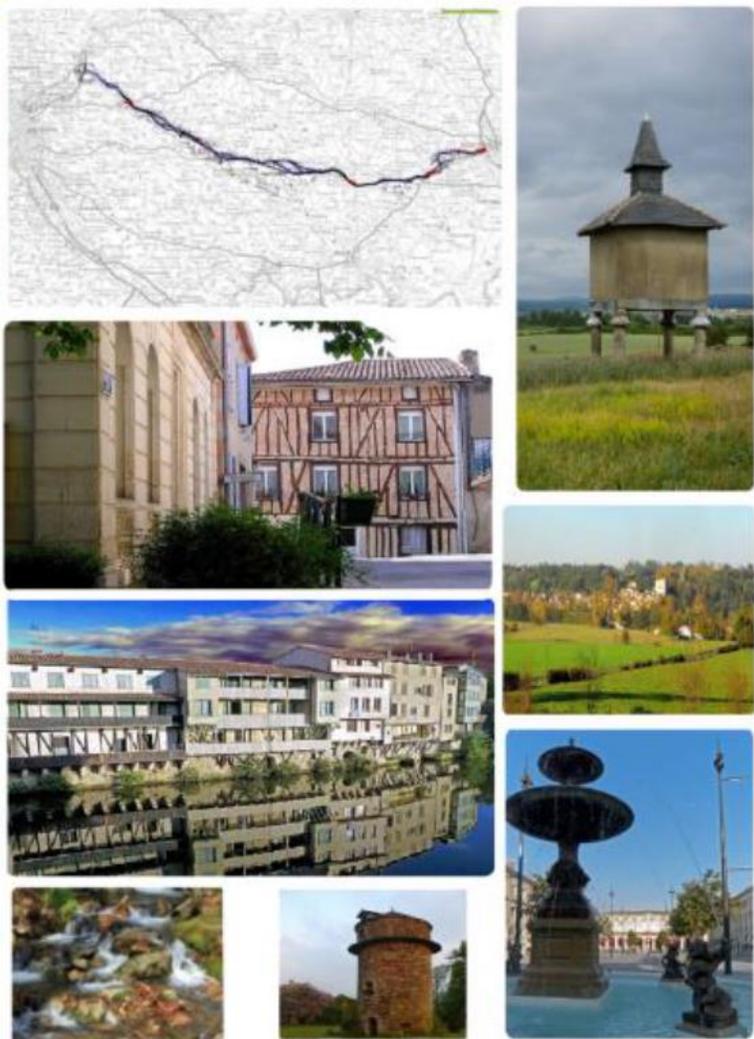


Documents d'urbanisme : SCOT



Objectif : Mettre en place un projet de territoire à l'échelle d'un bassin de vie en encadrant les PLU/PLUi

Documents d'urbanisme : SCOT



- **2015** : lancement de la procédure d'élaboration
- **2016** : réalisation du diagnostic
- **2017** : réalisation du PADD puis arrêt de la procédure suite à une défaillance du BE Aménis
- **2018** :
 - Début d'année : choix d'un nouveau BE, SIAM
 - Milieu d'année : lancement des études puis choix de Castres de suspendre dans l'attente de la DUP de l'autoroute
 - Octobre : suspension définitive du projet avant les élections municipales

II. Cadre de vie



- Charte architecturale et paysagère
- Accompagnement des projets Bourg-centres et des projets urbains
- Schéma et zonage d'assainissement

Charte architecturale et paysagère

Sensibilisation

Préparation Appel à Projet

Développement de documents opérationnels

Des professionnels

Des particuliers

Des élus

Charte espaces publics

Guide des professionnels

Aménageur
et
constructeur

Artisans

Journées
thématiques

Fiches-conseil:
*construction
neuve,
rénovation,
extérieurs, ...*

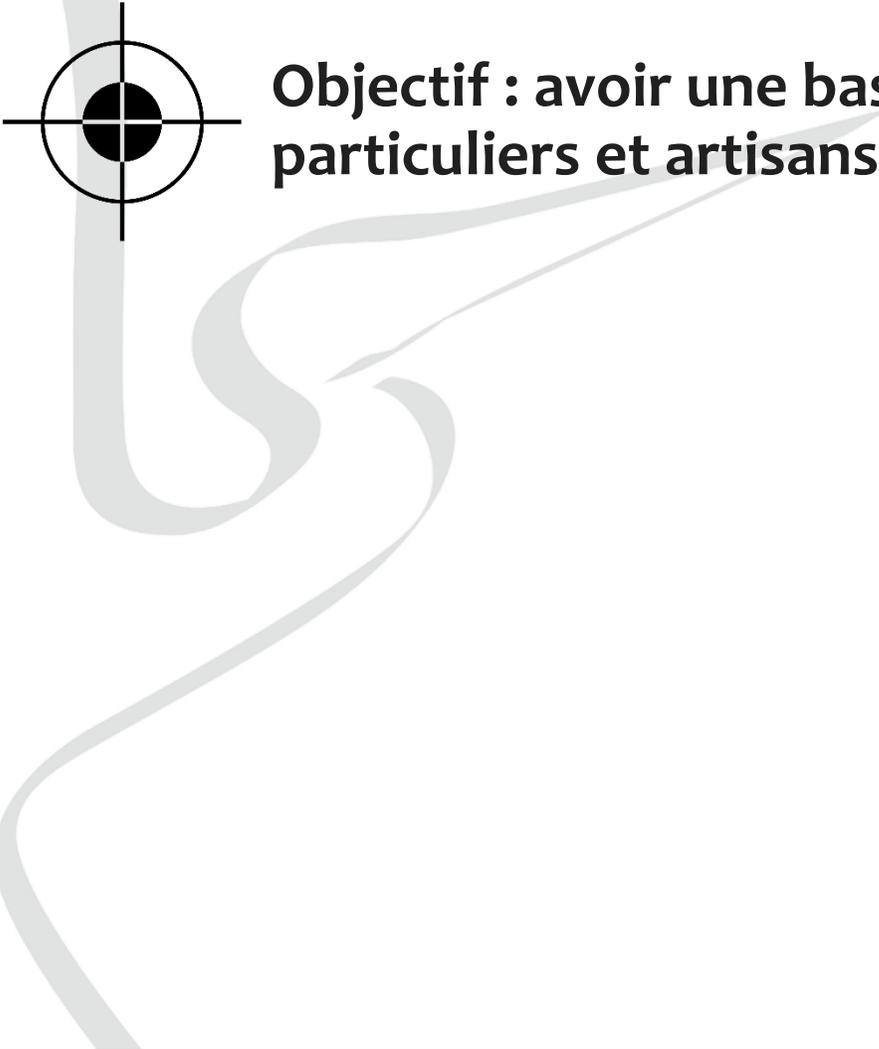
Éléments à
joindre dans
les Cahiers
des charges

Guide des
professionnel
s, ressources
locales, coûts,
...

Artisans
(*coût des
prestations*)

Constructeurs
, aménageurs,
architectes

Cadre de Vie : *Charte architecturale et paysagère*



Objectif : avoir une base de travail pour accompagner les élus, particuliers et artisans dans la préservation d'un cadre de vie de qualité

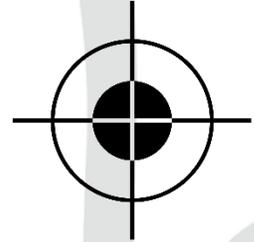
Cadre de Vie : *Charte architecturale et paysagère*



- Réflexions lancées en 2017
- Etude lancée avec le CAUE 81 en 2018
- Rendu du diagnostic en septembre 2018



Cadre de Vie : *Accompagnement des projets Bourg-centre et des projets urbains*



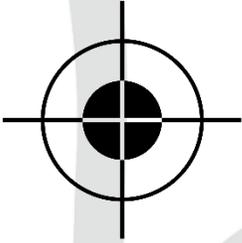
Objectif : Améliorer le cadre de vie et l'attractivité des villages historiques en mettant en place des actions transversales

Cadre de Vie : Accompagnement des projets Bourg-centre et des projets urbains



- Démarche Bourg-centres lancée par la région en 2017
 - **19/12/17** : la CCSA s'engage pour « *mettre en œuvre une politique globale intercommunale* » Bourg-Centre avec ses communes. »
 - **6** communes de la CCSA, issues du diagnostic du PLUi identifiées
 - **2** communes (Saïx et Puylaurens) ont déposé une pré-candidature
 - Trame intercommunale réalisée mi-2018 par le pôle territorial
 - 2018 : **3** réunions organisées avec les financeurs
 - Accompagnement des communes au projet et au montage du dossier

Cadre de Vie : *Schéma et zonage assainissement*



Objectif : cohérence avec la procédure et zonage PLUI et anticiper la prise de compétence « assainissement »

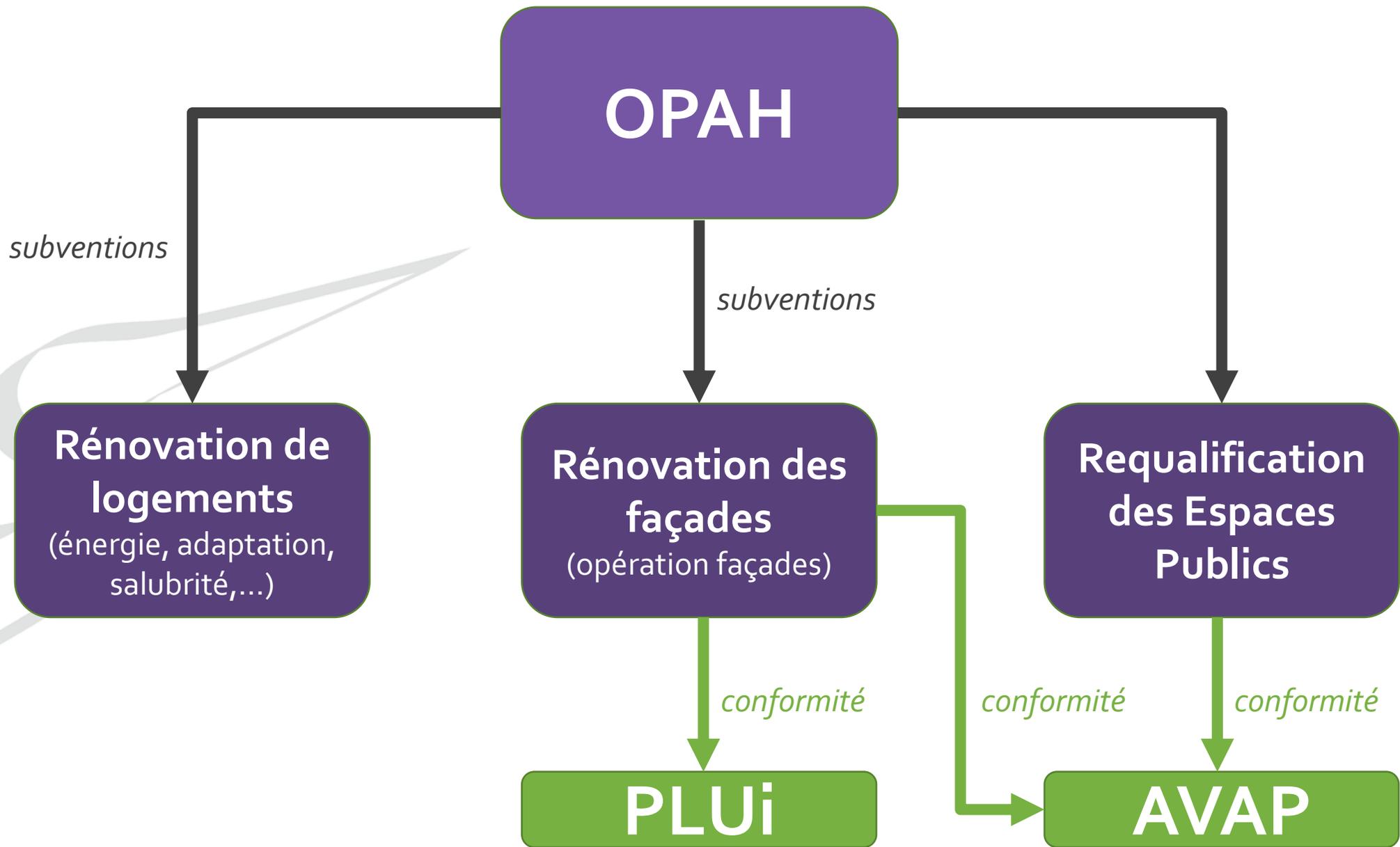


- 2016 : Rédaction du cahier des charges, lancement du marché
- Pilotage de l'Etude débutée en 2017 avec le BE G2C
- Dossier repris par les services techniques début 2018 devant être terminé fin 2018

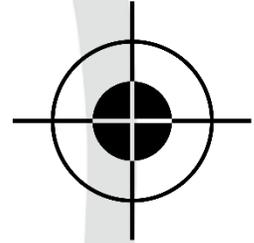
III. Habitat



- OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)
- PDLHI (Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Insalubre)



Habitat : OPAH



Objectifs : Encourager la rénovation de l'habitat, améliorer la qualité de vie

Habitat : OPAH



- Etude pré-opérationnelle débutée mi-2017 avec le BE Issot&Riera
- Diagnostic du territoire via l'analyse de données numériques, la rencontre des élus, le travail de terrain, un questionnaire population et les études de cas.
- Rendu du diagnostic complet en juillet 2018
- Proposition de stratégies d'intervention en septembre 2018
- Affinement des stratégies fin 2018
- Si validation , lancement de l'opération mi-2019 pour 3 ans renouvelables 2 ans

236
questionnaires
retournés

74 projets de
propriétaires
occupants
identifiés

Habitat : PDLHI



- Réunions au niveau départemental afin de structurer un réseau de référents/relais territoriaux

IV. Observatoire

- Analyse des DIA

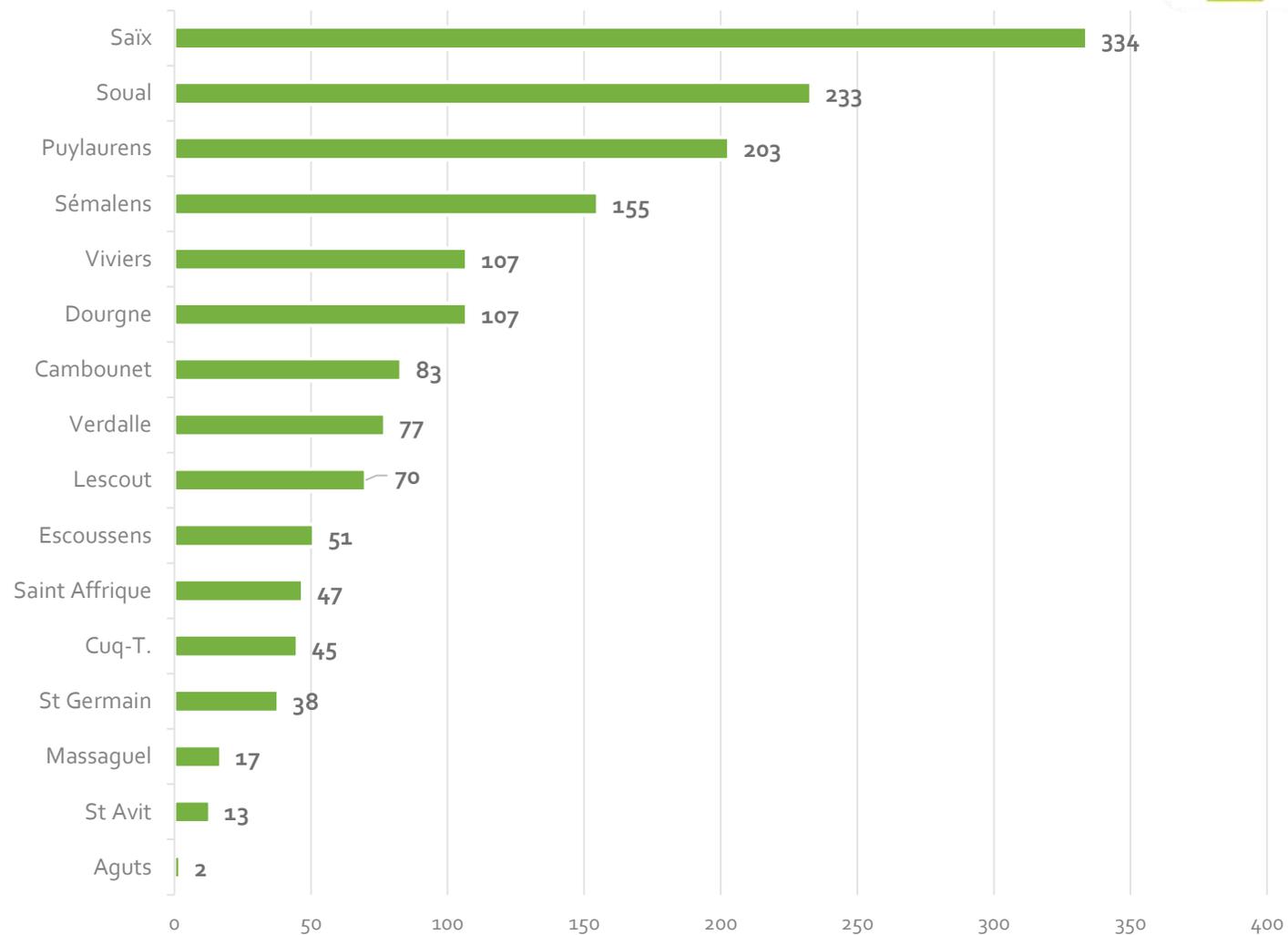


Observatoire : Analyse des DIA

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner

Ce document est transmis à la CCSA en cas de vente d'un bien immobilier en secteur constructible.

1600 DIA instruites environ depuis 5 ans,



Observatoire : *Analyse des DIA*

134 500€ prix moyen d'un logement

1 212€ prix moyen du m² habitable



84 000€ prix moyen d'une maison de village



44 000€ prix moyen d'un terrain constructible

42€ prix moyen du m² constructible

1 726 m² taille moyenne des parcelles constructibles vendues

Observatoire : *Analyse des DIA*

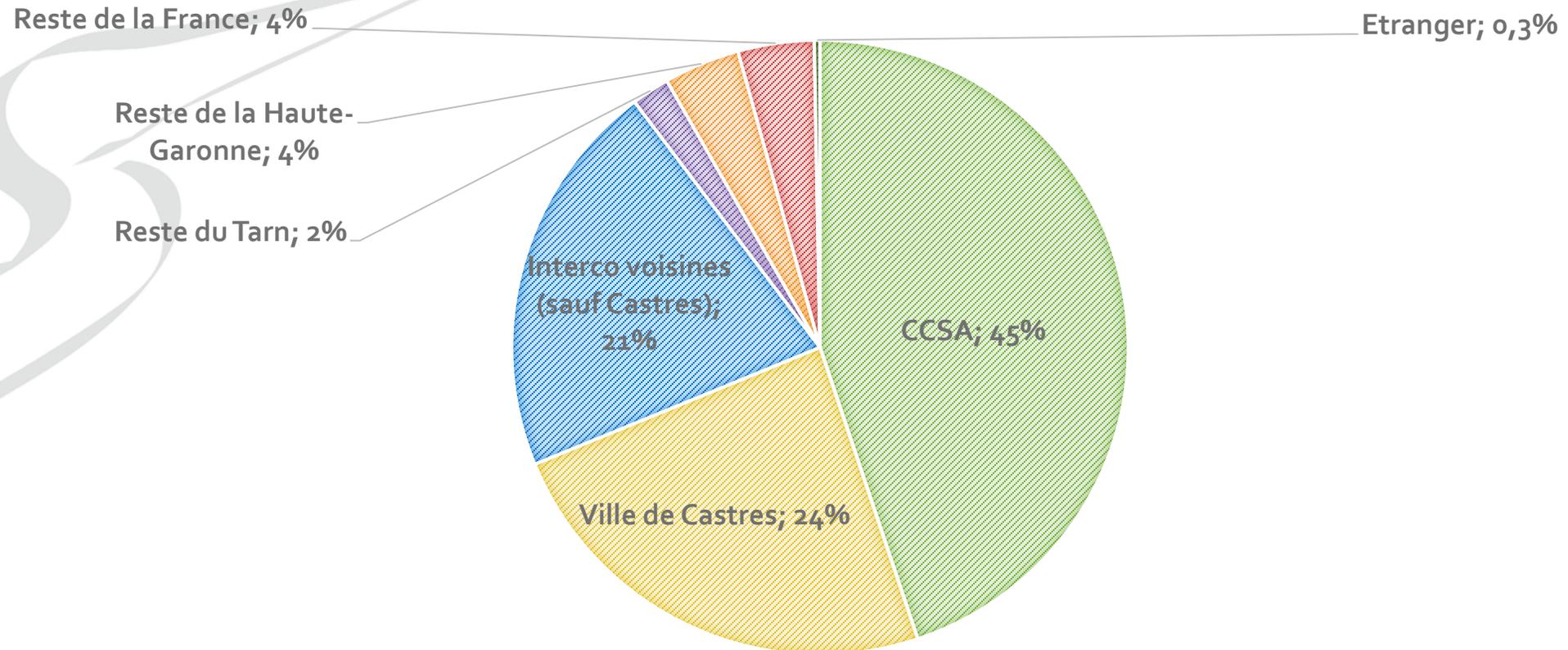
Particularités au sein de la CCSA :

Dourgne et Puylaurens disposent d'un marché dynamique concernant les maisons de village. Les logements vendus y sont moins chers

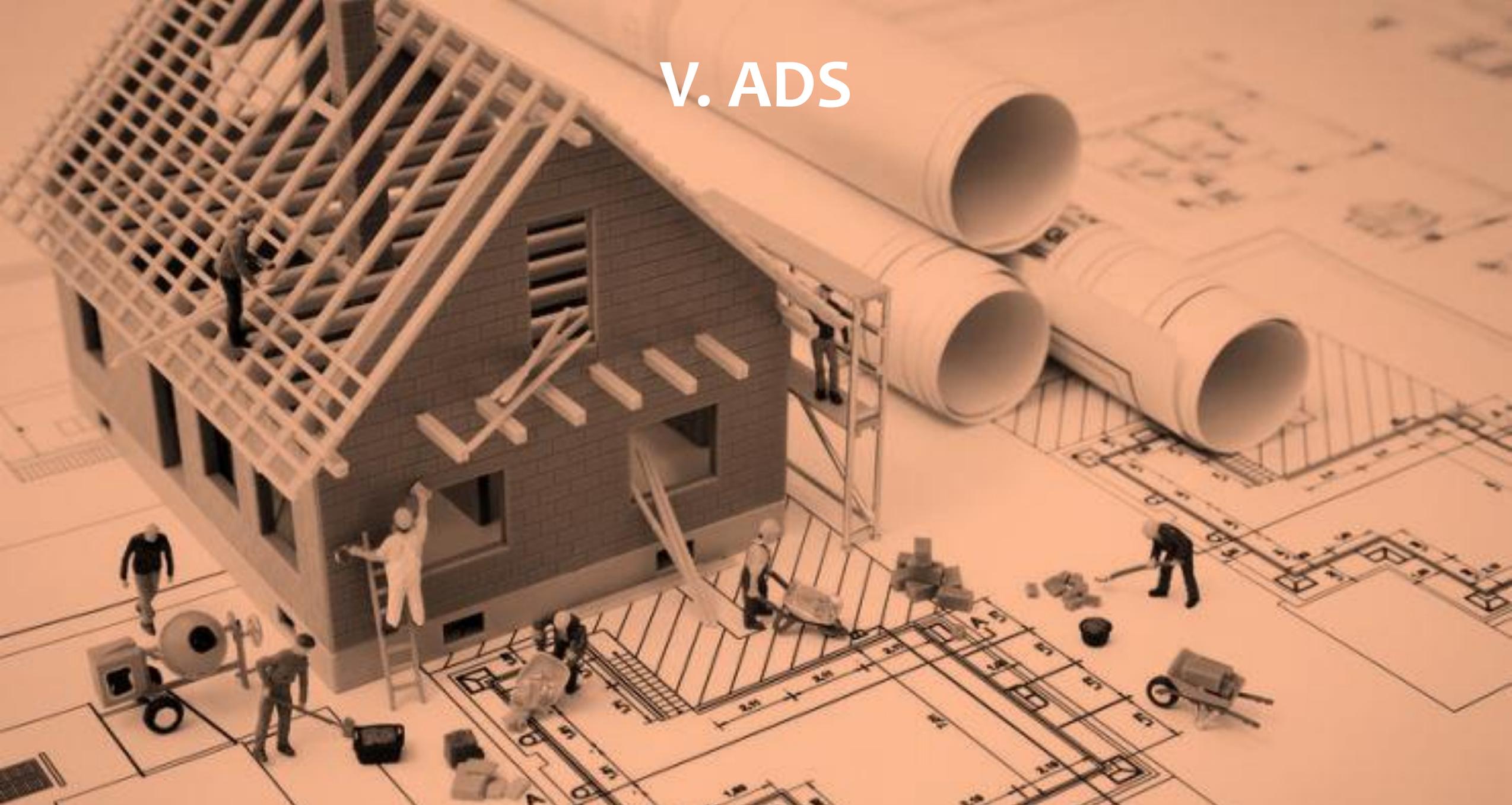
Saix et Viviers sont les communes dans lesquelles le prix moyen du logement est le plus élevé

Observatoire : *Analyse des DIA*

Origine des acheteurs



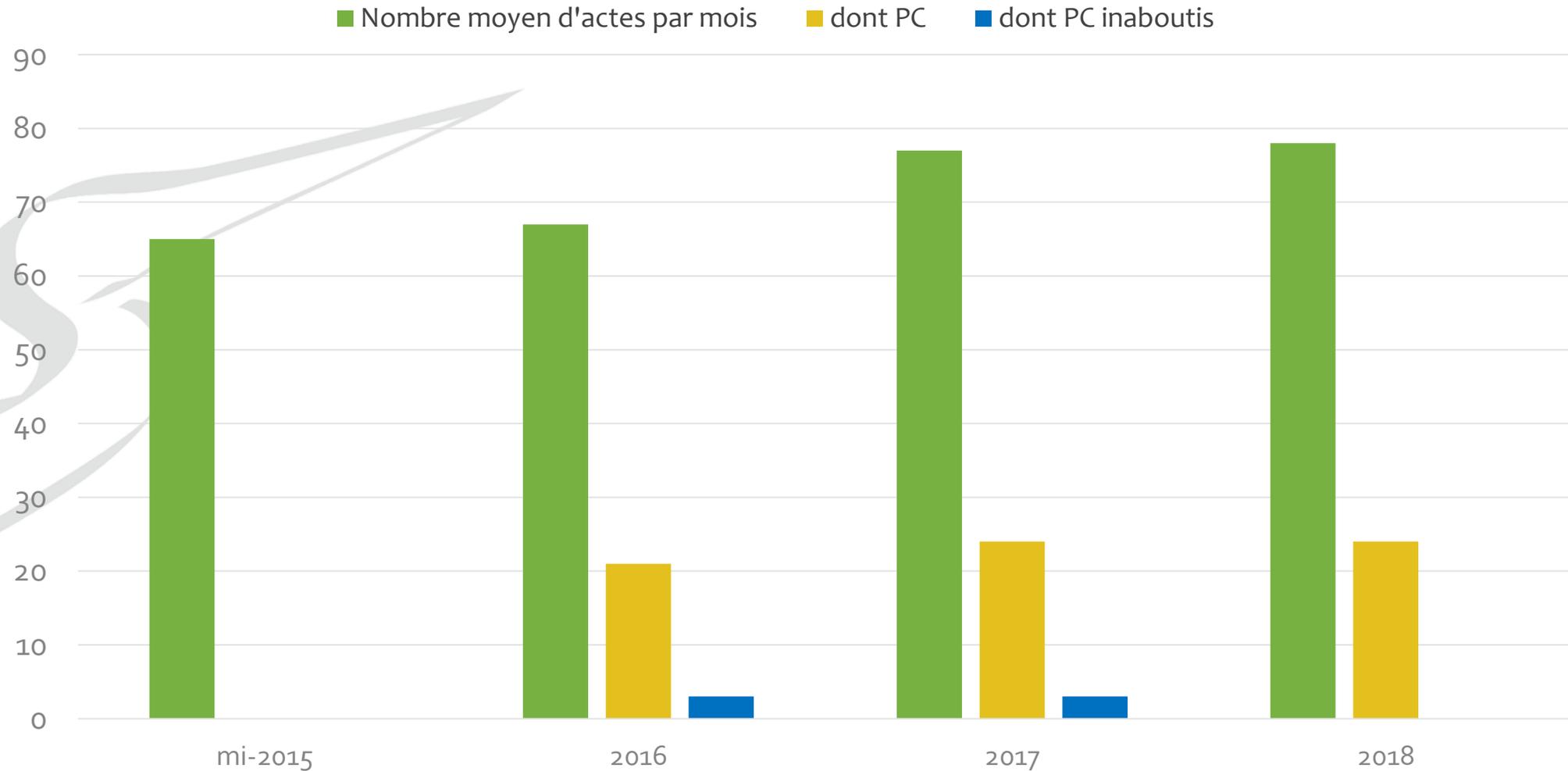
V. ADS



ADS : Le service

- Création du service Juin en **2015**
- En plus de la procédure d'instruction, **des missions complémentaires sont confiées au service commun :**
 - La veille juridique
 - La formation des instructeurs
 - Le suivi du pétitionnaire
 - La relation à l'ABF/SDIS/ l'architecte conseil / le paysagiste conseil
 - L'accueil amont du pétitionnaire en cas de besoin avant dépôt par le pétitionnaire en mairie »
- Le personnel : **3** instructeurs, dont 1 responsable, **2,6** ETP
- 2016-2018 : **850** actes instruits par an en moyenne
- mi décembre 2018 : **892** actes instruits depuis le début de l'année

ADS : évolution du nombre d'actes instruits



VI. Le projet de territoire



Une offre territoriale qualifiée autour du Bien-être et de la Santé

Projet de territoire : *La démarche*

- 2014 : Démarrage de la réflexion
- Juillet 2015 : présentation en séminaire du projet et de l'ambition commune
- **2015 validation du projet**

Projet de territoire : *La démarche*

- **3 objectifs :**

- Développer l'activité et la création d'emplois sur le territoire
- Engager la transition énergétique dans l'offre d'accueil et l'offre économique
- Réaliser le maillage des équipements surtout le territoire en s'appuyant sur la réalité quotidienne des « bassins de proximité »

- **13 actions validées en 2015**

- **10 actions réalisées ou en cours en 2018**

VII. Les perspectives 2019-2020

A photograph of two hands, one from a darker-skinned person and one from a lighter-skinned person, reaching towards each other in a golden field at sunset. The hands are positioned as if about to clasp or support each other. The background is a warm, golden-brown sky with some grass in the foreground.

OPAH opérationnelle

Charte architecturale et paysagère : déclinaisons et actions

Bourg-centres : des projets à accompagner

La mobilité en question

Les perspectives 2019-2020

- OPAH : début de la phase opérationnelle en 2019 pour 3 ans
 - Budget, subventions déduites, de 50 000€ à 100 000€ par ans pendant 3 à 5 ans
 - Animation par un prestataire
- Charte architecturale et paysagère : déclinaisons et actions
- Bourg-centres
 - Pré-candidatures possibles pour Soual, Dourgne, Sémalens et Cuq-Toulza
 - Mise en place possible d'une concertation pour co-construire les projets
- Réflexion sur un projet de mobilité