

SCoT

PAYS D'AUTAN

COMPTE-RENDU DE LA PRESENTATION DU SCOT DU PAYS GAILLACOIS– du 25 septembre 2008

Présents :

Jean-Pierre PARIS : Président SCoT
Vincent GAREL : délégué Aiguefonde
Jean-Luc DEVRED : délégué Aiguefonde
Claude AUSSILLOU : délégué Boissezon
Yohan ZIEGLER : délégué Caucalières
Gilles SOLOMIAC : délégué Labruguière
Francis RIVAS : délégué Payrin-Augmontel
Brigitte MAS : déléguée Pont de l'Arn
Robert BARTHES : délégué Valdurenque
Claude BLAVY : délégué Sémalens
Brigitte SARACCO : déléguée Saint-Amans Valtoiret
Georges RAMIREZ : délégué Sauveterre

Bruno BLAISE : observatoire économique et social CACM
Franck RIGOLLE : directeur CACM
Chloe CABROL : chargée de mission « intermodalité et restructuration des quartiers gare » CACM
Alexandre WODZYNSKI : directeur du Pays d'Autan
Mamadou DIENG : responsable Agenda 21 local, ville de Guédiawaye (Sénégal)
Brigitte MASQUELIN : chef de projet SCoT

Jean-Pierre PARIS remercie M. Pascal NEEL, Vice-Président du Pays Gaillacois en charge du SCoT et Miren MARTIN-ITURRIA, chef de projet, d'avoir accepté de venir présenter le SCoT Gaillacois qui va être prochainement soumis à enquête publique, et propose de commencer la présentation.

Pascal NEEL : indique que c'est toujours intéressant de parler de son expérience et rappelle que sur le Gaillacois, il existe une habitude de travail des élus du territoire, née au moment de la création de l'autoroute.

Miren MARTIN-ITURRIA : présente un diaporama sur le SCoT. En préambule, le Gaillacois est un territoire rural, « cerné » par 4 villes : Toulouse, Montauban, Albi et Castres, et cette spécificité est importante pour la suite.

Le premier enjeu majeur du territoire est l'accueil de population, et la croissance importante des permis de construire ces dernières années en témoigne. Il s'agit donc de définir localement des principes d'utilisation des sols, l'objectif du SCoT étant de préserver l'identité du territoire, tout en étant pays d'accueil.

Les partenaires du SCoT : un Syndicat mixte avec compétence SCoT, 2 bureaux d'études, les collectivités membres, l'Etat, les chambres consulaires et divers institutionnels

Quelques exemples éclairants sujets à débat :

La protection des sols agricoles : la Gaillacois a un paysage marqué par le travail de la terre et l'agriculture représente 5 000 emplois. L'enjeu est donc : la protection des terres agricoles. La commande était clairement, dans ce domaine : on arrête de considérer l'espace agricole comme une réserve foncière d'urbanisation.

Autre thème : l'extension de l'urbanisation n'est autorisée qu'en continuité des villes, villages et hameaux... mais le Gaillacois est caractérisé par des bourgs promontoires, là, il n'est pas question de favoriser la continuité bâtie car on dénaturerait complètement l'image urbaine de ces bourgs. Donc, le SCoT donne une méthode pour ce cas de figure. Pour les bourgs qui ne peuvent

s'étendre en continuité, il sera nécessaire d'engager une démarche intercommunale afin de décider où développer de nouveaux espaces urbains.

Autre thème : les transports en commun. L'objectif du SCoT est de favoriser les transports en commun et sur le Gaillacois, en particulier, ceux de la Région et du Département, puisque le Gaillacois n'a pas de compétence en transports urbains. Le SCoT prévoit donc d'améliorer l'offre en hiérarchisant les voies du territoire afin de préserver la fluidité de la circulation des bus et des véhicules personnels, sur des axes structurants qui ont été définis, comme :

- Toulouse-Albi
- Gaillac-Graulhet.....

Sur ces tronçons, des contraintes sont imposées aux communes traversées, et notamment les développements urbains le long de ces axes ne sont plus autorisés.

Les grandes avancées dues au scot :

- **L'amélioration de la protection des paysages**, il s'agit juste d'amélioration, car de fait, les paysages sont déjà très protégés sur le Gaillacois
- **La quantification possible de l'étalement urbain**, puisque le SCoT ne permet d'urbaniser que 700 ha à vocation habitat, jusqu'en 2025, c'est la moitié de ce qui serait consommé dans un scénario tendanciel. Le SCoT encourage aussi la réappropriation des friches, ou des enclaves dans les bourgs ruraux... qui permettent de dégager de grandes capacités, en renouvellement urbain.
- **La réalisation de logements à loyer maîtrisé.**
- En matière de mobilité, aussi, **l'amélioration des quartiers gare**
- En matière de développement économique, comme le SCoT comporte 4 communautés de communes, il faut concilier 4 politiques économiques....

En matière de cartographie :

Dans le PADD, il existe une carte des développements de l'urbanisation et de l'organisation de l'offre de services, qui tient compte de la hiérarchie des pôles urbains existants que sont les pôles principaux de Gaillac et de Graulhet, puis les pôles secondaires situés dans le couloir transversal de l'A68 (Rabastens, Lisle-sur-Tarn), enfin les pôles relais ou bourgs ruraux plus en retrait des grands axes et des pôles principaux, qui structurent et maillent le reste du territoire.

Dans le Document d'Orientations Générales, document prescriptif du SCoT, il existe une carte des espaces à enjeux, où on peut voir en particulier les routes concernées par les coupures d'urbanisation sur l'axe Toulouse-Albi ou sur l'axe Gaillac-Graulhet

Enfin, comment le SCoT s'applique-t-il ? Aujourd'hui, c'est la règle de compatibilité qui régit les rapports du SCoT avec les autres : documents: PLH, PLU, cartes communales. Ce rapport signifie que les documents ne doivent pas se contredire.

Le SCoT du Gaillacois donne des avis sur les PLU et les PLU intercommunaux, par le biais d'une commission SCoT, considérant que les choix des communes impactent une échelle plus large que le seul territoire communal. **Les documents d'urbanisme communaux sont donc débattus au sein de la commission urbanisme du SCoT** puis l'avis du SCoT est rendu sous forme de délibération de l'assemblée.

Pascal NEEL : avant le SCoT, il n'y avait pas de stratégie de territoire. Et cette absence de stratégie permettait aux propriétaires fonciers de penser, qu'aux abords des villes, leur terrain serait un jour ou l'autre constructible. Quand on leur explique que non, c'est difficile. Mais le SCoT permet de mettre de la distance entre les maires et les électeurs propriétaires fonciers, lors des modifications ou révisions de PLU. En retour, la solidarité des élus est nécessaire pour défendre la stratégie du territoire et l'intérêt général.

Il est arrivé que la commission urbanisme du SCoT refuse de valider certains documents d'urbanisme. Le Comité syndical a toujours suivi l'avis de cette commission, même lorsque le SCoT n'était pas approuvé, jugeant qu'il valait mieux anticiper. Aucune commune n'a pris le risque d'un recours en tribunal administratif. Si une commune ouvre trop de terrains à l'urbanisation, cela génère beaucoup de problèmes, notamment, comment les équipements vont-ils suivre ?... ces questions sont discutées en commission et en fait permettent de faire mûrir les projets dans le sens de l'intérêt collectif.

Jean-Pierre PARIS : les communes avaient-elles révisé leurs documents d'urbanisme avant le SCoT ou pas ?

Pascal NEEL : l'urbanisme des communes a continué à vivre pendant l'élaboration du SCoT. Beaucoup de communes ont élaboré des PLU et des cartes communales, pendant les études de SCoT, mais elles sont venues présenter leurs travaux à la commission urbanisme du SCoT.

Jean-Pierre PARIS : vous avez mis combien de temps pour réaliser le SCoT ?

Pascal NEEL : le périmètre a été délimité en août 2002. Après, il y a eu quelques difficultés liées au financement des études... les élus se sont dit : « non seulement on va avoir de nouvelles contraintes dans nos documents d'urbanisme, mais en plus, il faut payer »...

Mais progressivement, l'idée que les choses ne peuvent continuer comme cela et qu'il faut effectivement se doter d'un projet collectif a fait son chemin. Par exemple, l'agriculture, pour nous, c'est un atout et un potentiel et la chambre d'agriculture nous a bien aidés à diffuser l'idée que la terre agricole n'est pas un réservoir de terrains à urbaniser, et à faire de la plus-value pour quelques propriétaires. La prise de conscience que cela générerait de l'étalement urbain et un coût de plus en plus important pour les collectivités : assainissement, ramassage scolaire... s'est faite progressivement, sans compter le coût énergétique de ce développement non maîtrisé.

Sur la question du projet économique, les difficultés résident dans l'arbitrage concernant les zones d'activités. D'une part, les communes ont déjà acheté le foncier, d'autre part, la TPU est instaurée à l'échelle des Communautés de communes et pas du SMIX de Pays. Donc il fallait dans le cadre du SCoT, faire avancer les choses sur un plan général et stratégique. Par exemple, à Lisle/Tarn, les élus souhaitaient réaliser « une zone emblématique » sur un foncier éloigné de tout, dans un no man's land. Cela n'a pas de sens. On ne va pas créer des services au milieu de nulle part. Le SCoT a fait le choix que le mieux était de placer une zone économique aux abords de Gaillac. En plus avec Graulhet, pas de problème de concurrence, puisque ces 2 villes sont dans la même Communauté de communes.

A Rabastens, une zone économique est prévue aux abords de l'échangeur autoroutier.

Les arbitrages entre Gaillac et Rabastens se sont fondés sur une logique de hiérarchisation.

Jean-Pierre PARIS : il y a sur le Gaillacois, une prédominance agricole, certes, mais traitez-vous le problème des friches industrielles de Graulhet, y-a-t-il des investisseurs sur ces friches ?

Pascal NEEL : au début du SCoT, on était dans des contextes différents : Gaillac agricole, Graulhet industriel avec une histoire locale difficile. Mais aujourd'hui, c'est très différent. Le gain de Graulhet au travers du SCoT, c'est de se lancer dans la reconquête de la ville sur la ville. Une crèche est réalisée en ville dans d'anciennes friches, et il y a une collaboration entre le SCoT et le document d'urbanisme de Graulhet. Avant, il était plus facile de créer des lotissements sur la périphérie, maintenant les nouvelles équipes municipales vont favoriser la reconquête du centre ville, notamment au travers du PLH. En matière d'investissements, un cinéma doit être créé en ville et non pas, comme souvent, en périphérie.

Les orientations du SCoT sont prises en compte dans les schémas structurants d'organisation des villes.

Franck RIGOLLE : comment trouver des limites à l'extension urbaine dans un contexte de croissance démographique ?

Pascal NEEL : on aurait pu dire, dans le SCoT, telle commune a droit à tant d'ha à urbaniser à l'horizon 2025, sur la base de la population, de la surface communale ou autre. Mais, on n'est pas parti sur un schéma directif et on laisse aux communes leur libre arbitre. Le SCoT examine chaque projet par rapport aux orientations générales. Les communes examinent les capacités des bourgs centre, des hameaux et prévoit des extensions raisonnées, par rapport à leurs besoins. Aussi, par exemple, 2 maisons ne peuvent constituer un hameau. Les communes font leur PLU, si les extensions prévues sont démesurées, le SCoT ne les accepte pas. Le SCoT a prévu d'urbaniser au maximum 700 ha à vocation habitat, sur son territoire à l'horizon 2025, les prévisions des communes doivent rester dans cette enveloppe.

Sur l'urbanisation linéaire le long des routes, là, le SCoT est plus contraignant en interdisant la construction, par le maintien de coupures vertes.

De manière générale, nous fonctionnons de façon consensuelle.

Vincent GAREL : si vous avez prévu 17 000 habitants de plus, il faudra bien les mettre quelque part ?

Pascal NEEL : il faut restreindre l'étalement urbain. Les communes doivent donc densifier et l'outil PLU est plus adapté que la carte communale, pour y arriver.

Sur la densification, je remarque que dans mon village, on est plus indépendant à vivre dans des maisons accolées que dans certaines maisons de lotissement, où, il y a souvent plus de problèmes de cohabitation avec les voisins que dans les villages traditionnels ou dans les rues de maisons de ville. Par exemple, il n'est pas rare, dans un lotissement que quand on sort sur sa terrasse, on donne sur la terrasse ou la cuisine du voisin..... Les anciens faisaient bien les choses. Sans compter, qu'une urbanisation plus dense de ce type, permet d'économiser l'énergie. On remarque en plus que les bailleurs sociaux réalisent des maisons qui sont plus agréables (confort, esthétique, architecture, économie d'énergie...), que les maisons de pavillonnaires.

Vincent GAREL : sur la question de la coupure d'urbanisation le long des axes structurants, les mairies ont adhéré ?

Pascal NEEL : le SCoT n'a reçu qu'un seul avis défavorable d'une commune. Mais le fait que le Département annonce que s'il y a des maisons le long des départementales, il faudra réaliser des ronds-points et ceux-ci seront à, 50%, à la charge des communes, fait réfléchir les communes concernées. Il faut bien comprendre que l'urbanisation linéaire le long des départementales, entraîne des ralentissements dus à la limitation de vitesse à 70kms/h voire 50, ou à la multiplication de ces ronds-points et crée des zones à risques pour la sécurité. Les maisons construites le long de ces voies sont des erreurs d'urbanisation.

Franck RIGOLLE : comment les maires ont-ils perçu que densité=qualité, quand on pense couramment que la qualité c'est une maison au milieu d'une parcelle de 3000 m². Est-ce que cela a changé grâce au SCoT ?

Pascal NEEL : l'augmentation du prix des terrains nous aide. A 90 euros/m², la question de la construction se pose autrement, comment faire de la qualité avec des petits terrains ? Déjà, on ne peut plus placer la maison au milieu de la parcelle. Il faut donc avancer et évoluer dans la réflexion par rapport à ces problèmes. Le SCoT est en fait le liant de tous les facteurs qui influent sur l'aménagement et les développements urbains.

Franck RIGOLLE : sur les arbitrages en matière de zones économiques, comment éviter la tentation d'implanter des zones économiques et commerciales à chaque échangeur ?

Pascal NEEL : l'autoroute est importante, mais d'abord ce n'est pas un moyen de desserte locale, il faut autre chose. Ensuite, qu'est-ce qui fait l'attractivité d'un territoire ? En réalisant des zones économiques à chaque échangeur, on est en concurrence avec tout le monde, de Bordeaux à Marseille, il y a quantité de territoires équivalents au nôtre. Par contre, quelles sont les bonnes questions ? Pour les entreprises qui s'installent, il faut pouvoir loger les salariés, y compris dans des logements sociaux, il faut des crèches, dans ce contexte, le mieux c'est la proximité d'une ville, Gaillac pour nous.

En outre, nous développons une stratégie touristique sur le territoire, des zones économiques à tous les échangeurs, ce n'est pas déterminant dans cette perspective.

Cela dit, nous disposons de terrains à vocation économique sur notre territoire, et donc de la capacité à offrir du foncier aux entreprises qui le demandent. Il semble que le Tarn dispose d'un potentiel de réserves pour les 20 années à venir. Si on réalise des zones d'activités à l'esthétique douteuse partout, le territoire n'est plus attractif. Les Communautés de communes ont bien compris et adhéré à ces réserves.

En plus, nous avons la zone des « portes du Tarn », en concurrence directe. Alors, les entreprises qui sont intéressées aujourd'hui pour venir sur nos zones, préféreront les « portes du Tarn » demain.

Vincent GAREL : si le Gaillacois est déterminé par sa vocation agricole, sur notre territoire, nous aménageons des zones à vocation « haute technologie », mais nous devrions aussi avoir un regard approfondi sur le tissu de PMI-PME... pour offrir des terrains sur ce profil d'entreprises qui sont sans doute plus résistantes aux crises économiques que les grands groupes. Aujourd'hui, nous avons des difficultés à répondre aux besoins de ces petites et moyennes entreprises. Mais il faut effectivement voir ce qui nous différencie, c'est intéressant.

Jean-Pierre PARIS : l'augmentation de population que vous envisagez nous fait envie, savez-vous de quel type de population il s'agit ?

Pascal NEEL : cette augmentation est due à la proximité de Toulouse, c'est indéniable pour 50%. Mais avec les problèmes d'augmentation du prix des carburants, les choses peuvent évoluer. C'est pourquoi, nous souscrivons entièrement au projet régional de renforcement du réseau ferroviaire. Cette population apporte aussi à l'économie locale, des emplois de services.

Jean-Pierre PARIS : que pensez-vous d'un interscot du Tarn ?

Pascal NEEL : au niveau des élus, il faut le faire rapidement. Nous avons essayé de nous associer à la démarche toulousaine, sans succès. Un interscot du Tarn nous donnera plus de poids dans le choix de Toulouse et de la Région. Par exemple, l'arrivée du TGV va impacter notre territoire donc, ce serait bien que nous soyons associés à la réflexion. Il faut que nous mettions en avant nos synergies et nos spécificités, il ne faut pas se voir en concurrents. Avec les « portes du Tarn », on aurait pu être dans le même SCoT, à mon sens, dans 5 ou 6 ans les périmètres de SCoT vont évoluer et je refuse de voir les « portes du Tarn » comme un concurrent.

Jean-Pierre PARIS : quelles thématiques ont été les plus difficiles à aborder, au cours de ce SCoT ?

Pascal NEEL : ce sont surtout les Communautés de communes qui ont le plus à répondre des perspectives du SCoT. Car, une augmentation d'habitants, comme ce qui est prévu, sans augmentation de la taxe professionnelle, cela pourrait être inquiétant.

Miren MARTIN-ITTURIA: La demande de services est traitée par les Communes et Communautés de communes. Le SCoT n'est pas utilisé pour agir directement sur la création de services. Le SCoT est un outil au sein d'une boîte à outils. Il établit des principes fondamentaux d'aménagement, d'urbanisme et de gestion foncière qui agissent indirectement sur les services (axes structurants, transports en commun...), mais certaines thématiques ne font pas directement l'objet de prescriptions, par contre, le SCoT constitue une référence et un socle commun. L'écueil serait de vouloir traiter toutes les thématiques au même niveau. L'objectif pour le Gaillacois était de valider le travail réalisé avant les élections municipales, le SCoT n'est pas non plus parfait sur tout, mais il peut évoluer. Il faut se donner des échéances, aussi, c'est important.

Jean-Luc DEVRED : vous avez dessiné comme axe structurant Albi-Toulouse, et le lien Gaillac-Castres ?

Pascal NEEL : l'autoroute de Castres va beaucoup impacter le développement de Graulhet. Les découpages administratifs devront tenir compte de ce qui se passe sur le terrain. Ce serait un handicap pour nous que Graulhet reste administrativement rattaché à Castres. Notre territoire est à cheval sur 2 arrondissements, cela ne facilite pas le travail avec les services de l'Etat.

Jean-Pierre PARIS : quand on regarde votre périmètre, on se dit qu'il paraît homogène.

Pascal NEEL : pas du tout. Entre Castelnau de Montmirail et Graulhet, il n'y avait pas beaucoup de points communs au début. Mais nous avons appris à travailler ensemble. Et sur l'homogénéité, ce n'est jamais évident, il faut être très vigilant.

Jean-Pierre PARIS : et si c'était à refaire, vous referiez la même chose ?

Pascal NEEL : non, sinon, l'expérience ne servirait à rien. Mais nous sommes tenus à d'autres obligations, aussi, nous nous excusons de ne pas développer.

Jean-Pierre PARIS : nous vous remercions de nous avoir fait partager cette expérience.

PDT PARIS