

Valderiès élabore son PLU

Qu'est ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document dont les missions sont multiples. Il permet d'orchestrer les différents projets en donnant une cohérence aux aménagements communaux sur les dix prochaines années et fixe les règles d'utilisation du sol.

Il prend en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires notamment en matière de protection de l'environnement, d'habitat et d'équipement dans un souci de développement durable. Il se fait en concertation avec les personnes publiques associées et les habitants.

Les élus ont choisi d'élaborer un PLU au contenu modernisé. Les enjeux principaux de cette modernisation sont la clarification, la mise en cohérence et la lisibilité des règles d'urbanisme afin de faciliter leur utilisation et leur traduction opérationnelle. Cette réforme passe notamment par un nouveau règlement structuré autour de 3 axes :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où construire) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (prise en compte de l'environnement) ;
- Les équipements et les réseaux (comment s'y raccorder).

Quelle démarche ?

En séance du Conseil Municipal du 29 mars 2018 (délibération de prescription), M. le Maire a présenté les raisons pour la commune de se doter d'un document d'urbanisme et d'engager l'élaboration d'un PLU, à savoir :

- Transformer la carte communale pour avoir un document plus précis en termes d'urbanisme sur la commune

Qu'est-ce qu'un PADD ?

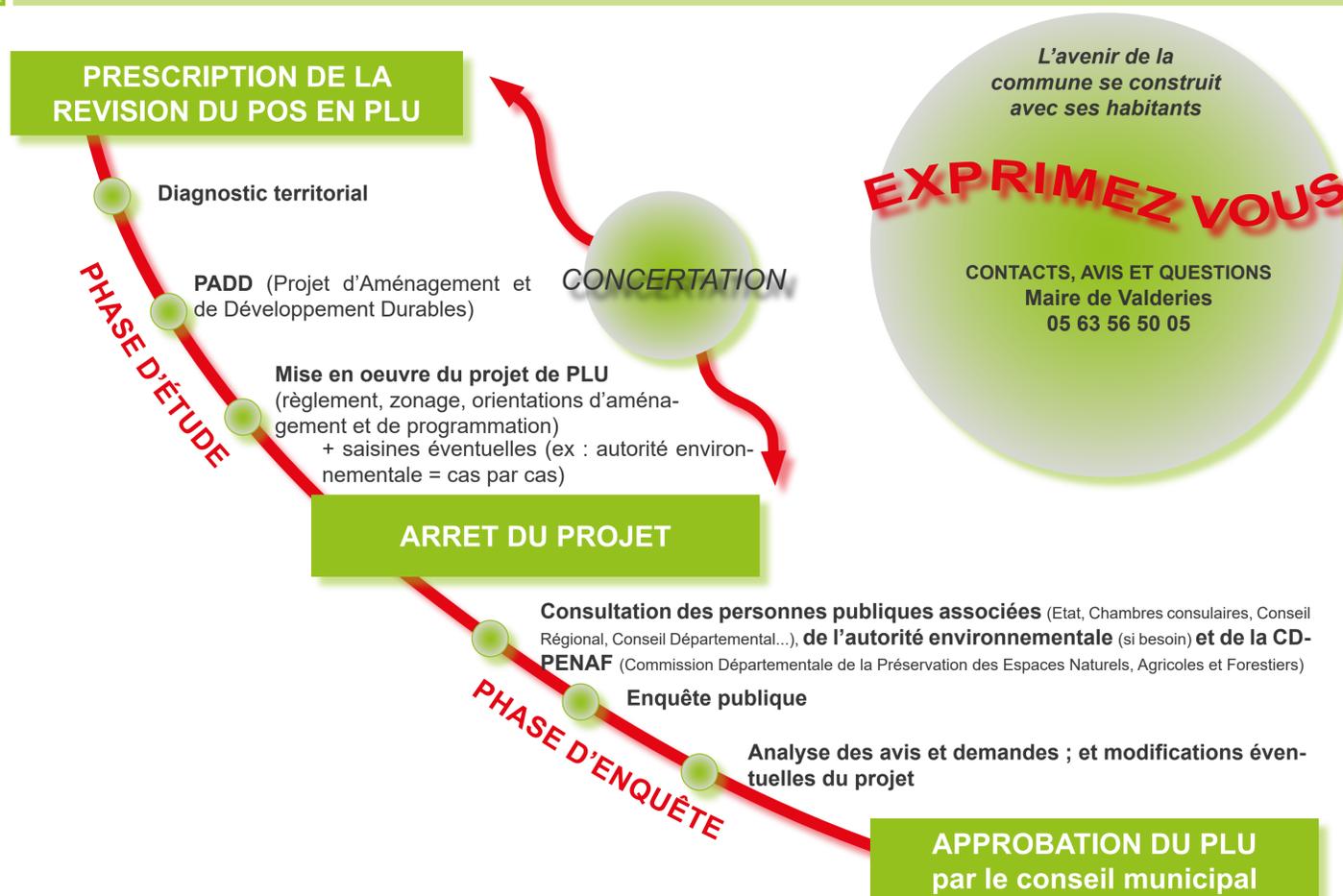
Le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire, exprimant la politique d'urbanisme de la commune. Il doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues et retranscrites dans le PADD doivent respecter les objectifs et principes édictés par le code de l'urbanisme.

Le PADD de Valderiès énonce donc les grandes orientations d'aménagement, de programmation et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune pour les 10 années à venir. Ces grandes orientations sont issues des constats et enjeux relevés lors du diagnostic territorial, élaboré par OC'TÉHA.

Le projet de PLU (zonage, règlement, OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation) devra être en cohérence avec les orientations établies dans le PADD.

Quelle est la procédure ?



Comment se compose un PLU ?

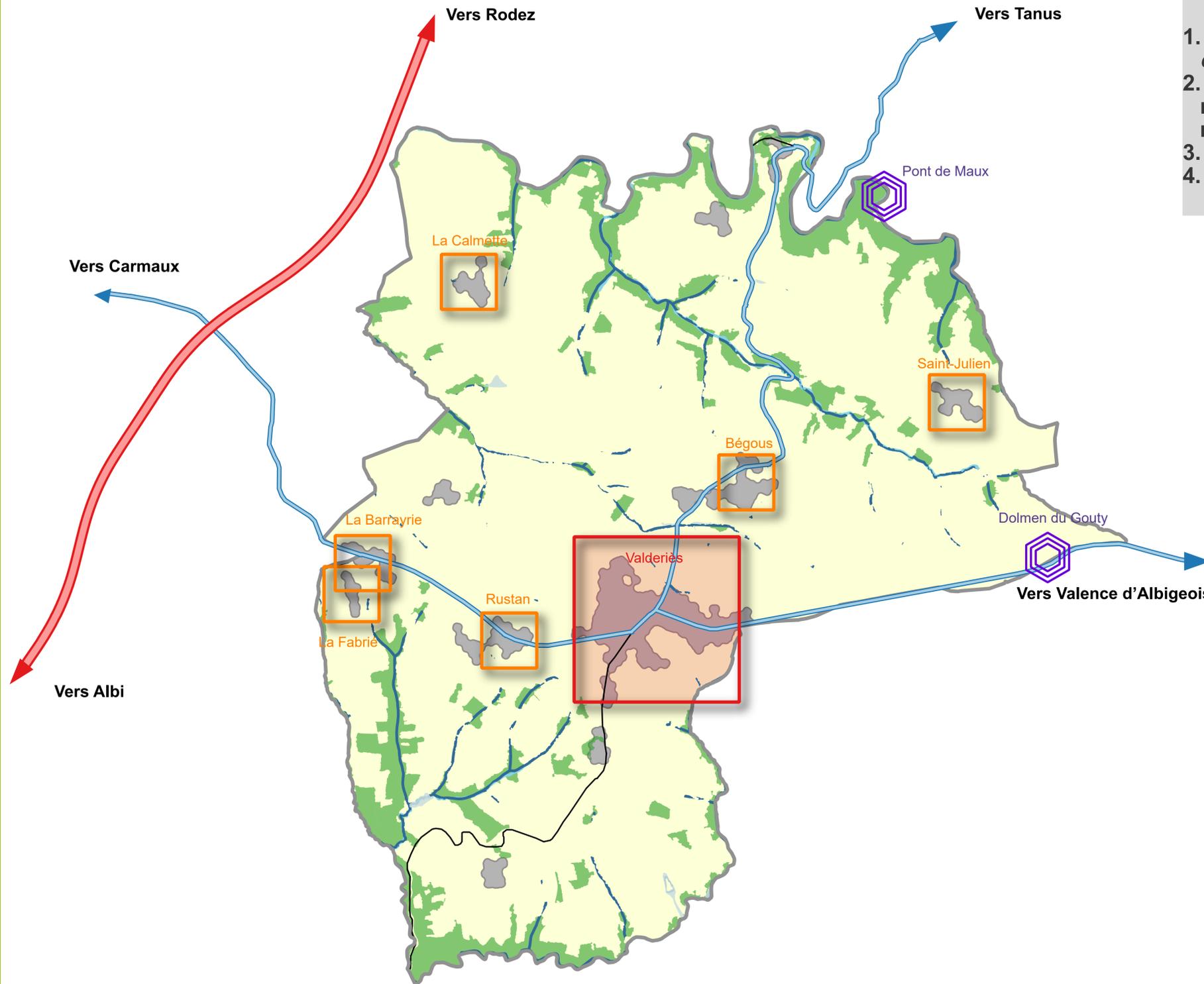


Le PADD à l'échelle communale

Orientations et Carte de synthèse

La stratégie de développement durable de la commune de Valderies s'articule autour des grandes orientations suivantes :

1. **Poursuivre et maîtriser le développement de la commune**
2. **Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services**
3. **Soutenir l'activité économique de la commune**
4. **Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels**



AXE 1 : POURSUIVRE TOUT EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1.1. Renforcer l'attractivité du territoire afin de poursuivre la croissance démographique de la commune

Équilibrer le développement de la tache urbaine principale par le comblement des dents creuses et par des extensions urbaines maîtrisées, cela dans le respect des orientations fixées par le SCoT. Une tache urbaine principale est définie sur la commune :

- Bourg de Valderies ;

Contenir l'urbanisation au sein des taches urbaines secondaires en n'autorisant que le comblement de quelques dents creuses, cela afin de limiter l'étalement urbain des constructions à vocation d'habitation, tout en préservant les jardins et les espaces de respiration. Les taches urbaines secondaires sont constituées des hameaux suivants :

- Bégous ;
- Saint-Julien ;
- Rustan ;
- Les Calmettes ;
- La Barryrie, La Fabrie ;

AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

3.1. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et forestière dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage

Protéger les outils de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de chacun des sites

AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

4.1. Identifier et protéger la trame verte et bleue du territoire

Préserver les enjeux majeurs constitués des corridors alluviaux principaux de la Vernière, du Marguestauts et du Cérou

Protéger les linéaires des cours d'eau

Favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisements situés le long des cours d'eau

Protéger les milieux humides

4.3. Valoriser les paysages et le patrimoine du Ségala Carmausin

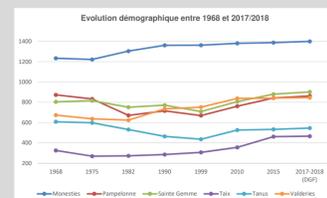
Protéger le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine vernaculaire

I . Poursuivre et maîtriser le développement de la commune

II . Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise en à niveau ou la création d'équipements et de services

Constats et enjeux

Contexte démographique



TAUX DE VARIATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1968 ET 2015

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Monesties	-0,1	0,9	0,5	0,1	0,1	0,1
Pampelonne	-0,7	-3	0,3	-0,7	1,2	-2
Sainte-Gemme	0,2	-1,2	0,3	-0,9	1,2	1,7
Taix	-2,7	0,2	0,6	0,8	1,4	5,3
Tarnus	-0,2	-1,7	-1,7	-0,7	1,7	0,3
Valderies	-0,8	-0,3	2,1	0,3	1	0,1
3CS	-1,5	-1,1	-1,0	-0,7	0,3	0

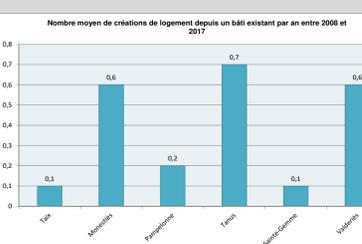
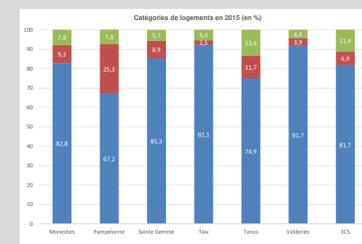
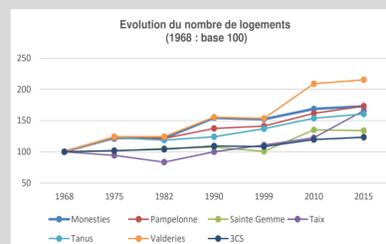
- 846 habitants en 2018 (source: insee).
- Croissance démographique depuis 1990 (+4 habitants/an entre 1990 et 2018).
- Soldes naturel et migratoire négatif entre 2008 et 2013 puis positif jusqu'en 2018.
- IV (indice de vieillissement) = 116,6 en 2015 contre 117,3 en 2010 : population âgée.
- Tranches de population minoritaires : Les 0 - 14 ans et les plus de 75 ans (15%) et les 15-29 ans (14,4%)
- Nombre moyen de personne par ménage de 2,13 en 2018 (398 ménages en 2018).
- Population concentrée sur le Bourg de Valderies et sur les secteurs de la Barrairie / La Fabrié et Bégous

Enjeux :

- Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants et générer les conditions nécessaires pour que le solde naturel et le solde migratoire demeurent positifs.
- Privilégier l'accueil de jeunes couples en âge d'avoir des enfants ou ayant des enfants afin de maintenir un équilibre démographique durable
- Favoriser le maintien sur le territoire de la population en place (petits ménages, population vieillissante, etc.), et diversifier les capacités d'accueil (ex : personnes âgées, jeunes actifs, etc.).
- Renforcer l'offre en logements, d'équipements et d'emplois adaptés à la population en place et à celle que l'on souhaite accueillir, en s'appuyant sur l'existant.

Cadre foncier et parc de logements

- Nombre de logements en augmentation (+4,9 résidences principales/an entre 1990 et 2018).
- Vocation résidentielle marquée par une proportion dominante de résidences principales (91,4%).
- Une part de logements vacants relativement faible (5,5%, soit 24 logements vacants) qui a tendance à augmenter : 19 logements vacants en 2013.
- Locataires : 22,4% des ménages en 2018, soit 89 ménages (+4 ménages depuis 2008)
- Majorité de maisons individuelles (89% en 2018). Le nombre de logements collectifs tout de même important à l'échelle de la commune (44 en 2018) .
- Permis de construire entre 2007 et 2017 : 40 logements ont été autorisés sur la commune, dont 34 logements neufs et 6 par changement de destination/à partir de bâti existant. Le nombre moyen de logements autorisés est de 4 logements par an:
 - - 3,4 logements/an issus de constructions neuves.
 - - 0,6 logements/an issus de constructions existantes.
- Consommation de l'espace sur les dix dernières années, 9,5 hectares pour des permis à vocation d'habitat, soit environ = 974m² par logement.



Constructions récentes



Construction ancienne rénovée

Enjeux :

- Adapter l'offre en logements aux besoins de la population.
- Assurer une mixité générationnelle et sociale en diversifiant le type d'habitat, notamment les biens en locations et les petits logements.
- Engager une politique plus économe de la consommation de l'espace en terme d'urbanisation.
- Poursuivre la valorisation de l'existant (logement vacant, changement de destination).
- Privilégier une localisation de logements à proximité des zones d'emplois et d'équipements.

Equipements et services

- Des services présents sur le village de Valderies,
- Equipements : Bureau de poste, gendarmerie, centre social de égala Tarnais, école maternelle et primaire, assistante maternelle, mairie, médiathèque, salle polyvalente, terrain de sport, Maison d'Assistants Maternelles (projet en cours).
- Equipements liés aux loisirs et au tourisme,
- Présence de l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural), d'une maison médicale
- Services de santé : 1 médecin, 3 masseurs kinésithérapeute, 1 pharmacie, 3 infirmiers
- Bon niveau de desserte viaire : RD91 axe principal qui traverse la commune d'Ouest en Est et qui permet de se rendre à Carmaux ou à Albi. RD71 axe principal qui traverse la commune du Nord au Sud.
- Stationnement sur la place de la mairie et rue du vieux faubourg (projet de requalification de la place de la mairie en cours : voirie, espaces verts, etc.)
- Desservie en transport en commun par la ligne Tarnbus n°716 (Albi, Valderies, Valence d'Albigeois)
- Schéma d'assainissement qui présente un assainissement collectif sur la partie du bourg.
- 171 installations d'assainissement non collectif sur la commune
- Collecte des déchets ménagers en point de regroupement et des déchets recyclables en point d'apport volontaire.

Enjeux :

- Maintenir et développer les services et équipements scolaires, culturels et sportifs du territoire
- Favoriser une mobilité plus durables des populations des communes sur les territoires proches (mobilité douce, transport en commun) afin de limiter la place de la voiture,
- Qualifier les aires de stationnement en les intégrant au paysage (revêtement non minéral, délimitation, ...),
- Favoriser le développement de la fibre dans la commune,
- Encourager l'installation de services et de professionnels de santé pour répondre au vieillissement de la population
- Soutenir l'adéquation équipement / réponse aux besoins, notamment en ce qui concerne les réseaux et les ressources (AEP, assainissement...),
- Soutenir la centralité du bourg
- Favoriser la mise en place et les conditions de desserte numérique.

OBJECTIFS DU PADD

(cf. Détail des objectifs dans la notice du PADD ci-jointe)

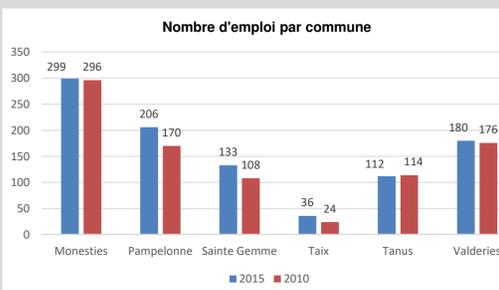
- 1.1 - Renforcer l'attractivité du territoire afin de poursuivre la croissance démographique de la commune
- 1.2 - Penser le logement comme une valorisation de la qualité du cadre de vie
- 2.1 - La Nécessité affirmée de maintenir et conforter les équipements et les services
- 2.2 - Améliorer les équipements et services liés à la mobilités

III. Soutenir l'activité économique de la commune

Constats et enjeux

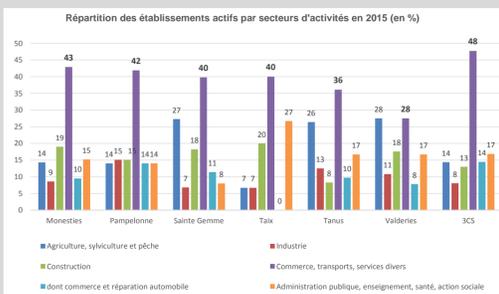
• Population active

- Taux d'activité élevé de 76,4% en 2018, légèrement supérieur ceux enregistrés à l'échelle de la Communauté de communes (71,5%) et celui du département (73,7%)
- Taux de chômage variable mais en diminution depuis 2013 (6,6% en 2008, 9,4% en 2013 et 7% en 2018), inférieur à celui du territoire intercommunal et du département.
- En 2018, 24,4% des actifs travaillent et résident sur la commune.
- Un indice de concentration de l'emploi de : 49,7 (L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).
- Parmi la population active de 15 ans et plus ayant un emploi on dénombre 77,4% de salariés et 22,6% de non salariés en 2018



• Activités économiques du territoire

- En avril 2018, 174 établissements, selon le répertoire SIRENE.
- Depuis 2008, 81 établissements créés soit une moyenne de 6 établissements par an selon le répertoire SIRENE.
- Les principales activités sont : Une entreprise de mécanique industrielle générant 7 emplois, une entreprise de serrurerie générant 8 emplois, quelques artisans et des petits commerces
- En 2018, 176 emplois recensés sur la commune.
- Présence de commerces de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, pharmacie, etc...).



• Le Tourisme

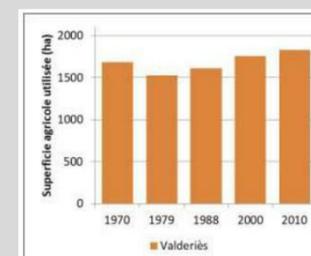
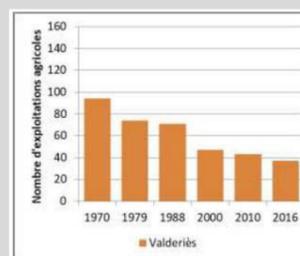
- L'activité touristique reste une activité non majeure sur le territoire de la commune.
- Quelques sites historiques comme :
 - Le dolmen du Gouty qui se compose d'une large table et de deux piliers de schiste veinés de quartz
 - L'église Notre Dame de Saint-Pierre, bâtiment remarquable érigé au 18ème siècle.
- Un tourisme sportif et de plaine nature avec le circuit de randonnée du sentier du Ségala (durée de 5h15), le circuit vélo route du Tarn C6 du Plateau du Ségala à la vallée du Tarn au départ de la commune et des visites ludiques organisées à la ferme.
- Situé à proximité de nombreux sites touristiques majeur du département du Tarn :
 - La Cité épiscopale d'Albi
 - La Cité Médiéval de Cordes-sur-Ciel
- De nombreux équipements touristiques sur le territoire intercommunal :
 - Cap Découverte sur la commune de Le Garric,
 - Lac de la Roucarié entre Monestiés et Almayrac,
 - Piscine Odyssée de Carmaux, etc...
- Une aire d'accueil de camping-car présente sur le bourg et 2 gîtes

Enjeux :

- Structurer le territoire de façon à réduire la place de la voiture (modes doux, multimodalité...)
- Maintenir et/ou renforcer l'offre de proximité en termes de commerces et services
- Soutenir, renforcer et territorialiser l'activité économique en place notamment dans son rayonnement local et extraterritorial
- Soutenir et renforcer un tourisme durable : conforter les activités touristiques existantes et innover en termes d'hébergement touristique.

• L'agriculture

- Une activité agricole dont les effectifs continuent de chuter.
- 37 exploitations agricoles en 2016 selon la PAC.
- Depuis 1970, 57 structures en moins, 2,5 fois moins d'exploitation en 2016
- Augmentation de la Surface Agricole Utilisée par les exploitations où elle a été multipliée par 1,1 depuis 1970 (1684 ha en 1970 contre 1833 ha en 2010)
- 70% de la SAU communale est exploitée par les exploitations ayant leur siège sur la commune
- En 2010, 4,7% des exploitations font plus de 100 ha.
- En 2019, selon le répertoire SIRENE, Valderies compte 34 exploitations individuelles (73,9%), 6 EARL (13%) et 6 GAEC (13%).



- La production dominante sur la commune est l'élevage bovin.

Evolution du cheptel lié à la production «bovin viande» entre 200 et 2010

	Monestiés	Pampelonne	Sainte-Gemme	Tanus	Valderies	Ensemble
Nombre de vaches allaitantes	2000: 726	2000: 553	2000: 843	2000: 719	2000: 1 119	2000: 3 960
	2010: 620	2010: 410	2010: 859	2010: 513	2010: 859	2010: 2 641
Nombre de bovins de moins d'un an	2000: 422	2000: 337	2000: 470	2000: 470	2000: 831	2000: 2 530
	2010: 219	2010: 193	2010: 341	2010: 295	2010: 295	2010: 1 048
Nombre de bovins d'un an ou plus	2000: 152	2000: 137	2000: 367	2000: 185	2000: 360	2000: 1 201
	2010: 152	2010: 137	2010: 367	2010: 185	2010: 360	2010: 1 201

Evolution du cheptel lié à la production «bovin lait» entre 200 et 2010

	Monestiés	Pampelonne	Sainte-Gemme	Valderies	Ensemble
Nombre de vaches laitières	2000: 55	2000: 108	2000: 90	2000: 178	2000: 431
	2010: 55	2010: 108	2010: 79	2010: 159	2010: 238
Taille moyenne du troupeau	2000: 18,3	2000: 21,6	2000: 12,9	2000: 35,6	2000: 18,3
	2010: 18,3	2010: 21,6	2010: 15,8	2010: 39,8	2010: 18,3

- 73 bâtiments référencés sur le territoire communal en 2019 (40 d'élevages, 19 de stockages et 14 autres)
- 3 exploitations classées ICPE sur la commune

Enjeu :

- Soutenir le maintien et le développement des exploitations agricoles notamment poursuivre la préservation du territoire du mitage et de l'urbanisation des terres agricoles.

OBJECTIFS DU PADD

(cf. Détail des objectifs dans la notice du PADD ci-jointe)

- 3.1 - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et forestière dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage
- 3.2 - Renforcer et pérenniser les activités économiques du territoire
- 3.3 - Le Tourisme, un atout à développer

IV. PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

Constats et enjeux

• Une unité paysagère : Le Ségala Carmausin

Le Ségala offre des paysages contrastés entre fond de vallées encaissées, sauvages et boisées et sommets de plateaux où domine encore l'agriculture. Ce plateau a subi une érosion qui a tracé un paysage ondulé qui a formé les vallées, également creusées par les nombreux cours d'eau.

On retrouve à l'Est, une trame bocagère sur les prairies pâturées et à l'Ouest un maillage de culture céréalières. L'agriculture n'est pas le seul élément qui dessine le paysage. Le passé minier a marqué l'allure des villages aux alentours de Carmaux grâce à une urbanisation destinée aux populations travaillant à la mine.

Les roches dominantes du Ségala sont le schiste et le granite que l'on retrouve dans l'architecture traditionnelle. A certains endroits, les paysages se transforment en vallées encaissées impropres à l'agriculture mécanisée où la forêt domine, conservant un caractère sauvage.

Le châtaignier est l'arbre représentatif du Ségala Carmausin car il s'épanouit sur les terres acides du territoire. Historiquement les châtaigniers étaient présent sous la forme de vergers sur les plateaux mais actuellement on les retrouve plus sur les versants des vallées sous forme de taillis.

La trame bocagère se constitue d'arbres et de haies. Elle a été édifée à l'origine pour garder les bétails, être une source de bois de chauffage, délimiter les parcelles mais aussi pour des raisons liées à la circulation de l'eau, la conservation des sols et la protection climatique (vent).

L'évolution du paysage est fortement liée à l'activité agricole présente sur le territoire. Avec le temps, les paysages tendent à s'uniformiser autour des axes routiers. On constate une disparition du maillage bocager et des prairies au profit des cultures fourragères. La mécanisation de l'agriculture a entraîné la désertification des fonds de vallée au profit des plateaux plus facile à cultiver.



Vue sur le plateau agricole depuis « Calmette »



Paysage naturel visible depuis le bourg de Valderies

• Milieux naturels

- Des points de vue identitaires le long des principaux axes de circulation : Sur la route de Valderies à Valence-d'Albigeois, des ouvertures de larges vues s'ouvrent sur le Ségala et sur le Puy Saint-Georges. Le Puy Saint-Georges est un sommet du département du Tarn qui culmine à 497 mètres. Il est surplombé par les ruines de l'église Saint Barthélémy du XIIIème siècle. La tour qui lui servait de clocher, de construction légèrement antérieure, était une véritable fortification qui a pu servir de refuge à la population lors de la guerre de Cent Ans
- 1 ZNIEFF de type 2 (Zones Naturelles à Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) recensée sur le territoire communal : « Haute Vallée du Cérou ».
- Pas de site Natura 2000.
- 1 Trame verte et bleue à l'échelle communale
- Un réseau hydrographique dense qui se compose de nombreux cours d'eau affluents de l'Aveyron.
- De nombreuses espèces faunistiques et floristiques remarquables, patrimoniales et/ou protégées sont recensées. L'ensemble de ces espèces met en relief la présence et l'importance d'un réseau de milieux naturels diversifiés (boisements, zones humides, cours d'eau, prairies, pelouses, etc.) en bon état de conservation qui permettent la présence d'un patrimoine naturel non négligeable.

Enjeux :

- Favoriser et encadrer les énergies renouvelables sur la commune en tenant compte des contraintes patrimoniales et environnementales existantes et en évitant les conflits d'usage avec les zones résidentielles.
- Préserver le patrimoine naturel, paysager et environnemental, notamment le patrimoine identitaire et les points de vue et les jardins remarquables.
- Prévenir les risques et prendre en compte les évolutions réglementaires.

• Patrimoine bâti et élément remarquables

La Commune compte 1 monuments classé au titre des Monuments Historiques : Le dolmen dit Peyre-Levade (Classé par arrêté du 24 novembre 1960)

En parcourant la commune, on découvre de nombreux éléments du petit patrimoine comme des croix, des Oustalous (petites maisons caractéristique du Ségala), etc. Ce petit patrimoine ordinaire est globalement bien entretenu notamment dans le bourg et les principaux hameaux de la commune mais reste encore à valoriser sur les petits hameaux.



La typologie et les formes architecturales se caractérisent en fonction de la géologie, des usages et des paysages environnant, elle est également marquée par les ressources locales à disposition comme la pierre par exemple (Grès ou schiste sur le Ségala).

Sur la commune de Valderies, le patrimoine architectural se trouve dans d'anciennes fermes isolées construites en schiste aux tons sombres. Le bâti est à caractère parfois montagnard (lauze ou ardoise) ou d'aspect plus typique de la plaine (briques et terre crue). Le parc bâti est toutefois assez récent.

La maison de village se trouve souvent dans les centres-bourgs ou dans les principaux hameaux des communes. Elle se caractérise par la simplicité de ses volumes : elle possède le plus souvent un étage et peut être mitoyenne ou accolée à une grange. L'habitation était à l'origine conçue de façon à avoir le logis à l'étage, l'étable au rez-de-chaussée et la grange soit au-dessus soit sur le côté. C'est un habitat vernaculaire qui vient créer une certaine urbanité dans les bourgs par sa densité.



Les volumes : les bâtiments possèdent un rapport toiture/façade de 1/3 (toiture) 2/3 (façade). La hauteur de façade est généralement comprise entre 6 et 8 mètres. Cela représente une typologie constructive de type R+1+combles.

La toiture : Toiture à deux pans orientée suivant les conditions climatiques (protection du vent d'autan). Toitures en tuiles canal.

Le matériau de façade : Valderies se trouve dans une zone où le grès et le schiste sont très prédominants, offrant ainsi des nuances d'ocres et de violets. On retrouve parfois l'influence du Carmausin avec l'utilisation de briques qui se mêlent à la pierre. Lorsque que la pierre à bâtir ne permet qu'un appareillage irrégulier, les enduits valorisent les détails architecturaux que sont les encadrements ou les escaliers extérieurs qui animent la façade.

Les ouvertures : Les percements sont nombreux et de taille importante. La proportion des percements est de type rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Enjeux :

- Encourager la mise en oeuvre d'actions de protection, de gestion et de valorisation de patrimoine
- Affirmer la centralité du bourg et traiter les entrées de villes au niveau paysager
- Hiérarchiser les espaces à enjeux entre le bourg et les principaux hameaux
- Préserver les villages et hameaux, leur permettre des évolutions tout en préservant les espaces agricoles et en favorisant leur intégration paysagère.
- Préserver la qualité architecturale du centre ancien et favoriser la réhabilitation du bâti
- Programmer et phaser l'urbanisation
- Organiser le développement du territoire en intégrant des principes de gestion économe de l'espace, et en intégrant les contraintes locales (risques, enjeux paysagers, enjeux agricoles, enjeux environnementaux, réseaux, histoire de l'occupation du territoire...)
- Qualifier et ordonner le développement et l'extension des entités bâties.

OBJECTIFS DU PADD

(cf. Détail des objectifs dans la notice du PADD ci-jointe)

- 4.1 - Identifier et protéger la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire
- 4.2 - Assurer une gestion équilibrée des ressources face au développement de la commune
- 4.3 - Valoriser les paysages et le patrimoine du Ségala Carmausin