

PLU

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

Projet ***pour arrêt*** par le Conseil Municipal



COMMUNE DE SAINTE-CROIX

Mairie de Sainte-Croix

1, Place Pierre-Cassagnes 81 150 Sainte-Croix



ÉQUIPE

Atelier Sillonne // Mandataire : Architecture et urbanisme

4 Place de la Bascule 31560 Nailloux - marion.benoit@ateliersillonne.fr



Atelier Dynamiques Urbaines // Co-traitant : Urbanisme et concertation

45, traverse Hélène 13 400 Aubagne - atelierdynamiquesurbaines@gmail.com



Agence TEM // Co-traitant : Paysage

30 Boulevard Clémenceau 13600 La Ciotat - contact@tem-paysage.fr



Laurent Sgard environnement // Co-traitant : Environnement et géomatique

550 Chemin Charre, 13600 La Ciotat - laurent.sgard@free.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....4

1/ LES ORIENTATIONS 5

AXE 1. Faire-village, préserver le cadre de vie de la commune

AXE 2. Maintenir le dynamisme du territoire

AXE 3. Préserver l'environnement

2/ MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DÉFINITION D'OBJECTIFS CHIFFRÉS 14

Rappels des éléments repères du diagnostic territorial

Objectif n°1 : le seuil de population envisagé à l'horizon 2035

Objectif n°2 : le nombre de logements envisagé à l'horizon 2035

Objectif n°3 : les capacités foncières à mobiliser

Objectif n°4 : des objectifs territorialisés

Objectif n°5 : tendre vers le Zéro Artificialisation Nette

Objectif n°6 : réduire la taille des parcelles par logement

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite engager sur son territoire.

Il permet au conseil municipal d'exprimer au mieux ses intentions et ses orientations pour la commune.

La loi donne au PADD un rôle d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal qui trouveront une traduction réglementaire dans le zonage et le règlement. Ces orientations cherchent à répondre aux objectifs définis par la délibération de prescription du PLU :

- Adapter les règles des différentes zones
- Densifier les zones déjà urbanisées et anticiper la cohabitation habitat/agriculture
- Aider au développement économique et touristique de la commune
- Sauvegarder le patrimoine bâti et paysager

Le document définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est élaboré à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, lors de la concertation avec la population mais aussi sur la base des projets de développement de la commune.

Il exprime l'ambition et la vision pour Sainte-Croix à l'horizon 2035.

Le PADD est une pièce essentielle du PLU, non opposable, mais qui impose toutefois un rapport de cohérence aux autres pièces du dossier (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage).

Le PADD doit faire l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme).

1/ LES ORIENTATIONS

Au travers de son document d'urbanisme, le conseil municipal de Sainte-Croix définit les contours du territoire communal à l'horizon 2035.

Il conforte Sainte-Croix comme une **commune vivante à l'année, attractive pour une population jeune et active, ouverte sur l'extérieur et respectueuse de son caractère rural, de son histoire, de son environnement et de son agriculture.**

La compatibilité avec les principes généraux du droit de l'urbanisme ainsi qu'avec les lois et normes supra-communales en vigueur qui composent le cadre du projet communal et de sa stabilité juridique (ex : SCoT du Carmausin, Ségala, du Causse et du Cordais, Loi Climat et Résilience).

AXE 1. Faire-village, préserver le cadre de vie de la commune

ORIENTATION N°1 : Préserver et valoriser l'identité bâtie et paysagère de la commune

CONSERVER ET CONFORTER CE QUI FAIT L'IDENTITÉ DE SAINTE-CROIX AUJOURD'HUI

La qualité paysagère de la commune est reconnue. Sainte-Croix est une commune rurale préservée, au cadre bâti paysagèrement intégré.

- Préserver le caractère patrimonial du bâti :
 - protéger les ensembles bâtis du village-bourg (église, ancien presbytère, ensemble bâti traditionnel, espaces publics...), de la Crouzatié, Larroque, la Salamandrié et du bâti traditionnel disséminé
 - maintenir la forte valeur patrimoniale de la Crouzatié et conserver le hameau dans ses limites actuelles
 - « rafraîchir » la charte architecturale et paysagère élaborée par le CAUE
- Conserver l'armature végétale existante notamment les haies, cordons boisés ainsi que les arbres isolés remarquables
- Valoriser la répartition singulière du territoire en hameaux distincts les uns des autres sur le territoire. La compacité du village et des hameaux historiques sera préservée en conservant leurs limites, sans créer de continuum entre des entités bâties
- Améliorer le cadre de vie et s'adapter au changement climatique :
 - réhabiliter le bâti dégradé
 - enrayer la banalisation des paysages par l'habitat pavillonnaire et poursuivre l'intégration végétale des extensions récentes (habitat, activités, équipement public)
 - encourager le respect de l'environnement et du contexte (architecture bioclimatique, harmonie des gabarits urbains...)
 - promouvoir l'expression d'une architecture contemporaine respectueuse du territoire
 - améliorer le traitement des clôtures et limites de parcelles construites : privilégier les clôtures végétales ou l'absence de clôtures
 - qualifier les espaces publics (composition et usages) en apportant une dimension végétale dans tous les aménagements
- Maintenir le lien social et l'animation présente sur la commune :
 - préserver le dynamisme des jardins partagés et du tissu associatif
 - conforter et développer les lieux de rencontre et de rassemblement existant
- Préserver et soutenir les sites agricoles, la mosaïque agricole

RECONNAÎTRE ET SAUVEGARDER LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le paysage de Sainte-Croix porte des valeurs du vivre-ensemble auquel la commune est fortement attachée. La réussite de la commune est louée du point de vue du lien social.

Cette politique doit être poursuivie :

- Connaître, valoriser et protéger les patus du village-bourg, de la Salamandrié et de Larroque, espaces singuliers des hameaux
- Entretenir et valoriser le petit patrimoine (pigeonniers, croix...)
- Reconnaître la trame des sentiers et l'organiser
- Atténuer l'impact visuel des bâtiments agricoles

PRÉSERVER ET VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

Cette orientation implique de :

- Maintenir les silhouettes et la compacité des entités urbaines :
 - village-bourg et hameaux historiques à maîtriser dans leur silhouette
 - stopper l'étalement pavillonnaire le long des voies de communication, consommateur d'espace et générateur de banalisation des paysages
- Mettre en scène, protéger les vues plongeantes sur le bourg et préserver les lignes de crêtes des constructions à fort impact paysager
- Interdire le mitage de l'espace agricole et limiter à l'existant l'urbanisation diffuse

REQUALIFIER LE PAYSAGE URBAIN DE LA ZA DES PESSAGERIES

Les bâtiments d'activité et leurs abords manquent aujourd'hui de qualité paysagère et déprécient l'axe touristique Cordes-Albi. Pour pallier ce contexte, Sainte-Croix envisage de :

- Atténuer les incidences paysagères des activités en place :
 - pré-végétaliser les parcelles encore à construire
 - favoriser les activités nécessitant d'un effet vitrine côté RD et atténuer l'impact visuel des dépôts par un accompagnement végétal
 - améliorer l'existant et inciter les propriétaires à qualifier leurs installations
- Modifier l'accès à la RD. L'objectif est de raccorder le secteur du Lac et les Pessageries par une contre-allée végétalisée

ORIENTATION N°2 : Renforcer le rôle central du village-bourg à l'échelle de la commune

Le village constitue le centre de gravité (de convergences et des échanges) de la commune (maillage viaire, équipements/services publics) où s'exerce l'animation de la vie locale à l'année.

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE VILLAGE ET Y IMPOSER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BÂTI POUR PRÉSERVER SON IDENTITÉ EN COHABITATION AVEC L'AGRICULTURE TRÈS PROCHE

RENFORCER ET MUTUALISER L'OFFRE DE SERVICES ET LA CENTRER DANS LE VILLAGE :

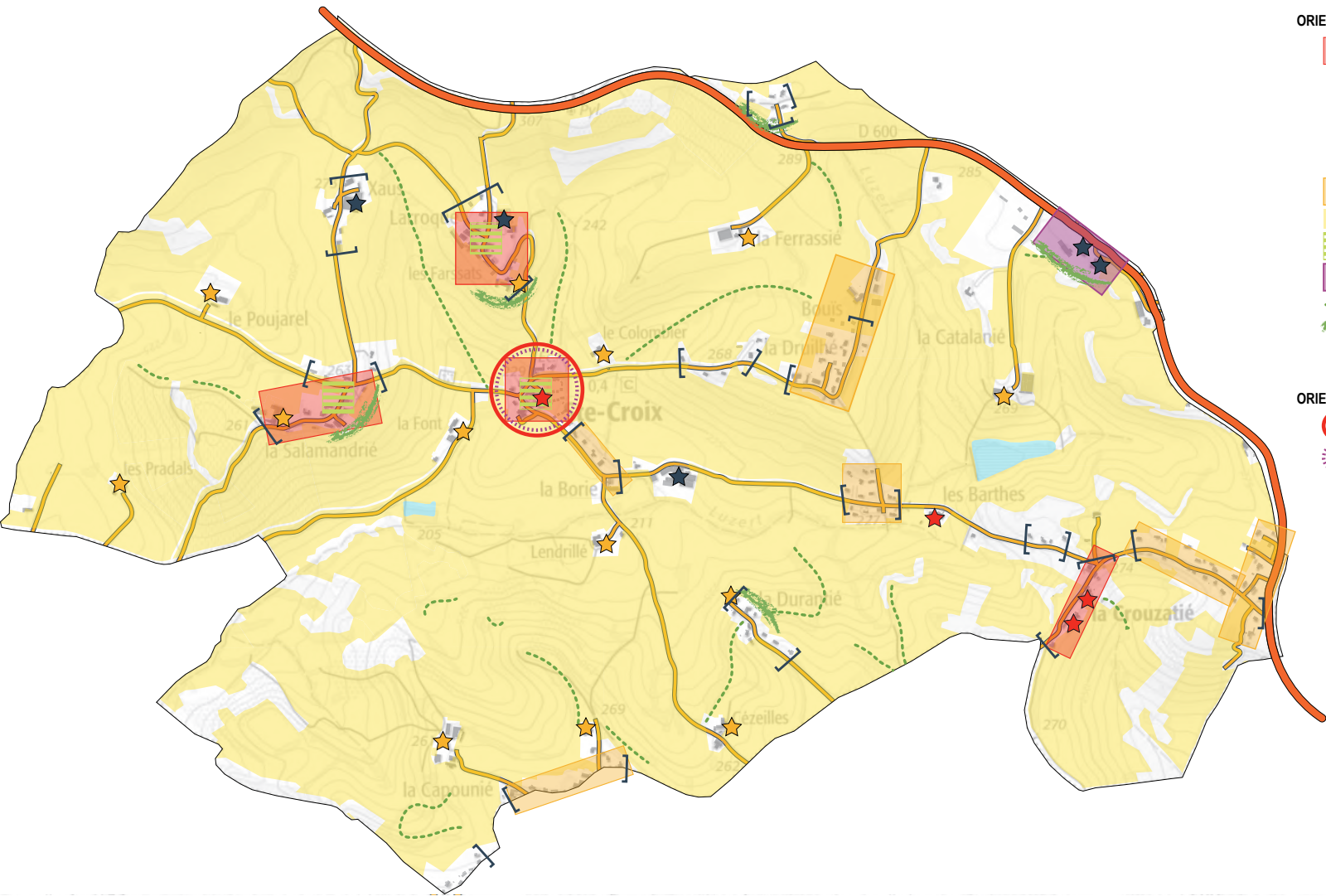
- Commerce multi-service (ex : épicerie avec commercialisation de la production locale, resto-bistrot associatif, petite restauration, café associatif/solidaire...)
- Équipements publics communaux, lieux de convivialité. Propriétaire d'un terrain à l'arrière de l'école, la commune envisage la réalisation de ces équipements sur ces espaces.

Quelques pistes envisagées :

- resto-bistro-café associatif avec cuisine
- lieu spécifique pour les jeunes et adolescents
- équipement sportif extérieur pour les jeunes (city-park, terrain de rugby à 7, vélo cross) à mutualiser avec les activités sportives de l'école et aire de jeux pour les plus petits (balançoires)
- aménagement des abords de la salle polyvalente avec la mutualisation du stationnement et terrain de sport pour les jeunes
- agrandir l'atelier communal
- aménagement d'une ombrière photovoltaïque à proximité des jardins partagés (mutualisation de l'offre de stationnements, bornes électriques et espace clos de stockage pour la mairie)

MAINTENIR LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT DANS LES ESPACES PUBLICS ET GÉRER LES CONFLITS D'USAGES

- Conserver le caractère rural dans les aménagements (sobriété, usages non sectorisés, espaces ouverts, vocabulaire rural préservé)
- Faire connaître auprès des usagers les emprises existantes de stationnement du village (notamment celles moins visibles et/ou à l'arrière de l'école)



ORIENTATION N°1 : Préserver et valoriser l'identité et les paysages de la commune

- Ensembles bâtis patrimoniaux à protéger et valoriser
- Éléments bâtis patrimoniaux à protéger
- Bâti rural traditionnel à conserver
- Compacité des entités bâties à maintenir
- Bâti et abords à revaloriser
- Cadre bâti des ensembles bâtis récents à améliorer
- Sites et mosaïque agricoles à protéger
- Qualité des espaces publics à préserver et protéger
- Incidences paysagères des activités à atténuer
- Haies accompagnant les sentiers à valoriser
- Cordons boisés accompagnant les perspectives des hameaux en hauteur à maintenir ou créer

ORIENTATION N°2 : Renforcer le rôle central du village-bourg à l'échelle de la commune

- Centrer le développement urbain sur le village-bourg
- Renforcer l'animation de la commune et l'offre de services et la centrer dans le village

AXE 2. Maintenir le dynamisme du territoire

ORIENTATION n°3 : Maintenir la population permanente et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2035

TENDRE VERS 510 HABITANTS EN 2035, SEUIL DE POPULATION PERMANENTE FAVORISANT L'ANIMATION DE LA COMMUNE ET SON FONCTIONNEMENT

- Satisfaire les besoins quantitatifs en logements en favorisant l'accueil des jeunes et d'actifs
- Diversifier l'offre de logement :
 - poursuivre le développement de l'offre d'habitat locatif social
 - permettre de nouvelles formes d'habiter (secteur d'habitat léger / tiny house)
- Encourager la densité « raisonnée » sur certains sites
- Offrir un cadre de vie qualitatif aux futures constructions (ex : espaces extérieurs ou jardins attenants aux logements)
- Poursuivre le développement des équipements publics et des espaces du vivre ensemble

PRIVILÉGIER LE DYNAMISME DANS LES LIMITES URBAINES EXISTANTES

- Mobiliser prioritairement la ressource foncière des espaces non bâtis au sein des hameaux (densification et mutation du bâti) permettant le maintien de la nature, des corridors biologiques et le rapprochement social des habitants
- Reconquérir les quelques logements vacants des hameaux
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles identifiés comme vacants

MAÎTRISER ET ADAPTER LES EXTENSIONS URBAINES

- Modérer la consommation d'espace :
 - encadrer les extensions urbaines et proscrire la création d'entités urbaines ex-nihilo
 - gérer la taille des parcelles à bâtir pour favoriser une certaine densité de population et l'accueil d'une population nouvelle
- Développer, mobiliser le foncier communal : cibler ce foncier « stratégique » et maîtriser les opportunités foncières
- Rester vigilant sur la qualité des perceptions visuelles depuis les points bas vers les franges urbanisées en hauteur qui représentent un fort enjeu de sensibilité

ORIENTATION n°4 : Conforter et développer l'économie du territoire

DÉVELOPPER L'EMPLOI

- Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles identifiés comme vacants vers des activités économiques sans nuisances pour l'environnement et les riverains
- Valoriser les ressources locales et soutenir les activités existantes
- Favoriser l'accès aux réseaux de télécommunication (télétravail)

MAINTENIR ET PROMOUVOIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DU TERRITOIRE

- Aménager les franges entre habitat et agriculture (gestion des conflits d'usages, protection de la contamination des terres bio). Il s'agira d'organiser des espaces de transition ou zones tampon de protection (largeur approximative de 5 mètres) végétalisés tout en permettant, à terme, la création d'un maillage de circulations douces
- Préserver les espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières :
 - garantir les distances réglementaires entre habitat et espaces cultivés
 - protéger les zones d'épandage des effluents d'élevage de l'assainissement
- Préserver la vocation agricole des espaces à potentiel agronomiques (surfaces irrigables, cultures à forte valeur ajoutée, structures des parcelles...) et la diversité des productions agricoles
- Permettre aux exploitations de se développer (agrandissement et construction de nouveaux bâtiments) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Utiliser la proximité de l'albigeois pour favoriser l'installation d'exploitant(s) et accompagner les filières de productions, ce dans le respect de l'environnement (nouveaux ateliers, nouveaux circuits de commercialisation à destination de la population locale)
- Faciliter la réussite des projets de développement (diversification, circuits courts, conversion en agriculture biologique, tourisme...)
-

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZA DES PESSAGERIES

- Permettre à de nouvelles entreprises de s'installer
- Faciliter et sécuriser sa desserte depuis la RD600
-

EXPLOITER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- Soutenir les structures existantes (gîtes existants)
- Permettre la transformation de certains bâtiments agricoles pour l'accueil à la ferme
- Développer des structures d'accueil (ex :camping à la ferme, aire de service pour camping-car, Maison de Pays...)

ORIENTATION n°5 : Organiser et diversifier les déplacements

SÉCURISER L'EXISTANT

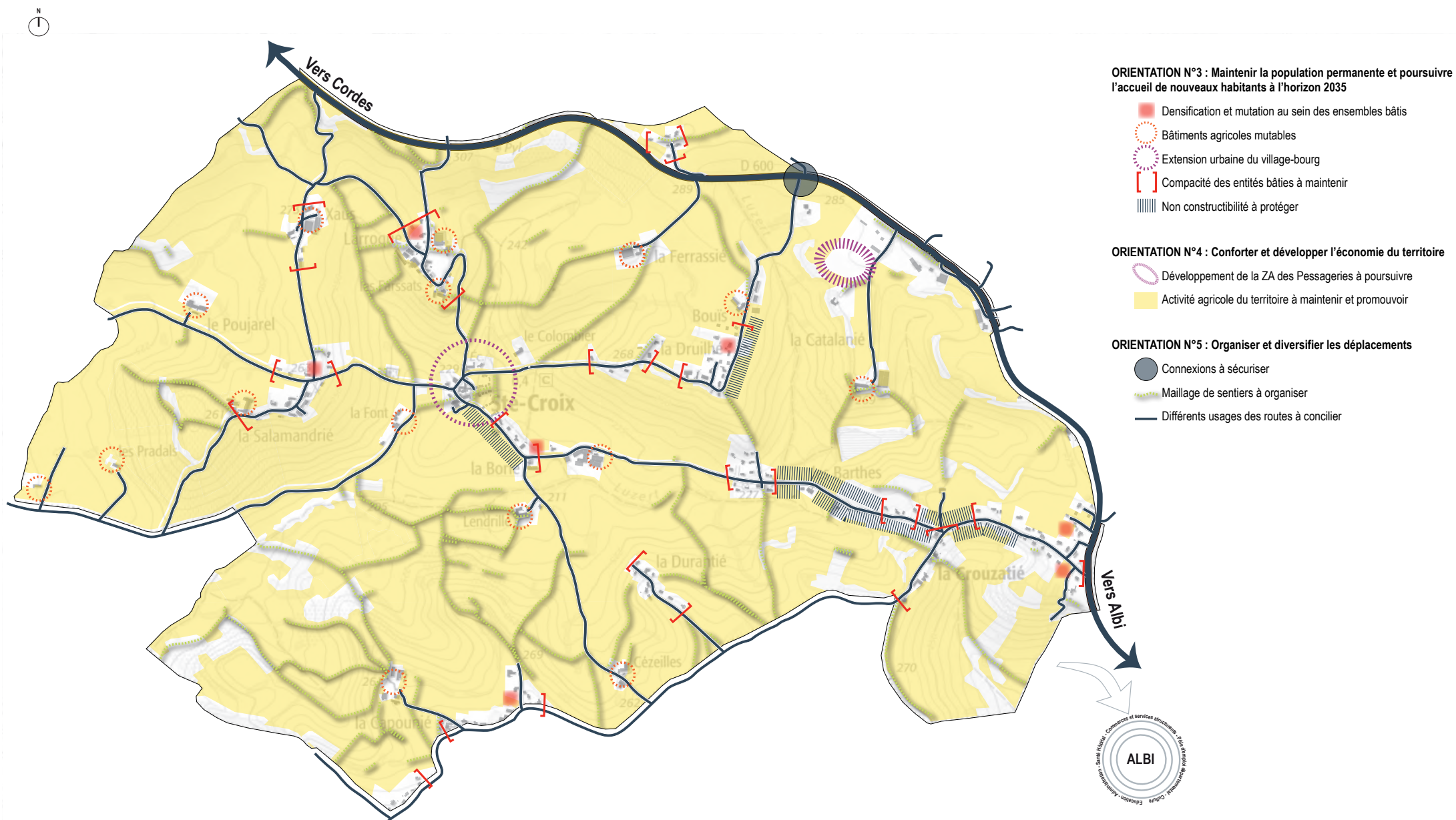
- Sécuriser l'accès depuis la RD600 : route de Bouïs / ZA Pessageries / « le Lac »
- Sécuriser les haltes (déplacement de l'arrêt de bus de la ligne LIO sur la RD600 vers la zone d'activités en lien avec une aire de covoiturage)
- Concilier les différents usages de la route (aménagements compatibles avec le passage des engins agricoles)

PROPOSER UNE ALTERNATIVE AU TOUT-VOITURE

- Développer l'utilisation des transports publics pour tous et organiser le covoiturage
- Réfléchir à la création d'un pôle multimodal ZA Pessageries (aire de covoiturage, abri-vélos, bornes de recharge, halte bus)

STRUCTURER ET MAILLER LES ITINÉRAIRES DE CIRCULATIONS DOUCES

- Poursuivre l'entame de boucle autour du village (2-3 km). Une partie existe déjà le long du ruisseau en bordure des jardins partagés.
- Articuler le lien entre village-bourg et hameaux :
 - créer une connexion sécurisée du village vers le hameau de la Druilhé (écoliers)
 - aménager les lisières agrovillageoises de circulations douces
- Retrouver les anciens sentiers et créer un maillage de cheminements doux :
 - menacés de disparition progressive, les sentiers sont un enjeu fort. Ce potentiel de promenades dominicales pour les familles sont à intégrer dans un réseau de circulations douces qui limiterait l'usage forcé de la voiture
 - les haies sont liées à la question des sentiers puisqu'elles les accompagnent. Elles valorisent les cheminements d'agrément (vélo, marche, randonnée, promenade dominicale, liaison hameaux-école) et elles sont une alternative à la circulation automobile (lenteur, observation, connaissance du territoire, respect des milieux...)
 - création de circulations le long des ruisseaux



AXE 3. Préserver l'environnement

ORIENTATION N°6 : Maintenir la biodiversité et la végétation

GARANTIR LA CONTINUITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES

- Préserver les formations boisées et développer le réseau de haies. Ils constituent des éléments identitaires d'intérêt environnemental. Ils sont porteurs de biodiversité (zone de refuge, de nidification) et importants par rapport à la gestion de l'eau et la stabilité des sols.
 - les cordons boisés marquent généralement des limites de parcelles agricoles, les bords de cours d'eau, de routes ou de chemins et sont des reliques d'anciens sentiers. Il conviendra d'assurer leur pérennité et leur renouvellement au travers d'une diversité végétale en opposition aux risques induits des plantations monospécifiques.
 - les haies et sentiers sont des lignes de force du paysage à mieux connaître et préserver. Disposer d'une cartographie de repérage évolutive au niveau communal permettra d'en avoir une bonne connaissance, d'avoir une capacité à observer leur disparition ou l'apparition de nouvelles le cas échéant.
- Préserver les zones humides le long du Luzert. Elles représentent à la fois le support de biodiversité, garantissent la gestion des inondations, entretiennent une zone tampon et d'épuration des eaux de ruissellement...
- Préserver la végétation le long des ruisseaux : les ripisylves du Luzert et de ses affluents
- Étoffer les plantations d'arbres sur le territoire
- Entretenir les fossés.

ORIENTATION N°7 : Gérer les ressources, les risques naturels et le développement des énergies renouvelables

PRÉSERVER LES TERRES IRRIGUÉES / CULTIVÉES D'INTÉRÊT AGROALIMENTAIRE DE TOUTE EXTENSION URBAINE

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, FORT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, ET AUX ZONES INONDABLES DANS L'EXTENSION DE L'URBANISATION

POURSUIVRE L'OPTIMISATION DES RESSOURCES

- Inciter la mise en œuvre de constructions durables (récupération des eaux pluviales, autonomie en énergie, matériaux écologiques, gestion de l'assainissement)
- Privilégier l'assainissement collectif ou semi-collectif dans l'extension de l'urbanisation du village-bourg : capacité d'accueil de la station d'épuration dimensionnée pour répondre aux besoins actuels et futurs (+ 60 équivalents habitants possible)
- S'appuyer sur la présence des retenues collinaires sur la commune comme une solution aux modifications climatiques qui entraînent un déficit d'eau dans les nappes phréatiques et pour l'irrigation

DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Limiter les incidences dans le paysage de tout projet de production d'énergie renouvelable
- Envisager des projets mutualistes ou coopératifs afin de mieux accepter l'impact paysager des projets et générer de la cohésion sociale
- Encadrer la localisation des projets d'implantation de panneaux solaires :
 - privilégier les bâtiments d'activités de la ZA Pessageries
 - cibler les bâtiments agricoles, hangars et équipements publics récents et permettre l'agrivoltaïsme sans impact dans le paysage
 - éviter d'équiper les bâtiments du patrimoine vernaculaire identitaire de la commune
 - mutualiser les fonctions : bornes de recharge de véhicules électriques à proximité des jardins partagés couvertes par une toiture équipée en panneaux
- Préserver les qualités du cadre bâti existant pour les projets de panneaux solaires sur existant : intégration paysagère et architecturale des dispositifs

PROPOSER UNE OFFRE DE RECHARGE POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES POUR LA COMMUNE

- Implanter des bornes de recharge pour véhicules électriques dans le village-bourg
- Implanter des bornes de recharge pour véhicules électriques sur la ZA des Pessageries



2/ MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DÉFINITION D'OBJECTIFS CHIFFRÉS

Selon les principes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La déclinaison des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ci-après est fondée sur l'articulation de plusieurs facteurs relevant d'une analyse des tendances antérieures, des enjeux locaux identifiés qui en découlent et surtout du projet politique de la commune.

Rappels des éléments repères du diagnostic territorial

Des dynamiques et des perspectives à prendre en compte

Le diagnostic territorial a fait émerger des perspectives d'évolution démographiques, à l'horizon 2035, et des hypothèses de constructions basées sur des scénarii prospectifs.

Ces scénarii prospectifs sont une aide précieuse à la définition des choix opérationnels et stratégiques à inscrire dans le PADD.

Les scénarii ont notamment envisagé des besoins en capacités foncières en fonction :

- de la population résidente et de la dynamique d'accueil d'une nouvelle population,
- des besoins en habitat,
- des besoins en équipements publics,
- des besoins économiques.

Des capacités de densification à mobiliser

Les enveloppes urbaines existantes recèlent des potentiels de constructibilité dont la capacité d'accueil doit se substituer **prioritairement** à la réalisation des projets en extension urbaine.

A Sainte-Croix, elles représentent, toutefois, une alternative limitée pour répondre aux besoins.

Des surfaces consommées à réduire par rapport au passé

La commune souhaite construire ses objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace au regard de ce qui a pu se passer ces dernières années.

Elle a pour objectif de réduire sa consommation d'espace par rapport au passé.

Parallèlement, un des enjeux est également de répondre aux dispositions définies par la Loi Climat et Résilience publiée au JO le 24 août 2021 afin de tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

Objectif n°1 : le seuil de population envisagé à l'horizon 2035

La commune de Sainte-Croix souhaite :

- augmenter sa population de façon dynamique mais maîtrisée,
- maintenir sa population communale et accueillir une nouvelle population permanente,
- accueillir une population jeune et active pour assurer l'animation de la commune,
- assurer une croissance démographique pour structurer une offre satisfaisante d'équipements.

Au regard des dynamiques engagées et de sa place dans le pôle Albigeois, Sainte-Croix retient l'hypothèse de 1,5% de taux de croissance annuel de population.

La commune atteindrait un seuil de population d'environ 510 habitants soit 70 habitants supplémentaires par rapport à 2025 (environ 6 habitants supplémentaires par an).

Objectif n°2 : le nombre de logements envisagé à l'horizon 2035

Le nombre de logements à produire est fonction des besoins en habitat lié à la population existante, à l'accueil d'une nouvelle population ainsi qu'à la possibilité de restructuration du parc de logements.

Ainsi :

- Au regard de **la dynamique de la croissance démographique retenue** à l'horizon 2035, le Plan Local d'Urbanisme doit créer les conditions pour produire **environ 42 logements pour la population permanente.**

Cela correspond au seuil de population envisagé (+70 habitants) ramené à la taille des ménages estimée à environ 2,3 personnes par foyer selon les chiffres INSEE à l'horizon 2035.

La commune a alors pour prévision la création d'environ 30 logements à l'horizon 2035.

-Le desserrement des ménages c'est à dire l'évolution du nombre moyen de personnes par logement s'applique au parc de logement existant. En effet, en 2035, les ménages comprendraient, selon l'évolution des tendances INSEE, 2,30 personnes par ménages contre 2,4 en 2025. La baisse de la taille des ménages, en 2035, générera **des besoins aux alentours de 12 logements.**

- Sainte-Croix souhaite recomposer son parc de logement existant.

Afin de développer une politique d'accueil tout en modérant sensiblement la consommation d'espace, il est envisagé une reconquête du parc de logements en renouvellement urbain (stabilisation du pourcentage de logements vacants et restructuration des bâtis existants notamment). **Dans cette optique, le réinvestissement des constructions du parc est estimé à environ 4 logements à l'horizon 2035 à l'image de ce que préconise le Scot en vigueur.**

Objectif n°3 : les capacités foncières à mobiliser

L'habitat

La commune programme l'accueil d'une population de 70 habitants supplémentaires et la réalisation de 42 logements à l'horizon 2035. 4 logements seront issus de la recomposition du parc de logements.

De fait, 38 logements seront à créer en densification urbaine et en extension. Ils seront les générateurs de besoins fonciers évalués et calculés de la façon suivante :

<i>Total de logements sup.</i>	<i>Logements collectifs sup. (part : 10%)*</i>	<i>Logements en résidences individuelles sup. (part : 90%)*</i>	<i>Consommation foncière des logements collectifs sup. (moy. 1 log. / 200 m²*)</i>	<i>Consommation foncière des résidences individuelles sup. (moy. 1 log. / 600 m²*)</i>	<i>Consommation foncière totale</i>	<i>Surfaces nécessaires à la viabilisation (10%)**</i>	<i>Rétention foncière (10%)***</i>	<i>Surfaces nécessaires après l'application des coefficients de complexité d'aménagement</i>	<i>Surfaces constructibles mobilisables nécessaires</i>
38	4	34	800 m²	20 400 m²	21 200 m²	2 120 m²	2 120 m²	4 240 m²	25 440 m²

Les besoins prennent en compte les éléments suivants :

* La recomposition du parc de logement vacant est évaluée au nombre de 4 logements qui est à déduire de la création de logements neufs.

La création de logements neufs serait alors autour de 38.

** D'après les chiffres INSEE, Sainte-Croix compte 4% de logements collectifs et 96% de logements individuels. La commune tend vers une production de logements collectifs autour de 10% à l'horizon 2035.

*** La taille des parcelles à usage résidentiel en collectif aura pour objectif d'atteindre une moyenne d'environ 200 m². La taille des parcelles à usage résidentiel en individuel aura pour objectif d'atteindre une moyenne d'environ 600 m².

**** La surface nécessaire à la viabilisation correspond à la création des espaces privatifs, semi-privatifs et des voiries nécessaires à la construction. Cette surface est évaluée à 10% de la surface d'un terrain.

***** La rétention foncière évaluée se base sur un constat réalisé ces dernières années.

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en habitat se situerait aux alentours de 2,6 hectares à l'horizon 2035.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif

Par ailleurs, en tant que pôle de services de proximité, Sainte-Croix a pour objectif de soutenir un niveau d'équipements structurants pour ses habitants. Il s'agit de donner aux habitants des prestations correspondant à leurs besoins de proximité et de services.

Inscrite dans l'aire d'attraction d'Albi et de Carmaux, le territoire communal a pour vocation de jouer pleinement un rôle complémentaire du pôle d'emplois et de services local.

Il est estimé que 5 000 m² seront mobilisables pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs pour :

- La création d'un équipement public social pour les adolescents,
- Un espace communal multi-services de proximité,
- La modernisation et le développement des parcs de stationnement dans ou aux abords des hameaux,
- La poursuite de la réalisation de cheminements piétonniers.

L'économie

L'évaluation des surfaces à l'activité économique se fait par extrapolation du développement des activités économiques en 2035.

Le Scot envisage, à l'échelle de son périmètre et de sa durée (2040), des besoins d'environ 30 ha en matière de foncier économique.

La commune considère que les besoins identifiés en surface foncière économique entre 2011-2025 sont reproductibles à l'horizon 2035.

L'enveloppe foncière projetée pour les besoins en économie se situerait alors aux alentours de 3 hectares à l'horizon 2035.

Objectif n°4 : des objectifs territorialisés

Les objectifs territorialisés peuvent être appréhendés en envisageant une répartition des capacités foncières entre les espaces de densification urbaine et les espaces d'extension urbaine.

Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis sont de l'ordre d'environ 2,3 hectares (**cf. diagnostic territorial**).

A l'horizon 2035, l'évaluation du besoin de foncier en extension est alors chiffrée à 3,4 hectares.

Objectif n°5 : tendre vers le Zéro Artificialisation Nette

Un des enjeux est également de répondre aux dispositions définies par la loi climat et résilience. Le Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N) compte parmi un de ses objectifs à atteindre à l'horizon 2050.

Dans une approche intercommunale, avec les communes de son bassin de vie et des communes du SCoT, Sainte-Croix doit tendre **vers cet objectif de réduction significative**.

Objectif n°6 : réduire la taille des parcelles par logement

Les modes d'habiter sur le territoire du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais sont fortement consommateurs de foncier. Les tailles de parcelles par logement sont importantes : 2 700 m² en moyenne pour l'ensemble du SCoT (environ 2 340 m² pour les communes périurbaines comme Sainte-Croix).

Afin de modérer la consommation foncière qui fragilise la dynamique agricole et qui met sous pression les équilibres environnementaux, il convient de faire baisser de manière très significative ces moyennes pour s'adapter également à l'évolution des modes de vie mais aussi à l'évolution des pouvoirs d'achat.

La taille des parcelles à usage résidentiel en collectif aura pour objectif d'atteindre une moyenne d'environ 200 m².

La taille des parcelles à usage résidentiel en individuel aura pour objectif d'atteindre une moyenne d'environ 600 m² dans les projets d'ensemble.