



PRÉFET DU TARN

PLUI Centre Tarn
Avis de synthèse de l'État

Table des matières

Introduction.....	3
1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme).....	4
1-1 Un PLUI qui s'appuie sur des projections démographiques ambitieuses.....	4
1-2 Habitat – Un objectif élevé de production de nouveaux logements.....	4
1-3 Activités économiques – un besoin à étayer.....	5
1-4 Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à affiner.....	5
1-5 La maîtrise de l'étalement urbain.....	6
1-5-1 Lombers – Zone à urbaniser fermée (Aus)	6
1-5-2 Poulan Pouzols – Zone à urbaniser (AU - OAP n°28).....	7
1-5-3 Montredon Labessonnié – Zone à urbaniser (AU - OAP n°20).....	7
1-5-4 Ronel – Zone à urbaniser (AU - OAP n°34).....	7
1-5-5 Terre Clapier – Zone à urbaniser (AU - OAP n°40).....	8
1-5-6 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	8
1.6 - Une traduction insuffisante de la trame verte et bleue (TVB) dans les pièces réglementaires	13
1.7 – Prévention des risques.....	13
2 – Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L 151-1 du code de l'urbanisme).....	15
2-1 Loi Montagne.....	15
2-1-1 Principe de continuité d'urbanisation.....	15
2-1-2 Unités touristiques nouvelles (UTN) locales.....	15
2-2 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Albigeois.....	20
3 – Analyse des pièces constitutives du dossier.....	21
3-1 Rapport de présentation.....	21
3.1.1 Des justifications à renforcer.....	21
3-1-1-1 Éléments du paysage, du patrimoine et points de vue à protéger.....	21
3-1-1-2 Évaluation environnementale.....	22
3-1-1-3 Urbanisation des hameaux.....	22
3-2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	22
3.2.1 Projet de contournements routiers à Réalmont.....	23
3-2-1-1 Contournement sud.....	23
3-2-1-2 Contournement ouest.....	24
3.2.2 Projets touristiques en zones agricole et naturelle.....	24
3.2.3 Requalification des entrées de ville.....	24
3-3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	25
3-3-1 OAP de secteur d'aménagement.....	25
3-3-1 Secteurs en U méritant de faire l'objet d'une OAP.....	25
3-4 Les règlements (écrit et graphique).....	26
3-4-1 Règlement écrit.....	26
3-4-1-1 Zone UA.....	26
3-4-1-2 Zone UC.....	26
3-4-1-3 Zones UX et AUX.....	27
3-4-1-4 Zones A et N.....	27
3-4-2 Règlement graphique.....	29
3-4-2-1 Terrain de motocross à Saint Antonin de Lacalm.....	29
3-5 Les annexes.....	29
3-5-1 Servitudes d'utilité publique (SUP).....	29
4 - Format informatique du document d'urbanisme.....	30

Introduction

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Centre Tarn est le fruit d'un travail de la communauté de communes mené depuis plus de quatre ans.

L'élaboration d'un PLUI à l'échelle intercommunale présente l'avantage de planifier l'aménagement à l'échelle du bassin de vie des habitants et d'articuler au mieux les politiques sectorielles du territoire.

Le dossier produit est de qualité satisfaisante, synthétique et bien présenté.

Le projet de PLUI priorise, à bon escient, le développement de l'urbanisation dans les enveloppes bâties ou en continuité de celles-ci (villages, bourgs et hameaux) et concourt ainsi à limiter le mitage de l'espace rural.

En proposant une cinquantaine d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à la fois pour l'habitat, les activités économiques et les entrées de ville, il adopte une approche qualitative de l'urbanisme. De plus, le choix de définir des principes d'aménagement pour chaque secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de tourisme et de loisirs, s'avère pertinent car il garantit un développement maîtrisé et bien intégré à l'environnement. Cet effort est à souligner car peu de documents d'urbanisme déterminent des OAP sur les secteurs situés en zones agricoles ou naturelles.

Enfin le projet de PLUI aspire à optimiser l'usage du sol, d'une part, par la recherche prioritaire d'une urbanisation dans le tissu urbain, et d'autre part, par une densité de constructions doublée par rapport à celle observée les dernières années.

Cependant le document d'urbanisme peut être amélioré :

- en renforçant la justification des choix dans le rapport de présentation, notamment les raisons qui ont amené à développer certains hameaux ;
- en re-questionnant la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation, en extension, de certaines zones agricoles ;
- en affinant le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par le projet de PLUI à l'horizon 2030 ;
- en traduisant davantage la trame verte et bleue dans les pièces réglementaires ;
- en reconsidérant la rédaction du règlement écrit pour les zones A et N.

Le présent avis de synthèse de l'État est construit en 3 parties :

1. Analyse du PLUI au regard des principes définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme ;
2. Analyse du PLUI au regard de sa compatibilité avec le document de portée supérieure du SCOT du Grand Albigeois et la loi Montagne ;
3. Observations sur le contenu de chaque pièce constitutive du document d'urbanisme : rapport de présentation (RP), projet d'aménagement et de développement durables (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement écrit et documents graphiques, annexes.

Les remarques de l'État sont graduées selon les 2 niveaux croissants suivants :

- l'observation est formulée à titre de recommandation et de proposition ;
- la réserve devra être levée à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUI.

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme)

1-1 Un PLUI qui s'appuie sur des projections démographiques ambitieuses

Le projet de PLUI ne fixe pas d'objectif de population à atteindre mais un nombre de 1 500 logements à construire entre 2017 et 2030.

Ce nombre, repris directement du SCOT du Grand Albigeois, est basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance démographique annuel de 1,3 % pour le futur.

Pour mémoire, il est rappelé qu'entre 2006 et 2016, la population de la CCCT est passée de 9 950 habitants à 10 995 (source Insee), soit un gain démographique de l'ordre de 1 % par an.

Observation :

Les perspectives démographiques issues du SCOT, qui auraient dû être affichées dans le projet de PLUI, apparaissent ambitieuses au regard notamment des tendances récentes observées sur le territoire de la CCCT. Le rapport de présentation devrait présenter les conditions du regain démographique escompté pour les années à venir.

1-2 Habitat – Un objectif élevé de production de nouveaux logements

Le SCOT du Grand Albigeois demande, à travers sa prescription A3, que la CCCT soit en capacité de produire 1 800 logements entre 2013 et 2030. Le PADD décline cet objectif sur la période 2017-2030 en tenant compte des constructions réalisées entre 2013 et 2017. Au final, il est attendu dans le PADD (cf. page 12) une production maximale de 1 500 logements.

Le potentiel de logements constructibles sur l'intercommunalité, traduit dans le règlement (documents graphiques, règlement écrit et OAP) est établi comme suit (cf. RP "Justifications" page 65) :

Nombre de logements potentiels à produire					
Zones à urbaniser immédiates	Zones à urbaniser différées	Comblement de dents creuses	Surface en extension urbaine	Changements de destination	Total
719	144	358	65	20	1306

(Dans le PLUI, 197 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés. Il est pris comme hypothèse qu'environ 10 % se concrétiseront).

A ce potentiel se rajoute 124 logements réalisés entre 2017 et 2019. Au final, le potentiel de constructions sur la période 2017-2030 est donc de 1430 logements, soit 110 par an.

Pour mémoire, il est rappelé qu'entre 2005 et 2015, le rythme de la construction a été de 71 logements par an (cf. RP "Diagnostic socio-économique" page 25).

La répartition territoriale des logements a été globalement réalisée de façon équilibrée en tenant compte de l'armature territoriale définie par le SCOT. En outre, plus de 30 % des logements seront produits en densification, ce qui est plus ambitieux que l'objectif assigné par le SCOT (25%).

Observation :

Le potentiel de logements résultant des pièces réglementaires du PLUI (1 430 unités) est cohérent avec l'objectif du PADD et compatible avec celui du SCOT (1 500 unités).

Toutefois, en prévoyant une hausse de 55 % de la construction de logements par rapport aux années précédentes, l'ambition du PLUI en matière d'habitat apparaît très élevée, à l'instar des projections démographiques qui lui sont corrélées.

1-3 Activités économiques – un besoin à étayer

Sur le territoire de la CCCT, il existe 3 zones d'activités économiques (ZAE) intercommunales (Laboutarié, Lombers et Montredon Labessonnié) et une zone communale à Réalmont. Par ailleurs, une zone commerciale est implantée au sud de Réalmont.

Le rapport de présentation ne précise pas la consommation d'espaces liée au développement économique sur les 10 dernières années comme demandé par l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Il se contente d'afficher (cf. RP "Diagnostic socio-économique" page 41) une superficie totale de ZAE d'environ 20 ha et d'affirmer que "*l'offre publique foncière est adaptée au niveau territorial*".

Réserve :

Le rapport de présentation devra présenter l'analyse de la consommation d'espace liée à l'activité économique sur les 10 dernières années et la corrélérer avec les besoins définis dans le projet de PLUI.

1-4 Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à affiner

Le tableau ci-dessous, repris du rapport de présentation (cf. "Justifications" page 66), dresse le bilan de la consommation d'espaces du projet de PLUI :

Surfaces nettes consommées (ha)					
AU	AU sa	AUX et UX	AL et NL	AX	Total
48,5	14,6	16,6	36,9	3,2	119,8

Toutefois ce tableau appelle les observations suivantes :

- x les zones AUs (zones à urbaniser fermées dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du plan local d'urbanisme) n'ont pas été comptabilisées et doivent l'être. Elles représentent 14,4 ha ;
- x la consommation d'ENAF dans les zones urbaines est absente du bilan :
 - o par exemple, un examen réalisé par les services de la direction départementale des territoires (DDT) montre qu'environ 4,5 ha classés en zone UC (zone vouée aux projets collectifs) sont des espaces agricoles déclarés à la politique agricole commune (PAC) ;
- x la consommation d'espaces due à la construction de 124 nouveaux logements entre 2017 et 2019 ne semble pas avoir été prise en compte.

Réserve :

Au vu des éléments énoncés ci-dessus, le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être ajusté en y intégrant les surfaces suivantes :

- les zones AUs créées ;
- les ENAF consommés dans les zones urbaines inscrites au PLUI ;
- les ENAF consommés par les constructions réalisées entre 2017 et 2019 le cas échéant.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée. Toutefois, l'étude produite ne fait pas figurer les enveloppes urbaines, ce qui ne permet pas de déterminer précisément le potentiel densifiable pour l'habitat en termes de surface et de volume de constructions. Il conviendra donc d'affiner cette étude en matérialisant les enveloppes urbaines et en répertoriant les gisements fonciers théoriques et mobilisables.

Enfin au regard des surfaces oubliées, il apparaît que le projet de PLUI entraîne a priori une consommation d'espaces supérieure à celle autorisée par le SCOT. Si cela est confirmé, il conviendra de réduire ou de supprimer des espaces ouverts à l'urbanisation.

1-5 La maîtrise de l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la planification territoriale. En réduisant ou en supprimant certaines extensions urbaines dans le projet de PLUI, le document d'urbanisme verra sa consommation d'ENAF diminuer et se rapprocher des 130 ha maximum autorisés par le SCOT.

Pour cela, l'intercommunalité est invitée :

- à s'interroger sur la pertinence du maintien de la totalité des zones à urbaniser fermées (AUs),
- à revoir certaines zones AU, consommatrices de terre à fort potentiel agricole, s'opposant au principe de lutte contre l'étalement urbain.

1-5-1 Lombers – Zone à urbaniser fermée (AUs)

Le projet de zonage de la commune de Lombers propose une zone AUs à l'ouest du bourg d'une surface de 5,8 ha.

Étant donné que :

- le développement proposé ne participe pas à la maîtrise de l'étalement urbain et étend le village vers le nord-ouest ;
- les espaces consommés sont conséquents (5,8 ha) et sont en totalité des terres agricoles déclarées à la politique agricole commune (PAC) ;
- qu'au sein du village de Lombers sont déjà délimitées deux zones AU d'une surface totale de 3,2 ha.

Réserve : au regard des éléments énoncés ci-dessus, il conviendra de réduire sensiblement cette zone AUs.

1-5-2 Poulan Pouzols – Zone à urbaniser (AU - OAP n°28)

Le projet de zonage, dans le bourg de Pouzols, propose une zone AU d'une superficie de 1,8 ha couverte par l'OAP n°28.

Étant donné que :

- le développement proposé ne participe pas à la maîtrise de l'étalement urbain et étend le village vers l'est ;
- les espaces consommés sont conséquents (1,8 ha) et sont en totalité des terres agricoles déclarées à la politique agricole commune (PAC) ;
- qu'il existe dans l'enveloppe urbaine de Pouzols d'autres secteurs qu'il conviendrait d'urbaniser avant d'envisager toute extension.

Réserve : au regard des éléments énoncés ci-dessus, il conviendra de supprimer cette zone AU.

1-5-3 Montredon Labessonnié – Zone à urbaniser (AU - OAP n°20)

Le projet de zonage, dans le hameau des Fournials au sud de Montredon Labessonnié, propose une zone AU d'une superficie de 0,9 ha couverte par l'OAP n°20.

Étant donné que :

- le développement proposé ne participe pas à la maîtrise de l'étalement urbain car constitutif d'une urbanisation linéaire, proscrite par le SCoT ;
- les espaces consommés sont en totalité des terres agricoles déclarées à la politique agricole commune (PAC).

Réserve : au regard des éléments énoncés ci-dessus, il conviendra de supprimer cette zone AU.

1-5-4 Ronel – Zone à urbaniser (AU - OAP n°34)

Le projet de zonage du bourg de Ronel propose une zone AU d'une superficie d'1 ha couverte par l'OAP n°34.

Étant donné que :

- le développement proposé ne participe pas à la maîtrise de l'étalement urbain car constitutif d'une urbanisation linéaire, proscrite par le SCoT ;
- les espaces consommés sont en totalité des boisements qu'il serait préférable de préserver ;
- qu'en franchissant la route et en s'implantant dans un secteur vierge de toute construction, la zone AU peut être considérée en discontinuité d'urbanisation.

Réserve : au regard des éléments énoncés ci-dessus, il conviendra de supprimer cette zone AU.

1-5-5 Terre Clapier – Zone à urbaniser (AU - OAP n°40)

Le projet de zonage du hameau de Clavayrac propose une zone AU d'une superficie de 3,4 ha couverte par l'OAP n°40.

Étant donné que :

- les espaces consommés sont conséquents (3,4 ha). L'urbanisation du secteur conduirait à doubler la superficie du hameau de Clavayrac (3,6 ha de zones U) ;
- la zone AU apparaît trop étendue au regard des éléments suivants :
 - la population de communes similaires (Roumégoux : 251 habitants, Saint Antonin de Lacalm : 272 habitants, Sieurac : 271 habitants et Terre Clapier : 259 habitants) ;
 - la surface totale ouverte à l'urbanisation (AU + AUs) pour ces communes (Roumégoux : 1,65 ha, Saint Antonin de Lacalm : 0,44 ha, Sieurac : 0,96 ha et Terre Clapier : 4,19 ha) ;
 - le gain de population entre 2011 et 2016 : Roumégoux : +7,3 %, Saint Antonin de Lacalm : +7,9 %, Sieurac : +3 % et Terre Clapier : +0,8 %;

Réserve : au regard des éléments énoncés ci-dessus, il conviendra de réduire cette zone AU.

1-5-6 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le principe d'inconstructibilité est affirmé dans les zones agricoles et naturelles en réponse d'une part aux enjeux environnementaux, économiques et paysagers, et d'autre part à la tendance au mitage de l'espace rural. Il répond aux objectifs de préservation des terres et de maintien de l'activité agricole, de préservation des paysages et des milieux naturels, de lutte contre le mitage, d'évolution des exploitations agricoles.

Toutefois, **à titre exceptionnel**, il est possible de déroger au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles en créant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition d'être bien insérée dans l'environnement et d'être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Deux types de STECAL peuvent être caractérisés :

- x Les STECAL à vocation d'habitat autorisent l'implantation d'un faible nombre d'habitations sur des parcelles situées en "dent creuse" dans un hameau constitué ("accueil limité"). Ils doivent aussi proposer un développement urbain mesuré ("capacité limitée") et éviter tout étalement urbain par leur délimitation au plus près de l'enveloppe bâtie existante. Cette dernière condition est renforcée dans les secteurs en zone de montagne où aucune urbanisation en discontinuité n'est autorisée sans étude spécifique qui en démontre la nécessité et avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS).
- x Les STECAL à vocation d'activités (artisanat, tourisme, loisirs...) peuvent quant à eux être mis en œuvre pour accompagner le développement d'activités isolées existantes dès lors où ils demeurent compatibles avec leur environnement et ne génèrent pas de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les STECAL ont fait l'objet d'un examen par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 25 juillet 2019. L'avis de la commission est à joindre au dossier d'enquête publique.

Appréciation des STECAL au cas par cas :

Secteurs AX :

Les STECAL AX sont mis en œuvre dans des espaces déjà construits et ont pour but de pérenniser l'activité économique et notamment l'artisanat.

A titre d'information, les STECAL exposés ci-dessous sont repris dans l'ordre de leur présentation dans le document "Justifications" (pages 57 à 60).

Commune	Localisation / identification	Zonage	Surface totale (ha)	Surface constructible (ha)	Commune soumise à la loi Montagne	Continuité d'urbanisation	Avis de l'État sur le projet de STECAL
Arifat		AX	0,52	0,1	Oui	Oui	<u>Observation :</u> Le secteur pourrait être reclassé en zone Ux, eu égard à l'occupation du sol et à sa localisation.
Fauch		AX	0,30	0,11	Non	Non	<u>Réserve :</u> Il conviendra de supprimer ce STECAL, en l'absence de justification à ce développement qui constitue une urbanisation linéaire.
Laboutarié		AX	3,52	0,75	Non	Non	Pas d'observation
Lamillarié	Hameau de Barthès	AX	0,94	0	Non	Non	<u>Observation :</u> Le secteur pourrait être reclassé en zone Ux, eu égard à l'occupation du sol et à sa localisation.
Lamillarié	CTO Industrie / Léjos	AX	1,27	0,66	Non	Non	Pas d'observation
Lombers	La Goutinarié Sud	AX	1,04	0	Non	Non	Pas d'observation
Lombers	La Goutinarié Nord	AX	0,37	0	Non	Non	Pas d'observation
Lombers		AX	0,37	0,16	Non	Non	<u>Observation :</u> Le secteur pourrait être reclassé en zone Ux, eu égard à l'occupation du sol et à sa localisation.

Lomers	Lomers Auto	AX	0,39	0,13	Non	Non	Observation : Le secteur pourrait être reclassé en zone Ux, eu égard à l'occupation du sol et à sa localisation.
Lomers	Lieu la Salesses	AX	0,43	0,08	Non	Non	Pas d'observation
Montredon Labassonné	Saint Martin de Calmès	AX	0,13	0,05	Oui	Oui	Pas d'observation
Montredon Labassonné	Au nord-est de Borie Neuve	AX	2,52	0,6	Oui	Oui	Observation : Il conviendrait de reclasser le secteur en zone N et de le tramer en "zonage carrière" (faire référence à l'article R151-34 du code de l'urbanisme).
Orban	Al Salles	AX	0,45	0,25	Non	Non	Réserve : Le STECAL est conséquent. Son périmètre doit être réduit et adapté au projet qui devra être précisé.
Orban	Morthomme	AX	0,32	0	Non	Non	Pas d'observation
Orban	La Roudarie	AX	0,52	0	Non	Non	Pas d'observation
Orban	Garric long	AX	0,27	0	Non	Non	Pas d'observation
Réalmon		AX	1,48	0	Non	Non	Pas d'observation
Roumégoux		AX	0,44	0	Non	Non	Pas d'observation
Terre Clapier		AX	0,29	0,13	Non	Non	Pas d'observation
Terre Clapier	Menuiserie	AX	0,65	0	Non	Non	Pas d'observation

Secteurs AL et NL :

Les STECAL AL et NL sont mis en œuvre pour permettre en zones agricoles et naturelles le développement d'activités de loisirs et de tourisme.

Commune	Zonage	Surface totale (ha)	Surface constructible (ha)	Vocation	Avis de l'État sur le projet de STECAL
Lombers	AL1	5,84	0,82	Base ULM	Pas d'observation
Lombers	AL2	1,27	0,67	Activité équine : projet d'habitations légères de loisirs (HLL)	Pas d'observation
Lombers	AL3	1,67	1,47	Projet d'HLL avec vergers	Observation : L'OAP qui organise la zone AL3 envisage la plantation de vergers. Si les arbres doivent être traités par des produits phytosanitaires, il conviendrait d'instaurer une bande de protection de 25 m entre les arbres et l'aire de camping.
Lombers	NL2	2,16	1,66	Projet de 2 HLL	Réserve : Le STECAL est trop conséquent. Son périmètre doit être réduit et adapté au projet décrit, à savoir l'implantation de 2 HLL représentant une surface de plancher totale d'environ 60 m².
Réalmont	NL8	5,09	3,09	Camping existant à développer	Réserve : Le STECAL est trop conséquent. Son périmètre doit être réduit et adapté au projet après que celui-ci ait été mieux défini.
Terre Clapier	NL11	2,35	2,18	Projet de 10 HLL	Pas d'observation
Terre Clapier	NL12	3,33	1,75	Permettre le développement d'un zoo	Pas d'observation

1.6 - Une traduction insuffisante de la trame verte et bleue (TVB) dans les pièces réglementaires

Le PADD consacre un de ses trois axes à la sauvegarde et à la valorisation des richesses du territoire (axe 1). Il fixe l'objectif de protéger les espaces naturels et la biodiversité.

Les secteurs à enjeux sont caractérisés dans l'état initial de l'environnement (RP – état initial de l'environnement). Toutefois, les cartes sur lesquelles ils sont reproduits sont définies à une échelle inadaptée, ce qui en affecte la lisibilité et la compréhension.

Il est constaté que la protection des espaces présentant des enjeux environnementaux est assurée par la seule délimitation de zonages protecteurs NP ou AP. Y sont seules autorisées, pour le premier, la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et, pour le second, la même sous-destination ainsi que les installations nécessaires à l'irrigation agricoles et les constructions et installations liées à la production d'énergie hydro-électrique.

La protection souhaitée apparaît contradictoire avec la possibilité d'admettre des constructions dans les zones NP et AP, aussi limitées soient-elles.

En outre, la prise en compte des enjeux environnementaux aurait gagné à être enrichie par l'utilisation d'outils spécifiques tels que la protection des éléments du patrimoine identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme) ou les espaces boisés classés (article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD prévoit d'ailleurs expressément la protection des haies bocagères, notamment dans la partie est et sud du territoire, et celle des ripisylves. Il en va de même des boisements et des zones humides. Pour les boisements, La carte de synthèse de l'axe n°3 (cf. page 18) spatialise même les masses boisées à préserver.

Réserve :

Il conviendra de traduire les orientations du PADD, conformes aux objectifs de protection prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et à la prescription B13 du SCoT du Grand Albigeois, dans les pièces réglementaires du PLUI. Des mesures de protection devront ainsi être définies pour les éléments du patrimoine naturels présentant des enjeux écologiques. Il conviendra également de revoir le règlement écrit des zones AP et NP afin d'assurer une protection efficace de ces secteurs à enjeux.

1.7 – Prévention des risques

L'état initial de l'environnement dresse un état des lieux approfondi des risques affectant le territoire intercommunal.

Pour le risque inondation, prégnant sur le territoire, la traduction réglementaire (zonage et règlement écrit) du projet de PLUI prend en compte les plans de prévention en vigueur. Les secteurs soumis à ce risque sont dans leur majorité classés en zone agricole protégé (Ap), permettant ainsi de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Pour le risque incendie de forêt, il est constaté la réalisation de certains projets touristiques et de loisirs identifiés au PLUi (cf zones AL et NL) dans des secteurs boisés, particulièrement exposés au risque incendie.

Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Tarn rappelle que :

"Hors des villes et bourg principaux, les ressources en eau disponibles en cas d'incendie sont souvent insuffisantes pour intervenir efficacement. Le nombre et la localisation des points d'eau ne permettent pas d'assurer une couverture du risque de manière optimale, certains secteurs demeurant sans aucune défense extérieure contre l'incendie (DECI). Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la DECI adapté aux risques créés mais aussi existants (nombre, distance, disponibilité, volume). La réalisation d'un schéma intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif."

Par ailleurs, il est précisé que le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI), pour la période 2017-2026 a été approuvé le 18 septembre 2017. Celui-ci est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Tarn.

Observation :

Le rapport de présentation devrait être actualisé (RP – état initial de l'environnement - page 68) et faire état de l'approbation du PDPFCI.

2 – Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L 151-1 du code de l'urbanisme)

2-1 Loi Montagne

Sur le territoire de la CCCT, les communes ou secteurs suivants sont concernés par les dispositions de la loi Montagne : Arifat, le Travet, Montredon-Labessonnié et Saint Antonin de Lacalm.

2-1-1 Principe de continuité d'urbanisation

En zone de montagne, le régime d'urbanisation défini par l'article L122-5 du code de l'urbanisme prescrit que : *"L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (...)"*.

De l'examen du zonage du PLUI, il apparaît que le principe de continuité d'urbanisation est respecté, les projets situés en discontinuité ayant fait l'objet de la création d'une UTN (cf. ci-dessous). Toutefois, certaines UTN apparaissent devoir être remises en question en raison de leur objet ou de la surface de plancher générée, inférieure aux seuils définis par la réglementation (cf. ci-dessous).

2-1-2 Unités touristiques nouvelles (UTN) locales

La loi Montagne prévoit la possibilité de créer des unités touristiques nouvelles (UTN) pour permettre le développement d'opérations. Celles-ci ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité.

Dans son volet touristique, le PADD affiche que : *"les équipements et aménagements existants devront être conservés voire renforcés et l'implantation de nouvelles pratiques récréatives de taille modérée sera favorisée sans compromettre la qualité paysagère du territoire, l'activité agricole et l'environnement naturel. A cette fin, des projets seront développés et formeront, soit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) soit des unités touristiques nouvelles (UTN) pour les communes situées en zone de montagne".*

Au regard de ces éléments, il semble que les secteurs à vocation de loisirs NL ou AL en zone de montagne soient donc à considérer comme des UTN locales.

Conformément à l'article R122-9 du code de l'urbanisme, Les UTN locales autorisent les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur situé en continuité de l'urbanisation :

- la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;
- l'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares.

Avant l'examen au cas par cas de chaque UTN du PLUI (cf. tableau ci-dessous), les observations suivantes sont formulées :

- certaines opérations touristiques et de loisirs n'atteignent pas les seuils définis précédemment pour entrer dans le champ d'application des UTN locales ;
- certaines opérations ne relèvent pas du classement en UTN. En effet, elles ne créent pas d'hébergements ou d'équipements liés au tourisme mais sont instaurées uniquement pour mettre en œuvre des équipements d'intérêt collectif (cheminements piétons, tables de pique-nique, aire de stationnement...). Dans ce cas, il conviendra d'abandonner l'UTN et de classer le secteur en N qui autorise ces équipements.

Conformément aux dispositions de la loi Montagne, le PLUI Centre Tarn prévoit dans le PADD (cf. pages 16 et 18) la création des unités touristiques nouvelles de niveau local suivantes :

Examen des UTN locales proposées dans le projet de PLUI :

Commune	Zonage	Surface totale (ha)	Surface constructible (ha)	Vocation	OAP	Avis de l'État
Montredon Labessommié	AL4	2,19	1,36	Ferme pédagogique et hébergements de loisirs	Oui	<p><u>Réserve :</u> L'OAP indique la réalisation de 3 habitations. Or en zone AL, le règlement n'autorise pas les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Par ailleurs, le projet ne répond pas aux critères de l'UTN locale compte tenu de la surface de plancher qui devrait être générée, au regard du projet exposé.</p> <p>L'UTN devra ainsi être supprimée. L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera conditionnée à la réalisation d'une étude de discontinuité (article L.122-7 du code de l'urbanisme).</p>
Montredon Labessommié	AL5	1,20	1	Camping, tente et 4 HLL	Oui	Pas d'observation
Arifat	NL1	1,41	0,96	Restauration présente – Projet de 30 HLL	Oui	<p><u>Observation :</u> L'OAP prévoit l'implantation de 9 HLL, ce qui est cohérent avec la superficie de l'UTN.</p> <p>Le RP fait mention de 30 HLL, nombre incompatible avec la surface de l'UTN. Il conviendrait de corriger le RP ("Justification des choix" page 54).</p>
Montredon Labessommié	NL3	12,4	11,74	Parc résidentiel de loisirs (PRL) de 30 HLL avec un bâtiment commun.	Oui	<p><u>Réserve :</u> Le périmètre de l'UTN doit être réduit de façon substantielle et être adapté à l'accueil de 30 HLL qui induisent une surface de plancher de l'ordre de 900 m².</p>
Montredon Labessommié	NL4	7,97	1,43	Espace de loisir de Bezan : valorisation du site	Oui	<p><u>Réserve :</u> Les équipements projetés dans l'OAP ne relèvent pas du champ d'application de l'UTN. Il conviendra ainsi de supprimer l'UTN.</p> <p>Il est précisé que ces équipements peuvent être réalisés en zone naturelle.</p>

Montredon Labessonnié	NL5	0,22	0,19	Aménagement des abords de l'Observatoire de Castelfranc	Oui	<p>Réserve : Les équipements projetés dans l'OAP ne relèvent pas du champ d'application de l'UTN. Il conviendra ainsi de supprimer l'UTN. Il est précisé que ces équipements peuvent être réalisés en zone naturelle. L'observatoire étant un monument historique inscrit, il génère un périmètre de protection de 500 mètres. Afin de préserver le caractère rupestre, naturel du lieu, les parkings devront être éloignés des abords directs du monuments. Une distance minimale de 100 mètres devra être retenue (architecte des bâtiments de France).</p>
Montredon Labessonnié	NL6	1,05	0,89	Projet de 2 HLL	Oui	<p>Réserve : Le projet ne répond pas aux critères de l'UTN locale compte tenu de la surface de plancher qui devrait être générée, au regard du projet exposé. L'UTN devra ainsi être supprimée. L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera conditionnée à la réalisation d'une étude de discontinuité (article L.122-7 du code de l'urbanisme).</p>
Montredon Labessonnié	NL7	0,89	0,45	6 HLL existants. Projet de 6 nouveaux HLL	Oui	Pas d'observation
Saint Antonin de Lacalm	NL9	2,29	2	Base nautique existante à développer : aménagement de parking et tables de pique-nique	Oui	<p>Observation : Les équipements projetés dans l'OAP ne relèvent pas du champ d'application de l'UTN. Il conviendra ainsi de supprimer l'UTN. Il est précisé que ces équipements peuvent être réalisés en zone naturelle.</p>
Saint Antonin de Lacalm	NL10	5,26	5,24	Site patrimonial existant (château de Castelroc) : valorisation touristique	Oui	<p>Réserve : La zone NL est trop conséquente. Le périmètre de l'UTN devra se limiter aux abords immédiats du château. Ceci s'avère d'autant plus nécessaire que la tour de Laroque est un site inscrit. Il présente un caractère archéologique, patrimonial et naturel majeur</p>

2-2 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Albigeois

Le territoire Centre Tarn est couvert par le SCOT intégrateur du Grand Albigeois.

Le projet de PLUI doit prendre en compte, dans un rapport de compatibilité, les objectifs définis par le SCOT. Il convient de constater que le rapport de présentation (cf. RP "Justifications" pages 8 à 13) justifie de façon claire, prescription par prescription, la prise en compte effective des objectifs du SCOT du projet de territoire de l'intercommunalité.

Toutefois l'exigence légale ne sera assurée qu'en levant les réserves émises dans le présent avis, à savoir :

- être compatible avec la consommation d'espace définie dans la prescription B4 ;
- interdire l'urbanisation linéaire (prescription A27) ;
- protéger la trame boisée identifiée au PADD (prescription B13) ;
- préserver et mettre en valeur les éléments et du patrimoine (prescriptions B16 et B17).

3 – Analyse des pièces constitutives du dossier

3-1 Rapport de présentation

3.1.1 Des justifications à renforcer

L'article R151-1 du code de l'urbanisme indique que "*(...) le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie (...) et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues*".

Certaines études ayant permis d'aboutir aux principales conclusions du diagnostic (inventaire du petit patrimoine, liste des bâtiments susceptibles de changer de destination) ne sont pas jointes au rapport de présentation mais ont été placées dans le dossier des annexes du projet de PLUI (cf. pièce 5).

Par ailleurs, le diagnostic agricole, foncier et rural (DAFR) est à joindre aux annexes du rapport de présentation.

Réserve :

Il conviendra de joindre toutes les études ayant permis d'aboutir aux principales conclusions du diagnostic aux annexes du rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme "*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (...)*".

Il est constaté que le rapport de présentation souffre d'un manque de justification sur certains choix retenus par le maître d'ouvrage, ce qui le fragilise.

Des compléments sont attendus afin de renforcer le projet de PLUI notamment sur les points suivants :

3-1-1-1 *Éléments du paysage, du patrimoine et points de vue à protéger*

L'annexe 16 dresse la liste des éléments du paysage, du patrimoine et points de vue à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le territoire de Centre Tarn.

Toutefois les choix qui ont permis d'établir cette liste sont insuffisamment justifiés dans le rapport de présentation. Il est alors difficile de comprendre, particulièrement pour les alignements d'arbres et les points de vue, l'instauration de mesures de préservation.

Dans le règlement écrit, les éléments identifiés sont soumis seulement à la procédure de déclaration préalable. Cette procédure est insuffisante pour assurer une véritable préservation, notamment pour les points de vue.

Réserve :

Le rapport de présentation doit être renforcé des justifications qui ont amené à protéger les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit devra être complété par des dispositions visant à renforcer la préservation de ces éléments.

3-1-1-2 *Évaluation environnementale*

L'évaluation environnementale a été réalisée selon une approche thématique des dimensions environnementales. Sa déclinaison par secteur de développement apparaît laconique. De ce fait, il est difficile d'apprécier l'impact du projet de PLUI sur les milieux naturels et la pertinence des mesures d'évitement et de réduction proposées.

3-1-1-3 *Urbanisation des hameaux*

Dans l'ensemble, le projet de PLUI privilégie à bon escient le développement de l'urbanisation dans les bourgs-centres de chaque commune.

Toutefois, quelques groupes isolés de constructions bénéficient de possibilités de développement. Les choix de zonage interrogent :

- x quels sont les motifs qui ont poussé à classer en U certains hameaux et en laisser d'autres en A ?
- x qu'est-ce qui justifie la création d'une zone AU dans certains hameaux (par exemple à Lamillarié : hameau de la Mestrié ou à Montredon Labessonnié : le hameau de la Cazalié) ?
- x certains groupes de constructions qui ne relèvent pas de la définition de hameau ("*Un hameau est un ensemble de 5 habitations groupées avec la condition qu'aucune de ces habitations ne soit écartée de plus de 50 m de 2 autres habitations séparées*" Charte d'urbanisme du Tarn) ont été classés en U (Montredon Labessonnié : lieu dit Cambous, Orban : lieu dit Plaisance). Quelle est la raison qui a présidé ce choix ?
- x Quel motif conduit à l'urbanisation linéaire de certains lieux-dits (Orban : lieu dit Plaisance, Fauch : lieu dit les Plantades) alors que le SCOT la proscrit (cf. prescription A27) ?
- x qu'est-ce qui permet de zoner en U des secteurs qui n'ont aucun caractère urbain (Terre Clapier : partie nord ouest du hameau de Saint Salvy ?

De nombreux critères peuvent expliquer les choix de zonage : offre d'aménités, nombre de bâtiments et d'habitations, éloignement des constructions, capacité des réseaux, desserte et transports, présence d'exploitation agricole induisant un périmètre de réciprocité... Pourtant le projet de PLUI ne justifie pas les choix de zonage des hameaux et des écarts.

Réserve :

Le rapport de présentation devra être complété des justifications, et le cas échéant des motifs d'urbanisme, qui ont présidé au choix des zonages pour chaque hameau et chaque écart (A, AU et U).

3-2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet de PLUI comporte l'ensemble des orientations et objectifs dont la présence est rendue obligatoire par la loi.

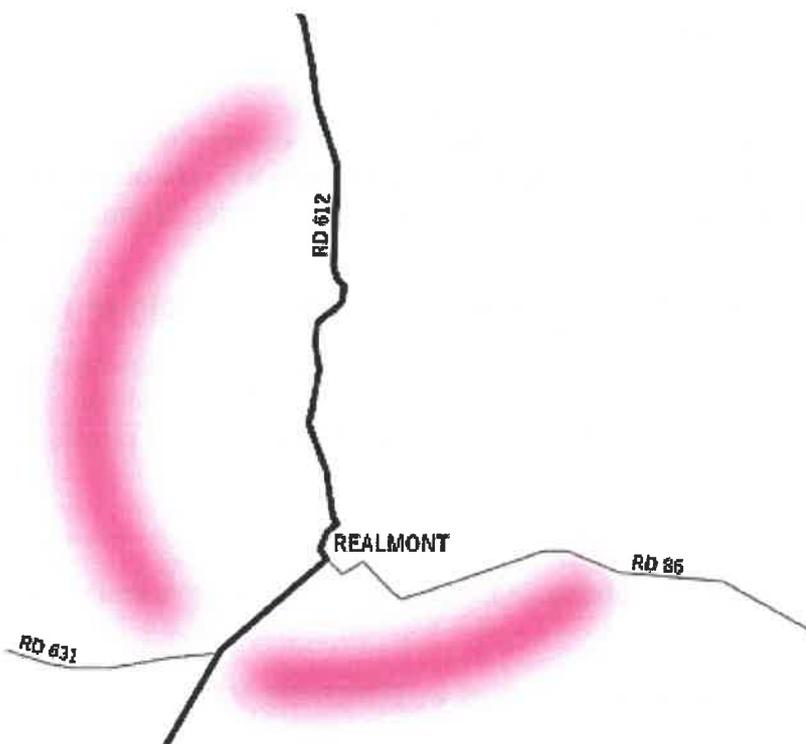
Dans son ensemble, le projet fait apparaître relativement clairement les grandes orientations retenues pour l'aménagement du territoire intercommunal. Il se décline selon les trois axes suivants :

- Sauvegarder et valoriser les richesses du territoire ;
- Adapter le développement urbain aux particularités de la CCCT ;
- Penser l'attractivité future du territoire en valorisant et en développant l'existant.

Les schémas de principe venant conclure chacun des axes, permettent de bien d'identifier les secteurs à enjeux.

3.2.1 Projet de contournements routiers à Réalmont

Le PADD affiche 2 nouveaux itinéraires routiers localisés de façon schématique comme suit :



3-2-1-1 Contournement sud

Dans le PADD (cf. page 14), la CCCT affiche son souhait de soulager le centre-bourg de Réalmont, d'une partie du trafic poids lourds, par la création éventuelle d'un barreau routier dans le secteur de la Prade.

Dans le règlement graphique, le nouveau barreau routier se traduit par l'emplacement réservé n°1 qui a comme destination la création d'une voie d'une emprise de 15 m et est au bénéfice de la commune. Il convient de remarquer que cette voie traverse une zone à urbaniser (cf. OAP n°30 prévoyant 34 nouveaux logements) et une zone d'activités économiques.

Observation:

La création d'une zone d'habitat traversée par un itinéraire de délestage de poids lourds interroge au regard des nuisances et des problèmes de sécurité qui pourraient émaner. Le maintien en l'état de la zone mériterait ainsi d'être réexaminé à la lumière des éléments précités.

3-2-1-2 Contournement ouest

L'intercommunalité porte aussi l'ambition de réaliser une voie nouvelle qui permettrait de délester le trafic de la route départementale 612 classée voie à grande circulation. A cette fin, le PADD indique que *"la CCCT veillera à préserver de la construction les possibles emprises et raccordements d'un contournement aux axes existants"*.

Au regard du règlement graphique, il semblerait que le fuseau routier défini dans le PADD traverse des zones programmées pour être ouvertes à l'urbanisation (AUsa et AUs), ce qui contredirait la volonté de préservation affichée dans le PADD.

Observation:

Il conviendrait de s'assurer de l'absence de contradiction entre les hypothèses de raccordement affichées au PADD et les zones ouvertes à l'urbanisation inscrites au zonage. Le rapport de présentation devrait être complété et en apporter la confirmation.

3.2.2 Projets touristiques en zones agricole et naturelle

Le PADD identifie des projets touristiques existants à développer en zones agricole et naturelle. Ces projets, repérés sur la carte de synthèse de l'axe n°3 (cf. page 18), sont au nombre de 11.

La traduction réglementaire du PADD (OAP et zonage) identifie 17 projets touristiques (5 classés en AL et 12 en NL).

Réserve :

Il conviendra de mettre en cohérence la carte du PADD avec sa traduction réglementaire.

3.2.3 Requalification des entrées de ville

Le PADD affiche page 13 que : *"Les entrées de ville dégradées ou sujettes à des projets d'aménagement feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques (...). Trois entrées de villes ont été identifiées dans ce cadre (...)* :

- *entrées nord et sud de Réalmont,*
- *entrée ouest de Laboutarié (...)* "

Si les OAP spécifiques "Entrée de ville" ont bien été réalisées pour Réalmont nord et Laboutarié, tel n'est pas le cas en revanche pour Réalmont sud.

Réserve :

Il conviendra de mettre en cohérence l'objectif de production d'OAP spécifiques affiché dans le PADD et la production effective de celles-ci.

3-3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3-3-1 OAP de secteur d'aménagement

Le projet de PLUI propose deux OAP dites "de secteur d'aménagement " à Réalmont (cf. OAP SA1 et SA2).

Les dispositions de ces OAP sont seules applicables dans les zones AU, sans recours à des prescriptions dans le règlement, et elles s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme selon un rapport de compatibilité (et non de conformité comme pour le règlement).

Les OAP de secteurs d'aménagement doivent respecter le traitement minimum obligatoire énuméré à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, à savoir les thématiques suivantes : mixité fonctionnelle et sociale, qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques, besoins en matière de stationnement, desserte par les transports en commun et desserte des terrains par les voies et réseaux.

Pour les deux OAP, l'ensemble des thématiques a été abordé sauf pour le volet " prévention des risques ". Cela est regrettable d'autant que l'OAP SA2 longe le ruisseau du Bondidou concerné par le plan de prévention des risques inondation du Dadou.

Réserve :

Il conviendra de compléter les OAP de la prise en compte de la thématique " Prévention des risques ".

Les deux OAP indiquent des densités de constructions à réaliser selon trois typologies d'habitat (collectif, groupé et individuel). Les densités sont différentes entre la partie rédigée et la partie graphique des OAP.

Observation :

Dans un souci de clarté, il conviendrait d'harmoniser les densités demandées.

Enfin le recours à ce type d'OAP est insuffisamment justifié dans le rapport de présentation.

Observation :

Il conviendrait dans le rapport de présentation de renforcer la justification du recours aux OAP de secteur d'aménagement.

3-3-1 Secteurs en U méritant de faire l'objet d'une OAP

L'examen du zonage montre l'existence, en zones U, de secteurs non encore urbanisés d'une superficie conséquente (plus de 5 000 m²).

Afin d'éviter une urbanisation au coup par coup qui grèverait le potentiel foncier de ces secteurs, la définition de principes d'aménagement au travers d'une OAP est fortement recommandée.

Les secteurs concernés sont notamment :

- le sud du hameau de Combefens sur la commune de Poulan Pouzols : partie non construite des parcelles 293 et 294 (surface disponible d'environ 0,9 ha) ;
- le hameau de la Janade à Sieurac : partie non construite de la parcelle 561 (surface disponible d'environ 0,5 ha) ;
- le bourg de Sieurac : parcelle 130 (surface disponible d'environ 0,6 ha)

Observation :

Il conviendrait de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation sur les secteurs identifiés ci-dessus.

3-4 Les règlements (écrit et graphique)

3-4-1 Règlement écrit

3-4-1-1 Zone UA

Sur Réalmont, la zone UA du centre-ville à caractère traditionnel devrait englober dans sa totalité l'espace protégé en "Périmètre délimité des abords" pour une cohérence architecturale d'ensemble.

Dans les bourgs anciens, notamment en zone UA qui comportent une architecture traditionnelle d'intérêt patrimonial et paysager, les précisions suivantes pourraient être apportées au chapitre "Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" :

Façades :

- Sur les immeubles anciens de caractère traditionnel (généralement antérieurs à 1950), les volets et contrevents traditionnels doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les volets roulants ne sont pas autorisés en façades visibles de l'espace public.
- La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes de baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de façades visibles de la voie ou de l'espace public.

Toitures :

- Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilegier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert) ou de matériaux naturels et locaux tels que l'ardoise et la lauze de pays. La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.
- Les toitures des extensions des bâtiments agricoles seront dans le prolongement du bâtiment existant. La couleur des matériaux de couverture sera privilégiée parmi les teintes des tuiles anciennes rouge brun ou avec les matériaux et teintes du bâtiment existant.

Observation :

Il conviendrait d'enrichir le règlement écrit en y intégrant les prescriptions édictées ci-dessus.

3-4-1-2 Zone UC

Le rapport de présentation indique (cf. "Justification" page 33) que la zone UC est une zone vouée aux projets collectifs. Ces derniers englobent notamment les lieux de cultes, les infrastructures scolaires, les équipements de loisirs... Cependant le règlement autorise aussi dans la zone UC le développement des activités économiques. Il est plutôt inhabituel de retrouver la destination "Commerce et activité de service" dans une zone dédiée aux équipements collectifs. En tout état de cause, cette destination ne répond pas à la vocation de la zone décrite dans le rapport de présentation.

Observation :

Il conviendrait de s'assurer que le règlement proposé en zone UC traduit bien la volonté d'autoriser, dans ces secteurs, des activités économiques tels que le commerce ou l'artisanat.

3-4-1-3 Zones UX et AUX

Dans les zones UX et AUX, pour les constructions ayant pour sous-destination "commerce de détail", la surface de plancher destinée à la vente minimale autorisée est de 150 m² par établissement.

Réserve :

Le droit de l'urbanisme ayant pour objet de réglementer les constructions uniquement, l'instauration d'une surface de plancher minimale par établissement n'est pas légale. Il conviendra ainsi de remplacer "150 m² par établissement" par "150 m² par construction".

Le souhait de limiter les surfaces commerciales en périphérie afin de ne pas fragiliser les centres-villes ou les centres-bourgs pourrait se traduire, par exemple, par l'interdiction de la sous-destination « commerce de détail » dans certaines zones.

Dans les zones UX et AUX, le règlement impose la mise en œuvre d'un coefficient de biotope de 20 % pour éviter une trop forte imperméabilisation des sols.

La prescription C18 du SCOT demande de "Réserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés au sein des nouvelles zones d'activités économiques".

Réserve :

Il est demandé, dans la zone AUX, de rendre le règlement compatible avec l'objectif du SCOT d'avoir au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés au sein des nouvelles zones d'activités économiques.

3-4-1-4 Zones A et N

3-4-1-4-1 Destinations et sous-destinations :

Dans les zones A et N, le code de l'urbanisme n'autorise que les destinations de constructions suivantes : " Exploitation agricole et forestière ", et " Équipements d'intérêt collectif et services publics ". Or, le règlement proposé (pages 42 et 47) en introduit d'autres dans ces zones :

« Habitation » Commerces et activités de service " et " Autres activités de secteurs secondaires et tertiaires ".

Seule une lecture attentive du règlement permet de comprendre que ces trois destinations s'appliquent, sauf exception (sous-secteurs), aux bâtiments existants pouvant changer de destination.

L'appréhension du règlement écrit est ainsi rendue difficile, ce qui explique sans doute certaines erreurs commises dans la rédaction du règlement des zones A et N. Par exemple, au sein des sous-secteurs AX, correspondant à des espaces à vocation d'activités économiques, les constructions neuves relevant des destinations « Commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ne sont pas autorisées.

Par ailleurs, il est rappelé que les logements de fonction ne relèvent pas de la destination « Habitation » mais de celle de l'activité à laquelle ils sont liés.

Observation :

Dans un souci de clarté, une nouvelle rédaction du règlement des zones agricole et naturelle est recommandée, en dissociant le régime des constructions neuves de celui des changements de destination. Par ailleurs, il est recommandé d'établir un règlement spécifique pour chaque STECAL.

3-4-1-4-2 Construction de logements :

En zones A et N, le règlement autorise la construction de logements liés à l'exploitation agricole. Il demande que le logement soit implanté dans un rayon de 100 à 150 mètres des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation.

Réserve :

En cohérence avec la charte d'urbanisme et afin d'éviter le mitage de l'espace rural, la distance d'implantation du logement doit être ramenée, sauf analyse au cas par cas tenant compte de la topographie notamment, à 50 mètres au maximum des espaces nécessitant une présence sur l'exploitation, dans les zones agricole et naturelle.

3-4-1-4-3 Extensions et annexes des logements existants :

Il est écrit dans le règlement que :

1. Les extensions sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante des logements présentant une surface de plancher maximale de 70 m² au moment de l'approbation du PLUI, cette surface d'extension est de 30 % pour les logements plus grands ;
2. L'emprise au sol maximale des piscines est de 80 m² ;
3. Les annexes seront implantées à 30 m au maximum du logement existant.

Observation :

1. **La règle proposée induit une rupture d'égalité de traitement entre les pétitionnaires, ce qui pourrait constituer une fragilité juridique. Le règlement devrait proposer une règle assurant un traitement équitable du public.**
2. **Il est recommandé une emprise au sol des piscines de 60 m² ;**
3. **Il est recommandé une distance d'implantation des annexes du logement existant de 25 m.**

3-4-1-4-4 Production d'énergies renouvelables :

En zones A et N, les constructions liées à la sous destination " Industrie " sont uniquement autorisées pour permettre le développement de projets de production d'énergies renouvelables.

Il est rappelé que les projets de production d'énergies renouvelables ne sont pas liés à la sous-destination " Industrie " mais " Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ". Cette sous-destination est déjà autorisée dans le règlement du PLUI.

Enfin, pour mémoire, la prescription C11 du SCOT du Grand Albigeois édicte que : *" Si les dispositifs de production d'énergies renouvelables au sol, notamment les projets photovoltaïques (...) sont autorisés (...), ceux-ci devront :*

pour le photovoltaïque : inscrire l'essentiel de leur emprise foncière sur des espaces dégradés tels que les friches industrielles, les carrières ou les anciennes décharges à ciel ouvert (...). "

Réserve :

Il est demandé de supprimer du règlement les paragraphes relatifs aux projets de production d'énergies renouvelables (paragraphe 4 page 43 et paragraphe 5 page 47).

3-4-2 Règlement graphique

3-4-2-1 Terrain de motocross à Saint Antonin de Lacalm

La zone NP a été instaurée pour préserver des espaces naturels comportant des enjeux forts du point de vue environnemental.

Le classement NP du terrain de motocross à Saint Antonin de Lacalm apparaît comme relever de l'erreur d'appréciation. En effet, ce site fortement anthropisé ne présente pas d'enjeu écologique fort.

Réserve :

Le classement du secteur du motocross à Saint Antonin de Lacalm en N est suffisant pour répondre aux aspirations de la collectivité. Il apparaît aussi comme plus approprié au regard des enjeux environnementaux locaux.

3-5 Les annexes

3-5-1 Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les SUP jointes dans le dossier "Annexes" (cf. pièce 5) doivent être complétées de la servitude aéronautique (T7) établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, qui prescrit :

"En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations et à 100 mètres dans les agglomérations. Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles".

Il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire de l'intercommunalité, elle peut par exemple, apparaître dans la légende des SUP comme suit :

T7	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	Ensemble du territoire Centre Tarn
----	---	------------------------------------

Le service gestionnaire de cette servitude est : DGAC/SNIA-SO – Pôle de Bordeaux - Aéroport Bloc technique - TSA 85002 - 33688 Mérignac cedex ; Courriel : snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr).

Il conviendra de modifier, dans la liste des servitudes d'utilité publique, les coordonnées du service gestionnaire des servitudes T5 et T7.

Réserve :

Il conviendra de compléter les SUP avec la servitude T7.

4 - Format informatique du document d'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme a entériné la création d'un géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

Elle a créé une obligation de dématérialisation des documents de planification des collectivités locales compétentes en la matière. Cette obligation s'accompagne de celle de transmission à l'État et de mise à disposition du public via le GPU.

À ce titre, une alimentation progressive du portail est prévue :

- Du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 1^{er} janvier 2020, la loi institue une période transitoire qui impose que l'approbation d'un document d'urbanisme élaboré ou révisé donne lieu à la transmission à l'État d'une version numérisée. Cette version numérisée respecte le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) accessible sur son site internet à l'adresse suivante : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.
- De la même manière, depuis le 1^{er} janvier 2016, la loi fait également obligation aux collectivités de mettre leur document d'urbanisme en vigueur à disposition du public sur un site internet. Dès lors que le document a été numérisé au format CNIG, cette mise à disposition s'effectue sur le GPU.
- À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication de tout nouveau du document d'urbanisme dans le GPU est obligatoire.

Le document fourni en phase arrêt ne répond pas aux standards du CNIG.

Réserve : Il conviendra que les pièces numériques du document d'urbanisme fournies en phase arrêtée répondent aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.

19 AOÛT 2019

Le préfet

Jean -Michel MOUGARD