



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Arnaud Aldiguier

Tél : 05 81 27 51 02

Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le 4 novembre 2020

Monsieur,

Par courriel du 19 octobre 2020, vous avez sollicité l'avis de la direction départementale des territoires sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal Centre Tarn.

Cette modification a pour finalité le développement et la diversification de l'activité agricole de la ferme de la Borie Maigre à Montredon-Labessonnié. Pour cela, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ahxl est créé en zone agricole.

Le dossier que vous m'avez transmis appelle de ma part les remarques suivantes.

### **1. Sur la procédure**

- La commune de Montredon-Labessonnié est soumise aux dispositions de la loi Montagne. Sur ce territoire, le principe de continuité de l'urbanisation prévaut sauf si une étude dérogatoire est réalisée (cf. articles L.122-5 et L.122-7 du code de l'urbanisme). Le projet de développer une ferme isolée en zone agricole ne répond pas au principe de continuité d'urbanisation. L'étude dite de "discontinuité", figurant dans la notice explicative du projet de modification, devra donc être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le STECAL devra être soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Enfin il vous est recommandé de soumettre l'évaluation environnementale réalisée dans le dossier de modification à l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

### **2. Sur la forme et sur le fond**

#### **2.1 La notice explicative (pièce n°1):**

Page 7 : il est indiqué *"Ce projet n'est pas concerné par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone en discontinuité du bâti existant. L'étude n'entre donc pas dans le champ d'une modification de droit commun du PLUI. Néanmoins, pour s'assurer de la compatibilité du projet avec cet espace classé en zone de montagne, l'étude de discontinuité sera tout de même réalisée."* Au vu des éléments précédents, il conviendra de supprimer ce paragraphe.

Page 7 : compléter le tableau de la procédure du passage en CDNPS et en CDPENAF.

Page 11 : il est indiqué que l'adoption du SRADDET est prévue fin 2020. Or, l'approbation du schéma est différée à 2021.

Page 82 : il est écrit "A noter néanmoins que l'OAP prévoit d'ores et déjà la conservation des linéaires de haies les plus importants et de bande tampon en bordure de cours d'eau et fossés". Il n'y a ni cours d'eau ni fossés dans le secteur concerné. Il conviendra de corriger la rédaction de ce paragraphe.

## 2.2 L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°2) :

L'OAP indique que "les nouvelles constructions seront en R+1 au maximum".

Les OAP n'ont pas vocation à fixer des règles mais à donner des orientations. De plus le règlement écrit fixe la hauteur des constructions autorisées. Par conséquent, il conviendra d'amender l'OAP en supprimant cette règle.

Le schéma de l'OAP affiche des éléments boisés à préserver (cf. linéaire jointif sur les parcelles 10 et 11) qui ne sont pas reportés sur le règlement graphique. Si ces bois ont bien vocation à être protégés, il conviendra de les identifier sur le plan de zonage.

## 2.3 Le règlement (pièce n°4) :

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement précise dans les STECAL : "(...) les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions (...)".

Par conséquent, il conviendra :

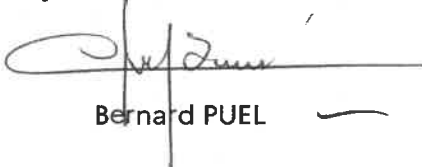
- de réglementer la hauteur des bâtiments dédiés à la salle d'animation et aux sanitaires,
- de réglementer l'emprise au sol et pas exclusivement la surface de plancher des constructions,
- de réglementer l'emprise au sol de tous les bâtiments (sauf ceux à vocation agricole) : se reporter à la destination "Commerce et activité de service" ainsi que la salle d'animation et les sanitaires. Il est aussi rappelé que la création ou l'extension d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ne peut pas dépasser une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>. Au-delà le régime de l'unité touristique nouvelle locale s'applique (cf. article R.122-9 du code l'urbanisme).

Page 6 : "Extension des logements : l'extension d'un logement est limitée à 50 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 30 % au-delà". Compléter "50 % pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de l'emprise au sol".

Il conviendra aussi de limiter cette extension, en complétant le paragraphe par "(...) dans la limite de 250 m<sup>2</sup>" par exemple.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le chef du pôle urbanisme,  
adjoint au chef de service,



Bernard PUEL

Monsieur Jean-Luc CANTALOUBE  
Président de la communauté de communes Centre Tarn  
2 bis boulevard Carnot  
81 120 REALMONT