

# SAINTE-GEMME

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ELABORATION DE LA REVISION

Arrêté le :

1<sup>er</sup> Août 2022

Approuvé le :

Exécutoire le :

### Modifications - Révisions - Mises à jour

---

---

---

---

### VISA

Date : 2 Août 2022

Le Maire,  
Jean-Claude CLERGUE

## Documents administratifs

# 1.1



DEPARTEMENT DU TARN

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE SAINTE GEMME.**

NOMBRE DE MEMBRES

SEANCE DU 12/04/2018

Afférents Au CM	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	15	11

**L'An deux mille dix-huit, le douze avril**

à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Sainte Gemme, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr CLERGUE Jean Claude

Date de la convocation : 05 avril 2018

**Présents :**

Mesdames : CAYSSIALS Beatrice, TROUCHE Maryline, MARTY Géraldine  
Messieurs : CARRIE Frédéric, CLERGUE Jean-Claude, FALGAYRAC Yvan,  
REY Jean-Luc, VINCENS Gilles, DALLA RIVA Alexis, SERIEYS Alain,  
GRANIER Bernard

Date d'Affichage : 19/04/2018

**Excuses :** SUDRE Bernard, VALAYER Alain, DIDELOT Karine, HAY  
Quentin,

N°...2018 04 12 - 02

**Absent :**

**Secrétaire :** MARTY Géraldine

**Délibération N 2018 04 12 – 02**

- **Objet : Dotation pour la commune de Sainte-Gemme d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) avec prescription de l'élaboration et définition des objectifs poursuivis, ainsi que des modalités de concertation.**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

**Monsieur le Maire expose** la nécessité pour la commune de Sainte-Gemme de se doter d'un document d'urbanisme.

Aujourd'hui la commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme). Ce régime ne nous procure que peu de solution face au besoin d'installation / d'urbanisation sur notre commune.

**La Municipalité a l'opportunité** de se joindre aux communes de Monestiés, Taïx, Pampelonne, Valdériès, Tanus dans le cadre d'une commande groupée afin **d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** qui répondra aux besoins d'évolutions démographique en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin Ségala Causses et Cordais.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité (à la majorité) décide :**

- **D'engager**, pour les raisons évoquées ci-dessus, une procédure d'élaboration de P.L.U. sur le territoire de la commune de SAINTE-GEMME.
- **De demander** que les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) soient mis gratuitement à disposition de la commune pour assurer la conduite de procédure,
- **De donner** tout pouvoir au maire pour lancer la procédure dans le cadre de la commande groupée avec les communes de Monestiés, Taïx, Pampelonne, Valdériès, Tanus.
- **De solliciter** une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à l'élaboration conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme.
- **De fixer les objectifs poursuivis :**
  - Passer du règlement national d'urbanisme (R.N.U.) au document d'urbanisme P.L.U. répondant plus précisément au besoin d'urbanisation sur notre commune.
  - Aménager le territoire tout en préservant au mieux les espaces agricoles.
- **De définir les modalités de concertation** prévues par les articles L.103-2 à L.103-6 et L.153-11 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
  - Exposition de panneaux reprenant les éléments d'études au public qui évolueront au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.
  - Une ou plusieurs réunions publiques.
  - Parution dans les bulletins municipaux ou lettres d'information ou articles d'information dans les journaux locaux.
  - Information sur le site internet de la commune (ou sur le site de la communauté de communes)
  - Mise à disposition du public d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques et propositions, qui pourront également être adressées par courrier à M. le Maire.  
Les éléments d'études et le registre seront mis à disposition du public à la mairie de Sainte-Gemme :
    - lundi – jeudi de 9 h / 12 h et 14 h / 17 h 30
    - Mardi – mercredi - vendredi de 9 h à 12 h
  - Courrier postal adressé au maire pendant la procédure.

**A l'issue de cette concertation**, M. le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de P.L.U.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L.132-7 à L.132-13 et L.153-11 du code de l'urbanisme à :

- Monsieur le Préfet
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Tarn
- Monsieur le Président de l'établissement public chargé du SCoT du territoire
- Monsieur le Président de la Communauté de Commune Carmausin Ségala
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers du Tarn
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Tarn
- Monsieur le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- Messieurs les Présidents des EPCI chargés des SCoT dont la commune est limitrophe et si elle n'est pas couverte par un SCoT
- Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (pour information)
- Messieurs les Maires des communes limitrophes (pour information)
- Messieurs les Maires réunis dans la commande groupée
- Messieurs les Présidents des établissements publics voisins (pour information)
- Organismes HLM (pour information)

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois, an que dessus.  
Au registre figure la liste des membres présents.  
Certifié conforme

Le Maire, CLERGUE Jean-Claude





**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**EXTRAIT DU REGISTRE**

DEPARTEMENT DU TARN

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE SAINTE GEMME.**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**SEANCE DU 04/02/2021**

---

Afférents Au CM	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	15	15

---

**L'An deux mille vingt et un , le quatre février**

à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Sainte-Gemme, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr CLERGUE Jean Claude

Date de la convocation : 29 Janvier 2021

**Présents** : Mesdames : BIANCHI Charlotte, DÉCUQ Marie-Claude, DIDELOT Karine, MARTY Géraldine, MAYNAUD Nicole, Messieurs , CARRIÉ Frédéric, CAVARD Thierry, CLERGUE Jean-Claude, HAY Quentin, MAYRAN Pierre, SERIEYS Alain, SUDRE Bernard, BONNÉ Jean-Pierre, VINCENS Gilles , ADAMCIK Jaroslav

Date d’Affichage : 08/02/2021

**Excuses** : :

N°...2021 02 04 - 09

**Absent** :

**Secrétaire** : Géraldine MARTY

---

**Délibération N 2021 02 04 – 09**

➤ **Elaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Sainte-Gemme : Débat sur les Orientations Générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Monsieur le Maire de Sainte-Gemme rappelle en préambule que les équipes municipales qui se sont succédées durant 10 ans ont travaillé sur un projet de carte communale qui a été rejeté. Les objectifs poursuivis dans l’élaboration du PLU sont de :

- Passer du Règlement National d’Urbanisme (RNU) au document d’urbanisme PLU, répondant plus précisément aux besoins d’urbanisation de la commune
- Aménager le territoire tout en préservant au mieux les espaces agricoles

Monsieur le Maire indique que l’article L 153.12 du Code de l’urbanisme stipule qu’un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables) et propose que celui-ci se déroule séance tenante.

Il rappelle que le PADD, projet politique communal, est le résultat du travail mené conjointement par la commission urbanisme et le bureau d’études OC’TÉHA, chargé de l’élaboration du document d’urbanisme. Il précise que, outre les séances de travail du groupe de travail, composée comme précisé ci-dessus, le

PADD a fait l'objet d'une réunion de travail et de présentation avec les personnes publiques associées le 5 Novembre 2020, laquelle a conduit à quelques modifications du PADD.

Monsieur le Maire explique que le PADD a été élaboré conformément aux articles L 101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme en respectant les objectifs du développement durable. De plus les orientations du PADD sont également en cohérence avec les dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement et notamment la loi SRU, la loi sur l'Eau, la loi Paysage, la loi Carrières, le Grenelle 2 de l'Environnement, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, la loi ALUR, la loi LAAAF, la loi MACRON et la loi ELAN.

Le PADD énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune de Sainte-Gemme.

Le PADD communal constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage à court et à long terme. En ce sens, les modifications, modifications simplifiées ou révisions « allégées » qui apparaîtront comme nécessaires ne « devront pas porter atteinte » au PADD.

La stratégie de développement durable de la commune de Sainte-Gemme s'articule autour des grands axes suivants :

Axe 1. Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune

Axe 2. Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

Axe 3. Soutenir l'activité économique de la commune

Axe 4. Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Les principales orientations du PADD y sont détaillées et peuvent synthétiquement se décliner ainsi :

- Poursuivre tout en maîtrisant le développement de la commune
- Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services
- Soutenir l'activité économique de la commune
- Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Après la présentation, Monsieur le Maire invite les élus à débattre des Orientations Générales du PADD.

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés :

Un élu indique, que les élus de la commune se sont investis dans ce projet et sont heureux que cette étape soit franchie, car chacun est conscient des enjeux et de l'intérêt d'un tel document d'urbanisme qu'est le PLU.

**Sur proposition du Maire, le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés ;**

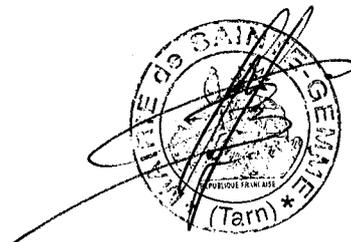
**Valide** les Orientations Générales du PADD

Ainsi fait et délibéré les jours, mois, an que dessus.

Au registre figure la liste des membres présents.

Certifié conforme

Le Maire, CLERGUE Jean-Claude



**Elaboration des PLU des communes de Monestiès,  
Pampelonne, Sainte-Gemme, Taïx, Tanus et Valderiès  
Réunion de lancement du 11/02/2019**

**Ordre du jour – Réunion de lancement et présentation de la  
méthodologie d’OC’TEHA (lot n°1 : élaboration des PLU) et d’ASUP  
(lot n°2 : diagnostic agricole)**

---

**Présents**

---

Jean-Claude CLERGUE, maire de Sainte-Gemme  
Rolande AZAM, maire de Tanus  
Pascale MAFFRE, secrétaire de Pampelonne  
Daniel PINOL, Communauté de communes du Carmausin-Ségala  
André CABOT, maire de Valderiès  
Emmanuelle SUBSOL, chef de projet habitat-urbanisme au PETR Albigeois et  
des Bastides  
Claire HERMET, Chambre de l’Agriculture 81  
Babeth BAUDE, Secrétaire de Monestiès  
Denis MARTY, maire de Monestiès  
Jean-Luc COULETEL, DDT 81  
Aurélie DRAPIER, DDT 81  
Cyrielle FALCOU, DDT 81  
Laurent RIGOU, ASUP  
Geneviève RIGOU, ASUP  
Julie BELLEC, chargée d’études OC’TEHA  
Philippe SCHAAB, directeur d’OC’TEHA  
Laurence FAYRET, chef de projet OC’TEHA

**Excusés**

---

Christophe GAU, SDIS  
Magalie MAVIEL, CRPF, PETR Centre-Ouest Aveyron  
Nathalie BOY, DREAL  
Sylvie VIALELLE, ARS

## **Documents fournis ou projetés**

---

- Document projeté : La présentation des équipes d'OCTEHA et ASUP ainsi que la méthodologie de travail et le calendrier

## **Introduction**

---

**Philippe Schaab introduit la réunion et remercie les élus d'avoir sélectionné le groupement d'études OC'TEHA pour réaliser les PLU. Il propose un tour de table afin que chacun puisse se présenter. Il rappelle l'objet de la réunion : Lancer les PLU des 6 communes.**

## **Présentation des équipes et modalités pratiques**

---

Mme Fayret précise que la présente réunion a pour but d'échanger et de répondre aux interrogations.

La réunion se déroule de la manière suivante :

- Présentation des équipes d'OC'TEHA et d'ASUP
- Présentation de la méthodologie, accompagnée de débats et interventions des participants tout au long de la présentation

### **▪ EQUIPE OC'TEHA**

Le lot n°1 a été attribué à OC'TEHA. Le bureau d'études travaille localement, ce qui lui permet d'avoir une connaissance des territoires. OC'TEHA a déjà réalisé des démarches similaires au projet des PLU des 6 communes : diagnostic de territoire sur le territoire du Carladez, 6 PLU dans le Vallon de Marcillac ou encore des PLUi. Le bureau d'études a également travaillé sur des territoires traversés par la RN 88 et sur des territoires qui peuvent être proches de pôles attractifs.

Au sein du groupement, le rôle de chacun est le suivant :

- OC'TEHA est chargé de l'élaboration et du suivi des études de PLU. Les référents seront Laurence FAYRET et Nicolas BARET
- Patrice Causse, paysagiste concepteur, participera au diagnostic et à l'élaboration des pièces réglementaires et opérationnelles sur la thématique paysagère. Il interviendra tout particulièrement lors de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans une approche opérationnelle, au service de la faisabilité du projet
- Enfin, RURAL CONCEPT est le bureau d'études chargé de définir l'état initial de l'environnement et la réalisation des évaluations environnementales. L'idée est de réaliser une expertise environnementale et de faire de l'environnement un élément fort du projet. Cette démarche sera itérative afin que l'environnement soit au service du projet, d'intégrer l'environnement dans l'étude et d'éviter toutes contraintes. La référente sera Elodie DUPUIS, chargée de projet écologie, environnement, naturaliste

## ▪ **EQUIPE ASUP**

Le lot n° 2 est assuré par deux structures :

- ASUP (Atelier Sols Urbanisme et Paysages) composé de Geneviève RIGOU, urbaniste et agronome, ainsi que Laurent RIGOU, pédologue et agronome
- Pyrénées cartographie représenté par Guillaume ARLANDES, géomaticien

ASUP assure l'essentiel de l'étude du diagnostic agricole et souhaite conforter son équipe avec un sous-traitant. ASUP possède une expérience du diagnostic agricole depuis nombreuses années. L'équipe réalise actuellement le diagnostic du PLUi du Grand-Villefrancois. ASUP n'est pas uniquement spécialisé dans les diagnostics agricoles mais réalise également des PLU et PLUi, cela lui apporte une connaissance des documents d'urbanisme et garantit sa grande efficacité dans la réalisation de diagnostics agricoles au service des documents d'urbanisme.

## ▪ **DEROULE DE LA PROCEDURE**

Laurence Fayret rappelle le calendrier et ses grandes étapes. Conformément au cahier des charges, est prévue l'élaboration des PLU sur une durée de 23 mois. Elle souligne ainsi que le diagnostic partagé et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) pourront être finalisés avant les prochaines élections

M le maire de Valderiès s'interroge sur la concomitance entre les élections et le PADD.

M. Schaab souligne que le PADD est un projet politique. Dans le même sens, Mme Fayret rappelle que le PADD est établi sur la base des conclusions du diagnostic de territoire ; aussi, malgré les élections et d'éventuels changements d'équipe municipale, il est peu probable que le PADD soit remis en question, sans pour autant exclure quelques ajustements après les élections.

M. Schaab propose de maintenir le calendrier et la méthodologie proposés, et donc de finaliser les PADD avant les élections, les présenter aux personnes publiques associées et qu'ils soient débattus au sein de chacun des conseils municipaux. Toutefois, M. Schaab précise que l'équipe d'OC'TEHA restera à l'écoute des besoins des communes et s'adaptera en temps voulu.

M Coutelet souligne aussi que le PADD est l'expression du projet de territoire et rassure les élus en rappelant que le travail de zonage ne sera abordé qu'après validation du PADD.

De même, Mme Drapier précise que les débats lors de la réalisation du PADD peuvent être réalisés à plusieurs moments : débat avant élection et après élection possible.

Elle mentionne également que la durée d'élaboration du PLU sur 23 mois est ambitieuse car cela correspond quasiment à la durée incompressible de réalisation. En moyenne, les PLU se réalise en 3 ans mais cela dépend de certains éléments : réactivité et assiduité de l'équipe municipale et du bureau d'études, elle souligne que ce sont les municipalités qui donnent la cadence.

Mme Fayret précise que la particularité du groupement de commande explique que certains éléments de procédure et de méthodologie soient conjoints ; la proposition du groupement d'études a donc été établie sur un principe de mutualisation.

M le maire de Sainte-Gemme s'interroge sur la possibilité de réaliser des réunions en soirée.

M. Schaab répond que cela sera possible pour certaines réunions, notamment pour celles nécessitant la présence du conseil municipal ; l'équipe pourra s'adapter.

Mme Fayret questionne les élus quant à la constitution de commissions urbanisme au sein de chacune des municipalités. L'idée est de créer des équipes permanentes composées d'élus référents pour travailler sur le PLU. Le rôle de cette commission sera de travailler sur le projet de PLU et de faire état de l'avancement du projet auprès de l'ensemble du conseil municipal. Mme le Maire de Tanus demande s'il est possible d'associer des personnes n'étant pas élues au sein de cette commission. Mme Fayret précise que la commission doit être uniquement composée d'élus. En revanche, seront associées des personnes ressources (ex : personnes publiques associées, gestionnaires de réseaux, associations liés à l'environnement, etc.), autant que de besoins.

Mme Maffre s'interroge sur le nombre de personnes qui doivent composer la commission. M. Schaab répond que 5-6 personnes suffisent, qu'il faut préciser aux personnes de la commission que se seront plutôt des réunions en journée, qu'il faut donc être disponible pour suivre toutes les réunions et que ces personnes soient en capacité de faire état de l'avancement en conseil municipal.

Mme Drapier invite les communes à être vigilantes quant à la composition de la commission urbanisme et à l'organisation des conseils municipaux « clés » de la procédure. En effet, elle précise que lorsqu'un élu peut être intéressé à l'affaire, il faut qu'il se mette en retrait, afin d'éviter tout conflit d'intérêt.

M le Maire de Monestiès indique que, pour sa commune, cette commission urbanisme sera définie lors du prochain conseil municipal.

Mme Fayret demande aux personnes publiques associées (PPA) comment elles souhaitent être associées au projet (participation aux réunions de travail, etc.). Elle précise qu'OC'TEHA encourage généralement les collectivités à travailler de concert avec les PPA pour une co-construction efficace du projet. M Coutelet indique que la DDT sera présente, sauf impossibilité d'emploi du temps.

#### ▪ **DELIBERATION DE PRESCRIPTION ET CONCERTATION**

Mme Fayret poursuit la présentation par un rappel des objectifs définis par chacune des communes dans le cadre des délibérations de prescription.

La commune de Monestiès complète les objectifs énoncés en rappelant qu'il s'agit de concevoir un projet de PLU compatible avec le SCOT. Mme Subsol, précise alors que le SCoT devrait être approuvé fin février, début mars

M le maire de Valderiès ajoute que la commune souhaite maintenir les équipements publics et précise qu'il s'agit de « développer pour maintenir ».

M le Maire de Sainte-Gemme explique que sa commune est la seule régie par le Règlement National d'Urbanisme. Il ajoute qu'il souhaiterait créer des habitations nouvelles pour maintenir l'école. Il mentionne les problèmes liés à la décohabitation. Il souhaite maintenir la qualité de vie. Il évoque également une caractéristique spécifique à sa commune, laquelle est composé de 3 bourgs (Vers, Les Farguettes, Sainte-Gemme) d'où une centralité éclatée. Il souligne aussi l'incidence de la zone d'activités implantée à proximité sur la commune de Pampelonne

Mme Fayret précise qu'après une lecture attentive de ces délibérations, il s'avère nécessaire de les compléter. Elle propose pour cela d'attendre que le diagnostic soit terminé afin que chacune des communes soit en mesure de compléter les objectifs de la délibération de prescription. Mme Drapier confirme cette lecture et conseille aux communes de compléter leur délibération de prescription afin de préciser les objectifs et les territorialiser. Mme Fayret

demande également à chacune des communes de transmettre au bureau d'études les modalités d'affichage, de publicité et de transmission des délibérations de prescription. Les communes s'accordent pour convenir qu'il sera préférable de prévoir, pour chaque projet, une délibération de prescription complémentaire, afin de compléter les objectifs.

En ce qui concerne la concertation, Mme Fayret rappelle les modalités de concertation retenues par les communes et souligne qu'il s'agira à minima de les mettre en œuvre. Elle interroge alors les communes sur les éléments de concertation déjà mis en œuvre. Mme Rigou explique qu'il est souhaitable que chacune des communes mette en place un registre de concertation. En effet, dans le cadre de l'étude agricole, ASUP invite les agriculteurs à venir s'exprimer sur le registre de concertation. Mme Fayret propose aux communes de fournir des modèles de registre. Elle propose également de rédiger des articles de presse et pose la question du calendrier des bulletins municipaux. Les élus des communes répondent que les bulletins municipaux sont publiés en fin d'année, exceptée pour la commune de Tanus qui en publie également un en juin.

Mme Fayret explique qu'OC'TEHA a listé l'ensemble des modalités de concertation afin de constituer un tableau de suivi et qu'il est important de respecter leur mise en œuvre et de fournir les preuves de leur réalisation. Les communes sont invitées à transmettre au fur et à mesure tous les documents participant à la concertation (publicités, presse, prescription de délibération...). Ces documents seront ensuite regroupés pour réaliser un bilan de la concertation qui exposera les apports de la concertation sur le projet. Au cours de la réunion, il est convenu de publier un article de presse, relatif au lancement de la procédure.

Concernant le marché, M le maire de Monestiès rappelle que le rôle de sa commune s'arrête à la coordination du marché. En complément, M Pinol explique que la communauté de communes participera à la bonne mise en œuvre des projets et sera active afin de les faciliter.

#### ▪ LA PROCHAINE ETAPE : LE DIAGNOSTIC

M. Schaab rappelle l'intérêt de travailler à une échelle plus vaste en réalisant un diagnostic commun pour construire un projet de territoire commun. Les élus présents rappellent cependant que toutes les communes ne sont pas contiguës et ne rencontrent pas les mêmes problématiques.

Mme Fayret explique que le diagnostic partagé des 6 communes sera nourri de la prise en compte des études réalisées (à réactualiser si nécessaire), de prospection de terrain et d'échanges avec les acteurs. Elle propose d'ailleurs ici de remplacer les réunions thématiques (proposées initialement) par des entretiens communaux qui permettront une approche plus fine avec chacune des mairies. Elle propose d'expliquer en particulier un aspect de l'analyse proposée par OC'TEHA : fiche de relevés à l'échelle de chacun des hameaux et bourgs, constituant un véritable outil d'aide à la décision. Elle explique que la réalisation de ces fiches permet d'étudier la vacance, le potentiel de changement de destination, les enjeux paysagers et environnementaux, la desserte par les réseaux, etc. Les élus expliquent qu'un inventaire de la vacance a été réalisé, ainsi qu'un portrait de commune. Les communes, la Communauté de Communes et le PETR transmettront les études en leur possession.

Concernant les changements de destination, la chambre d'agriculture indique qu'elle sera vigilante afin que les projets n'entraînent pas de gênes à l'exploitation agricole. Elle explique qu'une doctrine est en cours de construction. OC'TEHA prendra contact avec la chambre d'agriculture afin de s'entretenir avec elle sur les conclusions de cette doctrine. M. Schaab rappelle que l'équipe a l'habitude de travailler avec des territoires ruraux et connaît les gênes qui peuvent être occasionnées. L'idée est de dresser une grille afin d'analyser les changements de destination.

M le Maire de Sainte-Gemme tient également à souligner que la gêne peut également être occasionnée par les exploitations agricoles et prend l'exemple des difficultés occasionnées par les élevages hors sol. Est rappelé alors que la notion de périmètre de salubrité est bien fondée sur la notion de réciprocité.

M le Maire de Valderiès évoque que l'activité agricole est importante sur son territoire. Il explique que la SAU (Surface Agricole Utile) est constante malgré une baisse du nombre d'exploitations.

M. Rigou explique qu'il s'agit du phénomène d'extensification de l'activité agricole, passant par une augmentation de la SAU par exploitation. Il se traduit également par un besoin moindre en bâtiments d'exploitation, ce qui explique une croissance de la vacance des bâtiments agricoles.

M le Maire de Valderiès s'interroge quant à la définition de la notion de hameaux. M Coutelet explique qu'une charte de l'urbanisme (charte tripartite réalisée par l'Etat, la Chambre d'Agriculture et l'Association Des Maires) est en cours de révision et définit : les éléments qui interviennent dans les conditions de définition d'un hameau (route, noyau bâti...), le nombre d'habitations proches (5 minimum, voire 10 en zone de montagne). OC'TEHA prendra contact avec la DDT afin de s'entretenir avec elle sur les conclusions de cette charte.

Mme Rigou indique qu'en dressant la liste des exploitations, il apparait que certaines utilisent des terres des départements voisins. Elle demande donc aux communes de vérifier la liste des exploitations et de la compléter.

Mme Rigou poursuit par la présentation de la méthodologie relative au diagnostic agricole :

- Le diagnostic se base sur un questionnaire numérique, dont le renseignement sera privilégié via smartphone ou ordinateur ; en complément des questionnaires papier seront à disposition en mairie. Ce questionnaire anonyme se compose de 3 parties : l'état des lieux de l'activité pour une approche statistique ; le fonctionnement au quotidien de l'agriculture (voierie, rond-point mal calibré) ; la vision de l'avenir de l'agriculture.
- Des ateliers par commune seront mis en place avec les agriculteurs afin d'obtenir un retour sur l'agriculture en général, leur permettre de proposer des pistes de projet
- Un atelier thématique avec des personnes ressources

M Rigou explique que le diagnostic foncier, rural et agricole attache une grande importance à l'analyse des sols via la carte des sols (référentiel national pédologique) mais mentionne que la carte IGCS est difficile d'accès. Il précise aussi que les plans d'épandage seront également étudiés.

Mme Rigou explique que le diagnostic agricole pourra être présenté en mai 2019.

De même, Mme Fayret indique que suite aux données numériques transmises par ASUP (données SIG de l'étude agricole), OC'TEHA procèdera aux prospections terrain et aux entretiens en commune (à partir de mi-avril). Elle propose de prévoir une présentation

commune des deux diagnostics afin de garantir une mobilisation efficace des élus. Cette présentation pourrait avoir lieu mi-juin ; ce qui permettrait de travailler sur le projet de territoire de juin à août 2019.

Avant de clôturer la réunion, Mme Fayret interroge les participants sur des compléments à apporter.

Mme Drapier a des remarques concernant le contenu du dossier. Elle rappelle qu'il s'agira de veiller à ce que le rapport de présentation soit bien justifié (exemple des changements de destination insuffisamment justifiés), afin d'explicitier les choix et d'assurer une sécurité juridique maximale au projet. M Coutelet souligne également que les communes feront prochainement face à de nombreuses demandes de permis de construire ou certificats d'urbanisme. Il explique qu'un sursis à statuer aux autorisations du droit des sols sera à mettre en œuvre à partir du débat du PADD.

La commune de Pampelonne demande à la DDT s'il est possible d'obtenir une version numérique des Portés à Connaissance. La DDT les transmettra à toutes les communes et à ASUP.

Le PETR explique également qu'il transmettra les études en sa possession (SCoT, PCAET, schéma des mobilités, etc). La communauté de Communes explique qu'une OPAH est en cours sur le territoire. Elle fait l'objet d'une demande de prorogation jusqu'en février 2020. M Pinol explique qu'il s'agit d'un bon outil à l'attention des Propriétaires Occupants, en faveur de la rénovation énergétique.

M le Maire de Valderiès évoque que le territoire présente un taux de vacance relativement bas et qu'il existe une réelle demande sur le territoire. La commune de Valdériès a eu une réelle volonté de création de logements locatifs sur son territoire. Il souligne l'efficacité du locatif, lequel présente un taux d'occupation positif quand l'état du logement est correct. Il précise que le locatif communal englobe uniquement des logements conventionnés, ce qui a une incidence directe sur le marché locatif. Mme Subsol souligne cependant que 80% de la population tarnaise entre dans les conditions de revenus pratiquées pour le marché conventionné. Rappelons enfin que Valdériès bénéficie de la proximité d'Albi, comme Taïx, ce qui a une incidence directe sur le marché de l'immobilier.

La commune de Pampelonne tient à nuancer le constat du taux de vacance et souligne que sur son territoire, 64 logements vacants sont inventoriés.

M le Maire de Monesties indique que le marché de l'immobilier tient aussi aux prix pratiqués. Ainsi, quand un bien est estimé au juste prix, il se vend sans difficulté ; il y a donc une réelle demande.

M. Fayret rappelle que l'élaboration des PLU sera l'occasion de dresser un bilan de la fiscalité de l'urbanisme, et des outils mobilisables. Cela permettra d'avoir une approche opérationnelle.

### **Suite de procédure**

---

OC'TEHA transmettra dans les prochains jours des questionnaires à l'attention des communes, de la communauté de communes et du pôle des eaux Carmausin-Ségala.



**PLU Monestiès, Pampelonne,  
Sainte-Gemme, Taïx, Tanus et Valderiès  
05.09.2019**

**Ordre du jour – Réunion de présentation du diagnostic commun  
aux personnes publiques associées**

---

**Présents**

Guy MALATERRE, maire de Pampelonne  
André CABOT, maire de Valderiès  
Denis MARTY, maire de Monestiès  
Jean-Pierre VERDIER, mairie de Monestiès  
Alain SERIEYS, mairie de Sainte-Gemme  
Didier SOMEN, mairie de Taïx  
Géraldine MARTY, mairie de Sainte-Gemme  
Jean-Luc COULETEL, DDT 81  
Claire MERMET, Chambre d'Agriculture 81  
Nilly JERRIGE, CAUE 81  
Jean-Claude CLERGUE, maire de Sainte-Gemme  
Bernard SUDRE, mairie de Sainte-Gemme  
Rolande AZAM, maire de Tanus  
Cne Philippe SIGUIER, SDIS 81 – Chef du centre de secours de Carmaux  
Emmanuelle SUBSOL, SCoT Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

Nicolas BARET, chargé d'études OC'TEHA  
Laurence FAYRET, responsable du service urbanisme OC'TEHA

**Excusés**

Autorité environnementale

## Documents fournis ou projetés

---

- Document projeté : Synthèse du diagnostic commun et étude agricole

### Introduction

Mme Fayret introduit la réunion et précise l'objet de la réunion : la présentation du diagnostic commun. Rappelle également qu'une réunion de présentation aux élus a déjà eu lieu le 18 Juin 2019 et que la réunion du jour tient compte des observations qui avaient été formulées à cette occasion.

Elle précise que le bureau d'études ASUP, en charge de l'étude agricole, ne sera pas présent. OC'TÉHA fera une synthèse tout à fait sommaire de leur travaux.

### Présentation du diagnostic

---

#### Démographie

Le choix des données DGF fait débat : il s'agit d'estimations, incluant notamment les résidences secondaires,...

Mme Fayret précise qu'une erreur est relevée sur le support (Monestiès affiché à 1800 habitants alors que la donnée est de 1400 habitants).

M Somen : propose d'utiliser les derniers recensements reçus en Mairie car ils indiquent une population communale sans double-comptes.

M les Maires de Monestiès, Pampelonne et Valderiès : Rappellent l'impact des établissements de type EHPAD ou MARPA sur les statistiques démographiques. Par exemple, sur Monestiès les résidents en EHPAD représentent près de 8% de la population communale. Ils redoutent notamment une image négative véhiculée par ces données, notamment en matière de vieillissement et de solde naturel.

Mme Subsol : Explique que ces équipements, services, et accueils de personnes âgées ont été pris en compte dans le SCoT. En tant qu'équipements et importants employeurs, ils participent à la définition de pôle relais des communes concernées, pour lesquelles le SCoT a renforcé les capacités d'accueil.

#### Cadre foncier et parc de logements

M Coutelet demande que soient vérifiées les analyses relatives aux résidences principales, notamment pour les communes de Sainte-Gemme et Valderiès.

Un faible taux de vacance est observé sur les communes étudiées. Est toutefois relevé le taux de vacance plus marqué de la commune de Tanus (13,4%). Mme le Maire de Tanus annonce la volonté de la commune de mettre en place des outils de lutte contre la vacance (ex : taxe d'habitation sur le logement vacant).

Mme Mermet attire l'attention sur le changement de destination : une dynamique d'augmentation du nombre de demandes de changement de destination ces dernières

années qui sera à vérifier au vu des derniers Permis déposés. De plus, la notion de « rares » changements de destination sera à nuancer ou à expliciter .

M Coutelet demande plus de détails sur les permis, et notamment une localisation précise. Mme Fayret explique que le diagnostic complet comporte des fiches hameaux qui, pour chaque hameau, cartographient notamment les permis de construire accordés, les espaces libres, les logements et commerces vacants,... Comme convenue lors de la réunion, OC'TÉHA produira une cartographie complète des permis enregistrés sur les dernières années et la transmettra notamment aux services de la DDT.

Les données concernant la consommation de l'espace à destination agricole faussent l'analyse en raison notamment de l'emprise foncière retenue. Cette donnée sera triée et affinée afin de proposer une analyse plus juste de la consommation de l'espace.\*

Concernant l'analyse du marché immobilier, les élus s'accordent pour préciser que celle-ci est faussée par « l'opportunisme » de certaines annonces présentant des biens surestimés, ce qui peut expliquer certains biens vacants.

### **Cadre socio-économique**

M le maire de Pampelonne : rappelle que sa commune dispose également d'activités nautiques et d'aires de pique-nique sur la retenue de Fontbonne. Les données relatives au tourisme seront complétées dans ce sens.

Le territoire cherche à développer une offre orientée vers l'accueil de groupes, mais il est difficile de trouver les investisseurs.

L'hôtel-restaurant de Saint-Gemme va être déplacé sur la zone de la Croix de Mille.

### **Diagnostic agricole**

M le maire de Valderiès constate le secteur de déprise agricole mentionné par le diagnostic agricole. L'étude montre que ces secteurs de déprise se trouvent généralement là où la topographie devient contraignante : les secteurs difficilement mécanisables. Notons que cette déprise est accentuée par le fait que les exploitants sont souvent issus de communes voisines et se concentrent donc sur des terrains faciles à exploiter.

Ce phénomène se traduit notamment par l'impact des agriculteurs Aveyronnais, disposant d'aides supplémentaires en raison de leur situation en zone de Montagne, qui viennent exploiter des terres sur les communes limitrophes. Les agriculteurs issus d'autres territoires ont également tendance à se sentir moins impliqués par l'état des chemins et à les dégrader plus vite avec les engins agricoles.

Mme Mermet rappelle que le photovoltaïque est à préférer en toitures, comme préconisé par le SCoT.

M Coutelet demande s'il y a des projets de méthanisation sur le territoire. Seul un projet reste en suspens, entre Valderiès et le Garric.

L'Etat rappelle que le diagnostic agricole devra comporter :

- Des cartes d'épandage
- Des cartes d'irrigation

- Des cartes de la valeur agronomique des sols

Mme Fayret indique que peu d'exploitants se sont déplacés pour participer à l'enquête agricole.

Mme Mermet rappelle que le mitage du territoire, y compris par le biais du changement de destination, peut avoir un impact direct sur l'épandage.

M Somen remarque que le territoire du Ségala implique une implantation historique éclatée en hameaux, reflet de l'occupation agricole.

### **Equipements et services**

Les maires de Pampelonne et Tanus expliquent que leurs communes sont dotées d'une maison de santé multi-sites.

Les élus constatent l'absence quasi-totale de transports en commun. Seule une ligne de bus régionale s'arrête à Sainte-Gemme. M le maire de Saint-Gemme déplore toutefois le manque de visibilité de l'arrêt de bus et de communication en matière de transports collectifs.

Une étude mobilité est en cours mais les résultats ne sont pas encore connus.

M le maire de Valderiès indique que les arrêts pour le transport scolaire sont supprimés progressivement.

M le maire de Pampelonne rappelle que le service de TAD a été réduit, faute de fréquentation.

Mme le maire de Tanus évoque la recherche menée par sa commune concernant le transport solidaire. Il s'agit d'un modèle similaire au covoiturage, mais sur la base d'un réseau de gens que l'on connaît (ex voisins, amis,...).

Le Cne Siguier évoque les points à améliorer :

- A Tanus, insuffisances des poteaux incendie
- Quelques points noirs à Monestiès et Pampelonne

Le règlement départemental a également évolué afin d'être plus souple : 30m<sup>3</sup> à 400m.

Il sera nécessaire de compléter les éléments sur l'assainissement en contactant le pôle des eaux ou le SATESE (ex : capacité des STEP).

### **Etat Initial de l'Environnement**

Les données des zones humides sont issues de l'inventaire départemental. Notons que le SCoT a également utilisé cette base de données pour sa trame verte et bleue.

Mme Jerrige souhaiterait également plus de détails sur l'évolution urbaine des hameaux. Mme Fayret rappelle que les fiches hameaux qui sont annexées au rapport de présentation permettent de comprendre le développement des hameaux, elles comportent des enjeux propres à chacun des sites.

M Coutelet souhaiterait pouvoir observer l'analyse de la consommation plus en détail. De même, il souhaiterait pouvoir consulter les fiches hameaux réalisées. Les documents,

amendés et vérifiés au vu des échanges de la présente réunion seront transmis dans la semaine à venir.

## **Suite**

---

Transmission du diagnostic complet aux élus : début Septembre et attente d'un retour : au plus tard le 15 Octobre.

Déterminer la date de la réunion suivante : travail sur le pré-PADD.



**Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Sainte-Gemme  
Réunion du 05.11.2020**

**Ordre du jour – Réunion de présentation du PADD aux PPA–PLU**

CLERGUE Jean-Claude – Maire de Sainte-Gemme  
CAVARD Thierry – 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire  
BIANCHI Charlotte – Conseillère municipale  
SUDRE Bernard – Conseiller municipal  
SUBSOL Emmanuelle – Chargée de projet SCoT  
C<sup>ne</sup> SIGUIER Philippe – SDIS 81 – Chef du centre de secours de Carmaux  
GIULIANI Laurène – DDT Albi  
HERMET Claire – Chambre d'Agriculture du Tarn  
BARET Nicolas, Chargé d'études Urbanisme – OC'TÉHA

**Excusés**

ARS  
CRPF  
AE DREAL Occitanie  
Communauté de Communes du Carmausin – Ségala  
INAO  
SPANC du Carmausin  
SNCF Réseaux  
CD 81

## Compte rendu

M. CLERGUE, Maire de Sainte-Gemme, remercie l'ensemble des personnes présentes et annonce ensuite l'objet de la réunion : présentation du PADD du Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées.

M le Maire rappelle notamment le contexte de la procédure :

- Une carte communale a été présentée à l'équipe municipale nouvellement élue il y a 6 ans. Cette carte n'a pas été approuvée par la nouvelle municipale car elle se basait sur des études déjà anciennes et la planification ainsi proposée ne correspondait plus au contexte territorial.
- Par la suite, la mairie de Sainte-Gemme a souhaité rejoindre le groupement de Carmaux et Caganac-les-Mines lorsque ces communes ont lancé une procédure groupée pour l'élaboration de leurs PLU respectifs. Toutefois, aucun accord n'a été trouvé et la commune de Sainte-Gemme n'a pas pu intégrer le groupement.
- Finalement, en 2018 les élus ont saisi l'opportunité de se joindre à 5 autres communes (Monestiés, Pampelonne, Tanus, Taïx et Valderiès) afin de lancer une procédure groupée d'élaboration de PLU communaux.

## Présentation effectuée par le bureau d'études OC'TÉHA

Le bureau d'études expose les éléments du scénario retenu en matière d'évolution démographique et du parc de logements, à savoir :

- Le potentiel du bâti existant, composé par la vacance, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, etc.
- Les ambitions communales en termes d'accueil de population, (projection du besoin en logements, projection de la croissance démographique, analyse du potentiel des espaces libres en densification, etc..),

Mme Hermet se demandait comment ont été définis les espaces libres en densification.

M Baret explique que les espaces libres en densification ont été définis suivant la définition des dents-creuses établie par le SCoT.

Mme Subsol rappelle la définition de la dent-creuse au sens du SCoT :

**DOO - Prescription 6**

« [...] Sont entendus comme « dents creuses » les espaces contigus non bâtis, au sein de la « tâche urbaine » de référence à la date d'approbation du SCoT qui sont :

- Libres d'aménagements (les jardins ne sont pas comptabilisés),
- Accessibles par une voie publique,
- D'une configuration rendant possible leur urbanisation (forme du terrain et pente...)
- Légalement constructibles (hors zone inondable par exemple)

Les espaces inférieurs à 300m<sup>2</sup> (500m<sup>2</sup> dans les espaces ruraux et périurbains) peuvent être exclus de ce recensement. »

Elle se demande également pourquoi une rétention foncière de 90% est appliquée sur les espaces de « densifications pavillonnaire » (ou BIMBY = Build In My Backyard, traduit « construire dans mon jardin ») dans la mesure où cette production de logements peut s'ajouter aux objectifs fixés par le SCoT (DOO - Prescription 7).

M Baret explique que la slide numéro 13 est erronée en ce qui concerne les espaces en BIMBY. En effet, les calculs présentés ne tiennent pas compte de ces surfaces : les calculs ne portent que sur les dents-crauses au sens du SCoT.

Il présente ensuite la stratégie de développement durable de la commune qui s'articule autour de sept grandes orientations :

1. Organiser le développement urbain
2. Soutenir l'économie communale, communautaire et de territoire
3. Renforcer l'accessibilité
4. Protéger les paysages agricoles et naturels
5. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale
6. Gérer les ressources
7. Prévenir les risques

N.B : Seules les remarques, observations, questions et débats seront portés au présent compte rendu, en complément du support de présentation transmis par mail le 05.11.2020 suite à la réunion.

## **Observations générales**

Mme Hermet indique que le projet de PADD est trop étoffé et que sa lecture est difficile. Il serait plus opportun de produire un document plus léger, plus clair et plus synthétique afin d'améliorer sa lisibilité. Elle rappelle qu'un PADD trop exhaustif peut être une source de risques juridiques pour le document.

Mme Giuliani fait les mêmes constats que Mme Hermet. Elle s'interroge notamment sur la nécessité de rappeler les éléments de diagnostic de façon systématique.

M Clergue estime que certaines redondances pourront également être retirées.

## **1 Organiser le développement urbain**

Mme Hermet souligne également l'absence d'objectif clair de réduction de la consommation d'espaces.

M Baret précise qu'un objectif de production de logements neufs (54 logements neufs) et de taille moyenne des lots (objectif : 9 logements par hectare) sont présentés dans le PADD.

Suite à la réunion, le bureau d'études a complété cette partie :

Entre 2008 et 2018, 37 permis de construire à vocation d'habitat ont été accordés sur la commune qui ont induit l'artificialisation de 7,86 Ha d'espaces libres. Parmi ces PC, 2 étaient liés à des exploitations agricoles. Si on les exclue du décompte, ce sont 6,64 Ha d'espaces libres qui ont été artificialisés pour la création de 35 nouveaux logements (soit une taille moyenne des lots de 1897 m<sup>2</sup>/logement).

Il est à noter qu'aucun nouveau permis de construire à vocation d'habitat n'a été accordé sur la commune depuis Août 2018 (source : registre communal).

En tenant compte de l'objectif de production de logements (54 logements neufs) et de l'objectif de réduction de la taille moyenne des lots (9 logements par hectare), le besoin en enveloppe foncière s'élève à  $54 / 9 = 6$  Ha.

Il apparaît donc que le projet de PADD prévoit une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers de l'ordre de 10%. Dans le même temps, le scénario de PADD se base sur une accélération de la

production de logements (+54% en 10 ans). La commune souhaite donc une réduction de la taille moyenne des lots de l'ordre de 42%.

M Clergue rappelle que la commune de Sainte-Gemme ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Aussi, les demandes de Permis de Construire sont instruites sur la base du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

De plus, la commune ne possède aucune réserve foncière qui permettrait la création de logements.

Il rappelle donc l'urgence pour la commune de se doter d'un document d'urbanisme afin de pouvoir de nouveau construire sur la commune.

M Baret se pose la question des éventuels permis de construire qui pourraient être accordés sur la commune d'ici l'arrêt du PLU.

Mme Giuliani rappelle que le sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'urbanisme dès que le PADD aura été débatu.

Mme Hermet demande si la collectivité a prévu une répartition de l'objectif de production de logements en fonction des typologies de logements (individuel / collectif).

M Baret indique qu'aucune répartition de l'objectif de production de logements par typologie n'a été prévue. Toutefois, le PADD encourage la diversification de l'offre en logements afin de répondre aux évolutions sociétales récentes (décohabitation des ménages,...).

M Clergue précise que la commune souhaiterait développer un projet de logements locatifs comme que celui réalisé au sein du lotissement communal de Valderiès par Tarn Habitat. Il ajoute que la municipalité a contacté Tarn Habitat et attend un retour.

Mme Giuliani rebondi sur la question de la typologie des logements pour demander des détails concernant le projet de maison partagée porté par la commune.

Monsieur le Maire répond que ce projet de maison partagée se base sur le constat qu'il y a plusieurs personnes âgées vivant seules sur le territoire communal. Cette situation s'explique en partie par le coût d'un EHPAD, trop lourd à supporter pour certaines familles.

Ainsi, cette maison partagée est plutôt à considérer comme un service apporté à la population. L'idée est de proposer un ensemble à dimensions

humaines (environ 4 ou 5 logements) dans le but de rassembler ces personnes âgées dans un cadre de vie adapté.

Mme Giuliani explique que suivant certains critères ce type de projet peut être considéré comme du logement locatif et non comme un équipement.

M Clergue ajoute que le projet est porté par la collectivité et n'a pas de but lucratif. Il rappelle le rôle de service à la population de ce type de structures.

Mme Subsol rappelle que les logements sociaux entrent également dans cette définition : ce sont des logements qui ne sont pas produits dans un but lucratif.

## ***2 Soutenir l'économie communale, communautaire et de territoire***

Mme Hermet insiste sur l'importance des formulations et recommande de simplifier la rédaction afin d'éviter toute incompréhension. Elle ajoute qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer des exemples superflus.

Mme Giuliani s'accorde également à dire qu'il n'est pas utile de préciser des attentions inhérentes à la loi. En effet, ce sont les services instructeurs qui doivent vérifier si un bâtiment agricole photovoltaïque est réellement lié et nécessaire à l'activité agricole et s'il aura une réelle activité agricole.

Mme Hermet poursuit sur les risques de confusion lors de la lecture de l'article 2.3.g. En effet la liste qui suit l'orientation peut donner l'impression que l'on souhaite favoriser ces types d'hébergements touristiques au détriment des autres.

Concernant le développement du photovoltaïque, Mme Hermet précise que si les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures (sous réserve d'une bonne intégration au regard des enjeux patrimoniaux notamment) sont encouragés, la Chambre d'Agriculture sera vigilante aux projets de photovoltaïque au sol. Ainsi, en l'absence de sites dégradés identifiés sur la commune, elle recommande de ne pas aborder la question dans le PADD.

### **3 Renforcer l'accessibilité**

---

Aucune observation

### **4 Protéger les paysages agricoles et naturels**

---

Aucune observation

### **5 Protéger l'identité architecturale et patrimoniale**

---

Aucune observation

### **6 Gérer les ressources**

---

Aucune observation

### **7 Prévenir les risques**

---

Aucune observation

### **Cartographies de synthèse**

---

Mme Hermet constate que les périmètres de réciprocité affichés sur les cartographies correspondent systématiquement à des périmètres de 50 mètres (Règlement Sanitaire Départemental). Or, elle rappelle que certaines exploitations du territoire sont en phase de développement et pourraient, au cours des 10 prochaines années, changer de régime et répondre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Il serait donc opportun de tenir compte des perspectives d'évolution de ces exploitations.

Mme Subsol ajoute que ce raisonnement semble pertinent mais qu'il semble difficile d'apprécier le potentiel de développement d'une exploitation sur la seule base de l'âge du chef d'exploitation. En effet, une reprise de l'activité par un jeune exploitant est toujours envisageable.

## Prochaine étape

---

Dans le cadre de la concertation : Suite au débat du PADD, une réunion publique devra être organisée.

■ **OC'TÉHA**

**Agence Rodez**  
31 avenue de la Gineste  
12000 Rodez  
Tél : 05 65 73 65 76

N° SIRET : 310 577 051 000 25

■ **OC'TÉHA**

**Agence Mende**  
1 rue Notre Dame  
48000 Mende  
Tél : 04 66 31 13 33

N° SIRET : 310 577 051 000 33

■ **OC'TÉHA**

**Agence Limoux**  
68 rue de la Mairie  
11300 Limoux  
Tél : 09 61 66 92 65

N° SIRET : 310 577 051 000 41

■ **OC'TÉHA**

**Agence Saint-Flour**  
Place Amarger  
15100 Limoux  
Tél : 07 50 59 91 27

N° SIRET : 310 577 051 000 58

**Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Sainte-Gemme  
Réunion du 03.05.2022**

**Ordre du jour – Réunion de présentation du projet de PLU aux PPA  
avant arrêt**

■ **OC'TÉHA**

**Agence Rodez**  
31 avenue de la Gineste  
12000 Rodez  
Tél : 05 65 73 65 76

N° SIRET : 310 577 051 000 25

■ **OC'TÉHA**

**Agence Mende**  
1 rue Notre Dame  
48000 Mende  
Tél : 04 66 31 13 33

N° SIRET : 310 577 051 000 33

■ **OC'TÉHA**

**Agence Limoux**  
68 rue de la Mairie  
11300 Limoux  
Tél : 09 61 66 92 65

N° SIRET : 310 577 051 000 41

■ **OC'TÉHA**

**Agence Saint-Flour**  
Place Amarger  
15100 Limoux  
Tél : 07 50 59 91 27

N° SIRET : 310 577 051 000 58

**Feuille de Présence**

Date : **03/05/2022**

Commune de Sainte-Gemme

Objet de la réunion : **PLU – Réunion PPA avant arrêt**

Nom-Prénom-mail	Fonction - Organisme	Signature
CLEVERGUE J. Claude	Maire Sainte-Gemme	
CAUARD Hervé	1 <sup>er</sup> adjoint	
SUDRE Bernard	C.M.	
BONNÉ Jean-Benoît	cm	
PINOL Daniel	3CS	
Ciulinni Lucienne	DOT	
SUBSOL Emmanuelle	SCOT	
PETITGA hélène	SCOT (stagiaire)	

[www.octéha.fr](http://www.octéha.fr)  
[contact@octéha.fr](mailto:contact@octéha.fr)

**OC'TÉHA**  
 Agence Rodez  
 Carrefour de l'Agriculture - 12026 Rodez Cedex 9  
 Tél : 05 65 73 65 76 - Fax : 05 65 75 62 33  
 Association loi 1901 - Code APE 7022 Z - N° SIRET : 310 577 051 000 25

**OC'TÉHA**  
 Agence Mende  
 10 boulevard Lucien Arnault - 48000 Mende  
 Tél : 04 66 31 13 33 - Fax : 04 66 47 43 78

MEMBRE DU **HATEO** RÉSEAU

[www.octéha.fr](http://www.octéha.fr)  
[contact@octéha.fr](mailto:contact@octéha.fr)  
 octéha

**OC'TÉHA**  
 Agence Rodez  
 31 avenue de la Gineste  
 12000 Rodez  
 Tél : 05 65 73 65 76  
 N° SIRET : 310 577 051 000 25  
 Association loi 1901 - Code APE 7022 Z

**OC'TÉHA**  
 Agence Mende  
 1 rue Notre Dame  
 48000 Mende  
 Tél : 04 66 31 13 33  
 N° SIRET : 310 577 051 000 33

**OC'TÉHA**  
 Agence Limoux  
 68 rue de la Mairie  
 11300 Limoux  
 Tél : 09 61 66 92 65  
 N° SIRET : 310 577 051 000 41

**OC'TÉHA**  
 Agence Saint-Flour  
 Place Amarger  
 15100 Limoux  
 Tél : 07 50 59 91 27  
 N° SIRET : 310 577 051 000 58

## Compte rendu

M. CLERGUE, Maire de Sainte-Gemme, remercie l'ensemble des personnes présentes et annonce ensuite l'objet de la réunion : Présenter le projet de PLU afin d'échanger avant son arrêt en conseil municipal.

Le bureau d'étude présente ensuite le projet en rappelant les grands axes du PADD.

### Zone urbaine

M Pinol soulève la question des tuiles noires, particulièrement à la mode sur le territoire communautaire mais pas nécessairement adapté à toutes les communes.

M Baret rappelle que la commune de Sainte-Gemme se situe à l'interface entre le Ségala Carmausin, dominé par des toitures sombres en ardoise, et le Carmausin, principalement couvert en tuiles.

M Pinol convient qu'il n'existe pas de réel enjeu architectural lié aux toitures sur la commune de Sainte-Gemme.

Mme Giuliani a quelques remarques générales à formuler sur les OAP :

- L'affichage des périmètres de réciprocité agricole n'est pas recommandé dans la mesure où ceux-ci peuvent être amenés à évoluer avec le temps. Cela s'applique aussi bien au zonage graphique qu'aux OAP,
- Le repérage du potentiel BIMBY sur les OAP pourrait nuire à l'application du document et pourrait être retiré,
- La mention d'un « échéancier prévisionnel » peut prêter à confusion, aussi, il est recommandé de modifier la formulation relative à l'échéancier des OAP,
- L'attention est attirée sur la rédaction des modalités d'ouverture à l'urbanisation qui doit être toilettée, certaines rédactions pouvant s'avérer bloquantes pour les projets,
- La légende des éléments de patrimoine paysager, reportés sur les schémas d'OAP, mériterait d'être homogénéisée avec le règlement écrit.

Mme Gualiani fait ensuite part de ses remarques et questionnements spécifiques au sujet d'OAP en particulier (coquilles dans le texte, amélioration de la lisibilité, etc.)

M Clergue prend note de ces remarques et indique que des corrections seront apportées à la notice des OAP afin de tenir compte de l'ensemble de ces remarques.

Suite à la réunion, Mme Giuliani a apporté des éléments de précisions sur certains sujets évoqués lors de la réunion :

Concernant les clôtures :

Les murs de clôtures de plus de 2m de hauteur et toutes autres types de clôtures (murs, haies végétales, palissades...) en secteur ABF (architecte bâtiment de France) sont obligatoirement soumis à déclaration préalable (DP).

En dehors celles citées précédemment, les clôtures peuvent être soumises à DP via le règlement du PLU ou via une délibération du conseil municipal.

L'aspect final des clôtures devra respecter l'autorisation d'urbanisme délivrée. Le pétitionnaire a 3 ans pour réaliser la clôture soit la durée légale d'une déclaration préalable.

A terme, si la clôture n'a pas été achevée, un procès-verbal peut être délivré par le maire en vertu de ses pouvoirs de police.

Concernant les bâtiments non cadastrés :

Pour faire apparaître un bâtiment au cadastre, il convient de se rapprocher du service des impôts.

**Zone à urbaniser**

Plusieurs OAP sont présentées ici. Outre les remarques générales formulées précédemment, des réflexions complémentaires sont menées avec Mme Giuliani et Mme Subsol :

- Homogénéiser le traitement des limites entre secteur à urbaniser et espaces agricoles en proposant des plantations en plus des bandes de recul de 5 mètres,
- Adaptation des périmètres d'OAP lorsque cela semble nécessaire,
- Questionnement sur les circulations et la sécurité routière au sein de certains secteurs d'OAP.

Mme Giuliani constate que divers aménagements et équipements publics sont prévus au sein des OAP se questionne sur les outils mobilisés par le PLU pour permettre leur réalisation.

M Baret explique que sur les OAP « 01.1 Les écoles » et « 01.3 Route d'Argent », des Emplacements Réservés ont été prévus afin de donner à la collectivité les

moyens de réaliser ces projets. Il précise en outre que la plupart des Emplacements Réservés doivent bénéficier à la Mairie de Sainte-Gemme, à l'exception du secteur ciblé pour l'implantation de la future crèche intercommunale : Cet emplacement réservé doit bénéficier à la Communauté de Communes du Carmausin Ségala.

M Pinol valide le projet de crèche intercommunale et l'emplacement réservé associé.

### **Zone agricole**

M Baret rappelle que la zone agricole couvre la majeure partie du territoire communal. Aucune zone agricole « protégée » n'a été délimitée sur la commune, aucun enjeu particulier ne justifiant le recours à un tel outil.

Il précise également que le règlement concernant les Extensions et les annexes est inspiré de la charte d'urbanisme départementale ainsi que de la rédaction en vigueur dans le PLUi de l'albigeois.

Mme Giuliani rappelle les recommandations des services de l'Etat concernant les constructions en zone agricole :

- L'emprise au sol d'une annexe est de 30m<sup>2</sup>, avec une hauteur maximale de 5m au faîtage, portée à 60m<sup>2</sup> pour les piscines, margelles comprises.
- L'emprise au sol des extensions doit être réglementée relativement à la taille initiale de la construction principale en limitant l'emprise au sol des constructions (habitation principale, extension et annexes) avec une valeur fixe.
- Une emprise maximale de 250m<sup>2</sup> concernant l'emprise au sol des constructions constituées de l'habitation, son extension et la (ou les) annexe(s).
- Pour prendre en compte les distances de non traitement, il est également recommandé de positionner les piscines à plus de 20m des limites de propriété, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.

M Baret a des remarques et interrogations à formuler face à ces recommandations :

- Concernant les annexes, le règlement proposé correspond bien à ces recommandations,
- M Baret s'interroge sur l'intérêt de prendre en compte l'emprise au sol des annexes dans le calcul de l'extension de l'existant, notamment car :
  - o L'inclusion de toutes les annexes peut augmenter artificiellement l'emprise au sol du bâti dans le cas de la rénovation d'un ancien corps de ferme par exemple. C'est pourquoi il avait été préféré de ne comptabiliser que l'emprise au sol de la construction

- principale afin de régler l'extension de ladite construction principale,
- o De plus, le règlement fait la distinction entre les « constructions ayant un usage d'habitat » et les « annexes aux constructions ayant un usage d'habitat ». Il n'a donc pas semblé opportun d'intégrer l'emprise au sol des annexes dans les possibilités d'extension de la construction principale,
  - o L'emprise au sol des annexes fait l'objet d'une réglementation spécifique.
- La distance d'implantation des piscines à 20m vis-à-vis des parcelles agricoles semble difficile à systématiser dans la mesure où :
- o Certaines parcelles en zone U, parfois même déjà bâties, n'offrent pas une surface ou une configuration suffisante pour permettre la création d'une piscine à au moins 20 mètres de la limite de la limite de propriété agricole : C'est le cas sur Les Farguettes, au niveau du lotissement de la Plaine, ou au niveau de l'OAP Route de Sainte-Gemme (2 lots prévus, l'un risque d'être fortement impacté).
  - o Quid des parcelles séparées de l'espace agricole par une voirie ?
  - o Si cette règle devait être ajoutée, il semblerait pertinent de le laisser en recommandation ou de proposer des exceptions au principe général afin d'éviter des situations de blocage.

Suite à la réunion, Mme Giuliani a apporté des éléments de précisions sur certains sujets évoqués lors de la réunion :

Concernant le cimetière de Sainte-Gemme :

Étant un petit équipement collectif pré-existant et isolé dans une espace agricole sans prévision d'agrandissement, le cimetière pourrait rester en zone A.

Concernant le city-stade :

Le city-stade, quant à lui, est nouvellement construit. Il pourrait être zoné en "Al" (loisirs) ou "Ae" (équipement). Ce périmètre pourrait être élargi raisonnablement au-delà de l'existant pour anticiper une potentielle extension de la zone dans les années à venir.

Mme Giuliani s'étonne de l'absence d'identifications au titre du changement de destination au sein du projet de PLU.

M Baret remarque que le diagnostic et la phase de projet n'ont pas permis l'identification d'un potentiel de changement de destination.

M Clergue indique toutefois qu'une ultime vérification peut être réalisée afin d'éviter tout oubli.

Mme Giuliani rappelle que l'enquête publique pourra permettre de prendre connaissance d'éventuels projets. Par ailleurs, l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination peut être complétée par une procédure de Modification Simplifiée du PLU (procédure allégée ne nécessitant pas d'enquête publique).

■ OC'TÉHA

**Agence Rodez**  
31 avenue de la Gineste  
12000 Rodez  
Tél : 05 65 73 65 76

N° SIRET : 310 577 051 000 25

■ OC'TÉHA

**Agence Mende**  
1 rue Notre Dame  
48000 Mende  
Tél : 04 66 31 13 33

N° SIRET : 310 577 051 000 33

■ OC'TÉHA

**Agence Limoux**  
68 rue de la Mairie  
11300 Limoux  
Tél : 09 61 66 92 65

N° SIRET : 310 577 051 000 41

■ OC'TÉHA

**Agence Saint-Flour**  
Place Amarger  
15100 Limoux  
Tél : 07 50 59 91 27

N° SIRET : 310 577 051 000 58

## Zone Ux

M le Maire souhaite soumettre un projet qui a récemment été porté à l'attention de la commune :



Une activité de travaux publics existe sur ce site et souhaite développer son activité par l'extension du bâtiment existant ainsi que par la construction d'un nouveau bâtiment. Les élus souhaitent permettre ce développement et s'interrogent sur l'outil le plus adapté.

Mme Giuliani remarque que le règlement des secteurs Ax ne permet que les extensions de bâtiments existants. Dans ce cadre, il s'agirait plutôt d'employer un secteur Ux, lequel permettra les constructions nouvelles. Il est toutefois recommandé d'ajuster le zonage à un projet concret.

M Clergue répond qu'un échange sera engagé pour obtenir des éléments de projets concrets afin de proposer un zonage ajusté.  
Les espaces ainsi zonés seront intégrés au bilan du PLU.

Suite à la réunion, Mme Giuliani a apporté des éléments de précisions au sujet de ce projet :

Au lieu-dit Les Maratières, un sous-secteur Ax devra être délimité au plus près des bâtiments existants en vue de la création de nouveaux bâtiments de l'entreprise de BTP.

Après échange et analyse du projet transmis par le porteur de projet, le secteur Ux semble plus adapté afin de permettre le développement de cette activité.

## **Conclusion**

M Pinol précise que le règlement répond globalement aux attentes du service instructeur de la Communauté de Communes du Carmausin Ségala. Il formule toutefois deux remarques :

- Le règlement doit être compréhensible pour chaque pétitionnaire. Il est donc recommandé d'éviter le terme nonobstant, qui pourrait nuire à la compréhension du document,
- Un rappel de la vocation de chaque secteur serait bienvenu au sein du règlement.

Mme Giualiani s'interroge sur l'absence de secteur dédié aux équipements, notamment au niveau du cimetière ou du nouveau city-stade.

M Baret remarque que le cimetière actuel n'est pas complet et est déjà structuré. De plus, il s'agit d'un équipement d'intérêt public et collectif. Il ne semblait donc pas exister de nécessité de prévoir un zonage spécifique sur ce site.

Concernant le city-stade, M Clergue précise qu'il a été réalisé sur un terrain en cours d'enfrichement situé entre Les Farguettes et Vers. Ici la commune porte des projets afin de compléter l'équipement du site : table de pin-pong d'extérieur, kiosque, etc.

M Baret indique qu'un secteur Ue, dédié aux équipements, sera créé afin de permettre ces projets. Les espaces ainsi zonés seront intégrés au bilan du PLU.

Suite à la réunion, Mme Giuliani a apporté des éléments de précisions au sujet de la consommation d'espace :

Vu au cas par cas, le cimetière, le city-stade et l'entreprise de BTP pourraient ne pas être comptabilisés dans la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers compte tenu qu'il s'agit de régularisation de situations existantes et de terrains déjà artificialisés.

Après échange, il s'avère que la création d'un nouveau bâtiment pour l'entreprise de BTP sera comptabilisée avec un espace libre, à minima sur les parties non artificialisées.

## Prochaine étape

Les remarques formulées par les PPA, soit lors de la réunion, soit par ailleurs, seront prises en compte et pourront mener à des adaptations du projet de PLU avant son arrêt en conseil municipal.

La Collectivité se fixe pour objectif d'arrêter son projet de PLU en conseil municipal du 3 Juin 2022.