

ELABORATION

Arrêté le :

1er Août 2022

Approuvé le :

Exécutoire le :

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

VISA

Date :

**Le Maire,
Jean-Claude CLERGUE**

Modifications - Révisions - Mises à jour

Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

(version «Dossier d'enquête publique» - 5 décembre 2022 au 6 janvier 2023)

(NB : les réponses proposées sont provisoires, elles pourront être modifiées suite à l'enquête publique et la réunion préalable à l'approbation avec les PPA)

1.3.2

PPA	Avis - Observations
MRAe	Observations portant notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> • La justification des choix du PLU au regard des solutions alternatives envisageables • La maîtrise de la consommation de l'espace • L'opportunité de réaliser un pré-diagnostic écologique sur les secteurs susceptibles d'être affectés par la mise en oeuvre du PLU • Le renforcement de la traduction réglementaire de la trame verte et bleue
Préfecture du Tarn	Observations portant notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> • La justification des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination • La définition des tailles maximales d'extensions en zones A et N du PLU • L'identification du petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme • La définition d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser • La légende du zonage graphique • L'ajout d'une servitude d'utilité publique aux annexes du projet de PLU
CDPENAF	Avis favorable assorti de recommandations portant sur : <ul style="list-style-type: none"> • La définition d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser • La prise en compte d'une zone de non traitement pour le secteur des écoles • L'implantation des annexes, et notamment des piscines, en zones A et N du PLU • La définition des tailles maximales d'extensions en zones A et N du PLU
Conseil Départemental	Avis favorable (pas d'observation particulière)
Chambre d'agriculture	Avis favorable assorti d'un point de vigilance : <ul style="list-style-type: none"> • Un changement de destination identifié dans le cadre du projet de PLU pourrait avoir un impact non négligeable sur l'activité agricole
INAO	Conclut que le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn (CCI)	Avis favorable (pas d'observation particulière)
CNPF	Avis favorable (pas d'observation particulière)
Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais	Le Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais émet diverses remarques portant sur des incohérences relevées dans le dossier de PLU

La présente note synthétise les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) envisagées par la collectivité. Elle a vocation à être mise à disposition du public durant l'enquête publique, avec les avis reçus, afin d'apporter des précisions sur le dossier de PLU.

Les modifications de dossier indiquées dans la présente seront mises en oeuvre suite à l'enquête publique, après validation lors d'une réunion organisée avec les Personnes Publiques Associées, en amont de l'approbation du PLU.

Ont également été consultés et n'ont pas émis d'avis : la Région Occitanie, et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn.

SYNTHÈSE

La commune de Sainte Gemme (925 habitants, INSEE 2019), dans le Tarn, porte un projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) afin de permettre l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2033.

La commune est marquée par l'importance des terres agricoles. Elle n'est concernée par aucun zonage d'inventaire ou de protection environnementale. Le réseau hydrographique est toutefois important et plusieurs zones humides parsèment le territoire communal.

La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables.

Le projet de PLU de Sainte Gemme s'inscrit dans un développement urbain relativement maîtrisé. Néanmoins, le projet retenu ne contribue pas suffisamment à l'atteinte des objectifs nationaux en matière de réduction de la consommation foncière. À ce titre, la MRAe recommande de préciser comment et à quelle échelle le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de moitié de l'artificialisation des sols prévue dans la loi climat et résilience d'ici 2030.

Concernant la préservation des enjeux écologiques, la MRAe recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et de renforcer la traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB).



Les éléments ci-contre constituent une synthèse de l'avis de l'autorité environnementale. Ils sont développés plus en détails dans la suite du document transmis par la MRAE. La réponse de la collectivité sera indiquée dans la suite du document afin d'éviter les répétitions et pour plus de clarté.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU



Cette première partie rappelle que le projet de PLU de la commune de Sainte-Gemme est concerné par une évaluation environnementale et en précise les obligations induites en matière de procédure et de contenu du dossier. Elle n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité ; hormis un engagement de la commune à poursuivre la procédure d'élaboration de son PLU dans le respect du cadre réglementaire.

2 Présentation du projet



Cette seconde partie présente de façon synthétique le territoire communal et rappelle les objectifs définis dans le PADD. Elle ne nécessite pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sont :

- la limitation de la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.



Ce paragraphe énonce les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAE sur le territoire. Ils ne nécessitent pas, ici, une réponse particulière de la part de la collectivité dans la mesure où ils font l'objet d'une analyse plus fine et détaillée dans la suite de l'avis de l'autorité environnementale. La collectivité s'est, par ailleurs, attachée à répondre aux remarques de la MRAE dans la suite du présent document.

4 Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale

La commune de Sainte-Gemme ayant choisi de conduire une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être établi conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Le dossier ne fait pas état des alternatives ni de l'ensemble des possibilités de développement de l'urbanisation qui auraient pu être envisagées. La démarche doit pourtant permettre d'explicitier les choix qui ont été opérés au regard des solutions de substitution raisonnables. La MRAe rappelle qu'au stade de la planification, cette étape est primordiale, car elle permet de privilégier l'évitement dans la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) utilisée pour les choix d'aménagement. Les sites retenus semblent, d'après le document présenté, ne pas découler d'une telle analyse ou du moins, si une telle analyse a été réalisée, elle n'a pas été restituée.

La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R.151-3 - 4° du code de l'urbanisme).

La MRAe recommande de restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus par le projet de PLU et ce, au regard des enjeux environnementaux.



L'élaboration du PLU de Sainte-Gemme a suivi une démarche itérative multicritères. Avant de procéder à une analyse environnementale spécifique aux secteurs de projet retenus, les choix du projet ont été confrontés à un ensemble de critères pouvant impacter le potentiel d'urbanisation (réseaux, servitudes, dureté foncière, etc.). Ainsi, les choix du projet de PLU correspondent aux secteurs de moindre impact environnemental, tout en intégrant les autres enjeux de la planification urbaine : agriculture, consommation d'espace, dureté foncière, paysage, risques, réseaux, centralités, économies d'énergies, etc.

La collectivité propose de compléter le diagnostic par la compilation des données bibliographiques disponibles dans le but de déterminer les enjeux du territoire. Cette base théorique permettra d'identifier les enjeux environnementaux « à priori » négligeables à l'échelle de la commune. Par ailleurs, les secteurs de projet ont été soumis à un inventaire de terrain, réalisé sur l'ensemble des parcelles constructibles du projet de PLU, dont le but était de qualifier finement les habitats naturels en présence et leurs fonctionnalités. Cette analyse fine (*cf partie D.1.10.2 du Rapport de Présentation*) a ainsi permis d'affiner encore le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux relevés sur site.

Afin de faciliter la lecture des enjeux naturalistes au regard des autres enjeux de l'évaluation environnementale (risques, paysages, etc.) la collectivité propose de déplacer les cartographies et tableaux issus de l'analyse naturaliste dans la partie B.2.4 Analyse des Hameaux.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 Limitation de la consommation d'espace

Le projet est basé sur un scénario de croissance démographique de 0,8 % par an. Ce scénario est inférieur aux tendances passées (croissance annuelle de 1,6 % entre 2008 et 2013 et 1,3 % entre 2013 et 2019). Selon le rapport de présentation, ce scénario permet l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires ; ce qui porterait la population à environ 1035 habitants à l'horizon 2033 (p.5, PADD).

Pour l'accueil de cette population, le PLU définit un potentiel constructible global de 5,5 ha. Ces objectifs sont proches des objectifs prescrits par le SCoT.

La consommation passée sur la période 2008-2018 à vocation d'habitat est de l'ordre de 8 ha.

Le projet de PLU prévoit une densité minimale moyenne de neuf logements par hectare correspondant à une augmentation de la densité de près de 50 % (rapport de présentation, p. 334).

Malgré les mesures prévues en matière de maîtrise de la consommation foncière, la MRAe relève que la réduction de l'artificialisation des sols ne s'inscrit pas dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021 qui retient comme objectif la réduction par deux de l'artificialisation des terres d'ici 2030. Il est donc attendu une réflexion plus globale, à l'échelle de l'intercommunalité, sur les potentialités de réduction de la consommation foncière afin de tendre vers les objectifs nationaux.

La MRAe recommande de préciser comment et à quelle échelle (SCoT, intercommunalité...) le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2030 fixée dans la loi climat et résilience.



La partie B.3.1.1 du rapport de présentation dresse le bilan de la consommation de l'espace entre 2008 et 2018 sur la base des Permis de Construire accordés. Il apparaît ainsi que 8 ha ont été consommés, dont :

- * 7,53 ha pour la vocation habitat ;
- * 0,43 ha à vocation d'équipements.

En croisant ces données avec le bilan des espaces libres à vocation d'habitat (cf. paragraphe C.2.3 du rapport de présentation) on note une réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat entre la période 2008 - 2018 et le projet de PLU : de 7,53 ha entre 2008 et 2018 à 5,41 ha, soit une réduction de 30%.

Il est également utile de rappeler que la commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme à l'heure actuelle ; Seul le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait sur le territoire communal. Le projet de PLU a considérablement restreint les possibilités de développement urbain en n'ouvrant des espaces libres qu'au niveau du bourg, du village de Les Farguettes, et au sein de 4 hameaux. Rappelons également qu'au sein des hameaux, seule la densification urbaine est possible dans le cadre du PLU.

Concernant l'application des objectifs de la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, une circulaire du 4 août 2022, signée par Le Ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, rappelle aux préfets le régime de mise en oeuvre en deux temps de ces objectifs. Cette circulaire ministérielle précise que les mesures de réduction de la consommation des espaces doivent être inscrites dans les documents de planification des régions (SRADDET) avant d'être traduites dans les documents d'urbanismes locaux (SCoT et PLU).

Dans ce cadre, le ministre précise : « Je vous demande donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision, afin de ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les collectivités et celui du processus de déclinaison de l'objectif à chaque échelle territoriale. »

Par ailleurs, comme le mentionne l'avis de la MRAe, le projet de PLU de la commune de Sainte-Gemme est compatible avec les objectifs du SCoT en matière de réduction de la consommation foncière.

A ce jour, la compétence planification urbaine appartient toujours à la commune de Sainte-Gemme en raison de la mise en oeuvre des minorités de blocage qui empêchent le transfert de cette compétence à la Communauté de Communes du Carmausin Ségala.

Ainsi, c'est le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais qui assure la réflexion sur les potentialités de réduction de la consommation foncière à l'échelle supra-communale en fixant une répartition des objectifs de consommation foncière pour chaque commune.

5.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

Le territoire du PLU n'est pas concerné par des zonages d'inventaire ou de protection environnementaux. Le réseau hydrographique est toutefois important et plusieurs zones humides parsèment le territoire communal.

Le volet biodiversité du rapport de présentation doit comporter au moins un pré-diagnostic écologique sur les secteurs voués à être artificialisés, intégrant une présentation des habitats naturels (par exemple suivant la nomenclature Corine Biotope) et de leurs fonctionnalités. Ceci revient à exposer leurs caractéristiques principales, leurs fonctionnalités, les espèces de faune et de flore qu'ils accueillent ou sont susceptibles d'accueillir et leurs facteurs de vulnérabilité (ce qui est susceptible de leur porter atteinte).

La MRAE recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique, sur l'ensemble des secteurs voués à être artificialisés ou aménagés.

Sur cette base, la MRAE recommande de réexaminer les incidences des choix opérés et de proposer, le cas échéant, des alternatives de moindre impact environnemental et des mesures d'évitement et de réduction adaptées.



La démarche d'évaluation environnementale a été menée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, en témoignent les données «environnementales» qui sont intégrées dans plusieurs parties du rapport de présentation du PLU et illustrent le cheminement de la réflexion de la collectivité. Elles sont rappelées ci-dessous.

Partie B.1.3. Analyse de l'Etat initial de l'environnement

Celui-ci présente les caractéristiques du territoire des six communes en les abordant selon plusieurs thématiques : géologie, relief, hydrographie, occupation des sols, espaces patrimoniaux, trame verte et bleue (TVB), ressource en eau, énergie et climat, risques, qualité de l'air, nuisances sonores, pollution lumineuse, ondes électromagnétiques, paysage bâti. Il s'agit de dresser un état des lieux du territoire à partir des données disponibles : revue de la bibliographie, inventaires de terrain, entretien avec les élus et les acteurs du territoire, etc.

L'ensemble de ces données ont constitué un premier socle de connaissances et ont permis de déterminer des enjeux «a priori» qui ont été utilisés par la collectivité, en parallèle des éléments fournis par le SCoT. Ainsi, ces enjeux «a priori» ont été utilisés comme base de travail et complétés par des analyses de terrain (cf. point suivant sur la partie D.1.10).

Ces enjeux «a priori» sont classés de la façon suivante :

- * Enjeu fort : Réservoirs de biodiversité des sous-trames des milieux boisés, ouverts/semi-ouverts, humides (ensemble des zones humides identifiées) et aquatiques ; les parcelles cadastrales sur lesquelles des espèces à fort enjeu pour la région Occitanie ont été contactées d'après les données disponibles.
- * Enjeu modéré à fort : Les parcelles cadastrales sur lesquelles ont été contactées des espèces patrimoniales et/ou protégées qui présentent un enjeu régional important mais de façon moindre par rapport à celles classées en enjeu fort ; les surfaces en eau (réservoirs de biodiversité potentiel des milieux aquatiques) ; les bois de feuillus ou mixtes comprenant notamment des zones relais de la sous-trame des milieux boisés.
- * Enjeu modéré : Les « formations arbustives, sous-arbrisseaux » et « autres formations ligneuses » de l'OCS GE ; les parcelles déclarées à la PAC dans la catégorie des « prairies permanentes » (prairies permanentes, surfaces pastorales, prairie en rotation longue...) et les zones relais de la sous-trame des milieux ouverts/semi-ouverts identifiés dans la TVB, ces 2 derniers se superposant en grande partie.
- * Enjeu faible à modéré : les cultures bocagères situées en dehors des réservoirs de biodiversité.
- * Enjeu faible : Ce niveau comprend toutes les autres cultures et prairies temporaires en dehors des réservoirs de biodiversité potentiels.
- * Enjeu Nul /Très faible : Ensemble des espaces bâtis ou artificiels (routes, habitations, industries, parking...).

NB : ces enjeux «a priori» seront versés dans le rapport de présentation.

Partie D. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées

L'ensemble des incidences du PLU sur l'environnement dans toutes ses composantes sont présentées dans cette partie : consommation de l'espace, habitat et mixité sociale, eau potable et assainissement, déchets, risques, transports et sécurité routière, espaces agricoles, paysage bâti et naturel, patrimoine environnemental, micro-habitat et habitats naturels surfaciques.

En termes de micro-habitats et habitats surfaciques, la méthode d'analyse est détaillée dans le paragraphe D.1.10.

Pour rappel, dans le cadre du PLU de Sainte-Gemme, les «zones susceptibles d'être touchées



de manière notable» correspondent aux espaces libres (U, Ux, et 1AU) et aux emplacements réservés. Ceux-ci ont, tout d'abord, été définis en tenant compte de l'ensemble des éléments mis en évidence lors de l'état initial de l'environnement, et notamment de la TVB du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, en évitant autant que possible les secteurs présentant des enjeux a priori importants.

La méthode d'analyse décrite ci-dessous n'est intervenue qu'une fois ce premier travail réalisé. Elle a permis d'affiner le zonage en déterminant, avec davantage de précisions, les enjeux environnementaux des secteurs envisagés pour le développement de l'urbanisation du territoire (nous les appellerons «espaces libres initiaux»).

Les espaces libres initiaux ont fait l'objet d'une analyse environnementale proportionnée aux enjeux en présence. Ces enjeux potentiels ont été définis en tenant compte de plusieurs paramètres :

- * Priorité 1 : Tous les secteurs concernés par des OAP «aménagement» ainsi que toutes les OAP recoupant des zonages réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000), en contact avec des éléments de la TVB ou à moins de 100m d'un espace où les aménagements sont proscrits (définis dans le SCOT).
- * Priorité 2 : Tous les autres secteurs en OAP ainsi que les espaces libres en contact avec des éléments de la TVB ou à moins de 100m de secteur à aménagement proscrit.
- * Priorité 3 : Autres espaces libres classés en extension ainsi que les espaces libres en densification situés dans un espace où les aménagements doivent prendre en compte les équilibres naturels (définis dans le SCOT).
- * Priorité 4 : espaces libres en densification sans collision avec zonage, TVB ou espaces à prendre en compte d'après le SCOT.

Ainsi, les espaces libres initiaux ont fait l'objet d'inventaires de terrain avec une pression adaptée en fonction des enjeux potentiels identifiés précédemment mais aussi des enjeux identifiés directement sur site (habitats favorables à des espèces protégées, zone humide à proximité, etc.). Des mesures d'évitement et de réduction ont à nouveau été prises, au regard de cette analyse. Ces différentes étapes ont donc permis de réduire les impacts environnementaux au fur et à mesure de la construction du PLU.

Les cartographies et tableaux du rapport de présentation (cf. partie D.1.10.3 du rapport de présentation) présentent cette analyse en détails. Ainsi, l'évitement a, autant que faire se peut, été privilégié.

Des arbres, haies et murets à protéger ont également été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions dans le règlement visant à assurer leur protection.

Ce travail d'analyse a permis de réduire l'impact potentiel du projet de PLU sur l'environnement et d'en identifier les incidences résiduelles. Au regard des incidences résiduelles mises en évidence, plusieurs mesures de réduction et de compensation adaptées ont été prévues (cf. partie D.2 du rapport de présentation).

Comme le mettent en évidence les incidences résiduelles du PLU (avec mesure d'évitement et de réduction), aucun secteur à enjeu n'est classé en zone constructible du PLU.

Concernant la traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB), le projet de PLU prévoit un classement en zone N des ripisylves, des cours d'eau et d'une grande majorité de boisements. Plusieurs haies à préserver sont identifiées dans le règlement graphique². Les prescriptions linéaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme restent toutefois particulièrement limitées et le règlement de la zone N reste trop permissif pour garantir la préservation des corridors écologiques. Par ailleurs, les prescriptions surfaciques concernant les zones humides avérées, identifiées par le SCoT, n'intègrent pas les nombreuses zones humides potentielles qui longent les cours d'eau.

Au regard de la qualité des corridors de la trame bleue, des nombreuses zones humides potentielles, des haies et alignements d'arbres présents sur le territoire communal, la MRAE recommande une traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB) renforcée en intégrant un linéaire de haies plus ambitieux au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et en garantissant une protection stricte des cours d'eau et de leurs ripisylves au moyen d'un zonage indicé.



En préambule, il est nécessaire de rappeler que les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT ont été pris en compte lors de l'analyse environnementale des secteurs. Ainsi, les inventaires de terrain ont permis d'affiner cette donnée et ont abouti à la mise en place d'outils, proportionnellement aux enjeux :

- * L'identification de zones humides, murets, arbres remarquables, haies, et boisements à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- * La délimitation de zones Naturelles strictes (N) sur l'ensemble de la sous-trame boisée du territoire communal,
- * Un règlement qui privilégie l'évitement des impacts sur l'environnement et prévoit des mesures de réduction et de compensation si des impacts sont inévitables,
- * L'inscription, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de la nécessité de réaliser des plantations. Celles-ci viendront compléter le maillage bocager, tout en créant des espaces de rupture paysagers entre milieux agricoles et urbains.

Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont issues :

- * D'une part des données du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais. Ces données sont issues de différentes études réalisées par les syndicats de rivière Tarn et Carou-Vère notamment, qui ont alimenté la base de connaissance du Pôle Zones Humides départemental.
- * D'autre part, le travail de terrain mené dans le cadre de l'Evaluation Environnementale du PLU a permis de vérifier la présence, ou non, de zones humides aux abords des secteurs de développement identifiés par le PLU. Le cas échéant, l'aire d'alimentation des zones humides détectées a été étudiée afin de limiter l'impact du projet de PLU sur ces aires d'alimentation.

Le repérage des haies, arbres et murets à protéger a été réalisé de façon proportionnée en tenant compte des potentiels risques de destruction. Ainsi, un repérage plus important a été réalisé au sein des espaces libres que dans la partie déjà urbanisée car les risques de destructions y sont plus importants. Par ailleurs, les haies repérées ont été hiérarchisées en trois catégories selon leur intérêt écologique. Les compensations à prévoir en cas d'arrachage inévitable sont plus importantes pour les haies qui présentent un intérêt écologique plus fort.

En zone agricole, les aides accordées par la PAC vont dans le sens de la préservation des haies :

«La conditionnalité des aides, mise en place depuis 2005, vise à garantir une agriculture plus durable et favorise ainsi une meilleure acceptation de la politique agricole commune par l'ensemble des citoyens.

Ce dispositif soumet le versement de certaines aides communautaires (paiements découplés, aides couplées pour des animaux ou des végétaux, ICHN, MAEC surfaciques, agroforesterie) au respect de règles de base en matière d'environnement, de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), de santé (santé publique, santé des animaux, santé des végétaux) et de bien-être des animaux.

Les exploitants agricoles qui bénéficient d'au moins une de ces aides sont donc soumis à la conditionnalité.

Les particularités topographiques, éléments pérennes du paysage (haies, bosquets, mares), sont des milieux seminaturels, essentiels à la mise en oeuvre d'une politique de développement durable, et forment des habitats, des zones de transition et des milieux de déplacement favorables à la diversité des espèces végétales et animales. Ainsi, le maintien de ces éléments topographiques constitue une des exigences de la conditionnalité au titre de la BCAE 7 (Bonne Condition Agricole et Environnementale) . À ce titre, ils doivent obligatoirement être déclarés dans le dossier PAC et bénéficier, en contrepartie, de l'admissibilité aux aides découplées.» (Source : <https://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Coordination-des-contrôles/La-conditionnalité-des-aides/Les-haies-dans-la-PAC>).

En conséquence, le PLU introduit des outils complémentaires à l'approche incitative de la PAC sur les secteurs présentant un enjeu d'urbanisation.

Albi, le **24 OCT. 2022**

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-17 du code de l'urbanisme pour les projets de plan local d'urbanisme ;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 10 février 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 01 avril 2022 portant délégation de signature à M. Maxime CUENOT, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 19 juillet 2022 à Monsieur Vincent PATRIARCA, adjoint au directeur départemental des territoires ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 05 septembre 2022 relative au projet d'élaboration du projet de plan local d'urbanisme de **Sainte-Gemme** ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 22 septembre 2022.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Sainte-Gemme

Considérant que l'emprise du projet pour l'urbanisation destinée à de l'habitat entraîne une consommation très raisonnée de l'espace agricole, en cohérence avec des projections d'accueil de population qui sont légèrement inférieures aux objectifs proposés par le SCOT ;

Considérant que la commune s'est attachée à raisonner sa consommation foncière, au regard des secteurs choisis, en limitant significativement les espaces en extension sur le bourg, et principalement sur les deux hameaux denses et centraux de la commune sur la base d'une étude de densification (analyse des espaces libres et leurs potentiels, autorisations en cours, logements vacants et potentiel de remobilisation) ;

Considérant que le projet recourt au renouvellement et la remobilisation de l'habitat vacant et ancien, et densifie les espaces disponibles au sein du tissu urbain constitué, en recourant systématiquement à des orientations d'aménagement programmé, même au sein du tissu urbain en dent creuse, ce qui contribue à préserver les espaces agricoles ;

Considérant que les remarques formulées en séance ont été levées par les explications apportées, excepté sur le secteur des écoles pour lequel la nouvelle zone urbanisée se rapproche d'une parcelle cultivée, créant une nouvelle zone de non traitement qu'il est nécessaire d'intégrer dans le projet ;

Considérant que le diagnostic agricole, dont la qualité est souligné, permet d'identifier les différents enjeux en matière d'activité et de production agricole ; il permet d'analyser la structuration de l'économie agricole et forestière sur le territoire, et pose clairement les atouts et contraintes ;

Considérant que le diagnostic cartographie les espaces cultivés et déclarés à la PAC, localise les sièges, les bâtiments d'exploitation et leur fonction, et intègre une analyse des périmètres de réciprocité travaillée en fonction des secteurs urbanisés ;

Considérant que l'analyse du diagnostic est assez succincte dans le rapport de présentation mais relève les atouts du territoire pour le développement des différentes filières de production ou leurs contraintes, afin de dégager les enjeux en matière d'économie agricole ;

Considérant que le projet (PADD) et la justification des choix en matière de préservation des espaces agricoles est cohérent dans ses objectifs (soutenir l'agriculture) et est pertinent dans ce territoire agricole d'élevage, les mesures proposées prennent en compte les périmètres de réciprocité, par l'aménagement d'espaces tampons notamment pour chaque orientation d'aménagement et de programmation ;

Considérant que le diagnostic relatif à l'inventaire des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (ordinaire et remarquable) est réalisé, et s'appuie sur la déclinaison du schéma régional de cohérence écologique au niveau local ainsi que les travaux menés dans le cadre du SCOT;

Considérant que le diagnostic ne relève pas d'enjeux majeurs en termes de corridor ou de réservoir de biodiversité fragile ou à reconstituer ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 22 septembre 2022, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur Vincent Patriarca, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de **Sainte-Gemme**, son économie générale et la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'avis favorable est assorti des deux recommandations suivantes :

- un phasage de l'ouverture des zones AU permettrait de limiter le risque de mitage des espaces, pendant la durée d'aménagement des différents secteurs ; cette temporalité pourrait être définie entre les zones ou au sein même d'un secteur d'OAP ;
- pour le secteur des écoles, il est conseillé de tenir compte de la zone de non traitement en limite d'urbanisation (5 à 10 m) et de prévoir une desserte ou un cheminement doux au sein de cette zone AU ;

CF réponse donnée à l'avis de l'Etat (p 19)

La collectivité rappelle que, la méthodologie d'élaboration des OAP a permis de mettre en place des zones non aedificandi d'une largeur de 5 mètres sur chacune des OAP créant des interfaces nouvelles avec l'espace agricole. Il est également prévu de végétaliser ces bandes afin de créer un écran paysager et de limiter la propagation des particules, notamment d'origine agricole. Ces bandes peuvent également accueillir les éléments de desserte nécessaires aux différents secteurs. L'objectif est ainsi d'éloigner l'urbanisation nouvelle des espaces agricoles en diminuant les «Zones de Non Traitement» impactant l'espace agricole.

Par ailleurs, le secteur 1AU des écoles fait l'objet d'une OAP (01.1) basée sur une étude du CAUE du Tarn. Cette étude a notamment porté sur la trame bocagère existante, sur l'intégration paysagère de ce secteur de développement, ou encore sur la réflexion d'un maillage de cheminements doux à l'échelle de la centralité Les Farguettes - La Mélonié.

Conformément à l'étude du CAUE, l'OAP 01.1 matérialise des principes de desserte, et notamment des liaisons piétonnes. Ce maillage doux doit notamment permettre de relier l'école primaire et la future crèche intercommunale aux équipements tels que le gymnase municipal et la Maison multi accueil intergénérationnelle et des associations (MMAIDA). Il est à noter que ces principes de desserte s'inscrivent dans un maillage plus large, défini sur la base de l'étude du CAUE, et reportés dans l'OAP 01 en tant que scénario d'aménagement à long terme sur le secteur Les Farguettes - La Mélonié.

La dimension agricole a également été prise en compte sur ce secteur, en particulier en limites Nord et Ouest. Des éléments de justification ont été apportés dans la partie C.2.1.3 du rapport de présentation.

- * En limite Nord, une bande de 5 mètres est mise en place afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole. Par ailleurs, le principe de plantations est également reporté sur ce schéma afin de créer une limite paysagère et de limiter la dispersion des particules d'origine agricole notamment.
- * En limite Ouest, le site est longé par un chemin agricole de près de 5 mètres. Ce chemin n'est actuellement pas revêtu et devra être conforté afin de faciliter la desserte du secteur des écoles. Ainsi, aucune bande n'est reportée sur cette partie dans la mesure où le chemin constitue une limite physique entre le futur secteur de développement et le milieu agricole.

Avis portant sur la réalisation d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU de Sainte-Gemme

Considérant que le projet comporte la réalisation de sept secteurs de type STECAL, sur près de 10 ha, dédiés à une vocation de tourisme (2 secteurs), d'équipement (un city stade) et d'activité (4 secteurs) ;

Considérant que le caractère exceptionnel de ces secteurs se justifie au regard du faible nombre de secteurs proposés par commune ;

Considérant que la création de STECAL est réalisée dans des conditions ne portant pas une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone considérée et sur des surfaces raisonnables au regard des enjeux et des projets ;

Aux termes des délibérations des membres de la CDPENAF du Tarn, la commission émet un avis **favorable** sur les dispositions prévues en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme concernant la création de STECAL.

Avis portant sur les modifications des prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A et N du PLU de Sainte-Gemme

Considérant que le projet intègre les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, et notamment les valeurs recommandées pour encadrer les emprises au sol des constructions en zone agricole, y compris les annexes et les extensions, afin de permettre l'évolution de ces habitations en cohérence avec les problématiques de réciprocité, et le maintien du caractère rural des communes ;

Considérant que le projet de modification intègre les recommandations émises par la CDPENAF notamment en matière de distance des annexes à l'habitation existante ;

Considérant toutefois que la dimension maximale des extensions est définie proportionnellement à la taille initiale de l'habitation ce qui introduit des seuils autour de 30 m², 50 m² et 100 m² ;

A l'issue des votes des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, sous la présidence de monsieur Vincent Patriarca, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la CDPENAF émet un avis **favorable** au projet de modification simplifiée du **PLU de Sainte-Gemme** concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme avec les deux remarques suivantes :

Pour prendre en compte les distances de non traitement, il est recommandé de positionner la piscine à plus de 20 m des limites de propriétés, lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée.

La collectivité prend note de cet avis.

Les Zones de Non Traitement (ZNT) sont des distances de sécurité à respecter vis à vis des éléments environnants et tout particulièrement des habitations, des lieux hébergeant des personnes vulnérables ou fréquentées par des travailleurs et des cours d'eau.

Ces nouvelles zones ont été définies par l'arrêté du 27 décembre 2019 et modifié par arrêté du 25 janvier 2022.

Ces distances minimales s'appliquent entre les zones de traitement et les limites de propriétés des zones d'habitation et des lieux accueillant des groupes de personnes vulnérables (crèche, école, maison de retraite...). Les ZNT s'appliquent aux zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments. Une zone d'agrément est le plus souvent un enclos privatif attenant à une habitation, laquelle est aménagée en vue d'une occupation humaine régulière (ex : jardin, terrasse, abris de jardin...). Les distances de sécurité peuvent être incluses dans la partie non régulièrement fréquentée d'une propriété, sous réserve d'un accord formalisé entre les habitants et l'agriculteur.

Depuis 2022, elles concernent également les zones fréquentées régulièrement par les travailleurs (ceci ne concerne pas les chantiers mobiles, mais les campings, restaurants...).

Elles concernent les traitements visant les parties aériennes des plantes ainsi que ceux atteignant le sol (exemple : traitement herbicide sur sol nu, granulés anti-limaces non enfouis...).

Il apparaît donc que, pour toute propriété bâtie à usage d'habitation située en zone A ou N, la règle des Zones de Non Traitement s'applique de fait sur la base de la limite de propriété, et ce quelle que soit la localisation des constructions et annexes sur ladite propriété. Imposer une règle de recul aux annexes, dont les piscines, au sein de la parcelle n'aura ainsi aucun impact sur l'application de la Zone de Non Traitement.

La fiche «ZNT riverains» publiée par la Chambre d'Agriculture du Tarn le 3 juillet 2020 rappelle que ces reculs peuvent être inclus dans la partie non régulièrement fréquentée d'une propriété, sous réserve d'un accord formalisé entre les habitants et l'agriculteur. Il est à noter que la notion de «partie non régulièrement fréquentée» ne trouve aucun écho dans le code de l'urbanisme qui puisse permettre la mise en place d'une réglementation spécifique. De la même manière, les élus ont considéré qu'une règle applicable aux seules «parcelles jouxtant une parcelle agricole cultivée» était difficile à mettre en oeuvre compte tenu de :

- * La difficulté d'application de ce type de demandes pour les services instructeurs.
- * La variabilité de l'usage agricole des sols pouvant mener à d'importants écarts d'application de la règle (si la parcelle est cultivée, le recul de 20 mètres est obligatoire, mais si elle est pâturée ce recul ne serait plus obligatoire).
- * La taille des parcelles concernées, très variable et pouvant, dans certains cas, interdire toute création de piscine alors même qu'une extension ou une annexe autre resteraient autorisés.

Enfin, le règlement du projet de PLU de Sainte-Gemme en zones A et N indique que sont autorisées : « Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve : [...] d'être implantées dans une rayon de 25 mètres autour de la construction principale, [...] »

Cette règle d'implantation s'applique à toutes les annexes, y compris aux piscines.

Pour toutes ces raisons, la collectivité ne souhaite pas apporter de modification sur ce point.

Il est recommandé de définir la taille maximale d'une extension en valeur absolue (exemple 50 m),
quelle que soit la taille initiale de l'habitation ;



CF réponse donnée à l'avis de l'Etat (p 16 - 17)

Pour le préfet et par délégation,
Le président de la CDPENAF
Le directeur adjoint

Vincent PATRIARCA

APPRECIATION GLOBALE DU PROJET

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Gemme a été arrêté le 1er août 2022.

L'enquête publique est envisagée avant la fin de l'année 2022. Le document devrait être approuvé par le conseil municipal début de l'année 2023.

Cette commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, approuvé le 4 mars 2019. Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec ce document de portée supérieure.

Le projet de PLU, défini à l'horizon 2033, repose sur un scénario démographique de 80 habitants supplémentaires. La population totale atteindrait ainsi 1035 habitants. Pour y parvenir, la commune prévoit de produire 50 logements neufs et 6 logements en réinvestissement du bâti existant. Les élus font preuve d'une volonté de modération de la consommation de l'espace au travers de la répartition des logements alliant densification et extension.

Le PLU s'inscrit dans un développement urbain relativement maîtrisé par la définition d'un potentiel constructible global de 5,5 ha. Ces objectifs restent compatibles avec ceux prescrits par le SCoT à horizon 2033, à savoir :

- + 90 habitants
- + 60 logements neufs
- 7,5 ha de consommation d'espace

Il est à mettre en évidence la bonne qualité de l'étude de densification et de mutation du bâti qui détaille précisément les potentialités de densification et de division parcellaire dans les espaces déjà urbanisés.

Quelques points nécessitent toutefois d'être reconsidérés :

- Les chiffres issus du diagnostic présentés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devront être actualisés au vu de ce qui est indiqué dans le rapport de présentation.
- Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront définir, à l'échelle du PLU, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination devront être présentés individuellement via une fiche descriptive (localisation, photos, cadastre, critères ouvrant au changement de destination...)

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

1. Analyse du PLU au regard des principes définis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme,
2. Analyse du PLU au regard de sa compatibilité avec les documents de portée supérieure,
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 2 niveaux croissants suivants :

- Les observations de l'État sont formulées à titre de recommandation et de proposition.
- La réserve devra être levée à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.



Les éléments ci-contre constituent une synthèse de l'avis de l'Etat. Ils sont développés plus en détails dans la suite du document transmis par les services de l'Etat. La réponse de la collectivité sera indiquée dans la suite du document afin d'éviter les répétitions et pour plus de clarté.

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

La commune de Sainte Gemme est composée de deux centralités : l'une administrative (le centre bourg) et l'autre économique (Les Farguettes). Plusieurs hameaux complètent l'urbanisation de la commune.

Les choix d'orientations et d'aménagement décrits dans le PADD illustrent bien l'armature territoriale de la commune et son renforcement.

1.1. Objectifs démographiques

Le SCoT prescrit un objectif d'accueil de +127 habitants à l'horizon 2038. Rapporté à l'horizon du PLU en 2033, l'objectif du SCoT est ramené à +90 habitants d'ici 2033.

La commune se donne comme objectif d'atteindre 1035 habitants en 2033 soit + 80 habitants par rapport à 2023 (955 habitants) ; date d'approbation du PLU.

1.2. Diagnostic : nombre de logements et consommation d'espace

Nous avons détecté des incohérences entre les différentes pièces qui composent le PLU.

Rapport de Présentation

En page 312, il est indiqué que 37 logements (18 en densification et 19 en extension) représentant une consommation de 7,80 ha ont été construits entre 2008 et 2018.

En page 315, il est indiqué que 11 logements représentant 2,82 ha de consommation d'espace ont été construits entre 2012 et 2022.

PADD

En page 6, le PADD met en évidence 11 logements construits entre 2008 et 2018 représentant 2,8 ha de consommation d'espace.

Sur la même page en fin de chapitre, il est noté que sur cette même décennie un total de 26 nouveaux logements ont été construits (hameaux + bourg).

Observation :

Dans le tableau du PADD, il conviendra de mettre à jour les chiffres issus du diagnostic et les taux d'évolution prévus. Cette modification n'entraînera pas de nouveau débat du PADD compte tenu du fait qu'il s'agit d'une erreur matérielle n'ayant pas d'incidence sur les objectifs d'aménagement.

Les chiffres présentés dans le PADD sont en accord avec les chiffres du rapport de présentation. Ils méritent toutefois d'être précisés afin d'éviter toute confusion :

* Le tableau reprend les chiffres présentés à la page 315 du rapport de présentation, soit la consommation d'espace à vocation résidentielle entre 2012 et 2022. Le titre de cette colonne, « Observé sur les 10 dernières années » sera complété afin de dissiper tout malentendu.

	Objectifs fixés par le SCoT à 20 ans	Observé sur les 10 dernières années	Projet de PLU à 10 ans	Evolution prévue	Consommation estimée en dents-creuses	Consommation estimée en extension
Surface consommée	10 Ha	2,8 Ha	5,5 Ha	+96%	30%	70%
Logements produits	81	11	50	+355%	15	35
Taille moyenne des lots	1200 m ²	2035 m ²	1100 m ²	-50%	1100 m ²	1100 m ²

* Par ailleurs, les chiffres présentés en bas de page visent à localiser les secteurs de la commune ayant accueilli le plus de nouvelles constructions. Ainsi, la période choisie est celle de 2008 à 2018 car elle comprend plus d'individus statistiques. Toutefois, la répartition de ces 26 logements ne représente que 69% de la production totale de logements sur cette période qui s'élève bien à 37 logements, comme indiqué en page 312 du rapport de présentation.

Pour rappel, entre 2008 et 2018, **32%** des nouvelles habitations ont été construites sur le hameau de **Les Farguettes** (12 habitations), **27% sur le hameau de Vers** (10 habitations) et 10% sur le bourg de Sainte-Gemme (4 habitations).

1.3. La maîtrise de l'urbanisation

1-3-1 Pour l'habitat

→ La zone à urbaniser (1AU)

Les zones à urbaniser (1AU) sont délimitées au sein du centre bourg (centralité administrative) et du secteur des Farguettes (centralité économique) et représentent une superficie nette résidentielle de 3,7 ha visant à accueillir 37 logements sur des parcelles de taille moyenne de 950 m² à 1300 m².

→ Le changement de destination

Dans le rapport de présentation (p.400) et dans le règlement graphique, 4 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination et passer dans la destination « habitation » ou dans la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

Observations :

Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination devront être présentés via une fiche descriptive individuelle (localisation, photos, cadastre, critères ouvrant au changement de destination...).

1-3-2 Pour les activités économiques et touristiques

→ Les zones urbaines à vocation économique (Ux)

Les zones Ux sont destinées à recevoir des activités économiques et permettre leur développement. Elles représentent 1,8 ha réparti comme suit :

- 2 zones Ux sont situées le long de la route départementale D988. La zone située à l'ouest est une friche commerciale ayant servi de site d'exposition de matériel agricole. La zone située à l'est est un entrepôt de la société SICAE qui souhaite pouvoir s'agrandir.
- 1 zone UX est située en zone agricole, le long de la route D78 entre le hameau des Farguettes et le centre bourg. Il s'agit d'une activité de travaux publics souhaitant construire un nouveau bâtiment au plus près du bâti existant.

→ Les zones agricoles à vocation économique

Le projet de PLU entend permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales, commerciales et de services sans créer de zones d'activités, cette compétence relevant de la communauté de communes.

Aussi, seuls des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont prévus en zone agricole :

- 4 secteurs Ax liés à des activités économiques pour une superficie totale de 2,5 ha
- 1 secteur At lié à une activité de centre équestre et d'hébergement touristique pour une superficie d'un peu plus d'1 ha
- 1 secteur Nt lié à une activité de gîte touristique pour une superficie de 7 400 m².

Les zones Ax sont destinées à permettre le développement des activités déjà existantes et sont réparties comme suit :

- 1 zone Ax est située au secteur Perbounal. Elle concerne un primeur avec vente directe aux particuliers.

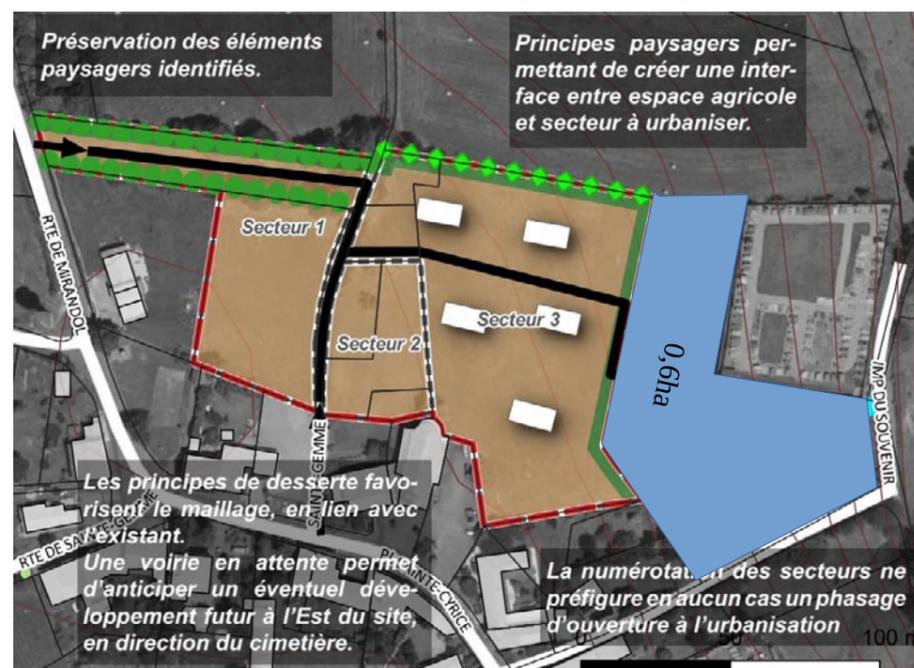


Ces descriptions ont été réalisées dans le cadre de la Commission CDPENAF du 22 septembre 2022 et seront versées au dossier de PLU avant son approbation.

- 2 zones Ax sont situées au nord de La Branié, le long de la D988. La première concerne une activité de construction et de vente de matériel agricole, la seconde concerne une activité de carrosserie avec un important espace de stockage extérieur.
- 1 zone A est située au nord de Vers, le long de la D988. Il s'agit d'un transporteur routier.

1-3-3 Pour l'activité agricole

Dans le centre-bourg, la création de la zone 1AU impacte deux parcelles agricoles exploitées et déclarées en prairies de longue durée ; l'une des deux est partiellement impactée, créant un délaissé de 0.6 ha (zone bleue) qui deviendra impropre à l'exploitation entre la future zone urbanisée et le cimetière.



À l'article A 1.2 « Occupations et utilisations autorisées sous conditions » en zone agricole, le règlement permet une augmentation maximum de 100 % de l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m².

Observations :

Par définition la jurisprudence a indiqué qu'une extension mesurée ne peut pas être trop conséquente par rapport au bâtiment principal/initial. À cet égard, le lexique national d'urbanisme donne une définition précise de l'extension : « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Il convient donc d'autoriser des extensions sans jamais dépasser le seuil d'extension de 50 % de la surface du bâtiment initial.

La disposition en question de l'article A 1.2 pourrait être remplacée ainsi :

- extension limitée à 50 % pour les surfaces de moins de 100 m² et 30 % au-dessus de 100 m²
- l'emprise au sol maximale (habitation+extension+annexe) ne devra pas excéder 250 m².

Depuis la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a complété cette disposition en permettant aussi la construction d'annexes (C. urb, art. L151-12).

La commune de Sainte-Gemme ne dispose d'aucun document d'urbanisme et se trouve donc soumise au Règlement National d'Urbanisme. Celui-ci autorise néanmoins l'extension des constructions existantes.

Rappelons ici la définition des extensions:

- * selon le Lexique National de l'Urbanisme: *L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*
- * Le GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat) rappelle qu'une extension est généralement définie comme un aménagement au bâtiment existant entrant dans la même enveloppe bâtie et dont les dimensions sont comparables ou inférieures (CE 15 juin 1992, n°91290). Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon a précisé que l'importance des travaux doit être appréciée « en fonction de l'emprise, du volume ou de l'apparence de la construction projetée et non uniquement par rapport à la SHON existante » 5 novembre 2013, n°13LY01020 : JurisData n°2013-027947. Ceci met en évidence la nécessité de prendre en compte des critères autres que mathématiques dans le cadre de l'application des règles locales. A titre d'exemple, le juge administratif a reconnu la légalité de la disposition suivante : « l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du POS (15 octobre 1987) dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une SHON d'au moins 50m² et sans que la SHON finale ne dépasse 250m². Pour les constructions dont la SHON est déjà supérieure ou égale à 250m², l'agrandissement autorisé une seule fois est limité à 30% de la SHON existante » (CAA Marseille 3 mai 2001).

Par conséquent, toutes extensions de bâtiments existants doit être « mesurée ».

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, une rédaction tenant compte de trois typologies dominantes sur le territoire a été proposée, expliquant le choix de proposer trois seuils :

- * De 0 à 50m² d'emprise au sol, correspondant à l'habitat ancien « traditionnel » : maison de hameau (voire maison échelle) ou de corps de ferme caractéristique du Ségala: habitation à étage et d'une faible emprise au sol ; ou granges traditionnelles de taille modeste. Pour cette tranche, il s'agit de permettre au maximum de doubler l'emprise au sol de l'habitation existante.
- * De 50 à 100m² : l'habitat des années 60/80, souvent à étage sur sous-sol. Pour cette tranche, il s'agit de permettre au maximum une extension représentant maximum 50% de l'emprise au sol existante
- * Plus de 100m² : habitat plutôt contemporain dont l'unité de vie complète est présente souvent en rez-de-chaussée. Pour cette tranche, il s'agit de permettre une extension représentant maximum 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250m²

L'analyse de la typologie du bâti existant est une composante essentielle, notamment dans une approche d'accessibilité / adaptabilité des logements au vieillissement ou au handicap.



Eu égard aux problématiques de vieillissement de la population et au soutien du maintien à domicile des personnes âgées, ambitions nationale et départementale; il est indispensable de faciliter la création d'unité de vie, passant donc par une emprise suffisante notamment en rez-de-chaussée.

L'enjeu majeur de cette rédaction est également de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et donc par conséquent de favoriser la valorisation du bâtiment existant et notamment des bâtiments vacants (logements vacants ou anciens bâtiments agricoles), tout en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

La collectivité note enfin que seuls 2 bâtiments ont une emprise au sol inférieure à 50m², et sont donc concernés par le premier tiret de cette règle (en intégrant les habitations existantes ainsi que les changements de destination potentiels). Aussi, la collectivité ne souhaite pas apporter de modification sur ce point.

1.4. La préservation des milieux naturels et des paysages

1.4.1 Le petit patrimoine bâti

Le petit patrimoine bâti a été inventorié dans le rapport de présentation (p.259).

Observation:

Le petit patrimoine bâti aurait pu être identifié dans le zonage en tant qu'élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

Aux termes de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation du PLU avec les autres documents et plans-programmes. Une hiérarchie existe en effet entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte s'impose entre certains d'entre eux.

Le territoire de la communauté de communes du Carmausin-Ségala étant couvert par un SCoT approuvé, le PLU n'a pas à démontrer formellement sa compatibilité ou sa prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT, celui-ci est en effet intégrateur des documents supra. En revanche, sa compatibilité avec le SCoT doit être assurée.

Observation:

Les objectifs de développement de la commune ; à savoir la construction de 50 logements pour accueillir 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2033 représentant une consommation d'espace de 5,5 ha, sont compatibles avec ceux prescrits par le SCoT qui sont de 5 ha sur 10 ans avec des tailles moyennes de lot de 1 200 m².



La collectivité a fait le choix de ne pas identifier ces éléments de petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme car ils s'agit pour l'essentiel de croix dispersées sur le territoire communal.



La collectivité prend note de cet avis et note que l'avis de l'Etat confirme la compatibilité du PLU avec le SCoT, tel que démontré dans le rapport de présentation (*cf. partie C.3.2.2 du rapport de présentation*).

3. Analyse des pièces constitutives du dossier

3.1. Rapport de présentation

L'article R151-1 du Code de l'urbanisme dispose 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 ».

Cette pièce du dossier répond aux exigences de l'article sus-nommé.

3.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'article L151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « [...] le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (1°) et les orientations générales de l'habitat, des transports, des déplacements, de l'économie. [...] »

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Cette pièce du dossier répond aux exigences de l'article sus-nommé en fixant une modération de la consommation de l'espace à 5,5 ha à horizon 2033, objectif compatible avec le SCoT et la consommation passée.

Les objectifs chiffrés présents dans le PADD reposent sur une étude qualitative de la densification et de la mutation du bâti présente dans le rapport de présentation au chapitre B.3.1.1.



La collectivité prend note de cet avis.

3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont réparties en deux catégories : OAP « sectorielles » et OAP « de secteurs d'aménagement ».

Les OAP sectorielles définissent un schéma d'aménagement, rendu obligatoire par l'article R151-20 du Code de l'urbanisme sur chaque zone AU.

Le projet de PLU contient 4 OAP sectorielles :

- Secteur 1AU – Les Ecoles : habitat + équipements publics + espaces verts + stationnement
- Secteur 1AU – La Mélonié : habitat + voies douces
- Secteur 1AU – Mairie : 3 secteurs d'habitat
- Secteur U – Route d'Argent : 2 secteurs d'habitat

Les OAP « de secteurs d'aménagement » définissent des densités minimales à appliquer sur les parcelles concernées.

Le projet de PLU contient 6 OAP « de secteurs d'aménagement » réparties sur 4 localisations de la commune :

- Secteur Le Claux de Vers
- Secteur Route de Sainte Gemme
- Secteur Vers
- Secteur Perbounal

Observation :

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront définir, à l'échelle du PLU, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

➤ Pour chaque OAP, l'onglet « échéancier » devra être affiné par un phasage à l'urbanisation.

Pour les OAP « Mairie » et « Route d'Argent », un calendrier d'ouverture à l'urbanisation devra préciser les secteurs prioritairement ouverts à l'urbanisation et sous quelles conditions

➤ Les onglets « programmation » ne sont pas indispensables pour chaque OAP.

Toutefois, pour l'OAP « Route d'Argent », il apparaît pertinent d'indiquer dans l'onglet « programmation » que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 est conditionnée à la démolition du bâtiment identifié.

La collectivité rappelle que la faisabilité d'aménagement de chacun des sites concernés a été vérifiée ; les réseaux étant en capacité, l'échéancier précise que chacun des sites est aménageables dès à présent. Au-delà d'un simple exercice de phasage de l'urbanisation, cette disposition incite à intégrer dans la réflexion du PLU la faisabilité concrète des possibilités de construire, notamment au niveau des zones AU.

Cette démarche a été intégrée par la collectivité dès le travail sur le zonage, menant à ne retenir que les secteurs réellement constructibles sur le territoire, au regard notamment de la présence et de la suffisance des réseaux, ainsi que de la disponibilité foncière des secteurs identifiés. Sur la base de ces critères, tous les projets n'ont pas été zonés en constructible, ce qui participe au phasage de l'urbanisation sur la commune.

Au-delà de la prise en compte de la faisabilité des projets, plusieurs caractéristiques du territoire expliquent les choix du projet et donc de phasage :

- * Le potentiel constructible est d'abord constitué par des parcelles permettant la densification de l'existant. Ce potentiel représente 43% du potentiel constructible au sein du PLU. Il est nécessaire de rappeler que ces terrains étaient déjà constructibles sous le régime du Règlement National de l'Urbanisme et que leur mobilisation est incertaine pour des raisons de rétention foncière, de dimension ou de configuration de ces terrains, etc.
- * Le projet de PLU s'appuie sur le maillage territorial détaillé dans le PADD. Le bourg de Sainte-Gemme et la centralité Les Farguettes, La Mélonié, Le Clos de Vers concentrent l'essentiel du potentiel constructible en raison de leur caractère urbain, de leurs équipements (sportif, scolaire, culturel, administratif, santé, etc.). Les autres hameaux disposent d'un potentiel de densification exclusivement.
- * Au total, sur les 8 secteurs d'OAP délimités dans le PLU de Sainte-Gemme, 4 d'entre eux permettent la création de 38 logements, soit 75% des logements constructibles en OAP. De plus, rappelons que les secteurs d'OAP ont été délimités dès lors qu'une parcelle ou un ensemble de parcelles permettait la réalisation d'au-moins 2 logements afin de garantir des formes compactes et homogènes, en accord avec les orientations du PADD ; Les OAP s'appliquent donc aussi à des zones urbaines.

Les OAP du PLU de Sainte-Gemme concernent :

- * Des zones urbaines : Il s'agit, à minima, de secteurs disposant de réseaux suffisants pour permettre leur construction. L'enjeu sur ces secteurs est avant tout de favoriser la densité, imposée par les OAP.
- * Des zones à urbaniser : Ce sont les secteurs nécessitant, à minima, l'aménagement interne du site (desserte, cheminements piétons, etc.) ; la capacité des réseaux ayant été vérifiée.

La collectivité propose de mettre en place un échéancier prévisionnel ciblant spécifiquement les zones AU. Celui-ci sera incorporé dans le cadre général de la notice des OAP. Cet échéancier s'appuiera notamment sur la disponibilité des réseaux, sur l'état d'avancement des projets, sur les propriétés foncières de maîtrise publique, sur la dureté foncière, etc.

Le caractère prévisionnel de cet échéancier traduit la part d'incertitude inhérente à cet exercice. En effet, la trajectoire prévisionnelle est un idéal théorique, s'appuyant sur un maximum de faisceaux pratiques, qui peut toutefois être bousculé par des événements imprévus : blocage foncier d'une parcelle qui semblait disponible, ou à l'inverse, libération des contraintes foncières plus rapide qu'escomptée, etc. La collectivité souhaite conserver une certaine souplesse dans l'application de cet échéancier afin de ne pas obérer ses possibilités de développement.

3.4. Le règlement (écrit et graphique)

Dans le projet de zonage, la légende indique le patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du CU :

- Le boisement à *fraxinus excelsior* et *ligustrum vulgare*
- Les murets en pierre sèche à enjeu modéré
- Les zones humides (repérées selon les données disponibles à l'arrêt du PLU)

Observations :

À la lecture du zonage graphique, la légende devra être mise à jour :

- Remplacer la nomination du cartouche « *fraxinus excelsior* et *ligustrum vulgare* » par « ensembles boisés » et cartographier les espaces concernés
- Clarifier la dénomination des zones humides
- Murets en pierre sèche : l'identification d'un enjeu modéré sous-entend l'existence d'enjeux faible et/ou fort qui n'apparaissent pas non plus dans le projet de PLU. Il conviendra d'harmoniser la dénomination des murets.

3.5. Les annexes

Afin de respecter les dispositions de l'article R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme, le dossier des annexes devra être complété par la servitude d'utilité publique suivante : servitude aéronautique à l'extérieur de zones de dégagement concernant des installations particulières (T7).

Pour information, il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire, elle peut, par exemple, apparaître dans la légende du plan des servitudes d'utilité publique comme suit :

T7	Servitude aéronautique à l'extérieur de zones de dégagement concernant des installations particulières	S'applique pour l'ensemble du territoire communal
----	--	---

Observations :

Il conviendra d'annexer la servitude T7 au projet de PLU.



Les échéances proposées sont les suivantes :

- * Urbanisation à court ou moyen terme : correspond à une urbanisation sous 3 à 6 années à compter de l'approbation du PLU.
- * Urbanisation sur la durée du PLU : Il s'agit de secteurs permettant la création de plus de 5 logements, qui peuvent permettre un phasage de l'urbanisation au sein d'un même secteur. Leur urbanisation peut aller jusqu'à l'échéance du PLU (environ 10 ans)
- * Urbanisation à très long terme : Indicateur permettant d'identifier les OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure (par la matérialisation d'une voie en attente par exemple) non constructible au sein du PLU (zonage A ou N), soit une ouverture de l'urbanisation au-delà de 10 ans.

Un bilan de cet échéancier peut être réalisé 3 ans après l'approbation du PLU. Les indicateurs de suivi du PLU seront complétés dans ce sens.

La programmation du secteur 2 de l'OAP «Route d'Argent» (n°01.3) sera complétée afin de conditionner la constructibilité de ce secteur à la démolition d'un bâtiment.



Ces erreurs seront corrigées en vue de l'approbation :

- * La légende «Boisement à *Fraxinus excelsior* et *Ligustrum vulgare*» sera remplacée par «Ensembles boisés». Il est à noter qu'un seul ensemble boisé a été relevé dans le cadre de l'évaluation environnementale. Celui-ci se trouve sur le secteur d'OAP 01.2 et il est bien reporté sur le plan de zonage ainsi que sur l'OAP.
- * La mention entre parenthèses «repérage réalisé selon les données disponibles à l'arrêt du PLU» permet de rappeler que les zones humides identifiées sur les plans de zonage correspondent à la fois aux données issues de la trame verte et bleue du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, et aux inventaires de terrain menés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Sainte-Gemme. Cette mention est à mettre en parallèle de l'article 1.5 du Titre 2 du règlement qui vise à imposer la prise en compte des zones humides, y compris celles non inventoriées dans le cadre du PLU : «*Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L151-23 du CU, la réglementation en vigueur s'applique.*»
- * La méthodologie de classification des murets au sens écologique du terme est détaillée dans la partie D.1.10.2 du Rapport de présentation. Il s'avère que seul un muret a été identifié sur la commune de Sainte-Gemme, sur le hameau de La Mélonié, et celui-ci présente des enjeux écologiques modérés.



Les annexes seront complétées, conformément à la demande des services de l'Etat.

3.6. 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.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication de tout nouveau document d'urbanisme dans le GPU a été rendue obligatoire.

Suite à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, à compter du 1er janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le GPU.

À l'issue de cette publication, le PLU devient exécutoire dès leur transmission au préfet du fait de la couverture de la commune par un SCoT. Les autres formalités de publicité prévues par le Code de l'urbanisme n'ont pas été modifiées par cette réforme. À l'exception des obligations de publication au recueil des actes administratifs des collectivités locales lesquelles ont été supprimées par la réforme, les autres formalités de publicité (affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) prévues par l'article R.153-21 demeurent applicables et sont sans incidence sur la détermination de la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

En cas de dysfonctionnement du GPU ou de difficultés techniques avérées, les obligations sont les suivantes. L'établissement public ou la collectivité en charge de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU :

- informe le préfet des difficultés rencontrées ;
- procède à une publication sur le GPU dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le PLU et la délibération sont devenus exécutoires ;
- rend public le PLU et sa délibération dans les conditions prévues au III ou IV de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'obligation de publication sur le GPU appelle les observations et précisions suivantes :

- Seules les communes et EPCI compétents sont habilités à publier sur le GPU les documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire.
- La publication d'un document d'urbanisme sur le GPU ne dispense pas des transmissions et mesures de publicité visant à rendre le document exécutoire et opposable (art.R153-20 à R153.22 du CU pour un PLU).
- La publication sur le GPU ne se substitue pas à la nécessité de tenir à disposition du public au siège de l'autorité compétente ou de la préfecture un dossier consultable qui constitue la version faisant foi en cas de différence avec la version numérique.



Les élus ont pris connaissance de ces informations et en tiendront compte le moment venu.



**Monsieur Le Maire de Ste Gemme
La Mairie
5 Route de Fontbonne**

81 190 SAINTE-GEMME

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : PLU Sainte Gemme

Albi, le 04 octobre 2022

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier reçu le 05 août 2022, nous soumettant, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Gemme.

Nous soulignons favorablement la volonté politique des élus de soutenir l'agriculture, d'économiser et de préserver les espaces agricoles. Cette volonté se traduit dans le règlement graphique avec notamment le respect des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles dans ce secteur d'élevage et la limitation à 4 des changements de destination des bâtiments agricoles. .

Nous émettons en conséquence un avis favorable au projet, assorti d'un point de vigilance.

Ce point de vigilance porte sur le changement de destination du bâtiment situé au lieu-dit Lebin en limite nord de la commune. Ce changement de destination se situe au milieu d'espaces cultivés. Le règlement écrit autorise la réalisation d'extensions et d'annexes qui pourront potentiellement empiéter sur l'espace agricole. Il conviendra aux élus de la commune de vérifier la cohérence des projets proposés sur ce site afin de limiter l'impact sur l'espace agricole environnant.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Siège Social
96 rue des agriculteurs
CS 53270
81011 ALBI CEDEX 9
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr
Twitter : @Chambagri_tarn

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 100 044 00018
APE 9411Z

www.tarn.chambre-agriculture.fr



L'identification en question concerne un bâtiment qui se trouve à proximité immédiate d'une habitation existante. Toutefois, des champs cultivés se trouvent à l'Est et au Sud de ce bâtiment, justifiant la demande de vigilance de la Chambre d'Agriculture.

La collectivité souhaite toutefois apporter plusieurs précisions concernant le projet ayant mené à cette identification. En effet, l'objectif est ici de permettre à un exploitant agricole approchant de la retraite de pouvoir transformer ce bâtiment en habitation en dehors de son site d'exploitation. Cela permettra alors de libérer un logement sur le site de l'exploitation, permettant à un repreneur de s'installer sur place sans consommation de foncier supplémentaire pour la création d'une habitation.

Si un projet devait être instruit à l'avenir, la mairie veillera à prendre en compte ce point de vigilance soulevé par la Chambre d'Agriculture.

Rappelons également que la CDPENAF sera consultée dans le cadre d'un tel projet.



Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 25 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 25 octobre à 19h, le Comité syndical, dûment convoqué, par courrier du 13 octobre 2022, s'est réuni en session ordinaire, au 53 bis avenue Boulou-Torcatis à Carmaux, sous la Présidence de Monsieur Bernard BOUVIER

Objet : Avis PLU arrêté de la commune de Sainte-GEMME

Référence : 25/10/2022-01

Titulaires en exercice : 28	Délégués avec pouvoir : 1
Titulaires présents : 15	
Suppléants présents : 1	Voix délibératives : 16

Titulaires présents : 15

Gilbert ASSIE – Jean-Marc BALARAN – Françoise BARRAU – Claude BLANC – Bernard BOUVIER – Thierry CALMELS – Jean-Claude CLERGUE – Christine DEYMIÉ – Sylvie GRAVIER – Denis MARTY – Sonia RICHARD-MUNOZ – Rosanne TAGLIAFERRI – Geneviève THOMAS – Christian VEDEL – Myriam VIGROUX (pouvoir de Guy GAVALDA)

Suppléants présents avec voix délibératives : 1

François BOUYSSIE

Titulaires et suppléants excusés : 8

Alex BRIERE – Françoise EMERIAUD – Jean-Marc ESCOUTES – Guy GAVALDA (pouvoir à Myriam VIGROUX) – Joël IMBERT – Ghislaine LAVAL-BARBANCE – Christian PUECH – Jean-Marc SENEGES (pouvoir à Gilbert ASSIE).

Objet de la délibération :

Avis sur le PLU arrêté de la commune de Sainte-Gemme

Présentation :

La commune de Sainte-Gemme a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 1^{er} août 2022.

Par courriel du 5 août 2022, la commune a transmis au Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier de présentation du projet pour avis et observations.

Le SCoT a identifié la commune de Sainte-Gemme comme composante de l'espace périurbain à dominante carmausine. La commune se situe à proximité directe de la polarité carmausine, reliée à Albi et Rodez par la RN 88 et bénéficie d'un dynamisme démographique soutenu.

Le projet politique exprimé au travers du SCoT vise à maîtriser la dynamique de l'espace périurbain afin de préserver les grands équilibres de l'armature territoriale. Mais pour que ces objectifs de fléchage démographique puissent être opérants, ils doivent être accompagnés d'objectifs qualitatifs sur les tissus urbains et villageois et sur la mise en œuvre de politiques visant à renforcer l'offre d'équipements et de services.

Le projet de PLU qui est présenté affirme la centralité de Les Farguettes-la Mélonié comme pôle d'équipements et de services. Ce bourg qui dispose actuellement d'une école, d'un gymnase, d'une salle communale et d'une maison des associations est amené à accueillir, à terme, de nouveaux équipements : crèche intercommunale, aire petite enfance, habitat partagé pour séniors...

Ce projet est clairement exprimé dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) ainsi que dans un scénario d'aménagement décliné en 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce seul secteur.

Au travers de ces outils et avec la mise en œuvre d'emplacements réservés destinés à l'accueil de nouveaux équipements (crèche, espaces publics, cheminements doux...), la commune fixe des objectifs qualitatifs d'accueil forts et lisibles.

Pour favoriser le développement de modes d'habitat diversifiés, le projet de PLU prévoit également sur ce secteur un espace dédié à la construction d'habitat locatif social.

Un travail fin est mené sur l'intégration urbaine et la qualité paysagère (identification des haies, des bosquets d'arbres à préserver, des plantations à réaliser dans le cadre des futures opérations...) ainsi que sur les modes de desserte avec des principes d'aménagement de liaisons piétonnes et l'anticipation des besoins futurs de desserte.

Pour donner toutes ses chances au projet de renforcement de la centralité de Les Farguettes, le développement des hameaux est limité à l'accueil de nouvelles constructions au sein de quelques dents creuses. Seul le bourg de Sainte-Gemme, accueillant la mairie, se pose comme une centralité secondaire avec le développement projeté d'une dizaine de constructions.

Ainsi le projet de PLU favorise la protection des milieux agricoles, naturels et forestiers et assure leur pérennité en fixant des limites urbaines claires. Il opère un rééquilibrage avec le renforcement et le développement d'une centralité, limite le développement des hameaux et optimise le foncier urbanisé avec une densité moyenne de 9 logements à l'hectare. Pour s'assurer d'atteindre cet objectif, les OAP prescrivent des densités minimales, conformément aux prescriptions du SCoT, reprises par le PADD.

En ce sens, les objectifs d'accueil de 80 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (horizon 2033) et de création de 56 logements, dont 6 à réinvestir dans le parc de logements vacants, correspondent aux attendus du SCoT.

En matière de consommation foncière, les objectifs du SCoT sont également respectés avec 5,5 ha identifiés dans le projet de PLU à 10 ans.

Il est noté que le Syndicat Mixte du SCoT a été largement associé aux travaux d'élaboration du PLU tout au long de la démarche et que la commune s'est adjointe des services du CAUE du Tarn qui a mené un travail sur l'urbanisation à long terme, et notamment sur les liaisons douces entre les secteurs de développement et les équipements, existants ou en projet.

Le Syndicat Mixte émet les remarques suivantes :

- La carte des bourgs et des hameaux significatifs en page 285 du rapport de présentation ne fait pas état du hameau de Vers, bien qu'évoqué à la page 290. Il conviendra de rectifier cette erreur matérielle.
- En pages 354 et 437 du rapport de présentation, il est indiqué que le PLU et les OAP se sont attachés à fixer des densités « maximales » de logements. Or, comme cela est précisé en page 4 du règlement des OAP, les dispositions des OAP déterminent un objectif de densité minimale complété du nombre minimum de lots à produire. Une densité supérieure peut ainsi être envisagée à enveloppe foncière constante. Il conviendra donc de corriger l'emploi erroné du terme « maximales » sur ces 2 pages.
- En page 17 du PADD et en page 332 du rapport de présentation, la carte de synthèse matérialise en encadré rouge les taches urbaines principales, (le secteur de Les Farguettes et le bourg de Sainte Gemme) et en encadré orange les taches urbaines secondaires (Valats, Le Mas, Perbounial). Or le hameau de Vers qui est encadré en orange est cité en légende dans la tâche urbaine principale au côté du bourg de Sainte-Gemme. Il conviendra d'éclaircir ce point.

Ces remarques mineures mise à part, l'analyse du projet met en lumière la qualité du travail produit par la commune.

Décision :

Le comité syndical,

Vu l'article L 131-4 et l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais en date du 4 mars 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, devenu exécutoire le 29 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sainte-Gemme en date du 12 avril 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,



Ces erreurs seront corrigées en vue de l'approbation.



Après vérification de ces éléments, il apparaît que l'erreur matérielle se trouve dans la légende. En effet, le PADD à la page 6 identifie bien le hameau de Vers parmi les taches urbaines secondaires. La légende de ces cartographies sera donc corrigée au sein du PADD et du Rapport de Présentation en vue de l'approbation du PLU.

Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala du Causse et du Cordais

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sainte-Gemme en date du 1^{er} août 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu le dossier transmis au syndicat mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais par la commune ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté en date du 5 août 2022,

Jean-Claude CLERGUE ne prenant pas part au vote,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Après examen du projet d'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Gemme, le comité syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet qui sera soumis à enquête publique.



La collectivité prend note de cet avis.

PREFECTURE DU TARN
REÇU LE
27 OCT. 2022

Certifié conforme,
Le Président, Bernard BOUVIER
Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin,
81400 - CARMAUX
du Ségala, du Causse et du Cordais