



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Plan local d'urbanisme
de la commune de Sainte Gemme

arrêté le 01 août 2022

Avis de synthèse de l'État

Table des matières

1. Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 du Code de l'urbanisme).....	5
1.1. Objectifs démographiques.....	5
1.2. Diagnostic : nombre de logements et consommation d'espace.....	5
1.3. La maîtrise de l'urbanisation.....	6
1-3-1 Pour l'habitat.....	6
1-3-2 Pour les activités économiques et touristiques.....	6
1-3-3 Pour l'activité agricole.....	7
1.4. La préservation des milieux naturels et des paysages.....	8
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).	8
3. Analyse des pièces constitutives du dossier.....	9
3.1. Rapport de présentation.....	9
3.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	9
3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	9
3.4. Le règlement (écrit et graphique).....	10
3.5. Les annexes.....	10
3.6. Format informatique du document d'urbanisme.....	11

APPRÉCIATION 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.

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.

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.

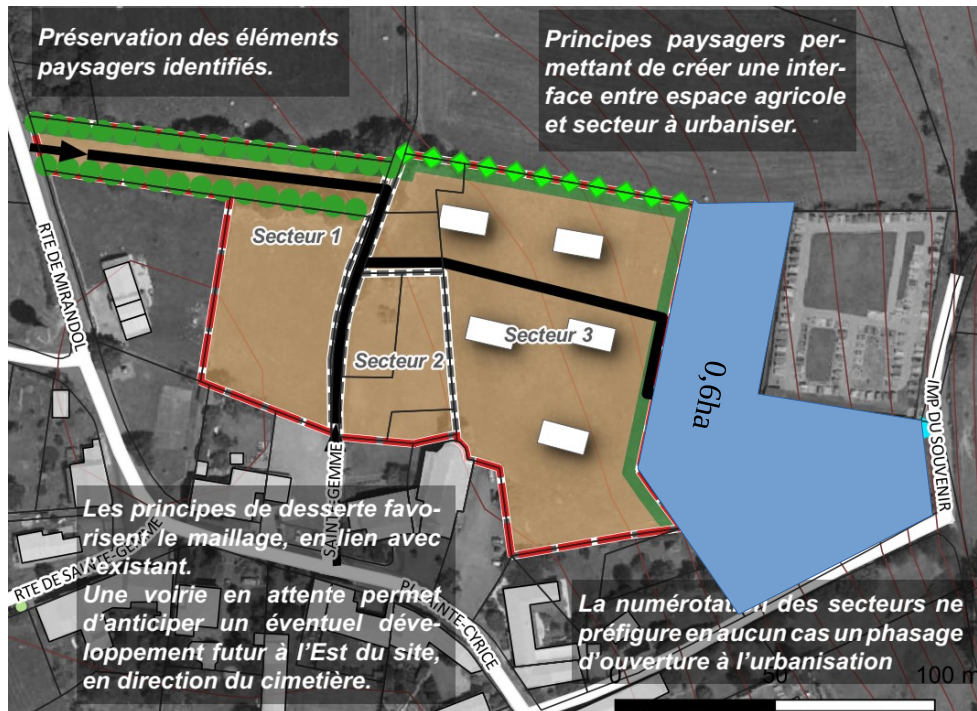
Les zones Ax sont destinées à permettre le développement des activités déjà existantes et sont réparties comme suit :

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

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.

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.

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.

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.

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.