

Albi, le 19 JUIL. 2024

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 L151-12 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 20 septembre 2023 portant nomination de monsieur Michel VILBOIS 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 28 juin 2023 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2023 portant délégation de signature à monsieur Maxime CUENOT directeur départemental des territoires, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 20 juin 2024 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 13 mai 2024 relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de **Saint-Lieux-les-Lavaur** ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 27 juin 2024.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers - PLU de Saint-Lieux-les-Lavaur

Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation des secteurs déjà planifiés pour de l'habitat, en cohérence avec des projections d'accueil de population définies par le SCOT et limitées au regard des tendances observées au cours de la dernière décennie ;

Considérant que ce projet entraîne une consommation modérée de l'espace agricole, qui tient compte d'une consommation foncière passée réaliste, des coups partis et des développements en cours ;

Considérant que le projet priorise la densification de l'habitat au sein des enveloppes urbaines constituées du village et du hameau récent ;

Considérant qu'au sein des Orientations d'Aménagement Programmé (OAP), la densité de la zone constructible est augmentée, et est conforme aux perspectives du SCOT (13 logements / ha), limitant ainsi la consommation foncière ;

Considérant que la prorogation du PLU à l'horizon 2035 constitue une réduction de la consommation foncière de près de 50 % au regard de la précédente décennie ;

Considérant toutefois les remarques formulées en séance concernant la réalisation des OAP :

- globalement, la rédaction des OAP est trop sommaire pour garantir les objectifs de densité ;
- les deux OAP situées au lieu-dit « *Fauré Bas* » sont relevées comme des extensions dans des parcelles agricoles exploitées et cultivées respectivement en prairie et en grande culture ;

Considérant que le diagnostic agricole n'a pas été mis à jour et ne permet pas d'identifier les différents enjeux en matière d'activité et de production agricole sur ces secteurs ;

Considérant néanmoins que les OAP déclinent des orientations dont les objectifs contribuent à préserver les espaces et les activités agricoles : aménagement d'espace tampon comportant des haies bocagères dans chaque OAP pour respecter l'usage et la réciprocité des activités, arrêt du développement des hameaux pour lutter contre le mitage de l'espace agricole ;

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 27 juin 2024, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de **Saint-Lieux-Lavaur**, son économie générale et la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'avis favorable est assorti d'une réserve concernant les deux secteurs d'OAP « Fauré Bas » dont il est demandé de phaser leur développement, conditionné au remplissage des OAP en phase1.

La commission émet également une remarque concernant le zonage UL sur le lac, qui ne semble pas adapté à la vocation du secteur et recommande de recourir à un zonage NL dont le règlement peut être adapté pour permettre des constructions limitées.

Avis portant sur la réalisation de Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Considérant que la création de STECAL doit être 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 ;

Considérant que le projet délimite trois secteurs de type STECAL sur près de 4 ha, dédiés à une activité artisanale (AS1), à deux activités de sport ou de loisir (AS2 et AS3) ;

Considérant que le secteur AS1 est délimité sur l'emprise d'une activité déjà existante et est justifié pour permettre le développement et la restructuration de l'activité de l'artisan menuisier, démontrant ainsi son caractère exceptionnel ;

Considérant que le secteur AS2 de 1,4 ha est délimité sur une coupure d'urbanisation identifiée dans le SCOT à préserver, alors que le projet s'accompagne d'une artificialisation de près de la moitié de la parcelle ;

Considérant que pour l'identification des secteurs AS2 et AS3, aucune activité économique existante à ce jour ne permet de justifier leur création ;

A l'issue des votes des membres de la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet, concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme :

- un avis **favorable** sur la création du secteur AS1 destiné à une activité de menuiserie ;
- un avis **défavorable** pour la création des secteurs AS2 et AS3 ;

Concernant le secteur AS3, et le projet autour du château, la commission recommande de limiter l'emprise du secteur à la zone de projet et de motiver la création du STECAL par un projet économique.

Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité en zone A et N du PLU de Saint-Lieux

Considérant que le projet intègre les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, de façon cohérente avec les problématiques de réciprocité, le maintien du caractère rural des communes mais n'encadre que partiellement les possibilités d'extension et de construction en zone agricole, notamment concernant les valeurs définissant l'emprise au sol des extensions ainsi que la distance des annexes à l'habitation existante ;

Considérant que l'emprise au sol maximale des constructions y compris les annexes et l'extension ne sont pas réglementées ;

Considérant que le règlement associé à l'emprise au sol d'une annexe, ainsi que celle d'une piscine, est différent selon le zonage du PLU ce qui introduit une disparité et complexifie l'application du règlement ;

Considérant que le règlement associé à la distance d'une annexe à la construction principale peut être différent selon le zonage du PLU ce qui introduit une disparité et complexifie l'application du règlement ;

A l'issue des votes des membres de CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet un avis **défavorable** concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme pour le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de **Saint-Lieux-lès-Lavaur**.

La CDPENAF recommande :

- une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m², ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;
- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;
- une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m au maximum ;
- une implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée, pour prendre en compte les distances de non traitement.

Remarques portant sur l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N pour le PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise la consultation au stade de l'examen du PLU des bâtiments susceptibles de changer de destination, celle-ci n'étant pas obligatoire à ce stade, pour limiter des avis conformes potentiellement défavorables au stade de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que le projet identifie une vingtaine de bâtiments répartis sur le territoire de la commune et dont les critères de choix correspondent à ceux définis dans la charte d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le projet ne présente pas précisément les caractéristiques de chacun d'eux, leur usage initial, leur destination pressentie, le lien ou les interactions avec l'activité agricole, et ne comporte aucune représentation photographique.

Aux termes des délibérations de ses membres, la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires rappelle que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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



François LECCIA