

Albi, le 30 décembre 2025

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 et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable ;
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 l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 09 septembre 2025 ;
Vu le décret du Président de la République du 22 octobre 2025 portant nomination de Monsieur Simon BERTOUX, en qualité de préfet du Tarn ;
Vu l'arrêté préfectoral du préfet du Tarn du 10 novembre 2025 portant délégation de signature à Monsieur Maxime CUENOT, directeur départemental des territoires, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 12 novembre 2025 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
Vu la demande de consultation, présentée le 02 octobre 2025 relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de **Garrigues** ;
Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 11 décembre 2025.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Garrigues

Considérant que l'emprise du projet pour l'urbanisation destinée à de l'habitat entraîne une consommation modérée et raisonnée de l'espace agricole ou naturel, en cohérence avec des projections d'accueil de population conformes aux tendances observées au cours de la dernière décennie et poursuivant le développement démographique dynamique sur cette commune attractive, située aux portes de la Haute-Garonne ;

Considérant que la commune s'est attachée à réduire fortement sa consommation foncière en supprimant une vaste zone constructible de 20 ha identifiée en développement différé aux abords du village, et en stoppant l'étalement de nouvelles constructions dans l'espace agri-naturel sur les différents hameaux disséminés le long de la route départementale qui traverse le territoire communal ;

Considérant que le projet s'appuie majoritairement sur de la densification par la construction de logements au sein des enveloppes urbaines constituées (23 à 28 logements), et pour moins d'un tiers des nouveaux logements, sur un projet d'extension du village dans une parcelle agricole qui fait face aux équipements de la commune (école, crèche, église, salle communale), mais située de l'autre côté de la route départementale ;

Considérant que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont précises, prévoient un phasage de l'aménagement des zones et décrivent des espaces tampons constituant des voies de circulations douce ou de jardins vergers, voire d'espace *non ædificandi* suffisamment large aux abords de parcelles agricoles cultivées, afin de les préserver, ainsi que les vues paysagères ;

Considérant que la révision du PLU localise en priorité les nouvelles constructions au sein de la zone urbaine du village, ce qui contribue à préserver l'espace agricole productif et l'espace agri-naturel ;

Considérant toutefois que les densités prévues dans les OAP sont apparues trop faibles, notamment pour la zone AU1 qui borde le lotissement nouveau (3 logements), contrairement aux intentions évoquées par les élus en séance (jusqu'à 8 logements) ;

Considérant que le projet n'identifie quasiment aucun potentiel de réhabilitation ou d'intensification sur son territoire, même si certains logements sont établis sur de très grandes parcelles ;

Considérant que le projet s'appuie sur des estimations de la consommation foncière de 2011 à 2021 peu explicites (6,2 ha) et éloignées des valeurs mentionnées sur le portail de l'artificialisation (3,4 ha), conduisant à une évaluation de l'enveloppe de consommation foncière possible de 2021 à 2031 supérieure aux objectifs de la loi Climat et Résilience (réduction de la consommation d'espace de près de 50% par rapport à la décennie précédente) et du SRADDET (réduction de 62%) ;

Considérant que le projet ne comporte pas de diagnostic agricole, alors qu'il est mentionné dans le rapport de présentation ;

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et la justification des choix en matière de préservation des espaces agricoles sont cohérents dans leurs objectifs (soutenir l'agriculture, respecter l'usage et la réciprocité des activités, lutter contre le mitage de l'espace agricole) et sont pertinents dans ce territoire dont l'espace agricole, valorisé en grandes cultures, est fragmenté par des petits groupes de constructions ;

Considérant que le projet identifie des zones A-paysagère, qui réduisent les possibilités de construction, mais qui sont limitées et situées sur des secteurs en ligne de crête, afin de préserver judicieusement les points de vue sur les paysages agricoles ;

Considérant que le projet s'attache particulièrement à préserver les espaces agricoles et les exploitations en déclinant des éléments réglementaires de protection (prise en compte des zones de non traitement, soin des franges entre espaces cultivés et urbains pour les OAP nouvelles) ;

Considérant que le projet décline la volonté de préserver les éléments naturels identifiés sur la commune en identifiant graphiquement une zone naturelle (N), qui comprend notamment les cours d'eau et leurs ripisylves identifiés en N Trame Verte et Bleue (TVB), les boisements épars identifiés en espaces boisés classés (74 ha), ainsi que de nombreux alignements de haies (10 km), aussi bien dans l'espace agri-naturel qu'aux abords de l'espace bâti ;

Considérant que le projet définit une OAP thématique environnementale de continuités écologiques, qui définit des mesures afin de préserver ces ressources naturelles ;

Considérant toutefois que le projet identifie un secteur NL sur une parcelle agricole productive, et au sein d'un espace agricole soumis à la réglementation et aux distances de non traitement, et dont la destination n'est pas claire, et incohérente avec les enjeux du secteur (parcours sportifs et de loisirs pour les enfants du village aux abords de parcelles agricoles).

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 09 décembre 2025, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant la révision générale du projet de plan local d'urbanisme de la commune de **Garrigues**, son économie générale ainsi que la déclinaison de ses objectifs.

L'avis est assorti de deux réserves :

- Pour répondre aux objectifs de la loi CLIRE, l'OAP n°3 serait à identifier en développement différé et devrait être reconfigurée pour limiter l'étalement de l'urbanisation dans une parcelle agricole et réduire ainsi la consommation foncière ; les densités des différentes OAP pourraient également être précisées en prévoyant une fourchette concernant le nombre de logements ;
- Le secteur NL n'est pas souhaitable sur une parcelle agricole productive ; le projet pour ce secteur n'étant pas finalisé, il est demandé de supprimer ce secteur et d'envisager une localisation qui préserve l'espace agricole ;

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

Considérant que le projet délimite deux secteurs de type STECAL sur près de 0,7 ha, dédiés à des activités économiques existantes en zone agricole ;

Considérant que le caractère exceptionnel des secteurs délimités a été démontré et se justifie au regard du caractère singulier des projets ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 11 septembre 2025, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** sur la demande de création des deux STECAL du projet de révision générale du PLU de **Garrigues**, conformément aux dispositions prévues par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme assorti de la remarque suivante :

La commission recommande de délimiter le secteur STECAL A2, destiné à une micro-brasserie au plus proche des bâtiments existants et des espaces d'implantation des futures constructions.

Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A du PLU (annexe et extension du bâti existant)

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 définissant l'emprise au sol des annexes et des extensions ainsi que la distance des annexes à l'habitation existante ;

Considérant toutefois que le règlement n'encadre que partiellement les possibilités d'extension et de construction en zone agricole et naturelle, et peut, dans certains cas, engendrer des problématiques de réciprocité et de maintien du caractère rural de la commune ;

Au terme des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 09 décembre 2025 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **défavorable** concernant le règlement de la zone A et N du projet de révision générale du PLU de **Garrigues**, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

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 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N pour le PLUI du Grand-Albigeois

Considérant que le projet recense 7 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;

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

Considérant que trois projets sont situés aux abords d'exploitations agricoles actives et sont susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole environnante (CD5, 6 et 7) ;

Considérant que les autres projets sont situés sur d'anciens corps de ferme ayant déjà mutés, ne présentent pas d'impact significatif pour l'activité agricole environnante et ne semblent pas aggraver la gêne à cette activité ;

À l'issue des délibérations, la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la CDPENAF n'émet pas de remarque particulière mais rappelle que les changements de destinations aux abords des exploitations devront être justifiés dans le cadre du prolongement de l'activité de celle-ci.

Il est également rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, (en zone A) ou de la CDNPS (en zone N) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur adjoint de la direction
départementale des territoires



François LECCIA