

Le Président

Monsieur Jean-Marc BALARAN
Maire de Sainte-Croix
1 place Pierre Cassagnes
81150 SAINTE-CROIX

Albi, le lundi 30 mars 2026

Objet : Avis projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Croix.

Monsieur le Maire,

En application de l'article L. 153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Croix. Mes services ont étudié le dossier avec attention.

Sainte-Croix, commune rurale préservée de l'aire urbaine albigeoise, repose sur un tissu artisanal et agricole, ainsi que sur la zone d'activités économique (ZAE) intercommunale des Pessageries, située en bordure de la RD 600 reliant Albi à Cordes-Sur-Ciel.

La population est aujourd'hui dispersée dans plusieurs hameaux, et ne bénéficie pas de commerce de proximité.

Le PLU de Sainte-Croix affiche une volonté claire de structurer un « village vivant », de densifier les espaces et de créer les conditions favorables à la viabilité d'équipements publics et d'un futur commerce de proximité multiservices.

Il exprime l'objectif d'« aider au développement économique et touristique de la commune », notamment en permettant une extension mesurée et maîtrisée de la ZA des Pessageries tout en faisant monter en gamme la zone.

Ces orientations rejoignent les priorités portées par les CCI, tout en appelant quelques ajustements :

- FAIRE VILLAGE (Orientations 1 et 2)

Le document « renforce le rôle central du bourg » en privilégiant la densification dans les limites urbaines, en encadrant strictement les extensions qui privilégieront compacité et rapprochement entre lieux de vie et services de la centralité et surtout en stoppant l'étalement pavillonnaire. La volonté est de concentrer les services publics et équipements mutualisés autour de la centralité.

Le document aborde également la volonté de créer les conditions permettant l'accueil d'un espace multi-services ou d'un resto-bistrot associatif ...

En parallèle, le PLU cible un seuil optimiste de 510 habitants à l'horizon 2035. Ce scénario accompagnerait le développement d'une clientèle locale en croissance, mais encore limitée pour garantir la viabilité d'un commerces multiservices privé.

La CCI souligne la volonté de la commune « d'initier un cercle vertueux de croissance démographique qui permette de disposer d'un seuil de population assurant le fonctionnement des équipements qui maintient, à son tour, la population en place ». Elle soutient pleinement toutes les orientations favorisant la centralité et préparant les conditions l'installation d'un futur commerce.

La CCI a bien relevé le terme « initier un cercle vertueux » et attire l'attention sur un potentiel de clientèle encore insuffisant à l'horizon 2035, qui pourrait rendre difficile la viabilité d'un commerce multiservice privé, sauf dans un modèle associatif.

- EXTENSION ET REQUALIFICATION PAYSAGERE DES PESSAGERIES (OAP2)

- L'OAP Pessageries propose une densification maîtrisée de la zone, une meilleure organisation des stationnements, et un traitement paysager renforcé, afin d'améliorer sa capacité d'accueil d'entreprises nouvelles et l'image de la ZAE.

La CCI partage cet objectif, essentiel au développement économique de la commune.

Ainsi, nous prenons note de l'enveloppe foncière de près de 3 ha mobilisables pour l'activité économique, prioritairement à l'intérieur des lots non encore occupés.

La CCI est particulièrement favorable à la capacité d'extension en profondeur de la zone, solution qui limite l'impact sur les paysages et favorise une densification cohérente.

En revanche, la vocation mixte (commerce artisanat, services) appelle une attention particulière. Un règlement trop large pourrait permettre l'installation de commerces ou services de proximité, susceptibles d'entrer en concurrence avec une future centralité villageoise.

La CCI recommande donc d'exclure de cette zone les commerces et services de proximité ainsi que les artisans de bouche, d'interdire les commerces, artisans et services de proximité, tout en maintenant le commerce interentreprise.

- La volonté de requalifier l'aspect paysager de la ZA des Pessageries est également positive. L'intégration de zones de stationnement mutualisées et arborées constitue une avancée notable, et la CCI soutient pleinement ces efforts,

- ORIENTATION N°4 : Conforter et développer l'économie du territoire

- Le PLU encourage « le changement de destination de certains bâtiments agricoles identifiés comme vacants vers des activités économiques sans nuisances pour l'environnement et les riverains ».

La CCI du Tarn ne s'oppose pas à ce principe, mais recommande de limiter ces autorisations pour les commerces et services de proximité, qui doivent être prioritairement localisés au centre-bourg afin d'en renforcer la dynamique. L'implantation de tels services dans les espaces ruraux dispersés risquerait de fragiliser la centralité et de disperser une clientèle déjà réduite.

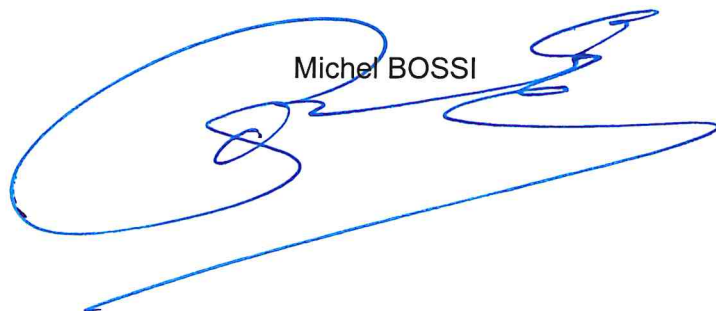
- ENERGIE RENOUVELABLE ET RESSOURCES NATURELLES

- La CCI du Tarn soutient les efforts engagés en faveur des énergies renouvelables : ombrières photovoltaïques mutualisées, panneaux en toiture des bâtiments d'activités, mobilité électrique . Ces orientations soutiennent une attractivité « bas carbone », en phase avec les attentes actuelles des entreprises et de leurs salariés.
- La CCI est également favorable à une stratégie de production d'énergies renouvelables, notamment sur la ZA des Pessageries et les bâtiments agricoles, avec un encadrement paysager strict.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai le plaisir de vous adresser un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn concernant le projet arrêté du PLU de Sainte-Croix tel que présenté dans le dossier arrêté, tout en souhaitant la prise en compte des suggestions formulées dans ce courrier.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sincères salutations.

A stylized blue ink signature of Michel BOSSI, with the name 'Michel BOSSI' printed in black text above it.

