



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

VALENCE D'ALBIGEOIS

A – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
A.3 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE

MODIFICATION N°1	
Enquête Publique	Approuvée



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Arnaud Aldiguier
Tél : 05 81 27 51 02
Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le 25 juin 2024

Madame le maire,

Par courrier du 10 juin 2024, vous avez sollicité l'avis de la direction départementale des territoires sur le projet de révision allégée n°1 et de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valence d'Albigeois.

La révision allégée n°1 porte sur le reclassement en U2 d'une partie de la parcelle B1175 actuellement classée en A. Cette modification du zonage du PLU permettra le développement de l'entreprise Massol (matériel pour travaux agricoles) qui envisage de construire un bâtiment pour stocker du matériel sur la-dite parcelle.

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1 a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées le 21 juin 2024.

La modification n°1 porte sur la suppression du « pastillage » concernant les secteurs A1, l'identification de 5 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A, le reclassement de parcelles boisées en zone N, la modification de l'article UX7 du règlement écrit et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au lieu-dit la Ginestou.

Les deux dossiers que vous m'avez transmis n'appellent pas d'observation de ma part.

Je vous prie d'agréer, madame le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le chef du pôle urbanisme

Lionel Mader

Madame Christine DEYMIE
Mairie de Valence d'Albigeois
7 place du Coq
81 340 VALENCE D'ALBIGEOIS

Albi, le 02 AOUT 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 ses articles L151-12, L151-13 et L151-11 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 l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu le décret du Président de la République du 7 juin 2023 portant nomination de Monsieur Sébastien SIMOES, en qualité de secrétaire général de la préfecture du Tarn, sous-préfet d'Albi ;
- Vu le décret du Président de la République du 16 juillet 2024 portant cessation de fonctions de Monsieur Michel VILBOIS en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du secrétaire général de la préfecture, chargé de l'administration de l'État dans le département, du 22 juillet 2024 portant délégation de signature à Monsieur Maxime CUENOT, directeur départemental des territoires ainsi que l'arrêté de subdélégation du 23 juillet 2024 à son adjoint monsieur François LECCIA, et aux chefs de service ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 10 juin 2024 relative au projet de modification n°1 et de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de **Valence-d'Albigeois** ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 25 juillet 2024.

Avis portant sur la révision allégée n°1 - Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Considérant que le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation un secteur dédié au développement d'une entreprise existante, en extension dans l'espace agricole cultivé ;

Considérant que ce projet entraîne une consommation raisonnée de l'espace agricole, limitée au strict besoin d'extension de l'entreprise et préservant la majeure partie de la parcelle cultivée ;

Considérant toutefois les remarques formulées en séance concernant la délimitation des réseaux dans la parcelle et l'absence de frange tampon entre la future extension d'urbanisation et l'espace agricole ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 25 juillet 2024, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de **Valence-d'Albigeois** assorti d'une remarque concernant la prise en compte des espaces agricoles et naturels.

La commission recommande de prévoir dans le projet, l'implantation d'une haie de type bocagère pour assurer une frange entre l'espace agricole et urbain et pour préserver la biodiversité localement. Par ailleurs la commission suggère au porteur de projet d'être vigilant face aux contraintes d'implantation du bâtiment liées aux canalisations identifiées sur cartographie.

Avis portant sur la modification simplifiée n°1 – Création d'un nouveau Secteur 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 un nouveau secteur de type STECAL lieu-dit « Ginestous » sur près de 3 000 m², dédié à une petite activité commerciale de transport de passagers par autocars (A1) ;

Considérant que le secteur A1 est délimité sur l'emprise d'une activité déjà existante et est justifié pour permettre une extension mesurée du bâtiment existant afin d'améliorer les conditions d'accueil des clients et des employés et démontrant son caractère exceptionnel ;

Considérant que la délimitation du secteur sur une parcelle déjà anthropisée, n'impacte pas d'espace agricole et n'aggrave pas la gêne à l'activité agricole.

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 25 juillet 2024 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** pour la création du STECAL au lieu-dit « Ginestous » dans la modification simplifiée n°1 du PLU de Valence-d'Albigeois, selon les dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Avis portant sur la modification simplifiée n°1 – Prescriptions sur la constructibilité en zone A et N

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 et encadre 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 le projet de modification du règlement des zones A et N s'accompagne de la suppression des nombreux secteurs disséminés sur l'ensemble de la commune et pastillant toutes les habitations n'ayant pas de lien avec une activité agricole, ce qui contribue à mieux préserver les espaces agricoles et naturels ;

Aux termes des délibérations et des votes réalisés à main levée des membres de la CDPENAF du Tarn, réunis en date du 25 juillet 2024 sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, la commission émet un avis **favorable** concernant le règlement associé aux zones A et N de la modification simplifiée n°1 du PLU de Valence-d'Albigeois, selon les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Remarques portant sur l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A de la modification n°1

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 5 bâtiments répartis sur le territoire de la commune et dont les critères de choix correspondent à ceux définis dans la charte d'urbanisme ;

Considérant les remarques de la commission concernant l'identification du bâtiment au lieu-dit « Latonnié », situé à la limite du périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole d'élevage ovin défini au règlement national sanitaire ;

Considérant les remarques de la commission concernant l'identification du bâtiment au lieu-dit « Ginestous », situé au sein d'une parcelle de prairie exploitée pour la fauche ou le pâturage, par une exploitation d'élevage de bovins allaitants et présentant à ses abords des éléments de biodiversité déclarés au titre des aides de la politique agricole commune ;

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, et recommande aux porteurs des futurs projets de prendre connaissance de la charte de bon voisinage annexée à la charte d'urbanisme du Tarn.

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

A blue ink signature of François Leccia, consisting of several fluid, overlapping strokes.

François LECCIA

**Service
Territoires**

Chambre d'agriculture du Tarn
96 rue des agriculteurs
CS 53270
81011 ALBI Cedex 9
Tél. : 05 63 48 83 83
Email : accueil@tarn.chambagri.fr

Antenne Gaillacois
510 av. François Mitterrand
81600 GAILLAC
05 63 57 70 63

Antenne Lauragais
34 av. Jacques Besse
81500 LAVAUR
05 63 58 01 64

Antenne Ségala
Bâtiment C - 96 rue des Agriculteurs
81011 ALBI Cedex 9
05 63 48 83 87

Antenne Montagne
Espace ressources - Le Causse
81115 CASTRES

Bureau Lacaune
Maison France Service
8 rue Antoine Cambon
81230 LACAUNE
05 63 37 06 21

Bureau Lautrec
20 rue du Mercadial
81440 Lautrec
06 69 49 03 48

Mairie de VALENCE
A l'attention de M. la Maire
7 place du coq

81 340 VALENCE d'ALBIGEOIS

Albi, le 19 juin 2024

N/Réf : JCH/CH/YP
Objet : Avis projet PLU M1_RA1 Valence

Dossier suivi par Claire HERMET
urbanisme@tarn.chambagri.fr

Madame la Maire,

Par courrier recommandé reçu le 21/06/2024, vous nous avez adressé le projet de modification et de révision allégée du PLU de Valence d'Albigeois.

La modification 1 du PLU :

Nous saluons le toilettage du PLU et la suppression des secteurs A1. Nous n'avons pas de remarques particulières concernant le nouveau règlement écrit de la zone A concernant ce point.

Concernant l'ajout de 5 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone A, en complément des 6 déjà identifiés :

La Chambre d'Agriculture est très vigilante à cette identification de bâtiments agricoles susceptible de créer de nouveaux logements dans l'espace agricole et donc du mitage et des gênes potentielles à l'activité agricole (réciprocité, plans d'épandage, zones de non traitement, conflits de voisinage engendrés par les nuisances inhérentes à l'activité agricole).

Nous demandons le respect des critères indiqués dans la Charte en matière d'urbanisme cosignée par l'association des maires, les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture. Notamment, les bâtiments ne doivent pas être isolés et s'intégrer dans un ensemble bâti pour ne pas aggraver la gêne à l'activité agricole.

A ce titre, nous sommes défavorables aux 2 changements de destination aux Ginestous, route de Ginestous et chemin de Cambors.

Enfin, nous vous rappelons que ces changements de destination ne sont pas « autorisés », comme vous l'indiquez dans la légende du règlement graphique. Ils sont « susceptibles de changer de destination » sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. L'intitulé de la légende doit être modifié dans ce sens.

Concernant la création d'un STECAL afin de permettre l'extension d'une entreprise de transport

Nous n'émettons pas d'objection à condition que le zonage corresponde à la surface du projet



La révision allégée du PLU :

Nous n'émettons pas d'objection à ce changement de zonage qui correspond au développement de cette entreprise de travaux agricoles implantée localement et en lien avec l'activité agricole. Le zonage doit correspondre à la surface du projet.

Veillez croire, Madame la Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.





**Direction Générale Adjointe
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés**
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Nord-Est
Affaire suivie par Alain FAFEREK
☎ : 05.63. 80.12.21
Mail : alain.faferek@tarn.fr
Réf. : ARES202402115

MADAME CHRISTINE DEYMIE
MAIRE
HOTEL DE VILLE
81340 VALENCE-D'ALBIGEOIS

Albi, le **27 JUIN 2024**

Madame le Maire,

Vous avez appelé mon attention par courrier en date du 10 juin 2024, concernant la démarche de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLU de la commune de VALENCE-D'ALBIGEOIS.

Cette modification concerne :

- La suppression du « pastillage » sur les secteurs A1
- L'identification de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
- Le reclassement en zone N de parcelles boisées
- La modification de l'article UX7 afin d'augmenter l'emprise au sol à 70%
- La création d'un STECAL au lieu-dit « Ginestous ».

Ces différentes nouvelles dispositions ne soulèvent aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Président
Le Directeur Général Adjoint
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés

Jean BARILLOT

WWW.TARN.FR

**Mémoire en réponse aux observations des
Personnes Publiques Associées
sur la modification n°1
du PLU de Valence d'Albigeois**

1.	CONTEXTE ET RAPPEL DU PROJET	3
2.	REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PPA	4
2.1.	AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	4
2.2.	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	4
2.3.	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU TARN	4
2.4.	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN	5

1. CONTEXTE ET RAPPEL DU PROJET

La commune de Valence d'Albigeois dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **25 juillet 2011**.

Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 mars 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme de Valence d'Albigeois nécessitant quelques adaptations réglementaires, Madame le Maire a donc décidé d'engager une procédure de **modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**.

Cette modification concerne :

- ↪ **La suppression du « pastillage » concernant les secteurs A1 :**
 - Modification des pièces graphiques du règlement
 - Modification de l'article 2.4 des dispositions générales des pièces écrites du règlement
 - Modification des articles A2, A9 et A11 des pièces écrites du règlement

- ↪ **L'identification de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**
 - Modification des pièces graphiques du règlement

- ↪ **Le reclassement en zone N** de parcelles boisées

- ↪ **La modification de l'article UX7** afin d'augmenter l'emprise au sol à 70%

- ↪ **La création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) afin de permettre l'extension d'une entreprise de transports située au lieu-dit « Ginestous »**
 - Modification des pièces écrites et graphiques du règlement

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valence d'Albigeois a fait l'objet d'une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) au titre de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PPA

2.1. AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Aucune observation particulière.

2.2. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Avis portant sur la création d'un nouveau Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Avis favorable.

- Avis portant sur la constructibilité en zone A et N

Avis favorable.

- Remarques portant sur l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A

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 5 bâtiments répartis sur le territoire de la commune et dont les critères de choix correspondent à ceux définis dans la charte d'urbanisme ;

Considérant les remarques de la commission concernant l'identification du bâtiment au lieu-dit « Latonnié », situé à la limite du périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole d'élevage ovin défini au règlement national sanitaire ;

Considérant les remarques de la commission concernant l'identification du bâtiment au lieu-dit « Ginestous », situé au sein d'une parcelle de prairie exploitée pour la fauche ou le pâturage, par une exploitation d'élevage de bovins allaitants et présentant à ses abords des éléments de biodiversité déclarés au titre des aides de la politique agricole commune ;

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, et recommande aux porteurs des futurs projets de prendre connaissance de la charte de bon voisinage annexée à la charte d'urbanisme du Tarn.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La Mairie prend note de ces remarques.

2.3. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU TARN

Nous saluons le toilettage du PLU et la suppression des secteurs A1. Nous n'avons pas de remarques particulières concernant le nouveau règlement écrit de la zone A concernant ce point.

Concernant l'ajout de 5 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone A, en complément des 6 déjà identifiés :

La Chambre d'Agriculture est très vigilante à cette identification de bâtiments agricoles susceptible de créer de nouveaux logements dans l'espace agricole et donc du mitage et des gênes potentielles à l'activité agricole (réciprocité, plans d'épandage, zones de non-traitement, conflits de voisinage engendrés par les nuisances inhérentes à l'activité agricole).

Nous demandons le respect des critères indiqués dans la Charte en matière d'urbanisme cosignée par l'association des maires, les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture.

Notamment, les bâtiments ne doivent pas être isolés et s'intégrer dans un ensemble bâti pour ne pas aggraver la gêne à l'activité agricole.

A ce titre, nous sommes défavorables aux deux changements de destination aux Ginestous, route de Ginestous et chemin de Cambors.

Enfin, nous vous rappelons que ces changements de destination ne sont pas « autorisés », comme vous l'indiquez dans la légende du règlement graphique. Ils sont « susceptibles de changer de destination » sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. L'intitulé de la légende doit être modifié dans ce sens.

Concernant la création d'un STECAL afin de permettre l'extension d'une entreprise de transport :
Nous n'émettons pas d'objection à condition que le zonage corresponde à la surface du projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage : *Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les porteurs des futurs projets devront prendre connaissance et respecter la charte de bon voisinage annexée à la charte d'urbanisme du Tarn. La légende des pièces graphiques du règlement sera modifiée avant l'approbation de la modification. Le terme « autorisé » sera remplacé par les termes « susceptibles de changer de destination ».*

2.4. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN

Aucune observation particulière.