



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

VALENCE D'ALBIGEOIS

**B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°2 DU PLU)**

MODIFICATION N°1

Enquête Publique

Approuvée



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
3. SUPPRESSION DU « PASTILLAGE » CONCERNANT LES SECTEURS A1	7
3.1. MODIFICATION DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	7
3.2. MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT	10
<i>x</i> <i>Modification de l’article 2.4 des dispositions générales</i>	11
<i>x</i> <i>Modification de l’article A2</i>	12
<i>x</i> <i>Modification de l’article A9</i>	14
<i>x</i> <i>Modification de l’article A11.4</i>	14
4. IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	15
5. RECLASSEMENT EN ZONE N DE PARCELLES BOISEES	18
6. MODIFICATION DE L’ARTICLE UX7	20
7. CREATION D’UN STECAL AU LIEU-DIT « GINESTOUS »	21
7.1. MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	22
7.2. PROJET ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE	26
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement</i>	27
<i>x</i> <i>Modification des pièces écrites du règlement</i>	29
8. INCIDENCES SUR L’ACTIVITE AGRICOLE ET L’ENVIRONNEMENT	34

1. PREAMBULE

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

Cette modification n°1 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

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✚ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✚ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

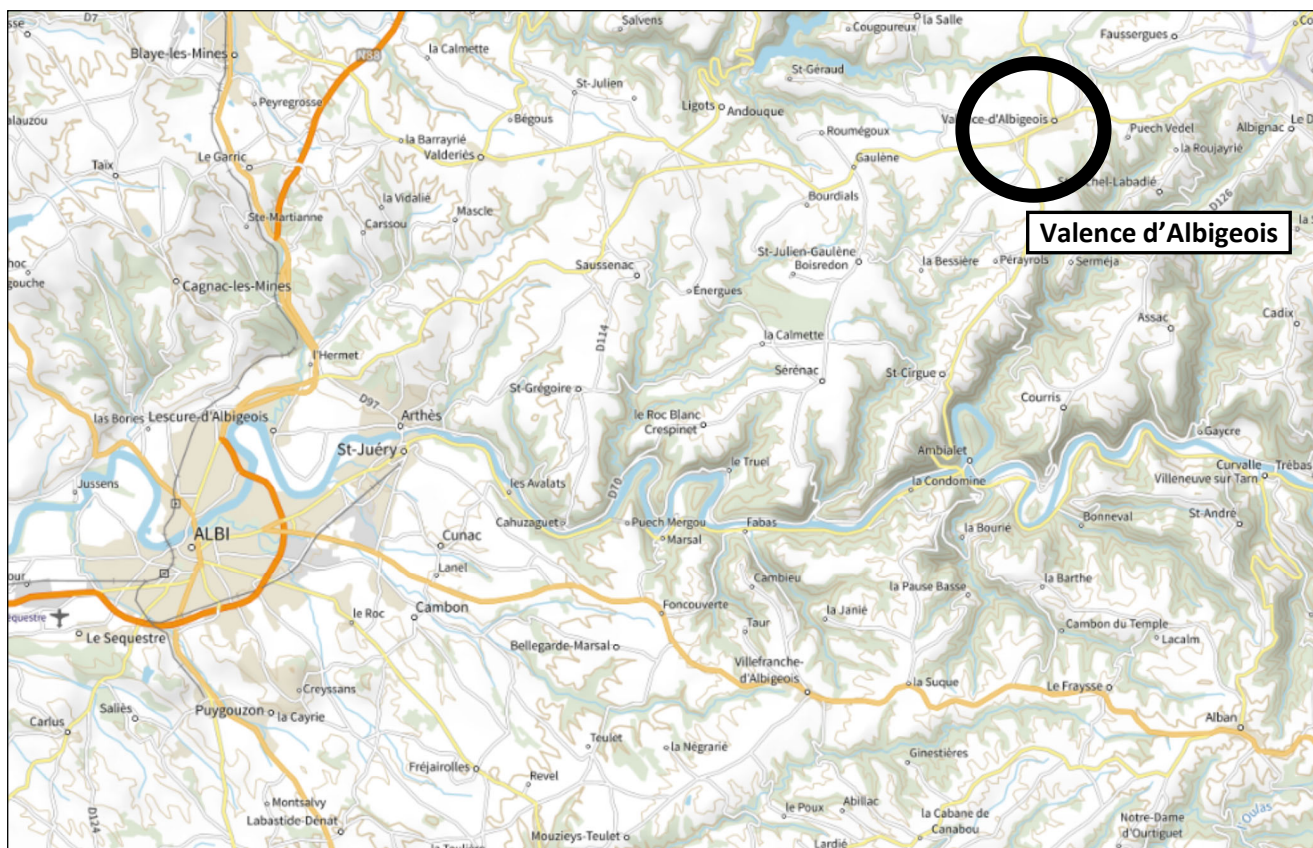
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Valence d’Albigeois fait partie du département du **Tarn**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Localisée à environ 30 km au Nord-est d’Albi et 25 km de Carmaux, Valence d’Albigeois constitue un pôle de services et d’emplois au sein de son bassin de vie.

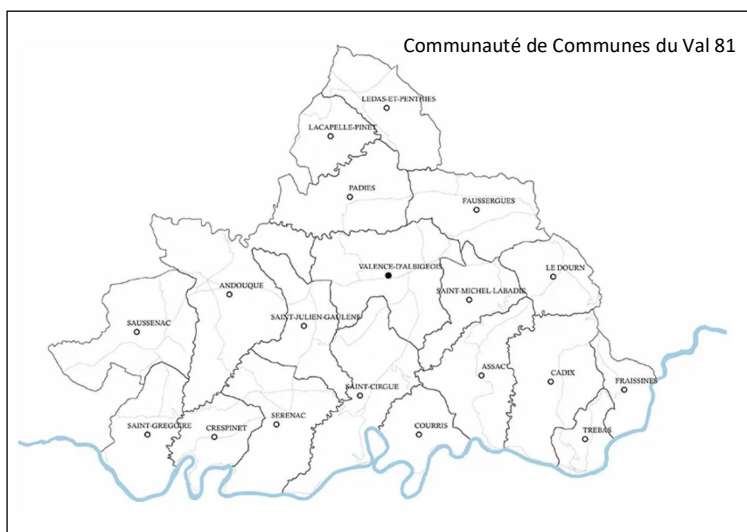
La commune est limitrophe avec Andouque, Faussergues, Padiès, Saint-Cirgue, Saint-Julien-Gaulène et Saint-Michel-Labadié.

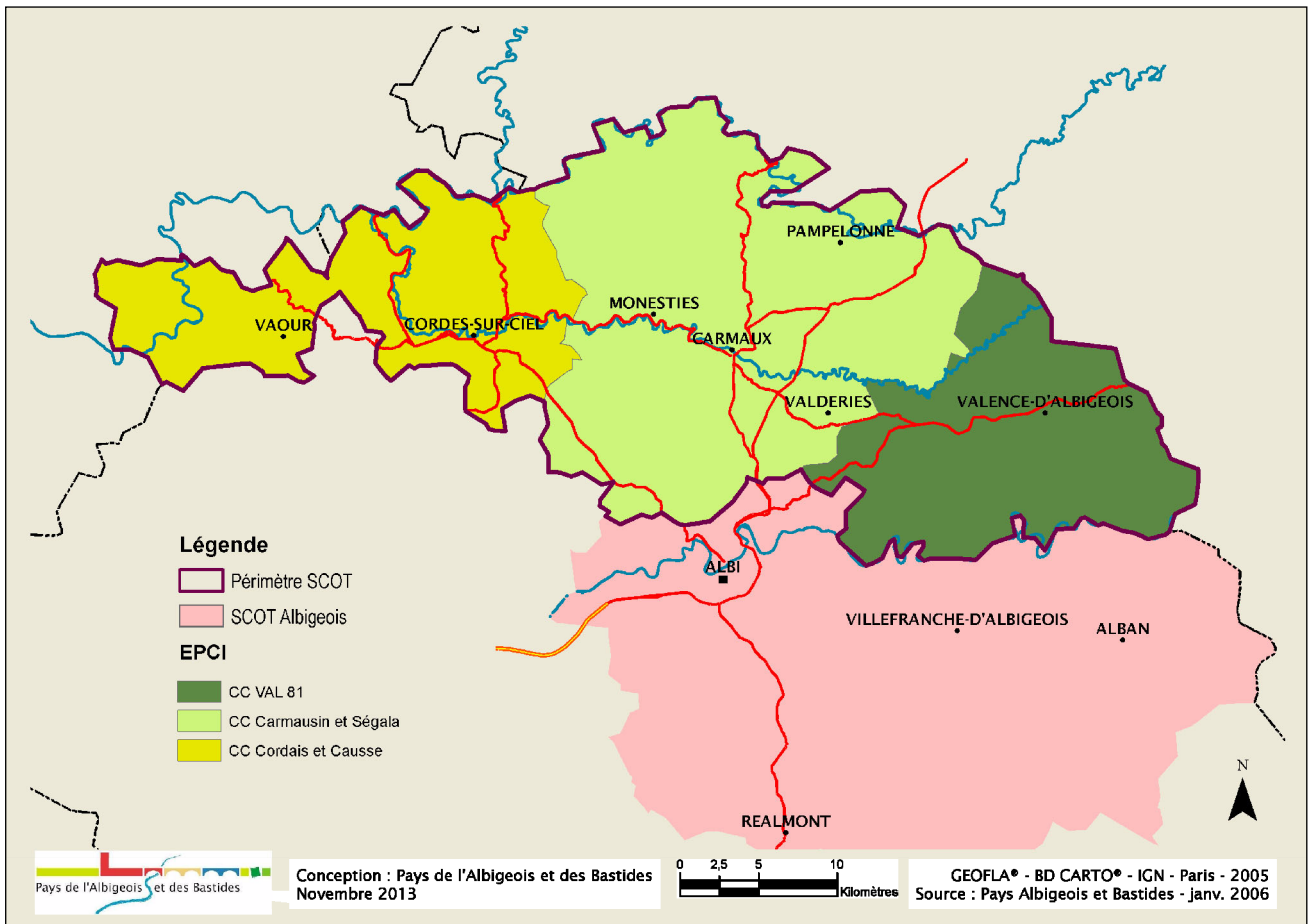
La superficie du territoire de la commune est de **2 047 ha**.



Localisation de Valence d’Albigeois par rapport à Albi

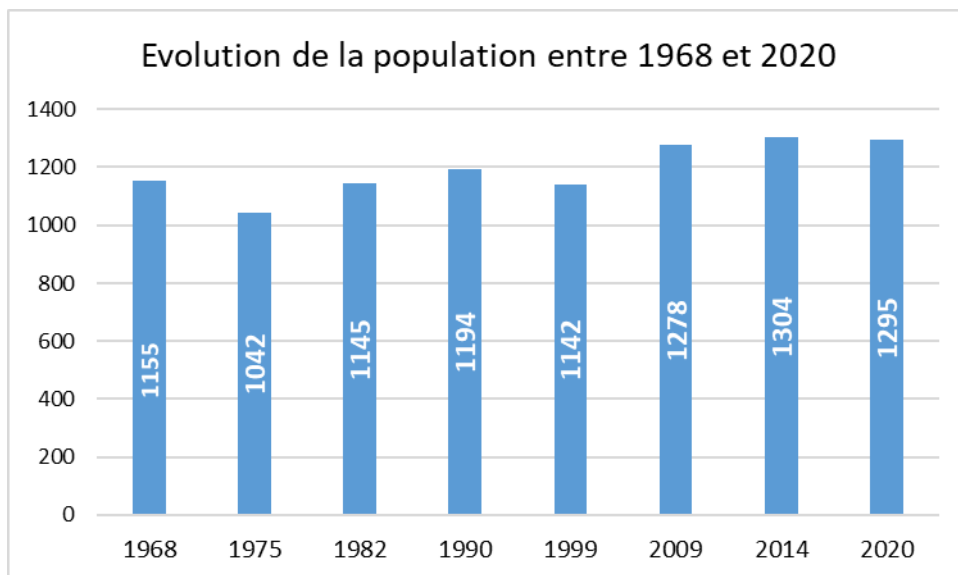
La commune de Valence d’Albigeois est membre de la **Communauté de Communes du Val 81** et se situe dans le périmètre du **SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais**.





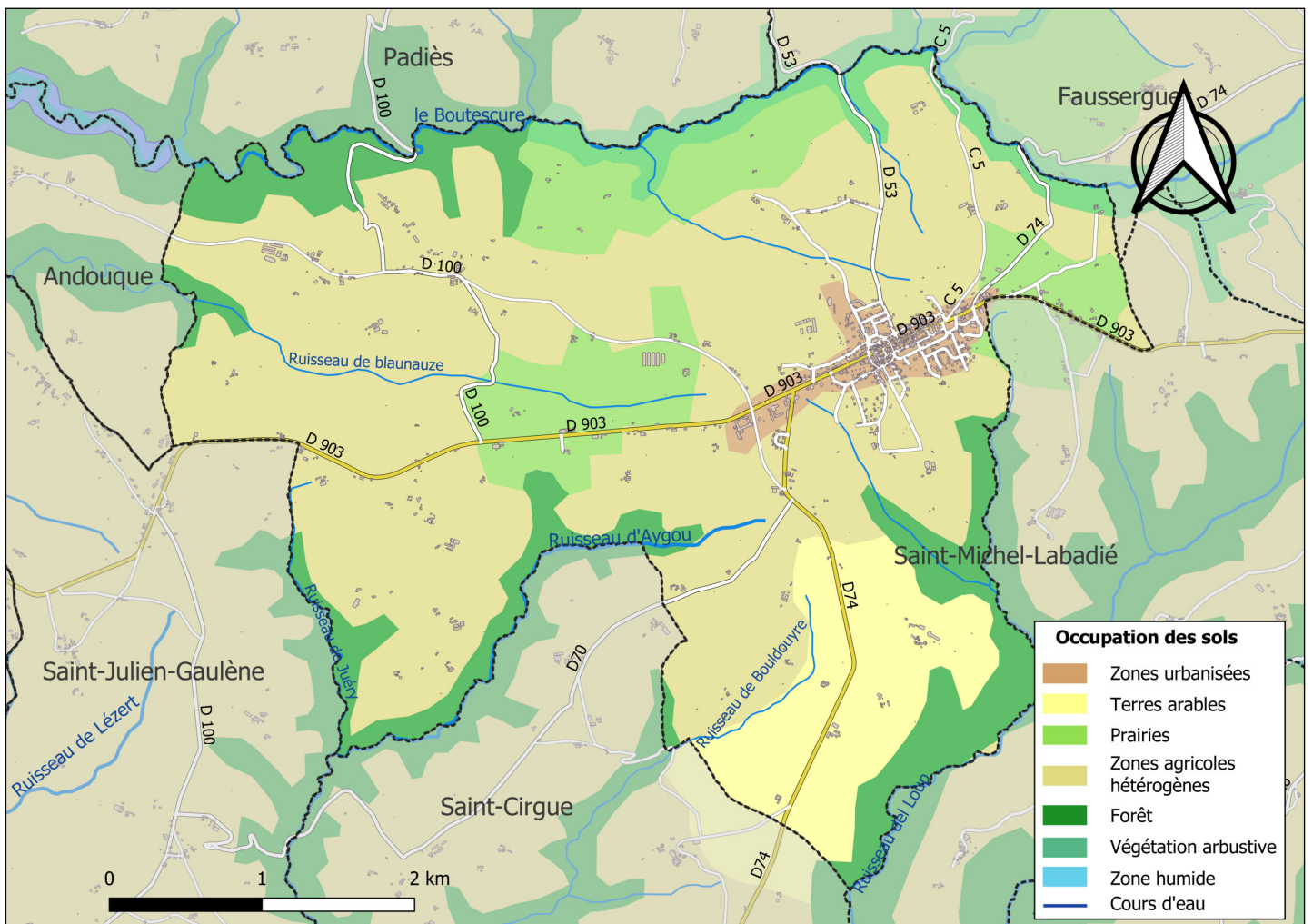
Territoire du SCOT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

Valence d’Albigeois compte **1 295 habitants en 2020**, date du dernier recensement. En près de 52 ans (1968-2020), la population a légèrement augmenté (+140 habitants).



Ce rythme de croissance discontinu est dû aux fluctuations du solde naturel, négatif depuis 1968. Le solde migratoire est, quant à lui, toujours positif depuis 1975 (+1,9% entre 2014 et 2020) mais n’arrive pas à compenser le solde naturel négatif.

Le territoire communal est essentiellement agricole. Quelques boisements se situent le long des ruisseaux.



3. SUPPRESSION DU « PASTILLAGE » CONCERNANT LES SECTEURS A1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valence d'Albigeois a été approuvé avant la **Loi ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et, de ce fait, n'a pas intégré les dispositions de cette dernière.

L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme issu de la Loi ALUR précise notamment que le recours au « pastillage » doit intervenir de manière exceptionnelle dans l'espace rural via l'utilisation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Elle contient également des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant dans les zones A et N (extension, annexe et changement de destination).

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Dans le PLU en vigueur, des « **pastilles** » **A1** et **A1X** avaient été identifiées en grand nombre dans l'espace rural afin de gérer l'habitat isolé et certaines activités. Ces dernières n'étant plus conformes avec la réglementation en vigueur, il est proposé de les supprimer.

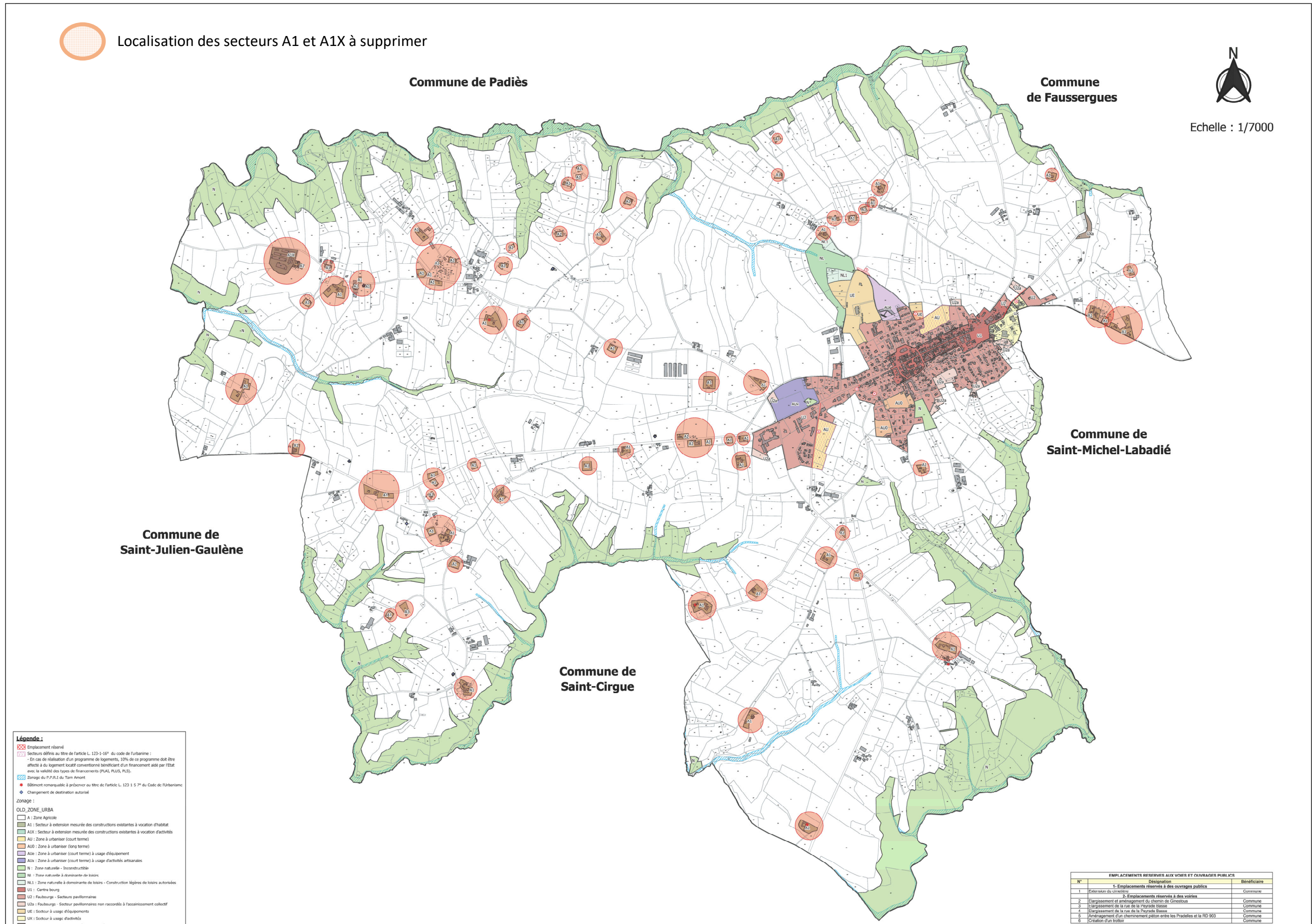
La suppression de ce pastillage conduit de fait à une évolution des dispositions du règlement de la zone A afin de gérer l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes.

3.1. MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

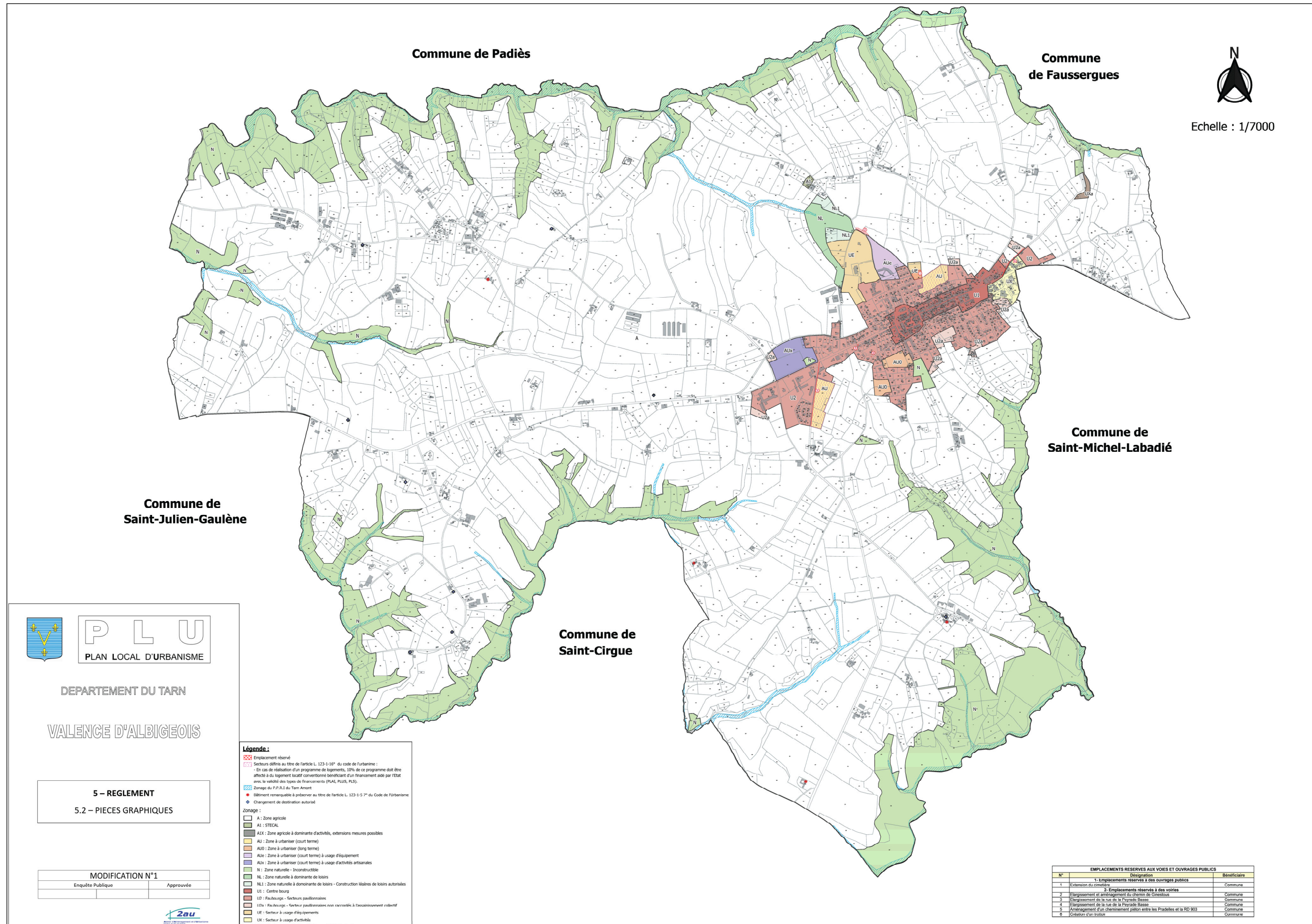
Sur les pièces graphiques du règlement du PLU en vigueur, 74 « pastilles » à supprimer ont été identifiées :

- 73 secteurs A1 dans lesquels sont implantées des maisons d'habitations
- 1 secteur A1X dans lequel sont implantées des constructions à usage d'activité

• Pièces graphiques avant modification :



• Pièces graphiques après modification :



3.2. MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

La suppression des secteurs A1 et A1X entraîne des modifications des pièces écrites du règlement.

En premier lieu, il convient de supprimer toutes les références à ces secteurs dans les dispositions générales du règlement ainsi que dans les règles applicables à la zone A.

Ensuite, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, il convient d'intégrer dans le règlement de la zone A des dispositions particulières afin de gérer l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation. Ces règles doivent respecter les préconisations et la doctrine de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier) du Tarn en la matière.

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Définition des extensions (CDPENAF) : Sont considérées comme extensions, les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. En conséquence, les extensions doivent demeurer mesurées.

Définition des annexes (CDPENAF) : Sont considérées comme annexes, les constructions non attenantes à une habitation et situées sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines et leurs locaux, à l'exclusion des locaux d'habitation. Le PLU doit définir les constructions considérées comme annexes. Une annexe est considérée comme une extension d'habitation dès lors qu'elle est attenante à celle-ci.

✕ **MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.4 DES DISPOSITIONS GENERALES**

Dans cet article, il convient de supprimer toutes les références aux secteurs A1 et A1X.

• **Article 2.4 des dispositions générales avant modification :**

2-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles comprennent :

- La **zone A**, correspondant aux secteurs à dominante agricole de la commune et comprenant les secteurs suivants :
 - **A1** : secteur où l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitat et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - **A1X** : secteur où l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureaux, commerce) et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **Article 2.4 des dispositions générales après modification** (sans prise en compte de la création des STECAL – cf. chapitres suivants) :

2-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles comprennent :

- La **zone A**, correspondant aux secteurs à dominante agricole de la commune.

× MODIFICATION DE L'ARTICLE A2

Dans cet article concernant les types d'occupation et d'utilisation autorisées soumises à des conditions particulières, il convient de supprimer les règles afférentes aux secteurs A1 et A1X. Il convient également de réglementer les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation par rapport aux préconisations de la CDPENAF.

• Article A2 avant modification :**ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****○ Dans le secteur A :**

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (PPRI) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce PPRI ;
- la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat ou d'artisanat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

○ Dans le secteur A1 :

- l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination.

○ Dans le secteur A1X :

- l'extension des constructions existantes à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureaux, commerce) à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- les annexes à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureaux, commerce) à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante en place à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination.

- **Article A2 après modification** (sans prise en compte de la création des STECAL – cf. chapitres suivants) :

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (PPRI) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce PPRI ;
- la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat ou d'artisanat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant et dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension). L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation du PLU ou la date du changement de destination ;
- les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 30 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m². Elles devront être implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment d'habitation ;
- les extensions, les surélévations et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.

× **MODIFICATION DE L'ARTICLE A9**

Dans cet article concernant l'emprise au sol des constructions, il convient de supprimer les références au secteur A1. Il est rappelé que l'emprise au sol des extensions et des annexes est réglementée dans l'article A2 « Types d'occupation et d'utilisation autorisées soumises à des conditions particulières ».

• **Article A9 avant modification :**

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur A1 :

L'emprise au sol sera au plus égale à 30 % de la surface du terrain.

• **Article A9 après modification :**

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

× **MODIFICATION DE L'ARTICLE A11.4**

Dans cet article concernant les clôtures, il convient de supprimer les règles afférentes au secteur A1 et de définir des règles pour l'ensemble de la zone A.

• **Article A11.4 avant modification :**

ARTICLE A11.4 - CLOTURES

Dans le secteur A1 :

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

• **Article A11.4 après modification :**

ARTICLE A11.4 - CLOTURES

Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

En limite du domaine public, la hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,6 mètre.

Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties ou à usage d'activités agricoles :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...) et être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol.

4. IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Afin de se conformer à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, il convient de désigner et de repérer sur les pièces graphiques du règlement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

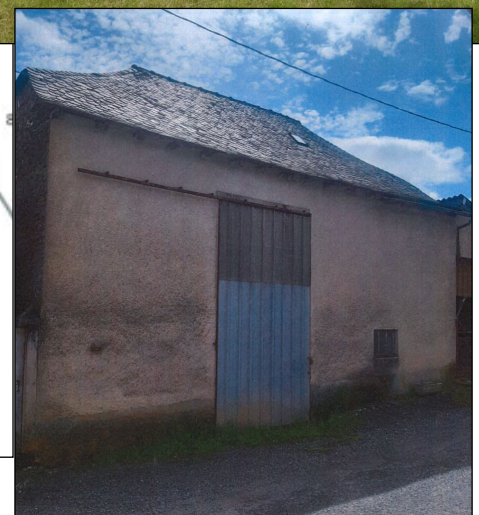
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU en vigueur comporte six bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La commune souhaite identifier cinq autres bâtiments présentant un intérêt architectural. Ces bâtiments n'ont plus de vocation agricole mais représentent un potentiel d'accueil pour de l'habitat.

- **Pièces graphiques après modification au niveau des bâtiments identifiés :**

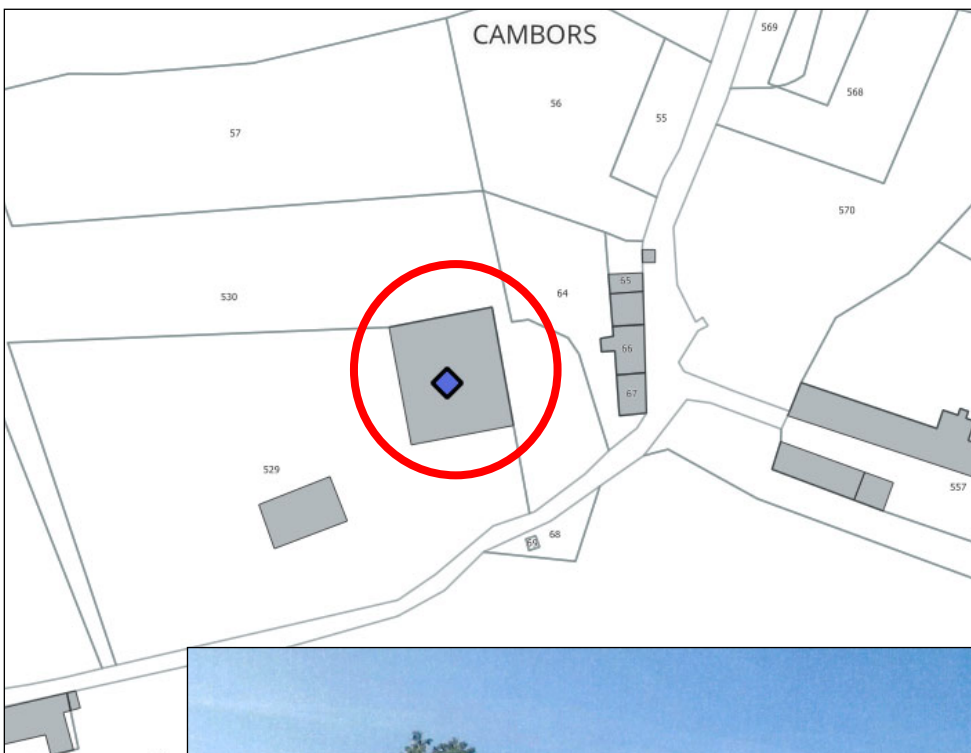
→ Lieu-dit « Latonnie », route de Gantard



→ Lieu-dit « Ginestous », route de Ginestous



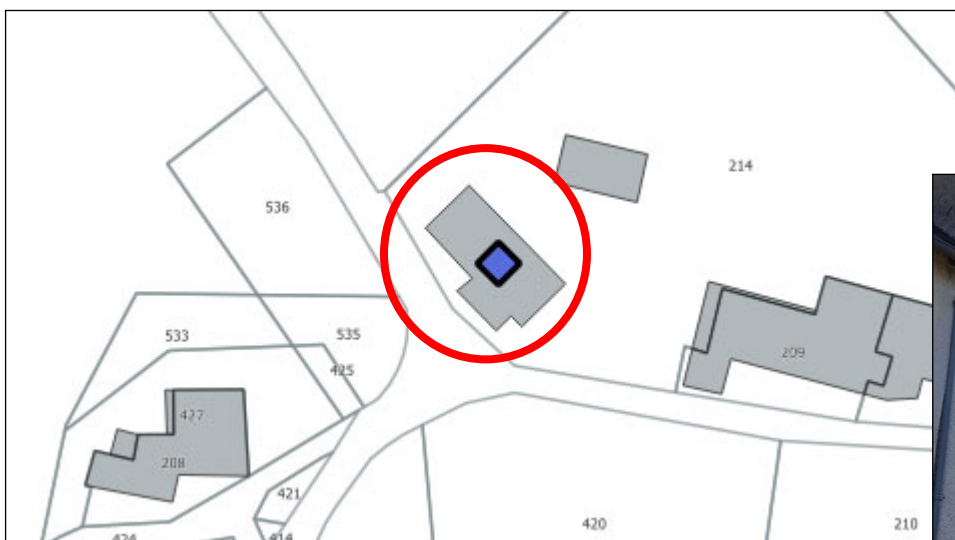
→ Lieu-dit « Ginestous », chemin de Cambors



→ Lieu-dit « La Lande », avenue de Ledergues



→ Lieu-dit « Peyrelous », chemin de Peyrelous Bas



5. RECLASSEMENT EN ZONE N DE PARCELLES BOISEES

Les parcelles n°144, 145 et 462 section H, situées à l'Ouest du centre-bourg, sont non bâties et classées en zone U2 constructible du PLU en vigueur. Il s'avère que ces parcelles sont boisées et, de ce fait, constituent un réservoir de biodiversité et un îlot de fraîcheur. Elles créent également un espace tampon entre une zone d'habitat et un secteur dédié aux activités.

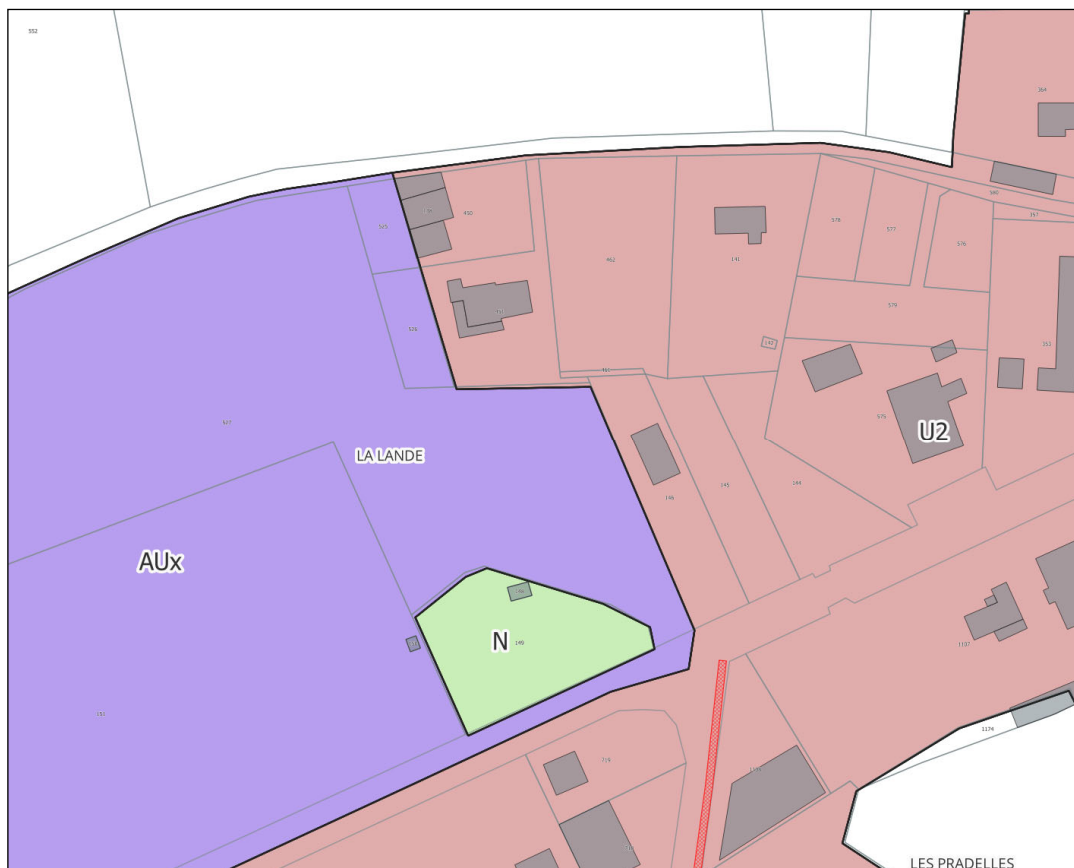
A la demande du propriétaire et afin de préserver ces boisements, il est proposé de reclasser ces parcelles en zone N inconstructible.

Localisation des parcelles boisées

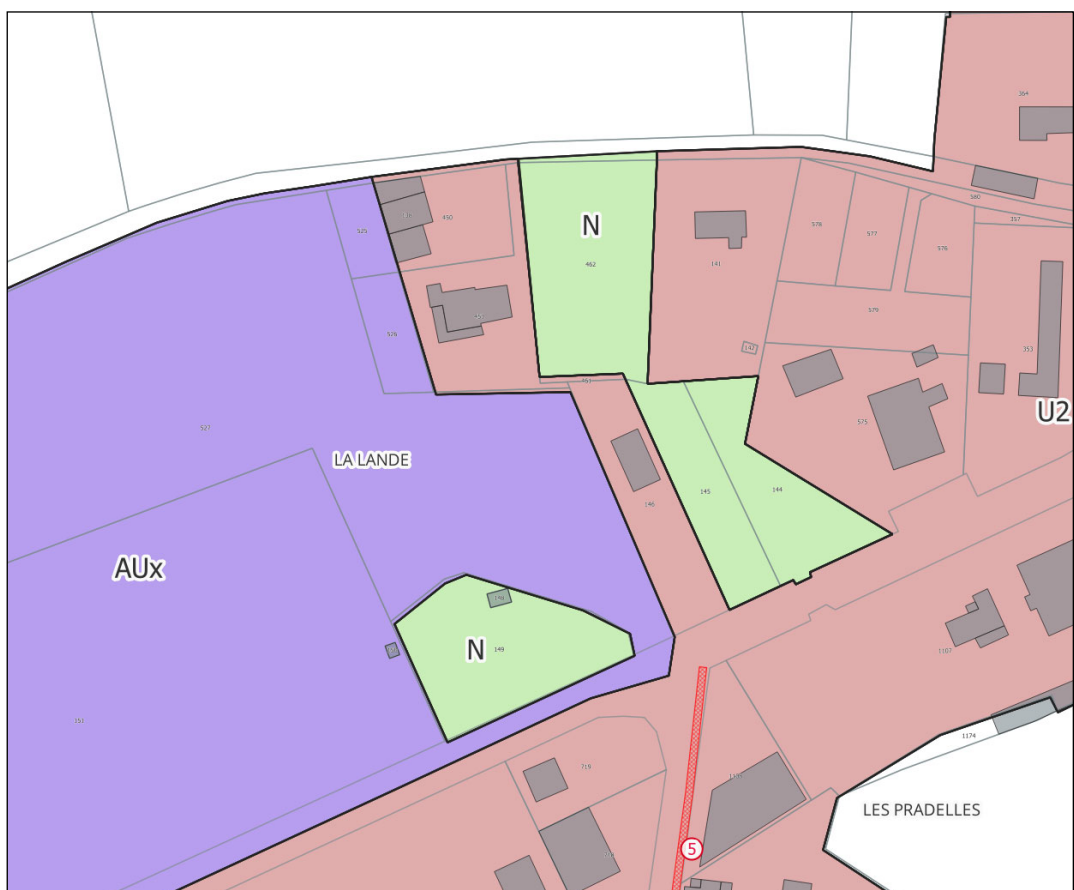


La superficie totale des parcelles reclassées en zone N est de 5 633 m².

- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**



6. MODIFICATION DE L'ARTICLE UX7

Afin de favoriser la densité dans les zones d'activités et de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'aux enjeux de l'objectif ZAN, il est décidé d'augmenter l'emprise au sol à 70% dans la zone UX.

- **Article UX-9 avant modification :**

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

- **Article UX-9 après modification :**

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

7. CREATION D'UN STECAL AU LIEU-DIT « GINESTOUS »

L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet aux auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme de délimiter dans des zones naturelles ou agricoles des «**Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées**» (dits «STECAL ») où certaines constructions peuvent être autorisées de façon limitée.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

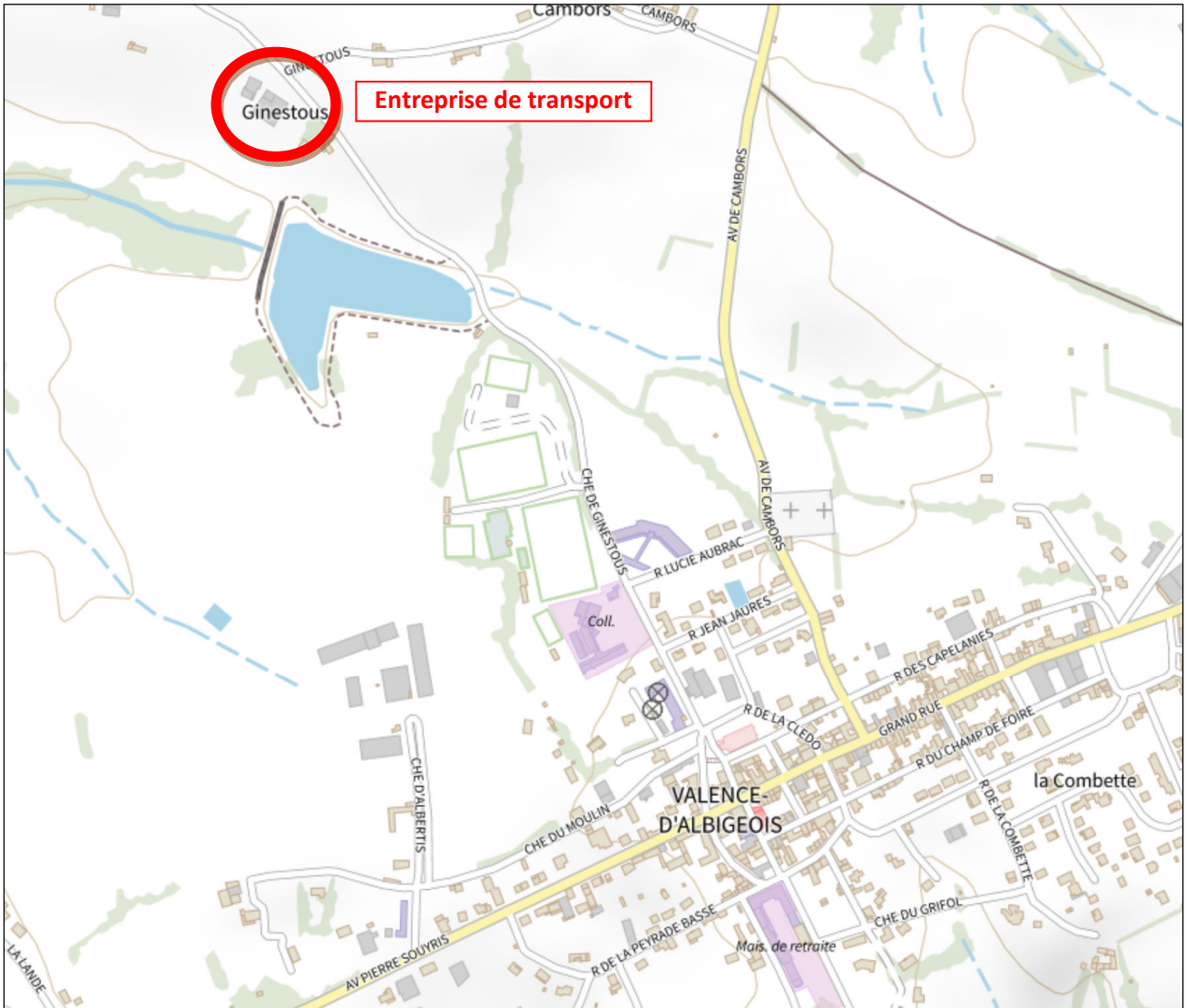
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

La délimitation d'un STECAL nécessite un examen en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

7.1. MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS

La commune de Valence d’Albigeois souhaite créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées) au titre de l’article L.151-13 du Code de l’Urbanisme au lieu-dit « Ginestous » afin de permettre l’extension d’une entreprise de transport située chemin de Ginestous.

Localisation du projet d’extension de l’entreprise de transport au Nord de la commune



Cette entreprise de transport, intitulée « **Voyages Massol** » est spécialisée dans le transport en autocar depuis 1976. Elle possède trois sites dans le département du Tarn (Valence d’Albigeois, Lescure d’Albigeois et Alban) et une cinquantaine d’autocars pour assurer du **transport scolaire, de tourisme et de services**.

Elle compte une vingtaine de salariés sur le site de Valence d’Albigeois qui est son siège social. Ce site est actuellement composé d’un seul bâtiment de type industriel de 485 m². Elle souhaiterait réaliser **une extension d’environ 115 m², accolée au bâtiment existant, afin de proposer à ses salariés et ses clients une salle de réunion et un accueil.**

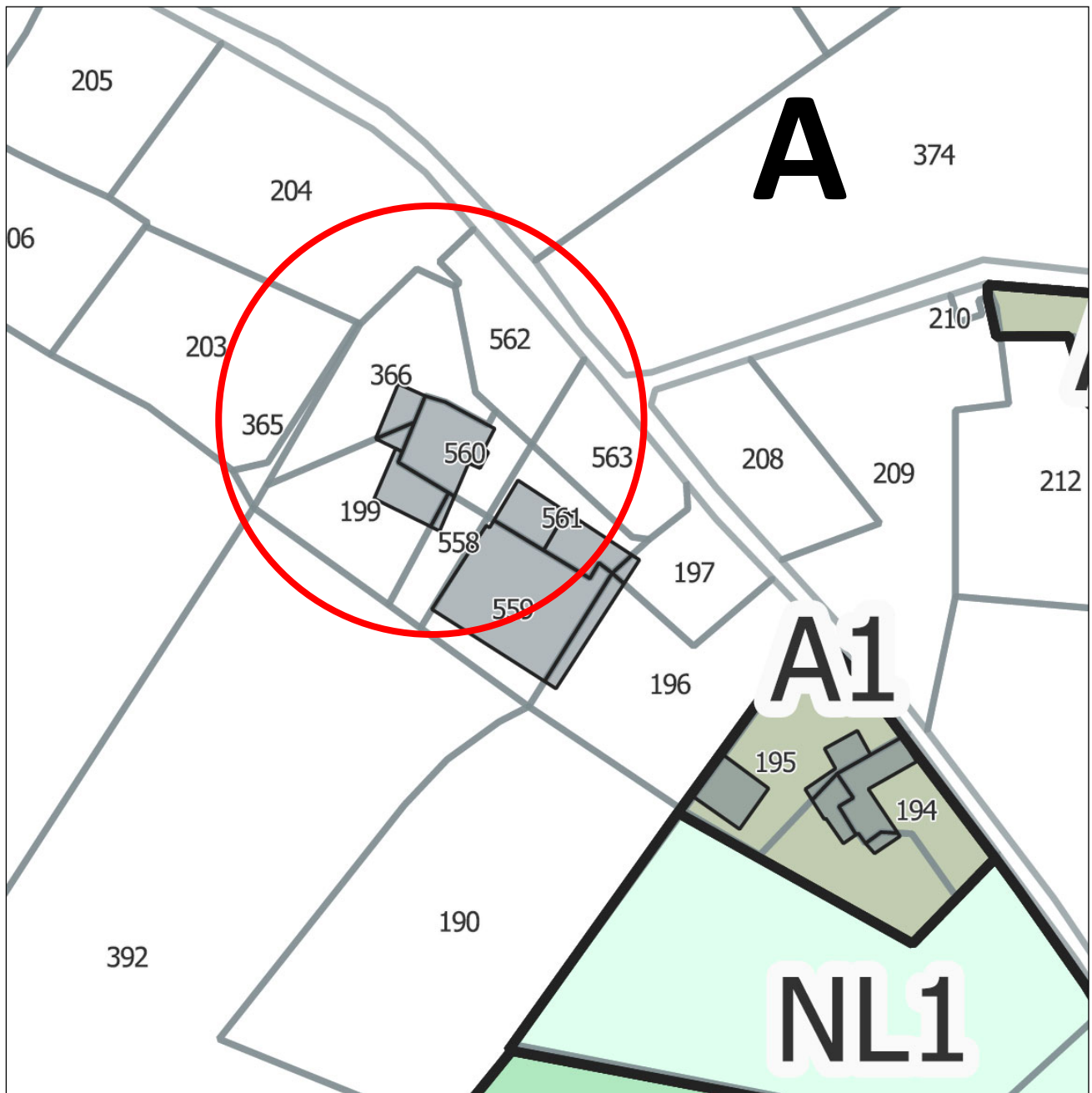
Ce projet d’extension d’une entreprise de transport est considéré comme d’intérêt général au vu de la politique générale de développement économique et touristique communautaire.

Le STECAL qui accueillera l'extension est localisé sur les parcelles n°199, 366, 558, 560 et 562 section A classées en zone A au PLU en vigueur. La superficie de l'unité foncière est de 3 033 m².

Extrait cadastral

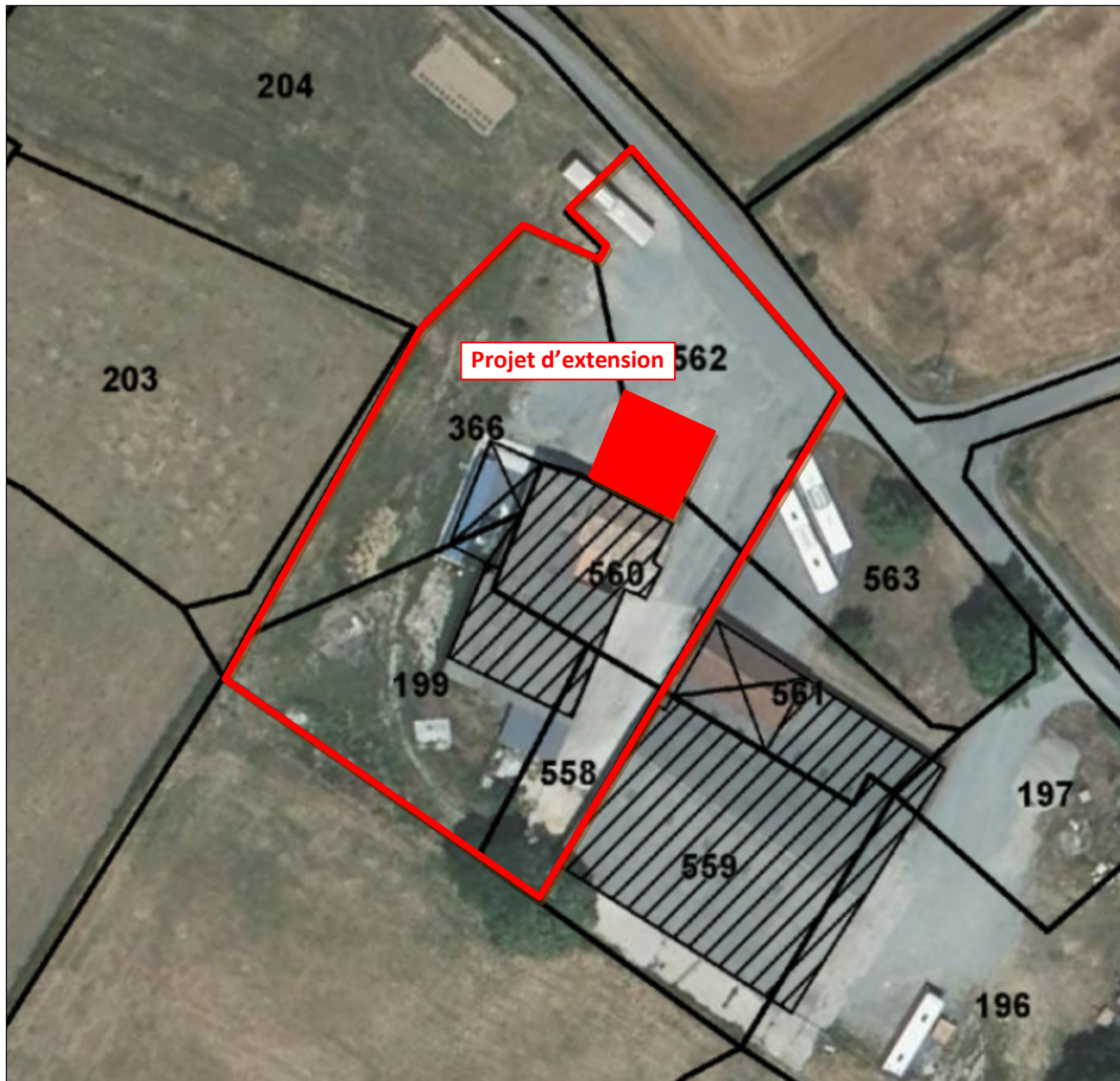


Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Concernant l'occupation du sol, les parcelles n°199, 366, 558, 560 et 562 section A sont entièrement anthropisées et comportent un bâtiment, des aires de stationnement et des zones de stockage non imperméabilisées.

Occupation du sol au niveau des parcelles n°199, 366, 558, 560 et 562 section A



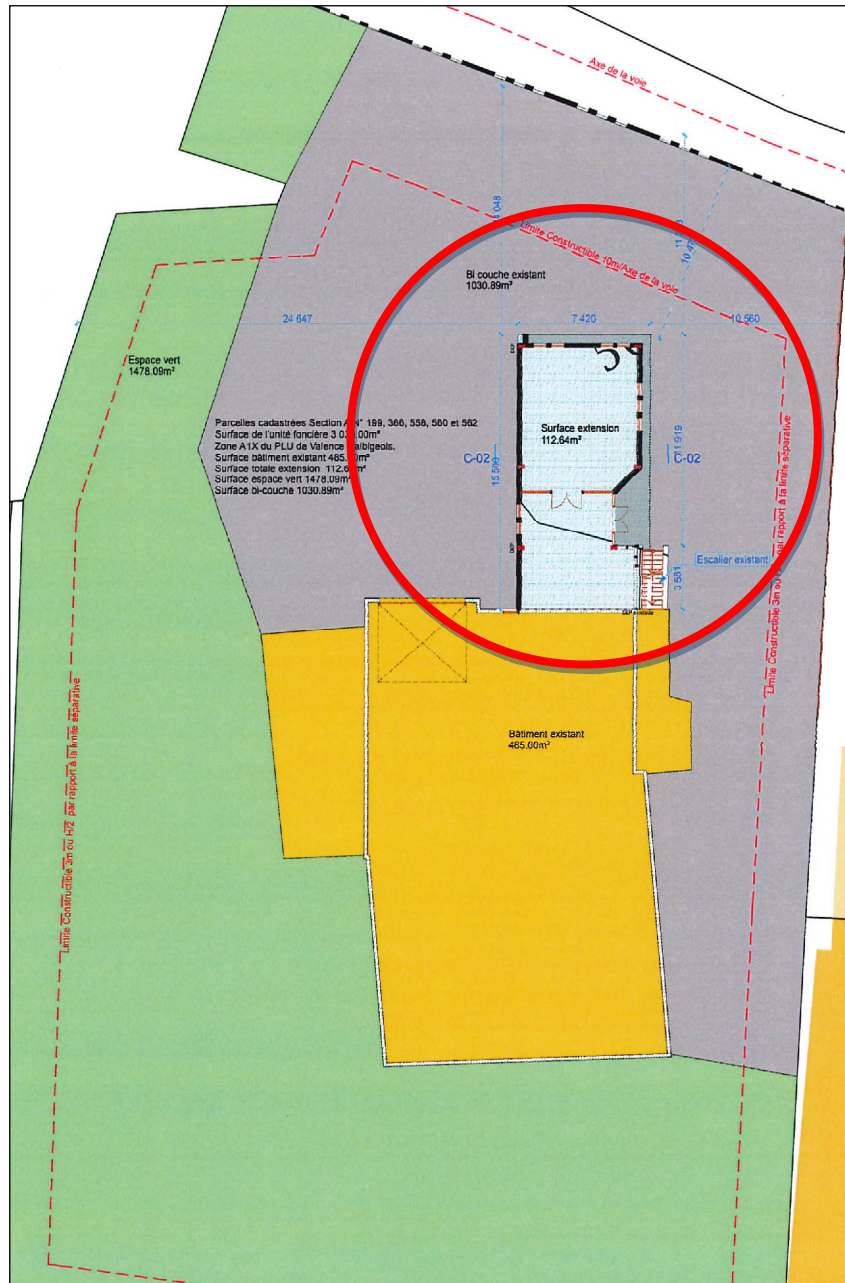
L'unité foncière est déjà raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Les investigations sur le périmètre des STECAL projetés ont montré l'absence d'espèces protégées. Les préconisations réglementaires permettront d'accompagner l'intégration paysagère et environnementale du projet.

7.2. PROJET ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le projet prévoit une extension du bâtiment existant d'environ 115 m² afin de réaliser une salle de réunion et un accueil.

Plan du projet d'extension non définitif et non opposable



La délimitation du STECAL A1 permettra de construire l'extension du bâtiment existant. L'emprise au sol du bâtiment existant étant de 485 m² et sa surface de plancher de 485 m², l'emprise au sol et la surface de plancher de l'extension étant de 115 m², il convient d'autoriser 600 m² d'emprise au sol totale et 600 m² de surface de plancher totale.

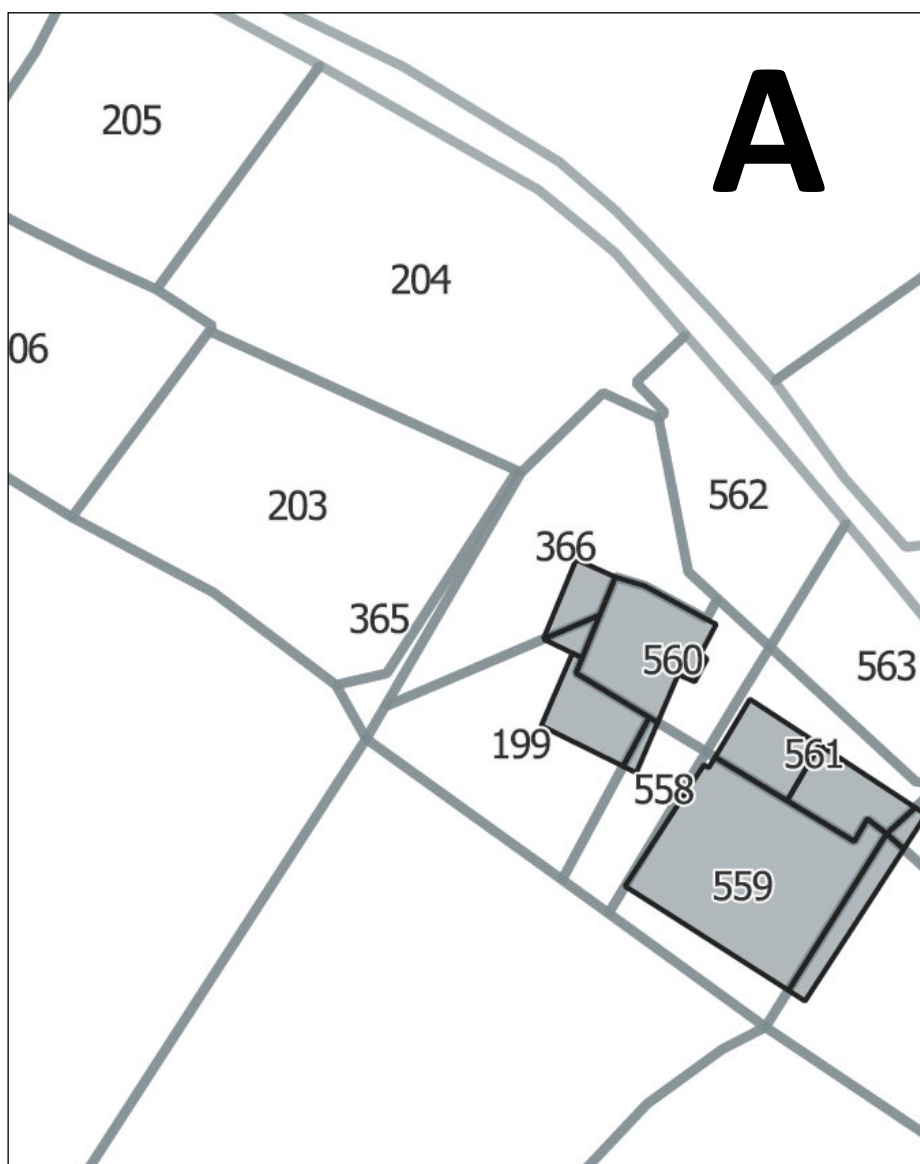
Les nouveaux bâtiments seront conformes aux exigences de construction du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Valence d’Albigeois ainsi qu’à celles du Grenelle de l’environnement. Ils s’intégreront parfaitement dans leur environnement, de par leur structure et le choix des matériaux, garantissant ainsi un ensemble cohérent, tant en termes d’esthétique que de fonctionnalité et de gestion. Ils répondront aux règles d’accessibilité des Etablissement Recevant du Public (ERP) et à des performances de type « Haute Qualité Environnementale » (HQE). De plus, le traitement des espaces paysagers privilégiera des végétaux et arbres d’essences appropriés au site et à ses contraintes climatiques.

*** MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

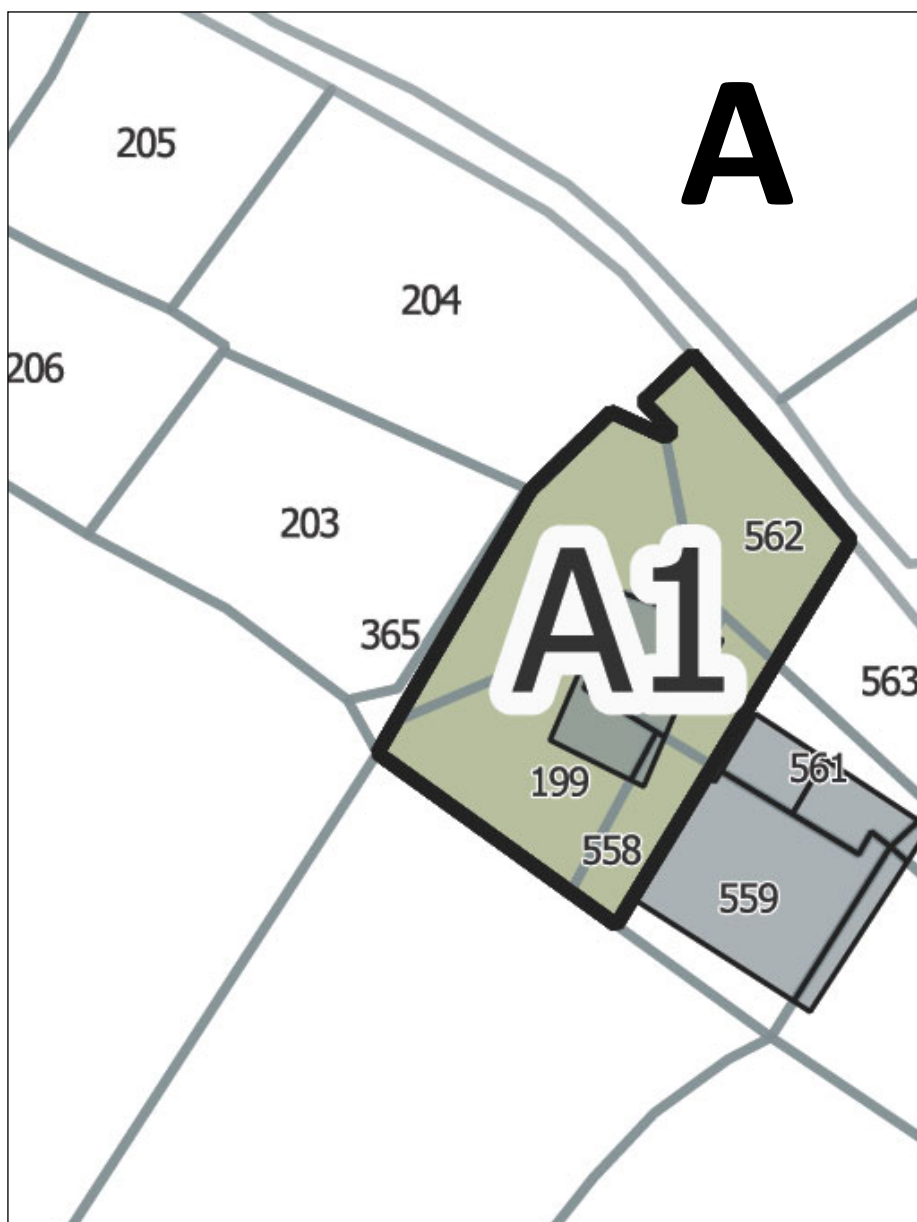
Afin de permettre la création du STECAL A1, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement.

Le **secteur A1** correspond à l’unité foncière déjà bâtie au niveau des parcelles n°199, 366, 558, 560 et 562 section A. **La superficie du secteur A1 est de 3 033 m².**

- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**



✖ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Concernant le **secteur de STECAL A1** et conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles définies pour le secteur de STECAL A1 sont les suivantes :

- ↳ Toutes les constructions sont interdites hormis :
 - L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m² et que la surface de plancher totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m²
- ↳ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies
- ↳ Les constructions non implantées en limite doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres
- ↳ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

Il convient donc de modifier :

- L'**article 2.4 des dispositions générales** afin de compléter la liste des secteurs de la zone A
- L'**article A2** concernant les « types d'occupation et d'utilisation autorisées soumises à des conditions particulières » afin d'autoriser le STECAL A1
- L'**article A10** afin de réglementer la hauteur maximale des constructions dans le secteur A1

- **Article 2.4 des dispositions générales avant modification** (avec prise en compte du chapitre 3 « suppression du pastillage ») :

2-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles comprennent :

- La **zone A**, correspondant aux secteurs à dominante agricole de la commune.

- **Article 2.4 des dispositions générales après modification :**

2-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles comprennent :

- La **zone A**, correspondant aux secteurs à dominante agricole de la commune **et comprenant le secteur suivant :**
 - **A1** : secteur où l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités peut être autorisée.

- **Article A2 avant modification** (avec prise en compte du chapitre 3 « suppression du pastillage ») :

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (PPRI) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce PPRI ;
- la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat ou d'artisanat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant et dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension). L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation du PLU ou la date du changement de destination ;
- les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 30 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m². Elles devront être implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment d'habitation ;
- les extensions, les surélévations et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.

- **Article A2 après modification :**

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans la zone A :**

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- les occupations et utilisations du sol concernées par les zones du plan de prévention des risques inondation (PPRI) ne seront admises qu'à condition de respecter les dispositions de ce PPRI ;
- la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat ou d'artisanat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant et dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension). L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation du PLU ou la date du changement de destination ;
- les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 30 m² et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m². Elles devront être implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment d'habitation ;
- les extensions, les surélévations et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.

- **Dans le secteur A1 :**

- l'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activités (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition que l'emprise au sol totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m² et que la surface de plancher totale des constructions (existant + extension) ne dépasse pas 600 m².

- **Article A10 avant modification :**

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faîtage du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole (de type silos, séchage en grange, etc.) n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article A10 après modification :**

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faîtage du toit ou l'acrotère.

Dans la zone A :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole (de type silos, séchage en grange, etc.) n'est pas réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur A1 :

La hauteur d'une construction à usage d'activités ne doit pas dépasser 8 mètres.

8. INCIDENCES SUR L’ACTIVITE AGRICOLE ET L’ENVIRONNEMENT

Liste des modifications prévues par la procédure et l’estimation de leur impact sur l’environnement :

Nature de la modification	Impact estimé sur l’environnement	Observation
Suppression du « pastillage » / Modification des articles A2, A9 et A11	Positif	La suppression du « pastillage » et la définition de règles pour limiter les extensions en zone A permet de réduire la consommation des espaces agricoles au niveau de ces secteurs.
Identification de bâtiments pouvant changer de destination	Positif	La réhabilitation de ces anciens bâtiments qui n’ont plus de vocation agricole permet la création de logements supplémentaires sans consommer d’espace agricole et naturel.
Reclassement en zone N de parcelles boisées	Positif	Le fait de reclasser ces parcelles en zone N inconstructible permet de protéger les espaces boisés et la biodiversité présents sur celles-ci.
Modification de l’article UX-7	Positif	L’augmentation de l’emprise au sol permet de densifier les secteurs déjà urbanisées et, de ce fait, de limiter la consommation d’espaces agricole et naturels.
Création d’un STECAL	Neutre	Le projet d’extension se situe sur une parcelle déjà bâtie et anthropisée.

En conclusion, les modifications apportées aux pièces graphiques et écrites du règlement n’auront aucune incidence négative sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.