



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

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) sur le PLUi du Cordais et du Causse**

- Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-16, L151-12 et L151-13 pour les projets de plan local d'urbanisme intercommunaux ;
- 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 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 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- 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 03 juin 2024 relative au projet d'élaboration du PLU intercommunal du Cordais et du Causse ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 25 juillet 2024.

**Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

**Concernant les objectifs de modération foncière**

Considérant que le projet prévoit une consommation liée à un potentiel constructible de près de 40 ha dont 31 ha en extension, pour des secteurs à urbaniser (habitat, activité et équipement) à un horizon de 10 ans (2023 – 2033), en regard d'une consommation d'espace sur les différentes communes composant le PLUi de près de 31 ha sur les 10 dernières années principalement sur les bourgs relais et quelques communes rurales ;

Considérant que l'armature territoriale renforce la centralité de Cordes-de-Ciel, et conforte un accueil sur les bourgs relais de Penne et de Vaour, et le bourg de proximité de Milhars (55% d'accueil de population), tout en permettant aux villages ruraux un développement très mesuré ;

Considérant que le développement est fondé sur des projections d'accueil de population un peu ambitieuses relativement aux tendances de la dernière décennie, mais qui reste relativement modéré et conforme aux préconisations définies par le SCOT ;

Considérant que les zones constructibles destinées à de l'habitat sont notablement réduites au regard des documents d'urbanisme en vigueur, que le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation (AU) est très limité (12 pour de l'habitat pour près de 8 ha – 5 pour de l'économie), et qu'un phasage dans leur développement a été défini ;

Considérant les réels efforts réalisés pour limiter les espaces de développement prévus en extension dans les espaces agricoles, particulièrement sur les communes rurales, ce qui contribue également à préserver les espaces agricoles et naturels ;

Considérant que le projet tient compte du potentiel de densification de l'habitat au sein des enveloppes urbaines constituées, en mobilisant des espaces libres, des dents creuses (représentant près de 40 % du potentiel constructible) et réduit significativement la taille moyenne des parcelles par logement ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activité économique a été raisonnée et est localisée sur les sites où s'exerce déjà l'activité économique ;

### **Concernant la préservation des espaces agricoles**

Considérant que le diagnostic agricole a permis de définir la fonctionnalité des surfaces agricoles et a permis de dégager les enjeux majeurs des territoires agricoles à partir d'analyse statistique et d'enquêtes auprès d'exploitations agricoles ;

Considérant qu'une représentation cartographique des différents enjeux du territoire (périmètres de réciprocity des bâtiments d'élevage, localisation des sièges et des bâtiments d'exploitation, espaces cultivés et espaces urbanisés) a permis de dégager les différents secteurs à enjeux ;

Considérant que le projet stratégique (PADD), qui consiste à soutenir l'agriculture, à respecter l'usage et la réciprocity des activités, à lutter contre le mitage de l'espace agricole, est cohérent avec le projet agricole issu du diagnostic ;

Considérant toutefois que le secteur à urbaniser (AU) sur la commune de Milhars au lieu-dit « Péchadou » constitue une extension liée au bourg, mais qui n'est qu'en partie accolée à l'espace bâti et qui morcelle un vaste îlot cultural en générant un délaissé de près de 1 ha rendu peu exploitable ;

### **Concernant la préservation des espaces naturels**

Considérant que l'étude environnementale, issue notamment des travaux du SCOT, est approfondie et déclinée localement, et qu'elle tient compte du volet paysager dans le projet ;

Considérant que le projet décline les impacts environnementaux des secteurs AU et des OAP densité et qu'il prévoit systématiquement la préservation, voire la consolidation des haies ou une implantation lorsqu'elle est absente ;

Considérant toutefois que la déclinaison graphique pour certains secteurs à enjeux n'a traduit que partiellement les engagements du projet stratégique (PADD) :

- le réseau de haies présent sur l'ensemble du territoire, qu'il soit en zone urbanisée, agricole ou naturelle, n'est protégé que partiellement au titre du règlement graphique, alors que c'est un objectif affiché dans le PADD ;
- le secteur AU « Bourg » sur la commune Bournazel coupe un corridor écologique identifié au SRCE et contribue à aggraver l'obstacle de la continuité écologique identifiée ;
- de même le secteur AU « Vieusse » coupe un corridor écologique identifié au SRCE et impacte partiellement un espace naturel boisé ;

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 projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal **du Cordais et du Causse**, son économie générale et la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- un avis **favorable** concernant l'identification des secteurs ouverts à l'urbanisation (AU) dédiés à l'habitat de Bournazel (bourg), Lacapelle-Segalar (bourg), Le Riols (bourg), Les Cabannes

(extension nord ouest bourg), Noailles («Cardonnac »), Penne (« Prat fieyral »), Saint Marcel Campes (« Les Terrasses »), Salles (« Lassac », bourg), et Vaour (bourg) et pour tous les secteurs dédiés à l'activité, le loisir et les équipements (AUX, AUL et Aue) ;

Pour le secteur de Bournazel, la commission émet une remarque et demande de renforcer les études concernant la localisation précise du corridor écologique identifié au SRCE, et d'adapter l'OAP le cas échéant ;

- un avis **défavorable** concernant l'identification des secteurs ouverts à l'urbanisation (AU) dédiés à l'habitat de Cordes-sur-Ciel (« 220 Vieusse »), et Milhars (« Pechadou ») ;

Pour le secteur de Cordes-sur-Ciel, la commission recommande de rationaliser la délimitation du secteur en limitant le nombre de parcelles impactées, particulièrement dans la zone agricole au sud, et de conforter en priorité la partie délimitée au nord où des projets de constructions sont déjà en cours.

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

Considérant que le projet comporte la réalisation de 6 STECAL, dédiés à plusieurs types de vocation : hébergement touristique (2), activités économiques artisanales (2), activités économiques et logements de fonction (2) ;

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

Considérant que la délimitation des secteurs est limitée aux emprises respectives des nouvelles constructions, sur des surfaces raisonnables en ne portant pas une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone au regard des enjeux et des projets ;

Considérant toutefois la remarque de la commission sur le secteur AS2 à Mouzieys-Panens, dont la délimitation est apparue un peu trop grande, au regard du besoin nécessaire à l'implantation de 3 habitations légères de loisir (HLL).

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 la création de STECAL du projet d'élaboration du PLUi du Cordais et du Causse, conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, assorti d'une **remarque** sur le secteur de Mouzieys-Panens, dont l'emprise doit être réduite et limitée aux stricts espaces 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 que les valeurs définissant l'emprise au sol des annexes et des extensions ainsi que la distance des annexes à l'habitation existante encadrent les possibilités d'extension et de construction en zone agricole et naturelle et sont cohérentes avec les problématiques de réciprocité, le maintien du caractère rural des communes ;

Considérant toutefois la **réserve** de la commission sur la dimension cumulée des différents types d'annexes et de la piscine, qui est apparue trop importante ;

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 de la zone A et N du projet d'élaboration du PLUi du Cordais et du Causse, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, assorti d'une **réserve sur le règlement associé à la dimension des annexes**.

La CDPENAF recommande :

- une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m<sup>2</sup>, ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;
- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup>, et de 60 m<sup>2</sup> 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.

**Remarque portant sur les changements de destination du PLUi du Cordais et du Causse**

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise la consultation au stade de l'examen du PLUi des bâtiments susceptibles de changer de destination, pour limiter des avis conformes potentiellement défavorables au stade de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que les critères de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination sont présentés et conformes à la charte de l'urbanisme ;

Considérant que le projet recense 267 bâtiments, ce qui est trop important et ne permet pas à la commission de statuer sur leur opportunité ;

Considérant que la fiche d'identité de l'atlas présentant chacun des bâtiments est trop succincte et leurs caractéristiques, ainsi que les justifications sont insuffisantes : destination, lien ou interaction avec l'activité agricole, présentation photographique du bâtiment ;

Aux termes des délibérations de ses membres, la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, **la commission émet une réserve sur l'identification d'un trop grand nombre de bâtiments, et rappelle qu'elle statuera en avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme.**

La commission rappelle que le changement de destination ne doit pas contraindre l'activité agricole environnante, c'est-à-dire qu'il ne doit pas se traduire par une augmentation significative des distances de non traitement et qu'il doit respecter les distances de réciprocité avec des activités d'élevage (bâtiments, épandage). Par ailleurs, la multiplication de ces changements de destination peut générer à terme, un mitage de l'espace agricole préjudiciable à l'activité des exploitations attenantes.

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



**François LECCIA**