

COMMUNAUTE DE COMMUNES -4C  
COURRIER ARRIVE LE  
-7 AOUT 2024

**Communauté de communes du  
Cordais et du Causse  
A l'attention de M. le Président  
33 Promenade de l'Autan  
81 170 LES CABANNES**

Albi, le 30 juillet 2024

**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

**N/Réf : JCH/CH/AC  
PLUI du Cordais et du Causse  
Dossier suivi par Claire HERMET**

Monsieur le Président,

Nous accusons réception de votre courrier reçu le 21 mai 2024, nous soumettant pour avis, le projet de de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Cordais et du Causse, arrêté par délibération du Conseil communautaire le 13 mai 2024.

Ce projet de PLUI est le résultat d'un travail communautaire de plus de 5 ans, depuis la prescription de l'élaboration en octobre 2018, sur un territoire à dominante rurale regroupant les 22 communes de la Communauté de communes. Nous soulignons l'intérêt et le progrès que constitue la réalisation de ce PLUI pour le territoire pour les années à venir puisqu'à ce jour, seules 4 communes possèdent un PLU.

Vous trouverez ci-dessous nos observations et avis sur ce dossier.

## **Observations générales**

### **Rapport de présentation :**

#### **Diagnostic rural, foncier et agricole :**

Ce diagnostic a été réalisé en 2019, à partir des données récoltées lors des enquêtes terrain. Il s'attache à définir les secteurs à forts enjeux pour l'agriculture.

Ce diagnostic aurait eu sa place dans le volet socio-économique du diagnostic territorial, vu la place prépondérante de l'agriculture sur le territoire, plutôt qu'en annexe.

**La synthèse du diagnostic agricole définit les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces de l'agriculture du territoire. Il en ressort des enjeux agricoles à prendre en compte dans le PLUI, notamment la nécessaire préservation des terres agricoles, le nécessaire développement de la vente en circuit court en lien avec le développement de l'agrotourisme et des activités de pleine nature, la valorisation des ressources bois et cynégétique.**

Il est regrettable que les cartes réalisées par commune n'aient pas été jointes au dossier (localisation des surfaces agricoles, des bâtiments agricoles, des équipements...)



## **PADD :**

**L'axe 1 – Promouvoir l'identité locale du territoire – une identité du territoire à valoriser par l'agriculture, le paysage et le patrimoine** met en exergue le besoin de préservation du foncier agricole pour maintenir l'activité agricole en protégeant et en mettant en valeur le patrimoine naturel. Nous soulignons cette volonté ainsi que la prudence affichée concernant les changements de destination des bâtiments agricoles. Nous reviendrons sur ce point dans le volet règlement graphique.

**L'axe 2 – redynamiser la croissance démographique** fixe un objectif de croissance annuelle d'ici 2033 à + 0,55 % par an, croissance justifiant le projet de création de 200 logements supplémentaires. Il est à noter que cet objectif reste ambitieux au regard de la baisse de 0,4% observée entre 2011 et 2021.

**L'axe 3 – optimiser les ressources de la 4C – Un territoire rural à dynamiser par le biais de l'économie et du tourisme** souligne la nécessité d'encourager les initiatives de développement de l'activité agricole et forestière et d'accompagner la mutation du monde agricole. La Chambre d'Agriculture souligne cette volonté de développement de l'agriculture qui devra être prise en compte dans l'étude des projets.

## **Consommation foncière :**

Le PLUI, en matière de consommation foncière, est compatible avec les objectifs définis par le SCOT et améliore la protection des espaces agricoles. Toutefois, avec une réduction de la consommation foncière d'environ 20% pour la période 2023 – 2033 par rapport à la période 2013-2023, on observera une modération de la consommation foncière mais cette modération ne permettra pas d'atteindre les objectifs de réduction de 50% prescrits par la loi Climat et Résilience.

## **Plans de zonage :**

**Concernant les zones AU**, nous émettons une réserve sur les 2 zones AU suivantes :

- La zone AU de Cordes sur Ciel (OAP 1- logements) impacte 2 parcelles agricoles et un espace boisé. Le positionnement en extension linéaire est très impactant pour l'agriculture car il remet en cause l'activité agricole sur la partie restante de chacune des parcelles.
- La zone AU de Milhars (OAP 1- logements) entraîne l'enclavement d'une parcelle agricole qui devient très difficilement exploitable.

Nous demandons que ces 2 zones AU soient revues au niveau de la localisation et du phasage pour limiter l'impact sur l'agriculture.

**Concernant les STECAL**, nos remarques portent sur les 2 STECAL AS2 – activités de loisirs, à Mouzieys Panens (7500 m<sup>2</sup>) et Saint Marcel Campes (5000 m<sup>2</sup>). Dans les 2 cas, la surface du STECAL est trop importante. Nous rappelons que le périmètre des STECAL doit correspondre à la délimitation des projets de constructions afin de garantir la préservation du foncier.

## **Les changements de destination :**

En zone A, 267 bâtiments agricoles ont été désignés comme pouvant changer de destination. La destination finale prévue n'est pas toujours indiquée mais il s'agit dans la grande majorité des cas de création de logements/hébergements.



Le nombre de 267 nous interpelle car il s'ajoute à l'objectif de création de 200 logements par construction nouvelle et car ces changements de destination ont un impact fort sur l'espace agricole, comme vous le soulignez dans l'axe 1 du PADD.

Cet impact correspond au mitage de l'espace agricole qui engendre des gênes potentielles à l'activité agricole (réciprocité avec les bâtiments agricoles, plans d'épandage, zones de non traitement, conflits de voisinage engendrés par les nuisances inhérentes à l'activité agricole). Un autre impact est la part de foncier retirée de l'agriculture autour du projet de changement de destination pour la création de parcs d'agrément.

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.**

L'atlas des changements de destination fourni ne nous permet ni d'analyser le type de bâtiments concernés puisqu'il n'y a pas de photos de ces bâtiments ni les interactions avec l'activité agricole (périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage, projets en prolongement de l'activité agricole...)

Par contre, les photos aériennes nous permettent de distinguer les changements de destinations concernant des granges isolées dans un espace agricole. Nous en avons recensé au moins 40.

**Nous demandons que la liste des projets soit réexaminée et que les cas de bâtiments isolés soient exclus.**

### Règlement écrit

Concernant les annexes, vous proposez une emprise au sol cumulée hors piscines de 100 m<sup>2</sup> ; cette surface cumulée est excessive en zone A. **Nous demandons de la limiter à 50 m<sup>2</sup>, ce qui est conforme à la définition des annexes et limite l'artificialisation des sols.**

Nous émettons en conséquence un avis favorable à ce projet assorti des réserves suivantes :

- Retravailler les 2 zones AU citées pour limiter leur impact sur l'espace agricole,
- Limiter l'emprise des 2 STECAL AS2 aux projets de construction,
- Réexaminer la liste des changements de destination en excluant les bâtiments agricoles isolés afin de limiter le mitage de l'espace agricole,
- Limiter la taille des annexes dans le règlement de la zone A.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Claude HUC



