



**PRÉFET  
DU TARN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **Communauté de communes du Cordais et du Causse**

**Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal**

**Avis de l'État**

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| 1 Introduction.....  | 3  |
| 1.1 Rédacteurs du présent avis.....  | 3  |
| 1.2 Appréciation générale du projet de PLUI.....   | 3  |
| 2 Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme)..... | 5  |
| 2.1 Objectif démographique.....  | 5  |
| 2.2 Consommation d'espace.....   | 5  |
| 2.2.1. Étude de densification.....   | 5  |
| 2.2.2. Consommation d'espace du projet de PLUI.....  | 6  |
| 2.2.2.1 Au regard de la consommation passée les 10 dernières années.....   | 6  |
| 2.2.2.2 Au regard des attentes de la loi Climat et Résilience.....   | 6  |
| 2.3 Habitat – Un objectif de production de logements cohérent.....   | 7  |
| 3 Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure..... | 8  |
| 3.1 SRADDET Occitanie.....   | 8  |
| 3.2 SCoT du Carmausin Ségala Causse et Cordais.....  | 8  |
| 3.3 PCAET du Cordais et du Causse.....   | 9  |
| 4 Analyse des pièces constitutives du dossier.....   | 10 |
| 4.1 Rapport de présentation.....   | 10 |
| 4.1.1. Éléments du paysage et du patrimoine à protéger.....  | 10 |
| 4.1.2. Éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue.....   | 10 |
| 4.1.3. Bâtiments pouvant changer de destination.....   | 11 |
| 4.1.4. Assainissement des eaux usées.....  | 12 |
| 4.2 Orientations d'aménagement et de programmation.....  | 12 |
| 4.3 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....  | 13 |
| 5 Des corrections et des précisions à apporter.....  | 14 |
| 5.1 Rapport de présentation.....   | 14 |
| 5.2 Règlement graphique.....   | 14 |
| 5.3 Règlement écrit.....   | 14 |
| 6 Format informatique du document d'urbanisme.....   | 16 |
| 7 Avis des autres services de l'État.....  | 17 |
| 7.1 Tableau de synthèse des avis.....  | 17 |
| 7.2 Avis des services.....   | 17 |
| Annexe n°1.....  | 18 |

# **1 Introduction**

## **1.1 Rédacteurs du présent avis**

Le présent avis a été rédigé par le service connaissance des territoires et urbanisme (SCTU) de la direction départementale des territoires (DDT) du Tarn. Il est complété dans sa dernière partie par les avis des autres services de l'État.

## **1.2 Appréciation générale du projet de PLUI**

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Cordais et du Causse (4C) a été prescrite le 10 octobre 2018. Il s'agit du premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale sur ce territoire.

À l'issue d'un travail important et de qualité mené pendant plus de 5 ans par les élus, le projet de PLUI a été arrêté le 13 mai 2024.

Depuis la prescription du PLUI en 2018, l'urbanisme a connu de profondes avancées au regard :

- des évolutions législatives importantes : loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 et loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi CLIRE) du 22 août 2021,
- de la crise COVID avec un déploiement accéléré du télétravail entraînant une modification des mobilités,
- de la crise énergétique, de la prise de conscience de l'importance de la souveraineté alimentaire et du renforcement de celle des enjeux climatiques et environnementaux.

Dans la continuité des orientations et enjeux identifiés par l'État en 2019 à travers son porter à connaissance, ce nouvel urbanisme doit également trouver des réponses dans le document aujourd'hui arrêté.

Sur le plan de la gestion économe de l'espace et de l'engagement vers une trajectoire de zéro artificialisation nette à horizon 2050 demandée par la loi CLIRE, le projet de PLUI doit s'appréhender au regard de 3 niveaux d'analyse.

### **1 - Compatibilité au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) :**

Avec une consommation planifiée en extension pour l'habitat<sup>1</sup> de 21,1 ha, le projet de PLUI à l'horizon 2033 est compatible avec la prescription n°9 et le tableau d'objectifs qui l'accompagne du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais qui fixe une enveloppe de consommation à usage résidentiel de 37 ha (sur une période ramenée à 10 ans).

### **2 - Compatibilité au regard de la modération de la consommation passée les 10 dernières années (2013-2023) :**

Le projet de PLUI, établi pour une durée de 10 ans (2023-2033), fixe une consommation d'espace planifiée de 29,1 ha (cf. § 2.2 du présent avis), tous usages confondus, plus faible d'environ 10 % que celle effective constatée sur la décennie précédente 2013-2023 et évaluée à 31,1 ha.

---

<sup>1</sup> unique critère retenu par le SCoT sur la consommation autorisée par commune

Néanmoins cette consommation a été prévue dans une logique de confortement des zones déjà urbanisées. Afin d'atteindre cet objectif, le document d'urbanisme priorise la densification à l'extension avec des zones à urbaniser (zone AU) essentiellement situées dans les bourgs, il ne prévoit aucun développement de hameaux. L'organisation du développement urbain, polarisé et resserré autour des centres bourgs, constitue un réel progrès par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs communaux.

### 3 - Compatibilité au regard de la loi CLIRE :

La loi CLIRE fixe comme objectif une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport aux 10 dernières années précédant la promulgation de la loi.

Si cette disposition de la loi ne s'impose pas dès à présent à ce document, les hypothèses de consommation semblent compatibles avec une dynamique de sobriété foncière tendant vers une réduction qui reste néanmoins limitée.

Il convient toutefois de rappeler que le plan devra s'y conformer à compter du 22 février 2028. Pour cela, l'intercommunalité devra alors réduire son besoin foncier de façon drastique. À ce titre, les services de l'État attirent l'attention des élus sur cet effort nécessaire et obligatoire pour atteindre les objectifs de sobriété foncière, et ce dès 2028. Il s'agit d'une réflexion qui doit d'ores et déjà être anticipée pour respecter les exigences réglementaires en la matière.

Afin de clarifier et de sécuriser le projet de PLUI, ce dernier peut être amélioré :

- en s'assurant de sa prise en compte ou compatibilité avec les documents de rang supérieur (SRADDET, SCoT et PCAET),
- en renforçant, dans le rapport de présentation, les justifications des choix qui ont permis de retenir comme éléments à protéger certains espaces boisés, certaines zones humides et haies,
- en précisant le règlement écrit.

Enfin dans le présent avis, l'État émet des remarques qui sont graduées selon les 2 niveaux croissants suivants :

- l'observation formulée à titre de proposition,
- la recommandation formulée pour apporter tous les compléments qui s'imposent au plan visant à le sécuriser.

## 2 Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme)

### 2.1 Objectif démographique

Entre 2012 et 2021, la population de la communauté de communes du Cordais et du Causse (4C) est passée de 5477 habitants à 5290 (source Insee), soit une régression démographique de 0,38 % par an.

Le projet de PLUI fixe, quant à lui, un taux de croissance annuel de + 0,33 %, pour atteindre une population de 5 500 habitants en 2033 (cf. rapport de présentation, pièce 1.C, page 83). Cet objectif de + 264 habitants, affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est cohérent avec celui défini dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais (CSCC) qui prévoit un gain de population de 267 habitants en 10 ans.

#### Observation :

**Il convient de constater que les auteurs du PLUI se sont contentés de reprendre l'objectif démographique maximal défini par le SCoT. Au vu de l'évolution de population observée entre 2012 et 2021, il aurait été plus pertinent de retenir un taux de croissance plus modéré.**

### 2.2 Consommation d'espace

#### 2.2.1. Étude de densification

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prescrit que le rapport de présentation (RP) doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le RP répond à l'attente du code de l'urbanisme en proposant une analyse de qualité intitulée « Potentiel de densification » (cf. RP – pièce 1A – page 169 et pièce 1.D.5).

Cette dernière identifie un potentiel de densification de 15,1 ha, qui comprend 3,8 ha d'espaces aujourd'hui agricoles au sein de la trame urbaine existante donc générant une consommation d'espace future.

**Ces 3,8 ha de consommation d'espace au sein de la trame urbaine ne sont pas repris dans le bilan final de la consommation d'espace du PLUI. Pour autant, ils sont bien intégrés dans le potentiel de densification (cf. RP, pièce 1.A, page 169), potentiel pris en compte dans la définition du besoin foncier du projet de plan (cf. RP, pièce 1.C, page 84).**

Il est à noter que l'analyse définit aussi un besoin d'extension à vocation d'habitat et qui est à prendre en compte dans la consommation d'ENAF (cf. RP – pièce 1.C – page 85) :

| Potentiel d'extension                 |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Extensions simples                    | 7,5 ha         |
| Extensions avec densité               | 5,5 ha         |
| Extensions soumises à OAP (zones 1AU) | 8,1 ha         |
| <b>Total</b>                          | <b>21,1 ha</b> |

Pour répondre à l'évolution démographique envisagée, il est nécessaire de programmer la construction de 203 nouveaux logements (cf. paragraphe 2.3 du présent avis). À raison d'une densité moyenne de 7 logements à l'hectare (valeur retenue par la collectivité), 29 hectares sont nécessaires pour réaliser ces logements.

En retenant un potentiel de densification de 15,1 ha et un coefficient de rétention de 50 % dans la trame urbaine, le besoin foncier en extension du projet de PLUI, pour l'habitat, est au final de 21,4 ha (cf. RP, pièce 1.C, page 84).

**Il convient donc de relever que le projet de zonage du PLUI en prévoyant une enveloppe foncière, pour l'habitat, de 21,1 ha en extension est cohérent avec le besoin de 21,4 ha nécessaires pour le nombre de logements à réaliser.**

## 2.2.2. Consommation d'espace du projet de PLUI

En préambule, en utilisant le potentiel d'extension vu précédemment et le bilan du zonage (cf. RP – pièce 1.C – page 90), la consommation foncière du projet de PLUI s'établit à :

| Consommation foncière du projet de PLUI                                |                |
|--|----------------|
| Potentiel d'extension (habitat)  | 21,1 ha        |
| Zones 1AUE (équipement)  | 0,9 ha         |
| Zones 1AUL (loisirs)   | 1,7 ha         |
| Zones 1AUM (mixte)   | 0,6 ha         |
| Zones 1AUX (activités)   | 2,3 ha         |
| Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (AS1, AS2 et AS3) | 2,5 ha         |
| <b>Total</b>   | <b>29,1 ha</b> |

### 2.2.2.1 Au regard de la consommation passée les 10 dernières années

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prescrit que le rapport de présentation (RP) doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années avant l'arrêt du projet de plan.

Cette analyse a été réalisée en utilisant comme source les permis de construire délivrés sur cette période. Cette méthode permet d'aboutir à une consommation d'espace sur la période 2013-2022 de 31,1 ha (cf. RP – pièce 1.A – pages 165 à 167).

Pour information, il convient de rappeler que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche une consommation foncière de 36 ha au cours des 10 dernières années (le PADD a été débattu en février 2023) et tend à un objectif de réduction de cette consommation de 10 %, ce qui fait un total de superficie consommable de 32,4 ha.

**Le projet de PLUI, en planifiant un besoin foncier de 29 ha d'ici 2033, engage la 4C vers une trajectoire minimale de réduction de la consommation d'espace, de l'ordre de 10 % par rapport à celle observée les 10 dernières années, ce qui est cohérent avec les objectifs du PADD.**

### 2.2.2.2 Au regard des attentes de la loi Climat et Résilience

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi CLIRE, fixe comme objectif une réduction de la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport aux 10 dernières années précédant la promulgation de la loi.

Si cette disposition de la loi ne s'impose pas dès à présent à ce document, les hypothèses de consommation semblent compatibles avec une dynamique de sobriété foncière tendant vers une réduction qui reste néanmoins très limitée. En effet, le dossier ne fait pas apparaître la consommation prévisionnelle d'ENAF pour la période 2021-2031.

De notre analyse, entre 2021 et 2033, la consommation planifiée, comprenant les coups partis depuis 2021-2022 (1,2 ha), représenterait environ 30,2 hectares soit une réduction probable d'environ 10 % par rapport à la décennie 2011-2021 qui a généré une consommation effective de 33,5 hectares selon les données de la collectivité. Il est à préciser que les efforts de réduction issus des dernières dispositions de la loi CLIRE qui a notamment repoussé la « climatisation » des PLU au 22 février 2028 s'imposeront à la prochaine version du PLUi.

Ceci étant, il est important que la collectivité soit consciente que ce premier palier reste une étape limitée vers les efforts de réduction sur la consommation attendus au prochain PLUi (à horizon 2028) qui seront prochainement fixés par le SRADDET puis par le SCOT.

**Recommandation :**

**Les services de l'État attirent l'attention de la collectivité sur cette prochaine étape qui, malgré les efforts déjà réalisés, sera contraignante. À ce titre, l'État demande à la collectivité de phaser d'ores et déjà leurs ouvertures à l'urbanisation pour permettre une trajectoire plus sobre d'ici 2028.**

**Observation :**

**La collectivité peut également afficher la consommation prévisionnelle au titre de la loi CLIRE (2021-2031) afin d'expliquer la trajectoire suivie.**

## **2.3 Habitat – Un objectif de production de logements cohérent**

Le RP (cf. pièce 1.C – pages 82 à 84) définit un nombre total de logements à créer de 203 en 10 ans pour répondre à l'ambition démographique de la 4C (+ 264 habitants), au desserrement du ménage, à la proportion de logements vacants... 58 logements vacants sont aussi à réinvestir.

À titre d'information, le SCoT du Carmausin du Ségala, du Causse et du Cordais demande, à travers sa prescription n°9 et le tableau des objectifs qui l'accompagne, que l'intercommunalité soit en mesure de produire 275 logements neufs et en réinvestisse 58 en 10 ans.

Le potentiel constructible qui se déduit des différentes pièces du projet de PLUI (rapport de présentation, zonage et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est le suivant :

| <b>Nombre de logements potentiels à créer</b>   |                                 |                            |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Logements à créer au sein de la trame urbaine</b>  | <b>Coefficient de rétention</b> | <b>Nombre de logements</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une OAP à Mouzieys-Panens prévoit la création de 10 logements en zone UA,</li> <li>• Une OAP aux Cabannes prévoit la création de 10 logements en zone UC,</li> <li>• Environ 98 logements au sein des dents creuses et des mutations parcellaires</li> </ul> | 50 %                            | 60                         |
| <b>Logements à créer en extension de la trame urbaine</b>   | <b>Coefficient de rétention</b> | <b>Nombre de logements</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 OAP qui prévoient la création de 78 logements en zone AU</li> <li>• Environ 94 logements au sein des petites extensions urbaines,</li> </ul>  | Nul                             | 172                        |
|   | <b>Total</b>                    | <b>232</b>                 |
|   |                                 |                            |

(Cf. rapport de présentation, pièce 1.C, page 85)

En programmant la réalisation de 290 logements (58 en réinvestissement et 232 en création), le projet de PLUI est compatible avec les objectifs du SCoT.

### **3 Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure**

Les documents d'urbanisme obéissent à une organisation hiérarchique, en ce sens ils doivent intégrer les dispositions des documents dits de portée supérieure.

La 4C est aujourd'hui couverte par les documents d'aménagement du territoire suivants :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie approuvé le 14 septembre 2022 par arrêté préfectoral,
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) intégrateur du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais (CSCC), approuvé le 4 mars 2019,
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Cordais et du Causse approuvé le 6 février 2020 et élaboré dans le cadre d'une démarche volontaire.

Ces documents, tous trois de portée supérieure au projet de PLUI de la 4C, établissent entre eux la hiérarchie décroissante suivante : SRADDET / SCoT / PCAET.

Au final, le projet de plan intercommunal doit :

- être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET et prendre en compte les objectifs de ce dernier (art. L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme),
- être compatible avec le SCoT (art. L.131-4 du code de l'urbanisme),
- prendre en compte le PCAET (art. L.131-5 du code de l'urbanisme).

#### **3.1 SRADDET Occitanie**

Le SCoT, entré en vigueur avant le SRADDET, n'a pas encore procédé à l'analyse de compatibilité et de prise en compte avec les dispositions de son document de portée supérieure demandée par l'article L.131-3 du code de l'urbanisme. Par conséquent, c'est au PLUI de réaliser cette analyse dans le cadre de son élaboration (cf. art. L.131-6 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation du PLUI ne fait à aucun moment référence au SRADDET et n'a pas fait l'analyse mentionnée ci-dessus.

#### **Recommandation :**

**Il est demandé de compléter le rapport de présentation : d'une part par l'analyse de la compatibilité du projet de PLUI avec les règles générales du SRADDET et d'autre part, par la prise en compte de ses objectifs.**

#### **3.2 SCoT du Carmausin Ségala Causse et Cordais**

Comme il a été vu précédemment, le projet de PLUI apparaît compatible avec certaines prescriptions du SCoT du CSCC :

| <b>Objectif</b><br><i>(période de 10 ans)</i>        | <b>Projet de PLUI</b> | <b>SCoT du CSCC</b><br><i>(prescription n°9 et tableau d'objectifs associé)</i> |
|--|-----------------------|---|
| Evolution de population                              | + 264 habitants       | + 267 habitants   |
| Construction de logements neufs                      | + 232 unités          | + 275 unités  |
| Réinvestissement de logements                        | + 58 unités           | + 58 unités   |
| Consommation d'espace<br><i>(vocation d'habitat)</i> | + 21,1 ha             | + 37 ha   |

Toutefois, le rapport de présentation (pièce 1.A – pages 18 à 24) se contente simplement d'énumérer les prescriptions du SCoT sans démontrer leur déclinaison, dans un rapport de compatibilité, dans le projet de PLUI.

Par exemple, il est indiqué dans le tableau « Prescriptions à intégrer au PLU » : « *La nouvelle population devra être répartie de manière cohérente au sein de l'armature territoriale du SCoT : 14 % de la nouvelle population sera concentrée dans les pôles d'équilibre et 23 % au sein de l'espace rural, dont 13 % sur les pôles relais (prescription n°3 du SCoT)* ».

Le RP ne démontre à aucun moment la traduction de cette prescription n°3 dans le projet de PLUI.

**Recommandation :**

**Le rapport de présentation doit être complété d'une analyse justifiant de la compatibilité du projet de PLUI avec le SCoT du CSCC.**

### **3.3 PCAET du Cordais et du Causse**

Le projet de PLUI ne fait pas la démonstration de sa prise en compte du PCAET (cf. RP – pièce 1.A – pages 17 et 18).

Néanmoins au regard des orientations du PADD et de sa traduction réglementaire, il apparaît que le PLUI prend en compte certaines actions portées par le PCAET : AGRI\_ALI1 « Préservation et mobilisation du foncier », AGRI\_BIO2 « Créer des réserves de biodiversité et de stockage de carbone, renforcer les continuités écologiques », par exemple.

Sur le volet des déplacements, les transports en commun et la création de connexions douces dans et entre les bourgs ont été abordés mais les mobilités alternatives à la voiture individuelle (covoiturage TEPOS\_MOB1, mobilités solidaires TEPOS\_MOB5) ont été peu évoquées, alors que la voiture individuelle est très largement utilisée sur le territoire de la 4C.

**Recommandation :**

**Le rapport de présentation doit être complété d'une analyse justifiant la prise en compte du PCAET du Cordais et du Causse par le projet de PLUI.**

## **4 Analyse des pièces constitutives du dossier**

### **4.1 Rapport de présentation**

#### **4.1.1 Éléments du paysage et du patrimoine à protéger**

Le rapport de présentation identifie les éléments du paysage et du patrimoine suivants à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. pièce 1.C, pages 91 à 93) :

- éléments surfaciques : 5 ensembles bâtis remarquables, 2 espaces verts qualitatifs et 7 petits espaces boisés dans la trame urbaine,
- 47 éléments linéaires, majoritairement des murs et des murets de pierre sur la commune de Bournazel,
- 127 éléments ponctuels repérés sur le territoire.

Si les éléments ponctuels ont été localisés dans l'atlas du « Patrimoine bâti » (cf. RP, pièce 1.D.3), ce n'est pas le cas pour les autres éléments (surfaciques et linéaires).

#### **Observation :**

**Les éléments surfaciques et linéaires à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pourraient être recensés dans un atlas dédié. Ceci permettrait de les identifier et de les localiser facilement.**

#### **4.1.2 Éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue**

Le rapport de présentation identifie des éléments de continuité écologique et de trames verte et bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (cf. pièce 1.C, page 94).

Cinq espaces boisés sont à préserver afin de protéger les réservoirs de biodiversité. Ils sont répartis sur les quatre communes suivantes : Bournazel, Cordes-sur-Ciel, Livers-Cazelles et Vindrac-Alayrac. Or, sur le zonage de Cordes-sur-Ciel (planche 1), plus de cinq espaces boisés à protéger sont déjà identifiés :

- secteur de Lasbordes,
- vallée du Cérou,
- secteur de la Vergnade,
- zone UC à la Vaurrelle,
- zone N près de Lestar,
- secteur de Lendrevie : plusieurs bois identifiés.

De plus, des espaces boisés à préserver apparaissent sur les zonages d'autres communes : Penne et les Cabannes par exemple.

Quatre zones humides (dont un petit lac et une mare naturelle) ont également été identifiées à préserver : une à Souel, une à Saint-Michel-de-Vax et deux autres à Vaour.

Or, sur les plans de zonage, aucune zone humide n'est protégée à Saint-Michel-de-Vax et seulement une zone est identifiée à Vaour.

L'état initial de l'environnement (cf. RP, pièce 1.A, pages 93 et 94) recense les habitats naturels présents sur le territoire de la 4C, et notamment de nombreuses zones humides (rivière à cours lent, étangs, mares et cours d'eau).

Les zones humides relèvent d'un très fort enjeu de biodiversité mais aussi d'atténuation au changement climatique.

La mise en œuvre d'un outil réglementaire de préservation sur seulement 4 zones humides interroge, notamment au vu du nombre de ces dernières présentes sur le territoire de la 4C. Le rapport de présentation doit être renforcé des éléments qui ont présidé ce choix.

Des haies ont été identifiées à préserver sur les communes de Cordes-sur-Ciel, Bournazel et Penne.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, cf. pièce 2 – page 8) inscrit dans une de ces orientations le maintien des haies existantes : « Actuellement, les haies ont tendance à être supprimées, ce qui engendre une détérioration des terrains et une disparition des chemins ruraux. Afin de contrer ce phénomène, la 4C souhaite préserver les haies existantes, et favoriser le maintien des chemins pédestres. Par ailleurs, ces éléments sont des marqueurs paysagers notables et des vecteurs importants pour les corridors écologiques qui maillent le territoire. »

Le fait de n'avoir préservé des haies que sur 3 communes alors que c'est une orientation générale du PADD interroge. Le rapport de présentation doit être renforcé des éléments qui ont présidé ce choix.

#### **Recommandation :**

**Au sujet de la préservation des éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue, il conviendra d'une part de mettre en cohérence le rapport de présentation avec les plans de zonage et d'autre part de justifier les choix qui ont permis de retenir les éléments à protéger mentionnés ci-dessus, par rapport à l'ensemble des espaces identifiés dans l'état initial de l'environnement : espaces boisés, zones humides et haies.**

### **4.1.3. Bâtiments pouvant changer de destination**

Le rapport de présentation recense 267 bâtiments en zones agricole et naturelle pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (cf. RP – pièce 1.C – page 95).

Ces bâtiments sont identifiés dans un atlas qui leur est dédié (cf. RP – pièce 1.D.1) et reportés sur les plans de zonage.

Les critères de sélection qui ont permis de les retenir sont clairement expliqués dans le RP (cf. pièce 1.C – page 95).

Toutefois, il est nécessaire de rappeler que l'identification dans le PLUI de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'urbanisme. En effet, suivant l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, 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 (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin il convient de rappeler qu'une construction existante ne pourra faire l'objet d'un changement de destination que si cette dernière n'est pas considérée comme une ruine.

La notion de ruine est définie par le juge administratif en l'absence de définition légale. Celle-ci est appréciée au regard de l'état de délabrement des éléments de la structure, c'est-à-dire essentiellement du gros œuvre et de la toiture. C'est ainsi que la cour administrative d'appel de Bordeaux, dans son arrêt du 17 décembre 2007 (requête n°05BX01811), est venue préciser qu'un bâtiment présente un caractère de ruine lorsque le cinquième des murs et la moitié de la toiture sont détruits. Dès lors la réhabilitation d'une ruine s'apparente à une construction neuve.

L'atlas des changements de destination (cf. RP – pièce 1.D.1) ainsi que les plans de zonage identifient plusieurs constructions qui relèvent de la ruine. Sans que la liste soit exhaustive, c'est le cas pour les exemples suivants :

- Cordes-sur-Ciel au lieu-dit « la Mestroune » (CD n°2),
- Cordes-sur-Ciel au lieu-dit « Cami Moulié » (CD n°5),
- Cordes-sur-Ciel au lieu-dit « Aurifat » (CD n°9),
- Cordes-sur-Ciel au lieu-dit « Sillandes » (CD n°11),
- Labarthe-Bleys au lieu-dit « La Janade » (CD n°3),
- Laparrouquial au lieu-dit « Peyrière » (CD n°15),
- Le Riols au lieu-dit « Le Riols » (CD n°5),
- Marnaves au lieu-dit « Mayrin » (CD n°5),

### **Recommandation :**

Il conviendra de retirer tous les bâtiments présentant un état de ruine de ceux identifiés comme pouvant changer de destination dans le document d'urbanisme (atlas des changements de destination, plans de zonage).

Dans les critères de sélection des bâtiments pouvant changer de destination (cf. pièce 1.C – page 95), il conviendra de rajouter celui qui interdit le changement de destination pour un bâtiment identifié comme ruine.

#### **4.1.4. Assainissement des eaux usées**

Le rapport de présentation (cf. pièce 1.A, page 172) établit un état des lieux succinct de l'assainissement des eaux usées sur le territoire de la 4C.

Pour le volet assainissement collectif, les capacités des stations d'épuration à traiter les effluents supplémentaires issus des futurs développements urbains n'ont pas été démontrées.

L'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, aux termes duquel « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » indique que l'insuffisance des capacités des stations d'épuration est un élément qui est vérifié au stade des autorisations d'urbanisme. Ensuite, l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme, selon lequel « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ». À ce titre, les capacités des stations d'épuration à traiter les effluents supplémentaires issus des futurs développements urbains doivent être démontrées.

### **Recommandation :**

Il conviendra de renforcer le rapport de présentation sur le volet de l'assainissement des eaux usées et de justifier que les stations d'épuration présentes sur le territoire de la 4C ont les capacités à traiter les effluents supplémentaires issus des futurs développements urbains.

## **4.2 Orientations d'aménagement et de programmation**

### **OAP n°001 à Bournazel**

Une zone 1AU (à urbaniser), couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), est mise en œuvre dans le bourg de Bournazel. Cette OAP couvrant une surface importante de 2,3 ha programme la réalisation de 15 logements individuels au minimum et d'un habitat collectif locatif pouvant accueillir 3 ou 4 logements de type T2.

L'OAP est phasée comme suit :

- un premier lot (partie sud de l'OAP), concernant l'habitat collectif, à aménager à court terme,
- un second lot (partie nord-est de l'OAP), concernant l'habitat individuel, à aménager à moyen terme,
- un lot indépendant (partie nord-ouest), concernant aussi l'habitat individuel, à aménager à court terme.

De plus, l'OAP est traversée par un corridor écologique identifié dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Midi-Pyrénées. Le maintien de celui-ci n'est pas pris en compte dans ladite OAP.

**Observation :**

**Au vu de l'importance de la zone et du phasage proposé, il conviendrait de geler une partie de la zone 1AU en la classant en zone à urbaniser dite fermée (2AU). Cette dernière pourrait être ouverte à l'urbanisation lorsque les logements de la zone 1AU auront été construits.**

**Enfin des dispositions doivent être mises en œuvre dans le schéma d'aménagement afin d'assurer la préservation du corridor écologique identifié.**

### ***OAP n°001 à Cordes-sur-Ciel***

Une zone 1AU (à urbaniser), couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), est instaurée au nord de Cordes-sur-Ciel. Malgré la présence de trois maisons isolées, ce secteur ne revêt pas de caractère urbain mais plutôt naturel et agricole.

Les zones, qui sont généralement classées en AU, le sont parce qu'elles sont contiguës à une zone urbaine (U) et desservies par les réseaux nécessaires à leur développement futur.

Au cas présent, les choix d'urbaniser ce secteur et de le classer en 1AU interrogent.

**Observation :**

**Il conviendrait, à la place de la zone 1AU, de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) plus adapté à la qualité agricole et naturelle des lieux. Le périmètre du secteur devra se rattacher au plus près des bâtiments déjà existants et limiter le nombre de constructions futures (prévoir 1 à 2 maisons au maximum).**

### ***OAP n°001 à Milhars***

A Milhars, au lieu-dit « Péchadou » le projet de PLUI prévoit une zone 1AU couverte par une OAP. Cette zone qui se développe en extension urbaine n'est pas suffisamment connectée au hameau. Il conviendrait de revoir le périmètre de la zone 1AU de façon à la recoller au bourg et assurer une trame urbaine plus compacte.

Enfin une partie de la zone pourrait être reclassée en 2AU (zone à urbaniser dite « fermée »). Cela permettrait de phaser l'OAP pour une meilleure urbanisation du secteur.

**Observation :**

**Il conviendrait de revoir la zone 1AU de Milhars et son OAP dans le souci d'améliorer le développement urbain du lieu-dit Péchadou.**

## **4.3 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Le projet de PLUI prévoit la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricole et naturelle. Ces secteurs permettent, à titre exceptionnel et sous certaines conditions, de déroger au principe d'inconstructibilité qui prévaut dans ces zones.

Comme leur nom l'indique, les STECAL doivent avoir une taille limitée. Au regard de ce critère, deux secteurs interrogent :

- à Mouzieys-Panens : le STECAL n°S01 à vocation d'activités de loisirs prévoit notamment la construction d'un bâtiment de 100 m<sup>2</sup> pour créer des vestiaires, un espace de vente et de restauration, ainsi qu'une annexe sur une superficie est de 7 543 m<sup>2</sup>,
- à Saint-Marcel-Campes : le STECAL n°S01 à vocation d'activités de loisirs prévoit l'implantation de 3 habitats légers de loisirs (HLL) sur une superficie de 5 060 m<sup>2</sup>.

**Observation :**

**Au vu de l'importance des surfaces utilisées (plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans les 2 cas), il conviendrait de réduire les périmètres des STECAL au strict nécessaire, en les restreignant au plus près des bâtis et installations projetés.**

## 5 Des corrections et des précisions à apporter

### 5.1 Rapport de présentation

Pièce 1.A – page 126 : Pour le risque inondation, il est indiqué que le territoire de la 4C est couvert par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) du bassin du Cérou. Ce territoire est aussi concerné par le PPRI du bassin de la Vère approuvé en 2013. Il conviendra de compléter le RP de cette information.

### 5.2 Règlement graphique

Dans la légende générale des plans de zonage, il conviendrait :

- d'indiquer le site patrimonial remarquable de Penne en complément de celui de Cordes-sur-Ciel (les deux sont bien identifiés dans l'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique),
- dans un souci de cohérence, pour les prescriptions, de donner la référence du code de l'urbanisme à chaque fois, par exemple sur le sujet de la diversité commerciale à protéger ou à développer « *selon les dispositions de l'article L.151-16 alinéa 1 du code de l'urbanisme* »,

### 5.3 Règlement écrit

Il conviendrait de corriger, dans le règlement écrit, les points suivants :

Page 5 : « *Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse, soit la totalité des 22 communes.* » La 4C comporte 25 communes depuis l'arrivée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 d'Amarens, Donnazac et Frausseilles. Ces dernières n'ont pas été intégrées à l'élaboration du PLUI. Par conséquent, le présent règlement s'applique aux communes de la 4C sauf Amarens, Donnazac et Frausseilles.

Page 8 – DC5 – Architecture bioclimatique : pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendrait d'utiliser le conditionnel.

Page 14 – DC11 – Réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli : « *Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous 10 ans d'une construction régulièrement édifiée détruite ou démolie. L'article L.111-15 du code de l'urbanisme est applicable en zone U.* »

Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, cette règle est d'une application difficile. En effet, comment reconstruire à l'identique, au bout de 10 ans, une construction qui ne ressemble plus à ce qu'elle a été ? Il conviendrait de préciser la règle par le commentaire suivant : « *La reconstruction à l'identique s'apprécie au regard de tout document qui permet de retrouver l'aspect initial de la construction : ancien permis de construire, plans, photos...* ».

Page 20 : Zone UA – Article 2.1 – Volumétrie et implantation :

Surface : Annexes

« *Par ailleurs, en cas de besoin de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur une unité foncière, des surfaces limitées pourront être imposées aux pétitionnaires* ».

Cette règle est difficile à instruire. Comment est définie la limite de la surface de l'annexe à construire ? Il conviendrait de préciser cette règle.

Implantation par rapport aux voies / aux limites séparatives : Extensions et annexes

« *Non réglementé* ».

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du front bâti / sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres. Il est surprenant de voir qu'il n'y a pas de règle pour les extensions et les annexes. L'alignement voulu risque alors de disparaître.

#### Clôtures :

Il conviendrait d'indiquer la hauteur maximale pour les murets.

Ces observations formulées pour la zone UA concernent également les autres zones urbaines ou à urbaniser.

Page 57 : Zone N – Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités :

*« Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées par voie de changement de destination dans toute la zone N à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme et à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site (sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme) ».*

En zone naturelle (N), le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et non pas l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Page 64 : Zone NL – Article 1.2 – Interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités :

*« L'occupation du sol par des hébergements de loisirs légers de type tente est autorisée ».*

Cette rédaction n'autorise pas l'implantation des autres hébergements de loisirs légers : chalets, mobil-homes... Il conviendra de s'assurer que c'est bien la volonté de la collectivité de n'autoriser que des tentes en zone NL.

Zones A et N – Article 2.1 – Volumétrie et implantation :

Il est **recommandé** d'utiliser les préconisations de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) relatives aux annexes et extensions des bâtiments existants en zones agricoles (A) et naturelles (N) :

- limiter les extensions en proposant une règle qui plafonne à 250 m<sup>2</sup> la surface de plancher de la totalité du bâti, soit « construction existante + extension(s) < 250 m<sup>2</sup> »,
- limiter à 30 m<sup>2</sup> l'emprise au sol d'une annexe,
- limiter à 60 m<sup>2</sup> l'emprise au sol des piscines,
- limiter à 25 m la distance d'implantation des annexes au logement existant.

## **6 Format informatique du document d'urbanisme**

En application de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, à compter du 1er janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

À l'issue de cette publication, le PLUi devient exécutoire dès sa transmission au préfet du fait de la couverture de l'intercommunalité par un SCoT. Les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme n'ont pas été modifiées par cette réforme.

En cas de dysfonctionnement du GPU ou de difficultés techniques avérées, les obligations pour la collectivité en charge de la procédure d'élaboration du PLUi sont les suivantes :

- informer le préfet des difficultés rencontrées,
- procéder à une publication sur le GPU dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le PLUI et la délibération sont devenus exécutoires,
- rendre public le PLUI et sa délibération dans les conditions prévues au III ou IV de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'obligation de publication sur le GPU appelle les observations et précisions suivantes :

- seuls les communes et établissements publics compétents sont habilités à publier sur le GPU les documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire,
- la version numérisée devra respecter le standard de dématérialisation du conseil national de l'information géographique (CNIG),
- la publication d'un document d'urbanisme sur le GPU ne dispense pas des transmissions et mesures de publicité visant à rendre le document exécutoire et opposable (art. R153-20 à R153.22 du CU pour un PLUI).
- la publication sur le GPU ne se substitue pas à la nécessité de tenir à disposition du public au siège de l'autorité compétente ou de la préfecture un dossier consultable qui constitue la version faisant foi en cas de différence avec la version numérique.

Les pièces numériques du document d'urbanisme fournies en phase arrêtée (phase 4) ne répondent pas aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.

**Recommandation** : Il conviendra que les pièces numériques du document d'urbanisme fournies en phase d'approbation répondent aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.

## 7 Avis des autres services de l'État

### 7.1 Tableau de synthèse des avis

| Service sollicité           | Date réponse service | Avis service                |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ACADEMIE                    | Pas de réponse       |                             |
| ARMEES                      | 21/05/2024           | Pas d'observation           |
| ARS                         | Pas de réponse       |                             |
| DDETSPP                     | 23/05/2024           | Observations (cf. courrier) |
| DGAC                        | Pas de réponse       |                             |
|                             |                      |                             |
| DDFIP ALBI                  | 29/05/2024           | Pas d'observation           |
| DDFIP CASTRES               | Pas de réponse       |                             |
| DREAL<br>(DT/DMORN)         | Pas de réponse       |                             |
| DIRSO                       | 03/06/2024           | Pas d'observation           |
| GEND. NAT.                  | 28/05/2024           | Pas d'observation           |
|                             |                      |                             |
| INOQ<br>(ex INAO)           | 04/07/2024           | Pas d'observation           |
| OFB                         | Pas de réponse       |                             |
|                             |                      |                             |
| SDIS                        | Pas de réponse       |                             |
| UID Tarn-Aveyron<br>(DREAL) | Pas de réponse       |                             |
|                             |                      |                             |
|                             |                      |                             |
| UDAP                        | Pas de réponse       |                             |
|                             |                      |                             |

### 7.2 Avis des services

Se reporter à l'annexe n°1

# Annexe n°1

## Service des Armées – Réponse du 21 mai 2024

Bonjour,

Par correspondance ci-dessous, dans le cadre de l'avis des services de l'Etat, vous interrogez le ministère des armées sur le projet de PLUi de la Communauté de communes du Cordais et du Causse arrêté le 13/05/24.

L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur les territoires de ces 25 communes.

Par conséquent, l'EMZD de Marseille ne souhaite pas rester associé à cette démarche.

Pour vos prochaines consultations de l'EMZD, merci d'utiliser l'adresse suivante : [emzd-marseille-urbanisme.contact.fct@intradef.gouv.fr](mailto:emzd-marseille-urbanisme.contact.fct@intradef.gouv.fr)

Respectueusement, cordialement.

### **ASC Christophe GLORIAN**

Chargé d'études urbanisme / développement durable  
EMZD MRS / SCSOUT / J-INFRA / Section stationnement



Etat-major de défense de Marseille  
Sous-chefierie Soutien  
J-INFRA  
Section stationnement  
(plan -urbanisme-environnement)



Caserne Audéoud

BP 40026 – 13568 Marseille cedex 02

Tél : 04 91 01 52 99 / PNIA : 864 131 52 99

[christophe.glorian@intradef.gouv.fr](mailto:christophe.glorian@intradef.gouv.fr)

# DDFIP ALBI – Réponse du 29 mai 2024



## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

ALBI , le 29 Mai 2024

### DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN

Pôle Animation du Réseau et Expertise

Direction Départementale des Territoires

Pôle Gestion Fiscale

Service connaissance des territoires et urbanisme

Cité Administrative – Bât. D

Bureau planification

18 Avenue Maréchal Joffre

Cité Administrative

81013 ALBI CEDEX 9

19, rue de Ciron

MÉL. : ddfip@1.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

81013 ALBI CEDEX 09

A l'attention de Arnaud ALDIGUIER

#### POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Dominique GAY  
Téléphone : 05 63 49 59 70  
Mél : dominique.gay@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf à rappeler : Votre courriel du 21/05/2024  
Vos réf. : dossier arrêté du projet de PLUI de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse – Avis DDFIP

Objet : Dossier arrêté du projet de PLUI de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse. - Avis DDFIP

Monsieur le Chargé du bureau planification,

En réponse à votre demande transmise par courriel du 21/05/2024 visé en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la Direction Départementale des Finances Publiques du TARN, ne formule aucune observation particulière sur le document arrêté, du projet de PLUI de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse.

P/Le Directeur des Départemental des Finances Publiques,

Claude BENAZET

Administrateur des finances publiques adjoint

## DIRSO – Réponse du 3 juin 2024

Bonjour,

la DIRSO gestionnaire de la RN88 n'est pas concernée par le projet cité en objet.

Cordialement

--

### **Xavier GAU**

Technicien fonctionnel

District Est

Direction Interdépartementale des Routes du Sud-Ouest

La Vayssonné 81400 ROSIERES

Tel : +33 563361540 - Mobile : +33 631191461

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



**MINISTÈRE  
DE LA  
TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Interdépartementale des Routes du Sud-Ouest

## Gendarmerie nationale – Réponse du 28 mai 2024

Bonjour Monsieur,

Vous nous consultez dans le cadre de la mise en place du PLUi sur la communauté de communes du Cordais et du Causse.

Sur ce territoire, la gendarmerie est concernée sur la commune de Cordes-sur-Ciel.

La caserne étant récente, il n'existe pas de projet à court ou moyen terme de construction sur une nouvelle emprise qui nécessiterait la prise en compte d'une adaptation du PLUi.

En conséquence, la mise en place du PLUi de la 4C n'amène pas d'observation de la part de la gendarmerie.

Cordialement

--

**David GELINEAU**

Major - Chef SAI GGD81

12 place de Verdun - 81000 ALBI

Tél : (+33) 5 63 49 50 13 - Mobile : (+33) 6 15 76 38 77

[www.interieur.gouv.fr](http://www.interieur.gouv.fr)

Direction générale  
de la gendarmerie nationale

# Institut national de l'origine et de la qualité – Réponse du 4 juillet 2024



La Déléguee Territoriale

Dossier suivi par : JL BARRIERE  
Tel. : 05.63.57.14.82  
Mél : [inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr](mailto:inao-toulousegaillac@inao.gouv.fr)

V/Réf : Courrier électronique du 21.05.2024  
Affaire suivie par : ALDIGUIER Arnaud

N/Réf : JLB-SA-82-2024

Objet : Projet arrêté du PLUi  
du Cordais et du Causse

DDT du TARN  
SCTU  
04 JUIL. 2024  
COURRIER ARRIVE



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Monsieur le Directeur

DDT du Tarn  
Pôle urbanisme  
Bureau planification  
Cité administrative  
19 rue de Ciron  
81013 ALBI Cedex 09

Gaillac, le 24 juin 2024

Monsieur le Directeur,

Par courrier électronique reçu le 21 mai 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté du PLUi de la communauté de communes du Cordais et du Causse.

Ce PLUi regroupe les communes de Bournazel, Cordes-sur-Ciel, Labarthe-Bleys, Lacapelle-Ségalar, Laparroquial, Le Riols, Les Cabannes, Livers-Cazelles, Loubers, Marnaves, Milhars, Mouziéys-Panens, Noailles, Penne, Roussayrolles, Saint-Marcel-Campes, Saint-Michel-de-Vax, Saint-Martin-Laguépie, Salles, Souel, Vaour et Vindrac-Alayrac.

Certaines d'entre elles sont situées dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Gaillac », « Gaillac Premières Côtes » et « Roquefort ». Elles appartiennent également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de l'Aveyron », « Comté Tolosan », « Jambon de Bayonne », « Veau d'Aveyron et du Ségala », « Côtes du Tarn », « Canard à foie gras du Sud-Ouest » et « Porç du Sud-Ouest ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

La communauté de communes a pour objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'espace agricole en privilégiant la densification au niveau des bourgs et hameaux existants et propose aussi un développement urbain en continuité de la trame urbaine existante. Elle ambitionne aussi la conquête de logements vacants sur certaines communes ainsi qu'une diminution de la rétention foncière.

La communauté de communes veut mobiliser environ 32 ha destinés au développement résidentiel nécessaire pour l'accueil de 262 habitants supplémentaire d'ici 2033.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Déléguee Territoriale,  
Catherine RICHER

INAO - Délégation Territoriale Occitanie - Site de Gaillac  
Tél : 05 63 57 14 82  
Mail : [INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
52 Place Jean Moulin - 2ème étage - 81600 GAILLAC  
[www.inao.fr](http://www.inao.fr)

## DDETSPP – Réponse du 23 mai 2024

Bonjour,

Suite à votre demande d'avis, voici les remarques de la DDETSPP :

Le PLUi cordais Causse devra tenir compte des contraintes d'éloignement imposées aux futures constructions par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le principe de réciprocité s'appliquant en ce domaine.

A cette fin est jointe la liste des ICPE déclarées sur le territoire des 22 communes concernées, selon les informations détenues à ce jour par nos services.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement

Jacqueline

### **JACQUELINE LANGLOIS**

Inspectrice en santé et protection animales

Santé et protection animales

18 avenue du Maréchal Joffre 81013 ALBI CEDEX 09

Tél: 05 81 27 53 22 - **06 49 61 49 32**

[www.tarn.gouv.fr](http://www.tarn.gouv.fr)



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL, DES SOLIDARITÉS ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS**

Liste des 22 ICPE déclarées sur le territoire de la 4C :

| 1  | A         | B            | C                 | D           | E               | F          | G              | H                      | I                      | J                                   | K                 | L           | M                     | N  | O             | P             | Q                        | R               | S             | T          | U                 |
|----|-----------|--------------|-------------------|-------------|-----------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|--|---------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
|    | Région    | Service AIOT | Sous-service AIOT | Equipe AIOT | Thématique AIOT | Code AIOT  | Siret          | Raison sociale         | Nom usuel              | Adresse 1                           | Adresse 2         | Code postal | Commune               | Courriel d'échange avec l'administration | Coordonnées X | Coordonnées Y | Référentiel géographique | Etat d'activité | Statut Seveso | Statut IED | Régime en vigueur |
| 2  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100404 | 44050381100018 | CAZELLES PATRICE       | CAZELLES PATRICE       | SAINT PIERRE                        |                   | 81170       | Saint-Martin-Laguépie | adresse non renseignée                   | 619366        | 6338218       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 3  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100239 | 40304261700015 | EARL BOURDONCLE        | EARL BOURDONCLE        |                                     | SAULIEU           | 81170       | Milhars               | adresse non renseignée                   | 611365        | 6338161       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | E                 |
| 4  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0003700209 | 42808320800010 | EARL CAMPAGNAC         | EARL CAMPAGNAC         |                                     |                   | 81170       | Vindrac-Alayrac       | adresse non renseignée                   | 611854        | 6329376       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 5  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0006810564 | 79319644500019 | EARL DES TAILLADES     | EARL DU SEGALAR        | Mr Puech Julien                     | Les taillades     | 81170       | Lacapelle-Ségalar     | adresse non renseignée                   | 619334        | 6335642       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 6  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100051 | 32046253400019 | EARL DU SEGALAR        | EARL DU SEGALAR        |                                     | LE MAS DE REY     | 81170       | Bournazel             | adresse non renseignée                   | 617972        | 6335298       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | E                 |
| 7  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100405 | 43267574200014 | EARL PRAT JULIEN       | EARL PRAT JULIEN       | SOMMARD                             |                   | 81170       | Saint-Martin-Laguépie | adresse non renseignée                   | 614634        | 6337327       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 8  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100407 | 50191881700013 | EARL THOURON           | EARL THOURON           | LA PAUSE                            |                   | 81170       | Saint-Martin-Laguépie | adresse non renseignée                   | 617179        | 6337904       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 9  | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100479 | 50999428100020 | GAEC AL POUXET         | GAEC AL POUXET         | Al Pouxet                           |                   | 81140       | Vaour                 | adresse non renseignée                   | 603910        | 6331069       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 10 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0006811033 | 80051585000017 | GAEC DE BERAL          | GAEC DE BERAL          | BERAL                               |                   | 81140       | Penne                 | adresse non renseignée                   | 597232        | 6332763       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 11 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100198 | 42375097500017 | GAEC DE LA NARBONNIE   | GAEC DE LA NARBONNIE   |                                     | LA NARBONNIE      | 81640       | Laparrouquial         | adresse non renseignée                   | 622367        | 6336605       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 12 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0003700638 | 32327880400014 | GAEC DE LA SIRGARIE    | GAEC DE LA SIRGARIE    | La Sirgarié                         |                   | 81170       | Saint-Martin-Laguépie | adresse non renseignée                   | 617140        | 6337986       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 13 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100406 | 41149920500010 | GAEC DINTILLAC         | GAEC DINTILLAC         |                                     | LE FRAYSSE        | 81170       | Saint-Martin-Laguépie | adresse non renseignée                   | 617586        | 6337302       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 14 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100199 | 35226701700015 | GAEC LA COMBE DE BETTY | GAEC LA COMBE DE BETTY |                                     | LA COMBE DE BETTY | 81640       | Laparrouquial         | adresse non renseignée                   | 622157        | 6336902       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 15 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100225 | 43974757700013 | GAEC LABAUTE           | GAEC LABAUTE           |                                     | LIVERS            | 81170       | Livers-Cazelles       | adresse non renseignée                   | 621252        | 6328615       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 16 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0003703503 | 48924938300014 | LIEU-DIT RIEUMACOUS    | GAEC DE LA FORGE       | 1751 ROUTE DE SAINT MARTIN LAGUEPIE |                   | 81170       | Bournazel             | adresse non renseignée                   | 617358        | 6334282       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 17 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0003702714 | 51946175000027 | MARTEAU Ludovic        | MARTEAU Ludovic        | Castanet                            |                   | 81170       | Saint-Marcel-Campes   | adresse non renseignée                   | 620283        | 6332000       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 18 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100050 | 40019420500011 | PRADAL GUILLAUME       | PRADAL GUILLAUME       |                                     | LD LA VERGNE      | 81170       | Bournazel             | adresse non renseignée                   | 617340        | 6335087       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | D                 |
| 19 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0058100166 | 39965502600017 | PUECH DIDIER           | PUECH DIDIER           |                                     | LES TAILLADES     | 81170       | Lacapelle-Ségalar     | adresse non renseignée                   | 619710        | 6336140       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | E                 |
| 20 | OCCITANIE | DDETSPP 81   | PPP 81            | SAE         | ICPE            | 0003704218 | 81257055400012 | TRESSOLS Sébastien     |                        | LA VEDILLERIE                       |                   | 81170       | Les Cabannes          | adresse non renseignée                   | 614041        | 6331101       | Lambert 93               | Avec titre      | Non Seveso    | Non        | DC                |
| 21 |           |              |                   |             |                 |            |                |                        |                        |                                     |                   |             |                       |  |               |               |                          |                 |               |            |                   |
| 22 |           |              |                   |             |                 |            |                |                        |                        |                                     |                   |             |                       |  |               |               |                          |                 |               |            |                   |
| 23 |           |              |                   |             |                 |            |                |                        |                        |                                     |                   |             |                       |  |               |               |                          |                 |               |            |                   |
| 24 |           |              |                   |             |                 |            |                |                        |                        |                                     |                   |             |                       |  |               |               |                          |                 |               |            |                   |