

Le projet de PLU ne pourra être adapté qu'après l'enquête publique et pourra reprendre tout ou partie des observations réalisées selon les commentaires en caractère gras.

1. CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT

Suite à cette consultation, les services de l'état ont rendu leurs avis assortis de réserves, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Avis de l'Etat : Favorable avec observations

L'état demande de prendre en considération des observations de la DDT, du SDIS et du STAP.

=> cf avis des services

Il demande de joindre une note de présentation du projet au dossier d'enquête publique.

=> une note de présentation a été jointe au dossier d'enquête publique.

DDT : Favorable avec une réserve et observations

La réserve porte sur la consommation d'espace excessive. Les observations portent :

- la maîtrise de l'urbanisation
- le format dématérialisé du PLU

Remarques générales :

-Objectif de développement trop ambitieux, avec un taux de progression annuel à réactualiser entre 2007 et 2012 qui aboutit à une consommation de 14,14 ha.

=> La période 2007 à 2012 est une période de crise économique et immobilière qui n'est pas représentative de l'évolution communale. La reprise économique annoncée par l'état nous laisse supposer un retour à une situation plus glorieuse. Notons qu'en 2015, 10 PC ont été délivrés, 9 en 2014 et 9 en 2013. Rappelons que la consommation d'espace va être divisée par 2 par rapport au POS pour un développement démographique équivalent. Notons également que la rétention foncière n'est pas une surface qui sera consommée dans les 10 prochaines années puisqu'elle est estimée pour prendre en compte les propriétaires qui ne veulent pas vendre ou construire.

-Une répartition de l'urbanisation qui permet l'accueil de 25% des surfaces sur les hameaux accroissant les déplacements.

=> Le bilan du POS nous montre qu'aucun logement n'a été réalisé sur le village sur les 10 dernières années et donc que le PLU assure lui les 3/4 du développement sur le village. Ainsi on peut considérer un renversement de la situation passée et un développement limité sur ces très nombreux hameaux et zones d'habitat diffus ou seulement 2 ou 3 constructions sont possibles en améliorant la forme urbaine et sans impact sur l'activité agricole.

Concernant les déplacements, l'alternative à l'automobile est précisée en page 36 du rapport de présentation, mais en zone rurale l'automobile est indispensable. La proximité d'Albi peut laisser entrevoir le développement des véhicules électriques, mais le village comporte de nombreux espaces de stationnement à proximité des arrêts de bus favorisant ainsi les transports en commun.

-Une capacité du réseau d'eau potable limitée

=> Le développement prévu est adapté à la capacité du réseau d'eau potable. Cette mention est indiquée en page 68 du rapport de présentation.

-La transposition du SRCE dans le PLU :

=> Le rapport de présentation est complété afin de préciser la pertinence, la situation et dimension des corridors écologiques. Il indique les 5 enjeux et objectifs fixés par le SRCE.

A dans le rapport de présentation :

-les paysages : Faire ressortir les enjeux paysagers

=> **Une carte des enjeux paysagers sera réalisée afin de préciser les éléments majeurs pris en compte dans le projet.**

-Incidence sur l'agriculture des zones de développement du village

=> **Le potentiel agricole des zones de développement est présent, mais ils constituent les seules possibilités de développement au regard de l'intérêt paysager, patrimonial ou écologique du territoire.**

-PPRI approuvé le 18 Août 2015:

=> **la page 44 est modifiée**

B dans le PADD :

Incohérence entre le PADD et le document graphique sur le secteur entre Sibadou et Negosaoumos

=> **la petite pastille de développement limité est légèrement déplacée en continuité de celle du Mas de Loubat.**

C dans le règlement écrit :

-articles 12 :

=> **les constructions à usages d'activité et d'équipement sont limitées à :**

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres commerces et services

-2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

-1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics.

-Clôtures :

=> **La justification est apportée en page 43 du rapport de présentation : « Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 0,6 m en façade des voies. »**

- Article 1 Zone AU0 :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone AUX :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone A :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone N :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs), A et N :

=> La rédaction proposée est reprise. Les éléments identifiés sont repérés au titre de l'article L151-19 du CU.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs):

=> La rédaction proposée est reprise en incluant la possibilité de changer de destination pour un usage d'habitation.

Concernant les règles applicables à ces éléments pour les articles 10,11 et 13, il s'agit des mêmes règles que celles qui s'appliquent aux autres constructions.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (secteurs U3e), AU1, A et N :

=> L'alinéa concernant l'avis de l'ABF est supprimé.

-Article 2 Zone U2, U3:

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 2 Zone U2:

=> Une référence à l'OAP est indiquée afin de faire respecter les objectifs de densité.

-Article 2 Zone UX, AUX et UXi:

=> Un seul logement de fonction par établissement est autorisé.

-Article 2 Zone AUX:

=> Les procédures seront supprimées. Concernant les exhaussements et affouillements de sols, la rédaction proposée est reprise.

Concernant les OAP, les articles 2, 10, 11 et 13, reprend les orientations retenues.

-Article 2 Zone A:

=> La rédaction proposée est reprise à l'exception de la zone Am qui est supprimée afin de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture.

=>La notion de piscine naturelle est précisée dans le rapport de présentation.

-Article 2 Zone NL:

=> La rédaction proposée est reprise.

-Article 4 Zone U1:

=> La rédaction proposée est reprise.

-Article 4 Zone U2:

=> La rédaction proposée est reprise.

-Article 4 Zone U2, UX et AU1:

=> La rédaction est modifiée.

-Article 4 Zone U3 et AU1:

=> La rédaction proposée est reprise.

-Article 4 Zone UX:

=> La rédaction proposée en cas de réseau ou de fossé de capacité insuffisante en zone U3 est reprise pour la zone UX.

-Article 4 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 4 Zone N:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 6 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 7 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 9 Zone U3e:

=> **L'emprise est limitée à 70% au lieu de 50%.**

-Article 10 Zone AU1:

=> **Les zones AU1 étant situées en entrée de ville l'impact paysager serait trop important avec du R+2.**

-Article 11 Zone U1, U2, U3, AU1, A et N:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 11 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 12 Zone U2, U3, AU1 :

=> **Cette disposition permet de limiter les surfaces imperméabilisées (justifiée page 143 du rapport de présentation).**

D dans le règlement graphique:

-mettre des couleurs différentes sur les zones.

=> **Les couleurs ont été ajoutées sur un panneau lors de l'enquête publique**

-cotations manquantes

=> **Les cotations sont ajoutées**

-parcelle 172 à Course (As Cayres) à classer en zone A

=> **Un CUb a été délivré en date du 16/03/2015, il convient donc de conserver le classement en zone U3. Il est actuellement en vente**

E dans les OAP:

-OAP par orientation.

=> **Les OAP sont des orientations de secteurs qui sont délimitées en tenant compte des différents propriétaires.**

La parcelle 200 fait partie de l'enveloppe urbaine du village, elle est donc intégrée à la zone U2, mais sa surface étant importante, une densification est imposée par l'OAP.

Concernant le secteur de Lagrèze et Parayre, le fond des parcelles ne sont pas concernées par l'OAP, s'agissant des pourtours d'une maison de maître comportant une piscine.

-cotation des limites des OAP

=> **La cotation est indiquée**

-parcelle 250 au lieu de 259.

=> **La correction est réalisée**

F format informatique:

Le rendu informatique du PLU approuvé sera fourni conformément au standard du CNIG.

STAP : Favorable avec observations

- P79 du rapport de présentation, concernant la chapelle du Carla remplacer « inscrite MH » par « protégée site inscrit »

=> La correction est réalisée

- Concernant les périmètres des Monuments Historiques, une proposition de périmètre de Protection Modifié est proposée.

=> Le contour a été soumis à l'enquête publique conjointement au PLU.

=> La zone Ap a déjà été étendue

- Planter la ripisylve

=> Le PLU ne peut pas l'imposer

SDIS : Favorable avec observation

- Renforcer la défense incendie adapté aux risques:

=> le PLU le prévoit. Cf notice eau potable pièce 6.1.2.

Gendarmerie : Favorable pas d'observation

DGFP : Favorable pas d'observation

DREAL : Pas d'avis dispense d'évaluation environnementale délivrée en date du 5/06/2015

Académie : Favorable pas d'observation

ARS : Favorable pas d'observation

CDPENAF :

L'avis de la CDPENAF porte uniquement sur les dispositions prévues au titre des articles :

- L151-11 du code de l'urbanisme (changements de destination en zone A)

=>avis favorable

- L151-12 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limité)

=>avis favorable

- L 151-13 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des constructions en zone A et N)

=>avis favorable

Concernant l'avis défavorable de la CDPENAF en vertu de l'article L153-16 du CU. La commune étant situé dans un EPCI ayant un SCOT applicable, cet avis n'est pas sollicité.

2. CONSULTATION DES AUTRES ORGANISMES ASSOCIES

Avis de l'INAO : Favorable pas d'observation

Avis de RTE : Favorable pas d'observation :

Avis de la région: Favorable

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : Favorable pas d'observation

Avis de la ville d'Albi : Favorable avec observation

Reporter la canalisation d'eau potable présente sur le plan annexé.

=> la carte de synthèse et le plan du réseau d'eau potable sont actualisés.

Avis de la C2A: Favorable

Avis du Conseil Départemental :

-Recul de 15 m de la RD 1

=> Sur Combelasse le recul des constructions existantes est à 10 m de l'axe de la voie. Le panneau d'agglomération pourra être déplacé afin de conserver ce recul de 10 m lors de la réalisation de l'opération. Sur les Garrabets, les constructions existantes à proximité sont à plus de 15 m de l'axe de la voie, pour des raisons de sécurité, il est préférable d'inclure le carrefour à aménager dans une zone limitée à 50km/h et donc de déplacer le panneau d'agglomération

- recul de 5 m pour l'implantation des piscines et 1m supplémentaire par mètre de profondeur.

=> Cette règle est reprise dans le règlement écrit.

Avis de la Chambre d'Agriculture : Défavorable

-Sur le règlement :

- Secteur Ap n'a pas lieu d'être

=> La protection du foncier agricole par la zone Ap protège les paysages et le potentiel agronomique des sols comme indiqué en page 124 du rapport de présentation.

- Secteur Am à supprimer

=> La zone A permettant le maraichage, ce secteur Am est supprimé afin de ne pas exposer le PLU à un risque juridique lié aux destinations du code de l'urbanisme.

- Zone N (ZNIEFF) à reclasser en zone A

=> La zone N reprend le contour de la ZNIEFF inscrit en réservoir de biodiversité dans le SRCE. Cette zone N était déjà présente dans le POS et le tracé de la ZNIEFF modernisé a été repris dans un objectif de protection des espaces naturels. Ce classement n'interdit nullement l'exploitation des terres agricole.

- Article 2A : extension des exploitations à proximité des bâtiments existant

=> Le rapport de présentation sera complété afin de justifier cette règle qui permet de limiter l'éparpillement de bâtiments agricoles. Cette règle permet de limiter l'incidence paysagère. Rappelons que plusieurs bâtiments agricoles sont également disponibles en cas de stockage de matériel pour des exploitations éloignées du territoire.

- Article 8A : distance des annexes

=> Un avis favorable de la CDPENAF a été formulé sur cette distance.

- Article 9A : emprise au sol limitée à 50%

=> Cette emprise est destinée à conserver le caractère rural du territoire, ainsi cette disposition concerne les habitations et leurs annexes. Le règlement sera modifié pour indiquer que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

- Article 10A : Hauteur des bâtiments limitée à 10 m

=> Une dérogation pour les éléments de superstructure est mentionnée.

- Article 11A : teintes sombres et mates

=> Afin d'introduire plus de souplesse dans l'application, la rédaction est modifiée par les teintes vives et claires qui sont interdites.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux dispositions d'urbanisme

-Sur le rapport de présentation :

- Page 97 :

La protection de l'espace agricole de l'urbanisation pourrait limiter le développement de l'agriculture.

=> Cette protection ne concerne que 57 ha soit moins de 3% de la surface communale et moins de 4% de la SAU communale.

- Page 99 :

L'évolution des systèmes et des innovations technologiques n'est pas sans danger sur le milieu.

=> Ces considérations sont intégrées aux perspectives d'évolution de l'environnement qui doivent être traitées dans le rapport de présentation du PLU dans le cadre de la protection des trames vertes et bleues. S'agissant de perspectives indépendantes des dispositions du PLU, le fin de la phrase est supprimée.

- Page 174 :

Protection trop stricte de la zone Ap

=> Cette zone protège les paysages et le potentiel agronomique des sols sur une surface très limitée autour du village. L'implantation de nouveau siège d'exploitation viendrait en plus apporter des nuisances éventuelles aux zones habitées riveraines. La mise en sécurité du matériel passe par une surveillance qui est bien plus aisée sur les sièges d'exploitation en place. Rappelons que dans cette zone Ap, aucune construction agricole n'est autorisée afin de protéger les paysages et les terres agricoles.

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017



ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE