



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Arnaud Aldiguier

Tél : 05 81 27 51 02

Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le **17 MARS 2021**

Monsieur le président,

Par courriel du 5 février 2021, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cadalen.

Au regard de la notice de présentation, la présente procédure vise à :

- modifier l'orientation d'aménagement (OA) n°3 : suppression de la notion de petit collectif ;
- modifier le périmètre des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue ;
- modifier des articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 située au lieu dit « Moulin à Vent » ;
- rectifier une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A.

Le dossier que vous m'avez transmis appelle de ma part les remarques suivantes.

1. Sur la procédure

L'objet de la présente modification tient compte des différents actes pris et joints au dossier notifié :

Acte	Date	Objet
Délibération	17/06/2019	- la modification de l'OA n°3 : suppression de la notion de petit collectif ; - la modification du périmètre des zones U1 et U2 afin de rendre cohérente l'implantation des constructions à l'échelle d'une même rue ; - la modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Délibération complémentaire	18/11/2019	Objet identique à celui de la délibération du 17/06/2019 avec, en complément, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent ».
Délibération complémentaire	14/09/2020	Objet identique à celui de la délibération du 17/06/2019 avec, en complément, la rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A. <i>A noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » n'est plus mentionnée.</i>
Arrêté	15/01/2021	Objet identique à celui de la délibération du 18/11/2019. <i>A noter que la rectification d'une erreur matérielle de classement de certaines habitations actuellement en zone A n'est plus mentionnée.</i>

A la lecture de ce tableau qui reprend des actes depuis plus d'un an et demi, et afin d'en clarifier les objets qui apparaissent variables, je vous suggère de prendre un nouvel arrêté précisant les objets définitifs de la modification. D'un point de vue réglementaire, les procédures de modification étant engagées à l'initiative du président de l'EPCI, le conseil d'agglomération n'a pas à se prononcer.

La modification engagée devra être approuvée au plus tard le 13 décembre 2021, sous peine d'entraîner la révision générale du document d'urbanisme pour l'ouverture de la zone AU0 (cf. article L.153-31 alinéa 4 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil d'agglomération devra délibérer afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, avant l'approbation de la modification n°1.

2. Sur le fond et la forme

2.1 La compatibilité du PLU avec le programme local de l'habitat (PLH)

La commune de Cadalen est concernée par le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération Gaillac-Graulhet sur la période 2020-2025. Le PLU communal doit ainsi être compatible avec le PLH, lequel prévoit la production de **25 logements neufs** et 2 logements à réhabiliter.

La notice explicative de la présente modification ne précise pas les disponibilités restantes au sein des zones du PLU dotées d'une opération d'aménagement.

De l'observation faite par mes services sur le terrain, il apparaît qu'aucune construction n'a été réalisée, exception faite sur les secteurs dénommés « Bourg ouest », entièrement bâti, et « Le Battut », partiellement bâti avec une maison de santé en cours de construction.

Il en résulterait alors un potentiel constructible de **61 logements** dans le PLU en vigueur. Celui-ci passerait à **81 logements** en ajoutant la zone AU0 située au lieu-dit « Moulin à Vent » (voir tableau ci-après).

N°	Dénomination	Zonage	Surface (ha)	Densité (logement/ha)	Estimation du potentiel constructible* (nombre de logements)	Observation
1A	Le Battut	AUa	2,1	Maisons mitoyennes: 15 à 20 Maisons individuelles: 10 à 15	35	
1B	Le Battut	AUb	1,1	Maisons mitoyennes: 15 à 20 Maisons individuelles: 10 à 15	11	Zone partiellement bâtie
2	Bourg ouest	AU	1	Maisons mitoyennes: 15 à 20 Maisons individuelles: 10 à 15	/	Zone bâtie
3	Bourg est	U1	0,4	> à 15	6	
4	La Cruzille	AU	0,9	Maisons individuelles: 10 à 15	9	
5	Le Moulin à Vent	AU	1,4	> à 14 à 16	20	Nouvelle zone
Total					81	

(* en prenant la fourchette basse de la densité inscrite dans l'OA)

Le potentiel constructible résultant de la modification du PLU (81 logements) apparaît ainsi important au regard des objectifs de production du PLH (25 logements). Dès lors, se pose la question de la compatibilité du PLU avec le PLH.

Il conviendra donc de démontrer cette compatibilité d'autant plus que l'exercice n'a pas été fait dans la notice explicative du projet de modification. À défaut, une réduction des zones constructibles du PLU, en particulier de celles faisant l'objet de rétention foncière, devra être engagée.

2.2 L'emprise au sol des annexes aux habitations en zones A et N

En zones A et N, le règlement écrit est complété comme suit : "*[sont autorisées] la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages...). La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m maximum par rapport à tous points de la construction principale.*"

Il est recommandé de limiter la surface des annexes à 30 m² d'emprise au sol afin de préserver le caractère agricole et naturel des zones A et N.

Par ailleurs, la règle d'implantation des annexes, telle que rédigée, semble inapplicable. Aussi, je vous propose d'adopter la rédaction suivante : "*Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20 m par rapport au point le plus proche de la construction principale.*"

La DDT est à votre disposition pour vous apporter tout commentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la préfete
et par délégation,
Le secrétaire général



Michel LABORIE

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet
Técou
BP 80133
81 604 GAILLAC Cedex 4

copie :

- Monsieur le maire de Cadalen
- DDT/SCHAT

