



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Laurène GIULIANI
Tél : 05 81 27 51 24
Mèl : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Albi, le **21 OCT. 2021**

Monsieur le président,

Vous m'avez adressé le projet arrêté de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Florentin, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 28 septembre dernier, mon service a fait part des principales observations qu'appelait de notre part la révision allégée. Vous les trouverez ci-après détaillées.

1. Des évolutions qui gagneraient à s'inscrire dans un projet de territoire renouvelé

La procédure vise l'ouverture à l'urbanisation de trois nouveaux secteurs aujourd'hui situés en zone agricole et couvrant 1,75 hectare.

Cette évolution est à corréliser avec la modification n°2 du PLU en cours qui ouvre un hectare à l'urbanisation immédiate (passage de AU0 à AU) et reclasse 0,9 hectare d'une zone AU en zone naturelle.

L'importance quantitative des changements apportés au zonage n'est pas neutre au regard de la partie agglomérée de la commune et des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur, approuvé en 2012.

Par ailleurs, d'un point de vue qualitatif, la réduction de l'unique zone agricole protégée (Ap) délimitée dans le PLU pourrait porter atteinte à l'orientation du PADD visant « à préserver les vues depuis le bourg vers la campagne avoisinante ». La création des deux zones à urbaniser au lieu-dit « Lalande » aurait en effet pour conséquence de fermer la vue depuis le bourg.

L'addition de ces évolutions mineures apportées au PLU aboutit, par effets combinés, à des changements sensibles dans les possibilités de construire, et justifie dès lors que soit engagée une réflexion globale pour déterminer le développement et l'aménagement futur de la commune.

Cette réflexion pourrait être opportunément menée dans le cadre des travaux d'élaboration de votre plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), prochainement engagés, et auxquels collaboreront étroitement les communes.

2. Un PLU qui permet en l'état de répondre au besoin en logements du territoire

2.1 Un PLU compatible avec le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH de Gaillac-Graulhet établi pour la période 2020-2025, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe un objectif de production de 12 logements.

Cet objectif est d'ores et déjà atteint, 13 permis de construire ayant été délivrés pour des maisons individuelles depuis l'approbation du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones conduira à aller bien au-delà de l'objectif fixé par le PLH.

2.2 Un potentiel constructible qui apparaît aujourd'hui suffisant

Sur la période 2013-2021, ce sont, en moyenne, 6 logements par an qui sont construits sur la commune (données SITADEL).

En maintenant le même rythme de constructions sur la période 2022-2024, année au terme de laquelle le PLUi Gaillac-Graulhet est prévu d'être approuvé, ce sont potentiellement 18 logements nouveaux qui pourraient voir le jour puisque cela correspond très exactement au potentiel constructible résultant de la modification n°2 du PLU. En effet, au sein des nouvelles zones AU, ce sont 16 logements qui pourraient être construits, auxquels il convient d'ajouter les quelques lots encore disponibles dans les zones AU actuelles.

Sachant que, par ailleurs, le potentiel de densification en zone U, qui n'est pas explicitement évalué dans la notice explicative, pourrait permettre de produire au moins 20 logements supplémentaires.

Au regard de ce qui précède, potentiel de densification (20 logements) et potentiel supplémentaire issu de la modification n°2 (16 logements), la révision allégée n°1 du PLU (13 logements supplémentaires) ne paraît ni nécessaire, ni justifiée et conduirait à s'éloigner trop significativement des objectifs du PLH.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à poursuivre la procédure de modification n°2 et à reconsidérer le développement à moyen terme de votre territoire dans le cadre d'une approche plus globale du PLUi et d'une révision du PLH.

Dans l'hypothèse où, à moyen terme, la commune aurait épuisé son potentiel constructible la motivation de la révision allégée pourra être requestionnée. Il conviendra alors d'intégrer certaines dispositions de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi climat et résilience, notamment l'obligation de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

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

Le directeur départemental adjoint
des territoires du Tarn


Vincent PATRIARCA

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la Communauté
d'Agglomération Gaillac-Graulhet
BP 80133
81600 GAILLAC cedex

Copie : Monsieur le maire de Florentin