



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la 1^{ère} modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81)**

N°Saisine : 2023-011822

N°MRAe : 2023ACO106

Avis émis le 05 juillet 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°2023-011822 ;**
- **1^{ère} modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81) ;**
- **déposée par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet ;**
- **reçue le 10 mai 2023 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 1^{ère} modification du PLU à LABASTIDE DE LEVIS (81), objet de la demande n°2023-011822, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

TARN

Le Président

Cunac, le 6 juillet 2023

Monsieur Olivier DAMEZ
Vice-Président en charge de l'Urbanisme
GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION
Técou – BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

N/Réf. : C24-07-2023/SE/JMC/CF/DH/LV
Objet : Modification du PLU de Labastide-de-Lévis
Dossier suivi par Didier HERDUIN
☎ 05.63.48.43.69

A l'attention de Camille HABER

Monsieur le Vice-Président,

Après avoir consulté la notification de modification n°1 du PLU de la commune de Labastide-de-Lévis, nous vous informons que sa lecture, du point de vue de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, n'appelle aucune observation particulière.

Nous donnons donc un avis favorable.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn reste aux côtés de GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION pour contribuer au développement du territoire et de son artisanat.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Michel CAMPS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

TARN : CUNAC - 112 route des Templiers - CS 22340 - 81020 Albi Cedex 09 - 05 63 48 43 53 - contact@cm-tarn.fr - cm-tarn.fr
SIRET 130 027 931 00349 - NDA 76311030031

Albi, le

- 2 AOUT 2023

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-16 et L153-12 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 mars 2023 portant délégation de signature à monsieur Maxime CUENOT et de subdélégation à son adjoint et aux chefs de service du 16 mars 2023 ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 01 juin 2023 relative au projet de modification n°1 du projet de plan local d'urbanisme de **Labastide-de-Lévis**;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 27 juillet 2023.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que l'évolution mineure de zonage pour régulariser une situation existante, n'est pas de nature à modifier, ni aggraver la gêne à l'activité agricole aux abords des constructions existantes ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 27 juillet 2023, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant l'évolution du zonage du PLU de la commune de **Labastide-de-Lévis**.

Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que le règlement existant intègre déjà les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, et notamment les valeurs recommandées par la CDPENAF pour encadrer les emprises au sol des constructions en zone agricole, y compris les annexes et les extensions, afin de permettre l'évolution de ces habitations en cohérence avec les problématiques de réciprocité, et le maintien du caractère rural des communes ;

Considérant que le projet de modification contrevient à ces recommandations notamment en matière d'emprise au sol maximale des constructions, y compris l'extension et les annexes à l'habitation principale, ainsi que la surface d'une annexe ;

A l'issue des votes des membres de la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet un avis **défavorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de **Labastide-de-Lévis**, concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et rappelle les valeurs recommandées par la CDPENAF :

- *concernant les emprises au sol des constructions et des annexes :*
 - *une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension plafonnée à 250 m² ;*
 - *une emprise au sol maximale d'une extension relativement à la surface de la construction principale, sans créer d'effet de seuil ;*
 - *une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;*
- *une distance maximale d'une annexe avec l'habitation principale comprises entre 20 et 25 m ; et une distance d'au moins 20 m entre la piscine, lorsqu'elle jouxte une parcelle agricole cultivée, et les limites de propriété pour prendre en compte les distances de non traitement ;*

Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N du PLU de Labastide-de-Lévis

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise une consultation des bâtiments susceptibles de changer de destination au stade de l'examen du PLU, recommandée pour limiter le risque d'avis conformes potentiellement défavorables lors de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que le projet identifie 13 nouveaux bâtiments dont les critères de sélection respectent les attendus définis dans la charte départementale d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la présentation et la justification de ces nouveaux changements de destination ne figurent pas dans le dossier de présentation et n'ont pas été présentés en commission ;

Considérant que certains bâtiments semblent localisés sur ou en réciprocity de sièges d'exploitation en activité, les projets devant alors être justifiés dans le cadre du prolongement d'une activité agricole (gîte ou agri-tourisme) ;

Considérant que certains bâtiments présentent un caractère agricole et semblent encore fonctionnels pour une activité agricole, potentiellement valorisables par de jeunes vignerons ou des maraîchers en recherche d'équipements ;

Aux termes des délibérations de ses membres, la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires n'approuve pas l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et recommande de réévaluer le choix de certains bâtiments.

La commission recommande que les projets soient justifiés aux abords d'exploitations agricoles soit par un projet agricole (complément d'activités), soit par des mesures de protection vis-à-vis des parcelles agricoles lorsque les activités d'accueil ne sont pas portées par des agriculteurs, et de justifier les choix lorsque ces projets sont susceptibles d'impacter directement ou à termes l'exercice d'une activité agricole.

Il est rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour le préfet et par délégation,
Le président de la CDPENAF
Le directeur adjoint


François LECCIA



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Courrier ARRIVÉE le

20 JUIL. 2023



**Direction
départementale
des territoires**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Service urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Laurène GIULIANI

Tél : 05 81 27 51 24

Mèl : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Albi, le **17 JUIL. 2023**

Monsieur le président,

Par courriel du 24 mai 2023, vous avez sollicité l'avis de la direction départementale des territoires sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Labastide-de-Lévis.

Cette modification porte sur plusieurs objets : corrections d'erreurs matérielles, modifications du règlement écrit, du pastillage de certains bâtiments et de l'orientation d'aménagement et de programmation « Hauts de Village ».

1) Choix de la procédure

Vous souhaitez changer le zonage d'une parcelle classée en zone Ne en zone A.

Il ressort du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2018, que la zone Ne est destinée à protéger les secteurs identifiés au PLU comme étant les plus sensibles et fragiles, tout en confortant les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique) de type 1.

En application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, seule la procédure de révision allégée permet le changement de la zone Ne vers une zone A agricole.

Par conséquent, il convient de supprimer cet objet de la procédure de modification.

2) Corrections d'erreurs matérielles

Le dossier indique que des erreurs matérielles sur le zonage graphique ont été commises lors de la révision du PLU en 2018. À ce titre, vous souhaitez reclasser une zone UL en zone U2.

Après analyse du dossier, il ressort que le projet arrêté le 27 novembre 2017 mentionnait déjà ce type de classement en zone UL, zonage repris in fine dans le dossier d'approbation. Dans le cadre des consultations, aucune remarque n'avait été formulée par la collectivité et les personnes publiques associées ; de plus le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ne font pas mention de demandes de reclassement des parcelles concernées.

Par conséquent, l'erreur matérielle n'a pas ici été démontrée et doit être écartée. En effet une erreur matérielle est caractérisée par une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

Pour autant la procédure de modification permet de faire évoluer la réglementation des destinations ou sous destinations des zones urbaines ou à urbaniser.

3) Modification du règlement écrit

En page 13 de la notice explicative, les modifications du règlement écrit sont explicitement décrites en couleur rouge et verte. Or, si on s'en réfère à l'article A-9 du règlement écrit modifié (pièce n°3 du dossier), certains éléments devraient eux aussi apparaître en couleurs dans la notice explicative :

L'article A-9 est modifié ainsi :

« Constructions de moins de ~~250~~ 300 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :
[..]

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder ~~250~~ 300 m² d'emprise au sol.

Constructions de ~~250~~ 300 m² ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :
Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de ~~35~~ 50 m² d'emprise au sol. »

Il conviendra d'harmoniser les codes couleurs des éléments modifiés entre la notice explicative et le règlement écrit.

4) Modification du pastillage de certains bâtiments

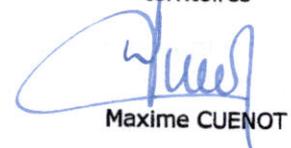
Dans le PLU actuel, 9 bâtiments sont pastillés et peuvent prétendre à un changement de destination. Le projet de modification prévoit 13 bâtiments supplémentaires ce qui amènerait à un total de 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le dossier devra être complété pour apporter toutes les justifications nécessaires à cette augmentation significative de bâtiments.

Par ailleurs, il conviendra de réaliser des fiches descriptives individuelles propres à chaque bâtiment et répondant aux critères de changement de destination (Cf Charte de l'urbanisme – mars 2020).

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

Le directeur départemental des
territoires



Maxime CUENOT

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