

**ARRETE N° 1/2020**

**AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CENTRE TARN**

**La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du Grand Albigeois,**

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 10 décembre 2020, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur les projets de révision et/ou élaboration de documents d'urbanisme des communes membres du syndicat mixte du SCoT,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Centre Tarn du 27 février 2020 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu l'arrêté du 19 octobre 2020 du conseil communautaire de la Communauté de communes Centre Tarn portant sur l'élaboration de la première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu l'avis du bureau syndical du SCoT en date du 2 décembre 2020,

**ARRETE**

Le Syndicat Mixte du SCoT du Grand Albigeois (SMIXGA) émet un avis favorable à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Centre Tarn.

En effet, au vu de l'examen du dossier de modification, le projet est jugé en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT du Grand Albigeois.

**Article 1 - Le projet :**

Cette modification de droit commun consiste en la création d'un STECAL en zone agricole, afin de permettre le développement et la diversification de l'activité agricole et touristique autour d'une ferme à Montredon-Labessonnié.

Le zonage proposé dans le cadre de cette modification délimite une nouvelle zone à vocation mixte dénommée « Ahxl ». La surface consommée par la zone Ahxl est de 1,67 ha.

Cette zone étant créée au PLUi, le règlement écrit est également modifié en conséquence.

L'ouverture à l'urbanisation de ce STECAL est également accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre l'ensemble du secteur et qui définit les conditions d'aménagement.

La philosophie du projet repose sur la diversification de l'activité agricole afin de complémentariser les activités en apportant une valeur ajoutée à chacune d'entre elles. Les propriétaires sont proches de la retraite et un projet de reprise est en cours.

Le projet vise ainsi à développer l'élevage, la transformation fromagère, la meunerie, l'activité boulange et le maraichage. Tout en permettant un accroissement de l'activité touristique et économique du site, grâce au maintien de la ferme pédagogique et la création d'hébergements (gîtes de groupe et familiale, aire de camping, habitation légère de loisirs), et renforcer la vente directe à la ferme.

Pour ce faire, le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments existant ainsi que la création de nouveaux locaux. Une limite de hauteur et de surface pour les logements, extensions de logements, annexes et hébergements touristiques est fixée par le règlement écrit de la zone « Ahxl » et des conditions d'aménagement sont définies par l'OAP.

## **Article 2 - Compatibilité avec le SCoT :**

Il apparaît clairement que le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Centre Tarn est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Grand Albigeois.

En effet, le projet de modification répond aux objectifs, orientations et prescriptions suivants :

### **2.1.1 Limiter l'urbanisation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

L'artificialisation de nouveaux espaces ne doit pas être considérée comme un choix premier, que ce soit pour la réalisation de logements, d'équipements ou d'activités.

*Dans le cas présent, des bâtiments existant vont être réhabilités.*

### **2.2.3 Accompagner la valorisation du petit patrimoine et des paysages ordinaires, facteurs d'identité du territoire**

Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que l'architecture traditionnelle.

Prescription B21 – Garantir la bonne intégration de l'architecture contemporaine dans les paysages naturels par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation pour toute nouvelle opération d'aménagement.

*Le projet est accompagné d'une OAP qui définit clairement les conditions d'aménagements et garantie la préservation de la végétation existante, permettant ainsi la bonne intégration paysagère des futurs bâtiments.*

### **3.1.2 Poursuivre le développement touristique et culturel, vecteur d'identité territoriale**

Développement touristique par de l'agro-tourisme.

Prescription C3 - Autoriser le développement d'une nouvelle offre d'hébergements légers de plein air que si elle vient conforter une activité agricole et qu'elle respecte les objectifs de modération foncière.

*Le projet vise à développer une activité agricole existante et à la diversifier grâce au maintien de la ferme pédagogique et la création d'hébergements (aire de camping, hébergement léger de loisir...).*

### **3.2.1 Pérenniser une filière pourvoyeuse d'emplois**

Le SCOT souligne l'importance de préserver l'équilibre des espaces agricoles, des ressources permettant d'offrir des conditions viables et pérennes (autosuffisance alimentaire, circuits courts) notamment pour les activités agricoles.

*La ferme souhaite poursuivre et renforcer la vente directe et les AMAPS.*

### 3.2.2 Assurer la diversification des activités agricoles

Le SCoT soutient les activités de diversification agricole sur le territoire et notamment le développement de la transformation, des filières courtes liées aux besoins alimentaires locaux (vente directe, autosuffisance alimentaire...).

L'évolution et l'adaptation des activités agricoles, nécessaires au développement de la filière agricole passe par la diversification des activités agricoles, au sens larges: production locale, végétales, activités de transformation, tourisme, loisirs verts de proximité ... compatibles avec l'agriculture et les enjeux écologiques afin de pérenniser les exploitations agricoles et faire vivre le territoire rural.

Prescription C9 – Diversification de l'activité agricole vers des activités connexes. Changement d'affectation des bâtiments en lien avec la diversification agricole.

Prescription C10 – Permettre l'implantation d'équipements à caractère agro-touristique et de loisirs en relation avec l'activité agricole existante.

*La diversification de l'activité agricole est la base même ce projet. Ce dernier vise également à développer l'activité agro-touristique déjà présente sur le site.*

### 3.3.2 Valoriser le « produire et consommer local », un enjeu pour les activités de production et les services

Le développement économique du territoire doit notamment s'appuyer sur la mise en réseau des filières de production déjà implantées ou valorisant des matières premières locales pour favoriser les débouchés locaux et régionaux.

Prescription C14 – Pérenniser la production de matières premières locales et faciliter leur transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions, développer l'emploi, alimenter les marchés locaux et réduire les flux de marchandises.

*Le projet a pour objectif de permettre l'installation d'un producteur laitier-fromager, un céréalier-meunier-boulangier, et d'un maraîcher, tout en limitant les flux et en favorisant la vente directe. La production, la transformation et la vente se fera donc à la ferme.*

Fait à Saint-Juéry, le 10 DEC. 2020

La Présidente du Syndicat Mixte d'élaboration  
du SCOT du Grand Albigeois

