



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

VALENCE D'ALBIGEOIS

B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°2 DU PLU)

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Arrêtée	Examen conjoint	Enquête Publique	Approuvée

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
3. EXTENSION LIMITEE DE LA ZONE U2 AU LIEU-DIT « LES PRADELLES ».....	6
3.1. OBJET DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D’URBANISME	6
3.2. PRESENTATION DU PROJET	7
<i>x</i> Contexte géographique et réglementaire	7
<i>x</i> Occupation du sol.....	8
<i>x</i> Projet de bâtiment de stockage.....	10
3.1. MODIFICATION DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	11
<i>x</i> Pièces graphiques avant modification :.....	11
<i>x</i> Pièces graphiques après modification :	11
4. INCIDENCES SUR L’ACTIVITE AGRICOLE ET L’ENVIRONNEMENT	12

1. PREAMBULE

La commune de Valence d'Albigeois dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **25 juillet 2011**. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 mars 2018.

Le Conseil Municipal a prescrit le 30 octobre 2023 une révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme. Une procédure de modification de droit commun a été engagée parallèlement à cette révision « allégée ».

La **révision « allégée » n°1** du Plan Local d'Urbanisme de Valence d'Albigeois a pour objectif **l'extension limitée de la zone U2** au lieu-dit « Les Pradelles » afin de permettre l'implantation d'une entreprise.

L'extension à la marge de la zone U2 ne portera pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce projet s'inscrit dans le cadre réglementaire de la révision « allégée » défini par les articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article R.153-12 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire ».

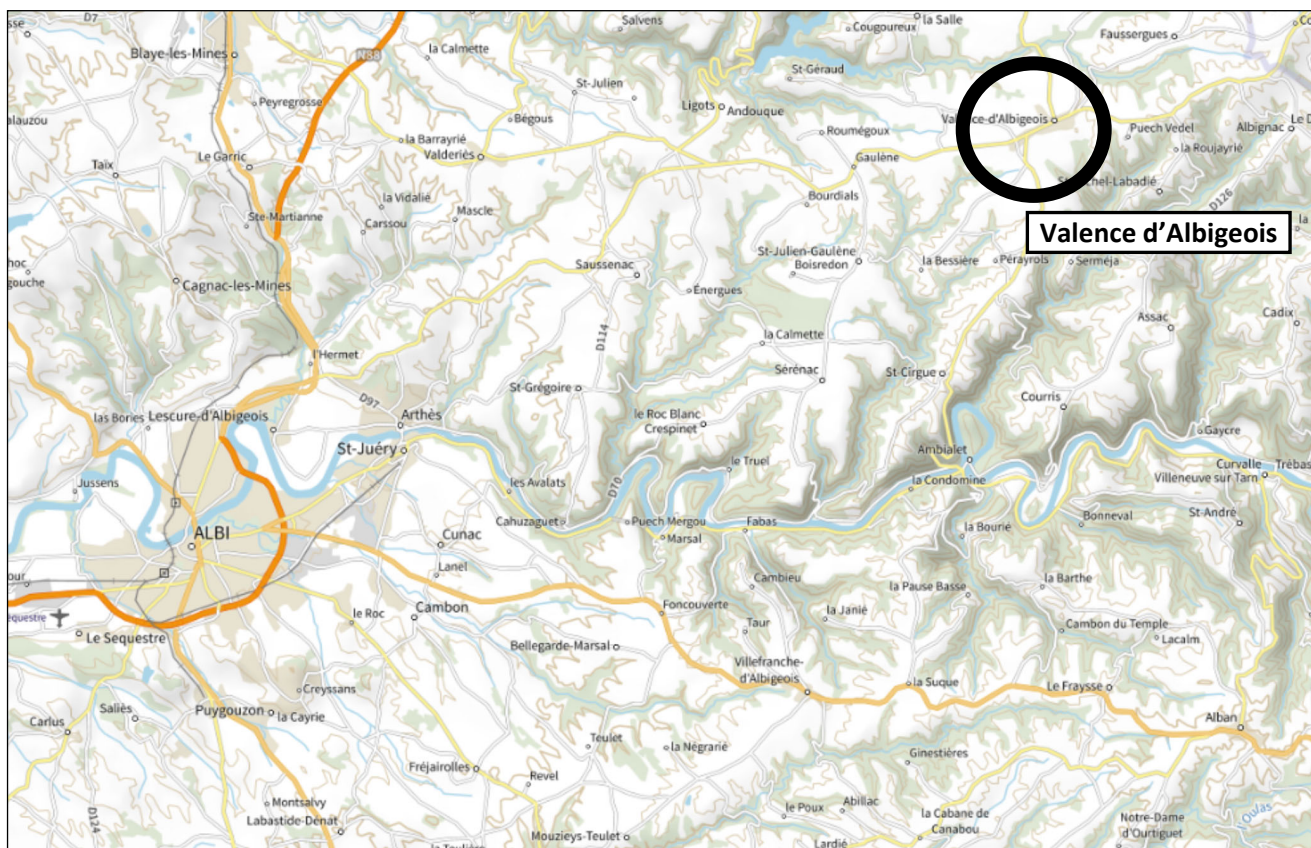
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Valence d'Albigeois fait partie du département du **Tarn**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Localisée à environ 30 km au Nord-est d'Albi et 25 km de Carmaux, Valence d'Albigeois constitue un pôle de services et d'emplois au sein de son bassin de vie.

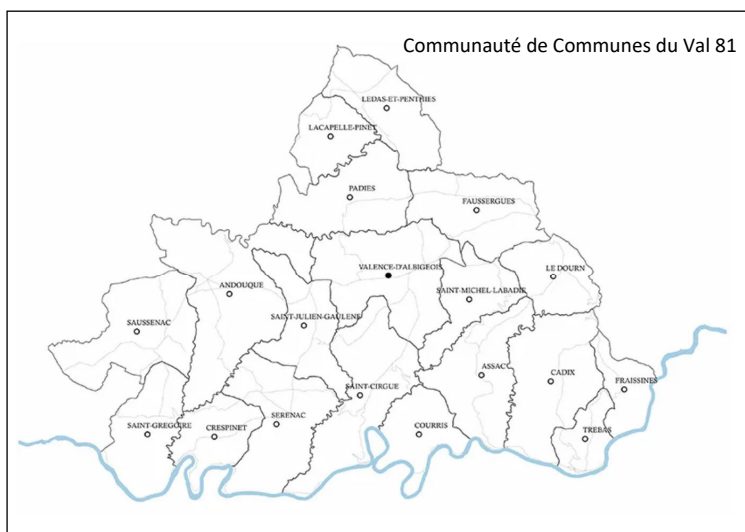
La commune est limitrophe avec Andouque, Faussergues, Padiès, Saint-Cirgue, Saint-Julien-Gaulène et Saint-Michel-Labadié.

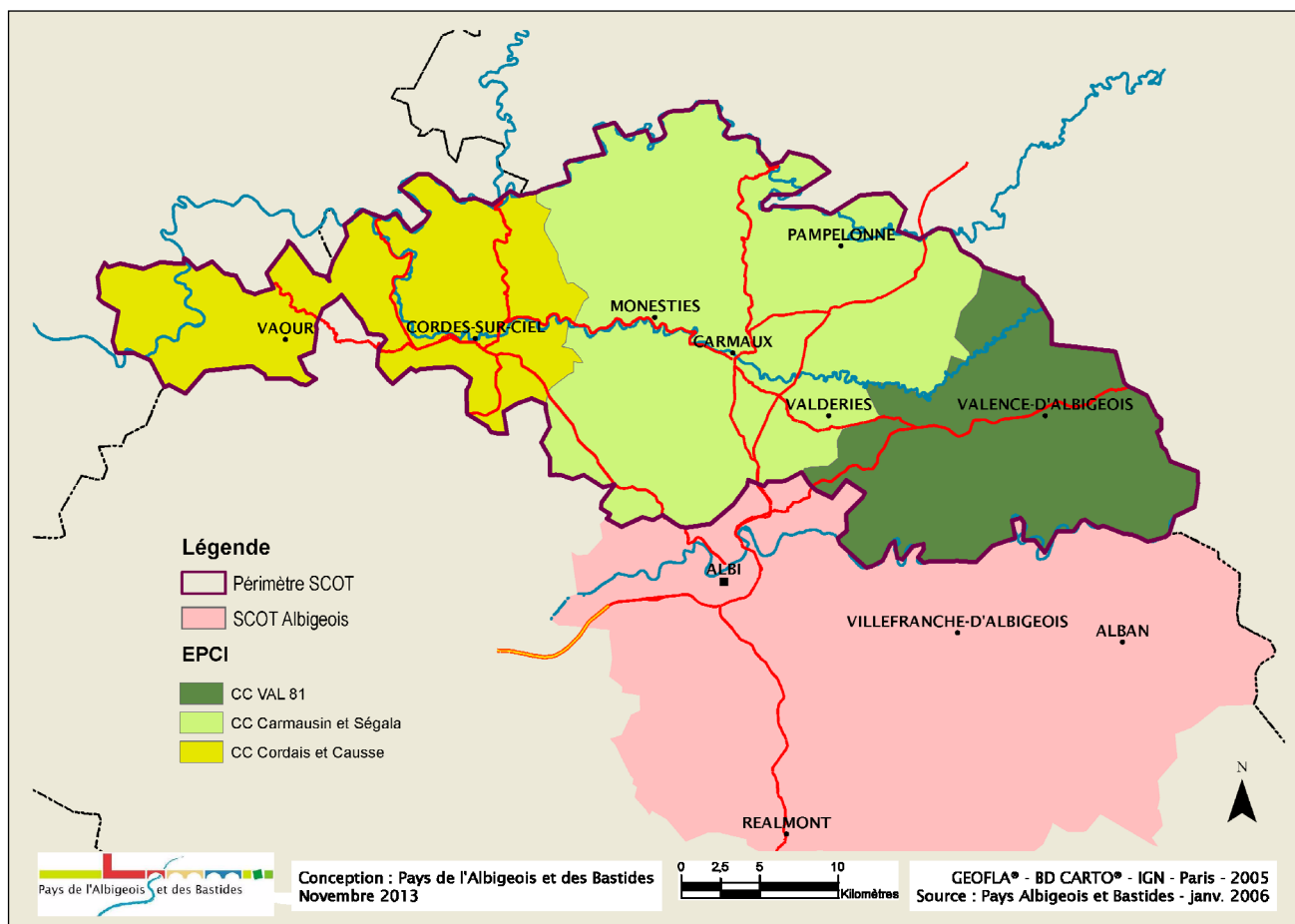
La superficie du territoire de la commune est de **2 047 ha**.



Localisation de Valence d'Albigeois par rapport à Albi

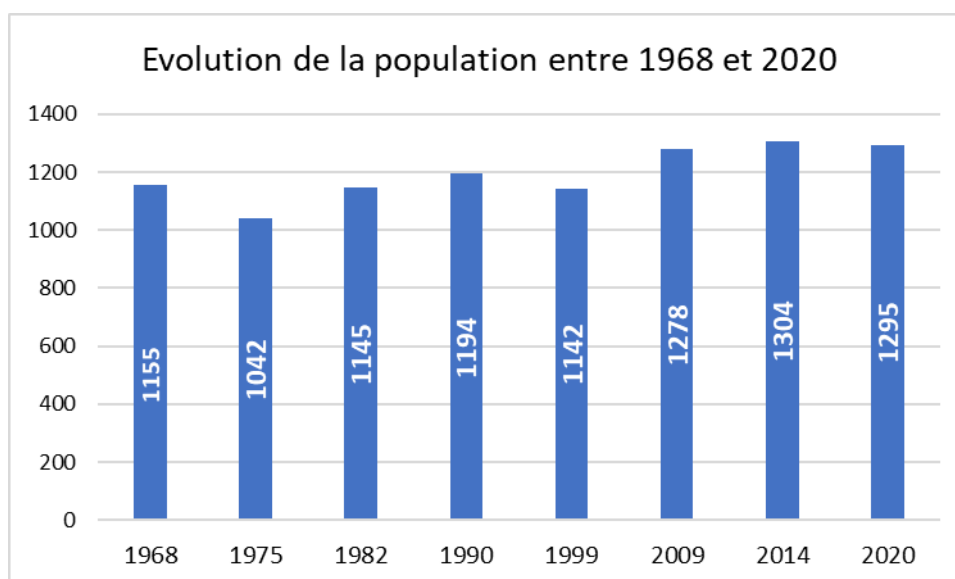
La commune de Valence d'Albigeois est membre de la **Communauté de Communes du Val 81** et se situe dans le périmètre du **SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais**.





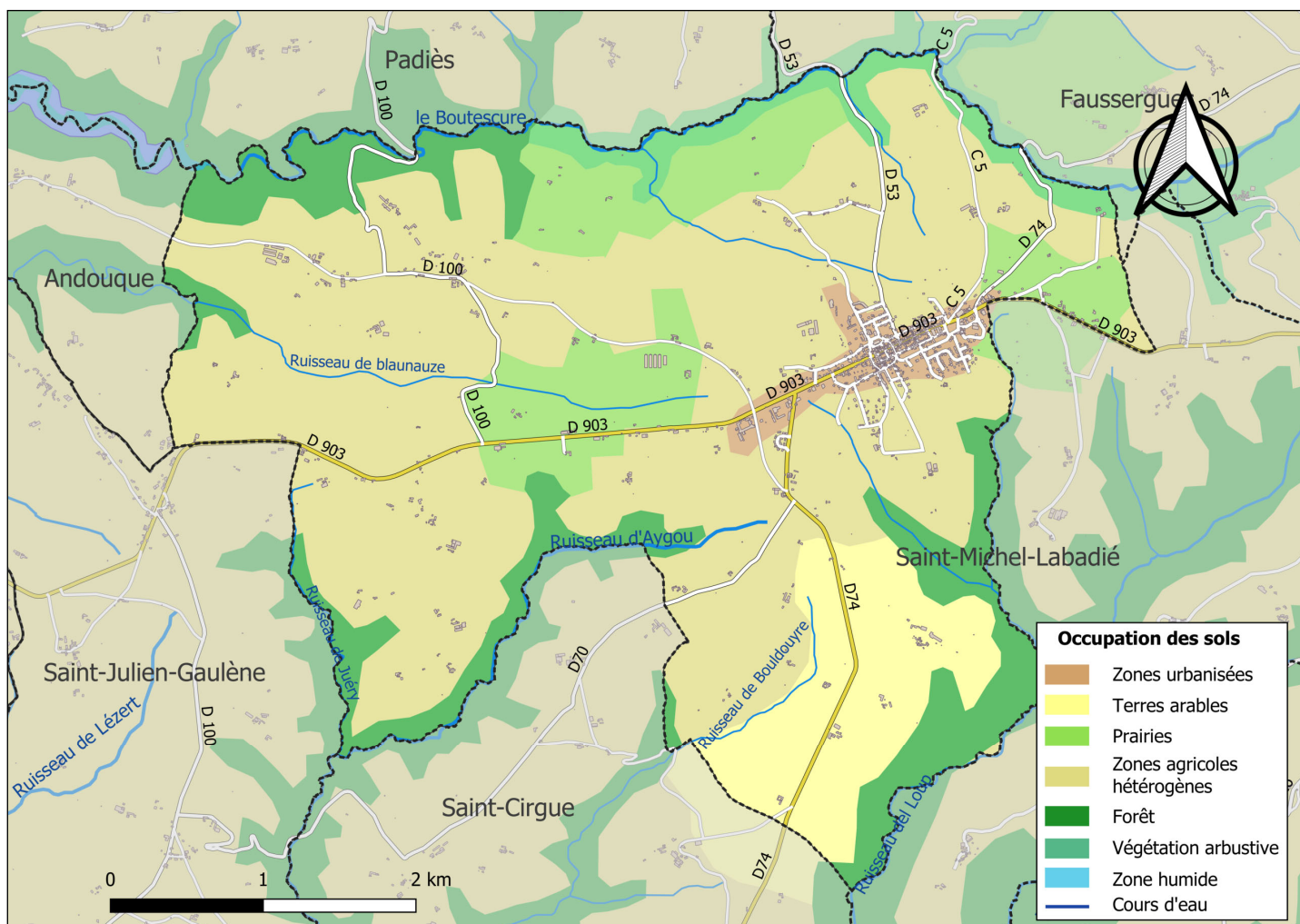
Territoire du SCOT du Carmauxin, Ségala, Causse et Cordais

Valence d'Albigeois compte **1 295 habitants en 2020**, date du dernier recensement. En près de 52 ans (1968-2020), la population a légèrement augmenté (+140 habitants).



Ce rythme de croissance discontinu est dû aux fluctuations du solde naturel, négatif depuis 1968. Le solde migratoire est, quant à lui, toujours positif depuis 1975 (+1,9% entre 2014 et 2020) mais n'arrive pas à compenser le solde naturel négatif.

Le territoire communal est essentiellement agricole. Quelques boisements se situent le long des ruisseaux.



3. EXTENSION LIMITEE DE LA ZONE U2 AU LIEU-DIT « LES PRADELLES »

3.1. OBJET DE LA REVISION ALLEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'objectif poursuivi par la révision « allégée » du PLU est l'extension de la zone U2 au lieu-dit « Les Pradelles » afin de permettre à une entreprise de se développer en construisant un nouveau bâtiment de stockage.

L'entreprise Massol est une entreprise de travaux agricoles proposant ses services aux agriculteurs, aux éleveurs et aux cultivateurs. En plein développement, elle envisage de construire un bâtiment équipé de panneaux photovoltaïques à proximité de ses locaux existants afin d'abriter son matériel et ses engins. L'emplacement envisagé pour l'implantation du hangar se situe derrière les locaux existants sur une parcelle lui appartenant et classée en zone A du PLU. Cependant, l'entreprise n'a pas le statut d'exploitant agricole et ne peut donc pas réaliser ce projet en zone A.

Les locaux existants de l'entreprise Massol sont, quant à eux, classés en zone U2 du PLU. Cette zone mixte autorise les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et d'entrepôts commerciaux liés aux activités présentes dans la zone, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

Etant donné que l'entreprise Massol est une entreprise de services (travaux agricoles), artisanale (garage) et commerciale (vente de véhicules agricoles), le nouveau bâtiment pourrait être autorisé en zone U2.

C'est pour ces raisons qu'il est proposé d'étendre à la marge la zone U2, derrière les locaux existants, afin que l'entreprise puisse y réaliser le nouveau bâtiment de stockage indispensable à son développement.

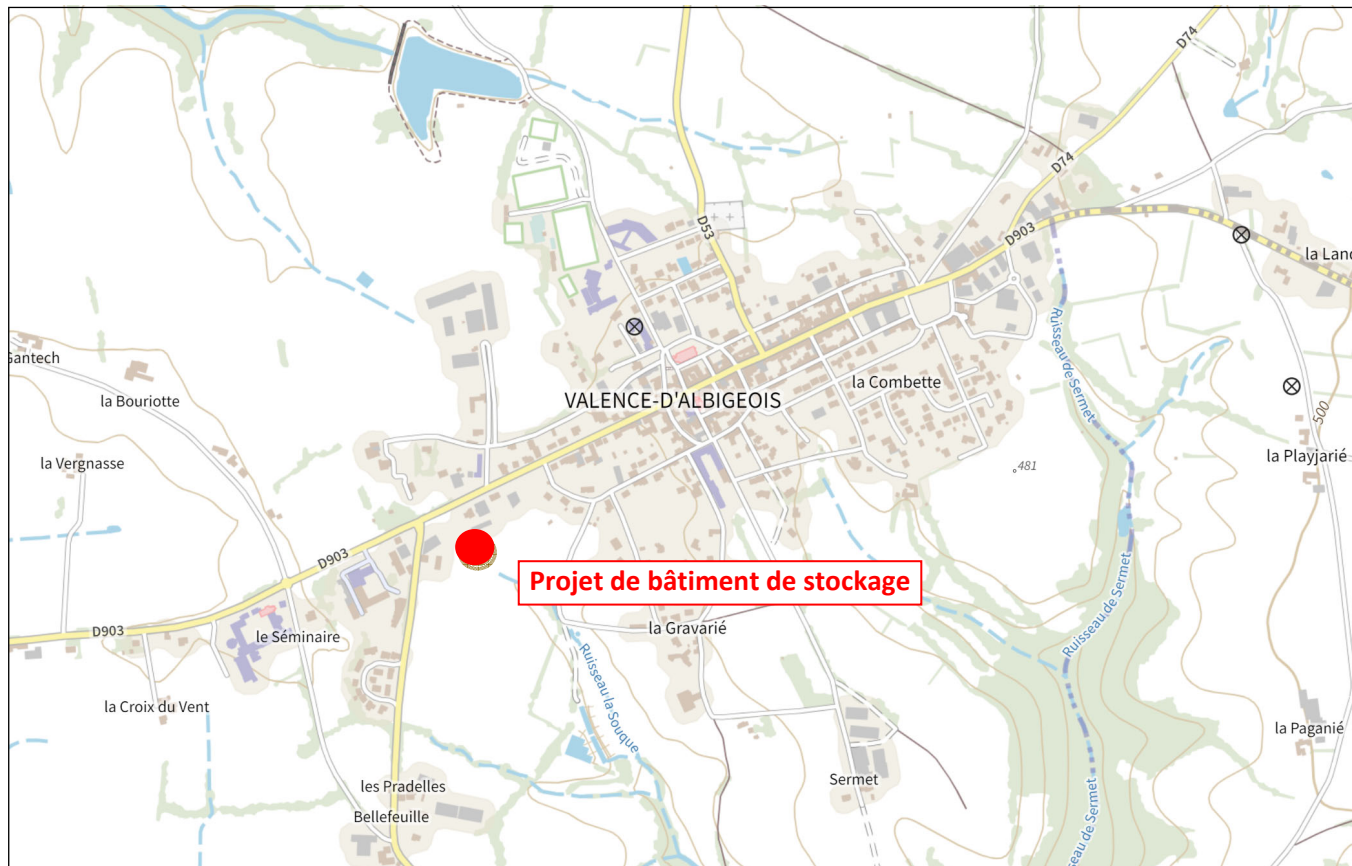
A noter qu'il a été envisagé de réaliser ce bâtiment sur la partie non bâtie de la parcelle n°1107, au bord de l'avenue d'Albi (RD903). Cette option n'a pas été retenue car cette partie de parcelle est grevée par une servitude de réseaux (canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées) et l'impact paysager, en entrée de ville le long de la route départementale, aurait été trop important.

3.2. PRESENTATION DU PROJET

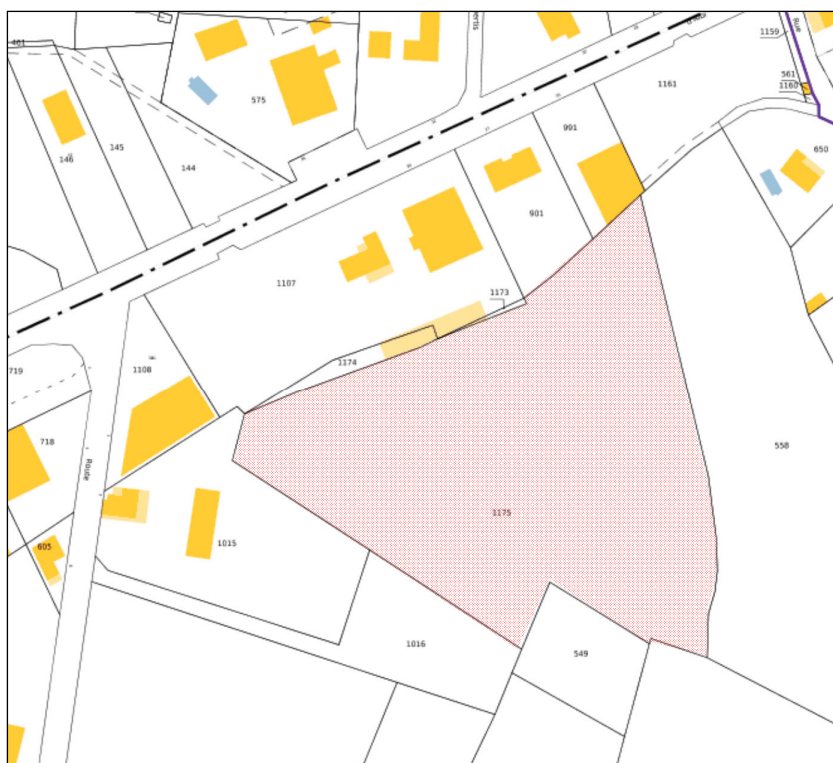
✖ **CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE**

La parcelle n°1175 section B concernée par l'extension de la zone U2 afin d'y implanter un bâtiment de stockage se situe à l'Ouest du centre-bourg au lieu-dit « Les Pradelles ». L'accès à la parcelle se fait par la RD903.

Localisation du projet de bâtiment de stockage

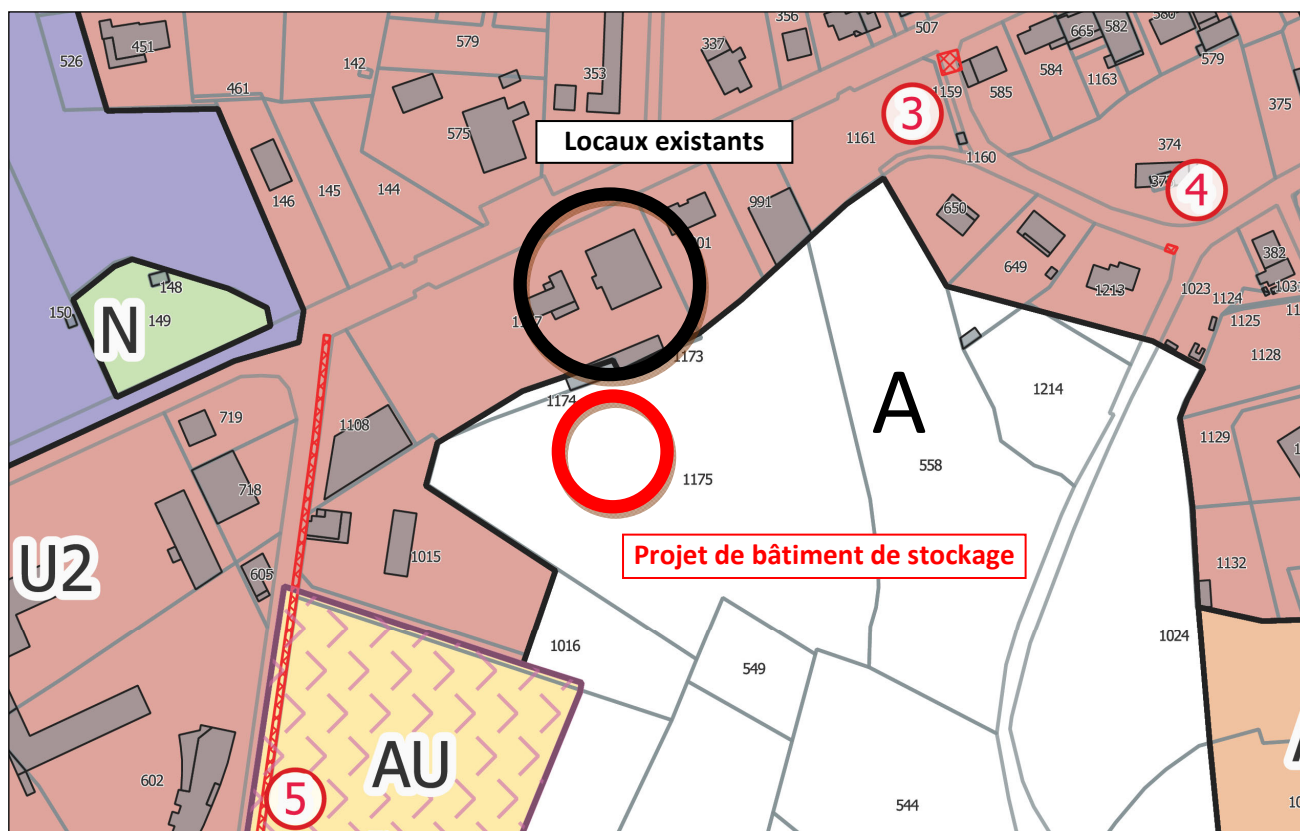


La parcelle B1175 concernée par l'extension de la zone U2 a une superficie totale de 15 258 m².



La parcelle concernée par le projet est classée en A du PLU en vigueur dans laquelle seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

Les locaux existants de l'entreprise Massol sont classés, quant à eux en zone U2. La zone U2 est une zone mixte dans laquelle l'habitat et les activités sont autorisés.



✘ OCCUPATION DU SOL

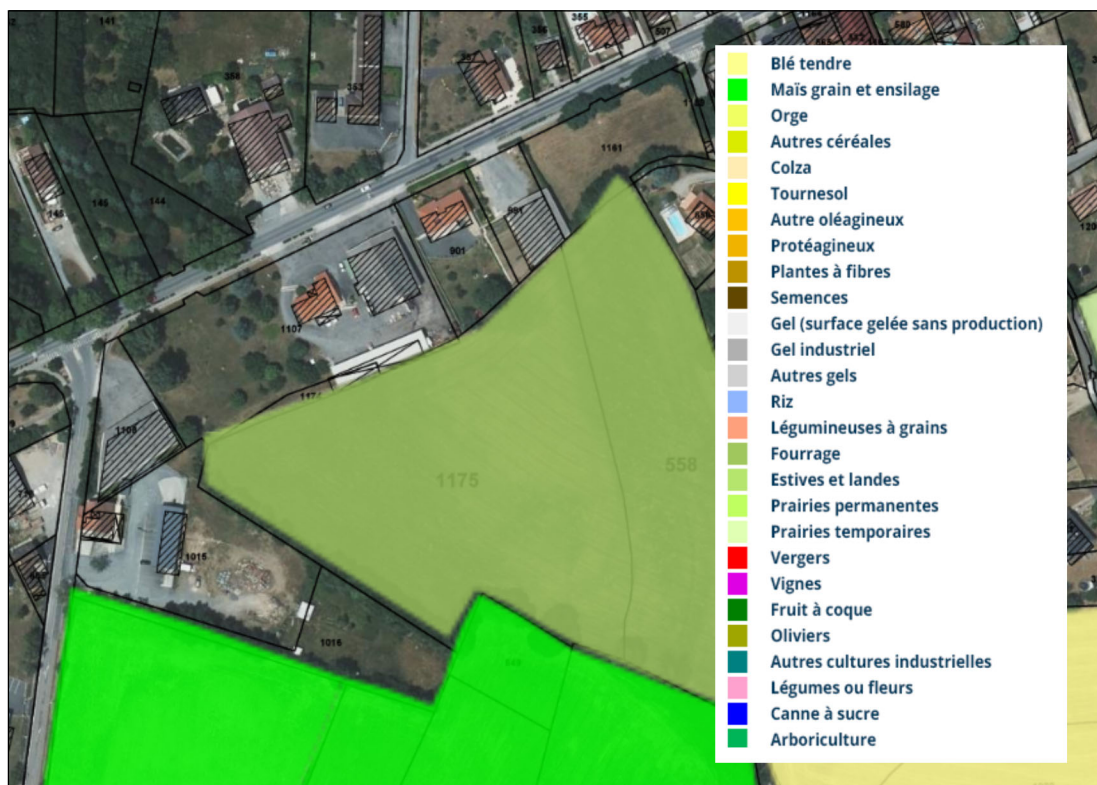
La parcelle n°1175 concernée par l'extension de la zone U2 afin d'y implanter un bâtiment de stockage est actuellement cultivée (céréales). Elle est bordée par une haie au Sud-ouest et des parcelles bâties au Nord. Une partie de la parcelle comprenant les locaux existants de l'entreprise Massol n'est pas bâtie du fait de la présence de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales.

L'unité foncière est déjà raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi qu'à l'assainissement collectif.

Les investigations sur le périmètre de l'extension de la zone U2 projetée ont montré l'absence d'espèces protégées. Les préconisations réglementaires permettront d'accompagner l'intégration paysagère et environnementale du projet.



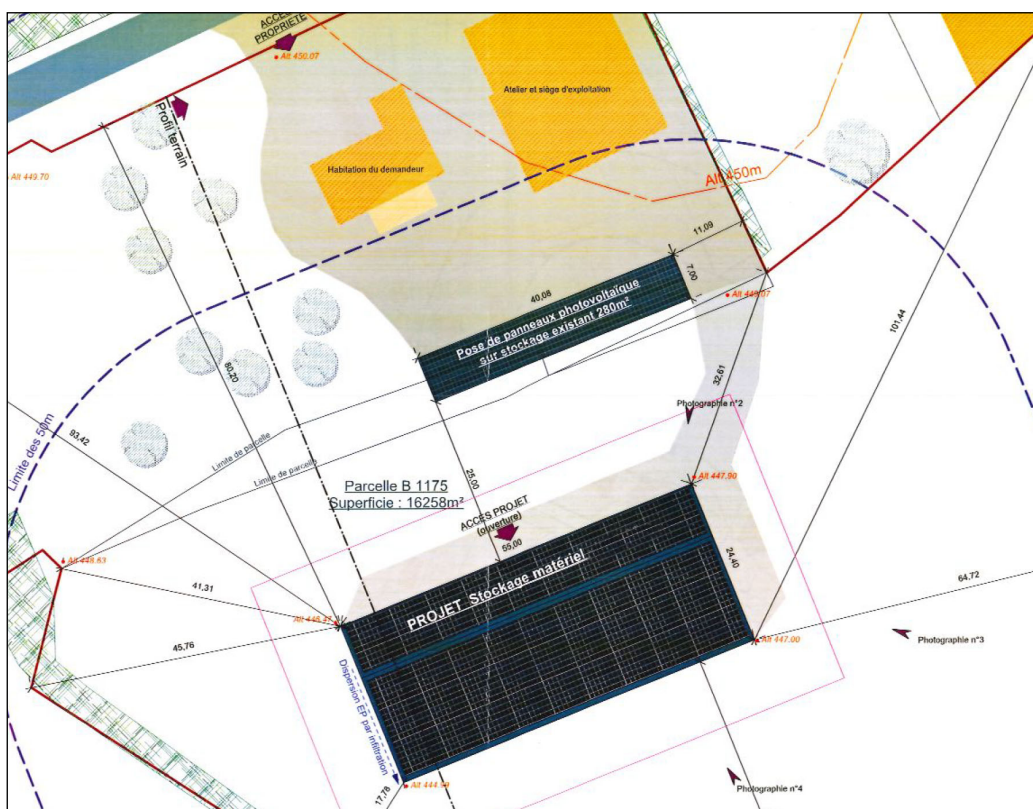
Registre parcellaire 2021



✘ PROJET DE BATIMENT DE STOCKAGE

Le projet non définitif prévoit la construction d'un bâtiment de stockage équipé de panneaux photovoltaïques et d'une surface d'environ 1 350 m². Le bâtiment sera implanté au Nord de la parcelle n°1175 à proximité des locaux existants.

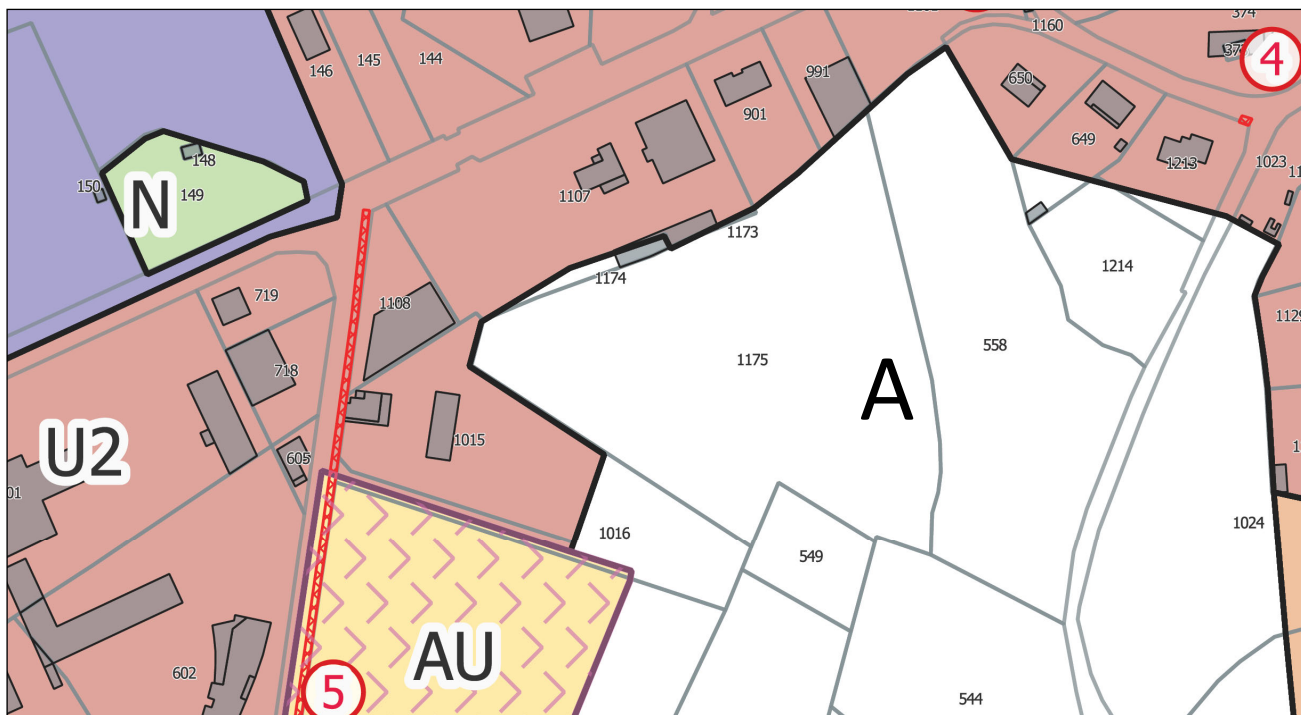
Projet d'implantation du bâtiment de stockage (non définitif)



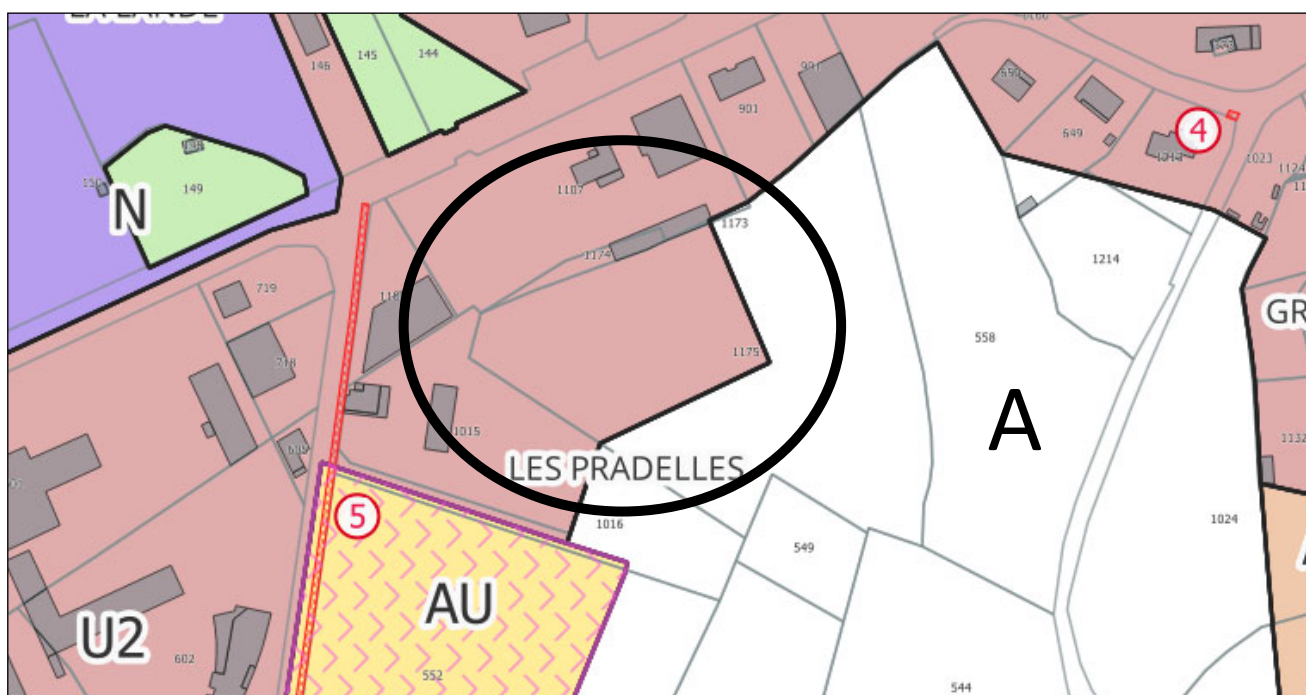
3.1. MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient donc de modifier les pièces graphiques du règlement. La zone U2 est étendue vers le Sud au strict besoin du projet de bâtiment de stockage. La superficie de la zone A reclassée en zone U2 est de 5 988 m².

✘ PIÈCES GRAPHIQUES AVANT MODIFICATION :



✘ PIÈCES GRAPHIQUES APRES MODIFICATION :



4. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences sur les activités agricoles	<p>Cette extension de la zone U2 empiète sur la zone agricole de façon limitée (5988m²). L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitations existantes, ne réduit pas les surfaces d'épandage de lisier et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments d'élevage. L'impact sur les activités agricoles est donc très faible.</p>
Incidences sur le milieu physique	<ul style="list-style-type: none"> • Effets sur le relief : <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de la zone U2 et la construction du bâtiment de stockage ne modifieront pas la topographie de manière significative. • Effets sur la géologie et l'hydrogéologie : <ul style="list-style-type: none"> - La construction du bâtiment de stockage entraînera inévitablement une imperméabilisation du site mais qui restera peu élevée. En effet, les échanges locaux existant entre l'impluvium de surface et la nappe sont actuellement relativement faibles. Etant donné la perméabilité des sols de faible à moyenne, ils devraient donc être très peu modifiés par l'imperméabilisation projetée. • Effets sur l'hydrologie : <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de l'imperméabilisation engendrée par l'implantation du bâtiment donne lieu à une augmentation des débits ruisselés. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme permet de gérer avec efficacité et sûreté les eaux pluviales.
Incidences sur le milieu naturel	<p>Le projet de bâtiment de stockage ne se situe ni dans un site Natura 2000, ni dans une ZNIEFF ni dans une zone humide.</p> <p>Le projet ne se situe pas à proximité de corridors écologiques.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés et n'aura aucun impact sur les écosystèmes. Les haies seront conservées. Ce secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p>
Incidences sur le patrimoine architectural, urbain et paysager	<p>Situé en continuité d'un quartier existant, l'urbanisation de ce secteur modifiera sensiblement le paysage. Les dispositions réglementaires définies par le PLU assureront une bonne intégration paysagère.</p>
Incidences sur les risques sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> • Effets sur la qualité des eaux : <p>Les sources de pollution éventuelle du projet peuvent provenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des surfaces imperméabilisées destinées à la circulation et au stationnement de véhicules, généralement sous forme d'hydrocarbure ; - des rejets des systèmes d'assainissement autonome. <p>Aucune nouvelle voie routière structurante n'est prévue et la surface utilisée pour le stationnement n'aura pas une ampleur suffisante pour augmenter de manière significative la charge polluante actuelle. Le projet d'urbanisation prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Les rejets n'auront donc pas d'impact sur la qualité des eaux.</p>

En conclusion, les modifications apportées aux pièces graphiques du règlement n'auront aucune incidence négative sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.