



**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 **23 AOUT 2021**

Monsieur le président,

Par courriel du 5 juillet 2021, vous m'avez adressé, pour avis, les projets de modification n°2 et n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rivières.

Lors de la réunion des personnes publiques associées qui s'est déroulée le 3 juin dernier en mairie de Rivières, mes services vous ont fait part des premières observations qu'appelaient les évolutions envisagées du PLU. Vous trouverez ci-après ces observations formalisées et complétées.

1. Sur la modification n°2

La procédure vise à transformer en zone AU, la zone AU0 située dans le centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante, afin de la rendre constructible.

1.1 Le dimensionnement de la zone

Sur ce secteur couvrant une superficie de 2,8 hectares, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit la construction de 28 à 34 logements, selon le phasage suivant : 11 à 13 logements sur la zone AU1, 7 à 9 logements sur la zone AU2 et 10 à 12 logements sur la zone AU3.

Le site apparaît tout à fait judicieux pour organiser le développement futur de la commune compte tenu de sa proximité des équipements publics et notamment de l'école.

Toutefois, son dimensionnement appelle des réserves au regard du besoin en logements sur la commune défini par le programme local de l'habitat (PLH) de Gaillac-Graulhet Agglomération pour la période 2020-2025. Seule la production de 24 logements y est en effet prévue.

Un dépassement de 4 à 10 logements est ainsi constaté entre le PLH et la zone AU du PLU, auquel il convient d'ajouter une partie du potentiel résiduel que vous avez estimé dans le tissu urbain existant, totalisant 45 logements (23 logements en dents creuses et 22 logements en division parcellaire). Il est entendu que ce foncier est difficilement mobilisable aujourd'hui et est majoritairement situé dans des hameaux dont l'urbanisation ne doit pas être favorisée au détriment de votre centralité. Un juste équilibre doit néanmoins être recherché entre le développement du bourg et l'optimisation des hameaux, dans l'optique de lutter contre l'artificialisation des sols.

L'échéancier de l'OAP précise la temporalité de l'urbanisation des sous-secteurs : 2022-2024 pour la zone AU1, 2024-2026 pour la zone AU2 et 2026-2028 pour la zone AU3. Celui-ci n'a pourtant qu'une valeur indicative. L'urbanisation des sous-secteurs est en effet encadrée par le règlement écrit du PLU et est fonction du taux de permis de construire délivré sur chacun d'eux (80 %). L'urbanisation des sous-secteurs AU pourrait ainsi se révéler plus rapide que les échéances mentionnées, allant au-delà de la durée du PLH.

Compte tenu de ces éléments, et dans un souci de compatibilité du PLU avec le PLH, je vous invite à limiter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 aux seuls sous-secteurs AU1 et AU2 et à maintenir fermé pour l'heure le sous-secteur AU3.

La réflexion sur l'opportunité de rendre constructible ce sous-secteur pourra être menée dans le cadre de la révision générale de votre plan local d'urbanisme, engagée le 19 octobre 2020, et qui devrait être approuvé en 2024 au plus tard si l'on se réfère à la durée moyenne d'élaboration d'un tel document à l'échelle d'une commune.

1.2 La densité prévue

La densité moyenne sur le secteur sera comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare.

Le contexte territorial, et plus précisément la densité rencontrée dans le centre-bourg et dans les communes voisines, notamment Gaillac et Lagrave, motiverait une densité légèrement supérieure, mieux adaptée au tissu urbain local et gage de sobriété foncière. *Avec réserve de ce qui vous pourriez connaître de la demande de logement.*

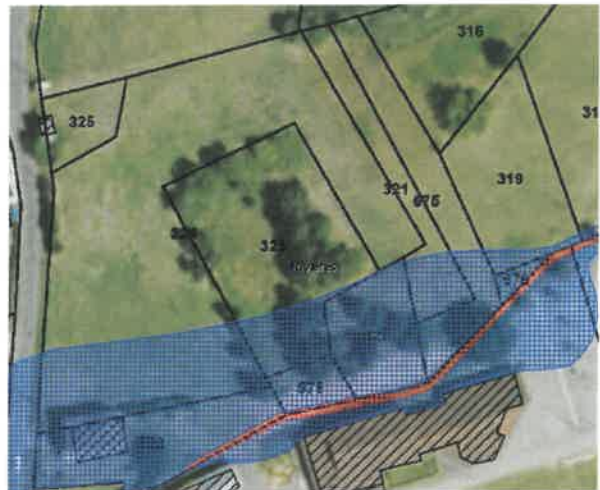
Elle pourrait se traduire par exemple par une place accrue faite à l'habitat intermédiaire, lequel représente à peine 20 % du secteur dans votre proposition d'aménagement.

1.3 Le risque inondation

La partie sud du secteur de l'OAP du centre-bourg est concernée par le plan de prévention du risque inondation du Tarn aval approuvé le 18 août 2015.

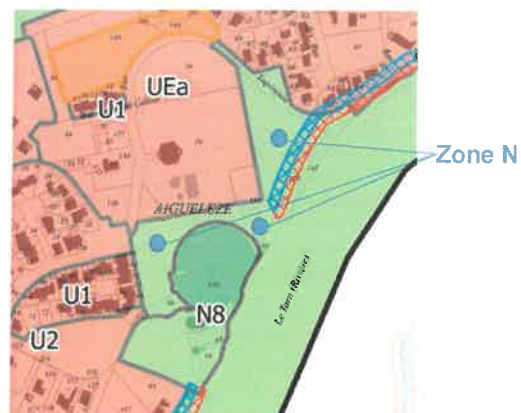
Elle est située en zone bleue du PPRI dans laquelle il conviendra de respecter les règles de construction édictées au règlement dudit PPRI :

- *Titre II – Article II.2.3. § 2) Constructions nouvelles autorisées en zone bleue : les constructions (logements, activités, annexes) dont le premier niveau de plancher est édifié au dessus du niveau de la crue de référence et sous réserve du respect de l'article II.2.4. Le plancher des constructions annexes à un bâtiment principal, destinées au garage de véhicules, pourra être édifié au niveau des voiries d'accès. Les équipements sensibles devront soit être protégés soit être implantés au-dessus du niveau de la crue de référence.*
- *Titre II - Article II.2.4 Règles d'implantation des occupations du sol autorisées en zone bleue : Les constructions et travaux autorisés en zone bleue ne le sont que dans la mesure où l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments après travaux ne dépasse pas un coefficient d'emprise au sol de 0,35 calculé sur la partie de terrain affectée par la zone bleue. [...] [...] L'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement sans constituer une barrière continue à l'écoulement des eaux.*



2. Sur la modification n°3

Il est constaté un défaut de nommage de la zone N couvrant la rivière Tarn et ses abords, située à proximité des secteurs objet de la modification n°3. Il conviendra de corriger cette erreur matérielle.



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

Restant à votre écoute

Catherine FERRIER

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté
d'agglomération Gaillac-Graulhet
Técou BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

