

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

Révision allégée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de Rabastens
DOSSIER APPROUVE

1 – Notice explicative

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I. Préambule	2
1. Document d'urbanisme en vigueur	2
2. Cadre législatif de la révision allégée	3
II. Le contexte communal	5
1. Une situation stratégique	5
2. La dynamique touristique	6
III. L'objet de la procédure de révision allégée	7
1. Objectifs poursuivis	7
IV. Evolutions des pièces du PLU	9
1. Le règlement écrit	9
2. Le document graphique	11
V. La compatibilité du projet avec les documents et normes	13
1. Le PADD du PLU en vigueur	13
2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs	14
VI. Incidences du projet sur l'environnement	15

I. Préambule

1. Document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de RABASTENS est en vigueur depuis le 29/06/2011. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 06/06/2012
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/04/2013
- Modification n°2 approuvée le 17/12/2015.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC du Pays Rabastinois, dont Rabastens faisait partie, fusionne avec la communauté de communes Tarn et Dadou et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

La compétence des documents d'urbanisme est désormais exercée par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr

2. Cadre législatif de la révision allégée

Par délibération en date du 28/09/2021 le conseil municipal de RABASTENS a demandé la prescription d'une révision allégée de son PLU dans les termes suivants :

« L'objet de cette révision allégée porte notamment sur la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), afin de permettre le développement du camping existant sur la commune. »

L'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme autorise la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le règlement écrit doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ».

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a étendu ses compétences au Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, tel qu'indiqué à l'article L. 5214-16 du CGCT.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de cette procédure de révision allégée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. »

Par délibération en date du 22/11/2021, le Conseil de communauté de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a prescrit la 2^{ème} révision allégée du PLU de RABASTENS pour les motifs suivants :

« la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) en zone naturelle, sur les parcelles C 17 4 7 / C0065, dans le but de permettre le développement du camping existant sur la commune. »

La révision allégée a pour unique objet de procéder à la création d'un STECAL sur le site d'un camping existant.

« 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.».

II. Le contexte communal

1. Une situation stratégique

Rabastens se situe dans le département du Tarn à 43 kilomètres d'Albi, à 38 km de Toulouse et à 17 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Rabastens est catégorisée, selon l'INSEE, comme appartenant à la couronne d'un grand pôle ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l'on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le grand pôle¹ de Toulouse mais aussi avec le grand pôle d'Albi et le pôle secondaire de Gaillac. Ainsi, Rabastens est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

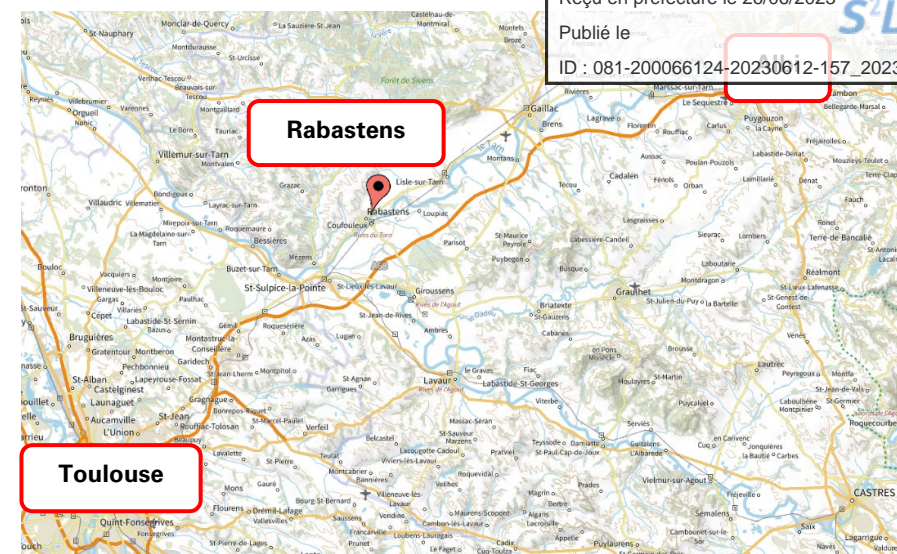


Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

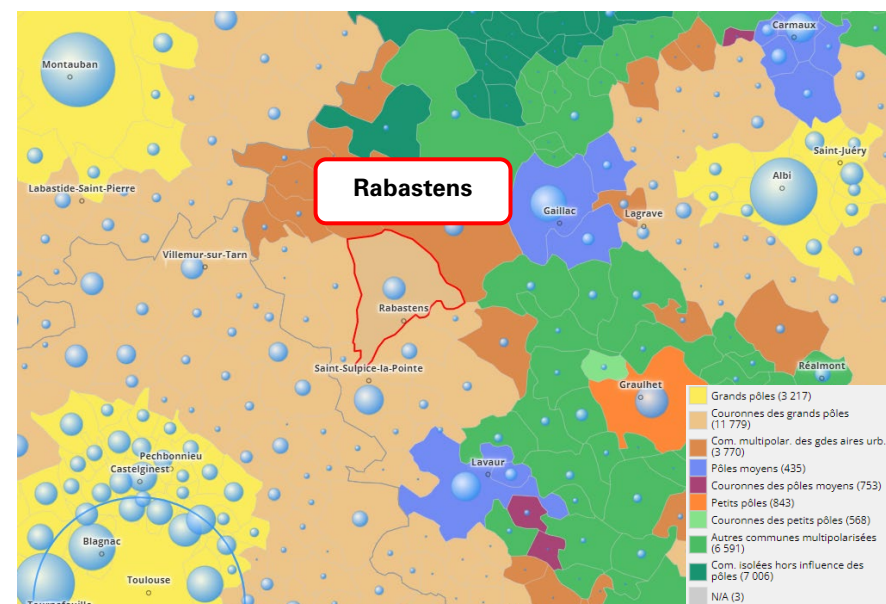


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On

distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

2. La dynamique touristique

Au cœur des Bastides et du vignoble, le territoire Rabastinois attire de nombreux touristes.

Le territoire offre une multitude de richesses qui participent de son attractivité touristique :

- Notre Dame du Bourg est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Cœur historique,
- Patrimoine,
- Chemins de Compostelle
- Viticulture,
- Paysages,
- Tarn,
- ...

La commune accueille un office de tourisme qui assure la promotion des richesses locales et guide les visiteurs.

L'économie touristique locale s'inscrit dans une stratégie portée à large échelle coordonnant les actions sur les bastides et le vignoble gaillacois.



Figure 4 : Notre Dame du Bourg et le cœur de Rabastens, source <https://www.la-toscane-occitane.com/villes-villages/rabastens>

III. L'objet de la procédure de révision allégée

1. Objectifs poursuivis

Par cette procédure la commune souhaite, d'une part rectifier une erreur d'appréciation du PLU de 2011, et d'autre part accompagner le développement d'une activité existante en développement sur le territoire.

Le camping « les Auzerals », camping municipal de Rabastens, est implanté 3 km du centre-ville de Rabastens, au bord du lac des Auzerals et proche de la piscine municipale.

Le site offre une quarantaine d'emplacements au calme au bord du lac.

En gestion communale, le site à destination d'une clientèle familiale n'a fait l'objet que d'une promotion et d'un développement limités depuis de nombreuses années.

En 2021, la municipalité a souhaité de le mettre en vente, cette démarche devra s'accompagner d'une modernisation des infrastructures pour répondre à la demande des visiteurs.



Figure 6 : situation du camping



Figure 6 : implantation du camping en bord du Lac des Auzerals

En effet, bien qu'offrant un cadre bucolique, les installations sont anciennes et nécessitent d'être modernisées pour adapter l'offre d'hébergement aux attentes des clients et remettre un certain nombre d'équipements aux normes actuelles, notamment d'accessibilité PMR.

Or dans le cadre de cette démarche, il est apparu que dans le cadre de la révision du PLU de 2011, le camping a été classé en zone naturelle, limitant largement les capacités d'évolution du site.

En effet, la zone N n'autorise aucune activité en lien avec l'hôtellerie de plein air ou l'activité de camping.

L'objectif de la collectivité est de rectifier cette erreur d'appréciation en créant une zone dédiée à l'hôtellerie de plein air pour remettre en cohérence le PLU et la réalité du site. Cette régularisation est d'autant plus importante que pour moderniser le site, il est nécessaire de pouvoir envisager des aménagements que le PLU doit pouvoir autoriser.



Figure 8 : photos du camping, source tourisme-tarn.com



Figure 8 : document graphique du PLU approuvé

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le règlement écrit

Le règlement du secteur Nc autorise les activités liées au camping et à son développement.

Dans la mesure où il s'agit d'un STECAL, le règlement définit les conditions d'emprise, d'implantation et d'intégration des constructions dans leur environnement.

Le règlement est modifié et complété comme suit.

Caractère de la zone :

« Caractère de la zone :

Elle comprend ~~4~~ 5 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère,
- un secteur N1, à protéger mais habité partiellement,
- un secteur N2, destiné à accueillir l'extension de l'observatoire de Saint-Caprais,
- Un secteur Ne, destiné à accueillir la future station d'épuration,
- Un secteur Nc correspondant au camping Les Auzerals »

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le règlement autorise les constructions et installations liées à l'activité du camping et anticipe l'évolution des constructions existantes pour accompagner le développement encadré du site, notamment par la mise en place d'une extension maximale des constructions limitée à 200 m² sur l'ensemble de la zone Nc qu'il s'agisse d'emprise au sol ou de surface de plancher :

« Dans le secteur Nc:

- Les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du camping, dont les équipements sanitaires, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 200m² supplémentaires de surface de plancher et d'emprise au sol et d'être liée à l'activité de loisirs ou de camping ou de participer à la diversification de ces activités : restauration, services, commerce, ... sont exclues les activités bruyantes ou génératrices de nuisances sonores comme les discothèques,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- L'installation d'habitations légères de loisirs. »

ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions d'implantation des constructions visent à optimiser le foncier qui est déjà aménagé, les terrains et emplacements sont préexistants, l'objectif est de pour autoriser l'implantation d'HLL (habitation légère de loisir) sur les emplacements délimités :

« Dans le secteur Nc » :

- Les constructions doivent s'implanter une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies. »

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est encadrée de façon à permettre l'aménagement de nouvelles constructions liées à l'activité, notamment des sanitaires aux normes dont le site n'est pas pourvu, une emprise de 200 m² semble suffisante pour accompagner ce type de constructions. L'évolution du bâtiment d'accueil existant est aussi envisagée, il pourra s'étendre de 200 m² également pour accompagner le développement et la diversification de l'activité.

« Dans le secteur Nc » :

- Les constructions nouvelles nécessaires ont une emprise au sol de 200 m² maximum,
- L'extension des constructions existantes n'excède pas une emprise au sol de 200 m² supplémentaire. »

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Enfin les dispositions relatives à l'aspect des constructions s'appuient sur celles figurant dans la zone N en précisant les conditions d'utilisation des ENR sur les toitures pour accompagner l'intégration de constructions vertueuse d'un point de vue énergétique. Aussi, pour allier intégration paysagère et autonomie énergétique du projet, il est demandé de privilégier l'encastrement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture, c'est-à-dire qu'ils soient intégrés dans le toit comme un élément de

couverture sans dépasser de la toiture, cette disposition reste une recommandation pour s'adapter au bâti existant :

« Dans le secteur Nc » :

Les pentes des toitures neuves à rampants et excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture sont autorisées. Les dispositifs à encastrer sont à privilégier. »

Les autres dispositions du règlement applicables au STECAL Nc sont celles de la zone N.

2. Le document graphique

Le site du camping des Auzerals, actuellement classé en zone N, est transféré dans le secteur Nc faisant l'objet des dispositions adaptées au projet de maintien de l'activité existante.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.



Figure 13 : document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée.



Figure 14 : document graphique du PLU après révision allégée.

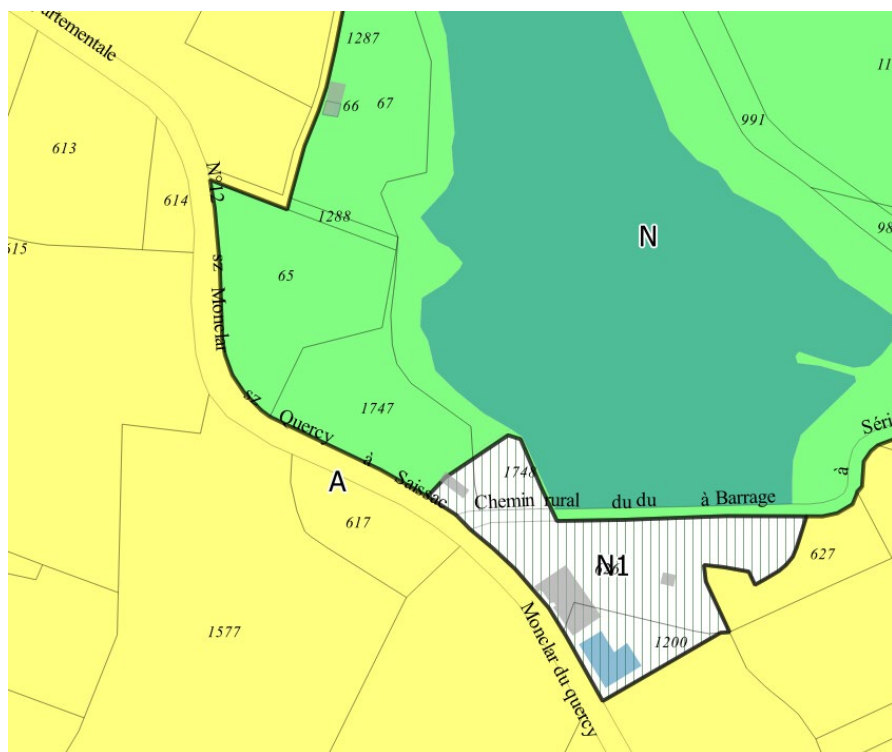


Figure 13 : document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée.

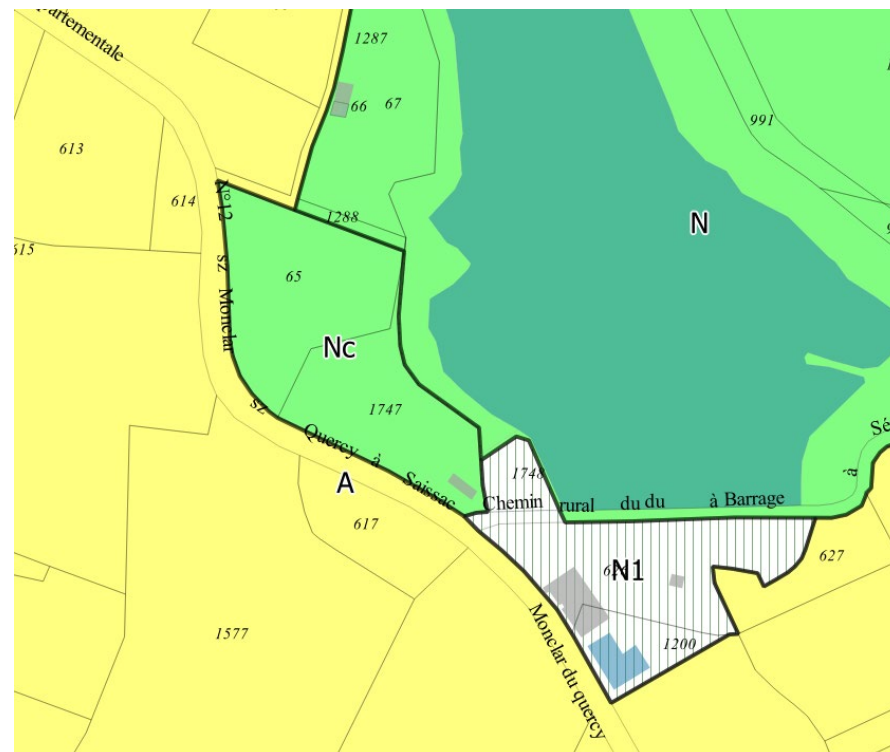


Figure 14 : document graphique du PLU après révision allégée.

V. La compatibilité du projet avec les documents et normes

1. Le PADD du PLU en vigueur

La révision allégée du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD (art. L 153-34 du CU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Rabastens s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- I. Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement
- II. Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité
- III. Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois

L'axe 2 définit les conditions de développement des activités touristiques comme suit :

« La diversification **des activités et des loisirs touristiques**. La commune de Rabastens bénéficie d'un patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité, qu'il est important de mettre en valeur. La commune tend à promouvoir un tourisme qui préserve et met en valeur les richesses du patrimoine et des milieux naturels, notamment autour des sentiers de découverte du Pays Rabastinois déjà existants. **Il serait intéressant pour la commune de développer des activités autour du tourisme vert et du**

tourisme gastronomique. A ce jour aucun projet n'est identifié mais, dès lors que des projets seront identifiés, une évolution réglementaire pourrait être envisagée. »

La traduction du camping en STECAL répond et met en œuvre cette orientation du PADD.

Ainsi, la procédure de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD en vigueur.

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente note de présentation.

La présente révision allégée n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur, notamment du code de l'urbanisme.

VI. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de révision allégée n'a pour objet que de rendre la cohérence entre l'occupation historique du site du camping et le document d'urbanisme.

La procédure maintient le périmètre actuel du site du camping et encadre l'évolution des constructions qui y sont implantées.

Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'environnement, sur les paysages et sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS.