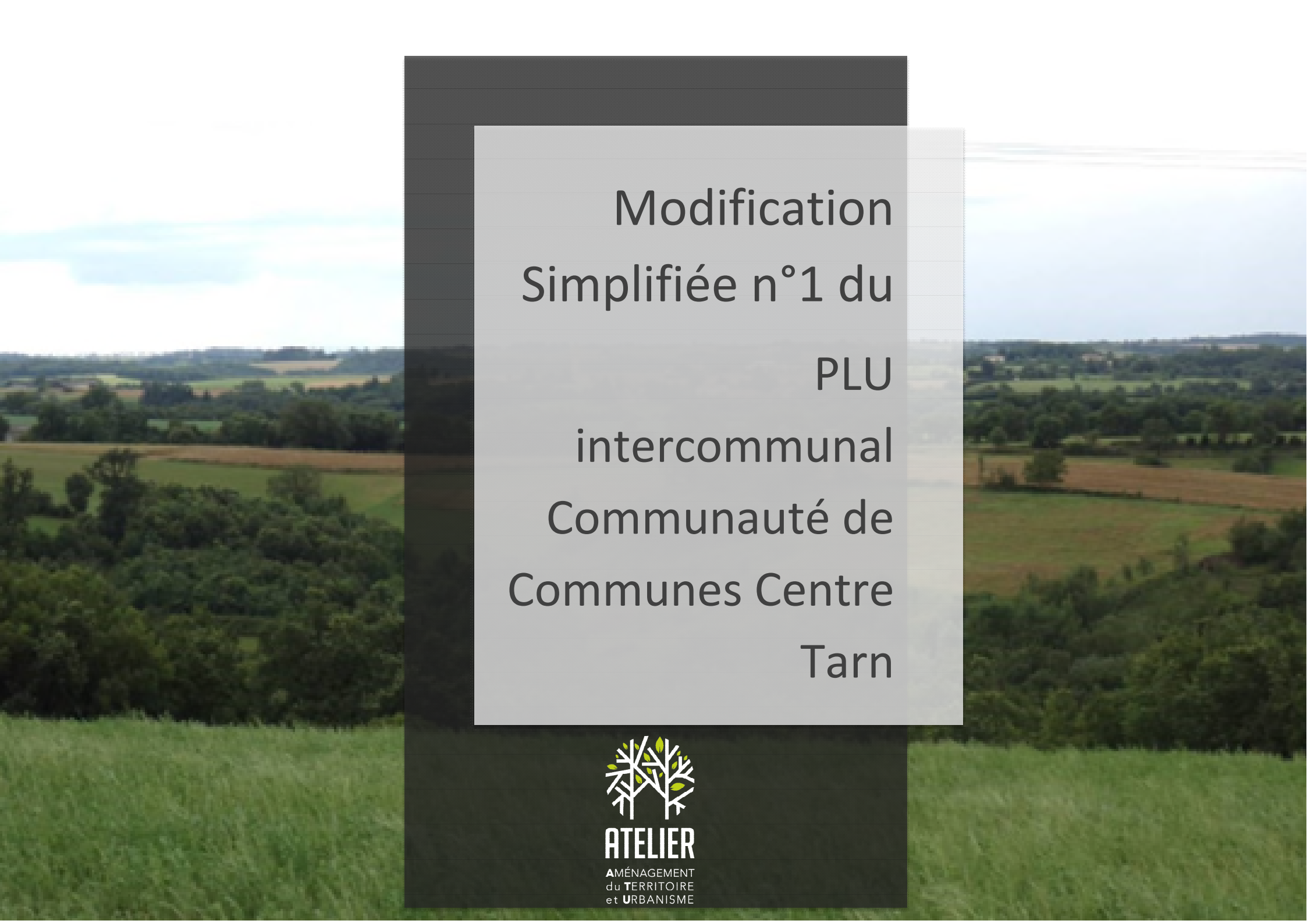


Modification Simplifiée n°1 du PLU intercommunal Communauté de Communes Centre Tarn

ATELIER
AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Modification simplifiée n° 1 du PLUi de la CCCT

Pièce	Notice
Version	Modification simplifiée n°1 - Approuvée le 29/09/2022
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn
Bureau(x) d'étude(s)	ATELIER AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME
Rédacteurs	Anabela Lima

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DU DOCUMENT 2

1. Avants propos 7

Eléments de cadrage 7

Cadrage réglementaire de la procédure 7

Objets de la procédure 7

Antécédents 7

Procédure de modification simplifiée du PLU intercommunal de la Communauté de Communes Centre Tarn 8

Le contexte de la modification 8

Localisation et géographie 8

Des documents supra-communaux et un environnement riche à prendre en compte 9

SCOT du Grand Albigeois 9

Schéma Régional Climat Air Energie Midi-Pyrénées 10

Plan Climat Air Energie Territorial 11

SDAGE Adour-Garonne 11

SAGE Agout 12

Risques connus du territoire 12

Les enjeux environnementaux 15

Mise à jour du contexte socio-démographique 17

Un territoire marqué par une croissance démographique constante ces dernières années 17

Le parc de logements 17

2. Les espaces concernés par la modification simplifiée 18

La modification de dix-huit orientations d'aménagement et de programmation 18

Commune de Montredon-Labessonnié (Cinq sites) 19

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°15 .. 19

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°NL3 21

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°N5 . 23

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°AUX2 24

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°TH4 26

Commune de Réalmont (trois sites) 28

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°AUX4 28

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°31 .. 29

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) SA2 ... 31

Commune Le Travet – Terre de Bancalié (un site) 32

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 32

Commune de Fauch (un site) 34

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 34

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°AL5 35

Commune de Terre Clapier – Terre de Bancalié (un site) 37

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°40 .. 37

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°N8 . 39

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°NL9 42

Commune de Poulan Pouzols (un site) 44

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°29 .. 44

Commune de Lombers (Quatre sites) 46

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°11 .. 46

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°12 .. 47

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°AL3 49

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°AUX1 52

Commune d'Orban (Trois sites) 54

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°23 ..54

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°25 ..55

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°26 ..57

Incidences des modifications des OAP 59

Sur le Plan Local d'Urbanisme 59

Sur l'environnement 59

Le règlement écrit du PLU pour tenir compte des difficultés d'instruction 61

Dispositions communes à l'ensemble des zones 61

Zone UA (Urbaine ancienne) 67

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives aux conditions d'implantation par rapport aux voies 67

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives 68

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives aux conditions de clôture 69

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives aux extensions et annexes 71

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives aux toitures 72

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives au stationnement des bâtiments à vocation d'habitation 73

Dispositions réglementaires de la zone urbaine ancienne (UA) relatives au stationnement des bâtiments à vocation de commerce et d'activité de service 76

Zone UB (Urbaine récente) 77

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives aux conditions d'implantations par rapport aux voies des extensions et annexes 77

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives aux limites séparatives 78

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives a l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux 79

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives aux conditions de clôtures 80

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives aux extensions et annexes 82

Dispositions réglementaires de la zone urbaine récente (UB) relatives aux toitures 83

ZONE AU (A urbaniser) 84

Dispositions réglementaires de la zone à urbaniser (AU) relatives à l'implantation des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives 84

Dispositions réglementaires de la zone à urbaniser (AU) relatives aux conditions de clôtures 85

Dispositions réglementaires de la zone à urbaniser (AU) relatives aux extensions et annexes 87

Dispositions réglementaires de la zone a urbaniser (AU) relatives a l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux 88

Dispositions réglementaires de la zone à urbaniser (AU) relatives aux toitures 89

Zone UC (Urbaine vouée aux projets collectifs) 90

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC) relatives aux conditions de clôtures 90

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC) relatives aux extensions et annexes 91

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC) relatives aux toitures 92

Zone UL (Urbaine vouée aux loisirs) 93

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux loisirs (UL) relatives aux extensions et annexes 93

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux loisirs (UL) relatives aux toitures 94

Zone UX (urbaine vouée aux activités économiques) et AUX (A urbaniser vouée aux activités économiques) 95

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) relatives aux conditions de clôtures 95

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) relatives aux extensions et annexes 97

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) relatives au stationnement 98

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) relatives aux règles de hauteur pour les salles d'art et de spectale 98

Dispositions réglementaires de la zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) relatives aux toitures 99

Zone N (Naturelle) 100

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives aux extensions et/ou annexes des logements 100

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives a l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux 102

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives à la hauteur visible des logements 103

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives à l'implantation des bâtiments 104

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives aux conditions de clôture 106

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives aux extensions et annexes 107

Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) relatives aux toitures 108

Zone A (Agricole) 109

Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives aux extensions et/ou annexes des logements 109

Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives a l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux 111

Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives à la hauteur visible des logements 112

Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives à l'implantation des bâtiments 113

Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives aux conditions de clôture 115
Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives aux extensions et annexes 117
Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives aux toitures 118
Dispositions réglementaires de la zone agricole (A) relatives aux secteurs AP (Agricoles Protégés) 118
Incidences de cet objet de la modification 119
Les changements de destination 120
Commune de Lamillarié (5 bâtiments) 121
Commune de Montredon-Labessonnié (11 bâtiments) 124
Commune d'Orban (1 bâtiment) 130
Commune de Poulan-Pouzols (2 bâtiments) 131
Commune d'Arifat (1 bâtiment) 132
Commune de Réalmont (1 bâtiment) 134
Commune de Lombers (1 bâtiment) 135
Commune de Terre-De-Bancalié – Ronel (7 bâtiments) 136
Commune de Terre-De-Bancalié – Roumégoux (9 bâtiments) 140
Commune de Terre-De-Bancalié – Le Travet (6 bâtiments) 145
Commune de Terre-De-Bancalié – Saint-Antonin-de-Lacalm (4 bâtiments) 148
Commune de Terre-De-Bancalié – Terre-Clapier (3 bâtiments) 150
Commune de Terre-De-Bancalié – Saint-Lieux-Lafenasse 152
(1 bâtiment) 152
Commune de Fauch (1 bâtiment) 153
L'incidence des changements de destination 154
Sur les enjeux environnementaux 154
Sur le règlement graphique du PLU 154
La correction des erreurs matérielles 155
Rectifier la numérotation des OAP 155
Rectifier un double zonage au sein d'un même secteur 155
Rectifier une prescription incomptable avec l'activité exercée 155
Rectifier le périmètre de l'OAP N8 et OAP 9 156
Rectifier la dénomination du projet souhaité de l'OAP n°AL3 156
Rectifier sur l'ensemble du territoire la prescription boisement sur les routes 157
Rectifier le linéaire commercial à Réalmont 158
3. La mise à jour du PLU i de la CCCT pour tenir compte des précédentes procédures d'évolution du PLU 159
Justification de la mise à jour du PLU 159
Incidences de cet objet de la modification 159

1. AVANTS PROPOS

ELEMENTS DE CADRAGE

CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU intercommunal de la CCCT est conforme à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure de modification simplifiée. Il en va de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

En conséquence, la modification ne peut pas porter sur les quatre cas mentionnés à l'article L153-41 relevant d'une modification de droit commun. Ces cas sont les suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La modification est donc une procédure simplifiée, qui ne nécessite pas un recours à l'enquête publique. En revanche, elle requiert d'une mise à disposition du public durant un mois préalablement à son approbation.

OBJETS DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU intercommunal de la CCCT porte sur quatre objets.

Tout d'abord, **certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, approuvé 27 février 2020, nécessitent une adaptation afin de répondre au mieux attentes communales ainsi qu'au contexte et caractéristiques des zones visées. Ainsi 17 OAP requièrent des modifications.

Ensuite, quelques **erreurs matérielles** doivent être rectifiées, elles correspondent à des erreurs de périmètre dans les OAP, des erreurs d'écriture dans les OAP, pour finir des erreurs de superposition de zonage dans le règlement graphique.

Également, le **règlement écrit** nécessite des ajustements afin de répondre au mieux au contexte et à la réalité du territoire communal.

Enfin, des bâtiments pouvant faire l'objet de **changement de destination** ont été repérés sur le territoire.

La modification n'a donc pas pour objet de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.

ANTECEDENTS

PLU intercommunal

Le PLU intercommunal de la Communauté de Communes Centre Tarn, a été approuvé le 27 février 2020.

Il a été, depuis, adapté une fois à l'occasion d'une modification de droit commun.

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CENTRE TARN

La compétence en Plan Local d'Urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Centre Tarn en 2015. Ainsi, le 19 janvier 2015, le conseil communautaire a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunale.

La communauté des communes engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :

Elaboration du dossier de modification comprenant :

Une notice justificative et de présentation de la modification
Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification

↓

Notification aux Personnes Publiques Associées
La pratique laisse 1 mois aux PPA pour formuler un avis

↓

Fixation des modalités de mise à disposition du public par délibération, à l'initiative du président de l'EPCI + information au public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition

↓

Mise à disposition du public

↓

Prise en compte des éventuelles remarques formulées

↓

Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant la modification simplifiée

↓

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La communauté de communes Centre Tarn est un territoire situé dans le département du Tarn (81) entre les pôles urbains d'Albi et Castres.

La communauté de communes Centre Tarn est composée de 11 communes sur un territoire de 33 540 hectares. Cette dernière est née de la fusion de la communauté de Communes du Réalmontais et du Montredonnais.



Communes membres de la communauté de communes Centre Tarn

DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET UN ENVIRONNEMENT RICHE A PRENDRE EN COMPTE

SCOT DU GRAND ALBIGEOIS

La commune est incluse dans le Schéma de Cohérence Territorial du Syndicat Mixte du Grand Albigeois dont la révision générale a été approuvée le 21 décembre 2017.

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT, qui s'impose aux documents d'urbanisme du PLU intercommunal, est établi en trois grandes parties :

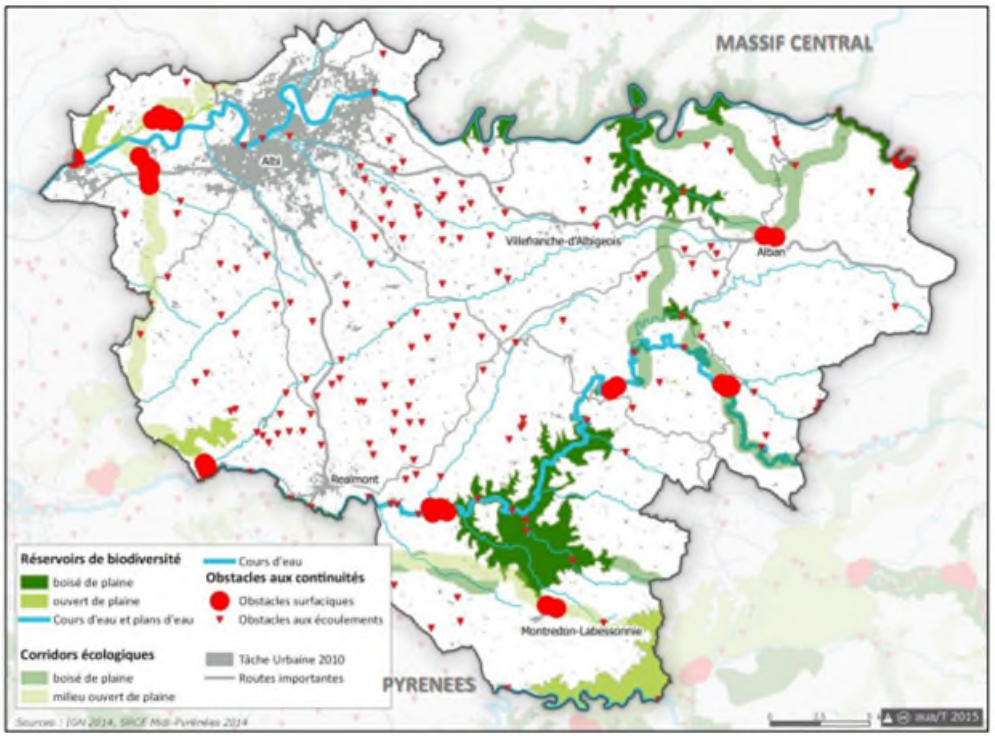
- Aménager harmonieusement le territoire,
- Préserver et valoriser les ressources environnementales, patrimoine d'aujourd'hui et de demain,
- Penser le développement économique comme outil majeur d'aménagement de l'espace.

Concernant les objectifs directement liés au territoire, on retrouve notamment :

- 1 800 logements à produire d'ici 2030,
- Encourager la mixité sociale,
- Viser une taille moyenne des parcelles en habitat individuel d'environ 700 m²,
- A l'échelle du SCOT, le seul moyen annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est de 53 ha,
- Consommation maximale d'ENAF sur la période 2017-2030 : 10 ha par an en moyenne pour la Communauté de Communes Centre Tarn,
- Viser une taille moyenne des parcelles en habitat individuel inférieure à 1000 m² (hors VDR),
- Développer l'offre d'hébergements légers de plein air seulement pour conforter une activité touristique, de loisirs, de restauration ou agricole,
- Intégration du « Grand Paysage »,
- Décliner les principes et les éléments de la trame verte et bleue,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et l'exposition de la population.

En 2018, le territoire intercommunal compte 5 947 logements. Ainsi, selon les objectifs du SCOT, en 2030, 12 ans plus tard, le territoire devrait compter 7 747 logements.

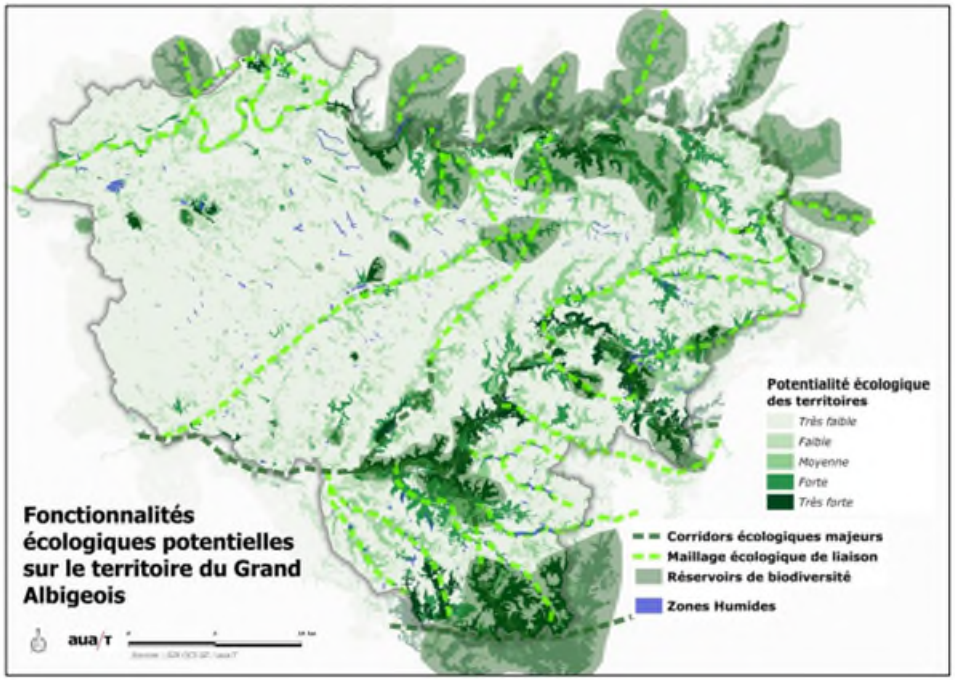
Le SCoT repère également les espaces naturels, des continuités écologiques et la biodiversité, qui sont représentés spatialement.



Réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiées par le SRCE sur le territoire du SCOT (extrait du SCOT en vigueur)

Le SCOT identifie au sein de la Communauté de Communes Centre Tarn tant des réservoirs de biodiversité que corridors écologiques.

Les communes membres les plus concernées sont les communes au Sud de la communauté soit Montredon-Labessonnié, Arifat et Terre-de-Bancalié.



Trame Verte et Bleue au regard des potentialités écologiques du territoire (extrait du SCOT en vigueur)

Dans le même logique, le territoire Centre Tarn compte des trames vertes et bleues. D'avantage localisées au Sud du territoire (Montredon-Labessonnié, Arifat et Terre-de-Bancalié)

SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional Climat Air Energie Midi-Pyrénées a été élaboré par l'Etat et l'ancienne Région Midi-Pyrénées afin de mener une action cohérente dans le domaine du Climat, de l'Air et de l'Energie.

Ce dernier a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 10 novembre 2017. Néanmoins, ces orientations ont été exposées dans le rapport de présentation du PLU intercommunal en vigueur.

Les cinq objectifs majeurs de ce document étaient les suivants :

- Réduire la consommation énergétique,
- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- Développer les énergies renouvelables,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Favoriser l'adaptation au changement climatique.

Des actions avaient également été définies plus localement, telles que :

- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage,
- Soutenir la structuration des filières professionnelles ancrées sur les territoires pour favoriser l'économie de proximité,
- Développer des offres de transports alternatives à la voiture particulière,
- Développer l'intermodalité,
- Limiter les déplacements par un aménagement de proximité,
- Encourager la réhabilitation du patrimoine existant (résidentiel ou tertiaire),
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables,
- Pérenniser la ressource en eau et les milieux aquatiques,
- Pérenniser la capacité d'adaptation de la biodiversité.

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

La communauté de communes Centre Tarn a élaboré avec quatre autres intercommunalités du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides, un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce dernier est une démarche de planification, à la fois stratégique et opérationnelle. Il a vocation à mobiliser tous les acteurs économiques, sociaux et environnementaux et concerne tous les secteurs d'activité.

Par ailleurs, il permet de dresser un état des lieux énergie et climat du territoire, d'identifier une stratégie pour diminuer fortement les consommations, d'élaborer des programmes d'actions ambitieux pour atteindre l'objectif d'autonomie énergétique en 2050.

Les enjeux prioritaires sur le territoire sont les suivants :

- La rénovation du parc résidentiel et tertiaire,
- Une plus grande sobriété et efficacité énergétique dans les transports,
- Une activité agricole durable, qui intègre les nouveaux enjeux économiques climatiques, environnementaux et sociaux,
- La mobilisation des collectivités, des acteurs et des habitants du territoire pour multiplier les initiatives locales,
- La mobilisation des ressources et potentialités du territoire,
- Un territoire résilient.

Concernant la communauté de communes du Centre Tarn, nombres actions ont été identifiées plus précisément, on retrouve notamment :

- Constituer un fonds de la transition énergétique,
- Organiser des journées éco-citoyennes,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Préserver et mobiliser du foncier agricole.

SDAGE ADOUR-GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document d'orientations stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

La CCCT se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, cet espace s'étend sur 1/5ème du territoire national et est reparti sur 3 régions (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Auvergne Rhône Alpes).

Le SDAGE Adour-Garonne définit des objectifs environnementaux ambitieux sur la période 2016-2021 :

- Un bon état écologique et chimique pour les masses d'eau de surface,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles,
- Un bon état chimique et quantitatif (prélèvements équilibrés) pour les masses d'eau souterraines.

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

Les enjeux du SDAGE doivent ainsi être intégrés au rapport de présentation des SCOT ou des PLU/PLU intercommunaux.

Le SDAGE prévoit également 3 grandes catégories de mesures à adapter :

- Végétalisation des espaces (places de parking, entre les espaces agricoles et les autres occupations du sol),
- Augmentation des surfaces perméables pour une meilleure maitrise des écoulements d'eau et des ruissellements, diminution des surfaces bitumées (ruissellements accentués des eaux pluviales chargées en hydrocarbures),
- Organisation d'un système de récupération des eaux pluviales : limiter les prélèvements dans les réserves aquifères pour certaines utilisations.

On retrouve également des mesures de prévention et des mesures de reconquête.

Mesures de prévention :

- Préserver les zones humides et les continuités écologiques,
- Densifier les espaces urbanisés pour éviter l'étalement urbain et ainsi favoriser les préservations des surfaces agricoles utilisées.

Mesures de reconquête :

- Créer des zones végétales tampon aux abords des cours d'eau pour éviter l'écoulement direct des eaux pluviales polluées,
- Systématiser l'assainissement accrue, un entretien de qualité.

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 est en cours d'élaboration.

La CCCT doit prendre en compte toutes ces mesures et recommandations dans son document d'urbanisme.

SAGE Agout

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est un outil de planification réglementaire visant à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il décline les orientations du SDAGE à une échelle locale.

Le SAGE Agout a été approuvé le 15 avril 2014 et concerne la quasi-totalité de la CCCT.

Le SAGE prévoit des objectifs pouvant être traduits dans le PLU intercommunal, ainsi on retrouve les objectifs suivants :

- Maitriser l'état quantitatif de la ressource en eau à l'étiage,
- Réduire l'aléa inondation et la vulnérabilité,
- Prévenir des pollutions chimiques liées aux activités humaines,
- Maintenir les fonctionnalités écologiques,
- Préserver les zones humides.

Risques connus du territoire

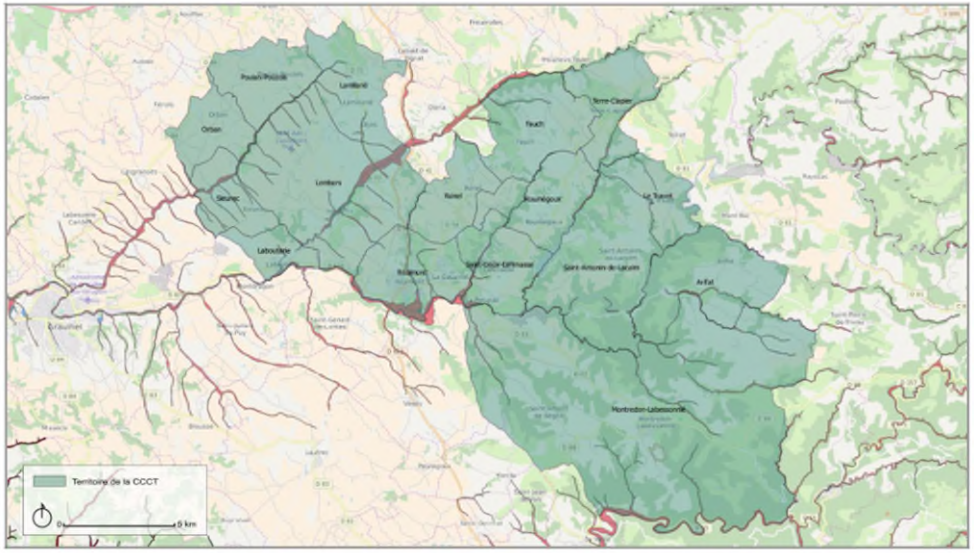
Par ailleurs, le territoire de la communauté de commune est soumis :

- Au risque inondation : PPRI
- Au risque Mouvement de terrain : PPRMT
- Au risque Feu de forêt,
- Au risque Tempête,
- Au risque rupture de barrage,
- Au risque Transport de matières dangereuses.

Concernant le risque inondation, le territoire intercommunal est couvert par trois PPRI :

- Le PPRI sur le bassin versant du Dadou arrêté par le 30 mars 2012 et modifié le 31 juillet 2017,
- Le PPRI sur le bassin amont de l'Agout Amont arrêté le 14 novembre 2013,
- Le PPRI sur le bassin versant du Tarn aval arrêté le 18 aout 2015.

On retrouve dans ces plans des zones rouges où les constructions sont strictement interdites, et la zone bleue où le principe d'autorisation sous réserves prévaut en fonction du risque et des projets projetés.



Trois types d'aléa inondation sont réparés au sein du territoire de la communauté de communes :

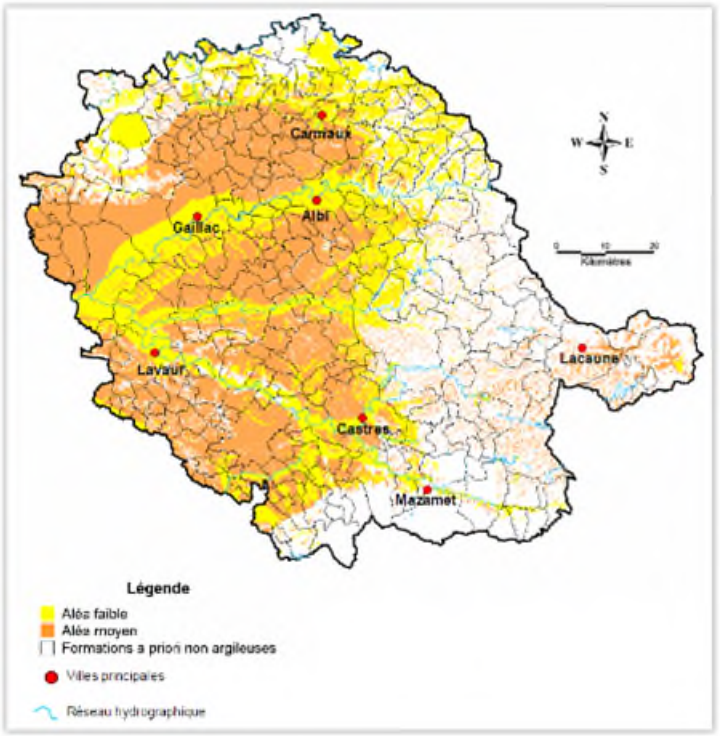
- Les inondations de plaine,
- Les crues torrentielles,
- Les inondations par ruissellement urbain.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques majeurs Naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral valent servitude d'utilité publique. Ainsi, il est annexé au PLU intercommunal.

La communauté de communes est soumise à un risque retrait gonflement de sols argileux. Le territoire est de ce fait couvert par le PPR Retrait Gonflement des argiles sur l'ensemble du département du Tarn arrêté le 13 janvier 2009. Ce dernier s'étend sur la quasiment la totalité du territoire comme démontré par la cartographie qui suit.



Au-delà du PPR Retrait, le territoire du Centre Tarn est concerné par une carte d'aléa retrait-gonflement des terrains argileux. En effet, le Tarn fait partie des départements qui ont été le plus touchés par des désordres du bâti (fissuration) suite à des périodes de sécheresses exceptions comme en 2003.



Concernant le risque Feu de forêt, le département du Tarn y est sujet. Un arrêté préfectoral permanent daté du 22 février 1999 définit les Espaces Naturels Combustibles.

Cet arrêté prévoit une interdiction de porter ou d'allumer un feu à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des Espaces Naturels Combustibles repérés du 15 mai au 15 octobre

Certaines communes membres de la CCCT sont concernées par ce risque :

- Risque faible : Saint-Lieux-Lafenasse, Saint-Antonin-de-Lacalm, Arifat,
- Risque moyen : Montredon-Labessonnié.

En complément, un règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été arrêté le 10 novembre 2016. Également, un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) a été pensé pour la période 2017-2026 approuvé le 18 septembre 2017.

Au sujet du risque tempête, ce risque est aléatoire et peut survenir dans n'importe quelle commune du département. La région Occitanie et les régions avoisinantes sont concernées par des vents violents pouvant générer des mini-tornades ou des nuages d'orages : les cumulonimbus. Les vents liés à ces orages peuvent s'accompagner de pluies intenses et de grêle.

Le territoire de la CCCT est concerné par deux grands barrages : Barrage de la raviège sur l'Agout et Barrage de Laouzas sur la Vèbre.

La commune de Montredon-Labessonnié est concernée par le risque majeur de rupture des grands barrages, par conséquent, soumis au plan particulier d'intervention à ces deux barrages.

Le risque de rupture reste faible car très surveillés notamment après mes travaux de sécurisation réalisés récemment sur ces deux ouvrages.

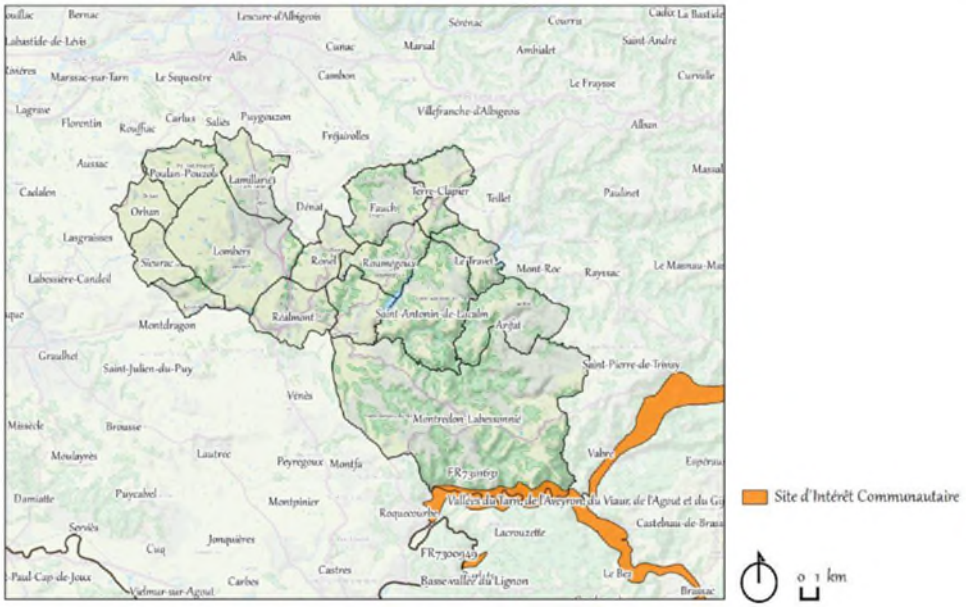
Par ailleurs, le territoire intercommunal est aussi concerné par deux autres barrages susceptibles d'intéresser la sécurité publique : Barrage de Rassisse sur le Dadou et Barrage de la Bancalié sur le Lézert. Ces deux barrrages sont des réserves d'eau potable majeures pour le département et permettant le soutien de l'étiage.

Concernant le risque Transport de matières dangereuses, le département du Tarn connait un volume important des transports de matières dangereuses. Le transport de matière dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre).

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La communauté de Communes Centre Tarn est concernée par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection.

Le territoire est directement concerné par un site Natura 2000. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation FR7301631 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ». Cet espace de plus de 17 100 ha englobe les trois vallées encaissées sur granite et schistes de l'Agout, du Gijou et du Viaur ainsi que leurs affleurements rocheux, les ripisylves, boisements, landes, prairies et cultures les bordant.



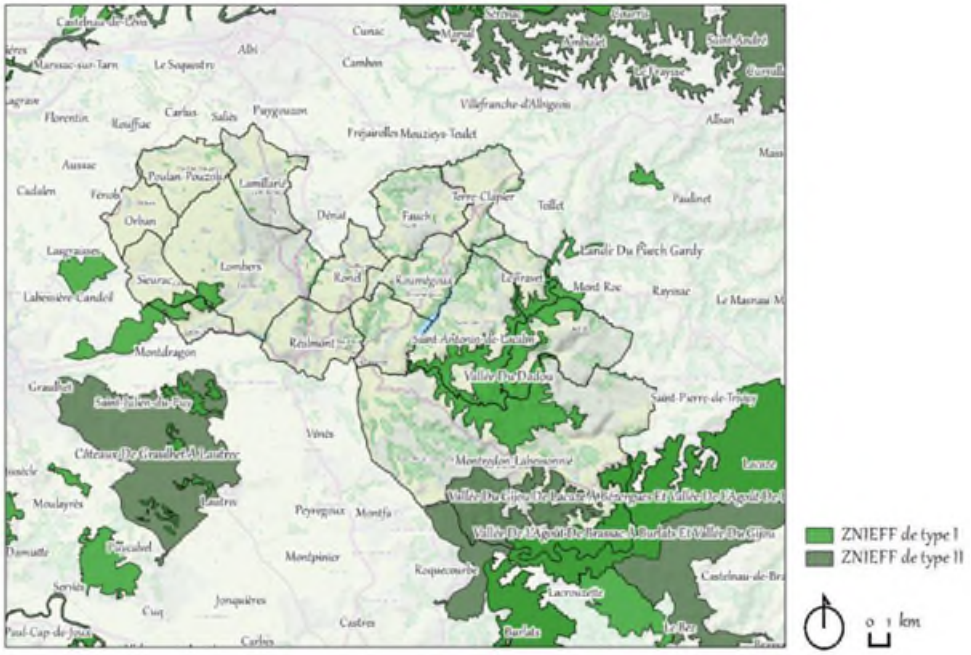
Site Natura 2000 FR7301631 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » (source : PLU i)

Deux autres sites Natura 2000 sont repérés à quelques kilomètres du territoire Centre Tarn :

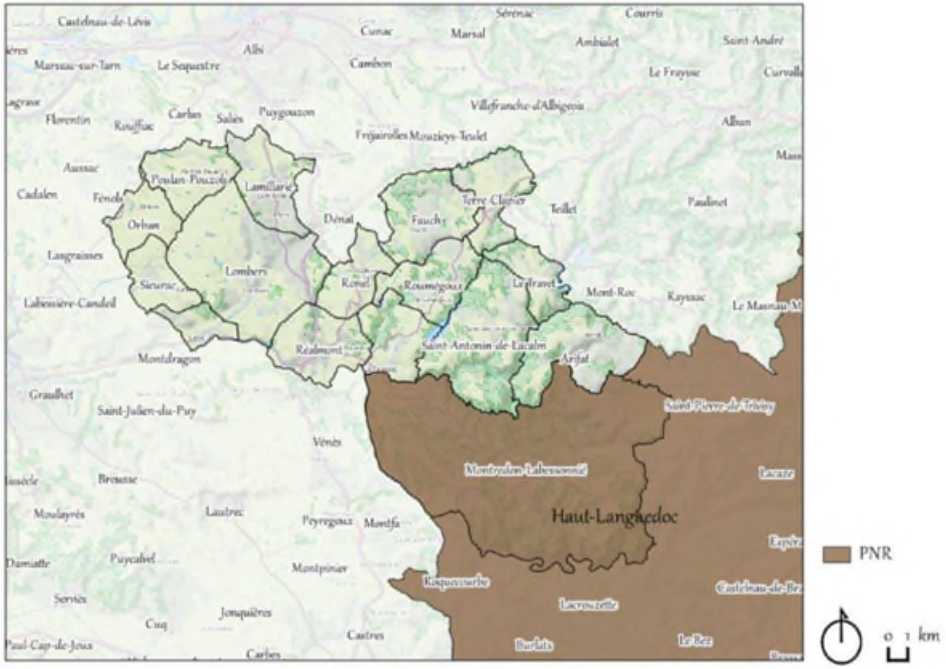
- La Zone Spéciale de conservation « Basse Vallée du Lignon (FR700949) à 3km,
- La Zone Spéciale de Conservation « Tourbières du Margnès » (FR300476) à 11 km.

Le territoire de la CCCT est également concerné par quatre Zone Naturelle d'Intérêt Ecologie, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) :

- La ZNIEFF de type I les « coteaux secs du Causse et de la Rougeanelle » - 730010116 - s'étendant sur près de 790 hectares,
- La ZNIEFF de type I « Vallée du Dadou » - 730010092 – d'une superficie de plus de 3 000 ha,
- La ZNIEFF de type I « Vallée du Gijou de Lacaze à Bézergues et Vallée de l'Agout de Bézegues à La Vergne », - 730010086 – répondant à une supercifie de plus de 6 200 ha
- La ZNIEFF de type II « Vallée de l'Agout de Brassac à Burlats et Vallée du Gijou », couvre plus de 15 800 ha.



Les différentes ZNIEFF dans le périmètre de la CCCT (Source : PLU i)



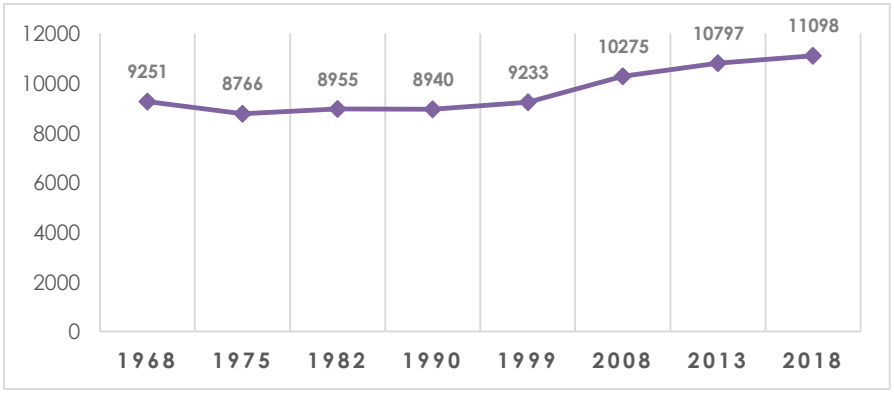
Localisation PNR Haut-Languedoc dans le périmètre de la CCCT (Source PLU i)

La CCCT est compris dans le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc s'étendant sur plus de 300 000 ha et s'échelonnant de 56 m d'altitude à plus de 1 200 m. Ce dernier a été créé en 1973.

MISE A JOUR DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE CES DERNIERES ANNEES

L'intercommunalité Centre Tarn compte 11 098 habitants au dernier recensement connu (INSEE, RP2018). Elle a connu un développement démographique constant depuis les années 2000 constaté par un déclin observé entre 1968 et 1999. L'intercommunalité a en effet gagné 1 865 habitants en près d'une vingtaine d'années (entre 1999 et 2018).



Evolution de la population au sein de la communauté de communes Centre Tarn de 1968 à 2018

Cette croissance démographique s'explique par un solde migratoire et un solde naturel positifs ces vingt dernières années. Également, par un taux de natalité en hausse contre un taux de mortalité en baisse.

La proximité avec la métropole de Toulouse (environ 1H) et la ville d'Albi (25 min) peut expliquer l'attractivité du territoire de l'intercommunalité

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle de la population en %	**-0.8**	**0.3**	**-0.0**	**0.4**	**1.2**	**1.0**	**0.6**
Due au sol naturel en %	*-0.0*	*-0.1*	*-0.1*	*-0.1*	*0.1*	*0.1*	*0.1*
Due au solde apparent des entrées sorties en %	*-0.7*	*0.4*	*0.1*	*0.4*	*1.1*	*0.9*	*0.4*
Taux de natalité (‰)	12.6	10.3	10.5	10.6	11.1	11.7	11.0
Taux de mortalité (‰)	13.1	11.7	11.5	11.5	9.8	10.4	9.9

Indicateurs démographiques de 1968 à 2018 au sein de la communauté de communes Centre Tarn

LE PARC DE LOGEMENTS

Afin d'absorber l'accueil de nouvelles populations, le parc de logement s'est développé passant de 4 522 logements en 1999 contre 5 947 en 2018 (soit + 1 425).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	**3082**	**3295**	**3646**	**3977**	**4522**	**5224**	**5622**	**5947**
Résidences principales	2604	2591	2880	3125	3501	4277	4569	4834
Résidences secondaires et logements occasionnels	228	292	391	457	581	570	563	575
Logements vacants	250	412	375	395	440	377	490	537

Evolution du parc de logements présents sur l'intercommunalité de 1968 à 2015

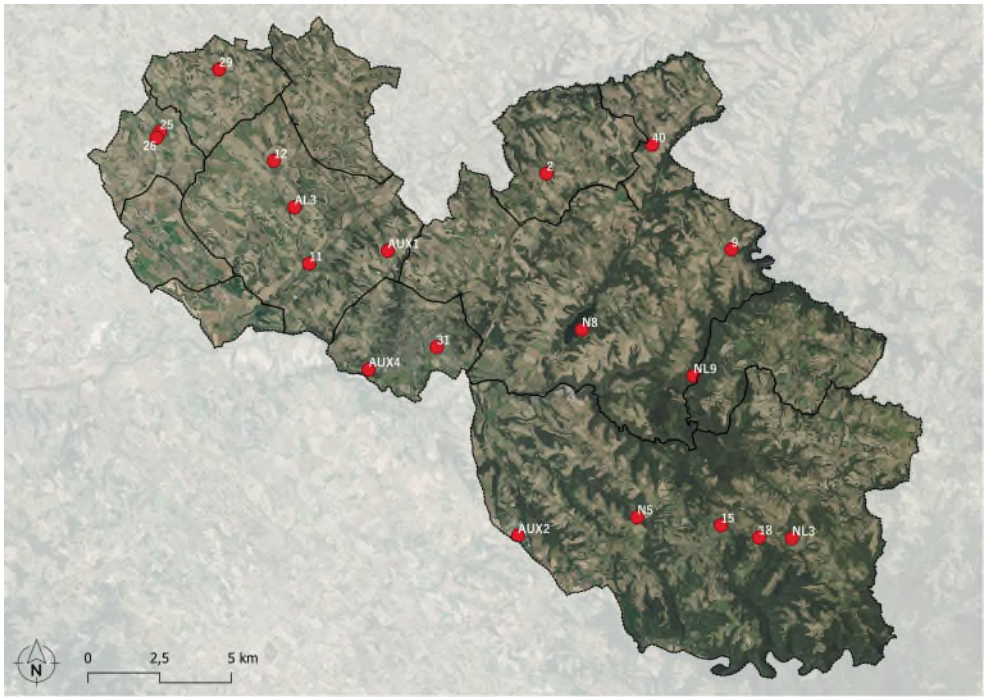
2. LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

LA MODIFICATION DE DIX-HUIT ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation applicables ont été définis au moment de l'approbation du PLU intercommunal le 27 février 2020. Certaines de ces orientations requièrent d'être revues afin d'être conformes aux projets d'aménagement prévus par l'intercommunalité mais aussi pour optimiser l'espace délimité.

Neuf communes sont concernées :

1. **Montredon-Labessonnié**
2. **Réalmont**
3. **Le Travet – Terre de Bancalié**
4. **Fauch**
5. **Terre Clapier – Terre de Bancalié**
6. **Saint Antonin de Lacalm – Terre de Bancalié**
7. **Poulan Pouzols**
8. **Lombers**
9. **Orban.**



Localisation des sites concernés par la modification des orientations d'aménagement et de programmation

COMMUNE DE MONTREDON-LABESSONNIE (CINQ SITES)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°15

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°15

Le site est localisé au nord-est de Montredon-Labessonnié.
Il est constitué des parcelles suivantes : DL0090, DL0065, DL0067, et DL0275.
Seule la parcelle DL0275 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.
Cette zone est légèrement descendante vers le nord.

La surface de l'OAP est de 1.5 ha.

L'objectif étant d'offrir de nouveaux logements à proximité des équipements existants sur la commune de Montredon-Labessonnié. Ces logements seront soit uniquement de l'habitat individuel soit de l'habitat individuel et des logements maisons partagées.

L'OAP proposée vise 18 constructions en dehors de la zone pouvant accueillir des maisons partagées. La densité brute minimale à respecter est de 12 logements/ hectares. Ainsi la zone pourra accueillir environ 45 personnes en plus des résidents dans les maisons partagées.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°15 du PLU intercommunal en vigueur prévoit la possibilité de créer des maisons partagées, le souhait actuel est le maintien de l'habitat individuel unique qui correspond mieux à la demande.

Le muret en pierre et le linéaire végétal reste à conserver tel que le mention l'OAP en vigueur, cependant, une conservation partiellement sera plus adaptée notamment dans le but de permettre des accès sur les parcelles.

La condition d'implantation des constructions à alignement de l'emprise publique semble être une contrainte de taille ainsi cette condition doit être retirée afin de permettre davantage de liberté aux futurs constructeurs.

Pour finir, afin d'organiser au mieux l'implantation des différents lots et leur desserte, il convient de matérialiser quatre passages indicatifs aux constructions depuis la route existante.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Objectifs

Cette OAP a pour objectif d'offrir de nouveaux logements à proximité des équipements existants sur la commune de Montredon-Labessonnié. Ces logements seront ~~soit~~ uniquement de l'habitat individuel correspondant davantage à la demande sur le secteur. ~~soit de l'habitat individuel et des maisons partagées en relation avec la maison de retraite située un peu plus au sud.~~

Philosophie du projet

Ce projet vient conforter le centre historique de la commune de Montredon-Labessonnié, avec une volonté de préserver la trame urbaine existante et des implantations cohérentes avec le centre ancien.

Programmation

Dans le cadre de l'OAP, 18 constructions seront réalisées ~~en dehors de la zone pouvant accueillir des maisons partagées~~. La densité brute minimale à respecter est de 12 logements/hectares. La zone pourra accueillir environ 45 personnes ~~en plus des résidents dans les maisons partagées.~~

Justification

Cette OAP répond aux besoins de logements individuels ~~et/ou partagés~~ dans la commune. Elle s'inscrit à proximité du centre bourg et se développe vers le nord pour créer un lien avec un quartier pavillonnaire existant.

~~Par ailleurs, le projet de maison partagée sur le site participe à la mixité sociale sur le territoire et favorise la création de lien social entre les habitants de la commune.~~

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°NL3

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°NL3

Le site se situe à l'est de la commune Montredon-Labessonnié.

Il est constitué de la parcelle CL0058, CM0143, CM0142, CM0144, CL0052, CL0058, CM0001, CM0002 et CM0003.

Cette zone est descendante vers l'ouest.

La surface de l'OAP est de 4.55 ha.

L'objectif de cette OAP est de s'inscrire dans une volonté de développement de l'activité touristique naturelle sur la commune.

L'OAP prévoit la construction de 30 cabanes destinées à une activités touristique naturelle présentant une surface de plancher de 30 m². Il s'agit de créer un parc résidentiel de loisirs : le projet répond ainsi à la sous-destination « hébergement touristiques ». Dans le bâtiment existant central qui changera de destination, des locaux communs seront aménagés : le stationnement sera également géré autour dudit bâtiment.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation préalable d'un chemin au sud du site afin de permettre la continuité en matière de mobilité dans le secteur.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé excepté le domaine de Bezan présent lors de la création de l'OAP.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°NL3 du PLU intercommunal en vigueur a prévu la création d'un chemin au préalable de tout aménagement. L'intercommunalité souhaite le maintien de cette condition. Néanmoins, la localisation du chemin sur le plan se situe dans une zone dont la pente trop brute ne permet pas un tel aménagement. Ainsi, le chemin doit être déplacé à un endroit où la topographie est plus adaptée à cette réalisation.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, avant la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°N5

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°N5

Le site se situe dans la commune Montredon-Labessonnié.

Il est constitué de la parcelle AR0029 et AR0091.

La zone est particulièrement boisée.

La surface de l'OAP est de 3 175 m².

L'objectif de cette OAP est de conforter le site dédié à l'observatoire de Montredon-Labessonnié. Le flux de véhicules et de visiteurs serait ainsi pensé dans l'OAP.

Le projet émis par l'OAP ne prévoit pas la création d'hébergement mais permet de conforter ce lieu à travers la préservation des ponts de vue et du mobilier installé sur la zone.

L'espace de stationnement est éloigné du bâtiment afin de ne pas compromettre le site. Ce dernier étant situé à 50 mètres du bâtiment pour ne pas consommer de l'espace agricole voisin. L'aménagement de l'espace de stationnement doit se faire en conservant un certain couvert végétal. Des places de stationnement pour les personnes à Mobilité Réduite seront aménagées à proximité de l'observatoire.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé hormis l'observatoire d'ores et déjà existant la création de l'OAP.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP N5 du PLU intercommunal en vigueur a prévu la création d'un espace de stationnement. Néanmoins, celui-ci s'avère trop restreint compte tenu de la forte fréquentation des visiteurs attendue. De ce fait, l'aire de stationnement doit être étendue jusqu'à la limite du périmètre de l'OAP à l'ouest afin de répondre aux besoins en stationnement de ce lieu.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°AUX2

<u>Etat initial du site</u>



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°AUX2

Le site de l'OAP se situe à l'ouest de la commune Montredon-Labessonnié, à Les Fournials.

L'OAP est constituée de la parcelle EZ0200. Sur la zone concernée par l'OAP, la parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est de 3,3ha.

L'objectif de cette OAP est de permettre l'implantation de nouvelles activités aux Fournials.

L'OAP prévoit l'accueil d'environ 6 nouvelles activités mais ce nombre est évolutif en fonction de la taille des activités.

L'enjeu étant de permettre la création une continuité dans le développement de la zone d'activité existante sans impacter les parcelles agricoles identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°AUX2 du PLU intercommunal en vigueur a prévu essentiellement une voirie à sens unique. Néanmoins, il s'avère qu'une voirie en double sens est envisageable et permettrait une circulation plus fluide.
Également, des linéaires végétaux à créer avaient été pensés. Cependant, dans les faits, il existe d'ores et déjà un linéaire végétal. Ainsi, celui-ci ne sera plus « à créer » mais « à préserver ».

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°TH4

Etat initial du site

L'OAP se situe au sein du centre-ancien de la commune de Réalmont. Cette OAP a été pensée afin d'organiser le stationnement et de répondre à la problématique importante de stationnement en ces lieux.

En effet, au sein de la Rue Bertuvé et la Rue du Sellier, le stationnement dit « sauvage » empêchait la bonne circulation.

Conscient de la difficulté d'imposer des places de stationnement lors de demandes d'urbanisme, du fait que les lieux n'offrent pas cette possibilité technique et géométrique (bâtiments d'ores et déjà existants ne prévoyant pas de stationnement).

L'OAP permet d'une part, de déroger à la règle de stationnement en vigueur, d'autre part, d'identifier les aires de stationnement les plus proches afin que les habitants y garent leur voiture.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°TH4 du PLU intercommunal en vigueur a uniquement identifié la Rue Bertuvé et la Rue du Sellier, pouvant faire l'objet de dérogation concernant la règle de stationnement dans la commune de Réalmont.

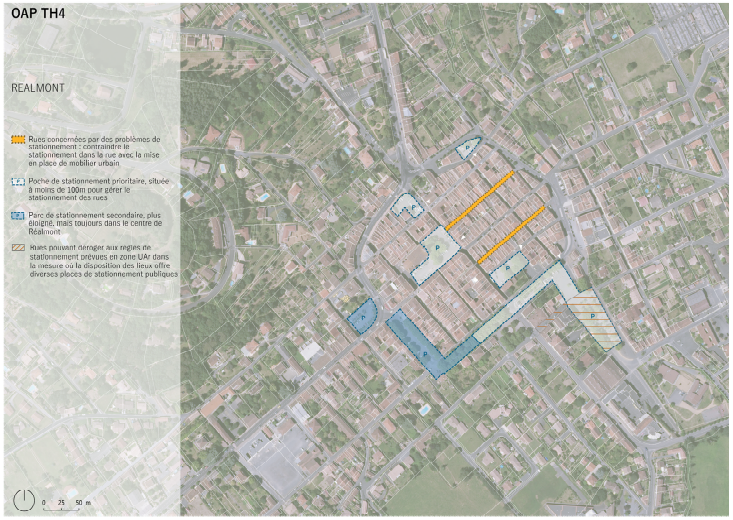
Aujourd'hui, la règle de stationnement convient parfaitement au territoire de Réalmont.
Néanmoins, deux secteurs, la Rue de Torque et la Place du Forail, disposent de places de stationnement publiques suffisantes afin de déroger, elles aussi, à la règle de stationnement de la zone UAr.
La nature de la dérogation est différente, ainsi l'OAP requiert une matérialisation différente pour ces deux secteurs soumis à dérogation.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, avant la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Objectifs

L'OAP vise à supprimer le stationnement dans les deux rues de Bertuyé et du Sellier mais aussi de trouver des moyens de limiter les désagréments dû à ce stationnement sauvage.

Également, l'OAP permet aux rues, disposant de stationnements suffisants, de déroger à la règle générale de création de place de stationnement.

COMMUNE DE REALMONT (TROIS SITES)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°AUX4

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°AUX4

Le site se situe dans la commune Réalmont.

Il est constitué de la parcelle A1697.

Cette parcelle est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plate.

La surface de l'OAP est de1.8 ha.

L'objectif de cette OAP est de répondre aux besoins de développement d'activités économiques dans la commune même.

Cette OAP est destinée à l'accueil d'une ou plusieurs constructions à vocation d'activités économiques.

Cette OAP se justifie pas sa proximité avec plusieurs bâtiments d'activités économiques. Sa localisation facilite donc l'accès aux futures entreprises, notamment grâce à la RD631.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement

L'OAP n°AUX4 du PLU intercommunal en vigueur a prévu un linéaire végétal à créer. Cependant, dans les faits, une partie du linéaire végétal est d'ores et déjà présent. Ainsi, il convient de préserver ce linéaire végétal présents et de le distinguer par une matérialisation différente du linéaire végétal « à créer ».

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, avant la présente modification

Orientation d'aménagement



et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°31

<u>Etat initial du site</u>



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°31

Le site de l'OAP se situe à l'est du centre-bourg de Réalmont.

L'OAP est constituée des parcelles C0401, C0409, C0410, C0411, C0412, C0686, C0687 et les parcelles C0397, C0395, C0394 C0393, C0391, C0392 et C638.

Seule la parcelle C0394 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017 à la PAC.

Le terrain est plat.

La surface totale de l'OAP est de 2,4ha.

L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin en matière de logements sur la commune Réalmont et sur l'intercommunalité.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 13 nouveaux logements collectifs avec une densité de 40log/ha et 24 logements avec une densité de 12 log/ha.

La densité moyenne de la zone est de 17 log/ha.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

<u>Modification de l'Orientation d'Aménagement</u>

L'OAP n°31 du PLU intercommunal en vigueur a prévu de l'habitat collectif ainsi que de l'habitat individuel. Afin de répondre au mieux à la demande des habitants, l'intercommunalité souhaite laisser le choix de la localisation entre des logements collectifs et des logements mitoyens.

Également, il a été démontré que l'accès donnant au sein du périmètre de l'OAP ainsi que les accès à l'intérieur de cette dernière n'était pas les plus pertinents. En effet, des voies centrales permettraient la création d'une moindre voirie. En contrepartie, un prolongement possible de la voirie sera prévu afin de ne pas enclaver les parcelles hors OAP. Du fait, du nouvel emplacement de voirie, l'intercommunalité souhaite laisser libre l'emplacement de l'habitat au sein de la zone, tout en indiquant l'obligation de prévoir de l'habitat individuel et de l'habitat collectif et/ou mitoyen.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans un souhait de créer du logement sur la commune, en offrant une mixité en matière d'habitat (individuel et collectif) ~~et en recréant un espace pour des logements collectifs~~. L'aménagement de l'espace collectif permettra de créer dans un même temps un espace public sur la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SA2

Le profil de voie pour l'OAP SA2 doit être diminué afin de correspondre aux bien à la réalité observée.

Texte de l'OAP :

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Voirie : Pour la voie de desserte structurante, le profil de voie n°~~5~~ 3 devra être aménagé.
Pour la voie de desserte partagée, les profils de voie n°2, 3 ou 4 devront être aménagés.

COMMUNE LE TRAVET – TERRE DE BANCALIE (UN SITE)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°9

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°9

Le site se situe dans la commune Le Travet – Terre de Bancalié.

Il est constitué des parcelles A0207 ET A0210. L'accès au site se réalise par la D138 et la route Falhies.

Cette zone est relativement plate.

La surface de l'OAP est de1 ha.

L'objectif de cette OAP est de répondre au besoin en logement tout en limitant le développement linéaire de la commune le long de la voie principale la traversant.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 7 logements individuels permettant d'accueillir une vingtaine d'habitations.

La densité brute à appliquer sur la zone est de 7 logements/hectare.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°9 du PLU intercommunal en vigueur a prévu divers accès sur les routes existantes. Également, elle a pensé à recalibrer une voie existante afin de permettre la desserte en sens unique. Cette voie a pour objectif de mener à la route Falhies. Néanmoins, cela ne semble pas optimal notamment pour la fluidité de circulation sur cette route notamment car elle est étroite. La solution souhaitée par l'intercommunalité afin de rendre la circulation la plus judicieuse possible est une impasse afin que la circulation se réalise uniquement sur la D138 qui dispose d'une meilleure capacité de circulation que la route Falhies.

Aussi, le périmètre de l'OAP doit être revu à la marge car l'assainissement de la maison adjacente se trouve sur une partie de l'OAP, qui, par ailleurs est le jardin de la maison en question.

Enfin, une précision sera apportée concernant l'assainissement qui est un assainissement non-collectif dans ce secteur.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

La surface totale de l'OAP est de ~~**1ha**~~ **9262 m²**.

Programmation

Sept logements individuels sont proposés sur le site, ils permettent d'accueillir une vingtaine d'habitants La densité brute à appliquer sur la zone est de 7 logements/hectare.

Par ailleurs, l'assainissement sur cette zone est de l'assainissement non collectif.

COMMUNE DE FAUCH (UN SITE)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°2

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°2

Le site se situe au sud du centre ancien de Fauch.

Il est constitué des parcelles C0770 et C0775.

La parcelle C0775 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone présente une topographie descendante du nord vers le sud.

La surface de l'OAP est de 3974 m².

L'objectif de cette OAP est la densification au sud du village tenant compte de la topographie importante.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 3 logements individuels permettant d'accueillir une dizaine d'habitations.

La densité brute est de 8 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°2 du PLU intercommunal en vigueur a prévu la création d'une contre-allée afin de desservir les constructions. Pour autant, celle-ci ne semble pas pertinente car l'accès peut se réaliser directement sur la route D13. Ainsi l'intercommunalité souhaite retirer cette contre-allée sur l'OAP et matérialiser les accès indicatifs aux constructions depuis la D13.
En parallèle, l'intercommunalité souhaite indiquer un accès jumelé afin de desservir deux lots. Cet élément a fait l'objet d'un accord avec le Pôle routier du Département vu le 12 août 2021 sur site.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°AL5

<u>Etat initial du site</u>

Le site se situe au nord-ouest de la commune de Fauch.

Il est constitué des parcelles C0682 et C0681.

Cette zone est relativement plate.

La surface de l'OAP est de 1 ha.

L'objectif de cette OAP est à conforter une activité touristique existante au lieu-dit « Le Moulinet » sur la commune de Fauch en réactivant l'ancienne « Auberge du Lac » à travers la location de salle (existante), l'organisation de repas dansant (dans le bâti existant) et en complétant l'offre avec l'implantation de 5 Habitations Légères de Loisirs (HLL) pour assurer l'hébergement des visiteurs

Le projet consiste donc à aménager les 5 HLL, leurs sanitaires respectifs, construire une terrasse couverte de 60m² (en lien avec le bâtiment existant) et agrandir les parties techniques existantes (cuisine).

<u>Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</u>

L'OAP n°AL5 impose une bande de 10 m inconstructible. Néanmoins, cette dernière s'avère très contraignante pour mener à bien le projet.
En effet, la CDPENAF avait demandé de réduire l'emprise de l'OAP, ce qui a été fait lors de l'approbation du PLUi. La bande d'inconstructibilité étant une mesure supplémentaire, elle peut être supprimée.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Justification

Les aménagements s'insèrent dans un espace existant et l'espace naturel ne sera pas dénaturé. Les arbres participant à la fois à la valorisation du site et à son intégration paysagère seront maintenus. ~~Les hébergements sont envisagés en retrait de la route afin d'en limiter les nuisances ; pour cela une bande inconstructible de 10 mètres est à respecter par rapport aux limites de la zone. Ce recul complémentaire ramène les HLL à plus de 20 mètres de la zone agricole située autour du site~~

COMMUNE DE TERRE CLAPIER – TERRE DE BANCALIE (UN SITE)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°40

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°40

L'OAP se situe dans le hameau du Calvayrac.

Cette dernière vient combler les espaces interstitiels entre les espaces urbanisés dans ce secteur.

Il est constitué des parcelles A0513, A602, A0608, A0609, A067 et A0782.

Les terrains à l'est et à l'ouest de l'OAP sont relativement plats.

La surface de l'OAP est de 1.9 ha (dont zone urbaine).

L'objectif de cette OAP est la création de nouvelles constructions dans un ensemble urbain déstructuré.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 14 nouveaux logements.

La densité brute est de 7 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°40 du PLU intercommunal en vigueur a prévu de nombreuses dessertes à l'intérieur des zones identifiées afin de permettre les accès aux constructions nouvelles. Également, des accès amenant sur les routes principales sont matérialisés pour les différentes zones. Néanmoins, la zone la plus à l'Est de l'OAP soit la parcelle cadastrée A0782 prévoit des accès directement liés au restant de l'OAP. Afin de permettre une indépendance des divers secteurs constituant l'OAP, l'intercommunalité souhaite prévoir des accès indicatifs depuis la route existante.

Également, au sein de cette même zone, la desserte interne doit être revue du fait qu'un accès sur la route est envisagé.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

Commune de Saint Antonin de Lacalm – Terre de Bancalié (deux sites)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°N8

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°N8

Le site se situe à l'ouest de la commune de Saint-Antonin de Lacalm, à la Brancalie.

Il est constitué des parcelles D463, D0427, D0493, D0384, D0432, D0430, D0433.

Les terrains de ce périmètre sont plats.

La surface de l'OAP est de 2.2 ha.

L'objectif de cette OAP est la valorisation du lac de La Bancalie au travers de l'aménagement de ses berges afin d'améliorer le système de stationnement et les espaces d'activité ludique comme les aires de pique-nique et les plages.

Ainsi, l'OAP prévoit l'aménagement d'un parking en revêtement perméable et le positionnement de quelques éléments de mobilier comme des tables de pique-nique, des toilettes publiques ou encore des jeux pour enfants.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°N8 du PLU intercommunal en vigueur à identifier la délimitation de son périmètre. En revanche, elle n'a pas respecté les véritables limites cadastrales et par conséquent ne s'étend pas sur les plages du lac. En effet, les limites cadastrales sur l'intercommunalité Centre Tarn montrent un certain décalage avec les limites réellement observées.
L'OAP étant dessinée sur la base des limites cadastrales, elle expose également un décalage avec les limites réelles.

Du fait de ce décalage les plages du lac ne font pas parties du périmètre de l'OAP. Pour autant, parmi les objectifs de cette OAP, il est fait mention d'aménager les plages. De ce fait, l'intercommunalité souhaite modifier le périmètre qui résulte d'une erreur de dessin, dite erreur matérielle, ainsi considéré au sein du périmètre de l'OAP l'entièreté des plages du lac.

Par ailleurs, l'intercommunalité souhaite prévoir la possibilité d'implantation de bâtiment de taille limitée et en lien direct avec l'activité lac (local de baignade, douches…)

Quelques extraits du cadastre démontrant son décalage avec les véritables limites :



Décalage observé sur la route



Décalage observé sur la plage du lac



Décalage observé sur le bâti

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientations d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, avant la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, après la présente modification

Texte de l'OAP :

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Programmation

Cette OAP prévoit l'aménagement d'un parking en revêtement perméable et le positionnement de quelques éléments de mobilier comme des tables de pique-nique, des toilettes publiques, douches, local de baignade ou encore des jeux pour enfants.

Justification

L'OAP est justifiée par le besoin d'organiser le stationnement aux abords du lac afin de préserver la nature et notamment les berges. L'aménagement du lac participe à sa valorisation et son attractivité.

Orientations

> ~~>~~ Hauteur, implantation et densité des constructions : ~~L'OAP ne prévoit pas la construction de nouveaux bâtiments.~~ L'OAP peut prévoir des bâtiments de taille limitée et en lien direct avec le lac (sanitaires, douches, local de baignade…).

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone s'insèrent dans le paysage, que ce soit pour l'espace de loisirs ou bien pour le stationnement. Le masque végétal présent sur la zone sera préservé.

> Raccordement aux réseaux : L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante ne sera créée. Des voies de desserte pourront être aménagées dans le cadre de la création du stationnement sur la zone.

Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°NL9

Etat initial du site



Le site se situe au nord de la commune de Saint-Antonin de Lacalm.

Il est constitué des parcelles B0753, B0218, B0222 et B0220.

La zone présente une forte déclivité vers la rivière Le Dadou à l'est qui se traduit par une différence d'altitude d'une centaine de mètres.

La surface de l'OAP est de 5.2 ha.

L'objectif de cette OAP est la création d'une aire de préservation et de valorisation du château, associé à une activité naturelle de loisir.

Trois zones sont créées au sein de cette OAP : accueil et hébergement des visiteurs, aménagement afférent avec le château (caisses d'entrée…), aire de camping.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°NL9 du PLU intercommunal en vigueur a identifié trois zones à créer soit une zone d'accueil et d'hébergement, une zone d'aménagement aux accès et abords du château et une aire de camping. Par conséquent, aucune zone a été pensée dans l'espace du périmètre concernant le stationnement. Ainsi, la collectivité souhaite porter mention dans l'OAP que le stationnement ne se réalise pas au sein du périmètre mais dans un espace proche de la zone. En effet, le souhait a été émis de procéder à un aménagement pour le stationnement dans un espace classé en zone naturelle dès lors que son règlement ne l'interdit pas, ce qui est le cas.

Par conséquent, il est mentionné que le stationnement se réalisera hors du périmètre de l'OAP et il sera matérialisé l'aire de stationnement.

La modification du texte du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Texte de l'OAP :

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Afin de conforter ce lieu, des constructions pourront être envisagées, notamment avec la création d'hébergement et de l'accueil.
>
> Les bâtiments projetés devront être d'une hauteur maximale de 3m à l'égout de toiture ou au faîtage pour les HLL (à l'exception des HLL dans les arbres). Les HLL ne devront pas excéder une surface de plancher de plus de 30m² et les bâtiments projetés ne devront pas être supérieur à 100m².
>
> Une aire de camping sera également aménagée.

Les secteurs définis dans l'OAP pour l'implantation des différents éléments devront être compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altèrent pas le paysage et la zone.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux différentes zones, pourra être envisagée.

Le stationnement afférent à l'activité de loisirs sera prévu hors de l'OAP.

Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

COMMUNE DE POULAN POUZOLS (UN SITE)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°29

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°N8

Le site se situe à l'ouest du village de Poulan, le long de la RD27.

Il est constitué des parcelles B0092, B0093, B0665, B0666 et B0667.

Les parcelles B0093, B0665, B0666 et B0667.

Le terrain est plat.

La surface de l'OAP est de 1.3 ha.

L'objectif de cette OAP vise à reconnecter les espaces urbanisés entre eux : le centre ancien de Poulan avec ses extensions et le linéaire d'habitations existantes à proximité. La création de logements dans cette zone permettra de répondre aux besoins en matière de logements.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 14 nouvelles constructions.

La densité brute est de 11 logements/hectares. Ainsi une trentaine d'habitants supplémentaires pourront être accueillis.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°29 du PLU intercommunal en vigueur prévoit deux voies de desserte amenant l'une sur une route (D27) et l'autre sur une voie à conforter afin de permettre la circulation des véhicules.
Par ailleurs, la voie de desserte à conforter ne se situe pas dans le périmètre identifié par l'OAP. De plus, cette voie est privée.
Au vu de son gabarit étroit, il semble opportun de créer cette voie à l'intérieur du périmètre s'insérant aussi sur la route D27, afin de disposer de tout l'espace nécessaire pour une circulation sécurisée.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

COMMUNE DE LOMBERS (QUATRE SITES)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°11

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°11

L'OAP se situe au centre de la commune Lombers.

L'OAP est constituée des parcelles E0347, E0346 et E0345.

Seule la parcelle E0345 est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est plate.

La surface totale de l'OAP est 8651m².

Cette OAP a pour objectif la densification à proximité du centre ancien.

L'OAP prévoit la création d'environ 25 logements.

La densité brute minimale est de 29 logements/hectare.

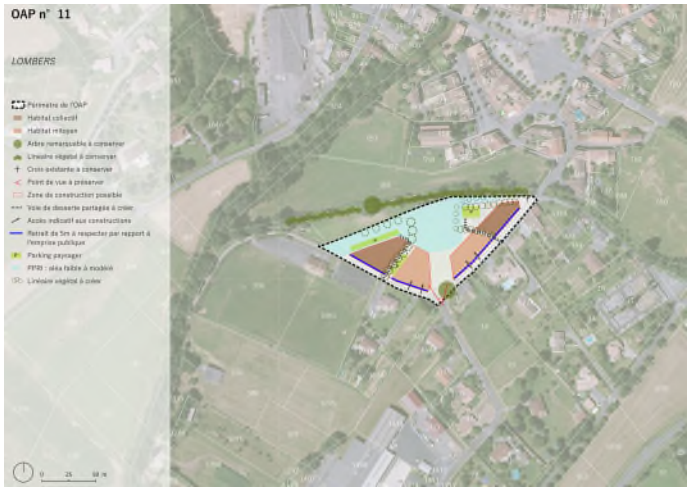
A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

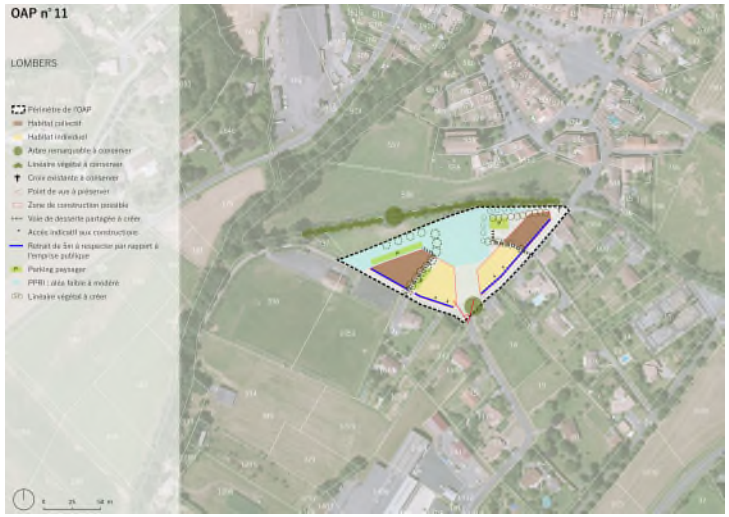
L'OAP n°11 du PLU intercommunal en vigueur prévoit uniquement de l'habitat collectif et de l'habitat mitoyen.
Afin de répondre aux besoins locaux, il convient de prévoir de l'habitat individuel en lieu et place de l'habitat mitoyen. Pour autant, la densité attendue, sur l'ensemble de l'OAP, reste la même.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°12

<u>Etat initial du site</u>



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°12

Le site se situe au nord de la commune de Lombers, à Saint Pierre de Conils.

Il est constitué des parcelles A0614, A0613, A0616, A1609 et A1643.

Les parcelles A0614 et A0613 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est légèrement ascendante vers le nord.

La surface de l'OAP est de 8262 m².

L'objectif de cette OAP est la création de nouveaux logements afin de permettre l'accueil d'habitants supplémentaires sur la commune. L'OAP permet de créer un lien entre deux zones urbanisées à l'ouest de Saint-Pierre de conils.

Cette OAP est destinée à l'accueil de 6 nouvelles logements.

La densité brute est de 7 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°12 du PLU intercommunal en vigueur prévoit plusieurs accès sur le périmètre depuis la route. Également, des dessertes à créer à l'intérieur même du périmètre afin de prévoir diverses constructions. La zone la plus au sud-est de l'OAP prévoit une desserte par la route principale or cette zone dispose d'une possibilité d'accès existante donnant sur une voie secondaire plus adaptée à la sécurité d'un accès pour une construction. En effet, cette voie est moins fréquentée que la route principale (D27). De ce fait, il convient de matérialiser et de conserver cette voie de desserte existante.

Aussi, l'OAP en vigueur prévoit de l'habitat mitoyen, néanmoins compte tenu de la demande en logement sur le territoire, l'habitat individuel semble plus adapté. Ainsi, l'habitat mitoyen sera remplacé par de l'habitat individuel.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°AL3

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°AL3

Le site se localise au nord de la commune Lombers, à Les Goutines.

Il est constitué des parcelles B1852 et B1854.

La zone concernée par l'OAP est identifiée au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC comme jachère de 5 ans au moins.

Cette zone est plate.

La surface de l'OAP est de 1.7 ha.

L'objectif de cette OAP vise à la reconquête d'une terre en jachère pour l'accueil d'une activité touristique et agricole.

Cette OAP est destinée à l'accueil d'aires de camping et une activité de verger.

L'accès existant est conservé, un parking existant est situé en amont de la zone de de camping.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé supplémentaire depuis la création de l'OAP.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°AL3 du PLU intercommunal en vigueur prévoit des aires de camping. Cependant, tout au long de la procédure du PLU intercommunal ainsi que lors des échanges avec les services de l'Etat, il a été question d'habitats légers de loisirs.
Aussi, dans le dossier CDPENAF en page 6 on retrouve la phrase suivante : « Création d'une aire de camping et de 2 HLL ».

Par conséquent, cette rédaction résulte d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier car le souhait est resté inchangé tant pour le porteur de projet que pour l'intercommunalité.

Par ailleurs, en page 61 dans le document relatif à la justification des choix du PLUi, il apparait la mention suivante : " Le projet prévoit l'implantation d'habitat léger de loisirs en lien avec les vergers implantés à proximité immédiate de l'activité d'élevage de pigeons et l'écomusée existant. Les vergers prévus ont davantage une fonction d'intégration paysagère et de cadre de vie que de production de fruits ; aucun traitement phytosanitaire n'est prévu ".

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

Texte de l'OAP :

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Objectifs

L'OAP vise la reconquête d'une terre en jachère pour l'accueil d'une activité touristique et agricole.

Philosophie du projet

L'OAP est éloignée du centre de Lombers, elle est située au croisement de terres agricoles et de boisements, ce qui en fait un lieu propice à l'accueil d'une activité agricole de loisirs. Le projet accueillera ~~des aires de camping~~ et d'habitats légers de loisirs ainsi que des vergers.

Programmation

Cette OAP propose la création d'aires de camping et d'habitats légers de loisirs en lien avec une activité agricoles : les vergers.

Justification

L'accès existant est conservé, un parking est situé en amont de la zone ~~de camping~~. Pour favoriser une bonne insertion paysagère du projet, de nouveaux arbres seront implantés tout autour des aires de camping et des habitats légers de loisirs.

Le verger compris sur le secteur de l'OAP constitue davantage un pré-verdissement de la zone qu'un réel verger à vocation productive et économique. Par ailleurs, ces arbres ne feront pas l'objet d'un traitement phytosanitaire.

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Le projet défini sur la zone prévoit la création d'un espace voué à l'installation d'une aire de camping/ habitats légers de loisirs. Ce type de structure n'entraine pas de construction particulière.
>
> L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus sur la zone n'altère pas les paysages. L'activité de verger y est d'ores-et-déjà développée et façonne le paysage. L'implantation de boisement créera un masque paysager important permettant de diminuer les covisibilités depuis l'emplacement pour le camping et les habitats légers de loisirs.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre aux emplacements de camping, pourra être envisagée.

Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°AUX1

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°AL3

Le site se situe à l'est de la commune de Lombers, le long de la D612. Une partie de la zone d'activités est aujourd'hui urbanisée.

Il est constitué des parcelles C0760, C0762, C0792, D0638, D0769, D0773, D0770, D0665, D0666, D0667, D0668, D0663, D0664, C0687, C0578, C0689, C0499, C0582, C0886, C0888, C0497, C0580, C0502 et C0505.

Les parcelles C0582, C0499, C0663, C664, C0687, C0578, C0689, C0638 et C070 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Cette zone est relativement plate.

La surface de l'OAP est de 16.6 ha.

L'objectif de cette OAP est de développer la zone d'activité de Lombers. Ainsi, elle définit 5 périmètres pouvant accueillir ders bâtiments d'activités.

Cette OAP est destinée à la création de 2 nouveaux logements.

La densité brute est de 6 logements/hectares.

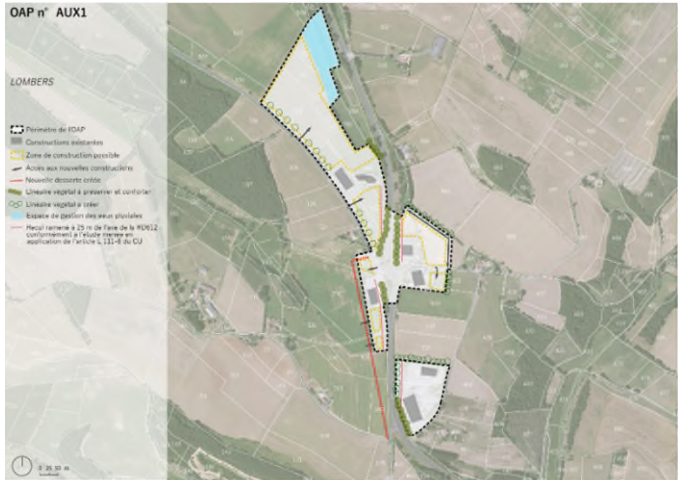
A ce jour, le site n'est pas urbanisé hormis les constructions et aménagements crées antérieurement à la création de l'OAP.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

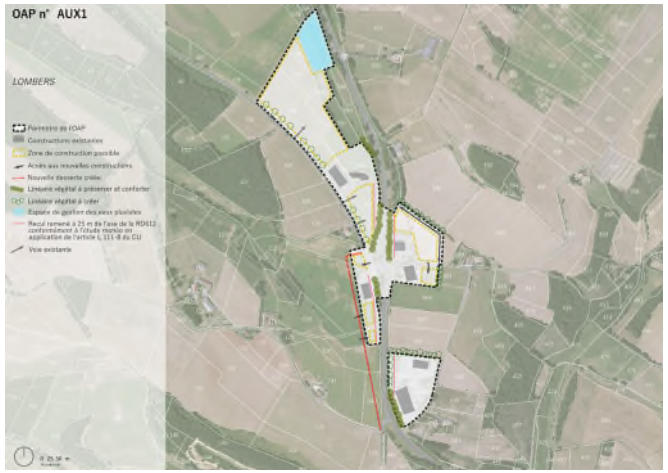
L'OAP n°AUX1 du PLU intercommunal en vigueur prévoit un espace relatif à la gestion des eaux pluviales. Cet espace semble de trop grande superficie compte tenu de la topographie et de la superficie de la zone. Ainsi, l'intercommunalité souhaite le réduire afin de disposer davantage d'espaces où les constructions sont possibles.
Aussi, une nouvelle voie existante doit être matérialisée afin d'être le plus réaliste possible.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

COMMUNE D'ORBAN (TROIS SITES)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°23

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°23

Le site se localise dans le centre du village d'Orban.

Il est constitué des parcelles B0158 et B0159.

Les deux parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Le terrain est en pente avec une déclivité avec un point haut au sud de l'OAP vers le nord, en contrebas.

La surface de l'OAP est de 3354 m².

L'objectif de cette OAP vise à conforter le cœur historique d'Orban et permettre un espace situé dans un endroit stratégique d'être urbanisé.

Cette OAP est destinée à la création de 2 nouveaux logements.

La densité brute est de 6 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°23 du PLU intercommunal en vigueur prévoit une voie de desserte située au sud du périmètre longeant la maison existante.

Or, il apparait que cet emplacement ne soit pas le plus stratégique du fait notamment d'une division parcellaire.

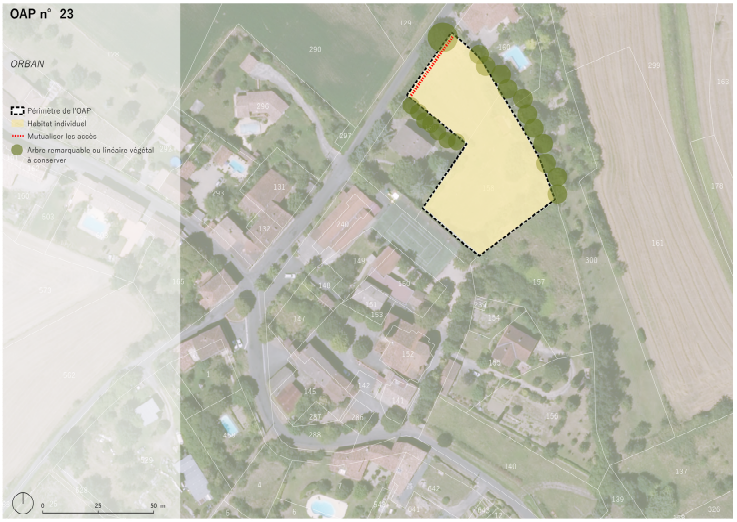
Ainsi, l'intercommunalité souhaite tout de même prévoir un accès, dans pour autant localiser un emplacement précis. Cependant, l'enjeu reste de mutualiser les accès.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagnée d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°25

<u>Etat initial du site</u>



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°25

Le site se situe au nord du centre-bourg d'Orban.

Il est constitué des parcelles A0129 et A0290.

Les deux parcelles sont identifiées u Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Le terrain est en pente avec une déclivité avec un point au sud de l'OAP vers le nord, en contrebas.

La surface de l'OAP est de 6955 m².

L'objectif de cette OAP est de vouer à la construction de nouveaux logements afin de répondre aux dynamiques démographiques du territoire.

Cette OAP est destinée à la création de 6 nouveaux logements.

La densité brute est de 9 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°25 du PLU intercommunal en vigueur prévoit un prolongement de voie possible. Néanmoins, après réflexion cette dernière ne pourra être prolongée jusqu'à la fin du périmètre de l'OAP car une extension future de cette OAP déjà prévue semble suffisante et permettrait un éventuel retour sur la zone.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, <u>avant</u> la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°26

Etat initial du site



Photographie aérienne (2020) – périmètre OAP n°26

Le site se localise au sud du village d'Orban.

Il est constitué des parcelles E0562 et C0025.

Ces deux parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2017, à la PAC.

Le terrain est en pente avec une déclivité représenté par un point haut au nord de l'OAP vers le sud.

La surface de l'OAP est de 4529 m².

L'objectif de cette OAP vise à répondre au besoin en matière de logements sur le territoire intercommunal.

Cette OAP est destinée à la création de 4 nouveaux logements.

La densité brute est de 9 logements/hectares.

A ce jour, le site n'est pas urbanisé.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP n°26 du PLU intercommunal en vigueur prévoit une zone d'implantation privilégiée des bâtiments principaux. Néanmoins, il semble que cette zone soit relativement étroite. De ce fait, l'intercommunalité souhaite déplacer cette zone d'implantation privilégiée afin que l'accessibilité à la construction soit plus opérationnelle notamment en termes de topographie afin de respecter au mieux le relief de cette zone.

La modification du schéma est donc opérée comme suit, et est accompagné d'un texte expliquant les objectifs poursuivis et la philosophie du projet souhaitée par la collectivité.

L'intégralité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est dans la pièce « 2B Orientation d'Aménagement et de Programmation ».



Orientation d'aménagement, avant la présente modification



Orientation d'aménagement et de programmation, <u>après</u> la présente modification

<u>Texte de l'OAP :</u>

Les mentions en rouge sont les mentions ajoutées et/ou modifiées.

Justification

Le projet tient compte de la topographie du site ~~avec un secteur favorisé pour l'implantation des constructions, sur un point haut et à proximité des habitations existantes~~. La végétalisation des limites de la zone participe à l'intégration paysagère du site. Une voie de desserte mutualisée est créée afin de limiter les multiples accès depuis la route mais aussi afin de s'adapter au terrain naturel de la commune.

INCIDENCES DES MODIFICATIONS DES OAP

SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications de schéma d'aménagement et programmation sur les dix-neuf zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation n'ont pas pour effet de remettre en question les orientations générales du PADD.

En effet, les modifications n'ont pas nécessité d'évolutions des règlements écrit et graphique hormis l'OAP NL3 dont le périmètre doit être revu et OAP n°9.

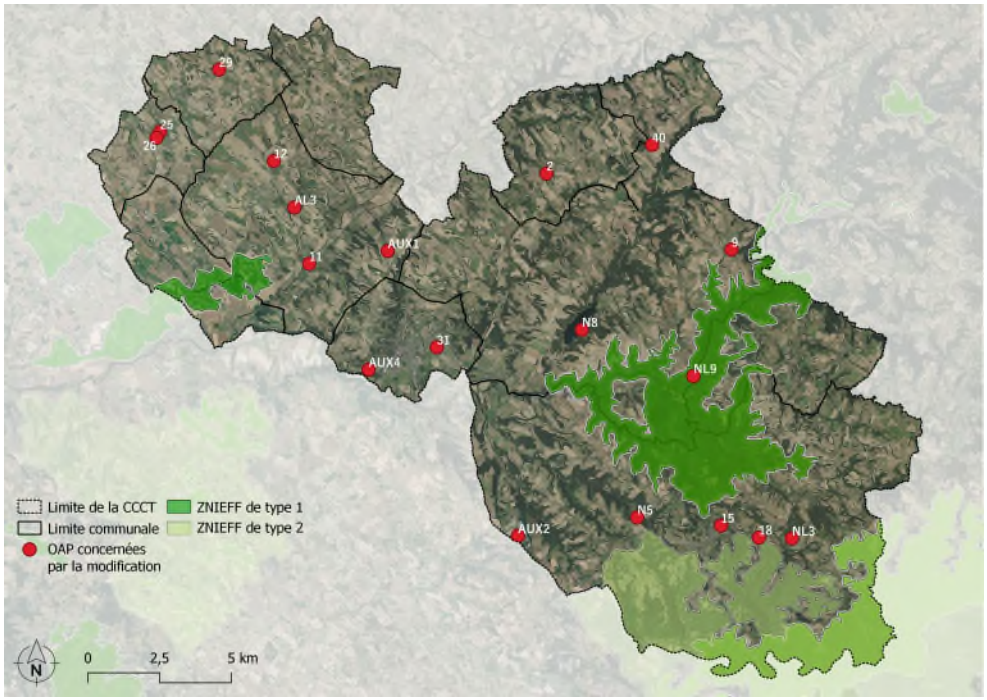
Seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont modifiées afin de prévoir une organisation plus réaliste des attentes intercommunales et des habitants.

SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification des schémas d'aménagement et de programmation n'aura pas pour incidence de consommer davantage d'espaces agricoles, naturels et forestiers du fait que leur périmètre reste inchangé. Aussi, la modification n'aura pas d'effet néfastes sur les ZNIEFF, les sites Natura 2000, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

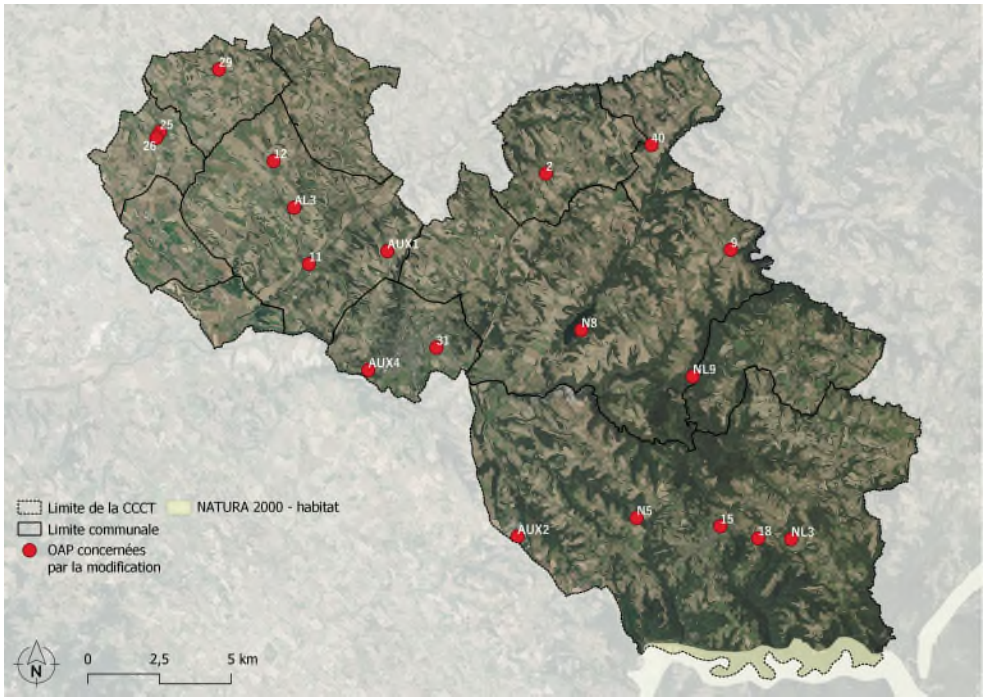
- **Sur les ZNIEFF :**

Aucune des zones ne se situent au sein d'une ZNIEFF hormis l'OAP NL9 relative à l'aménagement des plages du lac.



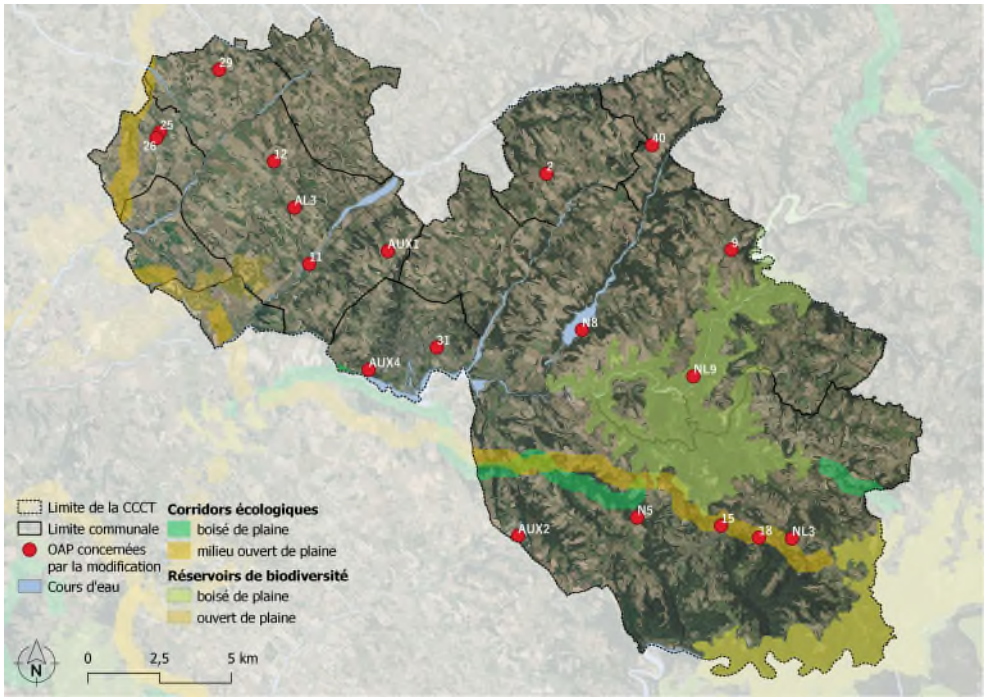
- **Sur les zones Natura 2000**

Les zones concernées ne se situent pas au sein d'un des périmètres Natura 2000.



- **Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité**

Certaines des OAP se situent au sein des corridors écologiques et réservoirs écologiques. Ainsi, ces enjeux ont d'ores et déjà était pris en considération lors de l'élaboration du PLU i et de la création desdites OAP.



LE REGLEMENT ECRIT DU PLU POUR TENIR COMPTE DES DIFFICULTES D'INSTRUCTION

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions communes à l'ensemble des zones dispose que les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors d'activités autorisés, lors de travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances, et lors de restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Cette mention ne permet pas d'analyser précisément le cas d'une construction. Ainsi, il convient de rajouter des éléments relatifs à ce sujet afin d'autoriser l'ensemble des projets de façon cohérente. En effet, des projets peuvent être bloqués par l'absence de cette mention.

Aussi, il est opportun de préciser le type d'activité dont il est fait mentionner.

Ainsi, les dispositions communes à l'ensemble des zones, précisément la partie relative aux affouillements exhaussements est modifiés comme suit.

Extrait des dispositions communes à l'ensemble des zones : les affouillements et exhaussements

Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

- Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées,
- Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
- Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

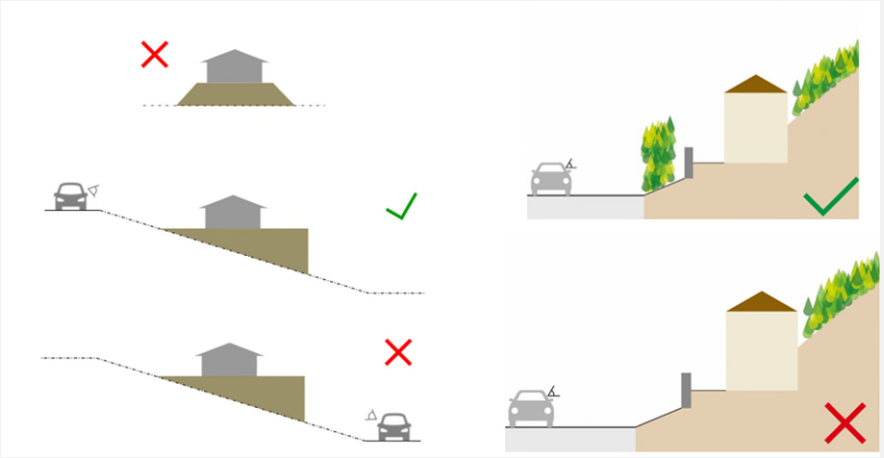
Proposition de modification des conditions d'affouillements et exhaussements

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

> Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités économiques autorisées,
> Qu'ils sont nécessaires aux constructions sous condition qu'ils ne portent pas préjudice à la qualité paysagère existante, notamment en impactant des covisibilités avec des constructions voisines ou des voies publiques,
> Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
> Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
> Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.



Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement écrit, l'intercommunalité souhaite apporter davantage de précisions.

Extrait des dispositions communes concernant la réglementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

[…]

> Les couleurs autorisées pour le traitement des murs des bâtiments sont celles présentées dans les illustrations qui suivent, excepté pour des bâtiments répondant aux destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, équipement d'intérêt collectif et services publics.

Proposition de modification des dispositions communes concernant la réglementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

[…]

> Les couleurs autorisées pour le traitement des murs et des toitures des bâtiments sont celles présentées dans les illustrations qui suivent, excepté pour des bâtiments répondant aux destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, équipement d'intérêt collectif et services publics.

Extrait des dispositions communes concernant l'aspect des façades et des toitures

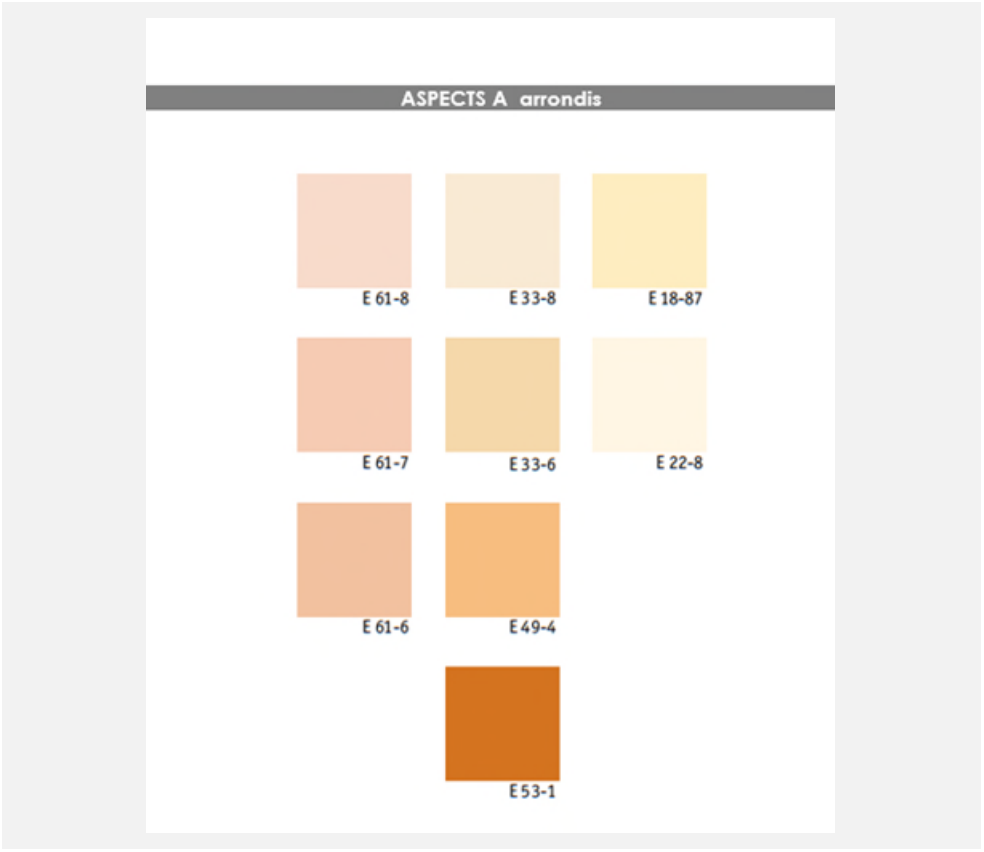
	Matériaux prédominants	Palette de couleurs à appliquer	Toitures prédominantes	Aspects à appliquer
	Indicatif	Opposable	Indicatif	Opposable
Arifat	Schiste	3	Tuile canal - Ardoise	A - B
Fauch	Brique - Calcaire - Schiste	1- 2 - 3	Tuile canal	A
Laboutarié	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Lamillarié	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Le Travet	Schiste	3	Tuile canal	A
Lombers	Brique – Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Montredon-Labessonnié	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal - Ardoise	A - B
Orban	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Poulan-Pouzols	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Réalmont	Brique – Grès - Schiste	1 – 3 - 4	Tuile canal	A
Ronel	Brique – Grès – Calcaire - Schiste	1- 2 – 3 - 4	Tuile canal	A
Roumégoux	Brique - Schiste	1 - 3	Tuile canal	A
Saint-Antonin-de-Lacalm	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal	A
Saint-Lieux-Lafenasse	Brique - Schiste	1 - 3	Tuile canal	A
Sieurac	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Terre-Clapier	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal	A

Proposition de modification des dispositions communes concernant l'aspect des façades et des toitures

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

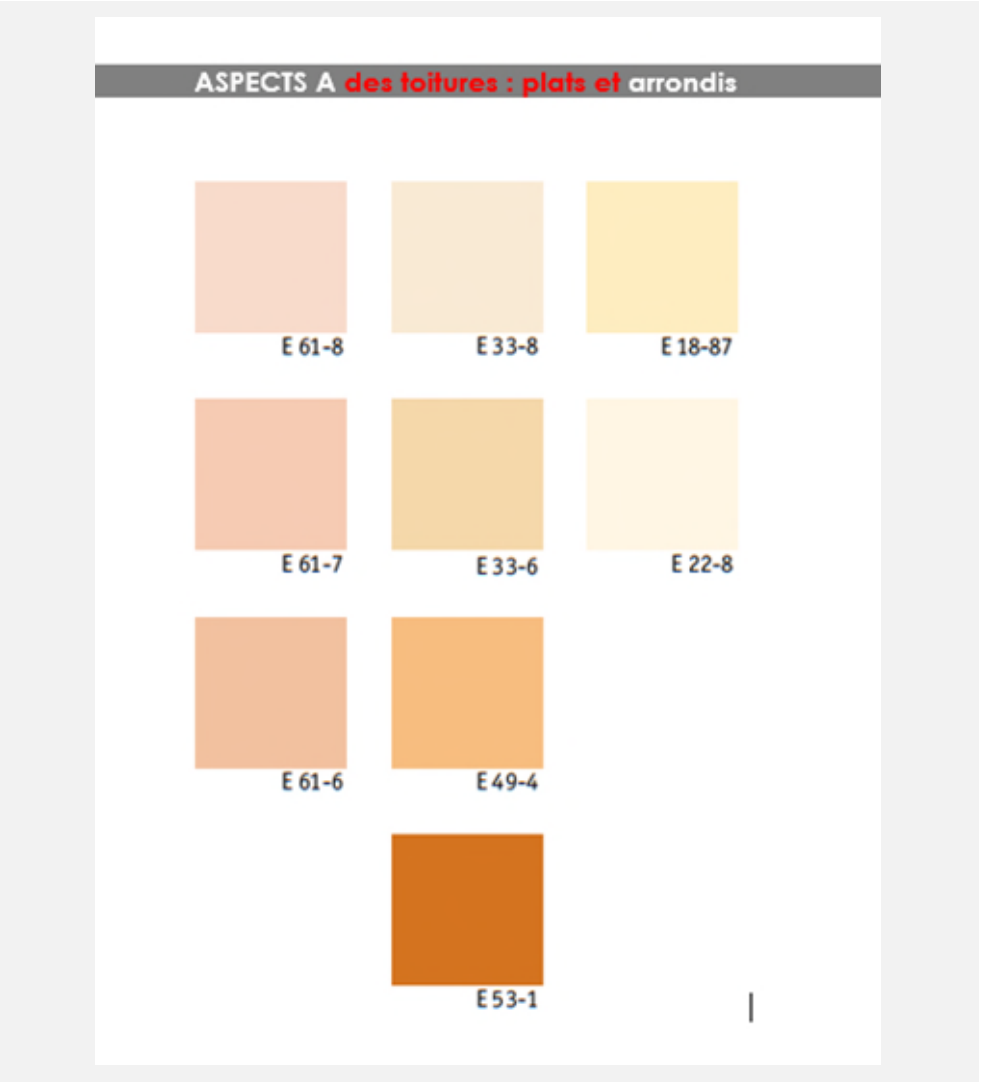
	FACADES		TOITURES	
	Matériaux prédominants	Palette de couleurs à appliquer	Toitures prédominantes	Aspects et couleurs à appliquer
	Indicatif	Opposable	Indicatif	Opposable
Arifat	Schiste	3	Tuile canal - Ardoise	A - B
Fauch	Brique - Calcaire - Schiste	1- 2 - 3	Tuile canal	A
Laboutarié	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Lamillarié	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Le Travet	Schiste	3	Tuile canal	A
Lombers	Brique – Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Montredon-Labessonnié	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal - Ardoise	A - B
Orban	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Poulan-Pouzols	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Réalmont	Brique – Grès - Schiste	1 – 3 - 4	Tuile canal	A
Ronel	Brique – Grès – Calcaire - Schiste	1- 2 – 3 - 4	Tuile canal	A
Roumégoux	Brique - Schiste	1 - 3	Tuile canal	A
Saint-Antonin-de-Lacalm	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal	A
Saint-Lieux-Lafenasse	Brique - Schiste	1 - 3	Tuile canal	A
Sieurac	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
Terre-Clapier	Brique – Schiste	1 – 3	Tuile canal	A

Extrait des dispositions relatives au toitures

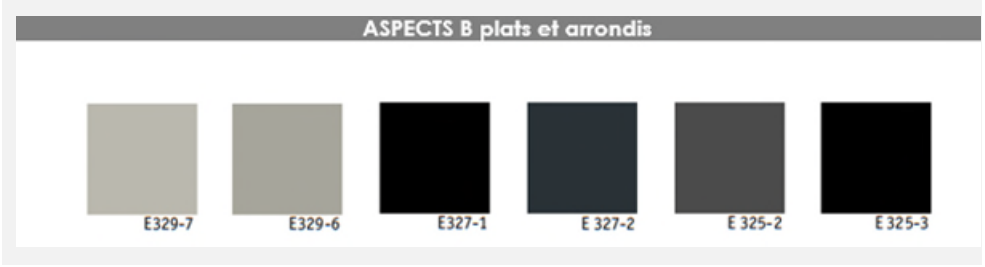


Proposition de modification des dispositions relatives au toitures

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)



Extrait des dispositions relatives au toitures



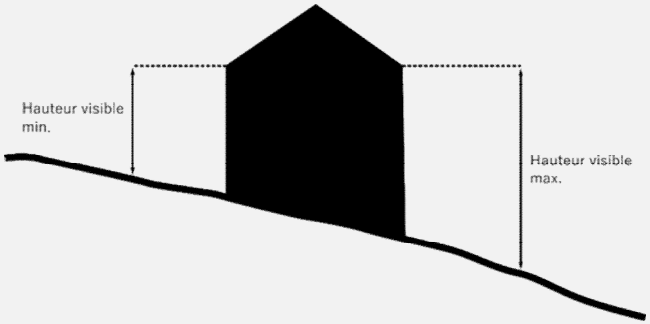
Proposition de modification des dispositions relatives au toitures

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)



Extrait des dispositions relatives au toitures

> La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement correspond à une hauteur visible après viabilisation des terrains nécessaires à l'implantation des constructions et des éventuels terrassements liés, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

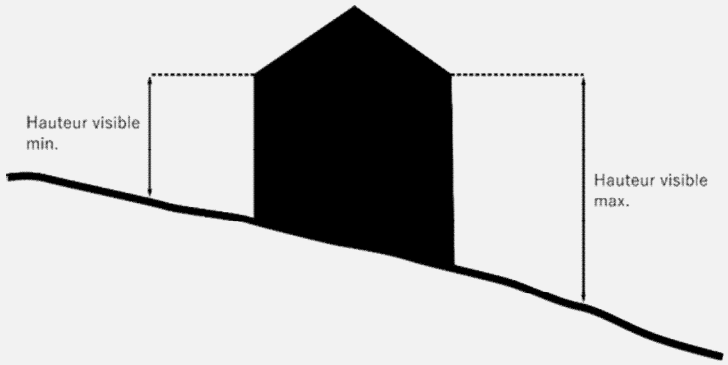


Proposition de modification des dispositions relatives au toitures

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

> L'aspect plat de la toiture des annexes et/ou extensions peut être autorisé.

> La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement correspond à une hauteur visible après viabilisation des terrains nécessaires à l'implantation des constructions et des éventuels terrassements liés, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



ZONE UA (URBAINE ANCIENNE)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AUX CONDITIONS D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La volumétrie et l'implantation des bâtiments ont été réglementés au sein de la zone ancienne (UA) et à urbaniser. Ainsi, on retrouve la hauteur visible, la surface, l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Concernant l'implantation par rapport aux voies, seuls les bâtiments principaux ont été encadrés à ce sujet. Ainsi, ils doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées. Un recul peut être observé dans le cas où une clôture viendrait matérialiser cet alignement. Pour finir, des dérogations à ces règlements sont prévus lors de présence de situations particulières énoncées dans le règlement.

Pour autant, les annexes et les extensions n'ont pas été règlementées à ce sujet (implantation par rapport aux voies).

Afin de respecter une certaine harmonie, il convient de soumettre la même règle pour les annexes et les extensions.

Extrait des dispositions d'implantation par rapport aux voies en zone urbaine ancienne (UA)

► **Implantation par rapport aux voies**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.

- Extensions et annexes : Non réglementé.

Proposition de modification des conditions d'implantation des extensions et annexes par rapport aux voies en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

  Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.

- Extensions et annexes : ~~Non réglementé.~~ Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AUX CONDITIONS D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La volumétrie et l'implantation des bâtiments ont été réglementés au sein de la zone ancienne (UA). Ainsi, on retrouve la hauteur visible, la surface, l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, seuls les bâtiments principaux ont été encadrés à ce sujet. Ainsi, ils pourront être implantés au niveau de toutes limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées. L'implantation aux limites séparatives coté et fond de parcelle est autorisée à condition de ne pas compromettre les baies de pièces principales de bâtiments situés sur une parcelle ou l'unité foncière voisine.

Pour finir, dans le cas d'une implantation en retrait un recul est souhaité ou imposé égal à minima à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Pour autant, les annexes et les extensions n'ont pas été règlementées à ce sujet (implantation par rapport aux limites séparatives).

Afin de respecter une certaine cohérence, il convient de soumettre la même règle pour les annexes et les extensions.

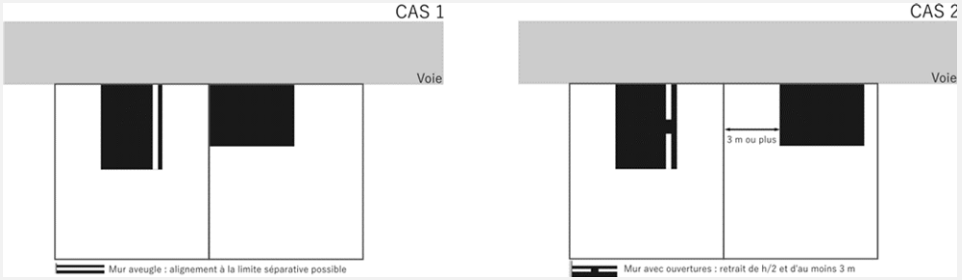
Extrait des dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone urbaine ancienne (UA)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées.

  L'implantation aux limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'il ne compromette pas les baies des pièces principales de bâtiments situés sur une parcelle contigüe ; dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.

  Dans le cas d'une implantation en retrait souhaitée ou imposée par la règle antérieure, ce dernier sera égal à minima à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- Extensions et annexes : Non réglementé.

Proposition de modification des conditions d'implantation des extensions et annexes par aux limites séparatives en zone urbaine ancienne (UA)

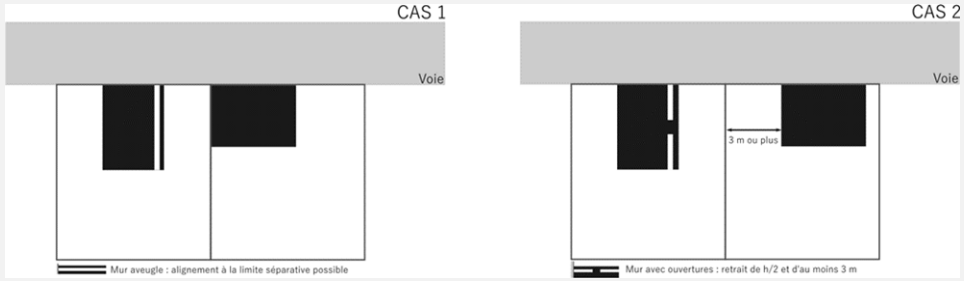
(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées.

  L'implantation aux limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'il ne compromette pas les baies des pièces principales de bâtiments situés sur une parcelle contigüe ; dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.

  Dans le cas d'une implantation en retrait souhaitée ou imposée par la règle antérieure, ce dernier sera égal à minima à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- Extensions et annexes : ~~Non réglementé~~. Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURE

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine ancienne à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les clôtures en limite de voie publique ou privée pourront être constituées d'un muret maçonné sous certaines conditions mais aussi d'une haie végétale devant être plantée à 0.8 mètre de la limite parcellaire à l l'intérieure de la parcelle.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone ancienne, elle considère essentielle d'imposer ces conditions.

A contrario, elle souhaite préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et collectif.

Extrait des dispositions de clôtures en zone urbaine ancienne (UA)

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée, les clôtures pourront être constituées :

- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1,8 mètres.
- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées :

- D'un muret maçonné ou d'une haie végétale ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. S'il s'agit d'une haie végétale, celle-ci sera, sauf accord différent du propriétaire voisin, implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.

Proposition de modification des conditions de clôtures en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Clôtures

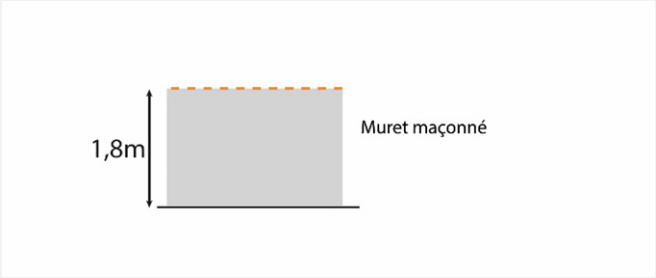
En limite de voie publique ou privée, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

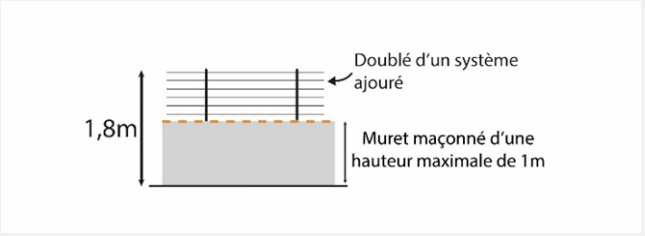
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1,8 mètres.
- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

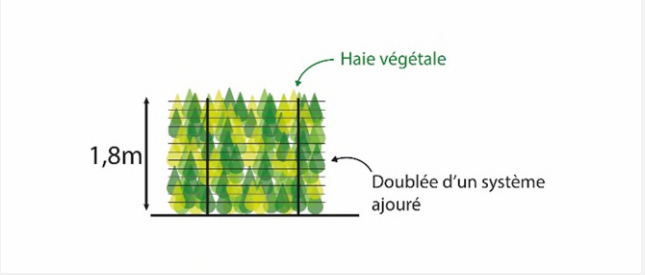
En limite séparative, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

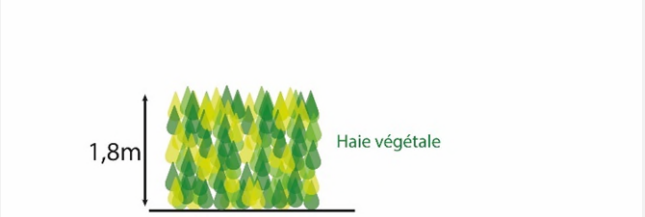
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale 1.8 mètre ~~ou.~~
- D'une haie végétale ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. S'il s'agit d'une haie végétale, celle-ci sera, sauf accord différent du propriétaire voisin, implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1.8 mètre.

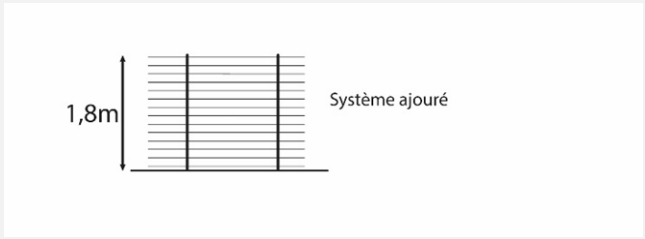
La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.











Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine ancienne à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone urbaine ancienne (UA)

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter une précision concernant les toitures pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone urbaine ancienne (UA)

► **Toitures**

Dispositions communes.

Proposition de modification des conditions concernant les toitures en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Toitures**

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AU STATIONNEMENT DES BATIMENTS A VOCATION D'HABITATION

En zone urbaine ancienne (UA), les conditions de stationnement des bâtiments à vocation d'habitation ont été sujettes à de nombreuses réflexions motivées par une réelle problématique de stationnement dans ce secteur. En effet, la zone a été sujette à de multiples stationnement « sauvages » ce qui engendrait des difficultés de circulation dans les rues.

Ainsi, il a été décidé que lors de projets de logements ou de transformation d'un stationnement existant en habitation, le bâtiment principal devra disposer d'au moins une place lors qu'il est inférieur ou égal à 50 m², au-delà deux places devront être prévues.

Dans le sous-secteur UAs, ladite règle est applicable. Cependant, si cette dernière ne peut pas s'appliquer pour des raisons évidentes (techniques, si la construction a été réalisée sans ces places de stationnement auparavant…), le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces de stationnement précis par l'OAP TH3 précisent l'endroit où stationner selon la rue du bâtiment.

Les différentes instructions de demandes d'urbanisme ont démontré qu'au sein du sous-secteur UAs, le périmètre ne se montre pas pertinent. En effet, la problématique est localisée et ne concerne pas toutes les rues du sous-secteur UAs.

En effet, cette dite problématique est davantage représentée sur la commune de Réalmont, c'est pourquoi l'intercommunalité souhaite maintenir cette règle sur cette commune uniquement et non sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Ainsi, la réglementation prévue en zone UAs devient la règle en zone UAr correspondant à la commune de Réalmont. La Rue de la Torque et la Place du Forail, ne sont pas concernées par de telles dispositions au regard du stationnement disponible en ces lieux (se reporter à la modification de l'OAP TH4).

Les dispositions appliquent dans le sous-secteur UAs restent applicables telles qu'exposaient dans le règlement en vigueur.

Des nouvelles dispositions sont pensées en zone UA, qui devient le secteur dans toutes les communes membres de l'intercommunalité hors la commune de Réalmont.

Par conséquent, en zone UAs, une place de stationnement par logement sera à prévoir, en priorité dans la parcelle privée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou géométrique, des dérogations pourront être accordées.

Extrait des dispositions portant sur le stationnement des bâtiments à vocation d'habitation en zone urbaine ancienne (UA)

STATIONNEMENT

► **Bâtiments à vocation d'habitation**

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima :

- Une place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- Deux places par logement au-delà de cette surface.
- Des places en nombre suffisant pour les bâtiments à vocation d'hébergement.

Ces places dédiées au stationnement, couvertes ou non couvertes, devront dans tous les cas être identifiées sur la parcelle.

Dans le sous-secteur UAs, les logements devront en priorité appliquer la règle ci-dessus.

Si pour des raisons techniques, cette règle s'avère inapplicable, le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH3.

Proposition de modification portant sur le stationnement des bâtiments à vocation d'habitation en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

STATIONNEMENT

►Bâtiments à vocation d'habitation

Dans la zone UA, tout projet devra prévoir à minima la création d'une place de stationnement par logement, en priorité dans la parcelle privée.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement de ladite place et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Dans le sous-secteur UAr, sur la commune de Réalmont, tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima :

- Une place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- Deux places par logement au-delà de cette surface.
- Des places en nombre suffisant pour les bâtiments à vocation d'hébergement.

Ces places dédiées au stationnement, couvertes ou non couvertes, devront dans tous les cas être identifiées sur la parcelle.

Dans le sous-secteur UAs, les logements devront en priorité appliquer la règle de la zone UAr, ci-dessus.

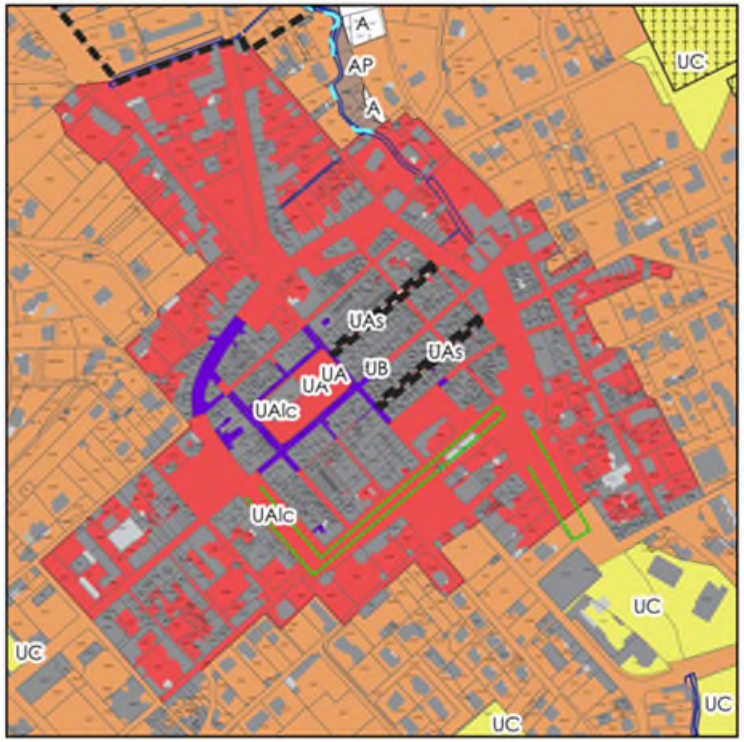
Néanmoins, il est possible de déroger à cette règle en cas d'impossibilités techniques et/ou géométriques. Aussi, lorsque l'espace comprend d'ores-et-déjà des places de stationnements publics.

Les conditions afférentes à cette dérogation sont explicitées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH4 à laquelle il convient de se reporter impérativement.

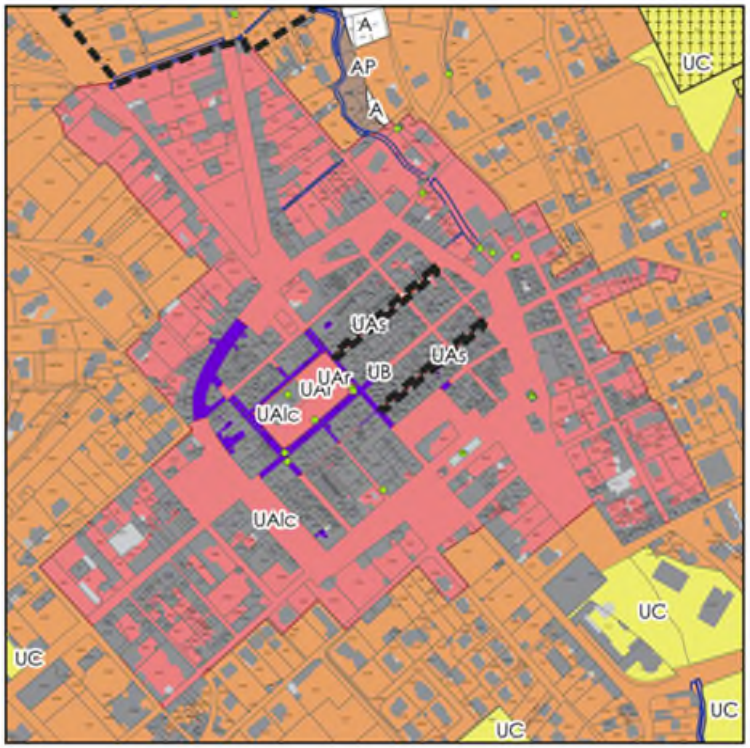
~~Si pour des raisons techniques cette règle s'avère inapplicable, le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH3.~~

Conséquence sur le règlement graphique

Extrait du PLUI en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UA) RELATIVES AU STATIONNEMENT DES BATIMENTS A VOCATION DE COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

En zone Urbaine Ancienne (UA), les bâtiments à vocation de commerce et/ou d'activité de service doivent prévoir une place de stationnement pour une unité foncière de 50 m² de plancher créée.

En pratique, il est fréquent que cette règle ne puisse être respectée notamment pour des raisons techniques ou encore géométriques.

De ce fait, il convient de le mentionner au sein du règlement du PLU et de préciser où se situe les aires de stationnement selon la rue du bâtiment grâce à l'OAP TH3.

Extrait des dispositions portant sur le stationnement des bâtiments à vocation d'habitation en zone urbaine ancienne (UA)

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation de commerce et activité de service

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Dans le sous-secteur UAs, les bâtiments à vocation de commerce et activité de service devront en priorité appliquer la règle ci-dessus. Si pour des raisons techniques, cette règle s'avère inapplicable, le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH3.

Proposition de modification portant sur le stationnement des bâtiments à vocation d'habitation en zone urbaine ancienne (UA)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

STATIONNEMENT

► Bâtiments à vocation de commerce et activité de service

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Si, pour des raisons techniques et/ou géométriques, cette règle s'avère inapplicable le stationnement devra être prévu au sein des aires de stationnement les plus proches du lieu.

Dans le sous-secteur UAs, les bâtiments à vocation de commerce et activité de service devront en priorité appliquer la règle ci-dessus. Si pour des raisons techniques et/ou géométriques, cette règle s'avère inapplicable, le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH~~3~~4.

ZONE UB (URBAINE RECENTE)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES AUX CONDITIONS D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DES EXTENSIONS ET ANNEXES

En zone urbaine récente (UB), l'implantation des bâtiments principaux par rapport aux voies a été réglementée. Ainsi les bâtiments doivent être implantés, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privés, soit en observant un recul de 5 m minimum par rapport à ces voies.

Les extensions et annexes n'ont pas été réglementées. L'intercommunalité dans un esprit de cohérence de bâti souhaite soumettre aux mêmes règles les extensions et annexes.

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des bâtiments principaux ainsi que des extensions et annexes par rapport aux voies en zone urbaine récente (UB)

► **Implantation par rapport aux voies**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 5 m minimum par rapport à ces voies.
- Extensions et annexes : Non réglementé.

Proposition de modification des conditions d'implantation des extensions et annexes par rapport aux voies en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation par rapport aux voies**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 5 m minimum par rapport à ces voies.
- Extensions et annexes : ~~Non réglementé~~. Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES AUX LIMITES SEPARATIVES

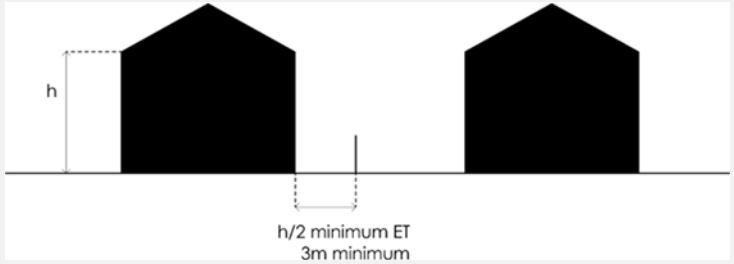
En zone urbaine récente (UB), l'implantation des bâtiments principaux par rapport aux limites séparatives a été réglementée. De ce fait, les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les extensions et annexes n'ont pas été réglementées. L'intercommunalité dans un esprit de cohérence de bâti souhaite soumettre aux mêmes règles les extensions et annexes.

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des bâtiments principaux ainsi que des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone urbaine récente (UB)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



–

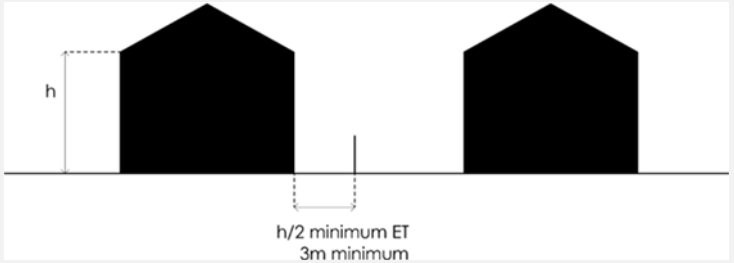
- Extensions et annexes : Non réglementé.

Proposition de modification des conditions d'implantation des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



–

- Extensions et annexes : ~~Non réglementé~~. Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX BATIMENTS PRINCIPAUX

En zone urbaine récente (UB), l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux a été réglementée. De ce fait, les annexes devront être implantées à 30 m du bâtiment principal.

Cependant, dans un souci d'uniformisation la Collectivité souhaite porter cette distance à 25 m (en cohérence avec la règle en zone agricole et naturelle).

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone urbaine récente (UB)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

Proposition de modification des conditions d'implantation annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de ~~30~~ 25 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine récente (UB) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les clôtures en limite de voie publique ou privée pourront être constituées d'un muret maçonné sous certaines conditions mais aussi d'une haie végétale devant être plantée à 0.8 mètre de la limite parcellaire à l l'intérieure de la parcelle.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone, elle considère essentielle d'imposer ces conditions.

A contrario, elle souhaite préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et collectif.

Extrait des dispositions de clôtures en zone urbaine récente (UB)

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée, les clôtures pourront être constituées :

- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.

Proposition de modification des conditions de clôtures en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Clôtures**

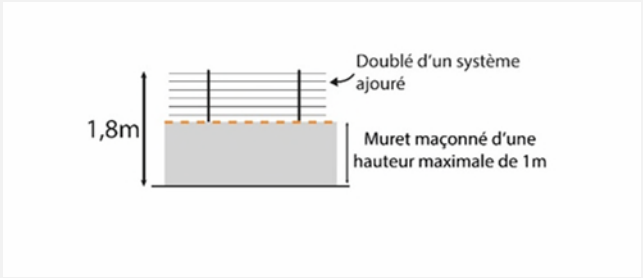
En limite de voie publique ou privée, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

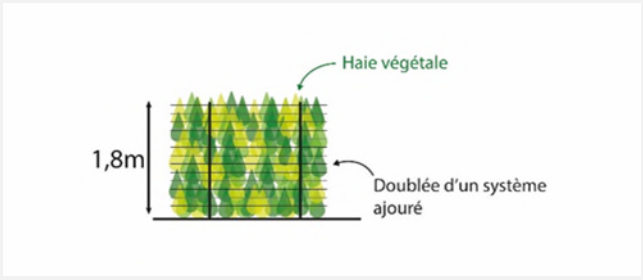
- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

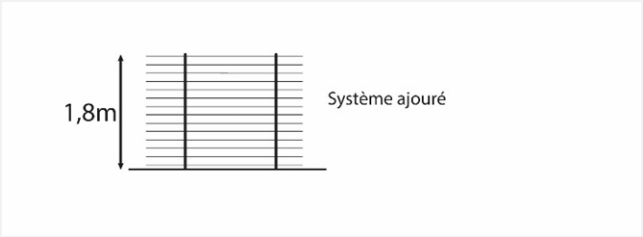
En limite séparative, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

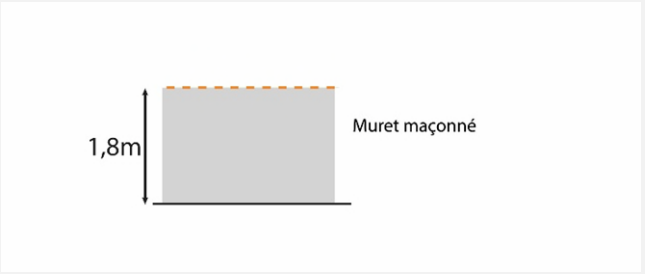
La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.











Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine récente (UB) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone urbaine récente (UB)

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Extensions et annexes

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE RECENTE (UB) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone urbaine récente (UB)

► Toitures

Dispositions communes.

Proposition de modification des dispositions relatives toitures en zone urbaine récente (UB)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

ZONE AU (A URBANISER)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A URBANISER (AU) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES EXTENSIONS ET ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

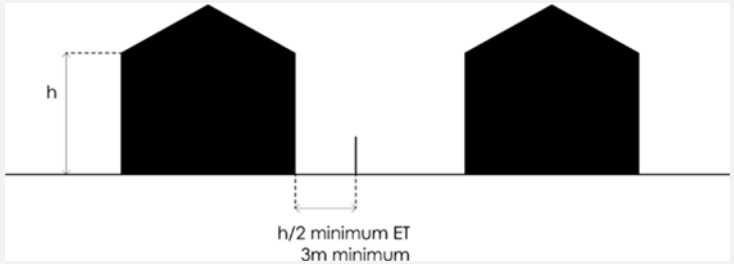
En zone à urbaniser, l'implantation des bâtiments principaux par rapport aux limites séparatives a été réglementée. De ce fait, les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les extensions et annexes n'ont pas été réglementées. L'intercommunalité dans un esprit de cohérence de bâti souhaite soumettre aux mêmes règles les extensions et annexes.

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des bâtiments principaux ainsi que des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone à urbaniser (AU)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



–

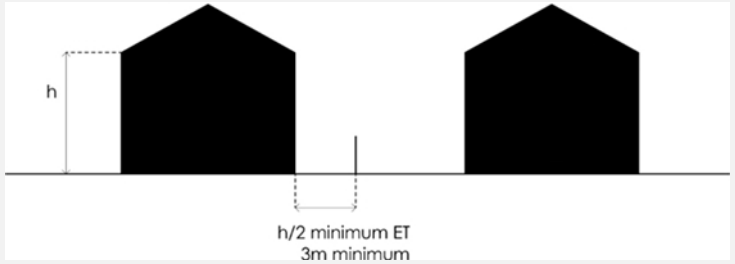
- Extensions et annexes : Non réglementé.

Proposition de modification des conditions d'implantation des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives en zone à urbaniser (AU)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



–

- Extensions et annexes : ~~Non réglementé~~. Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A URBANISER (AU) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone à urbaniser à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les clôtures en limite de voie publique ou privée pourront être constituées d'un muret maçonné sous certaines conditions mais aussi d'une haie végétale devant être plantée à 0.8 mètre de la limite parcellaire à l l'intérieure de la parcelle.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone, elle considère essentielle d'imposer ces conditions.

A contrario, elle souhaite préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et collectif.

Extrait des dispositions de clôtures en zone à urbaniser (AU)

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée, les clôtures pourront être constituées :

- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.

Proposition de modification des conditions de clôtures en zone urbaine à urbaniser (AU)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Clôtures**

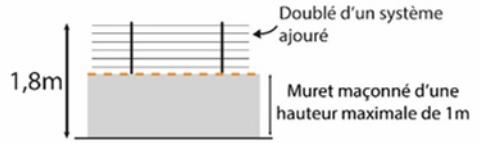
En limite de voie publique ou privée, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

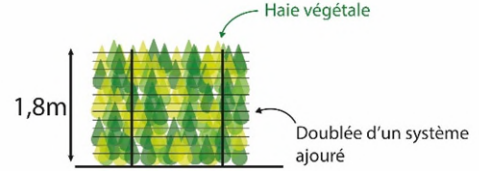
- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.











Les dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A URBANISER (AU) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone à urbaniser (AU) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone à urbaniser (AU)

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone à urbaniser (AU)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A URBANISER (AU) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX BATIMENTS PRINCIPAUX

En zone à urbaniser (AU) l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux a été réglementée. De ce fait, les annexes devront être implantées à 30 m du bâtiment principal.

Cependant, dans un souci d'uniformisation la Collectivité souhaite porter cette distance à 25 m (en cohérence avec la règle en zone agricole et naturelle).

Extrait des dispositions relatives à l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone à urbaniser (AU)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

Proposition de modification des conditions d'implantation annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone à urbaniser (AU)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de ~~30~~ 25 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A URBANISER (AU) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone à urbaniser (AU)

► Toitures

Dispositions communes.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en zone à urbaniser (AU)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

ZONE UC (URBAINE VOUEE AUX PROJETS COLLECTIFS)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX PROJETS COLLECTIFS (UC) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les clôtures en limite de voie publique ou privée pourront être constituées d'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie, d'un muret surmonté d'un système ajouré, pour finir d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.8 mètres plantée à 0.8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

L'intercommunalité souhaite supprimer les règles afférentes aux conditions de clôtures du fait qu'en pratique ces dernières ne soient pas pertinentes.

Extrait des dispositions de clôtures en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée, les clôtures pourront être constituées :

- D'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie.
- D'un muret surmonté d'un système ajouré. L'ensemble peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale.
- D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.

Proposition de modification des conditions de clôtures en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

Non réglementées.

~~En limite de voie publique ou privée, les clôtures pourront être constituées :~~

- ~~D'un système ajouré, éventuellement doublé d'une haie.~~
- ~~D'un muret surmonté d'un système ajouré. L'ensemble peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.~~
- ~~D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.~~

~~En limite séparative, les clôtures pourront être constituées :~~

- ~~D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale.~~
- ~~D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.~~

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX PROJETS COLLECTIFS (UC) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX PROJETS COLLECTIFS (UC) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

► Toitures

Dispositions communes.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en zone urbaine vouée aux projets collectifs (UC)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

ZONE UL (URBAINE VOUEE AUX LOISIRS)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX LOISIRS (UL) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine vouée aux loisirs (UL) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone urbaine vouée aux loisirs (UL)

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone urbaine vouée aux loisirs (UL)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX LOISIRS (UL) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone urbaine vouée aux loisirs (UL)

► Toitures

Dispositions communes.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en zone urbaine vouée aux loisirs (UL)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

ZONE UX (URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES) ET AUX (A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et en zone à urbaniser vouée aux activités économique (AUX) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les clôtures en limite de voie publique, privée et en limite(s) séparative(s) pourront être constituées d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1.8 mètres éventuellement doublée d'une haie. Également, pourront être plantée haie végétale d'une hauteur maximale de 1.8 mètres avec un recul de 0.8 mètre de la limite parcellaire.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone, elle considère essentielle d'imposer ces dispositions.

Extrait des dispositions de clôtures en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures pourront être constituées :

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, éventuellement doublé d'une haie. La haie sera dans ce cas située à 0,8 mètres de la limite parcellaire et à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. La haie végétale sera alors implantée avec un recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant tendront vers les aspects suivants :



Exemple de système ajouré couleur anthracite

Proposition de modification des conditions de clôtures en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

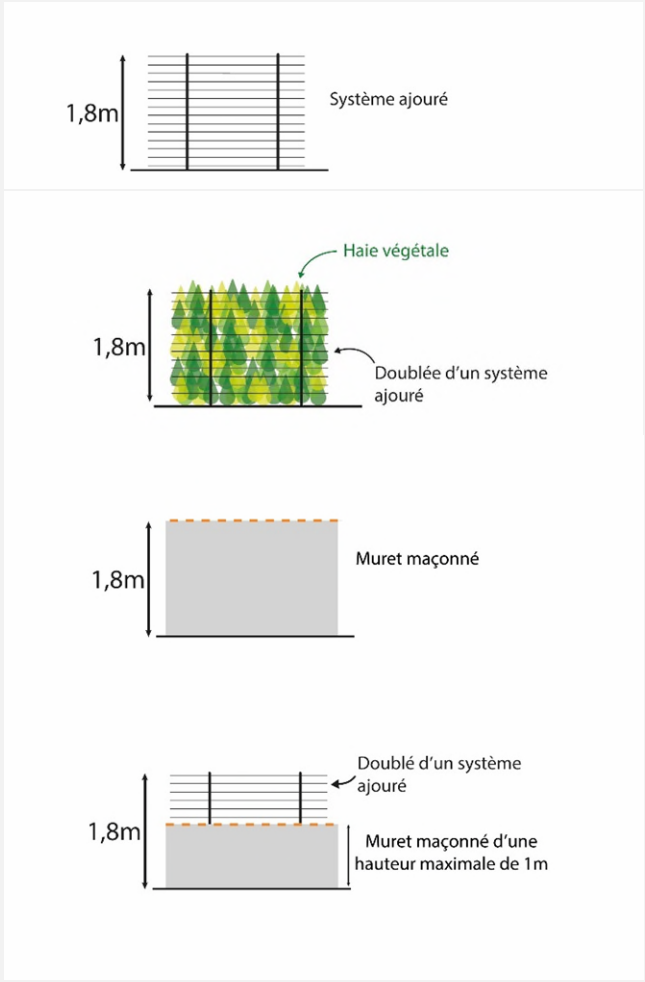
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Clôtures**

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, éventuellement doublé d'une haie. La haie sera dans ce cas située à 0,8 mètres de la limite parcellaire et à l'intérieur de la parcelle.

- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.
- D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. La haie végétale sera alors implantée avec un recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.





Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant tendront vers les aspects suivants :



Exemple de système ajouré couleur anthracite

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et en zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite complétée le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX) RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le stationnement des zones à vocation économique est réglementé selon le type d'activité.

Ainsi, les bâtiments à vocation d'artisanat doivent comprendre une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En pratique, cette règle s'avère trop contraignante notamment au vu de l'espace disponible pour ces activités.

L'intercommunalité souhaite revoir cette règle en augmentant la superficie à 100 m² afin de correspondre au mieux au réalité des superficies parcellaires.

Extrait des dispositions afférentes au stationnement des bâtiments à vocation d'artisanat en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

► **Bâtiments à vocation d'artisanat**

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Proposition de modification des conditions de stationnement relative aux bâtiments à vocation d'artisanat en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Bâtiments à vocation d'artisanat**

Une place par tranche de ~~50~~ 100 m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX) RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR POUR LES SALLES D'ART ET DE SPECTALE

L'intercommunalité souhaite permettre en zone UX et AUX, la réalisation de salles d'art et de spectacles. Ainsi, elle souhaite réglementer la hauteur de ces bâtiments à 12 mètres.

Extrait des dispositions afférentes aux règles de hauteur concernant les salles d'art et de spectacle en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisés dans la zone est de 8 m.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 m maximum.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle du bâtiment principal.

► **Implantation par rapport aux voies**

- Ensemble des bâtiments autorisés dans la zone : Les bâtiments seront implantés à 5 mètres des voies (publiques ou privées) à l'exception des cas concernés par des reculs supérieurs précisés dans les dispositions communes (routes départementales) ou sur les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Proposition de modification des conditions de stationnement relative aux règles de hauteur concernant les salles d'art et de spectacle en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisés dans la zone est de 8 m.

  Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée.

  Pour la sous-destination, salles d'art et de spectacles, la hauteur maximale des bâtiments peut être portée à 12 m.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 m maximum.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle du bâtiment principal.

► Implantation par rapport aux voies

- Ensemble des bâtiments autorisés dans la zone : Les bâtiments seront implantés à 5 mètres minimum des voies (publiques ou privées) à l'exception des cas concernés par des reculs supérieurs précisés dans les dispositions communes (routes départementales) ou sur les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et en zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

► Toitures

Dispositions communes.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en zone urbaine vouée aux activités économiques (UX) et en zone à urbaniser vouée aux activités économiques (AUX)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Il convient de se référer aux dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales, de couleur foncée telle que noire, sont autorisées.

ZONE N (NATURELLE)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET/OU ANNEXES DES LOGEMENTS

La zone naturelle (N) correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. En conséquence, ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés.

Cependant, de part leur histoire, il peut arriver que ces espaces comprennent des constructions lesquelles peuvent être relatives à des activités liées à des enjeux naturels mais il peut aussi arriver que des constructions à usage d'habitation y soient présentes.

Ainsi, le règlement du PLU prévoit que la construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas précis les logements doivent répondre à des caractéristiques précises tels que le rayon d'implantation par rapport à l'activité exercée et des règles strictes concernant l'extension et les annexes de ces derniers.

De ce fait, les extensions et les annexes sont autorisés. Les annexes sont ainsi limitées à 50% de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et 30% pour les m² suivants.

Les retours des services instructeurs tendent à démontrer que l'écriture de cette condition ne semble pas la plus explicite. Par conséquent, elle requière une nouvelle rédaction de cette disposition afin de faciliter la lecture tant pour les administrés que les instructeurs des demandes d'urbanisme.

Aussi, une précision doit être apportée notamment par un schéma explicatif distinguant les extensions horizontales et verticales, par souci de clarté.

Extrait des dispositions afférentes aux conditions d'extension des constructions de logement en zone naturelle (N)

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

…

- La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.
- Les extensions et/ou les annexes des logements existants sont autorisées. Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.

Dans tous les cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m². Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m², surface portée à 60 m² pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.

Proposition de modification de rédaction des conditions afférentes aux extensions des constructions de logement en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

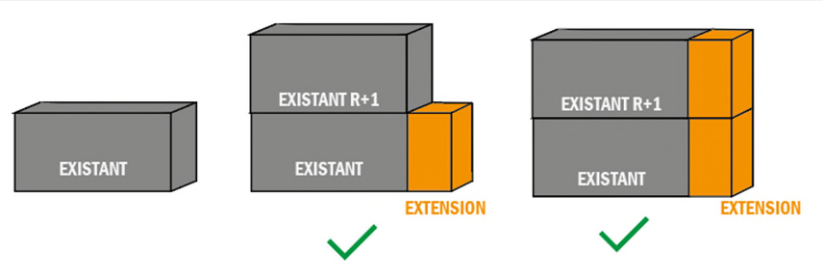
…

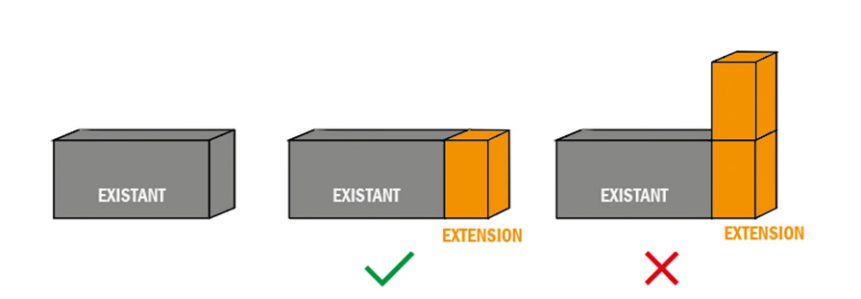
- La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation,

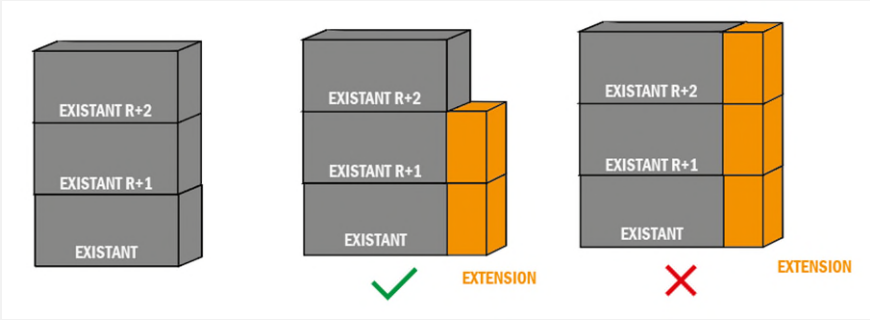
sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

► ~~Les extensions et/ou les annexes des logements existants sont autorisées. Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants~~.

► Les extensions horizontales des habitations existantes sont limitées à 50% de la surface de plancher existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
Dans tous les autres cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m².
Les extensions verticales (surélévation) peuvent représenter 100% de l'emprise au sol, seulement si l'emprise au sol de départ ne dépasse pas 75 m², sans excéder une hauteur maximale de R+1.







► Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m², surface portée à 60 m² pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX BATIMENTS PRINCIPAUX

En zone naturelle (N) l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux a n'est pas réglementée.

Cependant, dans un souci de limiter un étalement trop important des constructions, la Collectivité souhaite porter cette distance à 25 m.

Proposition de modification des conditions d'implantation annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES A LA HAUTEUR VISIBLE DES LOGEMENTS

La zone naturelle (N) correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. En conséquence, ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés.

Cependant, par leur histoire, il peut arriver que ces espaces comprennent des constructions lesquelles peuvent être relatives à des activités liées à des enjeux naturels mais il peut aussi arriver que des constructions à usage d'habitation y soient présentes.

Ainsi, le règlement du PLU prévoit que la hauteur visible des logements autorisés aura une hauteur maximale de R+1. Ainsi, les extensions auront une hauteur égale à ce dernier.

Les instructions ont pu démontrer que les conditions concernant les hauteurs autorisées des extensions nécessiteraient davantage de précisions notamment l'implantation verticales ou/et horizontales des extensions.

Également, les conditions n'ont pas été prévues lorsqu'une construction existante excède R+1.

Extrait des dispositions afférentes à la hauteur visible des logements en zone naturelle (N)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

- Logements : les logements autorisés dans la zone N et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur NP.

Proposition de modification afférant à la hauteur visible des logements en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

- Logements : les logements autorisés dans la zone N et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.
- Annexes et extensions : Les extensions horizontales des logements auront une hauteur maximale égale à la hauteur du bâtiment existant, sans excéder une hauteur en R+1.

  Les logements pourront faire l'objet d'une extension verticale, sans que la hauteur maximale excède le R+1.

  Les annexes devront être édifiées en rez-de-chaussée.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur NP.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

La zone naturelle (N) correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. En conséquence, ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés.

Cependant, par leur histoire, il peut arriver que ces espaces comprennent des constructions lesquelles peuvent être relatives à des activités liées à des enjeux naturels mais il peut aussi arriver que des constructions à usage d'habitation y soient présentes.

De ce fait, le règlement du PLU intercommunal a réglementé la volumétrie et l'implantation des logements.

Par ailleurs, du fait que la zone n'ait pas vocation première à être urbanisée, le règlement du PLU intercommunal n'a pas prévu de règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies, ni par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments principaux.

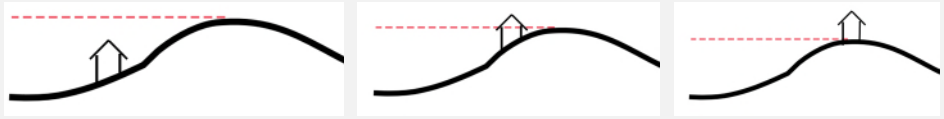
Cependant, l'intercommunalité souhaite préciser les conditions afin de conserver une harmonie sur le territoire. Ainsi, il conviendrait de réglementer l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux bâtiments principaux tant pour les bâtiments principaux que pour les extensions et annexes.

Extrait des dispositions afférentes à l'implantation des bâtiments en zone naturelle (N)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Implantation

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment | **Implantation à éviter** | **Implantation à proscrire**

Proposition d'apport afférant à l'implantation des bâtiments en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

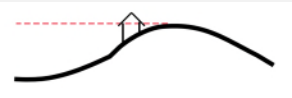
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Implantation

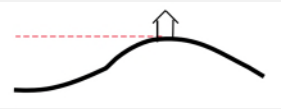
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

► Implantation par rapport aux voies

- Les bâtiments principaux, en bord de voie départementale, doivent répondre à la règle de recul imposée par les dispositions communes du présent règlement, relatives au réseau routier départemental. La distance à respecter dépend de la catégorie et l'identification de l'axe départemental.

  Les bâtiments principaux (hors agricoles) qui ne sont pas en bord de voirie départementale, doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux.

  Les bâtiments agricoles qui ne sont pas en bord de voie départementale, doivent être implantées à 10 mètres en bordure d'emprise des voies publiques ou privées.

Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux, supérieure ou égale à 3m.

- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

► Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURE

La zone naturelle (N) correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. En conséquence, ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés.

Cependant, par leur histoire, il peut arriver que ces espaces comprennent des constructions lesquelles peuvent être relatives à des activités liées à des enjeux naturels mais il peut aussi arriver que des constructions à usage d'habitation y soient présentes.

De ce fait, le règlement du PLU intercommunal a réglementé les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ainsi, les conditions de clôture ont été précisées notamment que cette dernière pourra être constituées d'un système ajourné ne dépassant pas 1.8 mètres ou bien d'une haie végétale d'essences variées de 1.8 mètres maximum avec un recul de 0.8 mètre de la limite parcellaire.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone, elle considère essentielle d'imposer ces dispositions.

A contrario, elle souhaite préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et collectif.

Extrait des dispositions afférentes à la clôture des bâtiments en zone naturelle (N)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Clôtures**

Les clôtures pourront-être constituées :

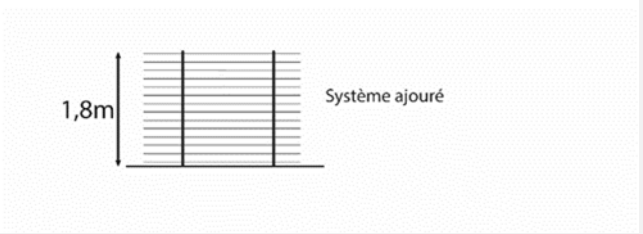
- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.

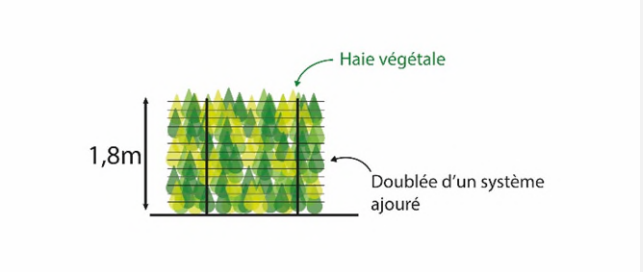
Proposition de modification afférant à la clôture des bâtiments en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Clôtures**
  –
  – Les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :
    - D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
    - D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.







Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone naturelle (N) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite compléter le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone naturelle (N)

► Extensions et annexes

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Extensions et annexes

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE (N) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone naturelle (N)

► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales (de couleur foncée telle que noire) sont autorisées, pour les constructions nouvelles isolées à destination d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

ZONE A (AGRICOLE)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET/OU ANNEXES DES LOGEMENTS

La zone agricole (A) est une zone où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés.

La zone agricole (A) comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.

Au sein de la zone agricole (A), la construction n'est donc pas une priorité. A contraire, elle n'est autorisée qu'en circonstance exceptionnelle notamment afin accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

Par ailleurs, au sein de la zone AX les logements sont également autorisés sous certaines conditions. Il doit être justifié par l'activité et la nécessité d'être sur le lieu, ainsi être implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important).

Également, les extensions et les annexes sont autorisés. Les annexes sont ainsi limitées à 50% de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et 30% pour les m² suivants.

Les retours des services instructeurs tendent à démontrer que l'écriture de cette condition ne semble pas la plus explicite. Par conséquent, elle requière une nouvelle rédaction de cette disposition afin de faciliter la lecture tant pour les administrés que les instructeurs des demandes d'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux conditions d'extension et/ou annexes des logements en zone agricole (A)

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement par voie de changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat,
- Restauration,
- Activités de services OU S'Effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Logement.

► Les constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics sont soumises aux conditions de l'article L 151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

► La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

► La sous-destination « logement » est également autorisée dans le sous-secteur AX à raison d'un logement par activité, que le logement soit intégré au bâtiment d'activité et qu'il ne représente pas plus de 150m² de surface de plancher. Ces règles ne valent pas pour les logements existants à la date d'approbation du PLUi.

► Les extensions et/ou les annexes des logements existants sont autorisées. Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.

Dans tous les cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m². Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m², surface portée à 60 m² pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.

► L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considérée comme une extension.

Proposition de modification de rédaction des conditions afférentes aux extensions et/ou annexes des logements en zone naturelle (N)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement par voie de changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat,
- Restauration,
- Activités de services OU S'Effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Logement.

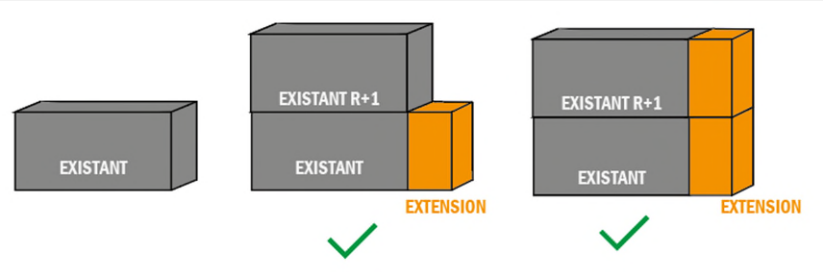
► Les constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics sont soumises aux conditions de l'article L 151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

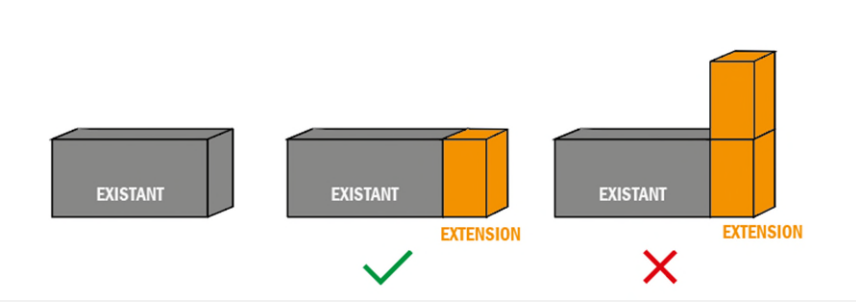
► La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

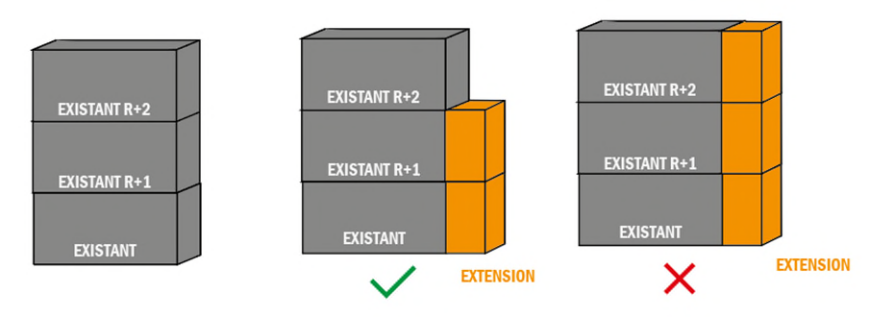
► La sous-destination « logement » est également autorisée dans le sous-secteur AX à raison d'un logement par activité, que le logement soit intégré au bâtiment d'activité et qu'il ne représente pas plus de 150m² de surface de plancher. Ces règles ne valent pas pour les logements existants à la date d'approbation du PLUi.

~~► Les extensions et/ou les annexes des logements existants sont autorisées. Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants. Dans tous les cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m². Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m², surface portée à 60 m² pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.~~

► Les extensions horizontales des habitations existantes sont limitées à 50% de la surface de plancher existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
Dans tous les autres cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m².
Les extensions verticales (surélévation) peuvent représenter 100% de l'emprise au sol, seulement si l'emprise au sol de départ ne dépasse pas 75 m², sans excéder une hauteur maximale de R+1.







► Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m², surface portée à 60 m² pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.

► L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considérée comme une extension.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX BATIMENTS PRINCIPAUX

En zone naturelle agricole (A) l'implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux a n'est pas réglementée.

Cependant, dans un souci de limiter un étalement trop important des constructions, la Collectivité souhaite porter cette distance à 25 m.

Proposition de modification des conditions d'implantation annexes par rapport aux bâtiments principaux en zone agricole (A)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

o Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES A LA HAUTEUR VISIBLE DES LOGEMENTS

La zone agricole (A) est une zone où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés.

La zone agricole (A) comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.

Au sein de la zone agricole (A), la construction n'est donc pas une priorité. A contraire, elle n'est autorisée qu'en circonstance exceptionnelle notamment afin accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

Ainsi, le règlement du PLU prévoit que la hauteur visible des logements autorisés aura une hauteur maximale de R+1. Ainsi, les extensions auront une hauteur égale à ce dernier.

Les instructions ont pu démontrer que les conditions concernant les hauteurs autorisées des extensions nécessiteraient davantage de précisions notamment l'implantation verticales ou/et horizontales des extensions.

Également, les conditions n'ont pas été prévues lorsqu'une construction existante excède R+1.

Extrait des dispositions afférentes à la hauteur visible des logements en zone agricole (A)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

- Logements : les logements autorisés dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logement existant, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de-ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.
- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur AP.

Proposition de modification afférant à la hauteur visible des logements en zone agricole (A)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Hauteur visible**

- Logements : les logements autorisés dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logement existant, les extensions auront une hauteur égale de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.
- Annexes et extensions : Les extensions horizontales des logements auront une hauteur maximale égale à la hauteur du bâtiment existant, sans excéder une hauteur en R+1.

Les logements pourront faire l'objet d'une extension verticale, sans que la hauteur maximale excède le R+1.
Les annexes devront être édifiées en rez-de-chaussée.

- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur AP.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES A L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

La zone agricole (A) est une zone où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés.

La zone agricole (A) comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.

Au sein de la zone agricole (A), la construction n'est donc pas une priorité. A contraire, elle n'est autorisée qu'en circonstance exceptionnelle notamment afin accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

De ce fait, le règlement du PLU intercommunal a réglementé la volumétrie et l'implantation des logements.

Par ailleurs, du fait que la zone n'ait pas vocation première à être urbanisée, le règlement du PLU intercommunal n'a pas prévu de règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies, ni par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments principaux.

Cependant, l'intercommunalité souhaite préciser les conditions afin de conserver une harmonie sur le territoire. Ainsi, il conviendrait de réglementer l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux bâtiments principaux tant pour les bâtiments principaux que pour les extensions et annexes.

Extrait des dispositions afférentes à l'implantation des bâtiments en zone agricole (A)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

…

- **Implantation**

– Excepté pour des raisons techniques dument justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



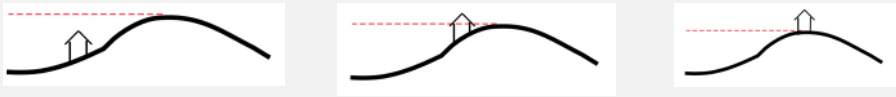
Proposition d'apport afférant à l'implantation des bâtiments en zone agricole (A)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Implantation

Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment | **Implantation à éviter** | **Implantation à proscrire**

► Implantation par rapport aux voies

- Les bâtiments principaux, en bord de voie départementale, doivent répondre à la règle de recul imposée par les dispositions communes du présent règlement, relatives au réseau routier départemental. La distance à respecter dépend de la catégorie et l'identification de l'axe départemental.

Les bâtiments principaux (hors agricoles) qui ne sont pas en bord de voirie départementale, doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux.

Les bâtiments agricoles qui ne sont pas en bord de voie départementale, doivent être implantées à 10 mètres en bordure d'emprise des voies publiques ou privées.

- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux

mêmes règles que les bâtiments principaux.

► **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux, supérieure ou égale à 3m.
- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

► **Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux**

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES AUX CONDITIONS DE CLOTURE

La zone agricole (A) est une zone où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés.

La zone agricole (A) comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.

Au sein de la zone agricole (A), la construction n'est donc pas une priorité. A contraire, elle n'est autorisée qu'en circonstance exceptionnelle notamment afin accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

De ce fait, le règlement du PLU intercommunal a réglementé les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ainsi, les conditions de clôture ont été précisées notamment que cette dernière pourra être constituées d'un système ajourné ne dépassant pas 1.8 mètres ou bien d'une haie végétale d'essences variées de 1.8 mètres maximum avec un recul de 0.8 mètre de la limite parcellaire.

L'intercommunalité souhaite revoir la rédaction de cette condition. En effet, afin d'obtenir une réelle cohérence au sein de la zone, elle considère essentielle d'imposer ces dispositions.

A contrario, elle souhaite préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général et collectif.

Extrait des dispositions afférentes à la clôture des bâtiments en zone agricole (A)

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Clôtures**

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.

Proposition de modification afférant à la clôture des bâtiments en zone agricole (A)

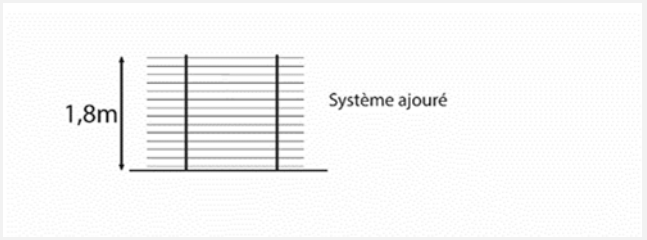
(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

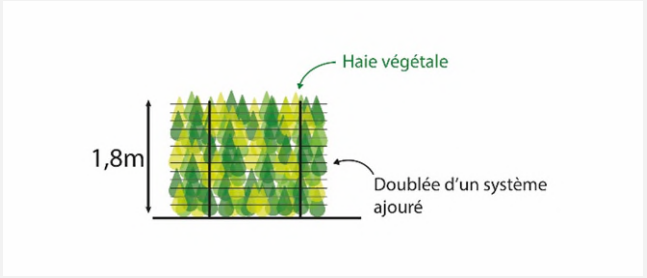
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

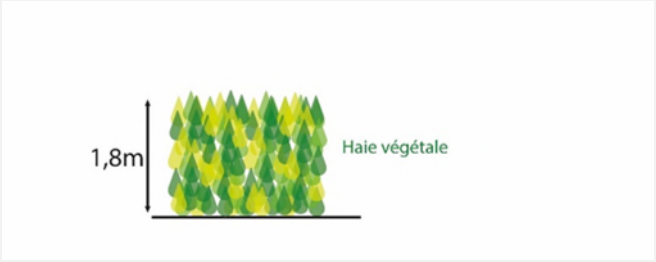
- **Clôtures**

Les clôtures ~~pourront~~ devront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.
-







Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES AUX EXTENSIONS ET ANNEXES

La zone agricole (A) est une zone où des espaces cultivés ou de pâturages ont été identifiés.

La zone agricole (A) comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.

Au sein de la zone agricole (A), la construction n'est donc pas une priorité. A contraire, elle n'est autorisée qu'en circonstance exceptionnelle notamment afin accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont réglementées en zone agricole (A) à travers notamment les conditions pour clôturer, ou encore celles relatives aux toitures, aux extensions et annexes, et des éléments architecturaux spécifiques.

Ainsi, il est fait mention que les extensions et annexes sont autorisées devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Cette rédaction parait trop subjective et imprécise du point de vue de l'intercommunalité. De ce fait, elle souhaite compléter le champ de la « cohérence » afin que le règlement soit le plus accessible possible aux administrés.

Également, elle souhaite spécifier que les annexes inférieures ou égales à 20 mètres ne seront pas concernées par ces dispositions. D'autant plus que ces dernières ne requièrent pas d'autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

Extrait des dispositions afférentes aux extensions et annexes en zone agricole (A)

► **Extensions et annexes**

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

Proposition de modification des conditions d'extensions et d'annexes en zone agricole (A)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► **Extensions et annexes**

~~Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.~~

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois…), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m².

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES AUX TOITURES

L'intercommunalité souhaite ajouter des précisions relatives aux toitures des constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Extrait des dispositions afférentes aux toitures en zone agricole (A)

► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Proposition de modification des dispositions relatives aux toitures en agricole (A)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales (de couleur foncée telle que noire) sont autorisées, pour les constructions nouvelles isolées à destination d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AGRICOLE (A) RELATIVES AUX SECTEURS AP (AGRICOLES PROTEGES)

Au sein du sous-secteur AP, seules les constructions liées à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'irrigation agricole, les serres et les constructions et installations liées à la production d'énergie hydroélectrique.

L'intercommunalité souhaite ajouter que les aménagements liés aux desdites sous-sections sont également autorisés.

Extrait des dispositions en zone agricole protégée (AP)

► Dans le sous-secteur AP, seules les constructions et aménagements lié~~e~~s à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'irrigation agricole, les serres et les constructions et installations liées à la production d'énergie hydroélectrique.

Proposition de modification des dispositions des dispositions en zone agricole protégée (AP)

(Les éléments ajoutés et supprimés sont en rouge)

► Dans le sous-secteur AP, seules les constructions et aménagements lié~~e~~s à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'irrigation agricole, les serres et les constructions et installations liées à la production d'énergie hydroélectrique.

INCIDENCES DE CET OBJET DE LA MODIFICATION

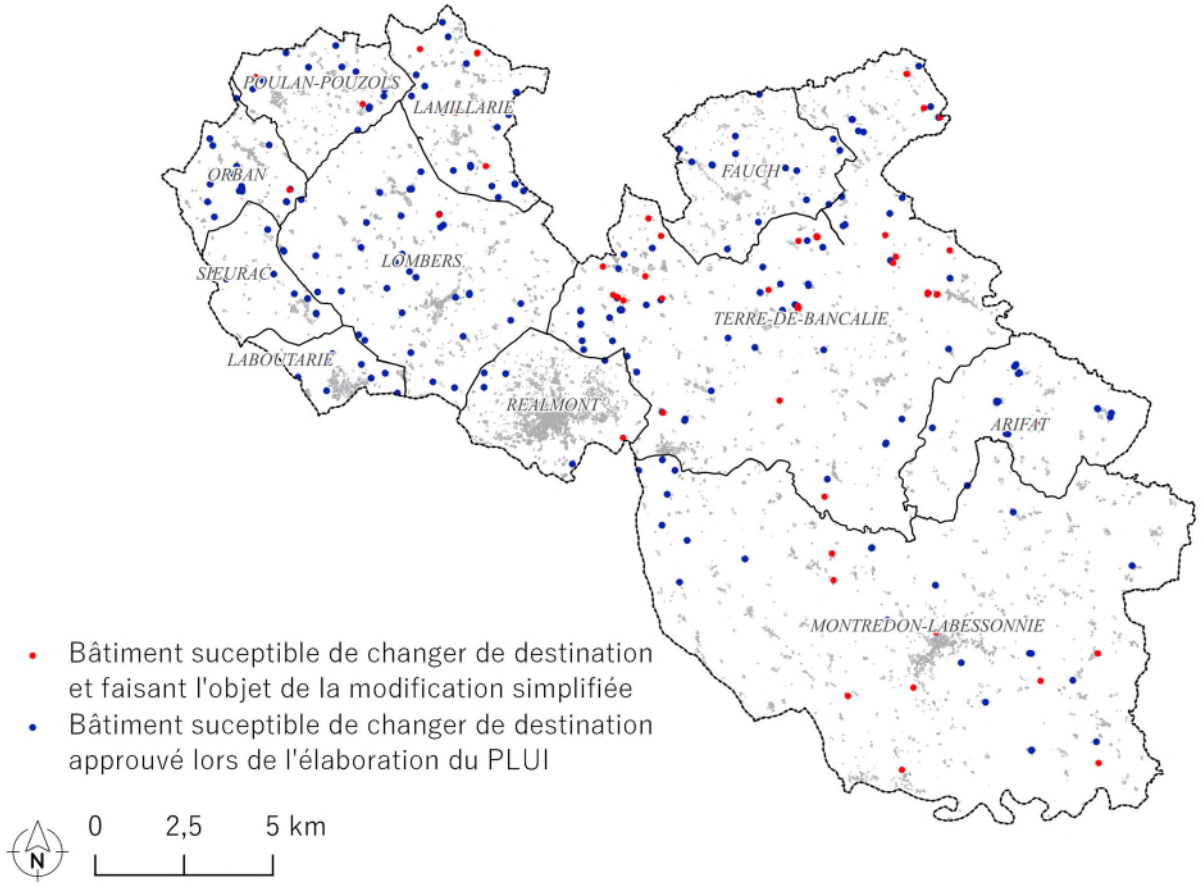
Ces ajustements ont pour unique conséquence de modifier le règlement écrit du PLUi de la CCCT. Ainsi, il deviendra plus accessible tant pour les administrés que pour les instructions lors des demandes d'urbanisme.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le Code de l'urbanisme en son article L151-11 permet, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, de désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à **l'avis conforme de la CDPENAF**, et en zone naturelle, de **l'avis conforme de la CDNPS**.

La communauté de communes Centre Tarn a identifié 53 bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.



COMMUNE DE LAMILLARIE (5 BATIMENTS)



Commune : LAMILLARIE

Lieu-dit : VINAGRES

Référence cadastrale : 0A0594

N° 216





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale.	Bonne intégration avec l'accès non loin du hameau Bugarel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le bâti appartient aux exploitants des terrains agricoles qui l'entoure ; les propriétaires souhaitent soit installer leur enfant sur l'exploitation pour une reprise d'exploitation, soit faire un gîte à la ferme.



Commune : LAMILLARIE

Lieu-dit : PUECH BONNET

Référence cadastrale : 0D0638

N° 217





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin du Puech Bonnet)	Bonne intégration avec l'accès non loin du hameau « La Mestrié ».	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le bâti appartient aux exploitants des terrains agricoles qui l'entoure ; les propriétaires souhaitent soit installer leur enfant sur l'exploitation pour une reprise d'exploitation, soit faire un gîte à la ferme



Commune : LAMILLARIE

Lieu-dit : MAILLES

Référence cadastrale : 0C0589

N° 219





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin de Mailles).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Malhès.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : LAMILLARIE

Lieu-dit : LEJOS

Référence cadastrale : 0B0922 et 0B0921

N° 220





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Lejos).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Lejos.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiments sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : LAMILLARIE

Lieu-dit : MAILLES

Référence cadastrale : 0C0587

N° 221





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin de Mailles).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Malhès.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE MONTREDON-LABESSONNIE (11 BATIMENTS)



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : CALMES

Référence cadastrale : AO0132

N° 222





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Saint Martin.	Bonne intégration au sein du hameau Calmès.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LA CALCELIE

Référence cadastrale : AP0078

N° 223



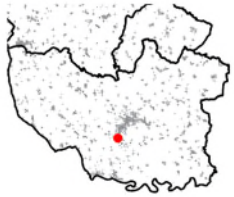


RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale La Calcellie.	Bonne intégration au sein du hameau La Calcelie.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Ce bâti permettra de créer un logement pour le nouvel associé du GAEC.



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LACLAUZELIE

Référence cadastrale : DN0081

N° 224



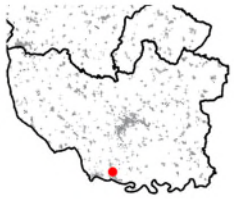


RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale à proximité du Chemin du Val d'Agout.	Bonne intégration au sein du hameau La Clauzelié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole.



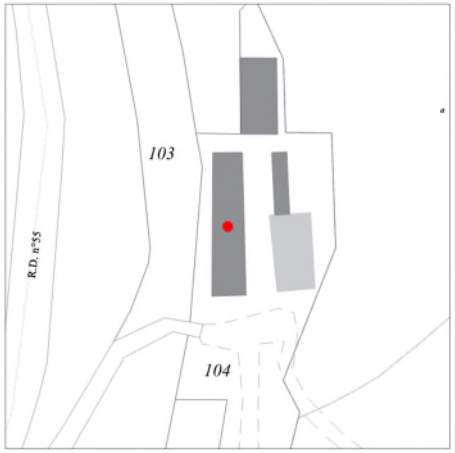
Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : MONSARRAT

Référence cadastrale : DW0104

N° 225

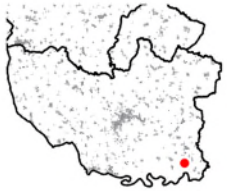




RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone N Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Monsarrat.	Bonne intégration au sein du hameau Monsarrat.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



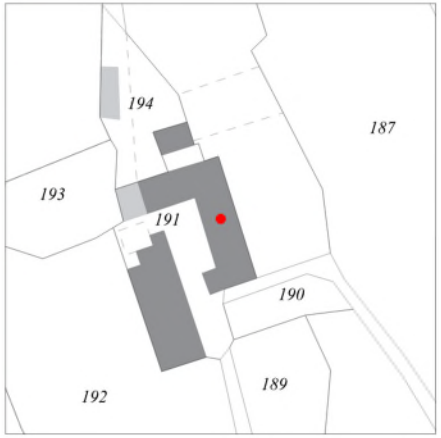
Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : FICARTEL

Référence cadastrale : CR0191

N° 226





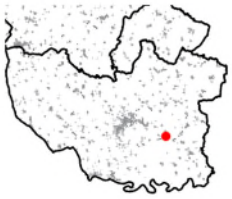
RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable

√ Réseau d'électrification

√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone N Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Ficartel.	Bonne intégration au sein du hameau Ficartel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LA POMMAREDIE

Référence cadastrale : CZ0066

N° 227





RÉSEAUX

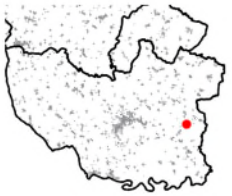
√ Adduction en eau potable

√ Réseau d'électrification

√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Poummeradie	Bonne intégration au sein du hameau Poumeradie.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet est lié à l'activité agricole en cours d'installation. Il permettra la création d'un projet d'exploitation agricole.



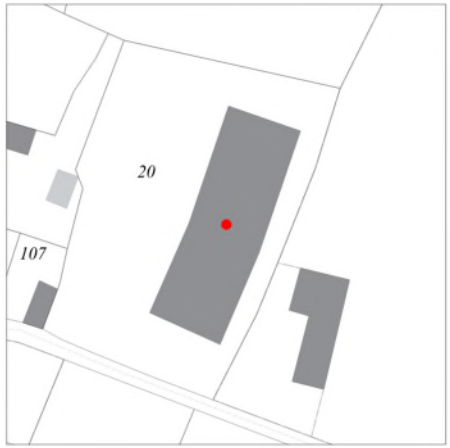
Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LADRECH

Référence cadastrale : CN0020

N° 228





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Hangar Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Bellegarde.	Bonne intégration au sein du hameau Bellegarde.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



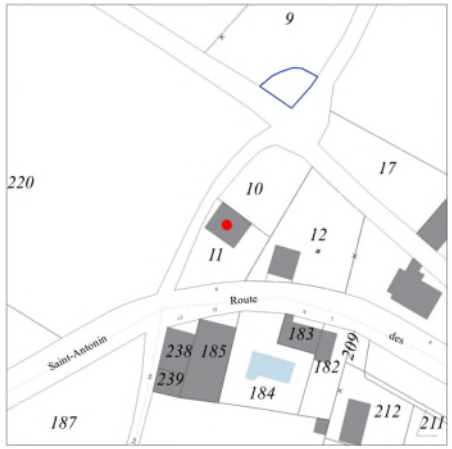
Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LA METAIRIE

Référence cadastrale : DL0011

N° 229



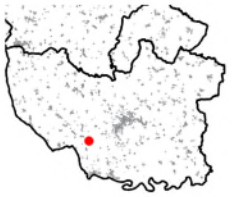


RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route des Mines.	Bonne intégration dans la continuité du centre du village.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole. Le bâtiment accueille un logement et un atelier d'artiste.



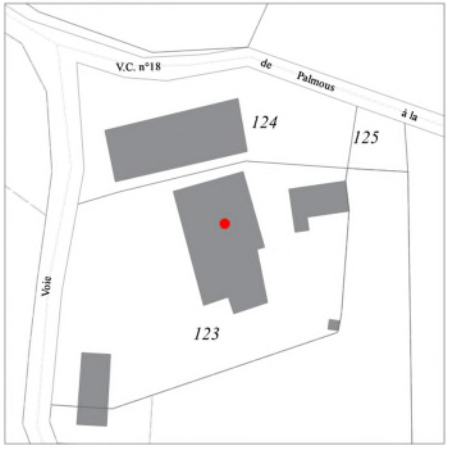
Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : LAMAURIE

Référence cadastrale : EI0123

N° 230

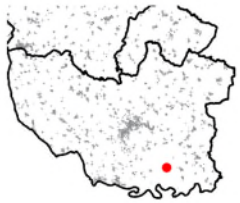




RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale La Maurié.	Bonne intégration au sein du hameau La Maurié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : BALUCAVET

Référence cadastrale : CW0198

N° 231

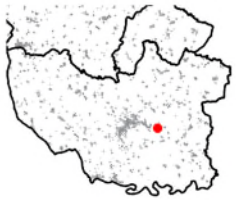




RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	. Bonne desserte par le chemin de Blaucavet.	Bonne intégration au sein du hameau Blaucavet..	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : MONTREDON-LABESSONNIE

Lieu-dit : BEZAN

Référence cadastrale : CL0070

N° 232



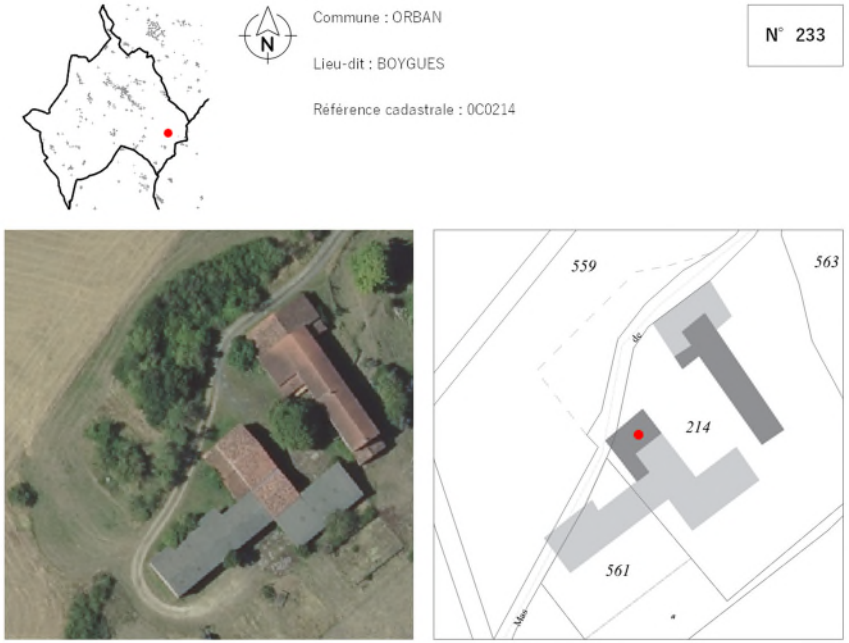


RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	. Bonne desserte par le chemin de Bezan.	Bonne intégration à proximité du hameau Bel-Air	Bonne intégration.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE D'ORBAN (1 BATIMENT)



RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin de Bouygues.	Bonne intégration au sein du hameau Boygues	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE POULAN-POUZOLS (2 BATIMENTS)



Commune : POULAN-POUZOLS

Lieu-dit : LA FOUN DE HOMP

Référence cadastrale : 0A0425

N° 264





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de Saint-Pierre.	Bonne intégration au sein du hameau La Foun de l'Homp.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : POULAN-POUZOLS

Lieu-dit : CHEMIN DE BERTRA

Référence cadastrale : 0C0740

N° 265





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Hangar agricole Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin de Betra.	Bonne intégration au sein du hameau Bertra.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE D'ARIFAT (1 BATIMENT)





Commune : ARIFAT

Lieu-dit : HAMEAU DE LA MERIGUIE

Référence cadastrale : AN0048 et AN0103

N° 260





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Ancien bâtiment agricole Zone A Réseau NR	Desserte par les voies communales desservant le hameau de « La Meriguié »	Au cœur du hameau de « La Meriguié »	Bonne, au cœur du hameau bâti.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE REALMONT (1 BATIMENT)



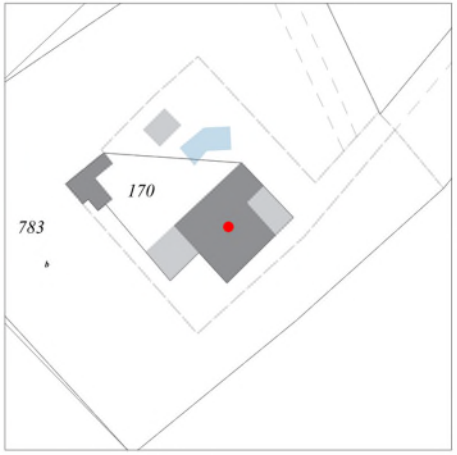
Commune : REALMONT

Lieu-dit : RAYSSAC

Référence cadastrale : 0C0170

N° 266





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Rayssac.	Bonne intégration au sein du hameau Rayssac.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE LOMBERS (1 BATIMENT)



Commune : LOMBERS

Lieu-dit : MERLE

Référence cadastrale : 0B0602

N° 267





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte, situé par le Chemin de Merle.	Situé en cœur du hameau Merle.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – RONEL (7 BATIMENTS)



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : BIGEAS

Référence cadastrale : 0A0238

N° 234





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de la Bezolle.	Bonne intégration au sein du hameau Le Bigeas.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : PALAGAL

Référence cadastrale : 0A0237

N° 235





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte à proximité de la Route de la Bezolle.	Bonne intégration au sein du hameau Palagal.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA BARTHIE

Référence cadastrale : 0C0751

N° 236





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin de la Barthie.	Bonne intégration au sein du hameau La Barthié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA BORIE

Référence cadastrale : 0C0214

N° 237





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de Balma.	Bonne intégration au sein du hameau La Borie de Ronel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA RIGAUDIE

Référence cadastrale : 0C0189 et 0C0186

N° 238





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de Balma.	Bonne intégration au sein du hameau La Rigaudie de Ronel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE PIOCH

Référence cadastrale : 0B0238

N° 239





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de Réalmont.	Bonne intégration au sein du hameau Le Pioch de Ronel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Les projets ne constituent pas une aggravation du mitage de l'espace agricole. Les projets dérogent à la règle de réciprocité mais ne l'aggrave pas. Par ailleurs, un logement est d'ores-et-déjà présent.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA RIGAUDIE

Référence cadastrale : 0C0585

N° 261





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route de Réalmont.	Bonne intégration à proximité du hameau La Rigaudié de Ronel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – ROUMEGOUX (9 BATIMENTS)



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE PIOCH

Référence cadastrale : 0B1374

N° 240





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte à proximité du Chemin de Labeille.	Bonne intégration au sein du hameau Le Pioch de Roumégoux.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LACASSAGNE

Référence cadastrale : 0C0406 et 0C0407

N° 241





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Roure de la Cassagne.	Bonne intégration au sein du hameau La Cassanié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



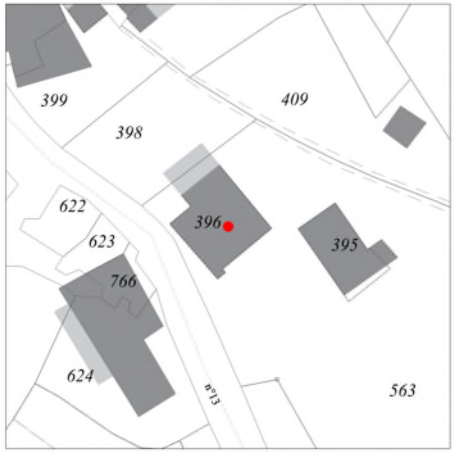
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LACASSAGNE

Référence cadastrale : 0C0396

N° 242





RÉSEAUX √ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Roure de la Cassagne.	Bonne intégration au sein du hameau La Cassanié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



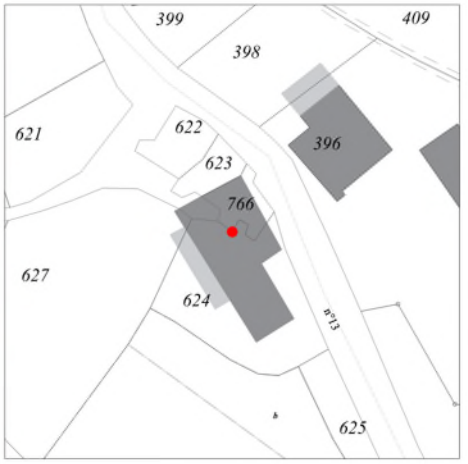
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LEBES

Référence cadastrale : 0D0624 et 0D0766

N° 243





RÉSEAUX √ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Roure de la Cassagne.	Bonne intégration au sein du hameau La Cassanié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



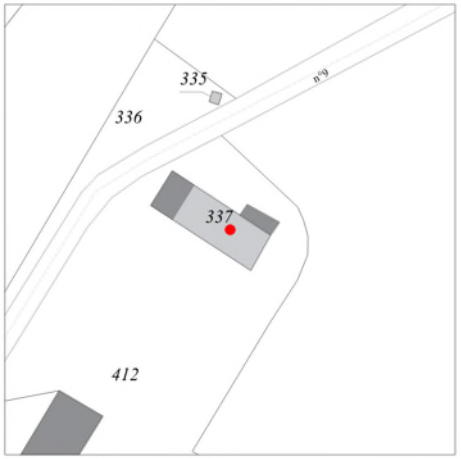
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : CHATEAU DE RONEL

Référence cadastrale : 0A0337

N° 244





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin du Château de Ronel.	Bonne intégration au sein du hameau Le château de Ronel.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



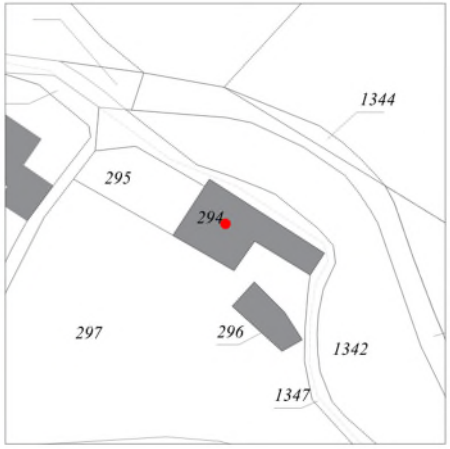
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE SUQUET

Référence cadastrale : 0B0294

N° 245





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone AP Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale hameau Champagnol.	Bonne intégration à proximité du Hameau de Champagnol.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : SAINT-JEAN

Référence cadastrale : 0C0580

N° 246





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin du Buc.	Bonne intégration à proximité du Hameau Saint Jean de Pémiac.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : SAINT-JEAN

Référence cadastrale : 0C0015, 0C0569 et 0C0567

N° 247





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin du Buc.	Bonne intégration à proximité du Hameau Saint Jean de Pémiac.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : SAINT-JEAN

Référence cadastrale : 0C0019, 0C0020 et 0C0575

N° 248





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin du Buc.	Bonne intégration à proximité du Hameau Saint Jean de Pémiac.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – LE TRAVET (6 BATIMENTS)



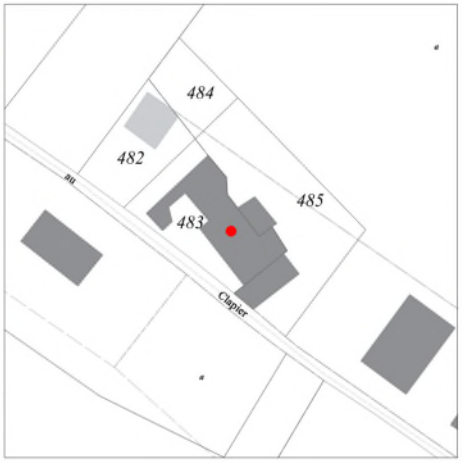
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE CLAPIER

Référence cadastrale : 0B0483

N° 249





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin des Vignals).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Le Clapier.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



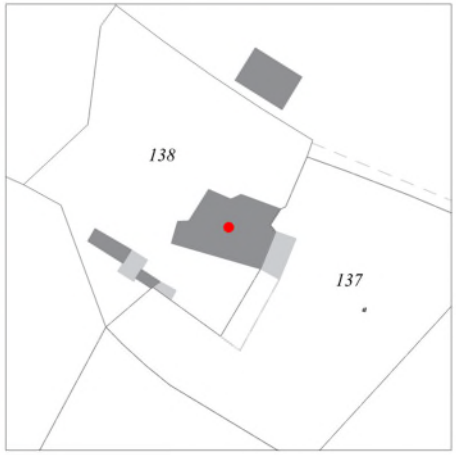
Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE CLAPIER BAS

Référence cadastrale : 0B0138

N° 250





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin du Clapier Bas).	Bonne intégration avec l'accès non loin du hameau Le Clapier.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE MAS D'ABRIAL

Référence cadastrale : 0B0069

N° 251





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Chemin du Mas d'Abrial).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Le Mas d'Abrial	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LE BRUGAS

Référence cadastrale : 0A0017

N° 252





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Route de Teillet).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Le Brugas	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole. Le projet déroge à la règle de réciprocité mais ne l'aggrave pas. Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LEMPERI

Référence cadastrale : 0A0664

N° 253





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Route de Lempery).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Lempery.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LEMPERI

Référence cadastrale : 0A0666

N° 254





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale (Route de Lempery).	Bonne intégration avec l'accès au sein du hameau Lempery.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole. Le projet déroge à la règle de réciprocité mais ne l'aggrave pas

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – SAINT-ANTONIN-DE-LACALM (4 BATIMENTS)



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LES MAUQUETES

Référence cadastrale : 0A0326

N° 255





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin des Mauquetes	Bonne intégration au sein du hameau Les Mauquètes.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA COMBIE

Référence cadastrale : 0C0865

N° 256





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin de la Combie.	Bonne intégration au sein du hameau La Combié.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LES MAUQUETES

Référence cadastrale : 0A0323

N° 218





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin des Mauquetes	Bonne intégration au sein du hameau Les Mauquètes.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA VERDUSSIE

Référence cadastrale : 0D0036

N° 262





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone N Réseau AEP	Bonne desserte à proximité de le Route d'Alban.	Bonne intégration à proximité du hameau Saint-Lieux.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – TERRE-CLAPIER (3 BATIMENTS)



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : TRAVERS DE BANS

Référence cadastrale : 0B0028

N° 257





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin de Bans	Bonne intégration au sein du hameau de Bans.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA TRIVALLE

Référence cadastrale : 0D0052

N° 258





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la Route d'Alabn.	Bonne intégration au sein du hameau La Trivale.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : LA SEMADIE

Référence cadastrale : 0D0336 et 0D0333

N° 259





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par le Chemin du Stade.	Bonne intégration à proximité du hameau Lafenasse.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

Le projet ne constitue pas une aggravation du mitage de l'espace agricole. Le projet déroge à la règle de réciprocité mais ne l'aggrave pas. Par ailleurs, un logement est d'ores-et-déjà présent.

COMMUNE DE TERRE-DE-BANCALIE – SAINT-LIEUX-LAFENASSE (1 BATIMENT)



Commune : TERRE-DE-BANCALIE

Lieu-dit : ROUZADE

Référence cadastrale : 0D0483

N° 263





RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la voie communale Cote de Rouzade.	Bonne intégration au sein du hameau La Rouzade.	Très bonne, intégration dans un ensemble bâti agricole ancien	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

COMMUNE DE FAUCH (1 BATIMENT)





Commune : FAUCH

Lieu-dit : LE MOULINET

Référence cadastrale : 0C0682

N° 268





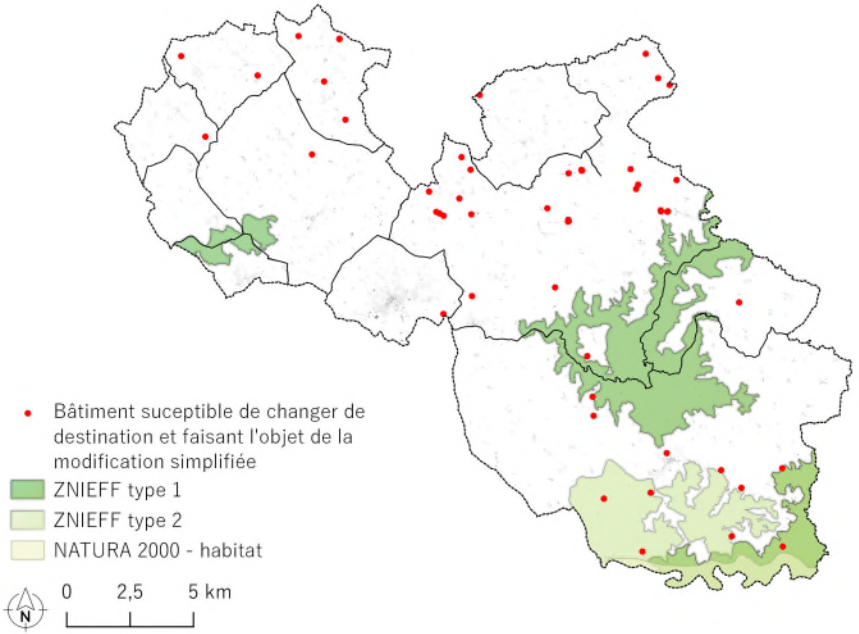
RÉSEAUX

√ Adduction en eau potable
√ Réseau d'électrification
√ Accès routier

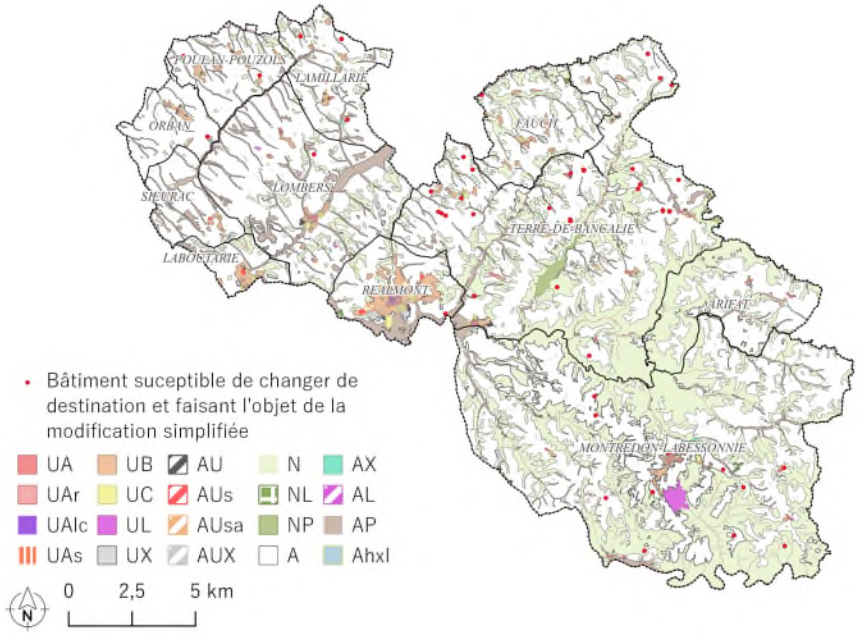
Bâti traditionnel Zone A Réseau AEP	Bonne desserte par la route de Denat..	Bonne intégration à proximité du hameau le Moulinet.	Bonne intégration.	Bâtiment sans intérêt particulier mais en bon état.

L'INCIDENCE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



Le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn ne connait pas de site Natura 2000 hormis au sud du territoire pour une infime partie. En revanche, il comprend des ZNIEFF de type 1 et de type 2.

De manière générale, les bâtiments identifiés afin de faire l'objet de changements de destination sont situés hors ZNIEFF à l'exception de ceux sur la commune de Montredon-Labessioné.

En grande majorité, les bâtiments faisant l'objet de changement de destination se situent en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Quelques bâtiments peuvent se situer en zone naturelle.

Le zonage du PLU n'a pas vocation à être modifié dans le cadre des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet de changement de destination.

LA CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

RECTIFIER LA NUMEROTATION DES OAP

Au sein de la pièce 2B du PLU i relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, plusieurs erreurs matérielles se manifestent dans la numérotation des OAP.

Ainsi, on retrouve des erreurs dans la numérotation telles que pour l'OAP n° 14 qui porte le n°15 faisant doublons avec la véritable OAP n°15.

Également, des lettres dans la numérotation par exemple l'OAP NL4 qui devrait s'intituler N4 ou encore l'OAP NL9 qui devrait se nommer UL6.

De ce fait, la numérotation des OAP doit être mise à jour.

RECTIFIER UN DOUBLE ZONAGE AU SEIN D'UN MEME SECTEUR

Les parcelles cadastrées AE 0106, AE 0017 et suivantes, sont affectées d'une part, à une protection liée au titre des carrières (L151-34 du Code de l'Urbanisme), d'autre part, à une protection au titre de zone naturelle à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme), lesquelles sont contradictoires.

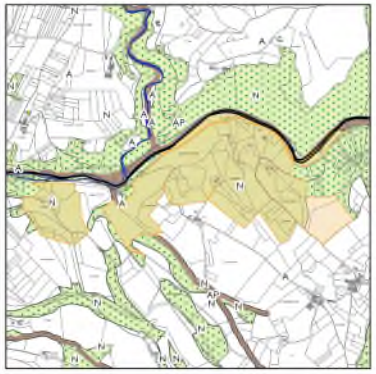
Par ailleurs, une activité est exercée sur cette zone.

Il convient donc de retirer la protection au titre de l'article L151-23 dudit Code en préservant celle liée au titre des carrières.

Extrait du PLUI en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



RECTIFIER UNE PRESCRIPTION INCOMPTABLE AVEC L'ACTIVITE EXERCEE

A Saint-Antonin-De-Lacalm, à proximité du lac, un terrain de motocross est installé. Pour autant, le site est reconnu en tant qu'éléments du paysage, patrimoine, point de vue à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection est contraire à l'activité exercée sur ce site, cela résulte d'une erreur matérielle, il convient ainsi de mettre à jour le zonage.

Extrait du PLUI en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



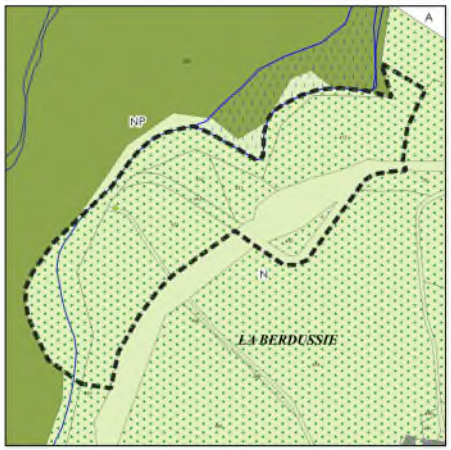
RECTIFIER LE PERIMETRE DE L'OAP N8 ET OAP 9

L'OAP N8 a fait l'objet d'un décalage entre son périmètre et le périmètre cadastral. Cependant le souhait initial était de se caler sur les véritables limites parcellaires (*justification supra OAP n°N8 à Saint-Antonin-De-Lacalm).*

Extrait du PLUI en vigueur

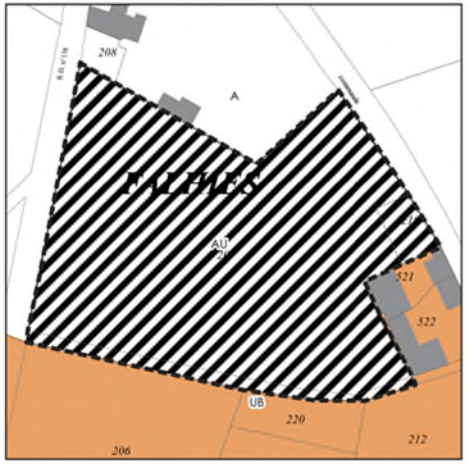


Extrait de la modification simplifiée

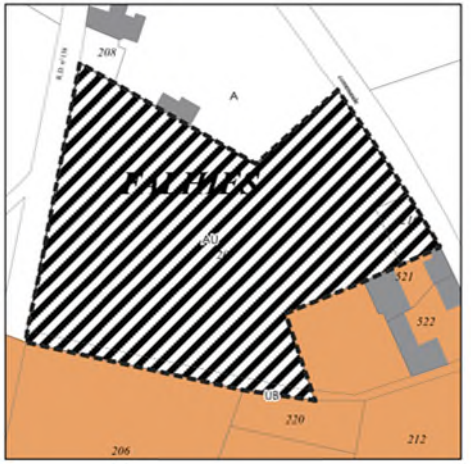


Le périmètre de l'OAP 9 a également été revu car le jardin où se situe l'assainissement individuel de la maison contiguë, hors OAP, a été compris au sein du périmètre de l'OAP. Par souci d'une bonne gestion de l'assainissement, il convient de supprimer cette partie de l'OAP qui résulte d'une erreur matérielle.

Extrait du PLUI en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



RECTIFIER LA DENOMINATION DU PROJET SOUHAITE DE L'OAP N°AL3

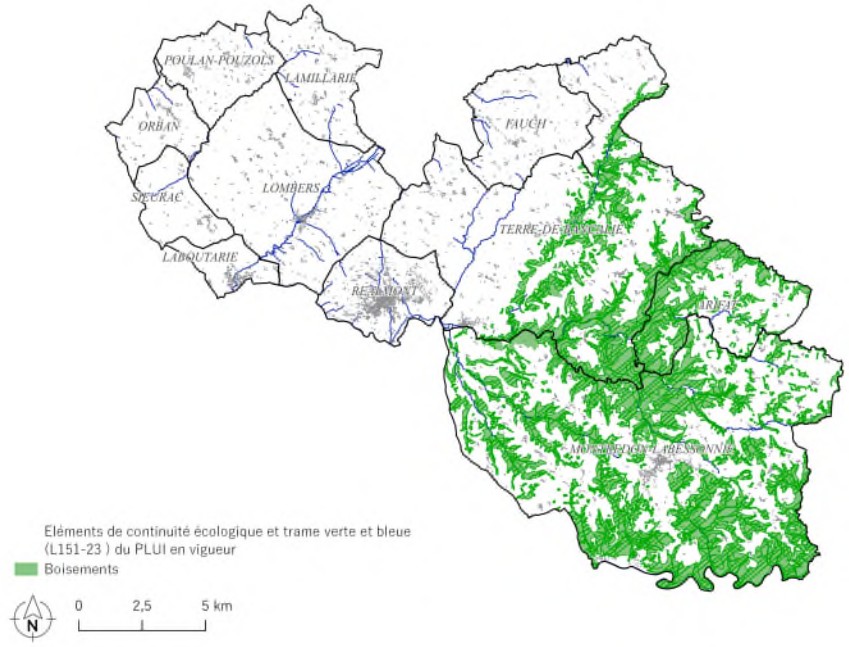
L'OAP n°AL3 fait mention de projet d'aires de camping. Or, le souhait initial comme peut le démontrer les différents échanges lors de l'élaboration du PLUi ou encore le document justifiant les choix de ce dernier, est celui d'Habitats légers de loisirs (*justification supra OAP n°AL3 à Lombers*).

Ainsi la notion « aires de camping » doit être remplacée par « Habitats légers de loisirs » afin que le projet soit comptable avec les orientations de l'OAP.

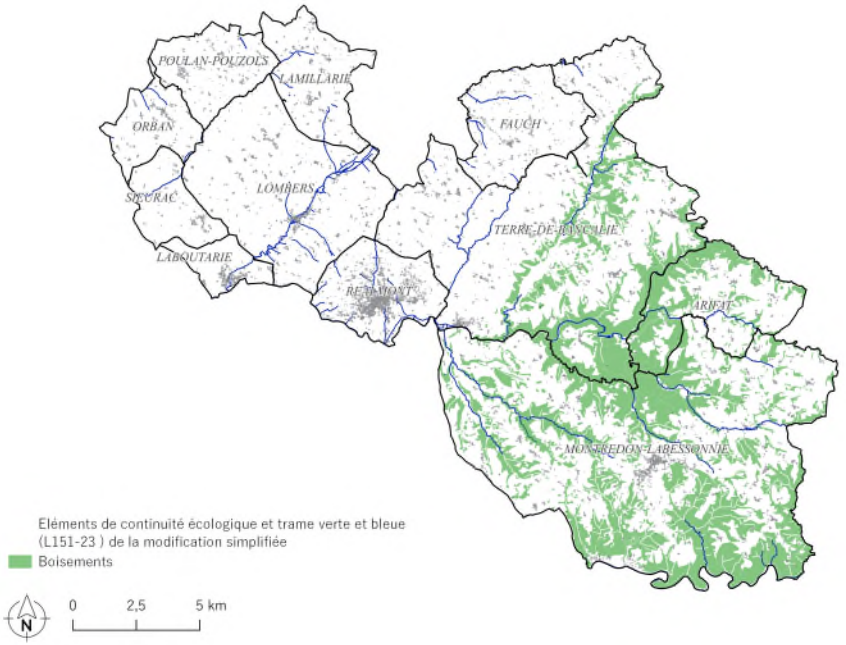
RECTIFIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE LA PRESCRIPTION BOISEMENT SUR LES ROUTES

Lors de l'approbation du PLUi, une erreur matérielle s'est produite identifiant les routes en tant que boisements (éléments du patrimoine, point de vue à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Il convient de rectifier cette erreur sur tout le territoire de la Communauté de Communes.



Extrait du PLUi en vigueur



Extrait du PLUi après la modification simplifiée

RECTIFIER LE LINEAIRE COMMERCIAL A REALMONT

Lors de l'approbation du PLUi, une erreur matérielle s'est produite concernant le linéaire commercial sur la commune de Réalmont. En effet, ce dernier est sensé identifier le linéaire correspondant aux commerces actuels (lors de l'approbation), lequel doit être maintenu.

A plusieurs reprises, ce linéaire ne correspondant pas à la réalité observée notamment car il manque des portions de rues notamment boulevard Gambetta où le linéaire ne va pas jusqu'au croisement correspondant.

Il convient de rectifier cette erreur sur le centre de Réalmont où l'enjeu du maintien des commerces est une priorité.

Extrait du PLUI en vigueur



Extrait de la modification simplifiée



3. LA MISE A JOUR DU PLU I DE LA CCCT POUR TENIR COMPTE DES PRECEDENTES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

JUSTIFICATION DE LA MISE A JOUR DU PLU

Le PLUi de la CCCT a fait l'objet d'une modification de droit commun depuis son approbation le 27 février 2020.

Aujourd'hui, il fait l'objet d'une modification simplifiée portant sur :

- Une organisation plus pertinente de certaines OAP,
- Des précisions et des compléments aux règlement écrit afin de faciliter l'instruction et de permettre une meilleure compréhension aux administrés,
- L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination,
- La rectification d'erreurs matérielles.

Ces quatre objets vont impacter les pièces du PLUi en vigueur :

Règlement écrit	▪ Intégration des modifications et des compléments
Règlement graphique	▪ Correction erreurs matérielles ▪ Création du sous-secteur UA r pour la commune de Réalmont
OAP	▪ Prise en compte des modifications apportées
Annexes	▪ Mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

INCIDENCES DE CET OBJET DE LA MODIFICATION

Cet objet de la modification n'a aucune incidence hormis la mise à jour des documents applicables, étant donné qu'il s'agit d'éléments déjà approuvés et appliqués sur le territoire.

L'objectif est uniquement de permettre aux services instructeurs et aux administrés, de disposer d'un document d'urbanisme actualisé et spécifique à leur territoire.