Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



1D.5 : Dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Communauté de Communes du Pays d'Olmes

Naturellement Pays d'Olmes
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TOPONYMY

SOMMAIRE

Cadre du dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée **5**

Synthèse chiffrée des secteurs soumis à demande de dérogation **5**

Analyse par commune des secteurs soumis à demande de dérogation **6**

Cadre du dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), la règle de constructibilité limitée applicable est définie par les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme. Cette règle a pour but de restreindre les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. La CCPO formule alors la présente demande de dérogation afin que certains secteurs puissent être ouvert à l'urbanisation malgré l'absence de SCoT.

Synthèse chiffrée des secteurs soumis à demande de dérogation

Commune	Surfaces urbaines en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Surfaces urbaines en plus par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Calcul différence en ha
BELESTA	0	5,8	-5,8
BENAIX	0	4,5	-4,5
CARLA-DE-ROQUEFORT	0	0,5	-0,5
DREUILHE	21,7	0,7	21
FOUGAX-ET-BARRINEUF	0	5,1	-5,1
FREYCHENET	0	1	-1
ILHAT	0	1,5	-1,5
L'AIGUILLON	0	6,4	-6,4
LAROQUE-D OLMES	0	10,5	-10,5
LAVELANET	0,6	20,7	-20,1
LE SAUTEL	0	1	-1
LESPARROU	0	0,5	-0,5
LEYCHERT	0	2,8	-2,8
LIEURAC	4	1,2	2,8
MONTFERRIER	1,5	6,9	-5,4
MONTSEGUR	0	2	-2
NALZEN	0	1,7	-1,7
PEREILLE	0	0,7	-0,7
ROQUEFIXADE	1,7	0,3	1,4
ROQUEFORT-LES-CASCADES	0	2,3	-2,3
ST-JEAN-D AIGUES-VIVES	0	2	-2
TABRE	13,5	1,8	11,7
VILLENEUVE D OLMES	0	18,4	-18,4
TOTAL	**43**	**98,3**	**-55,3**

La première analyse de la synthèse chiffrée porte à croire que le projet de PLUi consomme près de 54 ha de surface agricole et naturelle (97,6 ha supplémentaires mais 43 ha déclassés). Or, une analyse plus fine nous permet de mettre en avant l'effort considérable de la CCPO sur la préservation des espaces naturels et agricoles.

Zones du règlement graphique	Surfaces urbaines en plus par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Surfaces urbaines en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	
A/N		43	
AU	6,8		19
AUC	0,4		
AUE	2,7		
AUL	4,7		
AUX	4,3		
AULS	1,7		14
AUS	7,2		
AUXS	5,0		
UA1	0,9		65,5
UA2	6,4		
UB1	14,4		
UB2	14		
UBm	0,4		
UE	6,3		
UL	9		
UX	15		
TOTAL	**98**	**43**	

Sur les 98 ha de surface urbaine supplémentaire, 65,5 ha concernent une régularisation de zones déjà artificialisées, enclavées dans la zone urbaine et/ou bâties alors que seulement 10,43 ha concernent des extensions urbaines (cf. bilan du PLUi dans le rapport de présentation - justifications).

De plus, 14 ha concernent des zones à urbaniser fermées, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du document d'urbanisme justifiant du besoin de l'ouverture de ces zones.

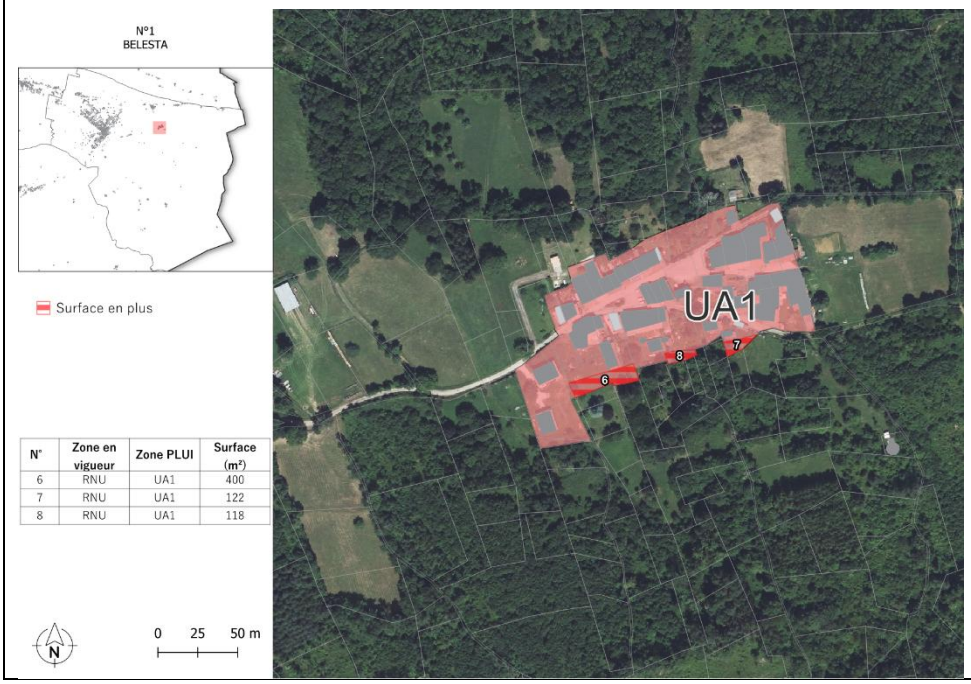
Finalement, seulement 29,5 ha supplémentaires vont réellement consommer de la surface agricole, naturelle ou forestière (10,43 ha d'extension et 19 ha de zone à urbaniser) **alors qu'en contrepartie, 43 ha sont rendus à la zone naturelle ou agricole.**

Le bilan final s'avère finalement vertueux dans la mesure où 13,5 ha sont rendus à la zone naturelle ou agricole.

Analyse par commune des secteurs soumis à demande de dérogation

L'analyse suivante répertorie par commune l'ensemble des secteurs soumis à demande de dérogation. Chaque site comporte un extrait graphique de la zone, sa surface et une justification.





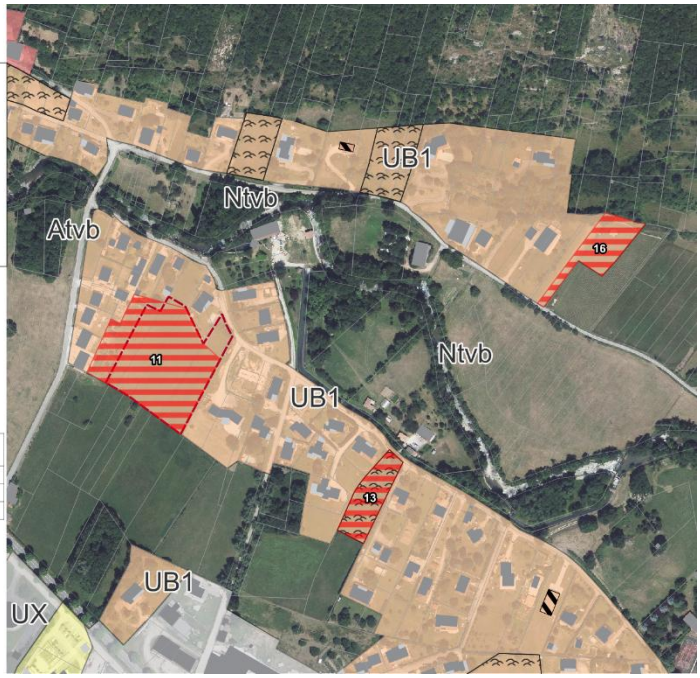
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
6	RNU	UA1	400
7	RNU	UA1	122
8	RNU	UA1	118

Pour les portions n°6, 7 et 8, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
11	RNU	UB1	9319
13	RNU	UB1	2258
16	RNU	UB1	2393

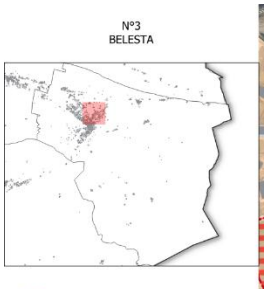


0 25 50 m

La portion 13 concerne une dent creuse entourée de parcelles bâties et localisées en zone urbaine. Elle représente un potentiel localisé au sein de la trame urbaine. De plus, elle est concernée par une prescription minimale de densité afin d'optimiser le foncier disponible dans la trame urbaine et de veiller à la modération de la consommation d'espace.

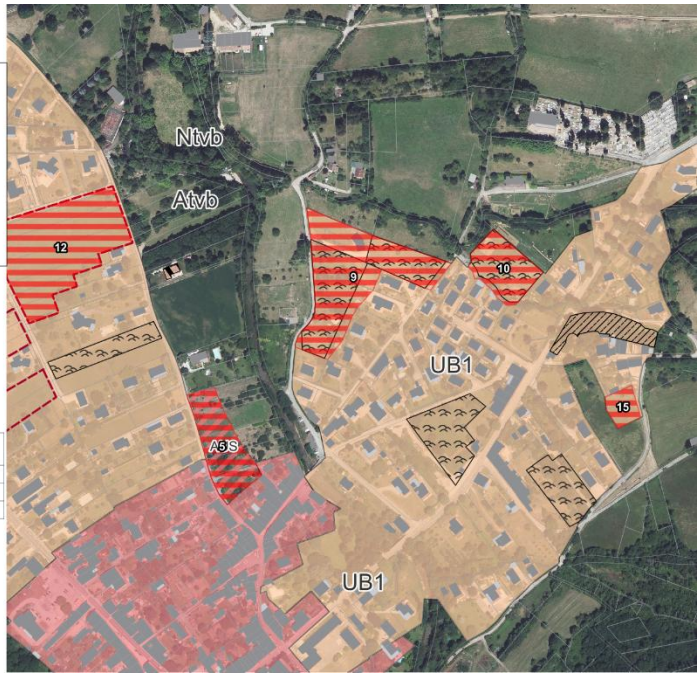
La portion 16 concerne une extension mesurée de la zone urbaine (UB1) afin de permettre la création d'un logement supplémentaire pour atteindre l'objectif d'accueil de population d'ici 2040.

La portion 11 concerne un espace non bâti en extension mais entourée de parcelles bâties. Son classement en zone UB1 permet de garantir le foncier nécessaire à l'accueil démographiques. Sa localisation en fait une extension logique à l'échelle de Bélesta. Cet espace est, de plus, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'encadrer l'opération, de veiller à son aménagement cohérent et de rationnaliser l'utilisation du foncier.



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
5	RNU	AUS	4806
9	RNU	UB1	11234
10	RNU	UB1	3747

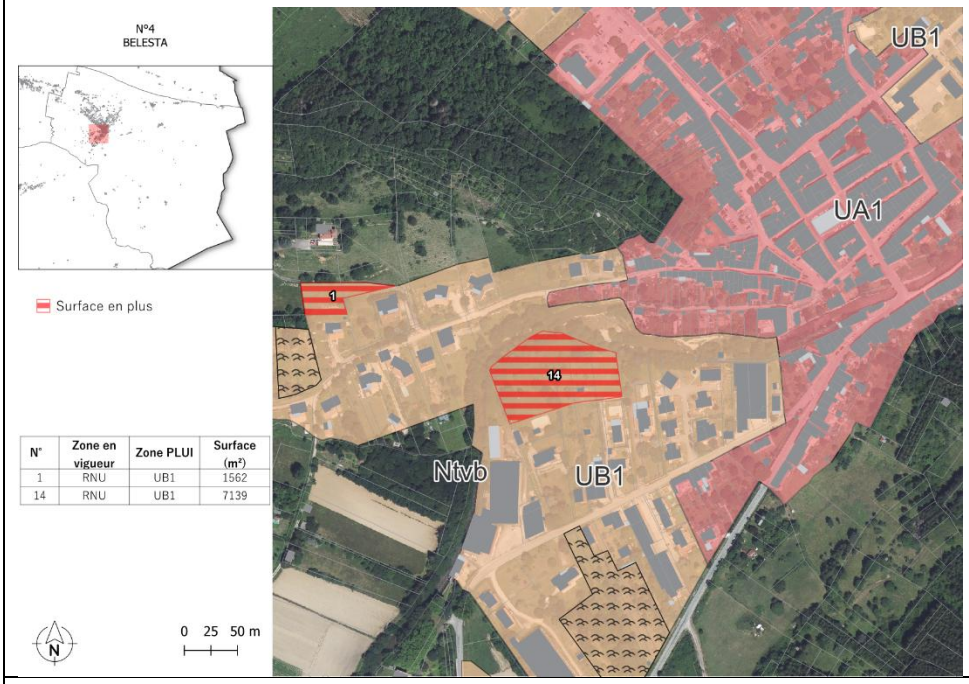
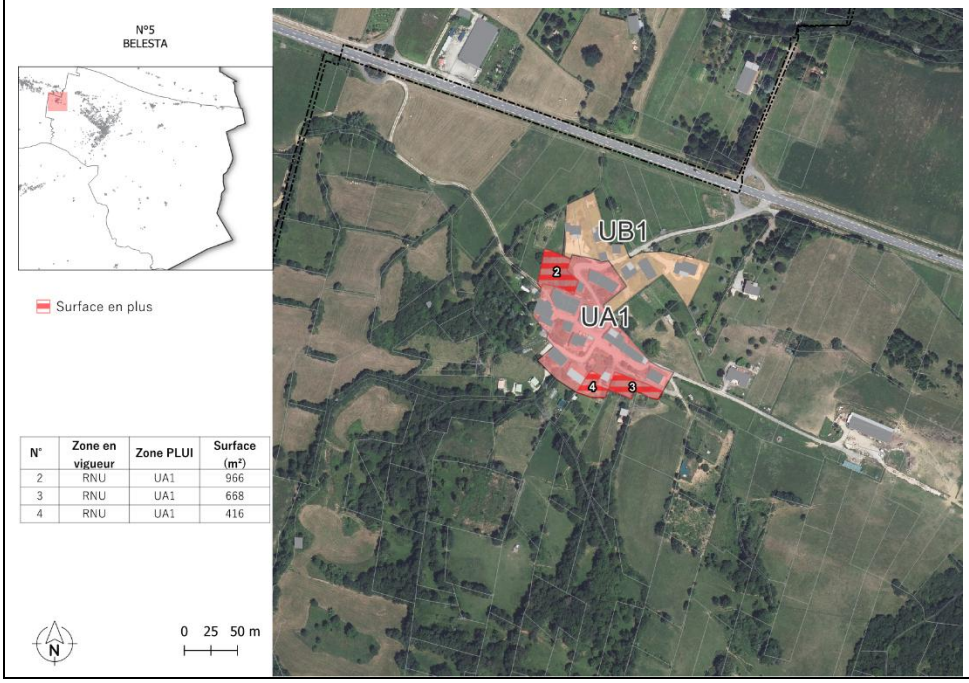


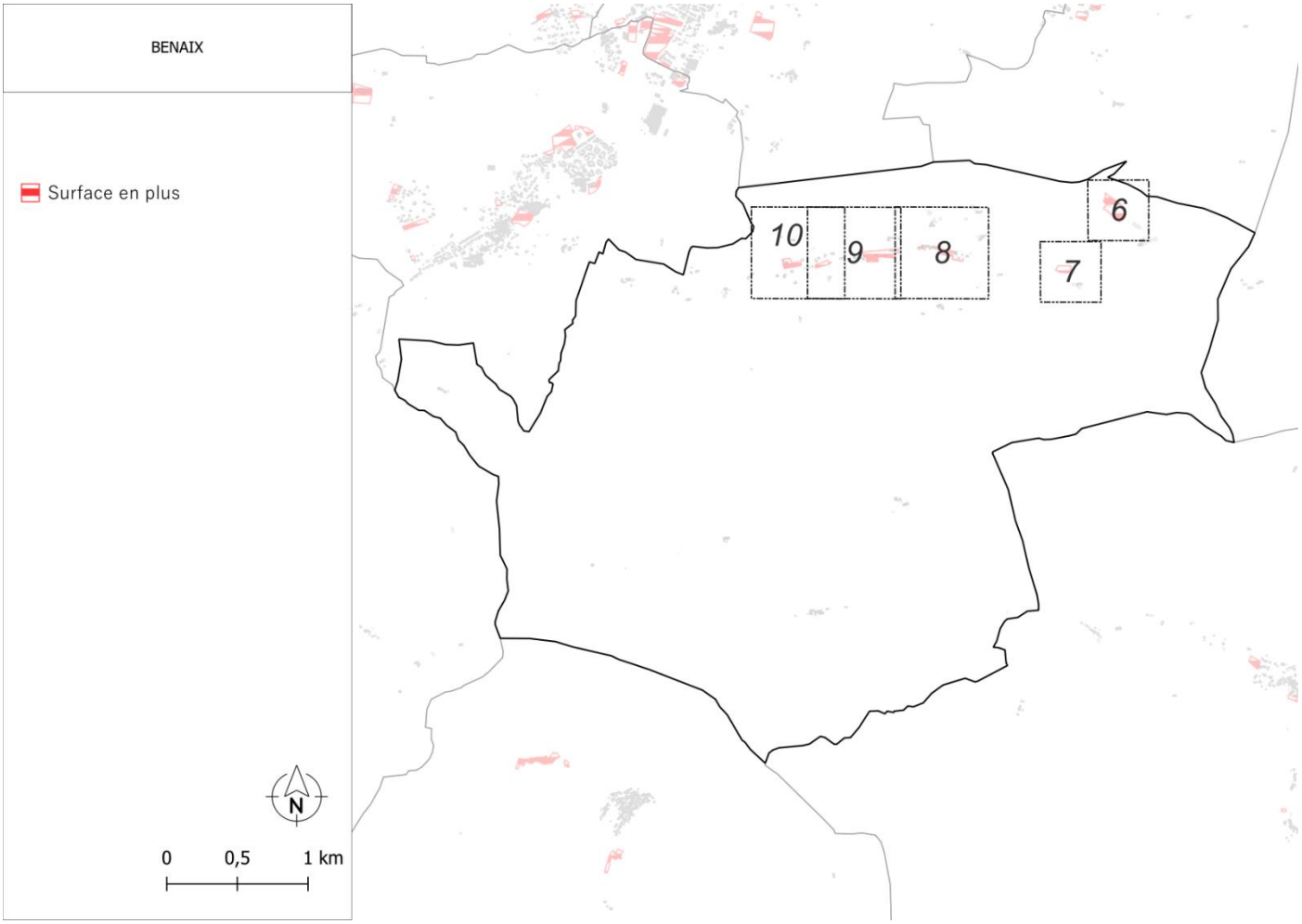
0 25 50 m

La portion 12 concerne une mutation parcellaire entourée de parcelles bâties et localisée en zone urbaine (UB1). Elle représente un potentiel localisé au sein de la trame urbaine. De plus, elle est concernée par une OAP afin d'optimiser le foncier disponible dans la trame urbaine et de veiller à l'insertion du projet.

La portion 5 correspond à une zone d'extension, classée en zone à urbaniser phasée dans le temps. En effet, la zone est classée en AUS. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

Les portions 9, 10 et 15 représentent des extensions modérées avec un seuil de densité imposé afin de garantir la densification de la zone urbaine en continuité du bâti et la répartition de l'accueil en population sur le territoire de manière équilibrée et avec parcimonie.

	La commune de Bélesta est attractive à l'échelle de la CCPO, ce qui permet de justifier des zones d'extension mesurée afin de conserver cet équilibre territorial.
 N° / Zone en vigueur / Zone PLUI / Surface (m²) 1 / RNU / UB1 / 1562 14 / RNU / UB1 / 7139	**La portion 14** est intégrée à la zone constructible pour plus de cohérence et afin de créer une forme urbaine plus harmonieuse. Cependant, elle est concernée par le risque inondation repéré au PPRi (zone rouge), son classement en zone UB1 n'augmente donc pas le potentiel constructible, le règlement du PPRi s'appliquant. **La portion n°1** a été intégré au zonage afin de permettre l'accueil de logements touristiques et répondre aux objectifs de l'axe n°1 du PADD qui vise à conforter l'accueil de touristes sur le territoire de la CCPO.
 N° / Zone en vigueur / Zone PLUI / Surface (m²) 2 / RNU / UA1 / 966 3 / RNU / UA1 / 668 4 / RNU / UA1 / 416	**Les portions 2, 3 et 4** sont des petites extensions d'un hameau historique à Bélesta. Elles sont classées en zone urbaine afin de densifier la trame urbaine et de conforter ce lieu de vie local en permettant la réalisation de quelques constructions de qualité, en cohérence avec le règlement écrit de la zone UA1.





Surface en plus

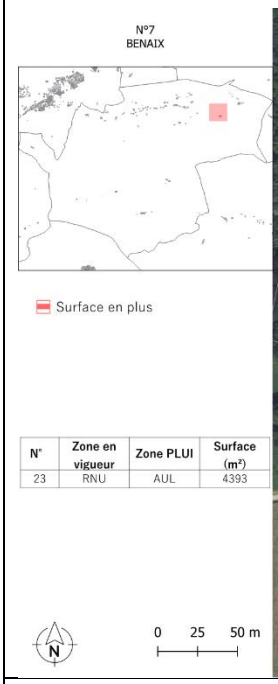
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
21	RNU	UE	16639



0 25 50 m

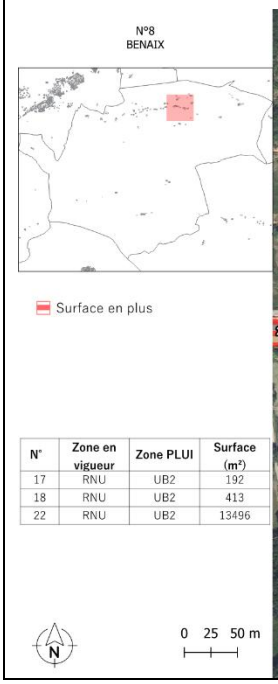


La portion 21 correspond à une zone d'équipement existante (plusieurs constructions, aménagements, parking…). Le site est déjà artificialisé, son classement n'aura pas pour effet d'augmenter l'artificialisation du territoire. Il s'agit d'un stand de tir existant sur la commune de Bénaix.



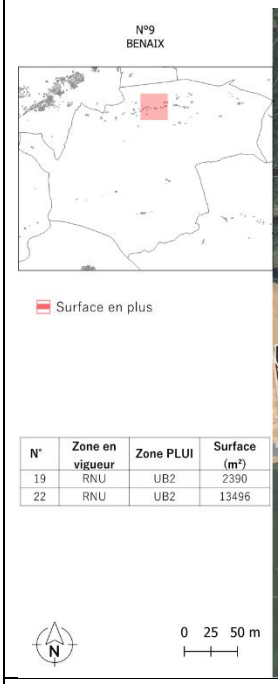


La portion n°23 correspond à un projet agricole et d'hébergements touristiques. Il s'agit d'un ZUFTECAL puisqu'il est en discontinuité du bâti (malgré des constructions situées à proximité et faisant l'objet du même projet. Une OAP a été mise en place sur cette zone afin d'encadrer la réalisation du projet. De plus une étude de discontinuité a été réalisé pour cette zone.



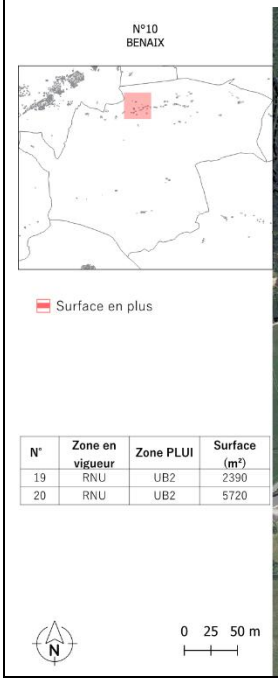


Pour les portions n°24, 25, 26, 17 et 18, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.





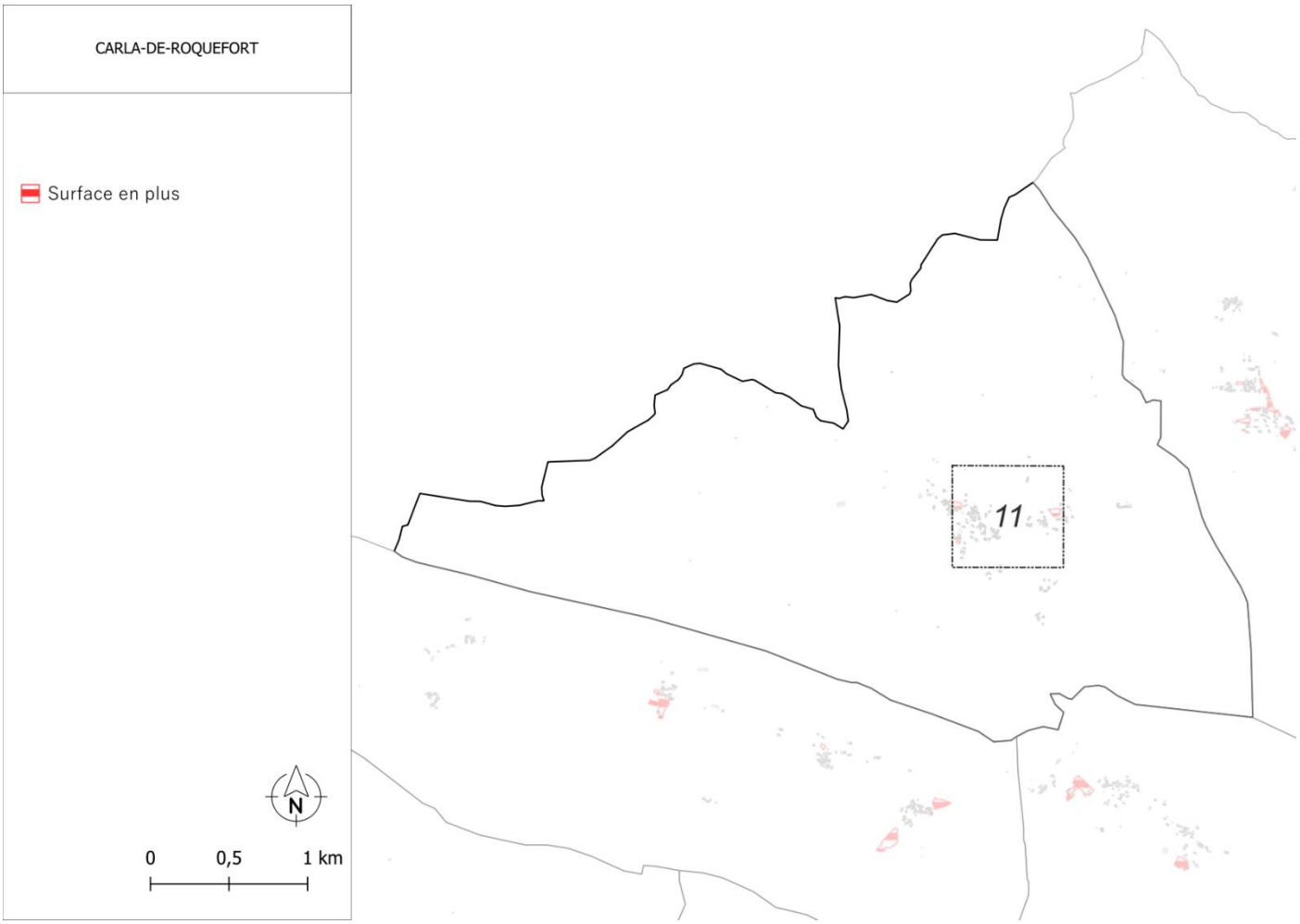
La portion 22 est ajoutée au sein de la zone constructible. Cependant, une partie (au nord) est déjà construite. Toutes les parcelles sont urbanisées. Une seule parcelle, au sud, est ajoutée pour une urbanisation nouvelle. Elle est classée en zone urbaine (UB2) et fait l'objet d'une prescription de densité minimale pour garantir l'optimisation du foncier disponible et le respect des objectifs liés au scénario démographique.

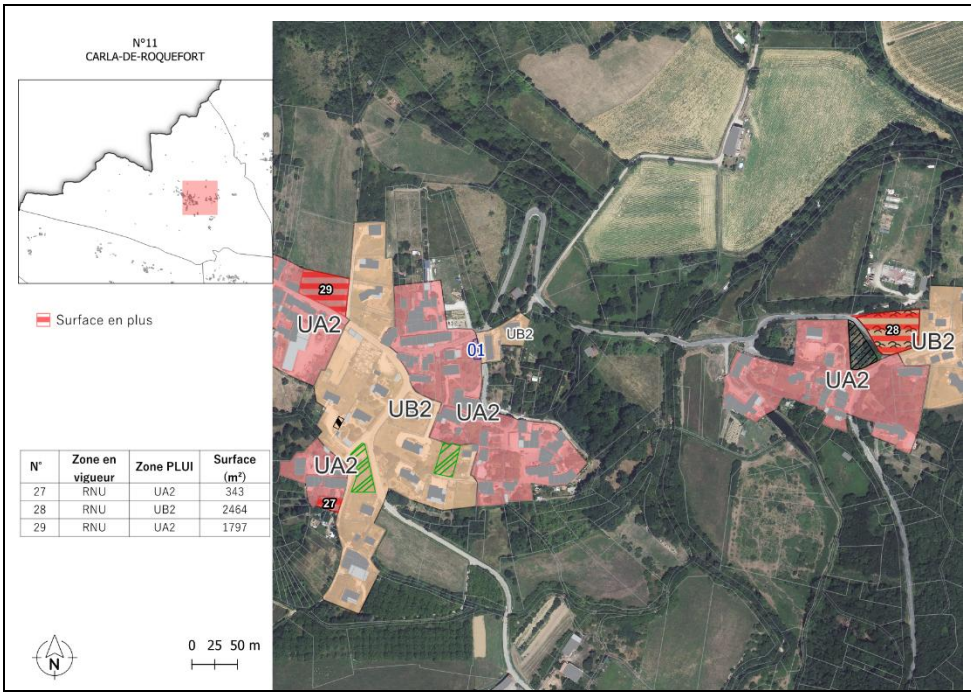




La zone constructible au lieu-dit Peyriès comprend **la portion 20**, dont une grande partie est déjà bâtie (maison et annexes) et comprend un espace disponible d'une superficie restreinte (environ 1 000m²), permettant d'accueillir une construction supplémentaire.

La portion 19 permet d'apporter une continuité et une cohérence à la trame urbaine en permettant le comblement d'une parcelle disponible, tout en préservant la trame verte et le paysage : un outil de protection, en application du Code de l'Urbanisme, est repéré sur la moitié de l'espace n°78.



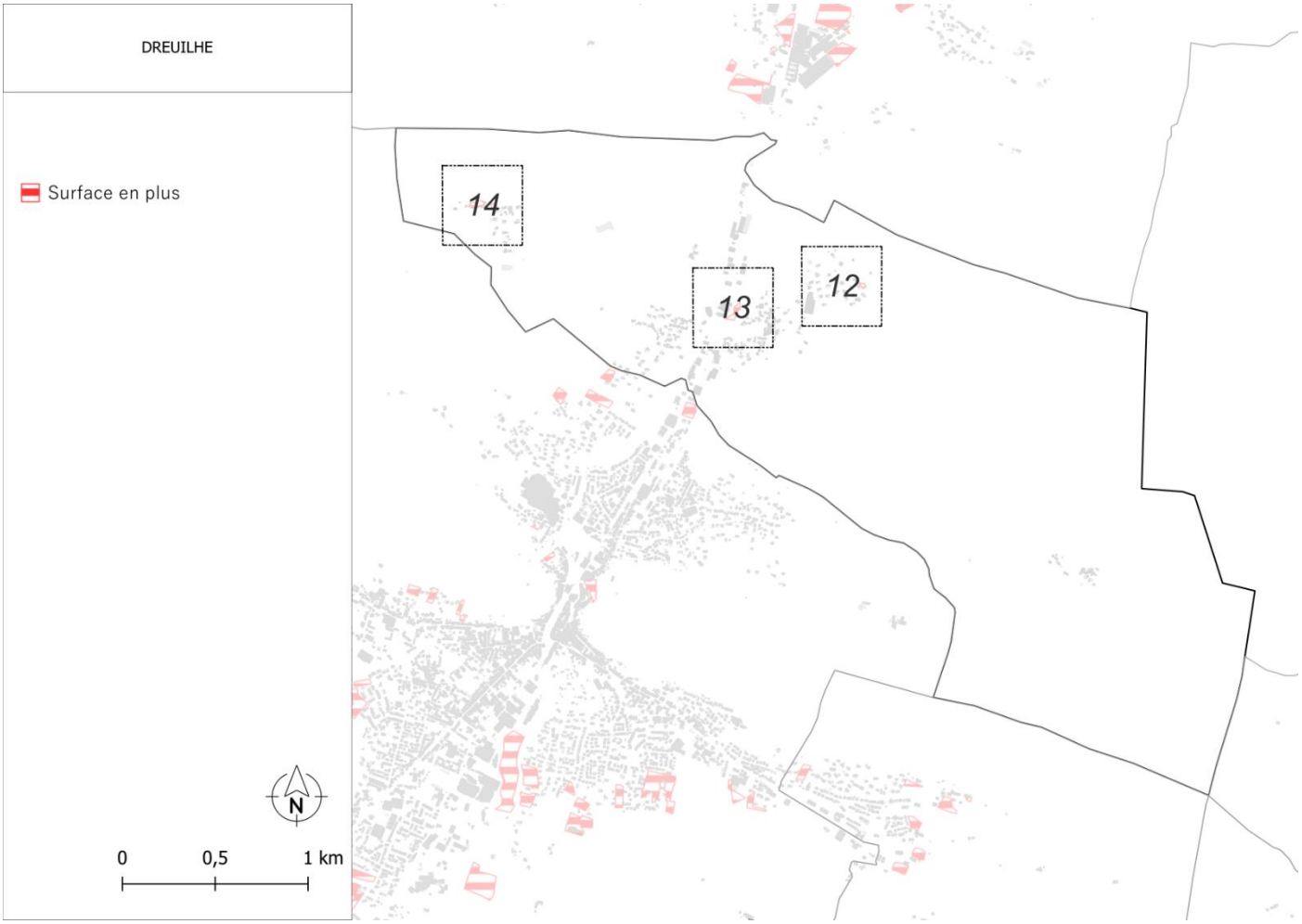


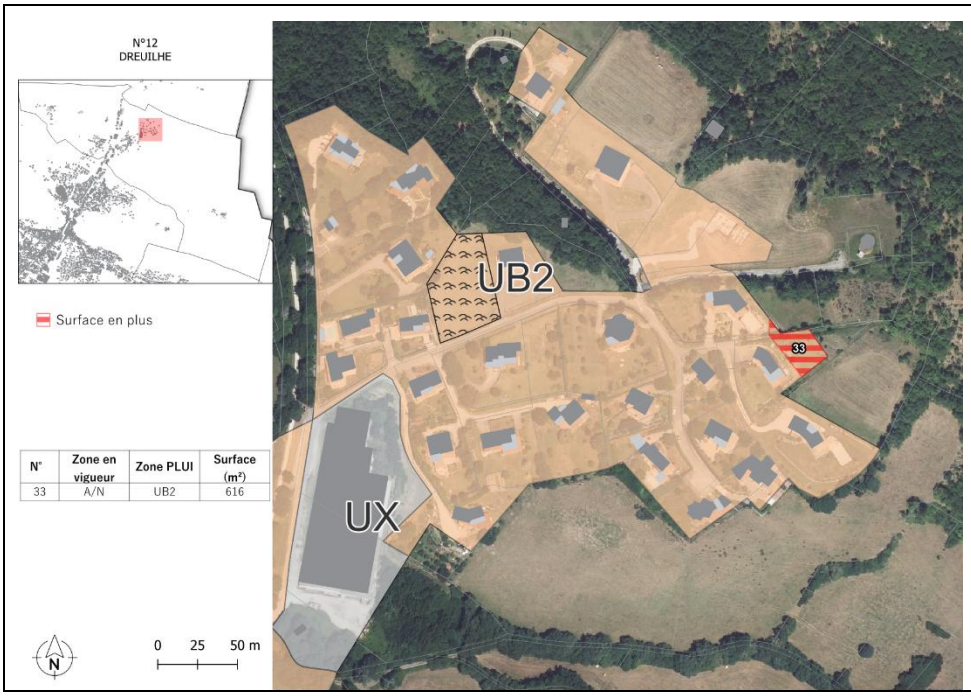
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
27	RNU	UA2	343
28	RNU	UB2	2464
29	RNU	UA2	1797

La définition de la zone constructible de Carla-de-Roquefort a pour conséquence de créer une dent creuse sur **la portion 29**, d'une superficie de 1 800m² environ.

Un fond de parcelle est classé en zone constructible sur **la portion 27** pour plus de cohérence de la trame urbaine et pour permettre aux constructions existantes d'évoluer. Sa superficie est limitée (343m²), son incidence est minime.

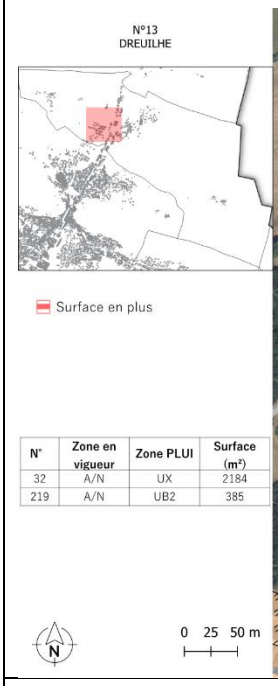
La portion 28 correspond à une petite extension de la trame urbaine, concernée par une prescription minimale de densité pour optimiser l'utilisation du foncier et permettre de conforter la trame urbaine.

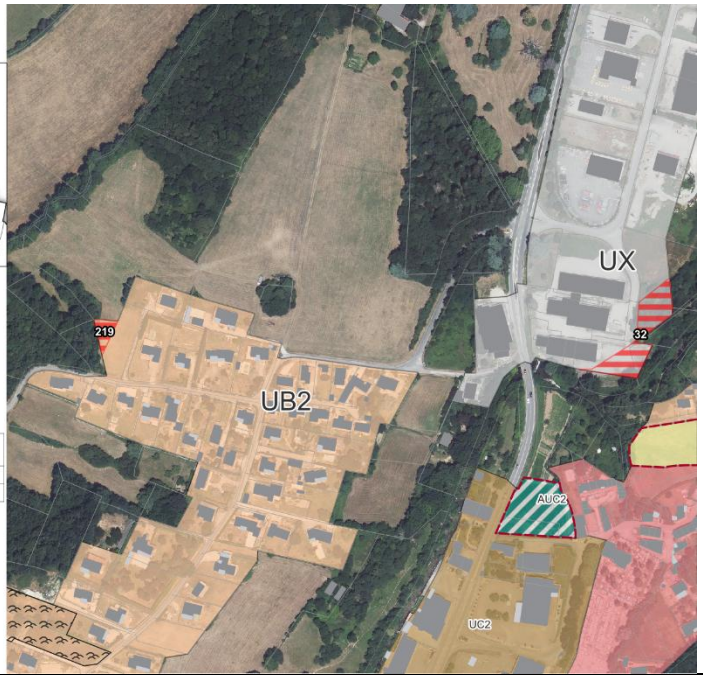




N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
33	A/N	UB2	616

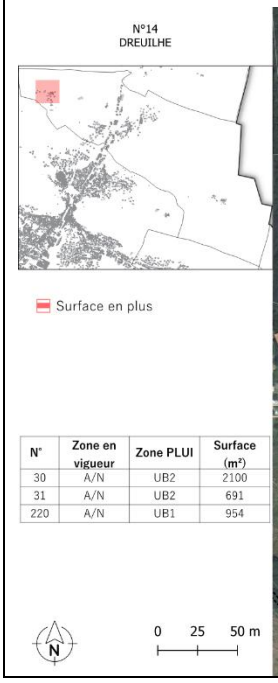
La portion 33 correspond à l'intégration d'un fond de parcelle d'une habitation existante. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que cette parcelle soit entièrement classée en zone constructible.

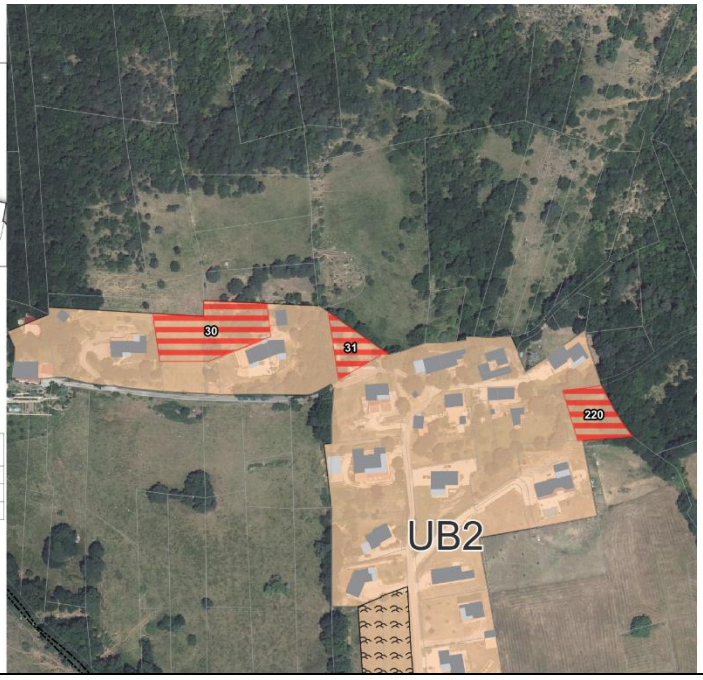




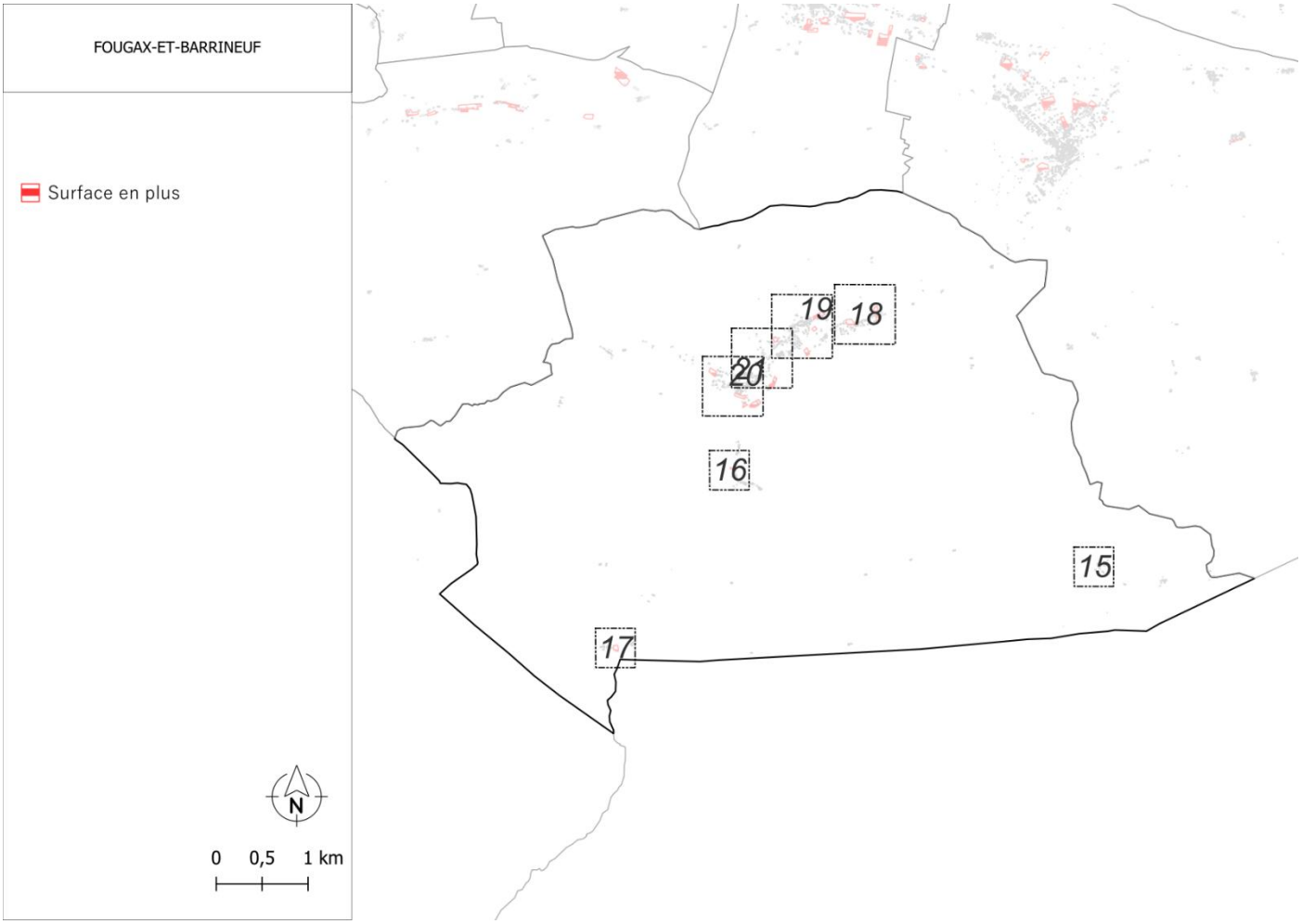
Pour **la portion 32**, il s'agit d'une petite extension qui intègre des fonds de parcelles dans la zone économique pour une meilleure cohérence de la forme urbaine. Cependant, cette portion est concernée par la zone inondable définie au PPRI (rouge et bleue). Cet ajout n'a donc pas d'impact sur la surface réellement constructible.

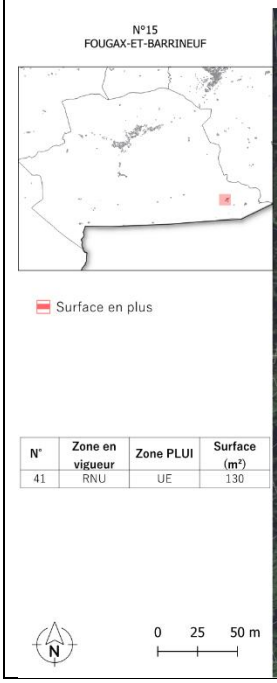
La **portion 219** correspond à une petite extension urbaine de moins de 400 m².





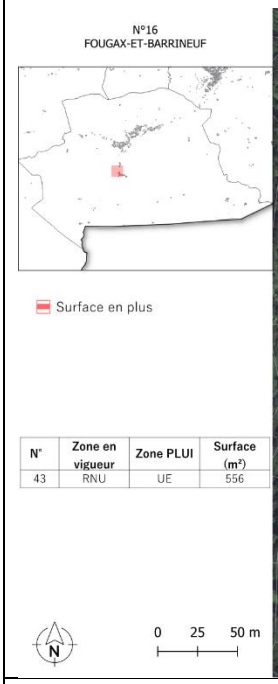
Les portions 30, 31 et 220 sont des petites extensions de la trame urbaine pour une harmonisation de la forme urbaine, la densification du secteur et le confortement de cette trame urbaine repérée.





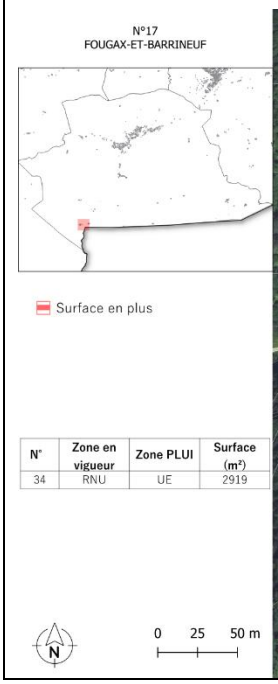


Une zone urbaine d'équipement de taille restreinte (130m²) est créée autour du lavoir existant sur **la portion 41**. Ce lavoir est une propriété communale, son classement en zone urbaine pourra permettre des travaux facilités sur ce secteur, raccroché à un lieu-dit bâti.



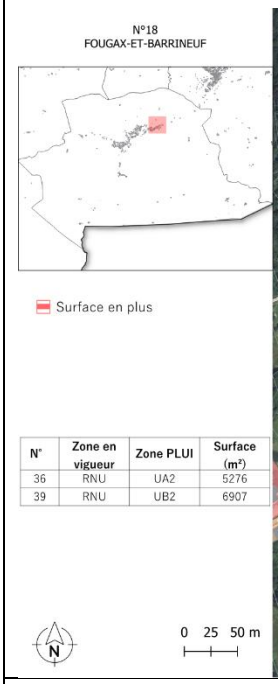


Une zone urbaine d'équipement de taille restreinte (526m²) est créée sur la surface des jardins communaux, sur **la portion 43**. Ce classement permet le repérage de cet équipement communal et éventuellement la réalisation de constructions limitées en lien avec cette activité.

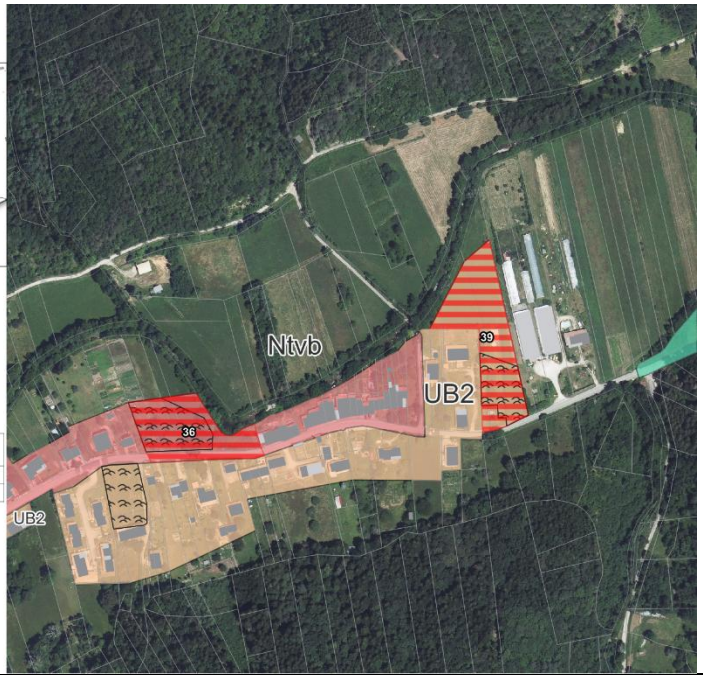




Une zone urbaine d'équipement est créée au lieu-dit Peilal pour la réalisation d'un équipement d'intérêt général sur **la portion 34**. Il s'agit de la création d'un bassin de refoulement sur une superficie de 2 919m².

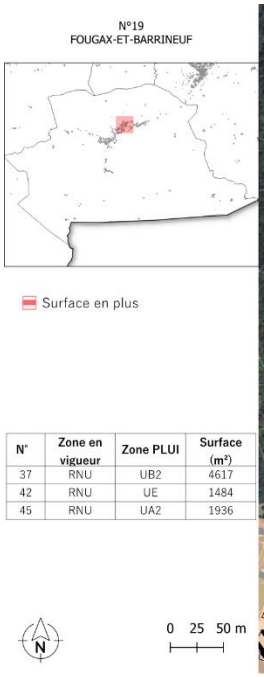


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
36	RNU	UA2	5276
39	RNU	UB2	6907

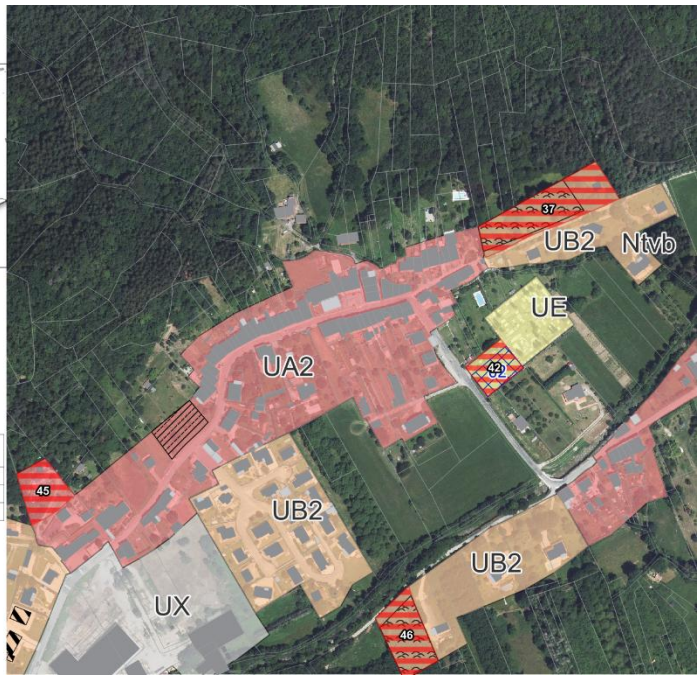


Le classement en zone urbaine de **la portion 36** permet la définition d'une trame urbaine cohérente pour cette commune au RNU. Cette partie représente un potentiel constructible au sein d'un espace bâti linéaire. Sa superficie étant de 5 276m², elle est concernée par une prescription minimale de densité afin de s'assurer de l'optimisation du foncier.

La portion 39 concerne une extension de la zone urbaine vers des constructions existantes, avec une prescription minimale de densité afin de s'assurer de l'optimisation du foncier et ainsi de limiter la consommation de terres agricoles et forestière sur le territoire. Sa localisation permet de conforter le village.



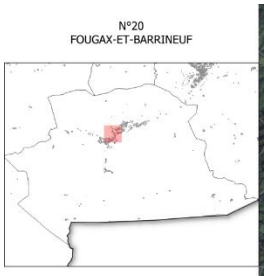
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
37	RNU	UB2	4617
42	RNU	UE	1484
45	RNU	UA2	1936



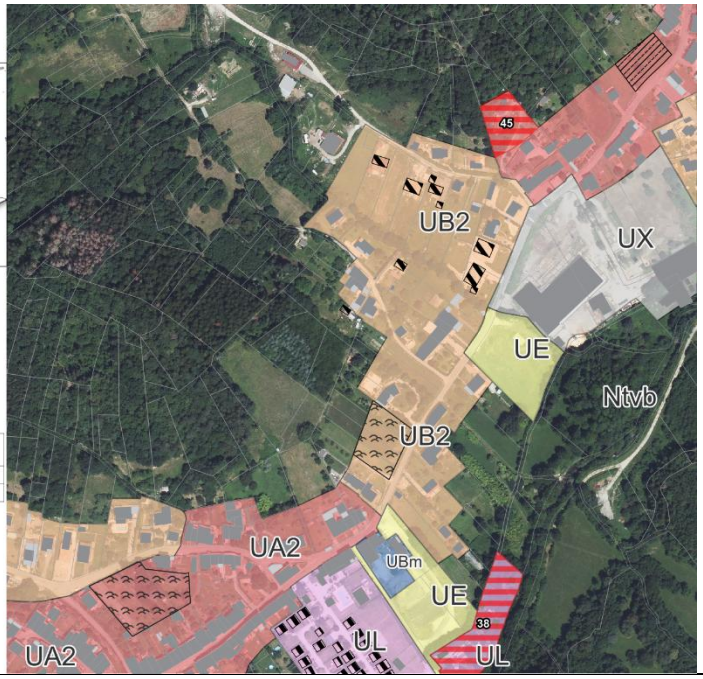
La portion 45 représente une petite extension urbaine localisée très proche du cœur de bourg.

La portion 37 est une petite extension avec une prescription minimale de densité. Elle est en partie bâtie et s'inscrit de l'autre côté de la voie qui est déjà bâtie, elle permet d'apporter de la cohérence et de définir une limite à l'urbanisation. **La portion 46** est une petite extension soumise à un seuil de densité minimale pour assurer une densification du secteur.

La portion 42 est une zone d'équipement, qui correspond au projet d'intérêt général de création d'un parc de stationnement attenant au cimetière existant. Le futur parking est concerné par un emplacement réservé, afin que la collectivité puisse acquérir le terrain.

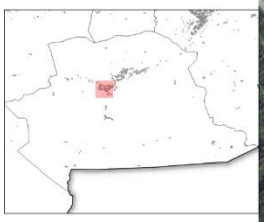


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
38	RNU	UL	4185
45	RNU	UA2	1936

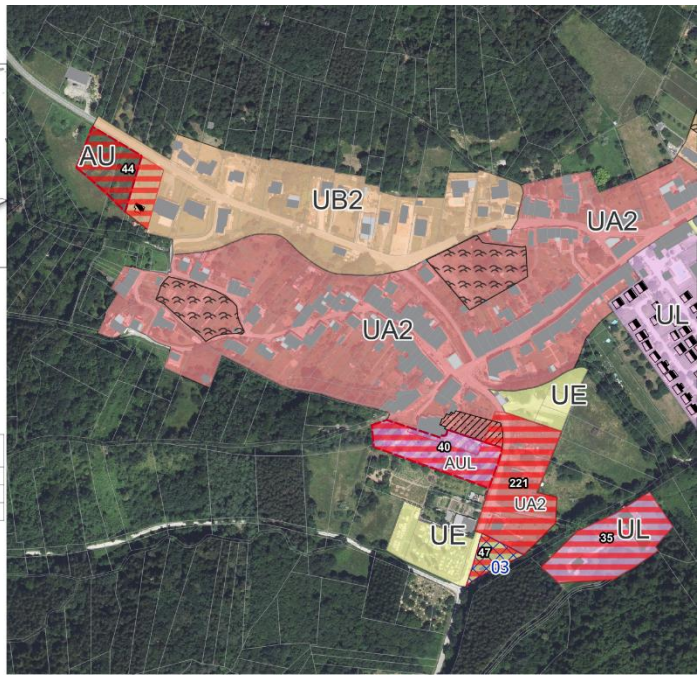


0 25 50 m

La portion 36 est un camping existant qui a été identifié dans le zonage du PLUi. Il est classé en zone urbaine de loisirs (UL) et a uniquement pour objectif de prendre en compte l'existant.



N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
35	RNU	UL	5559
40	RNU	AUL	3378
44	RNU	AU	3983



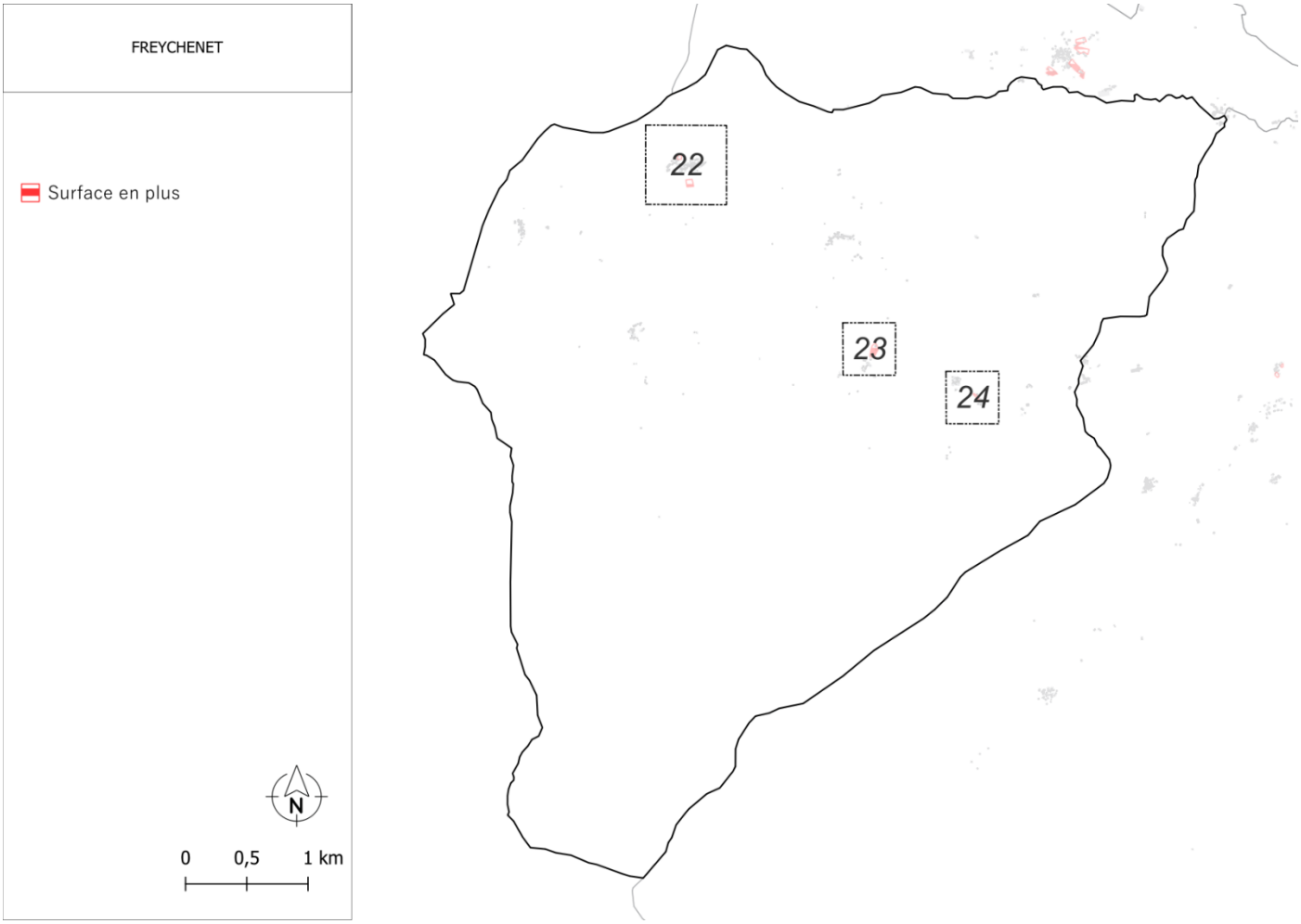
0 25 50 m

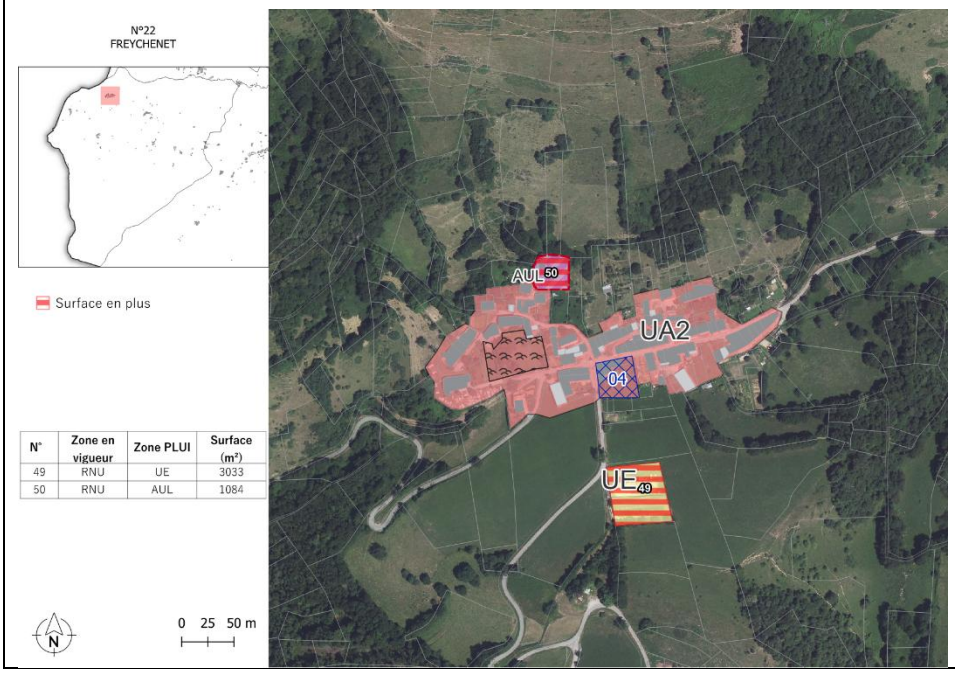
La portion 44 est une extension urbaine afin d'optimiser le foncier disponible en extension, en cohérence avec le scénario d'accueil démographique et de veiller à l'insertion du projet à réaliser.

La portion 47 est une extension de la zone UE (cimetière) pour prendre en compte le projet de création d'un parc de stationnement attenant au cimetière. Le futur parking est concerné par un emplacement réservé, afin que la collectivité puisse acquérir le terrain.

La portion 40 est une extension correspondant à un projet d'implantation d'hébergements légers de loisirs.

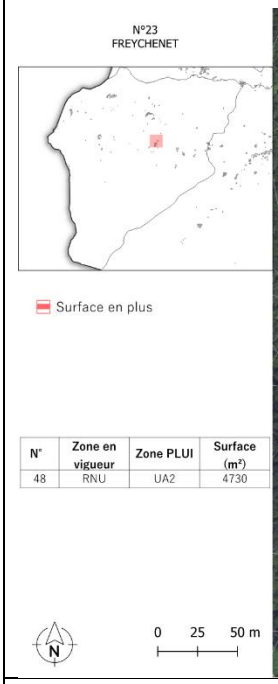
La portion 35 correspond à une zone de loisirs existante.





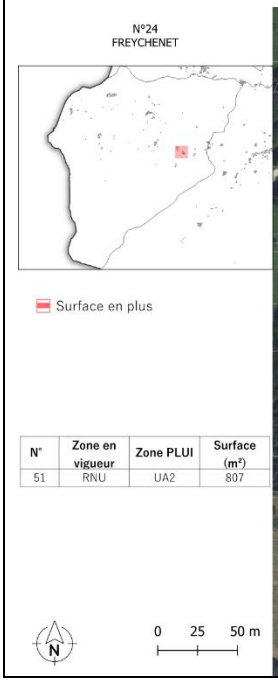
La portion 49 concerne un espace de stationnement communal existant. Son classement en zone urbaine d'équipement permet de prendre en compte uniquement l'aménagement existant.

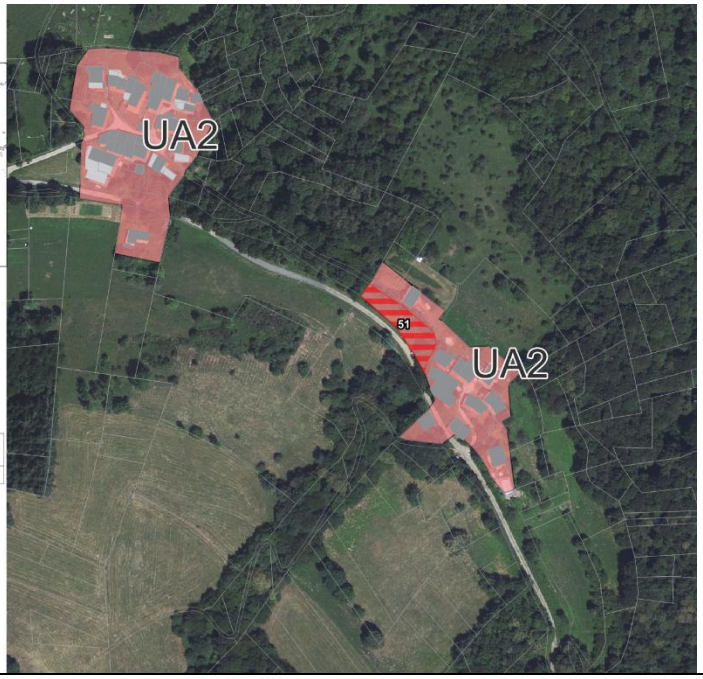
La portion 50 correspond à un projet touristique rattaché à la tâche urbaine. Il s'agit d'un projet d'accueil de 4 chalets. Le site est concerné par une OAP sectorielle afin d'optimiser l'unité foncière et de veiller à l'insertion du projet.





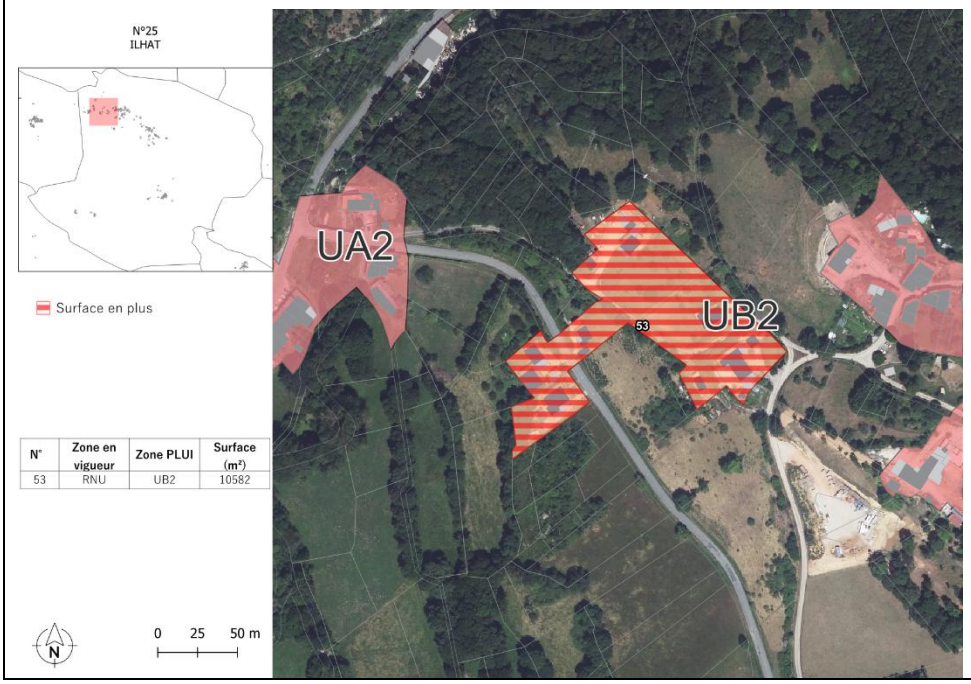
La portion 48 est en majorité bâtie. Son classement en zone constructible (UA2) a pour objectif de conforter le hameau de Armentière en rendant constructible une parcelle non bâtie de 1 990m². Cette parcelle fait l'objet d'une prescription minimale de densité pour optimiser le foncier disponible au sein des trames urbaines.



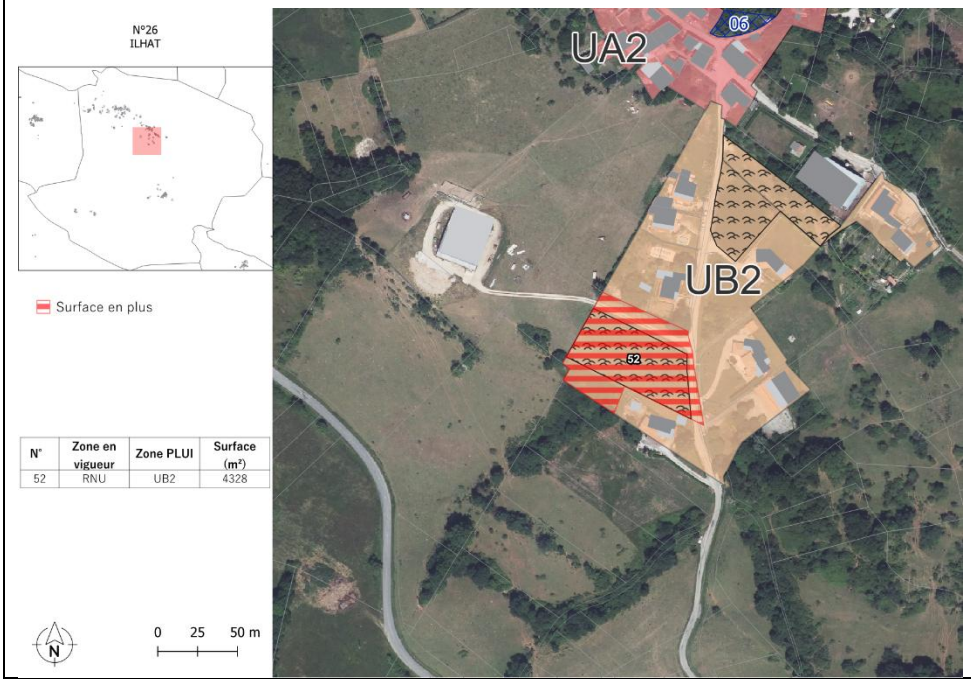


La portion 51 est une petite extension entre la voie et la parcelle urbanisée pour une meilleure cohérence de la trame bâtie. Elle concerne une superficie de moins de 1 000m² et permettrait de poursuivre l'urbanisation du hameau de façon limitée et cohérente.

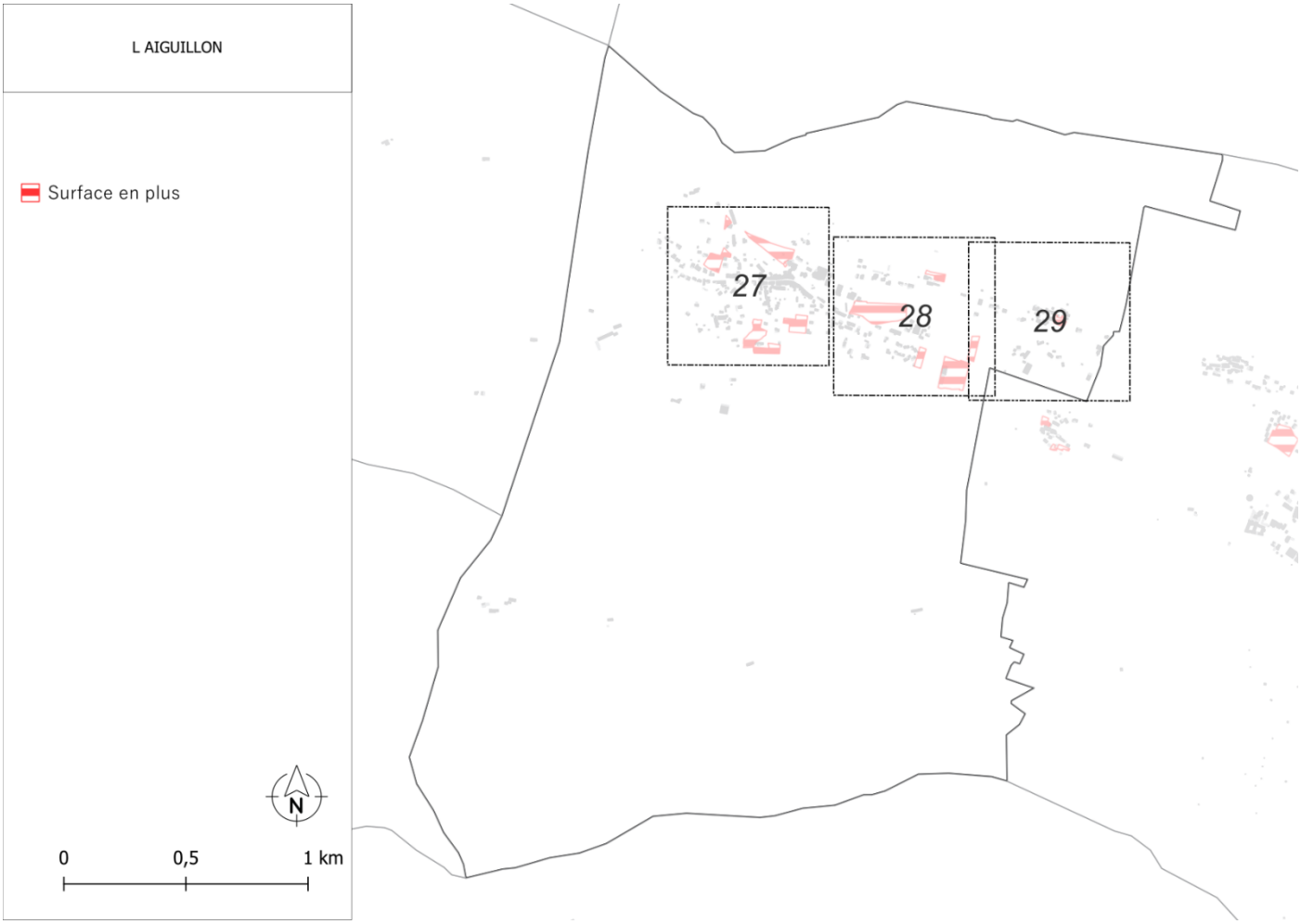


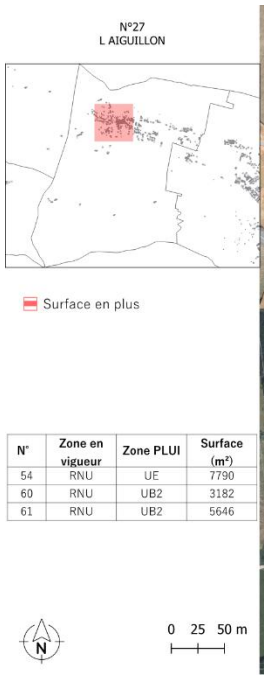


La commune étant au RNU, **la portion 53** concerne un ensemble bâti qui est identifié bien qu'une partie soit urbanisée (plusieurs habitations et une dent creuse). La dent creuse est d'une superficie d'environ 2 560m².

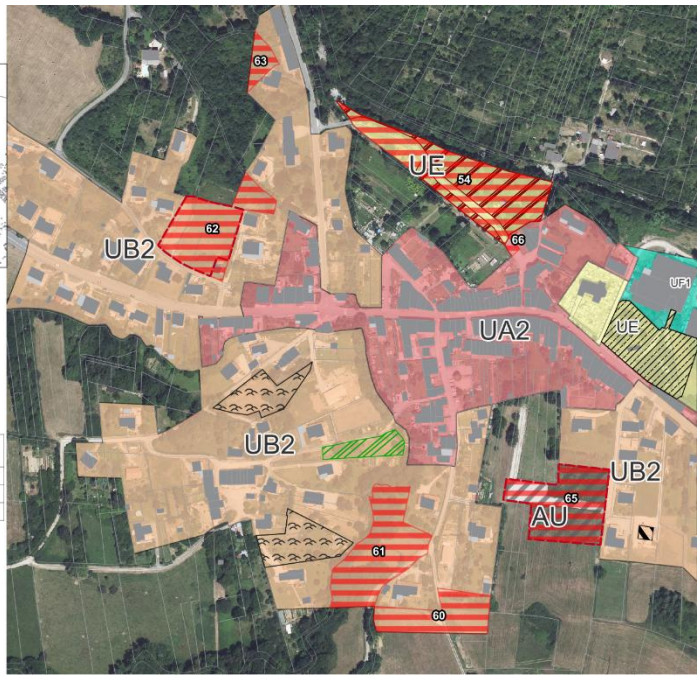


La portion 52 correspond à l'identification d'une dent creuse dans la trame urbaine existante. Elle perme de conforter de façon mesurée ce secteur de la commune, repérée en trame urbaine constructible.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
54	RNU	UE	7790
60	RNU	UB2	3182
61	RNU	UB2	5646



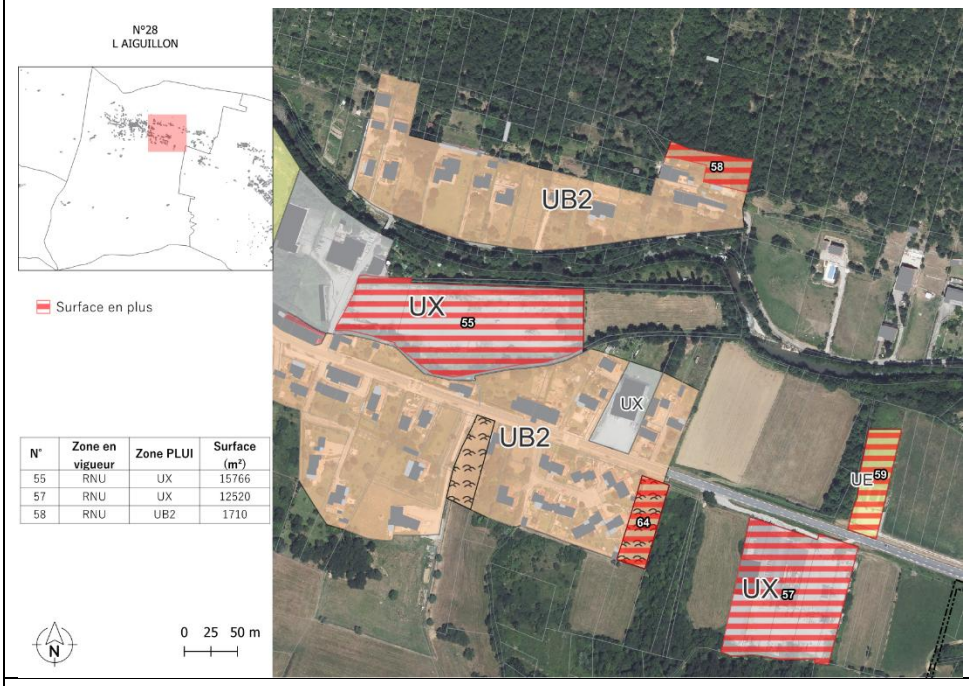
Les portions 157 et 154 sont des petites extensions de la trame urbaine qui donnent une meilleure cohérence d'ensemble à la zone constructible.

Les portions 61 et 63 correspondent au comblement de dents creuses au sein de la trame urbaine pour une meilleure cohérence d'ensemble. Ce sont des secteurs stratégiques de la commune de L'Aiguillon à urbaniser pour densifier le bourg.

La portion 62 est une zone à urbaniser en extension, localisée dans la continuité du centre historique de la commune. Elle est concernée par une OAP sectorielle.

La portion 65 est une dent creuse concernée par une OAP sectorielle afin d'optimiser l'unité foncière et de veiller à l'insertion du projet.

La portion 54 concerne un espace d'équipement collectif qu'il semblait opportun de classer en zone UE afin de garantir l'aménagement de la zone en fonction des besoins publics.

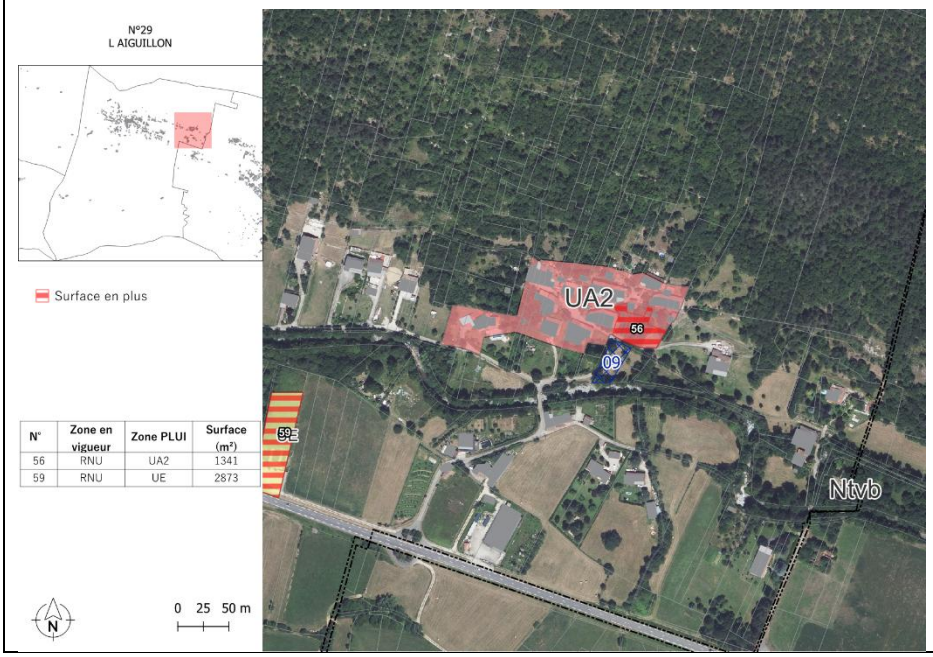


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
55	RNU	UX	15766
57	RNU	UX	12520
58	RNU	UB2	1710

Les portions 58 et 64 sont des petites extensions de la zone constructible, pour donner plus de cohérence à l'urbanisation communale. La 158 est par ailleurs concernée par une prescription minimale de densité.

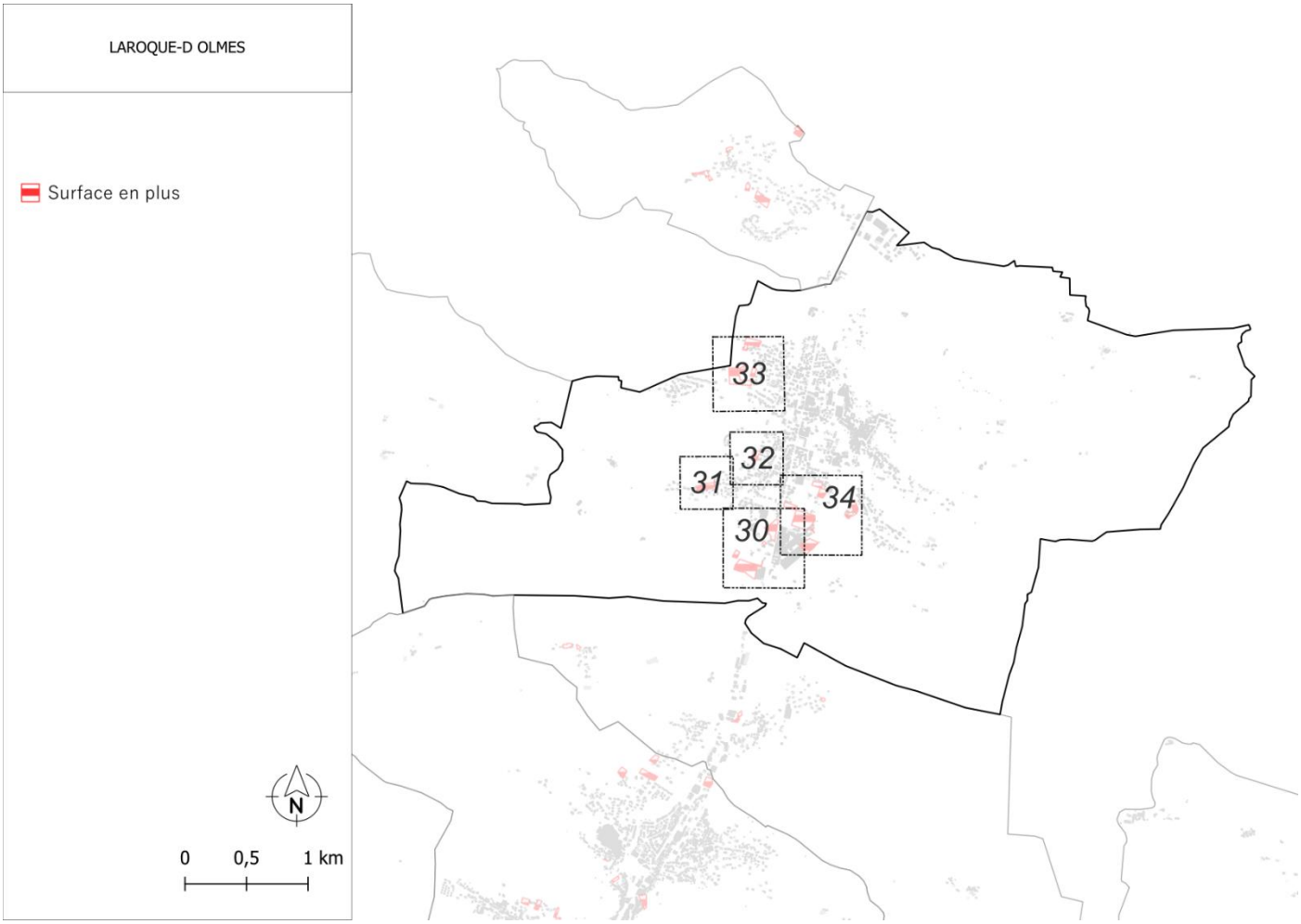
Les portions 55 et 57 correspondent à des zones d'activités existantes, identifiées au zonage afin de pouvoir s'assurer que les activités présentes bénéficient d'un règlement écrit adapté.

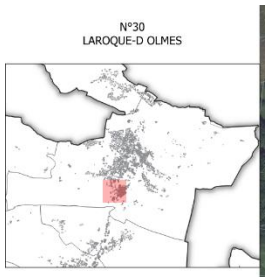
La portion 59 correspond à une zone urbaine d'équipement existant (cimetière).



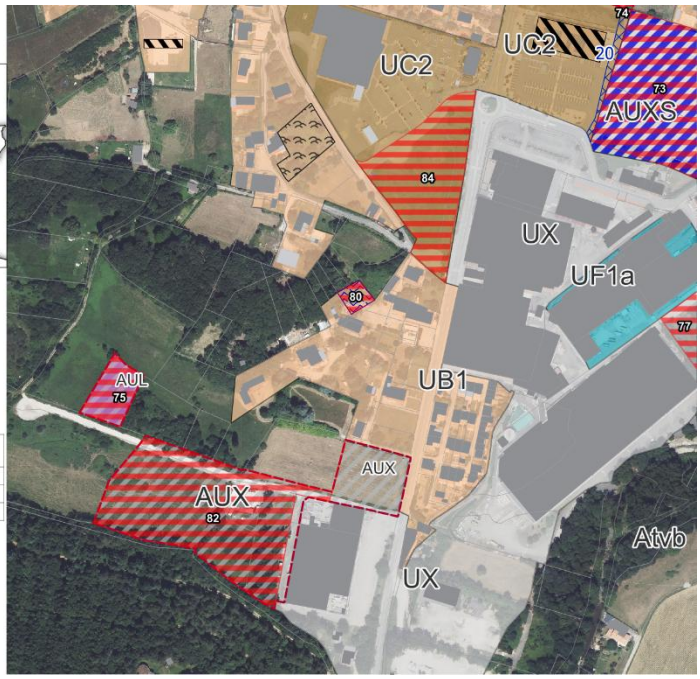
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
56	RNU	UA2	1341
59	RNU	UE	2873

La portion 56 est une petite extension urbaine qui correspond aux jardins des constructions déjà présentent. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
73	RNU	AUXS	20390
74	RNU	AUC	3717
75	RNU	AUL	2126

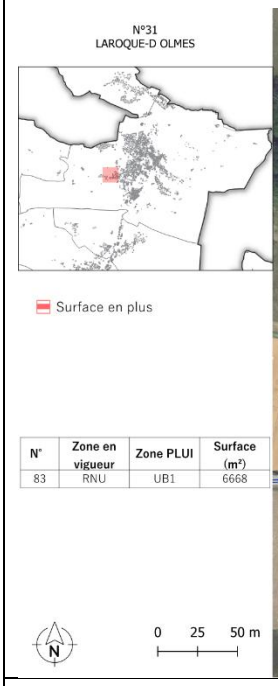


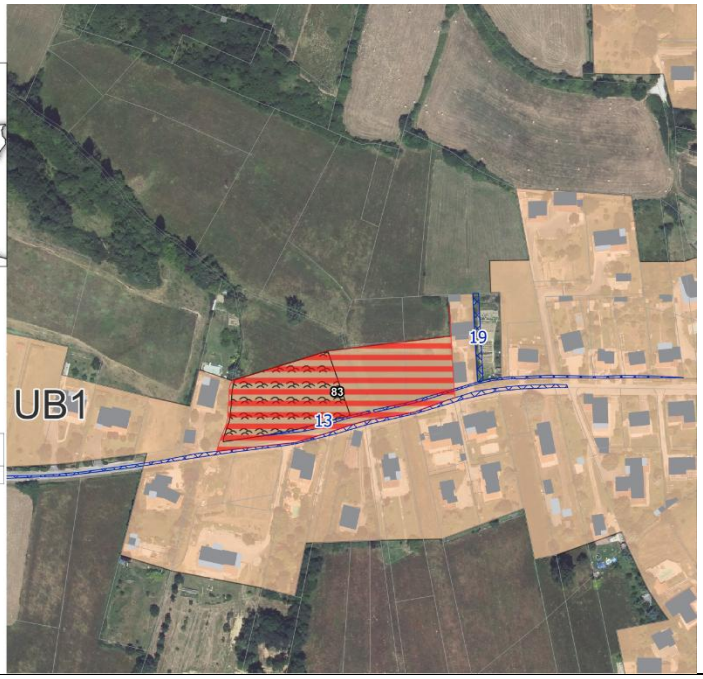
La portion 75 est une zone de projet touristique (accueil de camping-car) qui est concernée par une OAP sectorielle afin de veiller à l'optimisation du foncier et à l'intégration du projet.

La portion 82 est une zone de projet économique (1AUX) qui est concernée par une OAP sectorielle. Elle a pour objectif de développer la zone existante, dans sa continuité.

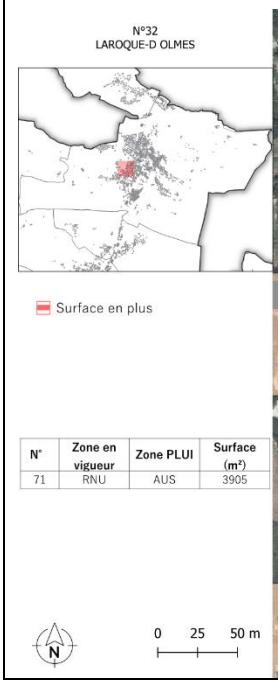
La portion 80 est une petite extension correspondant au jardin de la construction attenante, ajoutée pour plus de cohérence.

La portion 84 est une dent creuse identifiée pour un projet de développement d'activités économiques, au sein de la zone bâtie.





La portion 83 est identifiée comme une extension de la zone urbaine, qui permet de conforter le secteur sur des sites propices à l'accueil de nouveaux logements, en cohérence avec le scénario démographique intercommunal. Une partie du secteur est concernée par une prescription minimale de densité pour veiller à une consommation économe du foncier.





La portion 71 est une extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel phasée dans le temps. En effet, elle est propice à l'accueil de nouveaux logements mais est à ce jour fermée à l'urbanisation et fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme pour permettre son urbanisation.

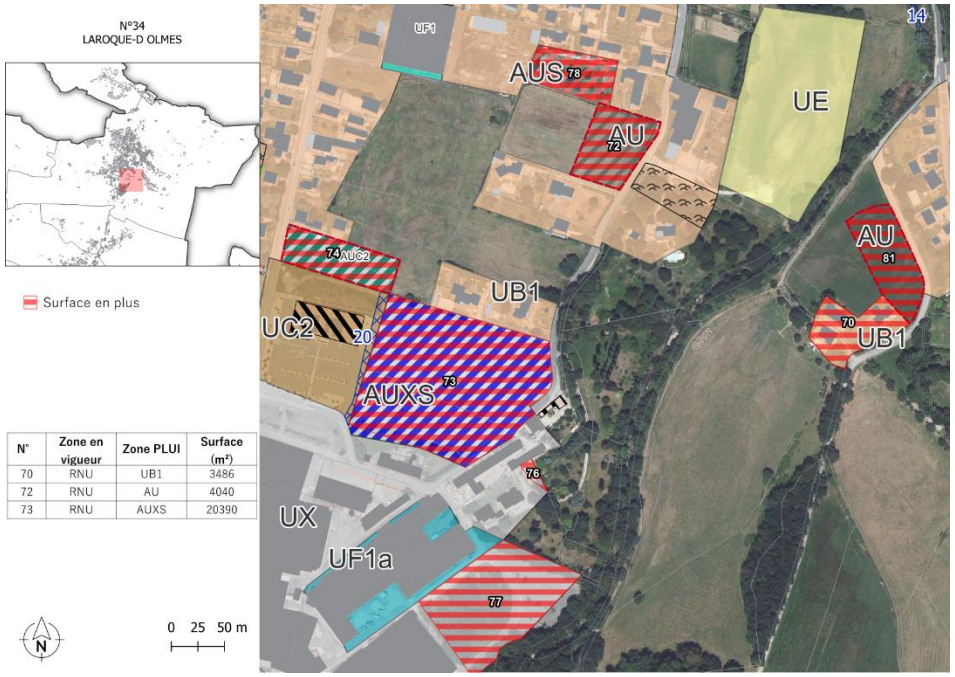


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
67	RNU	AUS	6319
68	RNU	UB1	2285
69	RNU	UB1	1363

Une partie de la portion 79 (zone AU) est une zone d'extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel, propice à l'accueil de nouveaux logements en cohérence avec le scénario démographique intercommunal. Le site est concerné par une OAP sectorielle. Cette dernière a pour objectif d'accompagner l'urbanisation dans la continuité de la zone existante et de veiller à son intégration notamment.

Le reste de **la portion 79 et la portion 67** sont des extensions urbaines classées en zone fermées à l'urbanisation.

Les **portions 68 et 69** correspondent à de petites extensions de la trame urbaine afin d'harmoniser le zonage et répondre au projet d'accueil du PADD.



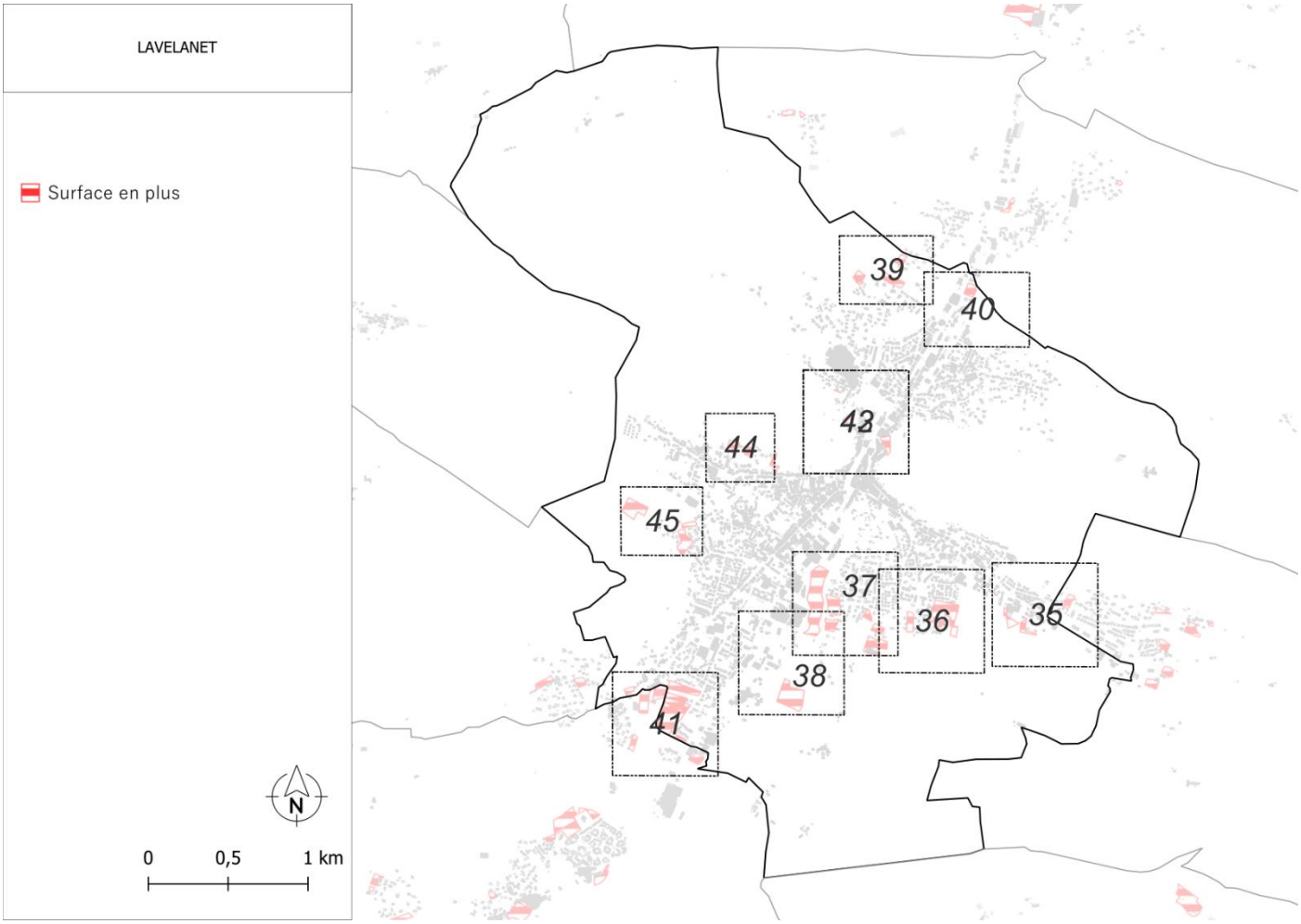
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
70	RNU	UB1	3486
72	RNU	AU	4040
73	RNU	AUXS	20390

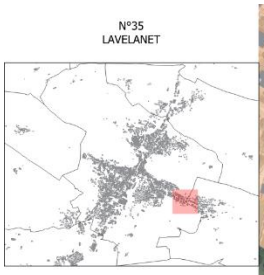
La portion 78 est une extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel phasé, propice à l'accueil de nouveaux logements. Il s'agit d'une zone à urbaniser fermée. Elle fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

Les secteurs 72 et 81 sont des sites d'extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel, propice à l'accueil de nouveaux logements. Ils sont concernés par une OAP sectorielle, encadrant le développement et veillant à l'insertion des aménagements.

La portion 74 est une extension de la zone commerciale existante. Sa localisation est cohérente et l'OAP qui la concerne permet d'accompagner son urbanisation et de veiller à son insertion. **La portion 73** est une zone de projet économique stratégique mais non prioritaire, donc phasé. Il s'agit d'une zone à urbaniser fermée. Elle fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

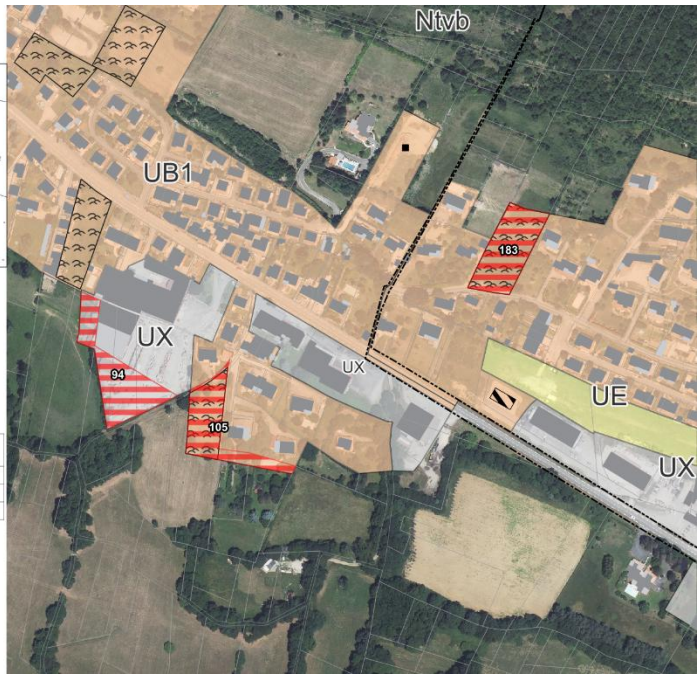
La portion 70 est une zone déjà urbanisée qui a été intégrée à la zone constructible pour plus de cohérence. Elle n'entraine pas d'augmentation du potentiel constructible. **La portion 77** est une zone de desserte existante, comprenant un parking, qui a été intégré à la zone de friche attenante car elle fait partie de son fonctionnement.





Surface en plus

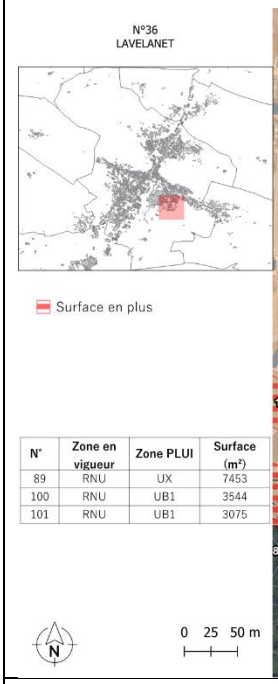
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
94	RNU	UX	3654
105	RNU	UB1	3100
183	RNU	UB2	3354



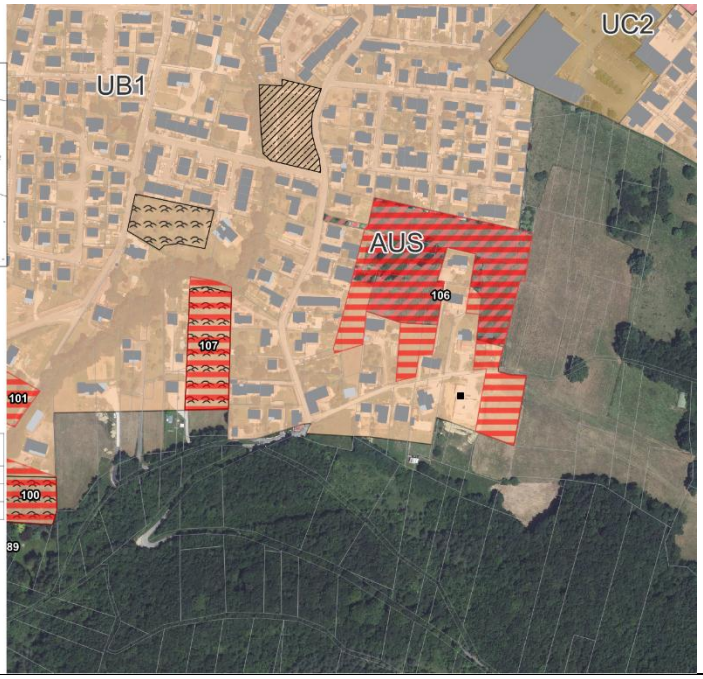
La portion n°183 correspond à une dent creuse urbaine sur laquelle a été mis en place un seuil de densité minimal afin de densifier la trame urbaine existante.

La portion n° 105 correspond à une petite extension urbaine ainsi que des fonds de parcelles qu'il convient d'intégrer à la zone urbaine afin de faciliter l'instruction des annexes des parcelles déjà bâtie. Sur la partie extension, un seuil de densité minimal a été mis en place afin de s'assurer de l'optimisation du foncier constructible mis à disposition.

La portion n°94 fait partie de l'unité foncière de la zone UX. Cette portion est déjà artificialisée et utilisée par l'activité économique existante. Afin d'assurer une règlementation cohérente de la zone, cette portion a été intégrée à la zone UX.

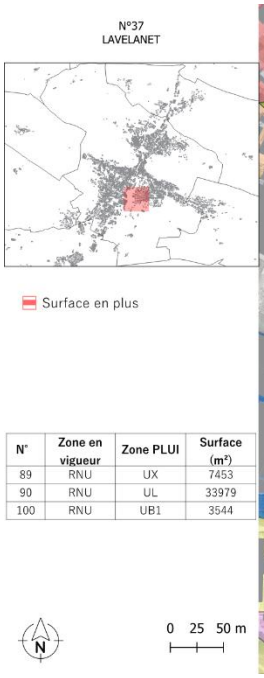


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
89	RNU	UX	7453
100	RNU	UB1	3544
101	RNU	UB1	3075

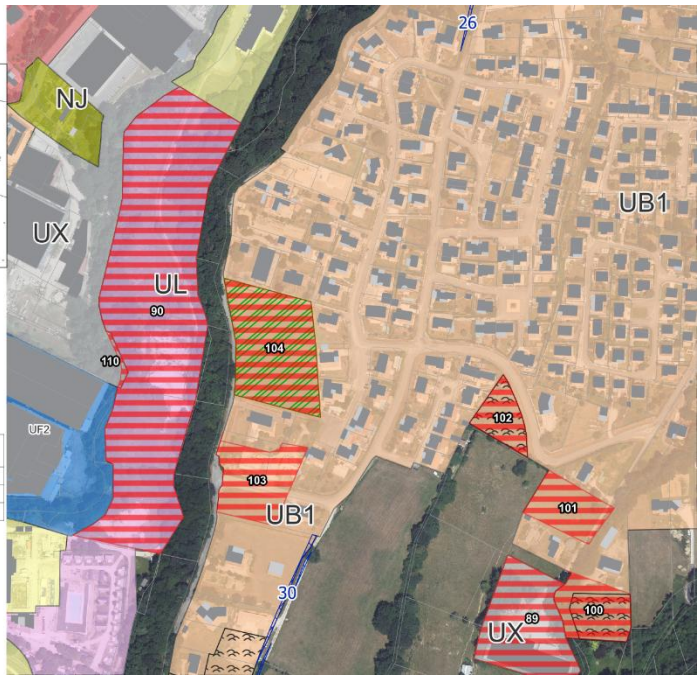


Portion n°106 : Il s'agit d'une zone enclavée dans la trame urbaine, correspondant à une poche d'urbanisation. Au regard de la superficie de la zone, une grande partie est classée en zone fermée à l'urbanisation afin de proposer une évolution du document d'urbanisme pour élaborer un projet plus mature, vertueux et cohérent en termes de densité. Le reste de la zone correspond à des dents creuses ou à une petite extension urbaine au sud-est.

Portion n°107 : il s'agit d'une dent creuse concernée par un seuil de densité minimal afin de garantir la densité de la zone lors de son urbanisation.



N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
89	RNU	UX	7453
90	RNU	UL	33979
100	RNU	UB1	3544



Portion n°90 : il s'agit des berges de la rivière qui ont une vocation de loisir et qui se situent dans la trame urbaine. C'est pourquoi le site a été classé en zone urbaine à vocation loisir.

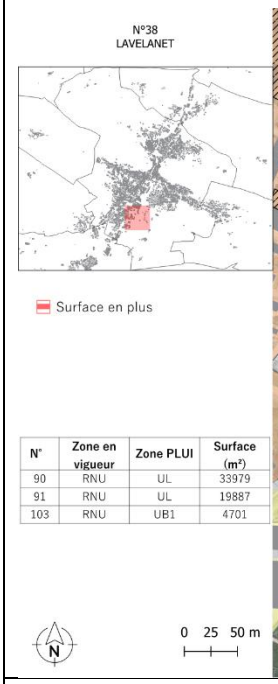
Portions 102 et 100 : il s'agit de deux extensions concernées par un seuil de densité minimal afin de garantir la densité de la zone lors de son urbanisation future.

Portion n°101 : elle correspond à une dent creuse qu'il conviendra de combler. L'identification de ces dents creuses a participé à la réduction d'extension urbaine sur l'ensemble du territoire.

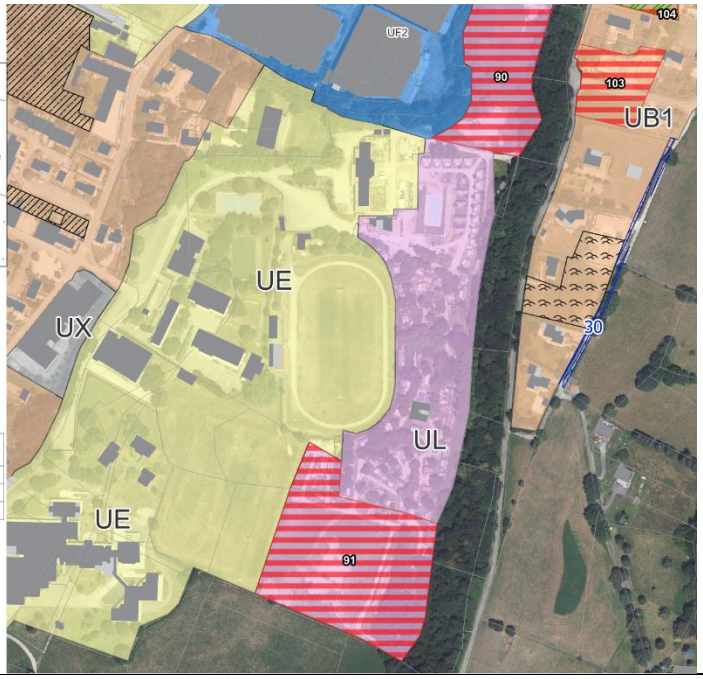
Portion n°104 : il s'agit d'une dent creuse qui n'a pas vocation à être densifiée. Une prescription de préservation paysagère a été mise en place sur le site.

Portion n°103 : il s'agit, pour la partie nord, d'une dent creuse. Pour la partie sud, il s'agit d'une potentielle mutation parcellaire. Actuellement elle correspond au jardin d'agrément de la construction présente sur la même parcelle.

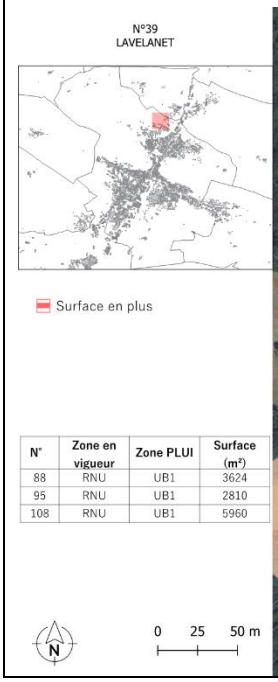
Portion n°110 : il s'agit d'un fond de parcelle qui a été intégré à la zone UX pour une meilleure cohérence de la zone urbaine.



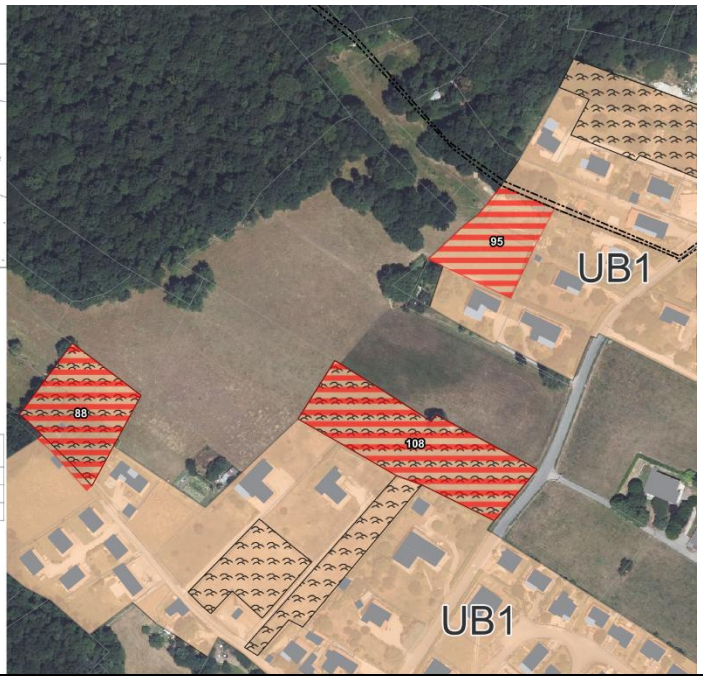
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
90	RNU	UL	33979
91	RNU	UL	19887
103	RNU	UB1	4701



Portion n°91 : il s'agit d'une extension du camping « Village Le Pré Cathare ». C'est pourquoi le site a été classé en zone urbaine à vocation loisir.



N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
88	RNU	UB1	3624
95	RNU	UB1	2810
108	RNU	UB1	5960

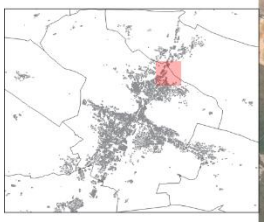


La portion 88 correspond à une extension urbaine concernée par un seuil de densité minimal afin de garantir la densité de la zone lors de son urbanisation.

La portion 95 correspond à une extension à vocation habitat qui a pour but de donner plus de cohérence à la forme urbaine de la zone UB1 mais également d'investir le foncier disponible dans les hameaux résidentiels existants.

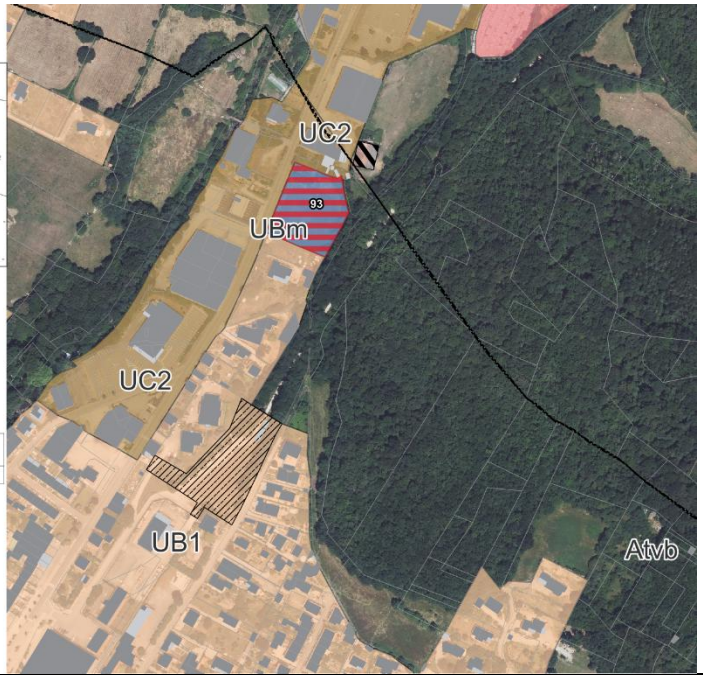
La portion n°108 correspond à une extension sur laquelle est imposé un seuil de densité minimal afin d'assurer la densité de la zone à investir. La zone se situe dans une zone résidentielle et vise à conforter cette fonction.

N°40
LAVELANET



Surface en plus

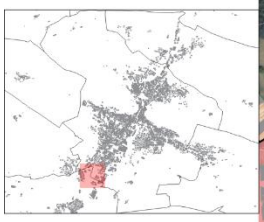
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
93	RNU	UBm	4351



0 25 50 m

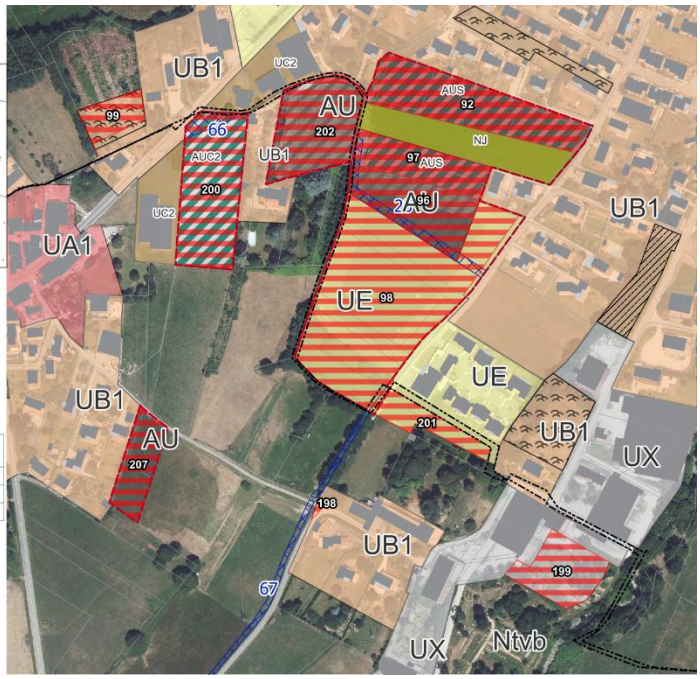
La portion n°93 correspond à une dent creuse à vocation mixte. Située à la frontière d'une zone résidentielle et d'une zone économique, il a été décidé de zoner la parcelle en UBm, une zone mixte qui permettra autant de créer du logement que de l'activité économique.

N°41
LAVELANET



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
92	RNU	AUS	8155
96	RNU	AU	5496
97	RNU	AUS	4134



0 25 50 m

Portion n°99 : il s'agit d'une petite extension de la zone urbaine de Villeneuve d'Olmes avec un seuil de densité minimal imposé afin de garantir un nombre de logement minimum sur le site.

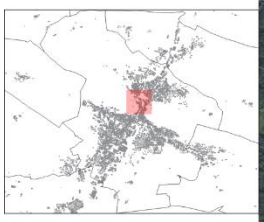
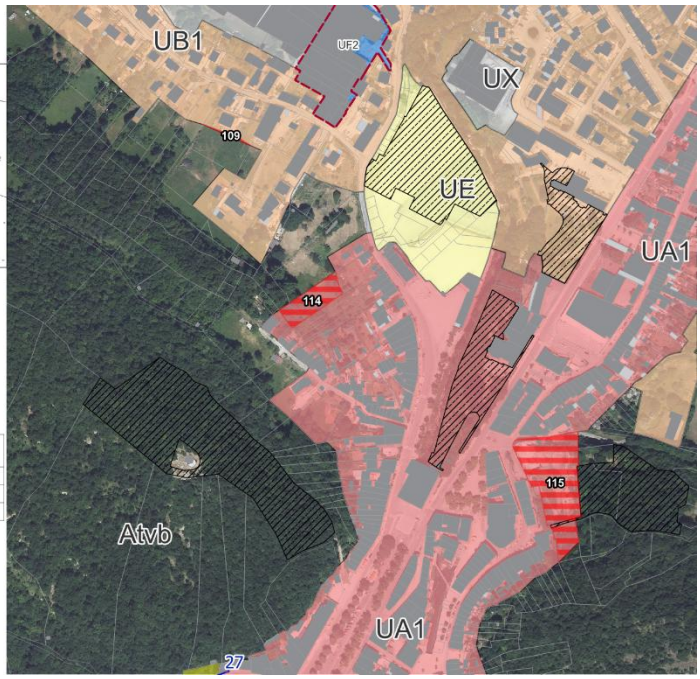
Portion n°207 : il s'agit d'une extension urbaine de Villeneuve d'Olmes qui vise à créer de nouveaux logements. Le site est concerné par une OAP afin d'encadrer la desserte et la densité de la zone.

Portion n°200 : il s'agit d'un projet d'extension de la zone d'activités économiques sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

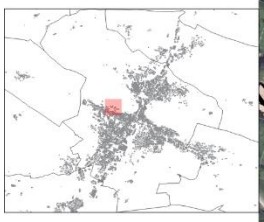
Portion n°202 : il s'agit d'une zone dédiée à la création de nouveaux logements sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone, sa connexion avec la commune et les projets voisins et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

Portion n°92 et n°97 : il s'agit de futures zones à urbaniser. Elles sont actuellement fermées (AUs). L'objectif de ces projets est de proposer la création de nouveaux logements.

Portion n°97 : il s'agit d'une zone à urbaniser qui prévoit la création de nouveaux logements. Une

	OAP encadre le futur aménagement de la zone. **Portion n°98 :** Il s'agit du projet d'hôpital de Lavelanet, un projet de grande envergure qui vise à répondre à des besoins collectifs et qui aura un rayonnement intercommunal. **Portion n°201 :** Il s'agit d'une partie de la gendarmerie nationale. Il convient donc d'intégrer cette portion à la zone UE afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone. **Portion n°199 :** Il s'agit d'un espace de plantation à vocation économique. **Portion n°198 :** il s'agit de l'intégration d'un fond parcelle de 61 m² dans la zone UB1 afin de garantir la cohérence de la trame urbaine.
N°42 LAVELANET  Surface en plus  N° | Zone en vigueur | Zone PLUI | Surface (m²) 109 | RNU | UB1 | 59 114 | RNU | UA1 | 1264 115 | RNU | UA1 | 4363	**Portion n°114 :** il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible. **Portion n°115 :** il s'agit d'un espace artificialisé qi peut être réinvesti pour du renouvellement urbain. Cela permettra d'éviter la consommation de nouvelles zones agricoles et naturelles dans l'avenir. **Portion n°109 :** il s'agit d'un fond de parcelle qui a été intégré à la zone UB1 pour une meilleure cohérence de la zone urbaine.

N°44
LAVELANET



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
86	RNU	UB1	1399
87	RNU	UA1	825
112	RNU	UB1	2832

0 25 50 m

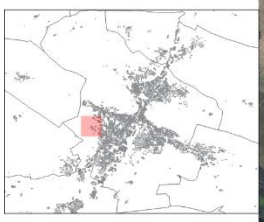


Portion n°112 : il s'agit du jardin d'agrément de la construction située à droite. En effet le site compte une annexe et une piscine naturelle. Il convient donc de classer l'ensemble de l'unité foncière dans la même zone afin de faciliter l'instruction de cette propriété.

Portion n°113 : il s'agit d'une dent creuse sur laquelle a été mis en place un seuil de densité minimal afin d'optimiser l'espace libre en densifiant la trame urbaine existante.

Les **portions 86 et 87** correspondent à des zones d'extensions urbaines.

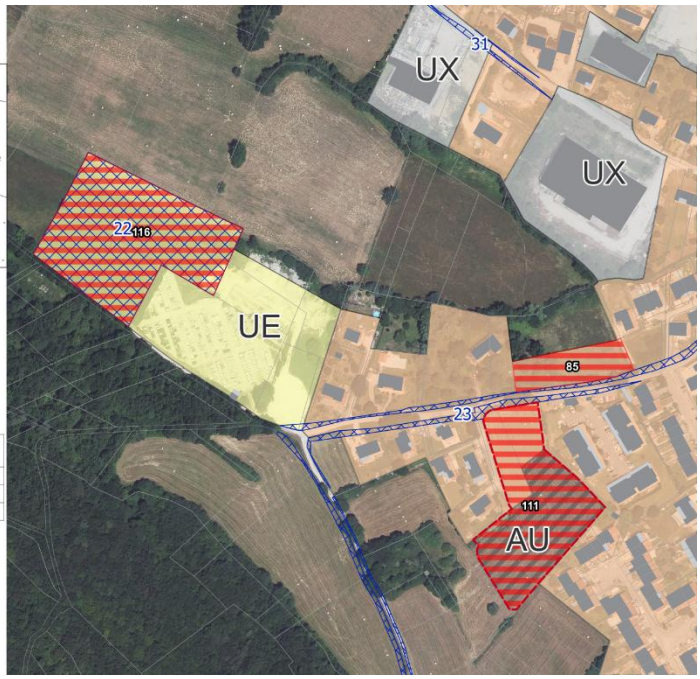
N°45
LAVELANET



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
85	RNU	UB1	2412
111	RNU	UB1-AU	8497
116	RNU	UE	11683

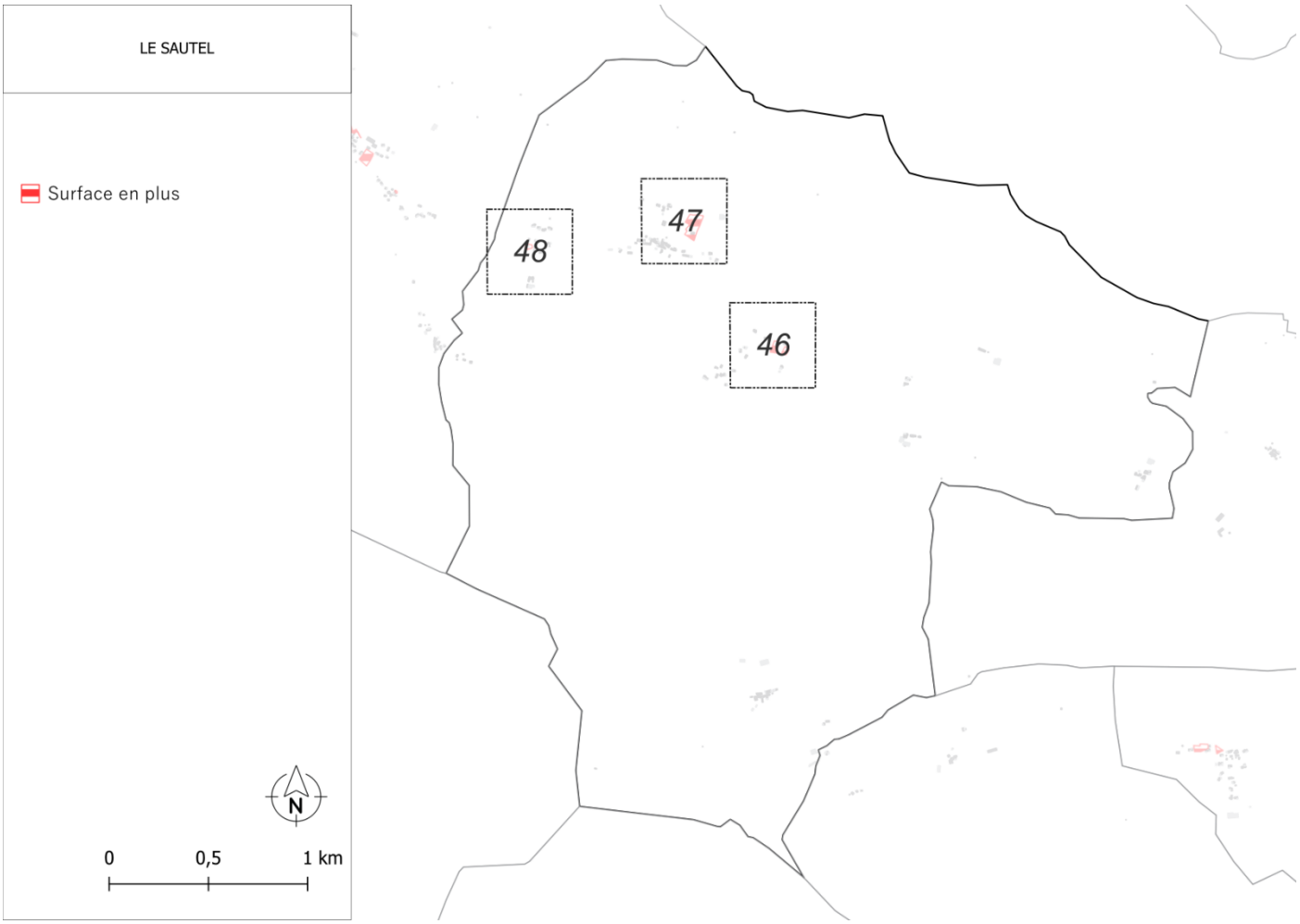
0 25 50 m

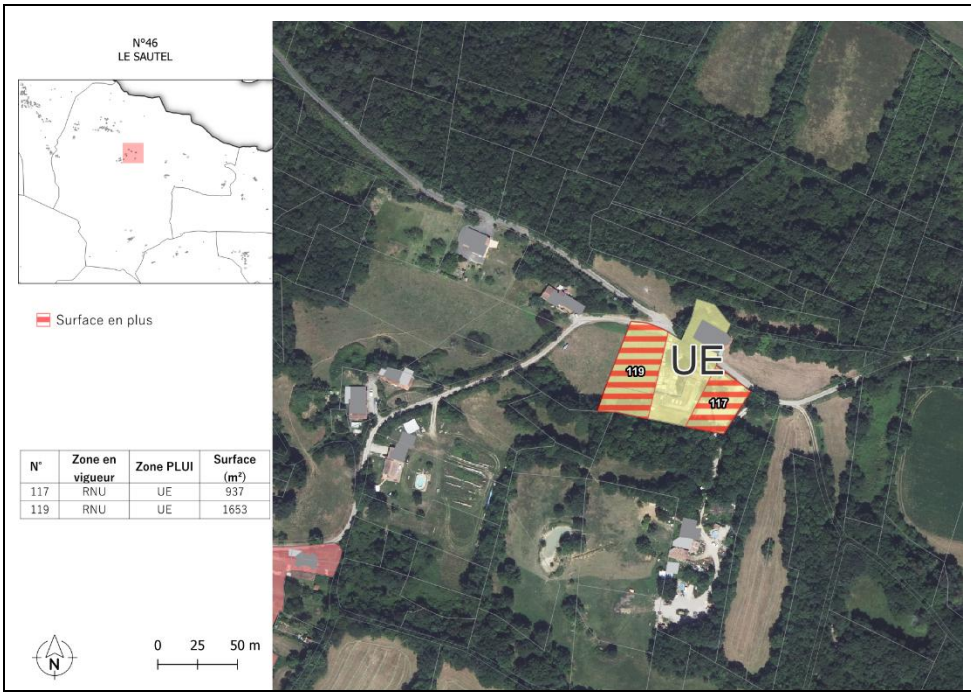


La portion 111 est identifié comme une dent creuse au nord permettant d'investir le potentiel densifiable la zone urbaine existante. Ce secteur fait l'objet d'une OAP afin d'assurer un aménagement qualitatif et une densité élevée sur la parcelle. Le reste de la parcelle en zone AU correspond à de l'extension urbaine, phasé dans un second temps dans l'aménagement du secteur de l'OAP.

La portion 116 correspond à l'extension du cimetière de Cambière. Par ailleurs, cette zone fait l'objet d'un emplacement réservé, afin que la collectivité puisse acquérir le terrain.

La portion 85 correspond à une dent creuse afin d'harmoniser la trame urbaine et répondre aux objectifs du PADD qui vise une densification prioritaire dans les potentiel de densification de la trame.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
117	RNU	UE	937
119	RNU	UE	1653

Les portions 119 et 117 correspondent à une zone urbaine d'équipement, correspondant au cimetière et au parking attentant. Aucune nouvelle construction n'est attendue dans cette zone d'équipement public.

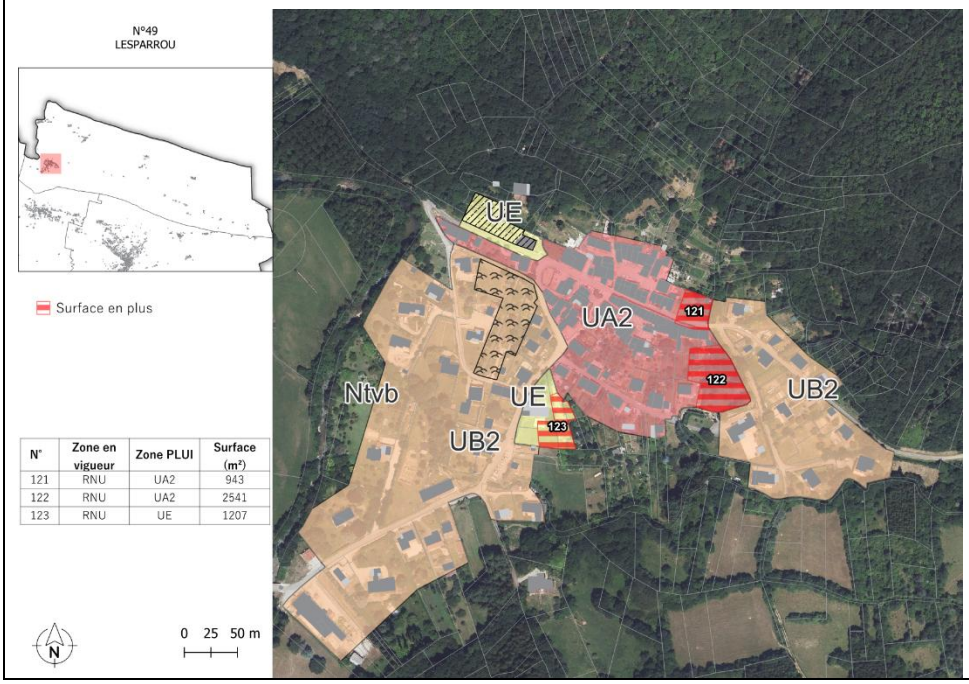


La portion 120 est une zone comprenant déjà deux constructions et un espace pouvant être densifié, de taille restreinte, à proximité du village historique. Son classement en zone constructible permet de répondre au scénario démographique identifié à l'échelle communale.



La portion 118 est une petite extension (845m²) dans un hameau bâti afin de conforter la zone. De plus, un sentier pédestre passe devant la parcelle, ce qui encourage la pratique des modes doux au sein du hameau et justifie son confortement très mesuré.





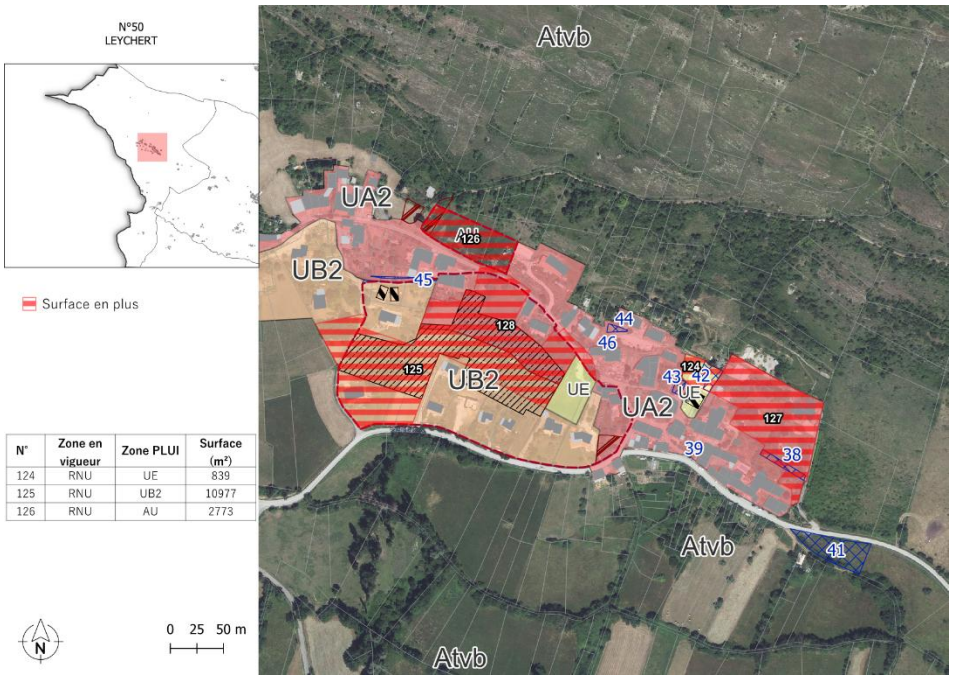
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
121	RNU	UA2	943
122	RNU	UA2	2541
123	RNU	UE	1207

La portion 121 est un jardin d'agrément lié à des parcelles déjà urbanisées, intégrée dans la zone constructible afin de créer un ensemble cohérent. Elle représente une dent creuse de 943m².

La portion 122 est une dent creuse identifiée dans le bourg et qui offre un potentiel de densification stratégiquement localisée au regard de l'urbanisation de la commune et du projet intercommunal, d'une superficie de 2 541m².

La portion 123 correspond à une zone d'équipement public (UE), avec du foncier appartenant à la collectivité. Son classement est sans impact sur la consommation d'espace.





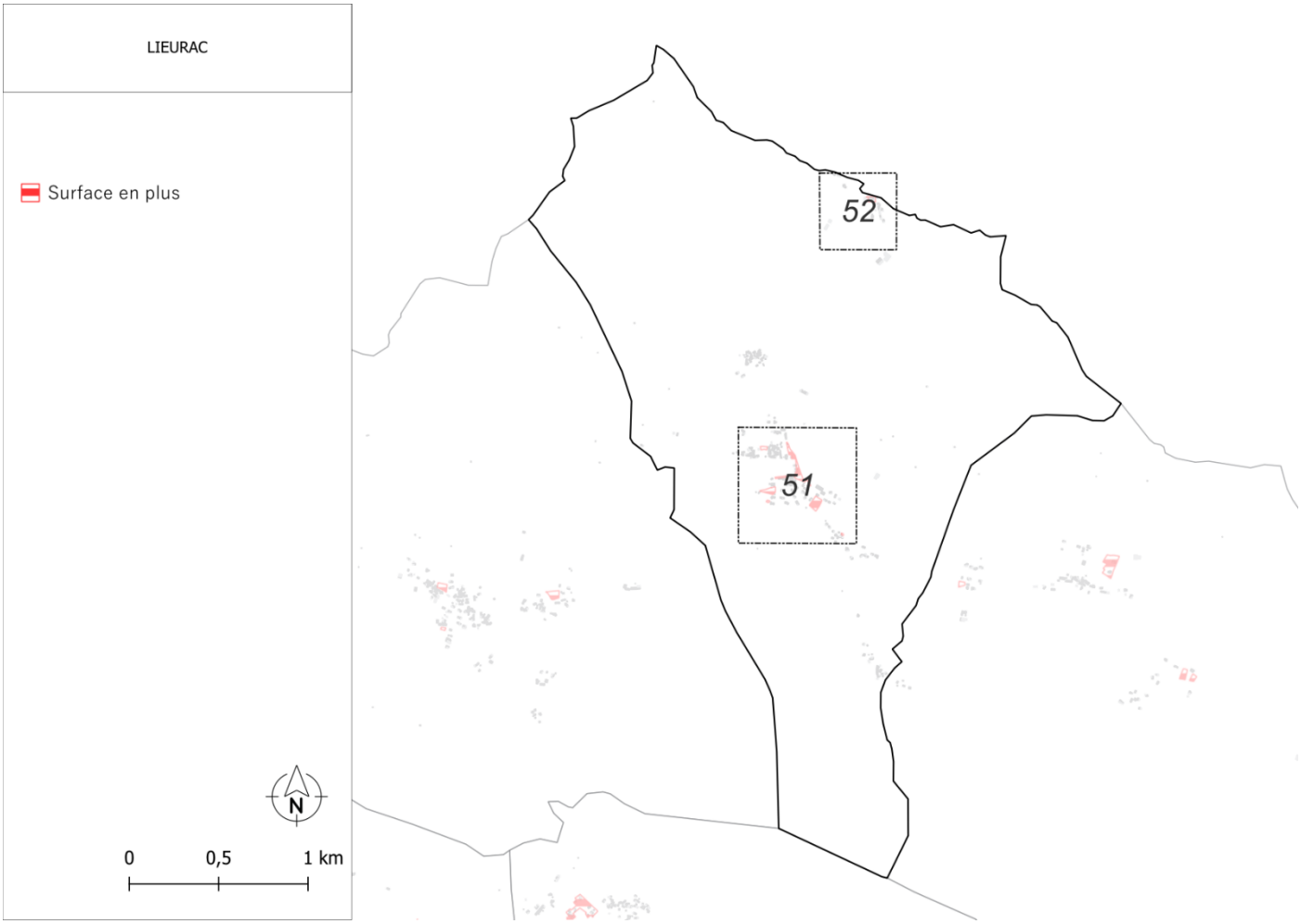
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
124	RNU	UE	839
125	RNU	UB2	10977
126	RNU	AU	2773

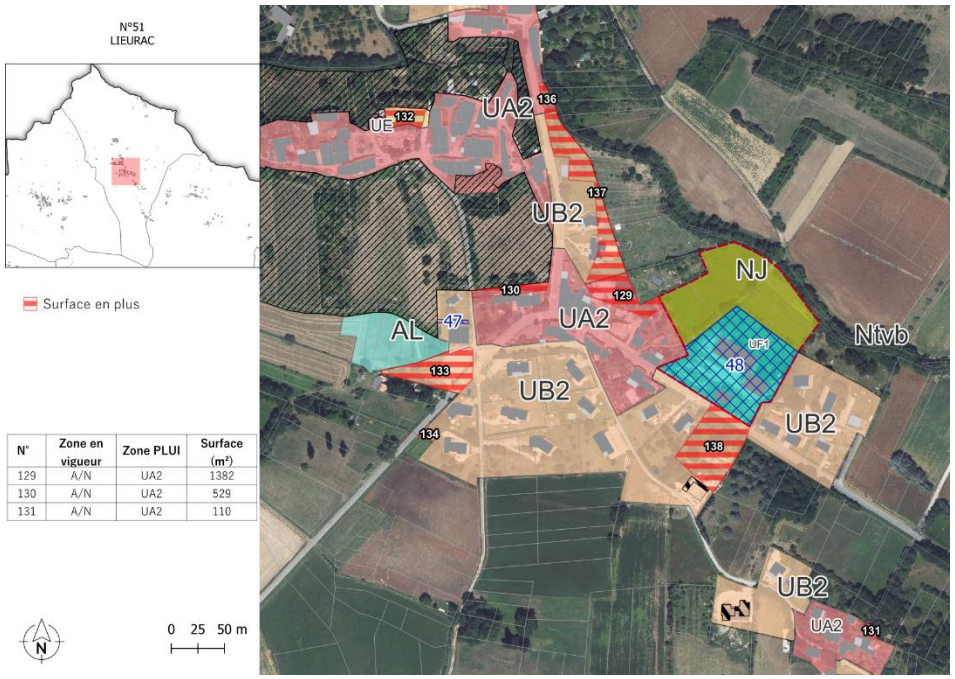
La portion 126 est une extension urbaine qui a vocation à accueillir de nouveaux logements. Le site est concerné par une OAP sectorielle pour encadrer le développement du projet et veiller à son insertion dans son environnement proche.

La portion 128 est une dent creuse inscrite au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour veiller à un aménagement cohérent au sein du bourg.

La portion 125 est une zone de projet public pour la conservation d'un espace vert et la densification de la partie sud avec la possibilité de créer de nouveaux logements. Elle permet d'apporter plus de cohérence au centre bourg tout en densifiant la trame urbaine existante.

La portion 127 correspond à des jardins des constructions existantes. Le reste du secteur pourra accueillir les annexes des constructions existantes.





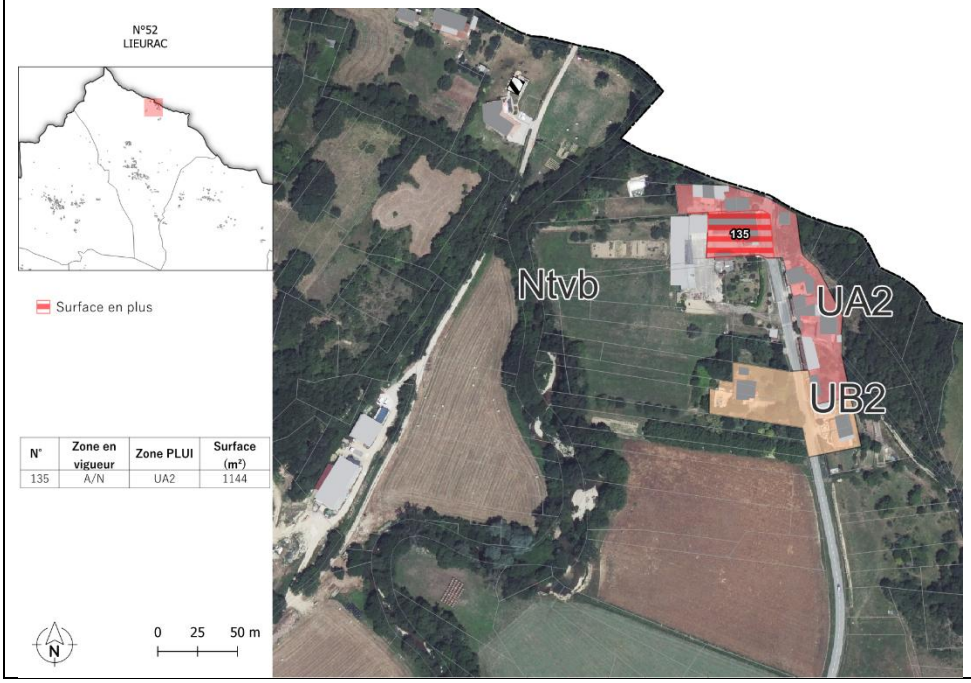
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
129	A/N	UA2	1382
130	A/N	UA2	529
131	A/N	UA2	110

La portion 132 est couverte par un emplacement réservé en zone urbaine d'équipement (UE) afin de réaliser un parking lié au cimetière.

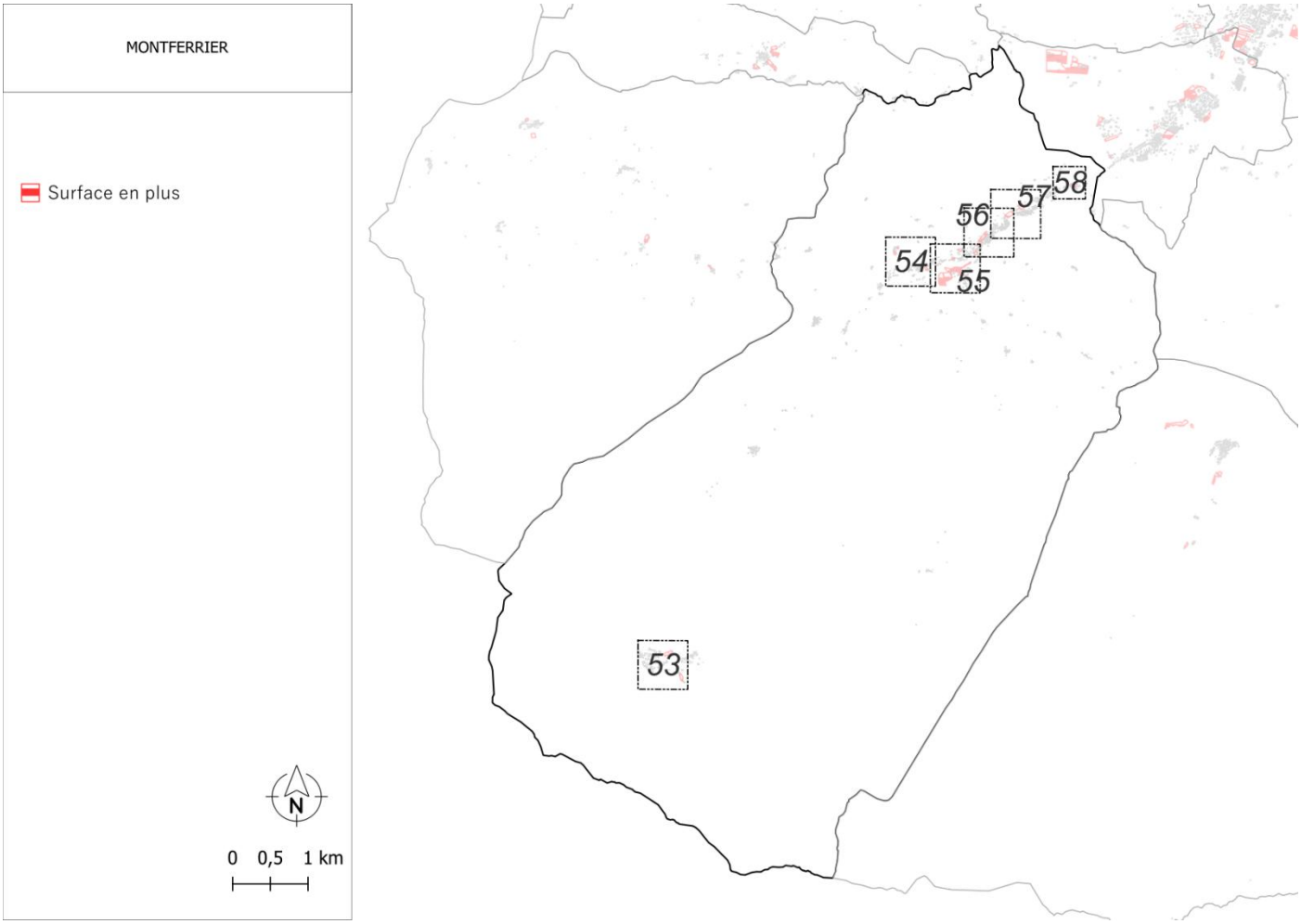
Pour les **portions n°129, 136 et 137 :** il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

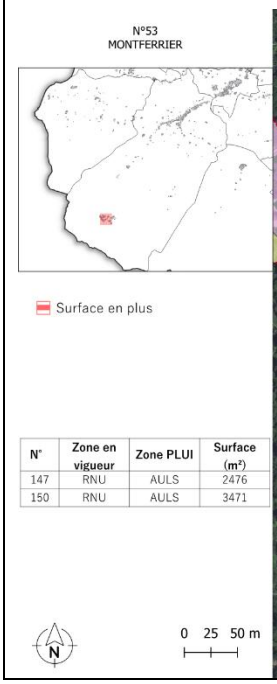
La portion 138 correspond au jardin d'une maison récemment construite. Le site est donc le jardin d'agrément de cette nouvelle construction. Il s'agit d'un parc arboré, de grande qualité paysagère. Il est ajouté à la zone constructible pour permettre l'évolution de la construction existante.

La portion 133 concerne un espace public artificialisé pouvant servir d'aire de retournement et de stationnement. Il n'a pas pour effet d'augmenter le potentiel constructible de la commune.

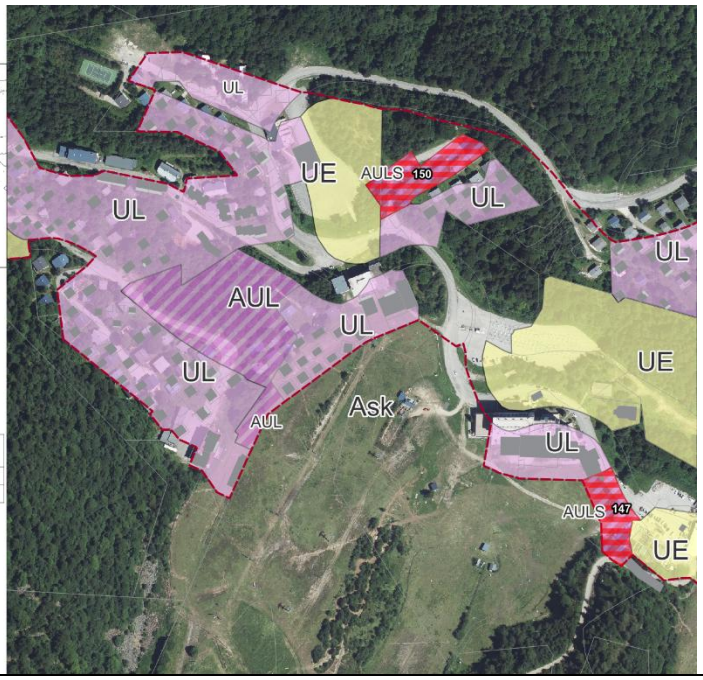


Portion n°135 : il s'agit de l'intégration d'une construction existante à la trame urbaine du hameau, au nord de la commune. L'intégration de cette parcelle n'engendre pas de nouvelle artificialisation dans la mesure où elle est déjà bâtie.





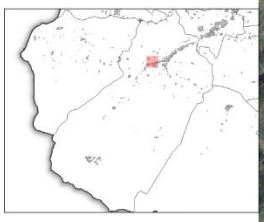
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
147	RNU	AULS	2476
150	RNU	AULS	3471



Les portions 150 et 147 sont des secteurs de projet touristique sur des sites à urbaniser phasés dans le temps. Les zones AU sont en effet fermées à l'urbanisation (AULS) et pourront être urbanisées suite à une évolution du document d'urbanisme.

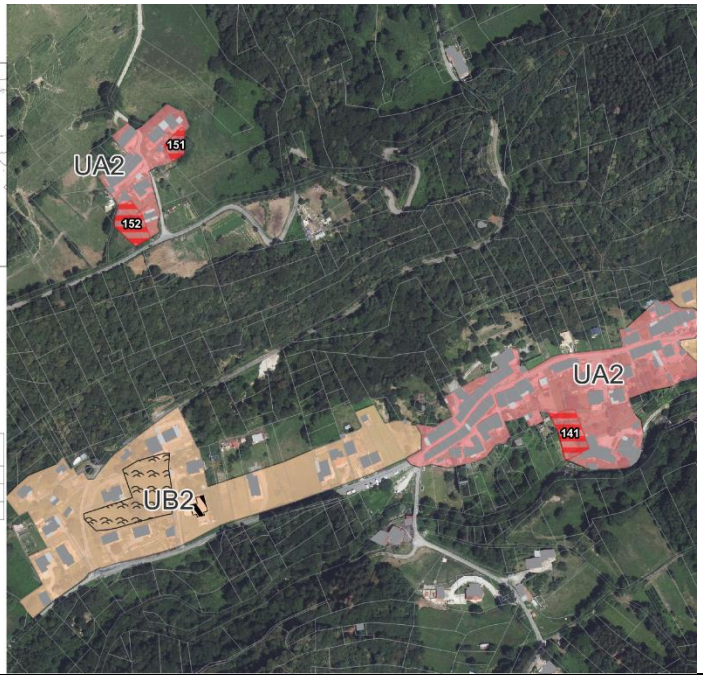
Ce projet est en cours de réflexion et fait l'objet d'une OAP. Les zones pourront alors être ouverte lors d'une modification du document d'urbanisme.

N°54
MONTFERRIER



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
141	RNU	UA2	1002
151	RNU	UA2	384
152	RNU	UA2	880

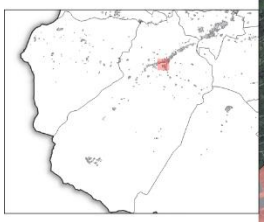


0 25 50 m

Les portions 151 et 152 sont des extensions mesurées de la zone UA2. Elles concernent l'intégration de fonds de jardin afin de permettre l'évolution des constructions existantes au sein du hameau historique et le développement mesuré de ce secteur de la commune.

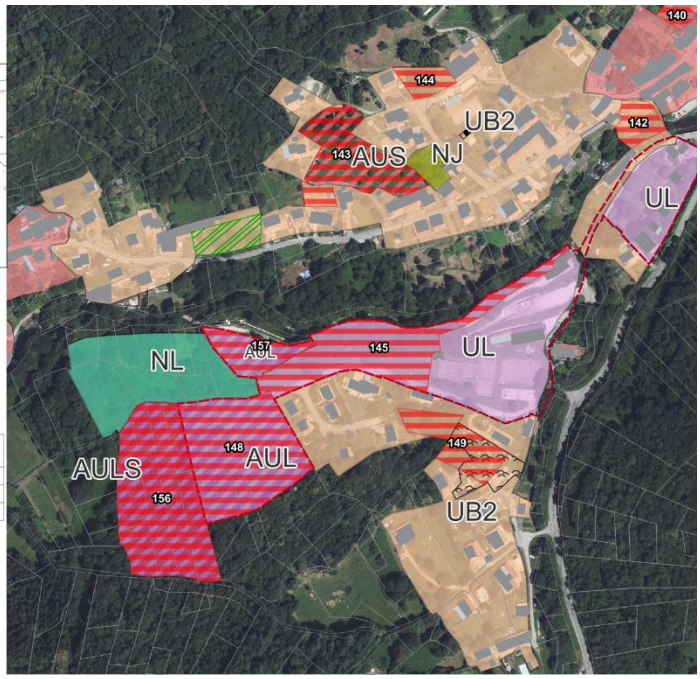
La portion 141 est une dent creuse de 1 000m² au sein du village historique de Montferrier, elle permet l'accueil d'une ou plusieurs constructions dans la continuité de la trame urbaine existante.

N°55
MONTFERRIER



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
140	RNU	UA2	681
142	RNU	UB2	1428
143	RNU	UB2-AUS	5947



0 25 50 m

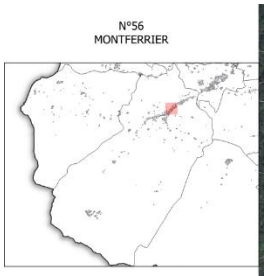
Les portions 144 et 142 sont intégrées à la zone urbaine (UB2) pour plus de cohérence vis-à-vis de cette dernière et pour permettre de conforter de façon mesuré ce secteur de la commune.

La **portion 143** permet de rendre le zonage cohérent en intégrant u espace de dent creuse. Au regard de sa superficie, cet espace est en zone fermée à l'urbanisation afin de laisser la possibilité de réfléchir à un projet cohérent et plus mature.

La portion 149 est un espace disponible au sein de la trame urbaine, desservi par une voie, qui en fait un site propice au développement de l'urbanisation sans étalement urbain.

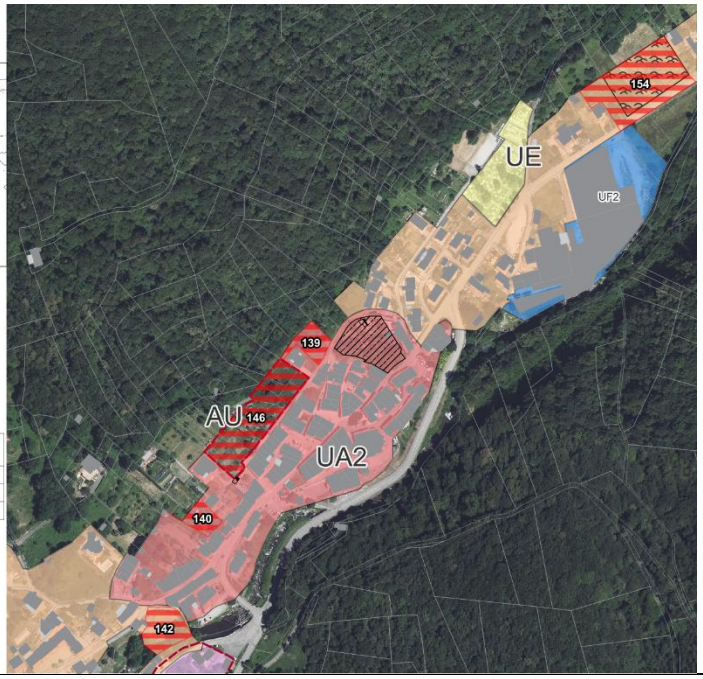
Les portions 148, 157 et 145 correspondent à un projet d'hébergements touristiques (chalets, emplacement tente, lodge) un espace de détente et un parking. Elles sont concernées par une OAP sectorielle, permettant d'accompagner son aménagement (rationnaliser le foncier, veiller à l'insertion du projet…).

La portion 156 correspond au phasage de ce projet touristique puisqu'elle est fermée à l'urbanisation (AULs). Ce site pourra faire l'objet d'une ouverture dans une future évolution du document d'urbanisme.



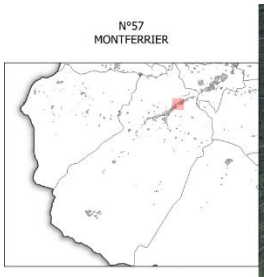
Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
139	RNU	UA2	866
140	RNU	UA2	681
142	RNU	UB2	1428



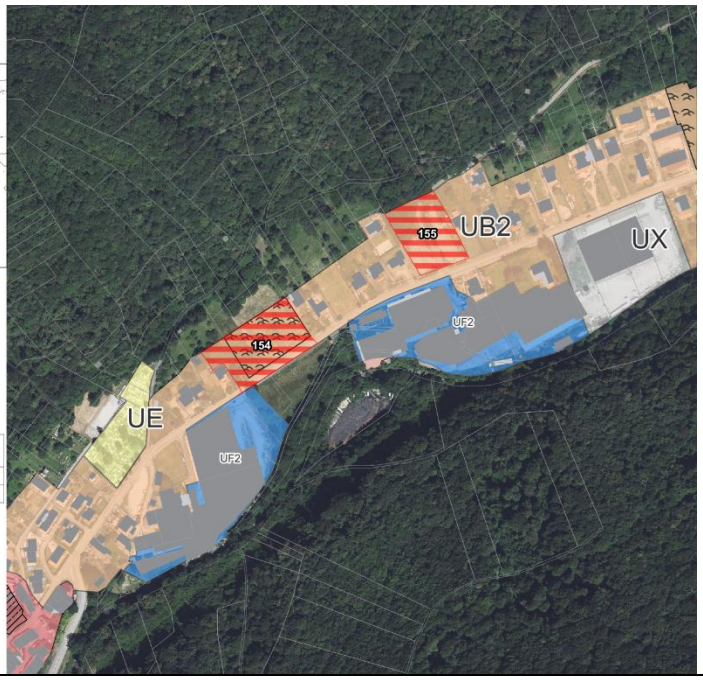
La portion 139 correspond à une division foncière permettant de poursuivre l'urbanisation de façon mesurée (secteur de 866m²) dans la continuité du centre historique, secteur stratégique de la commune de Montferrier.

La portion 146 est une zone à urbaniser, qui a pour objectif de développer l'urbanisation en confortant le centre bourg. Ce site est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, pour accompagner le projet (densité, insertion du projet…).



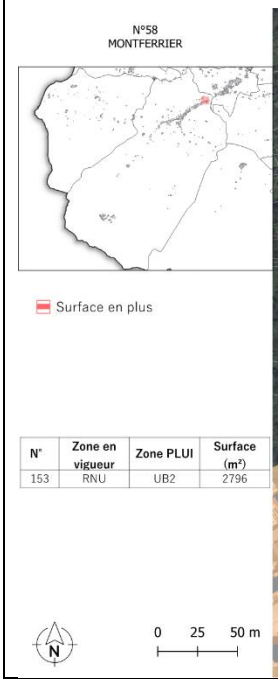
Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
154	RNU	UB2	4616
155	RNU	UB2	3486



La portion 154 correspond à un espace situé entre deux ensembles urbanisés. Sa superficie est de 4 616m², elle est concernée par une prescription minimale de densité afin de veiller à une gestion économe du foncier et de permettre de conforter ce secteur urbanisé de la commune.

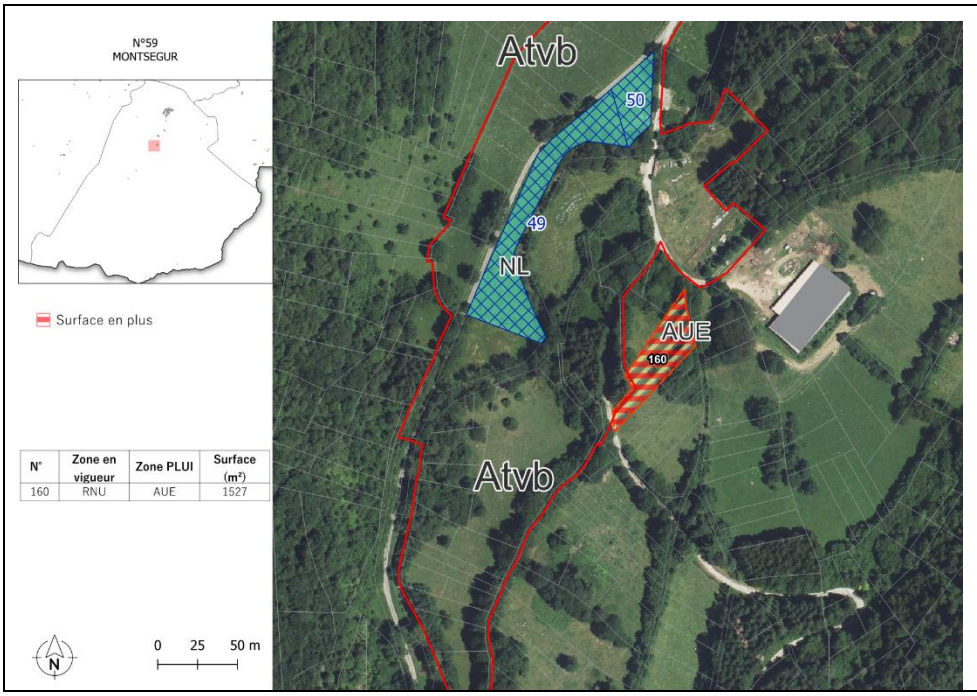
La portion 155 correspond à un espace situé entre deux ensembles urbanisés et fait face à un espace urbanisé également. Le comblement de cette dent creuse est logique vis-à-vis de la stratégie de développement intercommunale et du scénario d'accueil démographique.





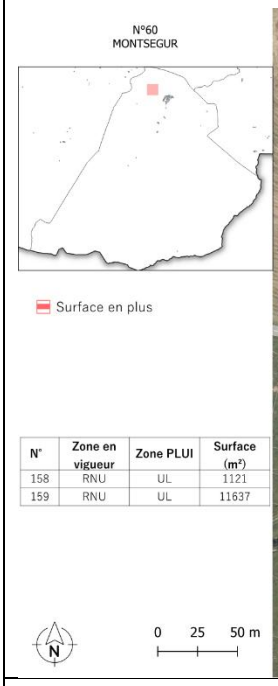
La portion 153 comprend des espaces non bâtis entourés de parcelles bâties, en direction de Villeneuve d'Olmes. Le classement en zone urbaine de cette parcelle a pour objectif de conforter l'urbanisation de ce secteur existant, sans avoir pour effet d'augmenter l'étalement urbain de la zone et sa forme linéaire.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
160	RNU	AUE	1527

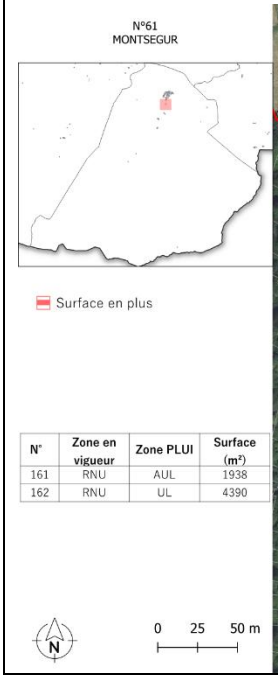
La portion 160 est une zone de projet pour un équipement public. Le site est concerné par une OAP sectorielle et une étude de discontinuité afin d'encadrer son développement et de veiller à son aménagement (optimisation de l'espace, insertion du projet…).



N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
158	RNU	UL	1121
159	RNU	UL	11637



Les portions 158 et 159 correspondent à un site de projet pour la réalisation d'une aire de camping-car à proximité du château de Montségur (chemin de randonnée au départ du site) et à la création de places de parking (dont PMR) pour assurer les besoins de stationnement dû à l'afflux touristique.

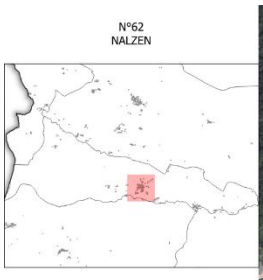


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
161	RNU	AUL	1938
162	RNU	UL	4390



La portion 162 correspond à un camping existant, classé en zone urbanisé de loisirs (UL). Il est accompagné de **la portion 161** qui concerne le projet d'extension sur une superficie de près de 2 000m². Les deux sites sont concernés par une OAP sectorielle pour accompagner la réalisation du projet, l'optimisation de l'espace et l'insertion du projet dans son environnement proche.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
163	RNU	UB2	7183
164	RNU	AU	3882
165	RNU	UA2	2196





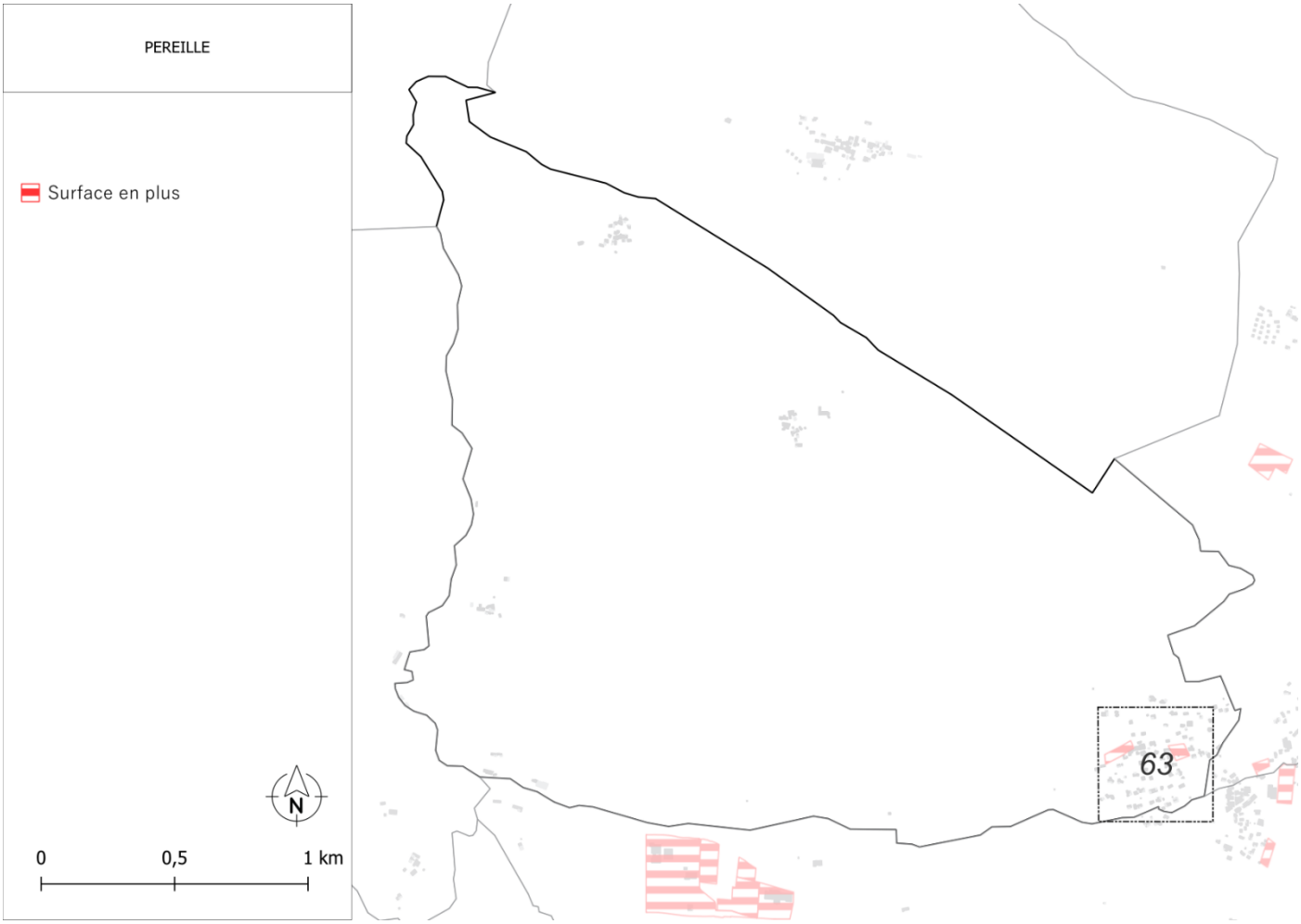
La portion 163 est une extension urbaine du bourg comprenant des parcelles déjà urbanisées (constructions existantes et leurs jardins d'agrément) ainsi qu'un espace préservé pour des raison de qualité paysagère. Aucune nouvelle construction n'est attendue dans ce secteur, son classement en zone urbaine est donc sans conséquence sur la consommation d'espace.

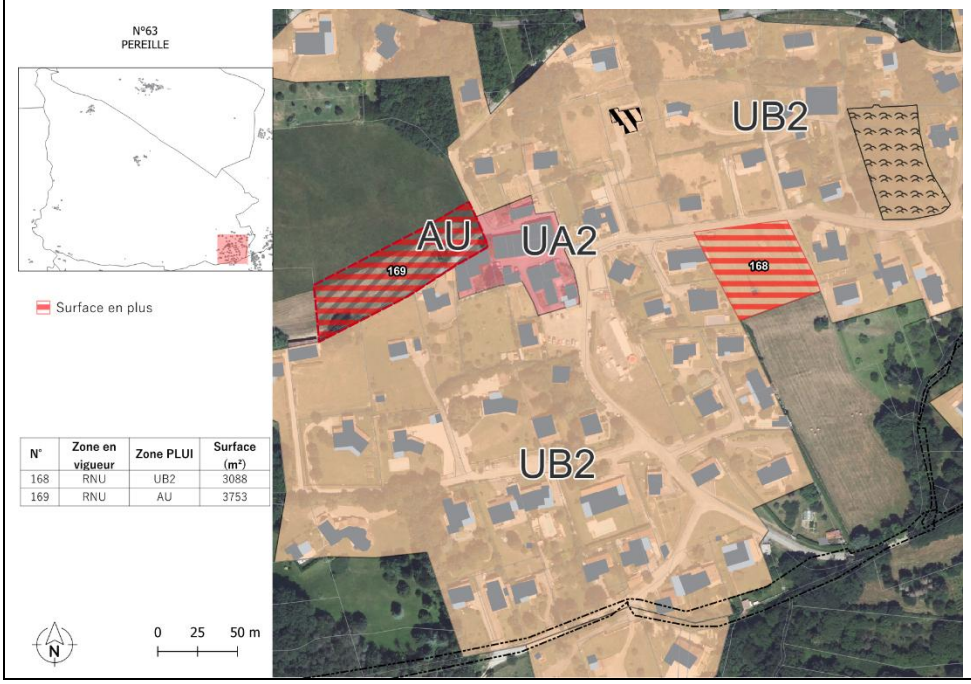
La portion 164 est une zone à urbaniser en extension du centre-bourg. Le site est concerné par une OAP sectorielle pour veiller au développement de cette entrée du village, accompagner la densification et l'intégration du projet.

La portion 165 est une zone urbanisée intégrée à la zone urbaine historique du bourg car l'OAP crée une continuité urbaine entre les deux entités. Il s'agit uniquement d'une prise en compte de l'existant.

La portion 166 est une zone urbaine existante identifiée dans la trame urbaine car proche du bourg. Par ailleurs, cette identification facilite le

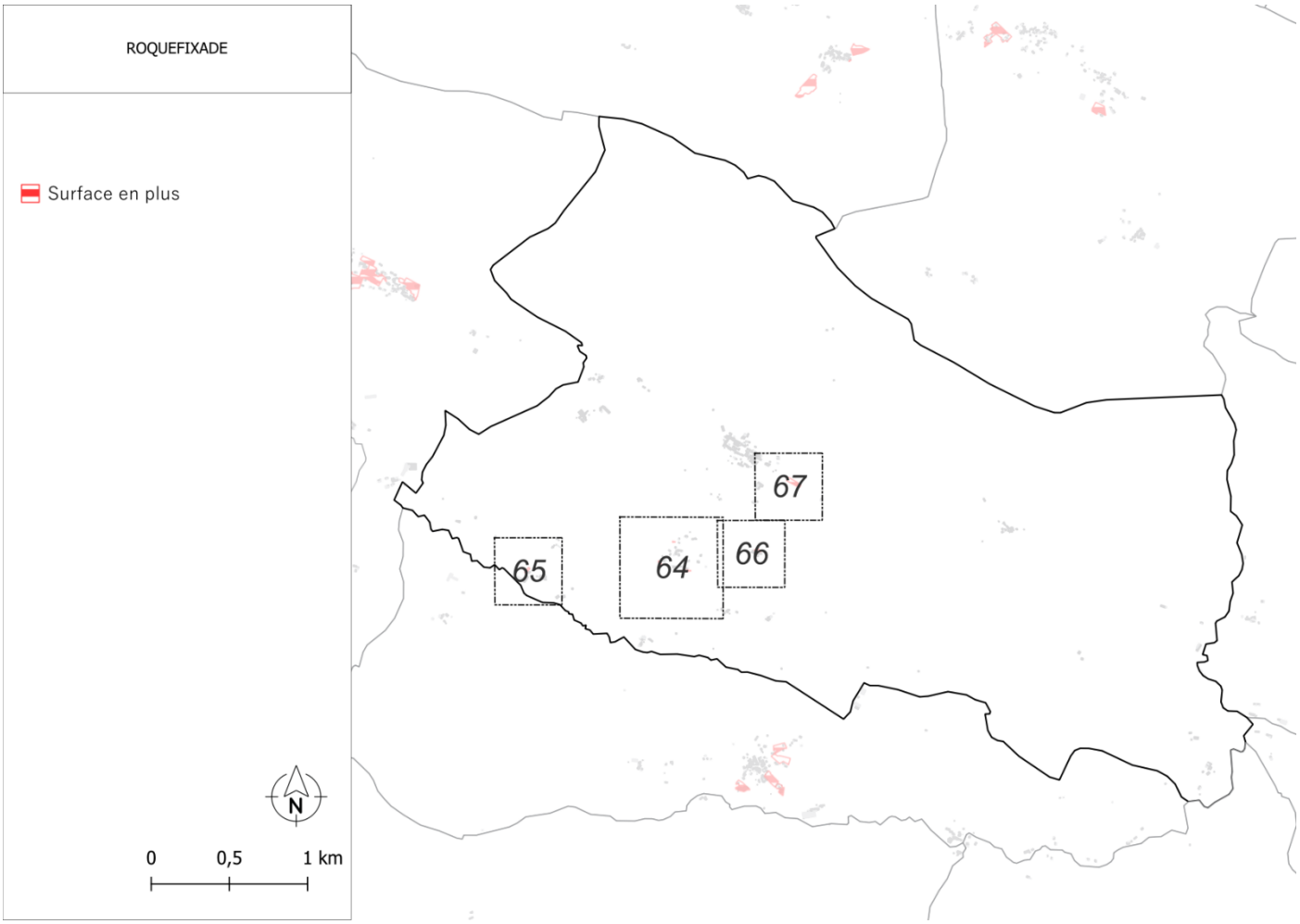
	changement de destination et donc la possibilité d'accueillir de nouveaux logements ou de nouveaux services de proximité mais elle n'a pas pour effet d'augmenter la superficie consommée.

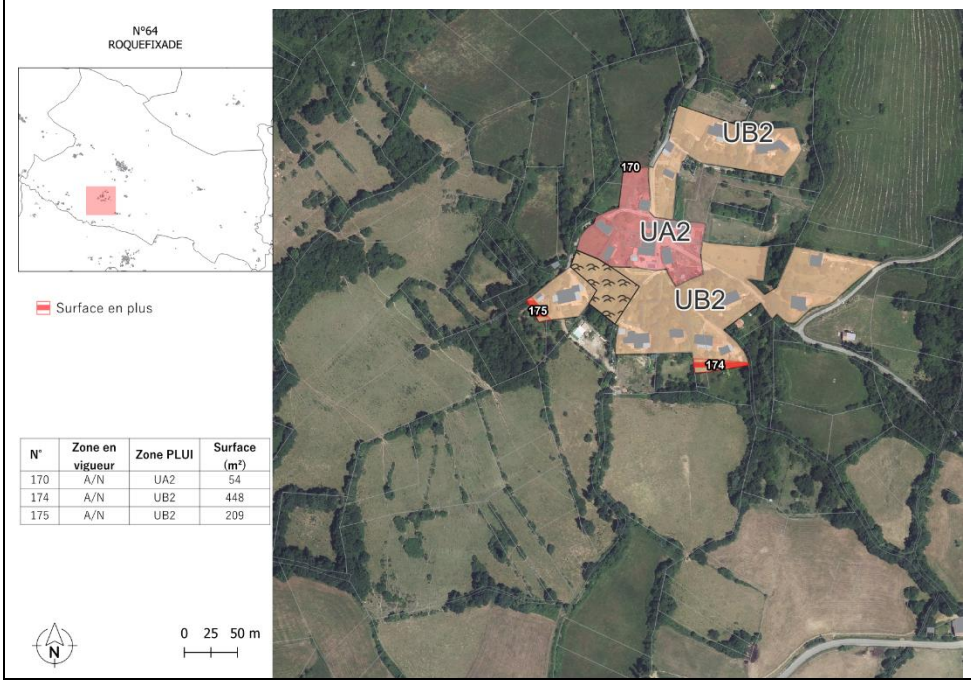




La portion 168 représente une dent creuse, elle aussi intégrée à l'OAP avec la portion n°65.

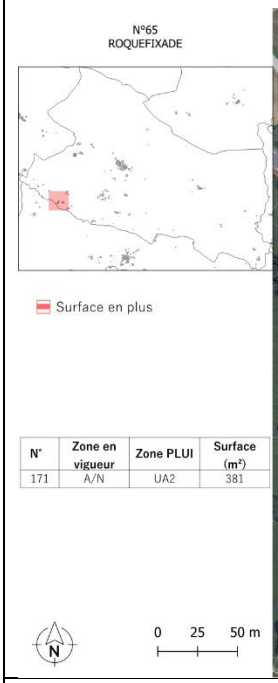
La portion 169 est une extension urbaine encadrée par une OAP, qui permet de conforter le secteur sur des sites propices à l'accueil de nouveaux logements, en cohérence avec le scénario démographique intercommunal.

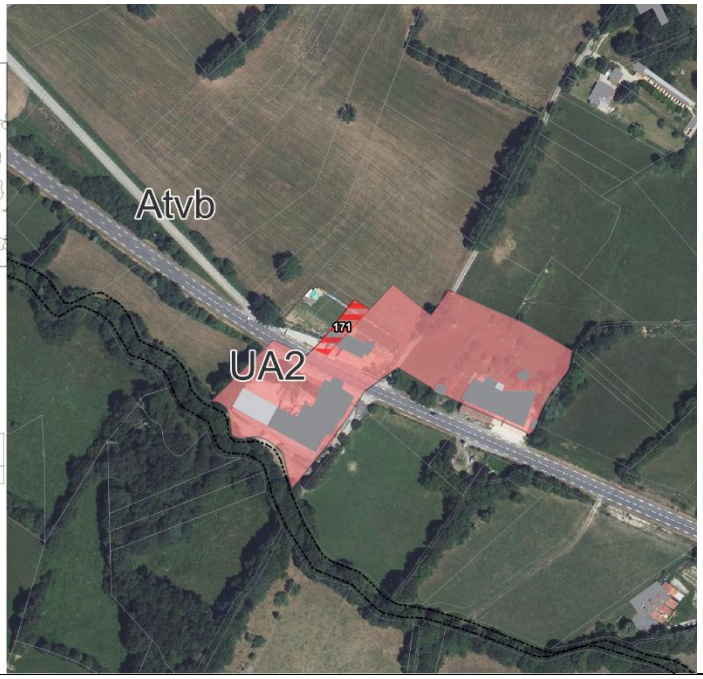




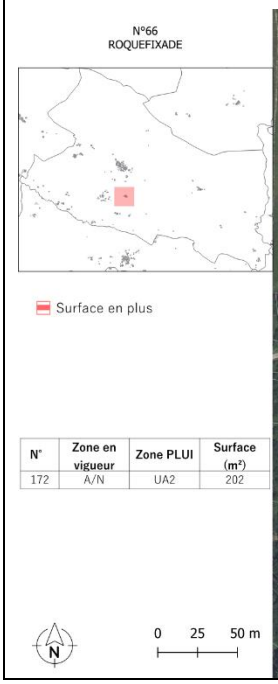
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
170	A/N	UA2	54
174	A/N	UB2	448
175	A/N	UB2	209

Pour les portions 170, 174 et 175, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.



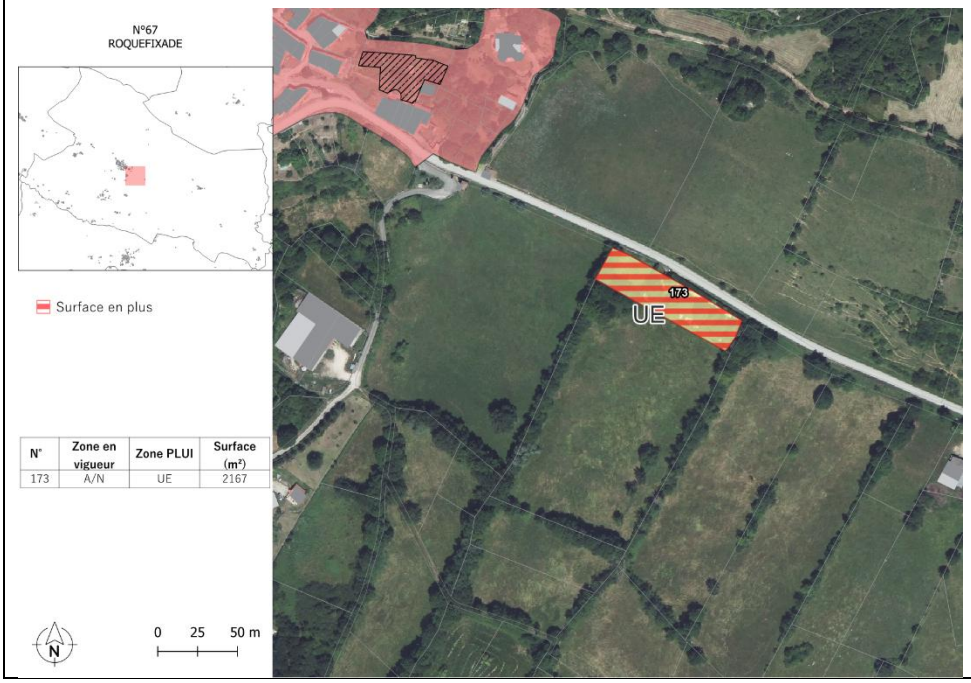


Pour la portion 171, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle d'une habitation existante. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que cette parcelle soit entièrement classée en zone constructible.

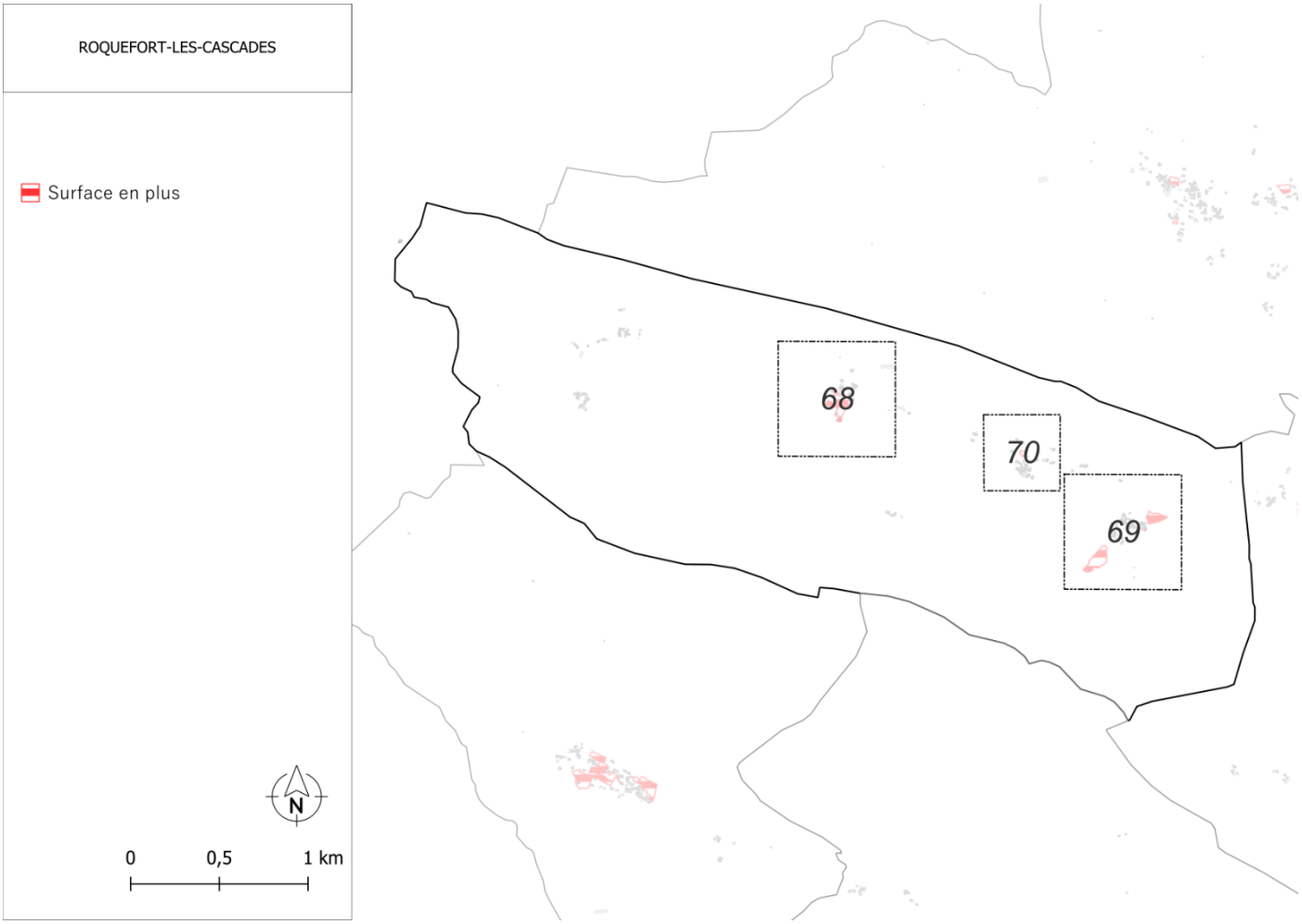


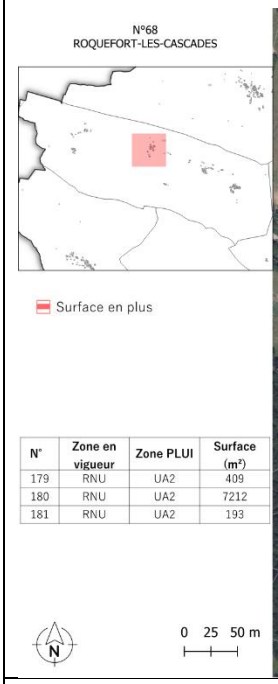


Pour la portion 172, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle d'une habitation existante. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que cette parcelle soit entièrement classée en zone constructible.



La portion 173 concerne un espace d'équipement collectif qu'il semblait opportun de classer en zone UE afin de garantir l'aménagement de la zone en fonction des besoins publics.



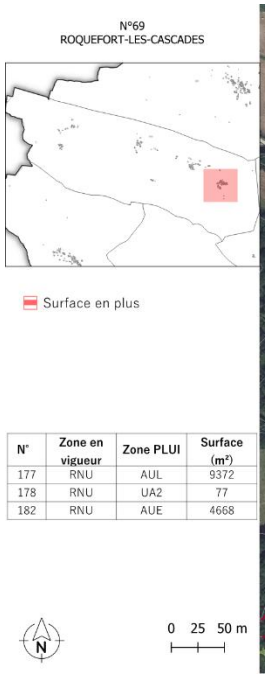


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
179	RNU	UA2	409
180	RNU	UA2	7212
181	RNU	UA2	193

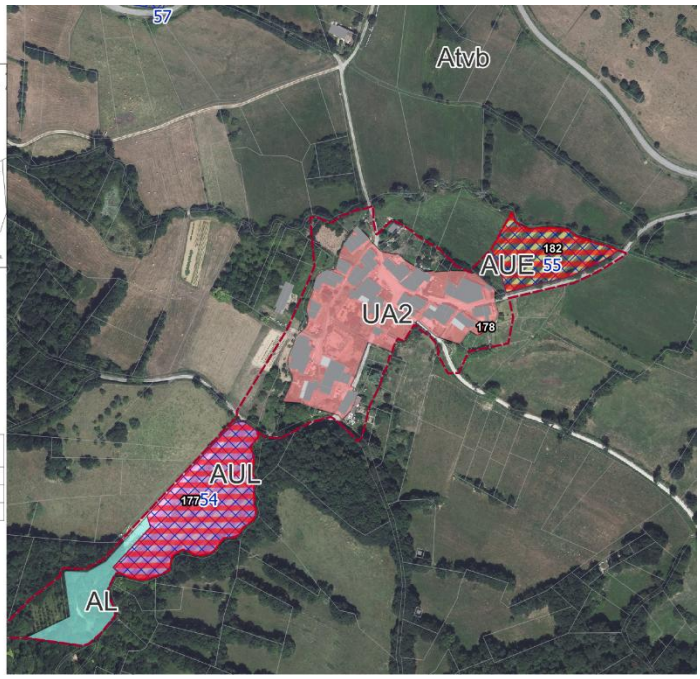


La portion 180 est une extension urbaine du bourg comprenant des parcelles déjà urbanisées (constructions existantes et leurs jardins d'agrément). Une partie de la zone est concernée par un seuil de densité minimale afin de veiller à la densification des espaces de dents creuses au sein des trames existantes.

Les portions 179 et 181 représentent de petites extensions urbaines afin de prévoir l'implantation de deux nouvelles habitations dans le hameau et répondre aux attentes du scénario démographique à l'échelle de la CCPO.



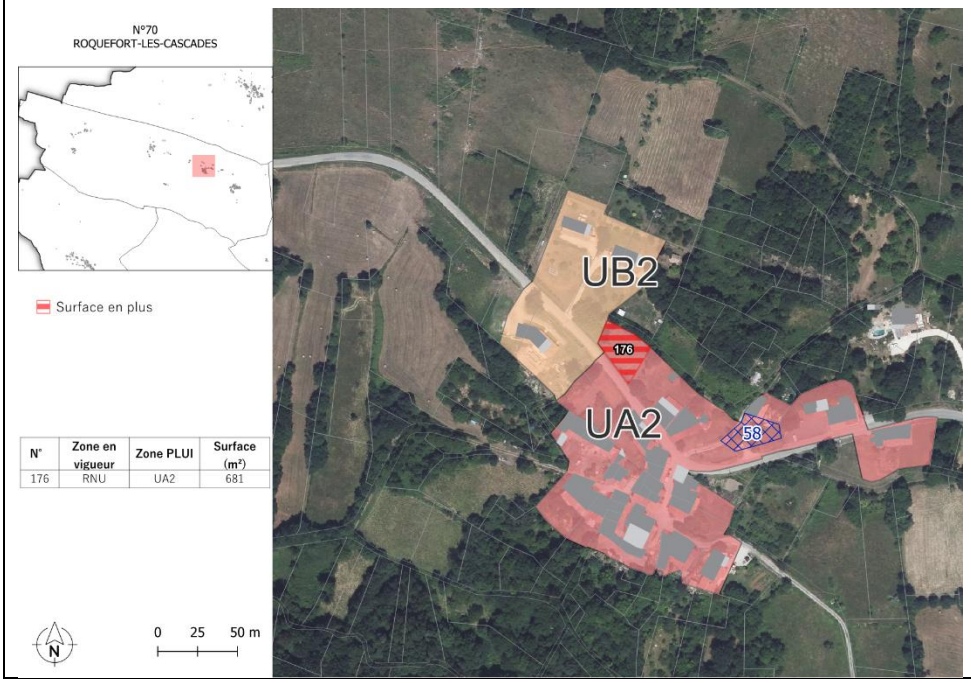
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
177	RNU	AUL	9372
178	RNU	UA2	77
182	RNU	AUE	4668



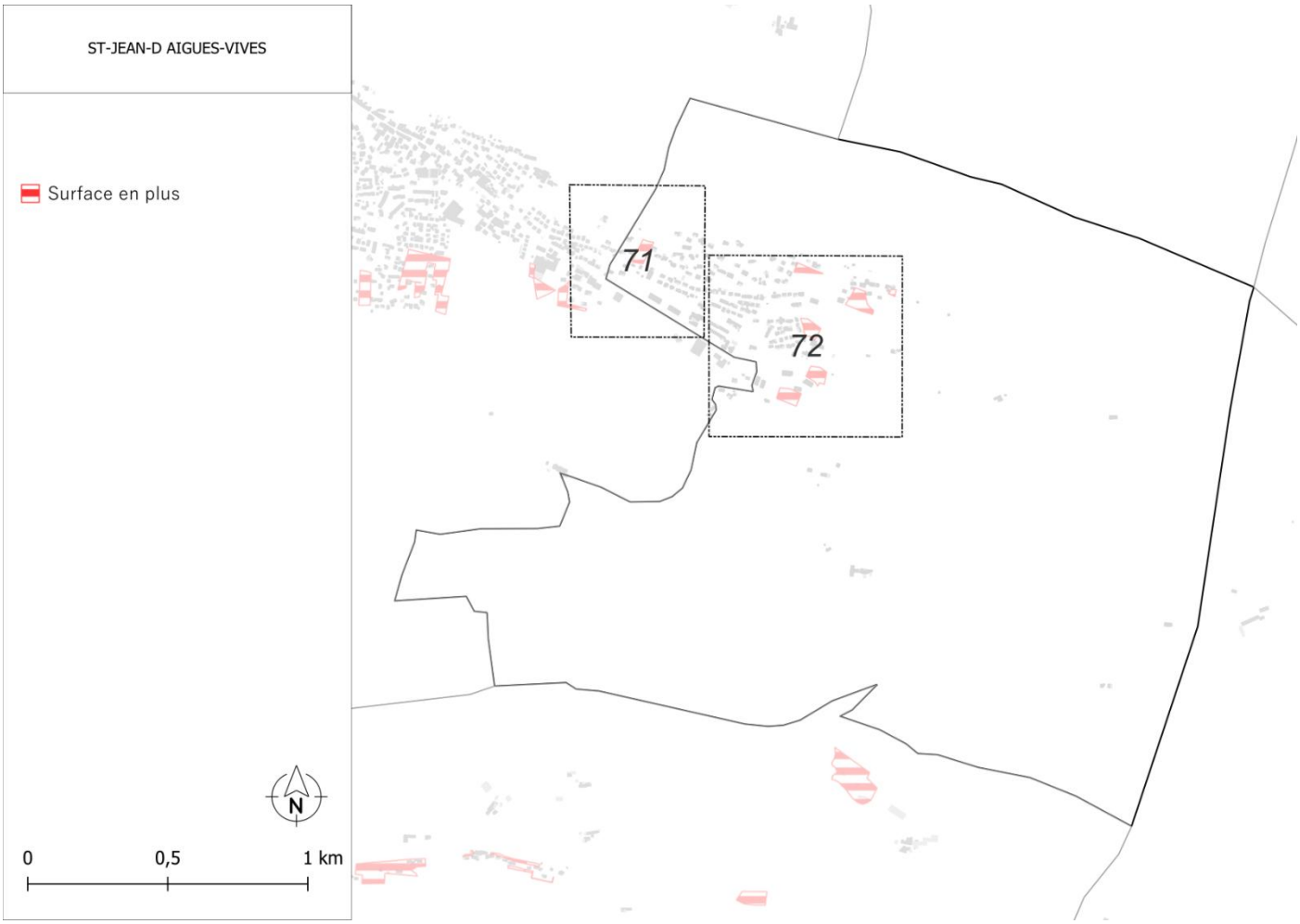
Pour la portion 178, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle d'une habitation existante. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que cette parcelle soit entièrement classée en zone constructible.

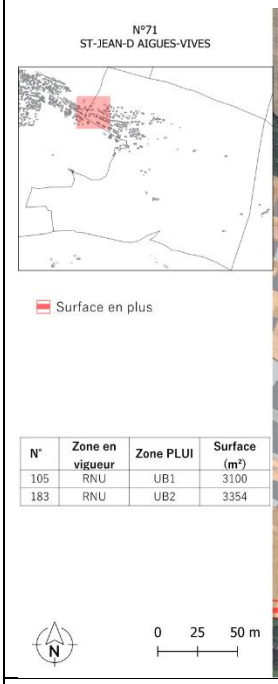
La portion 182 fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un espace de stationnement avec espace vert. Cette portion fait partie du périmètre d'une OAP englobant le bourg de Roquefort-les-Cascades.

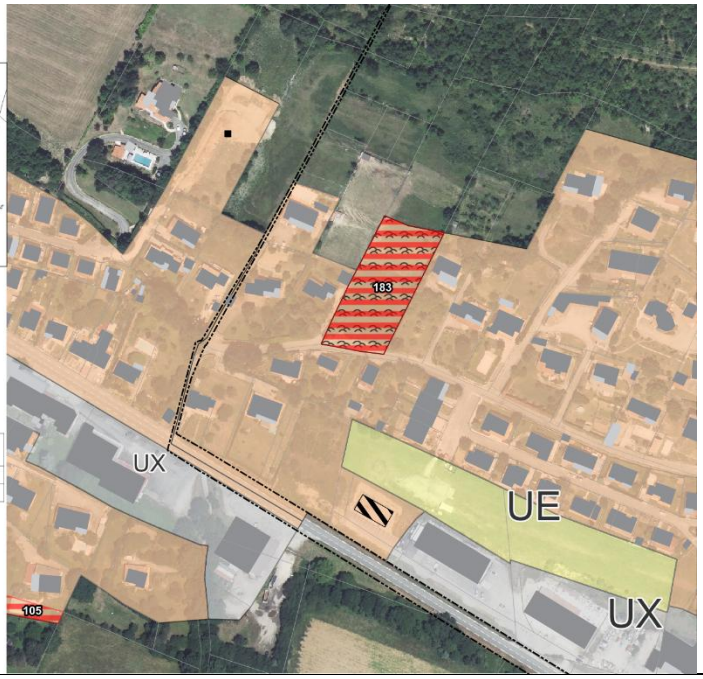
La portion 177 classée en zone à urbaniser de loisirs est concernée par un emplacement réservé pour la création d'un espace public et le renforcement de la zone touristique. Ce projet intègre une OAP afin de permettre la redynamisation du centre bourg.



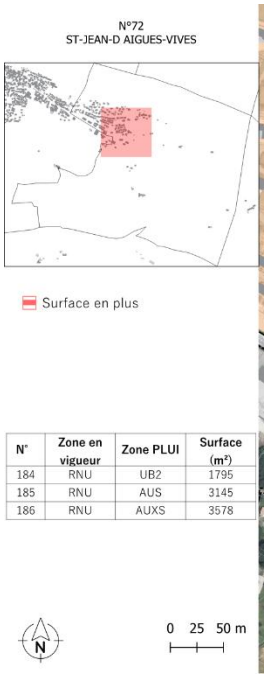
La portion 176 concerne une dent creuse entourée de parcelles bâties et localisées en zone urbaine. Elle représente un potentiel localisé au sein de la trame urbaine.

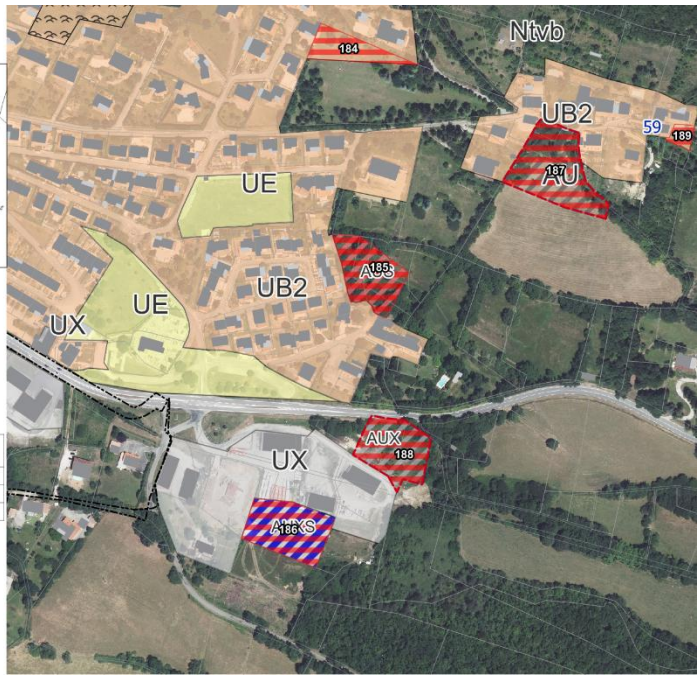






La portion 183 est une dent creuse permettant d'unifier le zonage et proposer des espaces prioritaires dans la densification des trames urbaines.



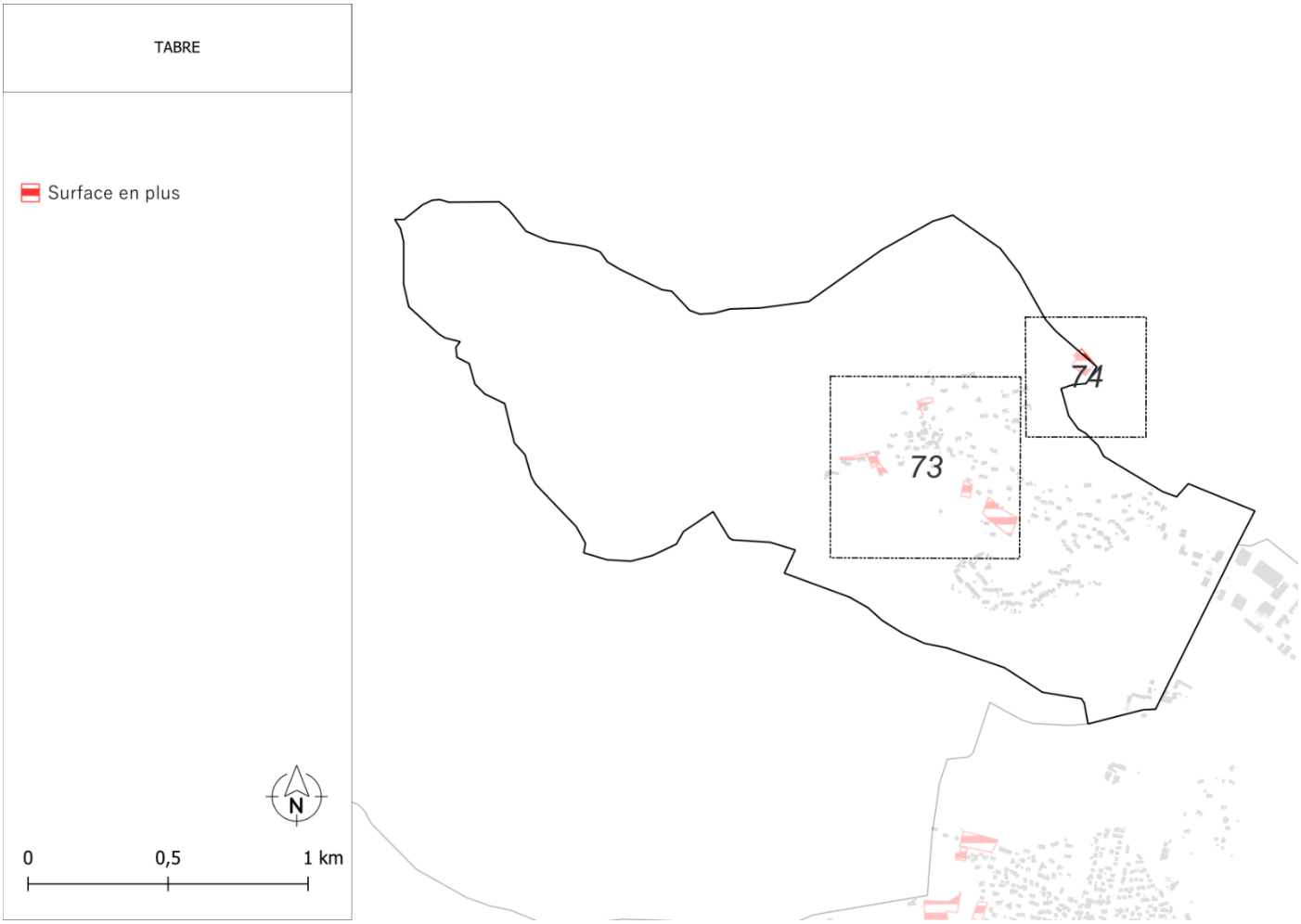


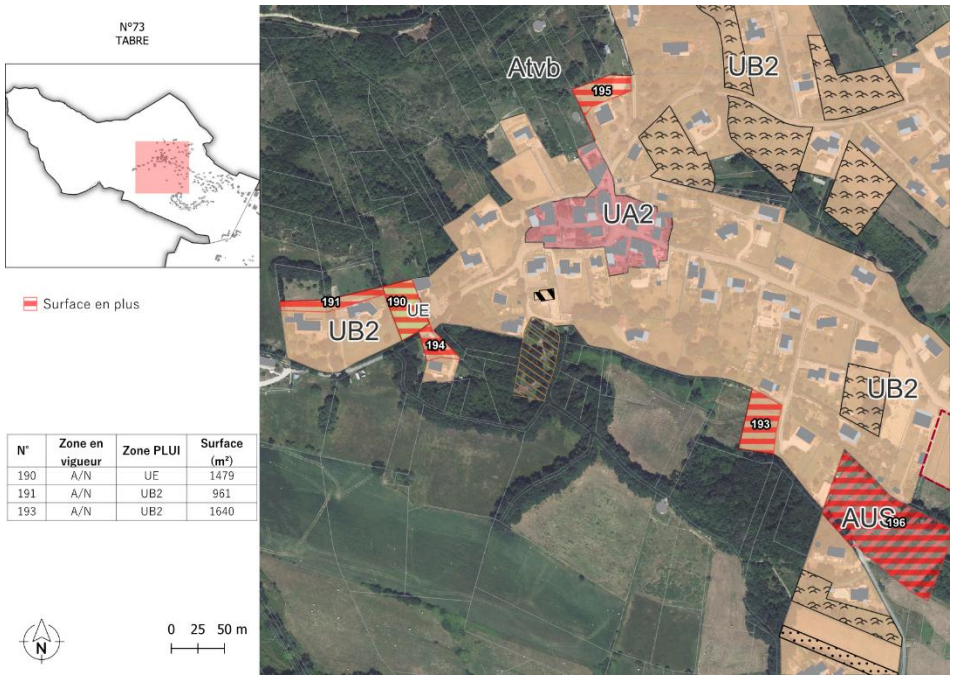
La portion 187 est une extension urbaine concernée par une OAP afin de garantir un aménagement cohérent et une densification du secteur.

La portion 185 est une zone fermée à l'urbanisation en extension.

Les portions 184 et 189 ont été intégrées à la trame urbaine afin de créer de petites extensions et permettre notamment l'intégration de jardin d'agréments de constructions existantes.

Les portions 188 et 186 sont concernées par des extensions à vocations d'activités économiques. La portion 116 est néanmoins fermée à l'urbanisation.





N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
190	A/N	UE	1479
191	A/N	UB2	961
193	A/N	UB2	1640

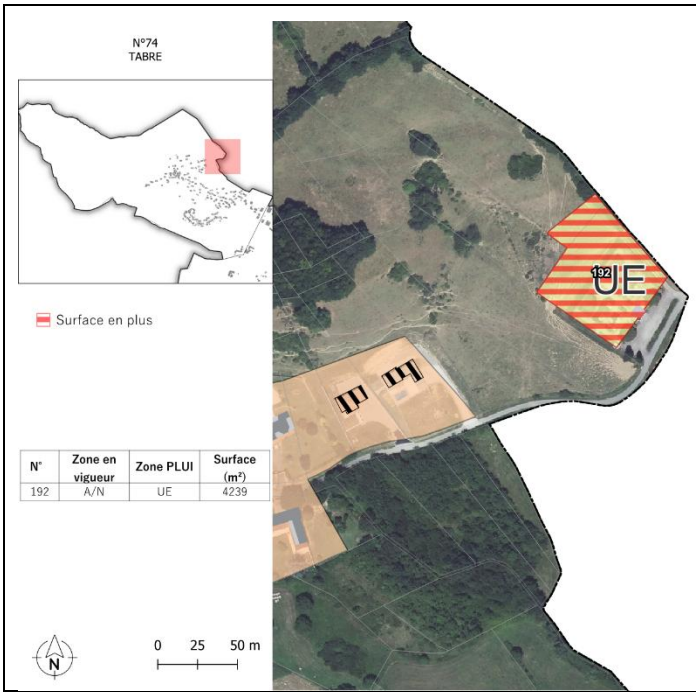
Pour les portions 191 et 195, il s'agit de l'intégration de fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

La portion 190 concerne une zone d'équipement afin de garantir l'aménagement de la zone en fonction des besoins publics. Ce périmètre permet notamment d'investir une dent creuse.

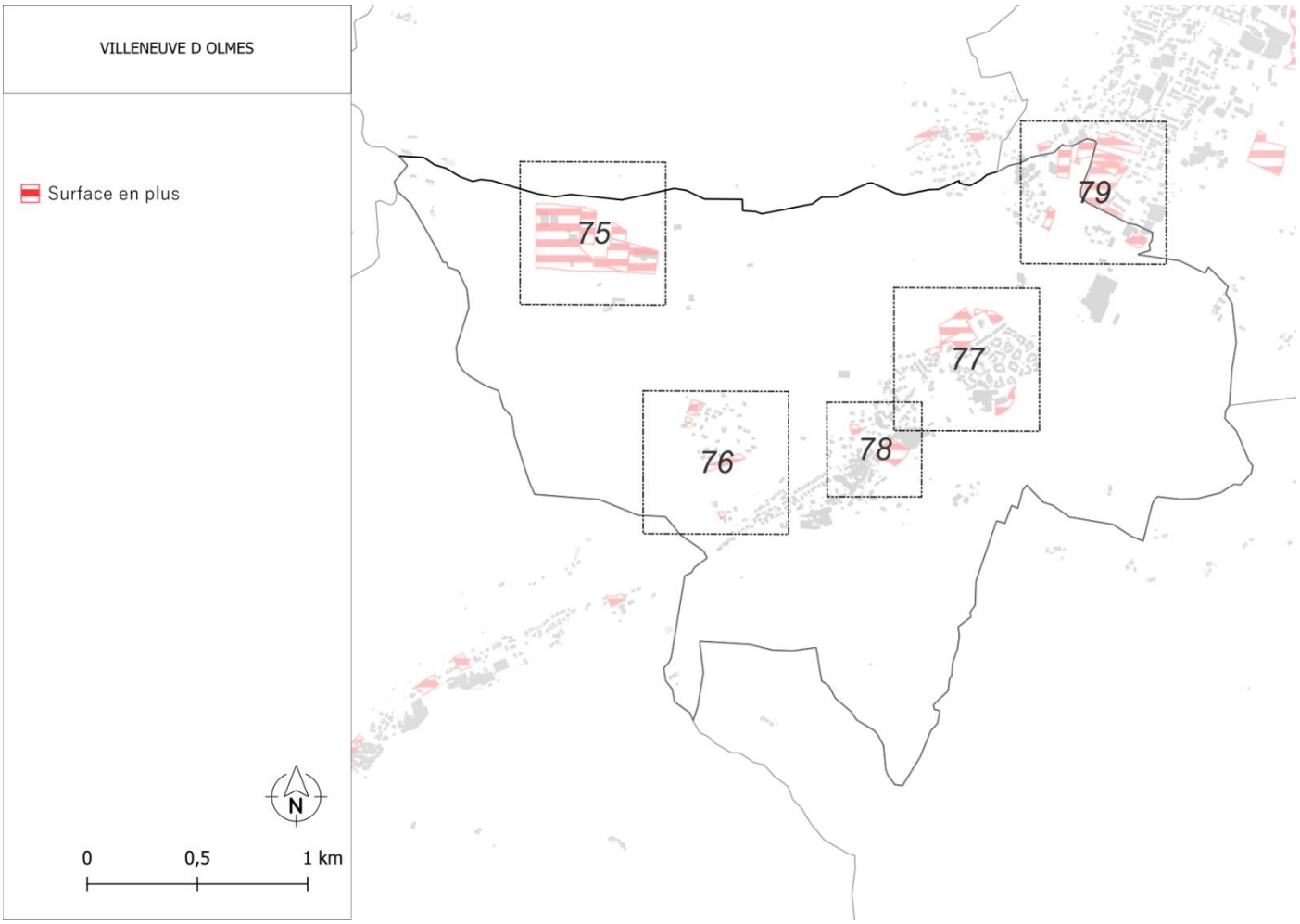
La portion 194 a été classée en zone UB1 afin de prendre en compte l'accès et la voie de desserte d'une habitation existante. Son classement est sans impact sur la consommation d'espace.

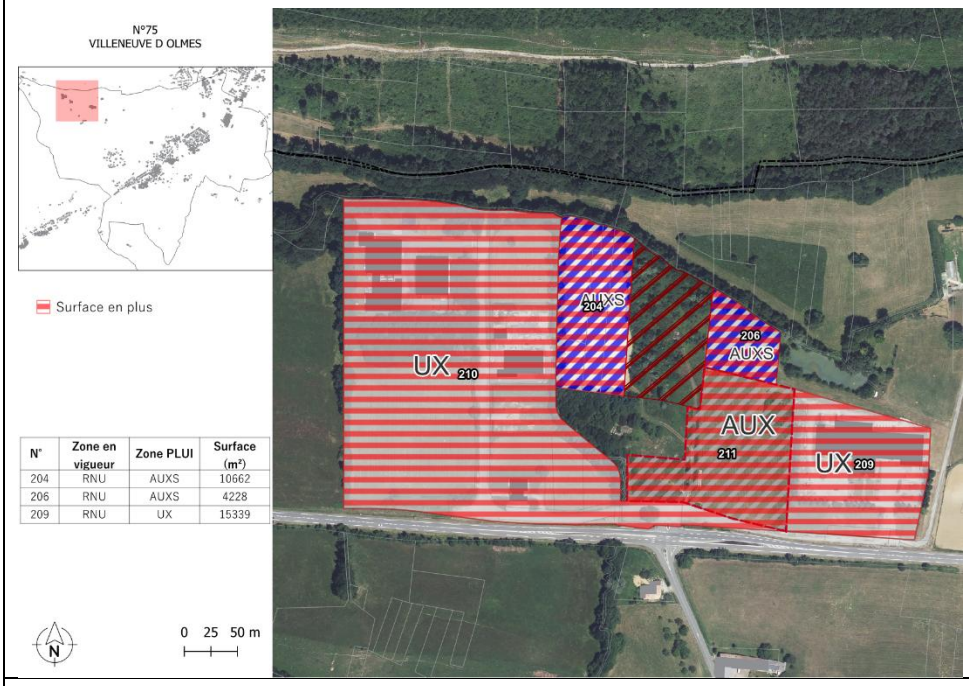
La portion 193 correspond à une extension de la zone UB2 afin de répondre aux objectifs démographiques du territoire.

La **portion 196** est une zone fermée à l'urbanisation, nécessitant une évolution du PLUi pour envisager son ouverture.



La portion 192 correspond à une zone urbaine d'équipement existant (cimetière).



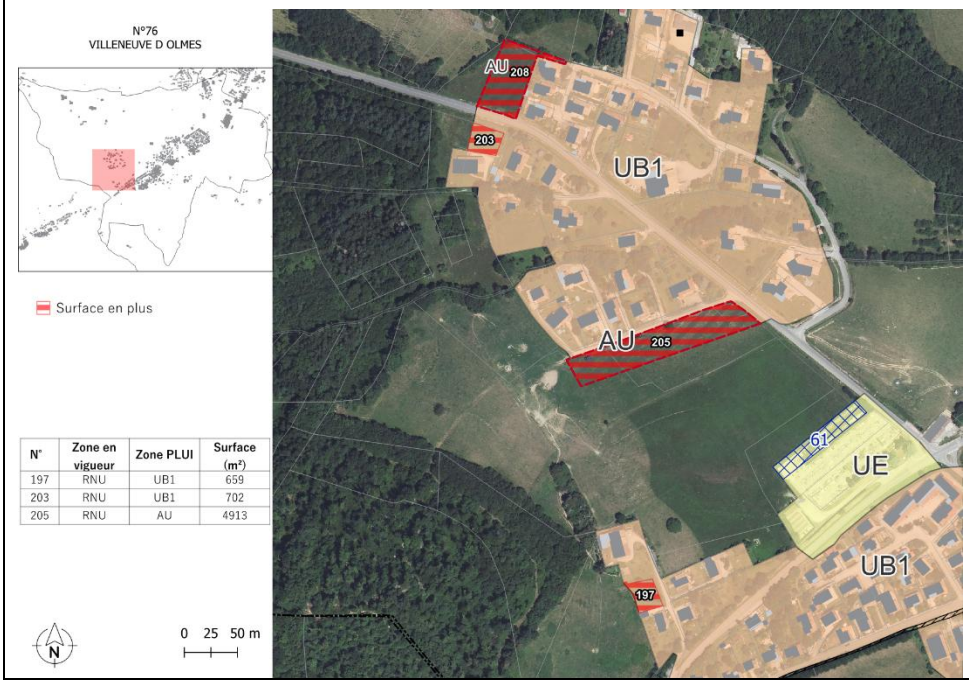


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
204	RNU	AUXS	10662
206	RNU	AUXS	4228
209	RNU	UX	15339

Les portions 209 et 210 intègrent des zones d'activités économiques existantes. La majorité de ces espaces sont déjà urbanisés. Les surfaces libres de constructions comprennent les zones d'accès avec les voies de desserte et les espaces de stationnement et de stockage.

La portion 211 correspond à une future extension de la zone d'activités attenante. Son périmètre fait l'objet d'une OAP afin d'encadrer des mesures d'aménagement.

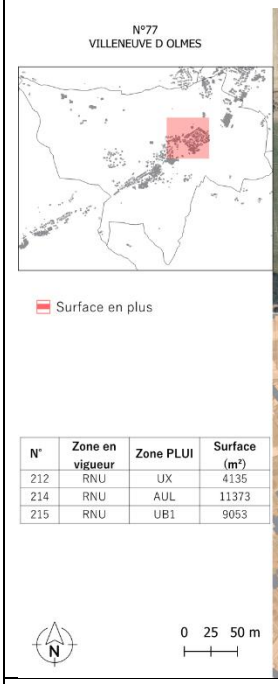
Les portions 204 et 206 sont classées en zone fermées à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.



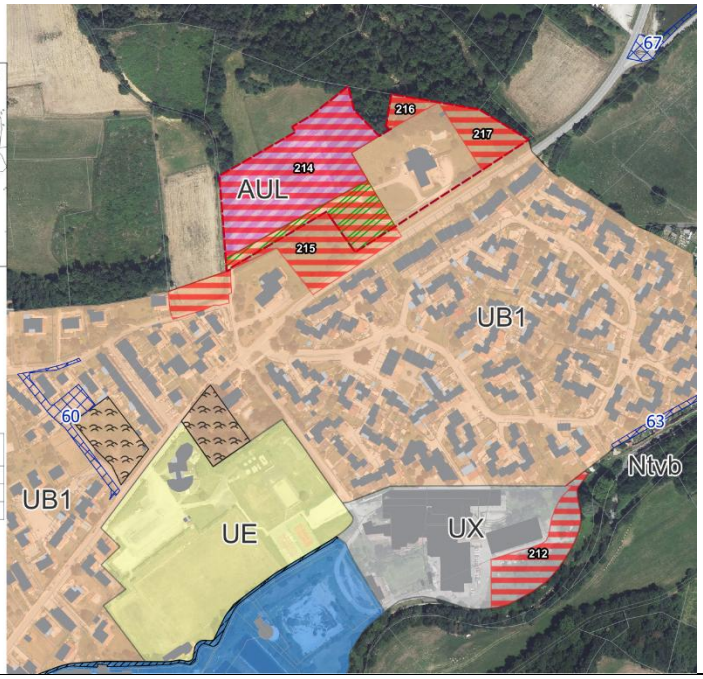
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
197	RNU	UB1	659
203	RNU	UB1	702
205	RNU	AU	4913

Les portions 197 et 203 ont été intégrées à la zone urbaine (UB1) afin de garantir la cohérence de la trame urbaine.

Les portions 205 et 208 correspondent à des zones d'extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel, propice à l'accueil de nouveaux logements en cohérence avec le scénario démographique intercommunal. Les sites sont concernés par des OAP sectorielles. Ces dernières ont pour objectif d'accompagner l'urbanisation dans la continuité de la zone existante et de veiller à son intégration notamment.



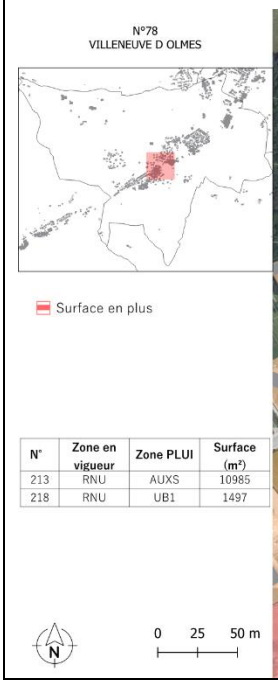
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
212	RNU	UX	4135
214	RNU	AUL	11373
215	RNU	UB1	9053



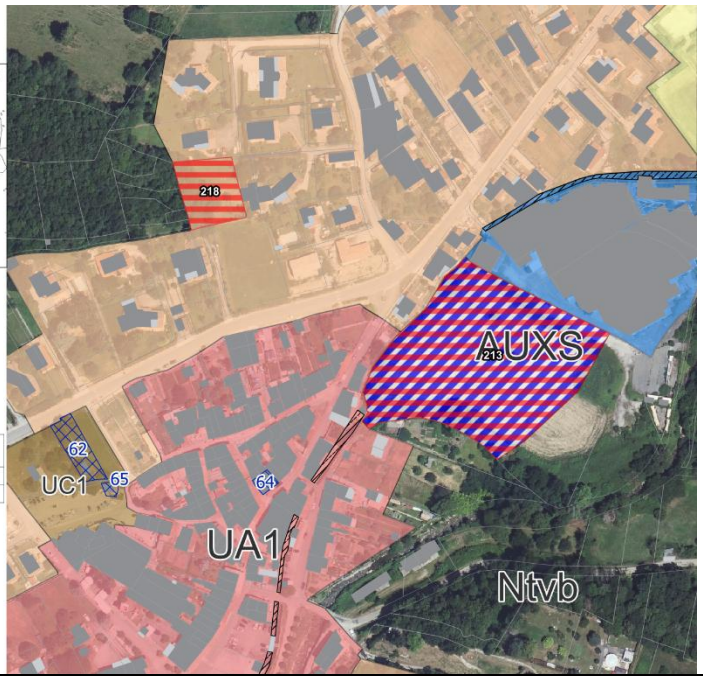
La portion 212 correspond à une petite surface de la zone d'activités économiques existante.

La portion 215 correspond à une zone d'extension à l'ouest et un jardin.

Les portions 214, 216 et 217 correspondent à la zone AUL à l'ouest et la zone UB1 à l'est. Elles intègrent une OAP à vocation de loisirs et de réinvestissement d'un bâtiment existant. Une partie de la zone est classée en terrain cultivé ou non bâti à préserver en zone urbaine.

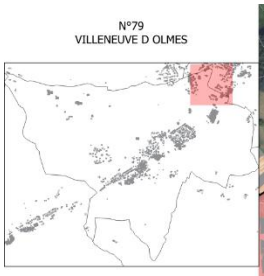


N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
213	RNU	AUXS	10985
218	RNU	UB1	1497



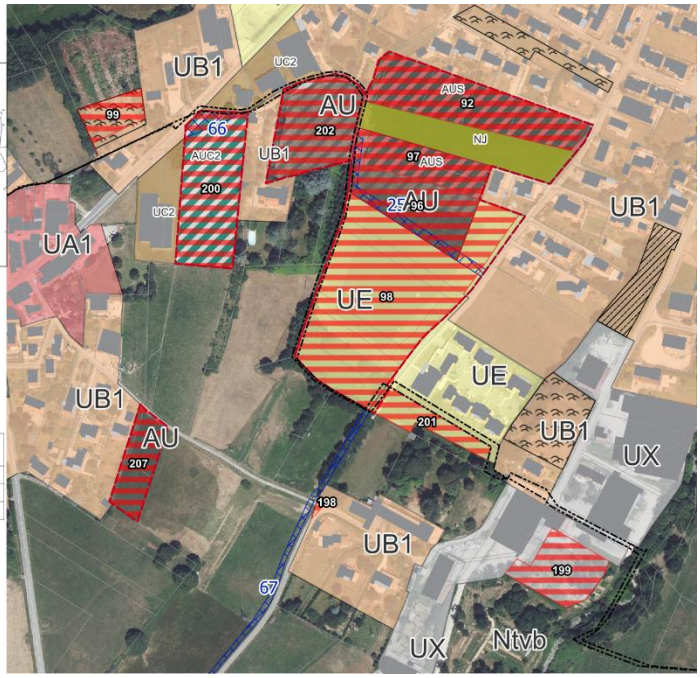
La portion 218 a été intégré à la zone UB1 dans un souci d'harmonisation de la trame urbaine. Il s'agit d'une dent creuse comprise dans le potentiel de densification à investir. Les parcelles au sud de la portion sont concernées par un permis de construire, justifiant d'autant plus l'intégration de la portion 190 à la zone urbaine.

La portion 213 désigne une future extension de la zone d'activités économiques existante. Celle-ci est classée en zone fermée à l'urbanisation et fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme pour permettre son urbanisation.



Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
92	RNU	AUS	8155
96	RNU	AU	5496
97	RNU	AUS	4134



0 25 50 m

Portion n°99 : il s'agit d'une petite extension de la zone urbaine de Villeneuve d'Olmes avec un seuil de densité minimal imposé afin de garantir un nombre de logement minimum sur le site.

Portion n°202 : il s'agit d'une extension urbaine de Villeneuve d'Olmes qui vise à créer de nouveaux logements. Le site est concerné par une OAP afin d'encadrer la desserte et la densité de la zone.

Portion n°200 : il s'agit d'un projet d'extension de la zone d'activités économiques sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

Portion n°207 : il s'agit d'une zone dédiée à la création de nouveaux logements sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone, sa connexion avec la commune et les projets voisins et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

Portion n°201 : Il s'agit d'une partie de la gendarmerie nationale. Il convient donc d'intégrer cette portion à la zone UE afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone.

Portion n°199 : Il s'agit d'un espace de plantation à vocation économique.

Portion n°198 : il s'agit de l'intégration d'un fond parcelle de 61 m² dans la zone UB1 afin de garantir la cohérence de la trame urbaine.