

JUSTIFICATION DES ZONES EN DISCONTINUITE DE L'URBANISATION

1. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...) ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Article L.151-13 du Code de l'urbanisme

La mise en place de STECAL sur le territoire de la Muse et des Rases du territoire peut s'avérer nécessaire dans la mesure où il s'agit d'un territoire rural vaste, dont l'attractivité saisonnière et le cadre de vie sont principalement dus à ses grands espaces naturels et particulièrement à la vallée du Tarn.

Le tourisme fait partie intégrante de l'économie locale, comme le signale le diagnostic territorial, et a vocation à être pérennisé et développé tel qu'indiqué dans le projet de territoire (cf. Orientations 5.7 et 5.8 du PADDi).

Ne s'agissant pas de projets d'urbanisation importants, ces secteurs ne font pas l'objet de demandes de dérogation à la Loi Montagne. Ils répondent par ailleurs au critère de « taille limitée ».

Le PLUi prévoit 10 STECAL, qui concernent neuf secteurs NL et un secteur Ax :

Les secteurs NL visent à conforter les activités touristiques en développant une offre d'accueil touristique. Il s'agit soit de création soit d'amélioration d'aires d'accueil existantes.

Rappel des dispositions réglementaires relatives aux occupations du sol admises :

Secteur NL1 :

Sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques dans la limite de 300 m² de surface au sol.

Secteur NL2 :

Sont autorisées les habitations légères de loisirs.

Dans tous les secteurs de la zone naturelle, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-Les affouillements et exhaussements liés à des aménagements d'intérêt général

-La restauration des bâtiments existants, sans changements de destination en dehors des bâtiments spécifiques inventoriés.

PADDI

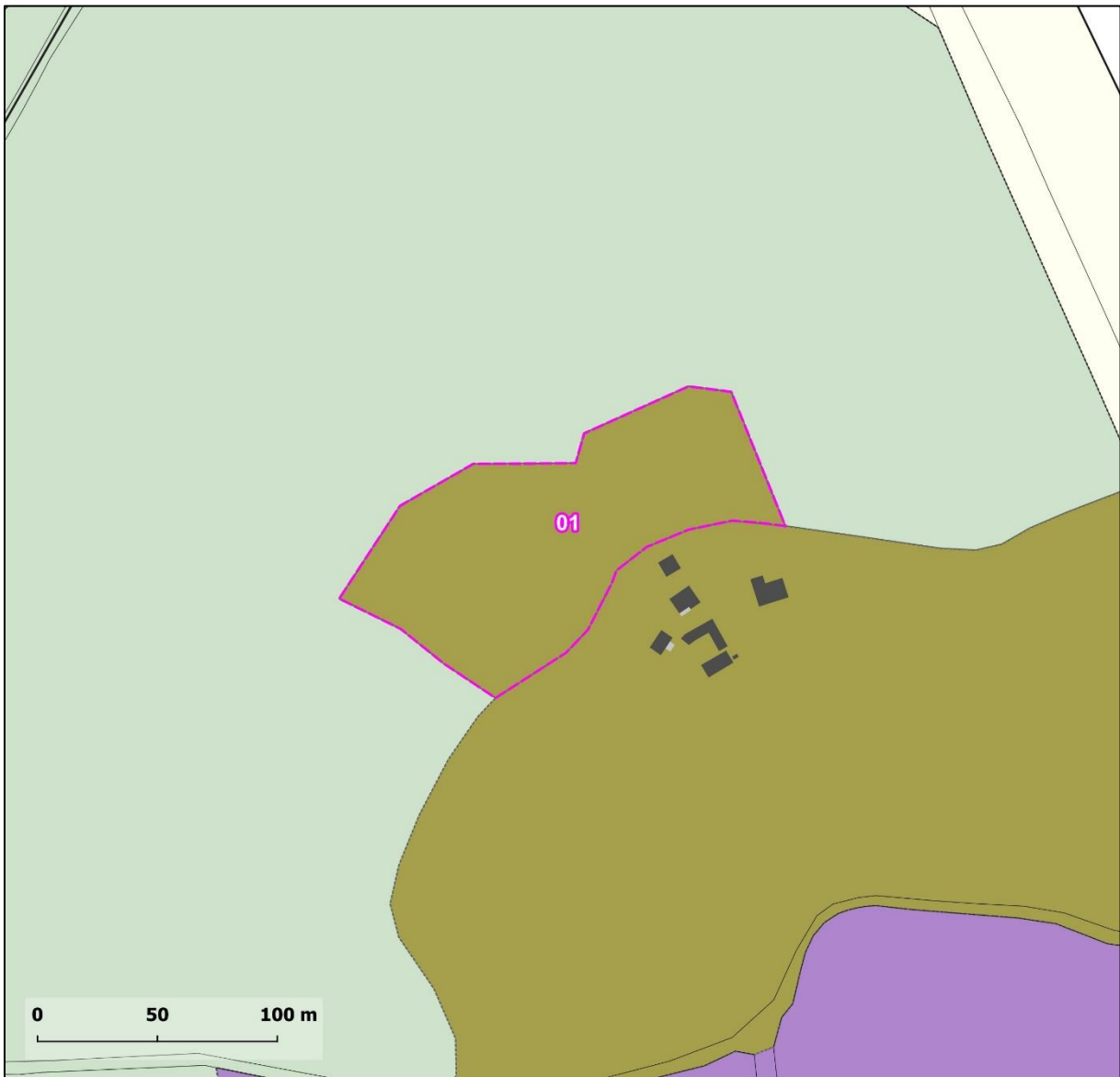
5.7 : Développer le tourisme et les activités de loisirs

5.8 : Augmenter et diversifier l'offre en matière d'hébergements touristiques

Le secteur Ax a pour objectif de permettre le développement d'une entreprise qui transforme des produits issus de l'agriculture locale, prétendant de l'AOP Pérail.

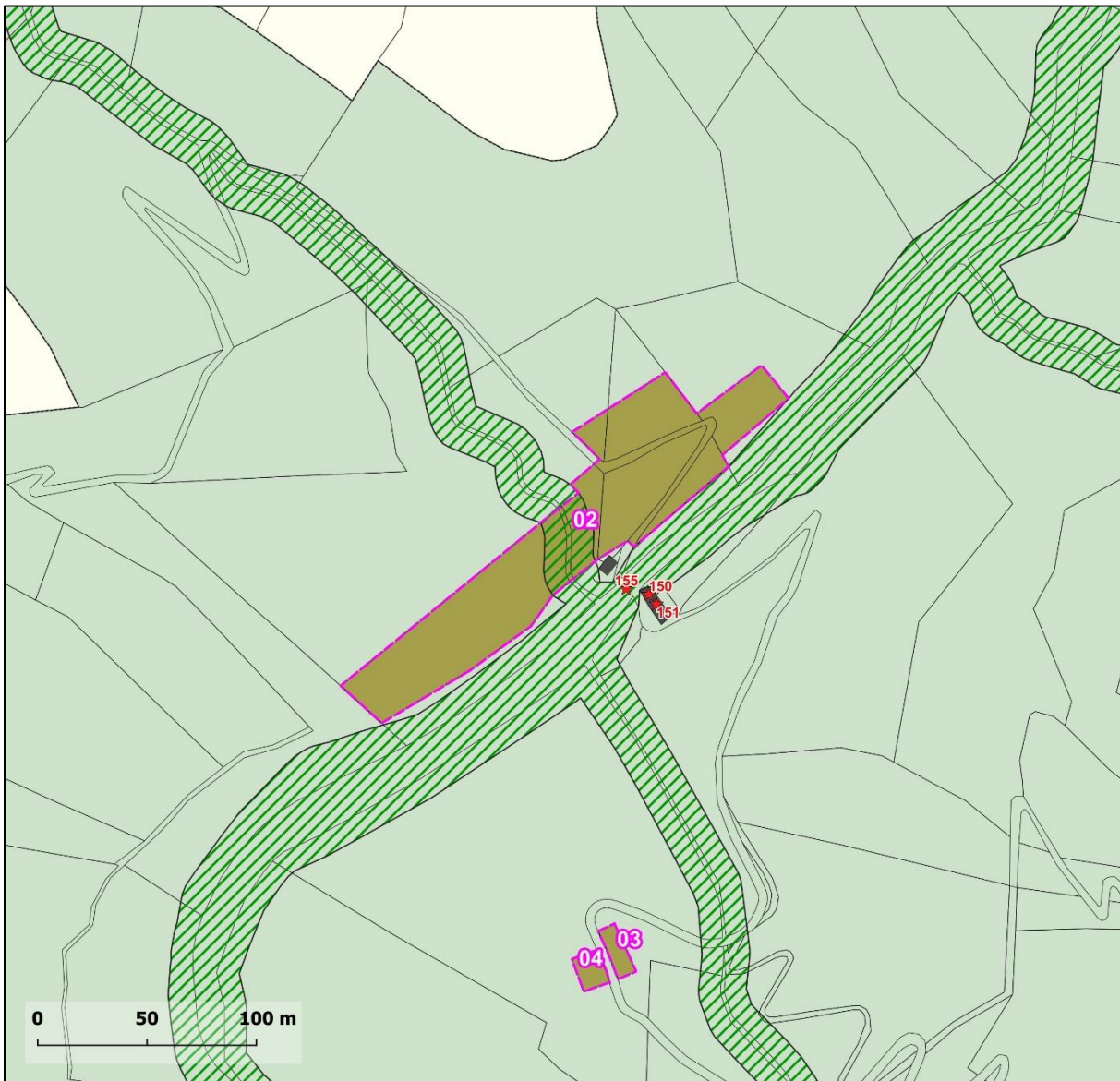
Il est ainsi autorisé les constructions industrielles et artisanales, ainsi que les bureaux.

Castelnau-Pegayrols – Les Bouscaillous – STECAL 1



Zone NL1 Superficie : 11 332 m² Projet d’hébergements touristiques	Justification Projet en extension d’un site de loisirs (karting, hébergements, buvette...). Il s’agissait d’une ancienne UTN. L’objectif est de renforcer l’offre en hébergement (type gîte ou motel) qui existe déjà sur place.
--	--

Lestrade-et-Thouels – La Sucarie – STECAL 2, 3 et 4



Zone NL2

Superficie : 8 649 m²

STECAL 2 : 8 245 m²

STECAL 3 : 202 m²

STECAL 4 : 202 m²

Projet d'accueil touristique

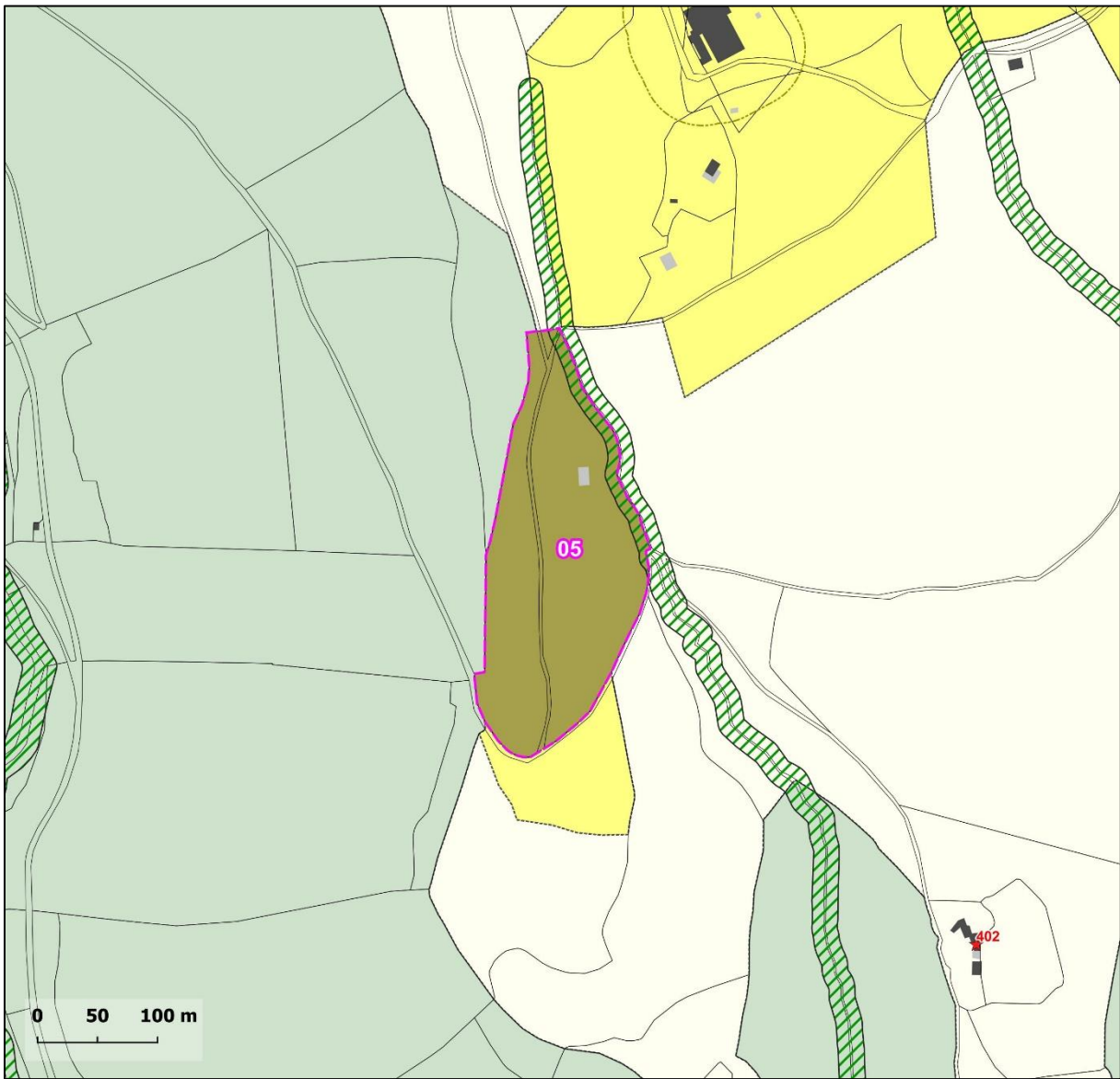
Justification

Projet d'implantation de tentes type safari de luxe, autour d'un ancien moulin acheté par les porteurs de projet.

Le STECAL 3 accueillera une zone de stationnement pour le site d'hébergement.

Le STECAL 4 accueillera un hangar de stockage pour les besoins d'entretien du site.

Verrières – La Blaquière – STECAL 5



Zone NL2

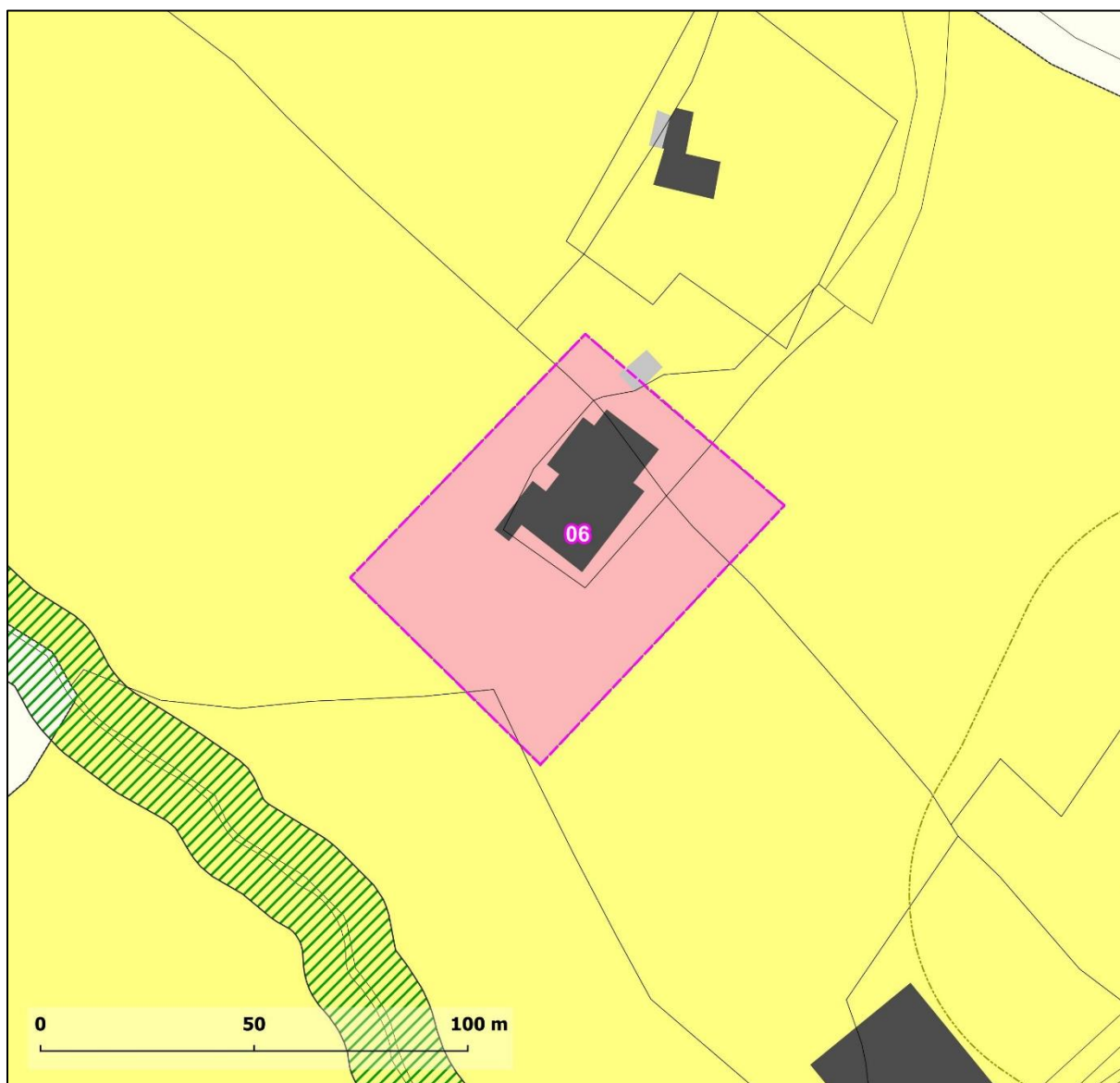
Superficie : 33 050 m²

Camping du Puech de la Blaquière

Justification

Aire naturelle de camping souhaitant accueillir des bungalows.
 Ces habitations légères de loisirs contribueront à améliorer la qualité d'accueil de ce site qui a vocation à devenir un camping.
 Le projet se fait dans le cadre d'une succession et a pour but de pérenniser l'activité touristique du site.

Verrières – La Blaquière – STECAL 6



Zone Ax

Superficie : 5 028 m²

Extension d'un bâtiment
 d'activité existant

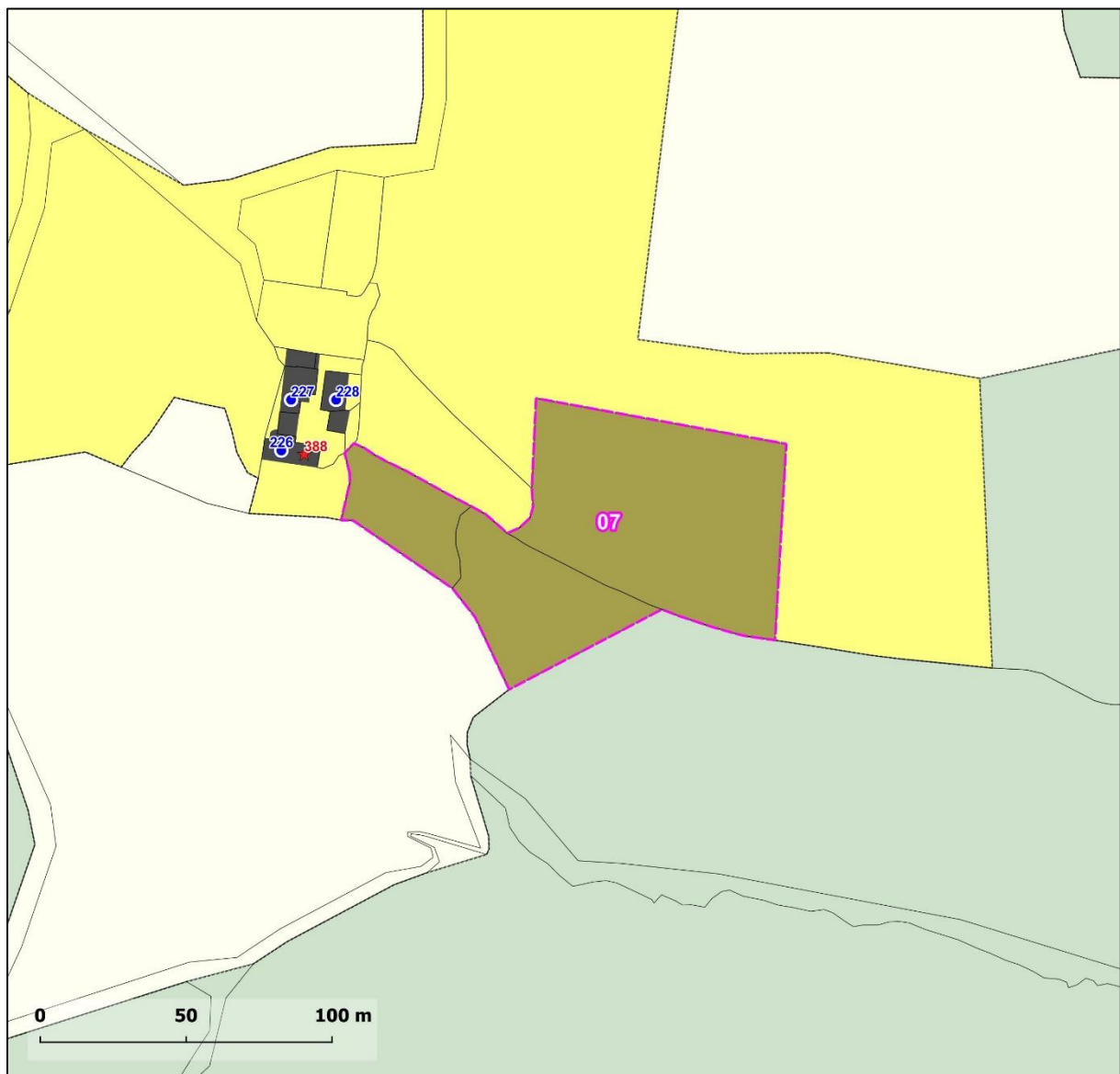
Justification

La fromagerie Dombre connaît un développement conséquent qui a mené à une demande de dérogation à la Loi Montagne pour un projet conséquent plus au Nord.

Ce STECAL concerne la fromagerie actuelle. Il est destiné à permettre une nouvelle extension (une première extension est en cours) afin de pérenniser l'activité également sur ce site qui ne sera pas abandonné.

Les possibilités de développement restent limitées.

Verrières – La Rouquette – STECAL 7



Zone NL2

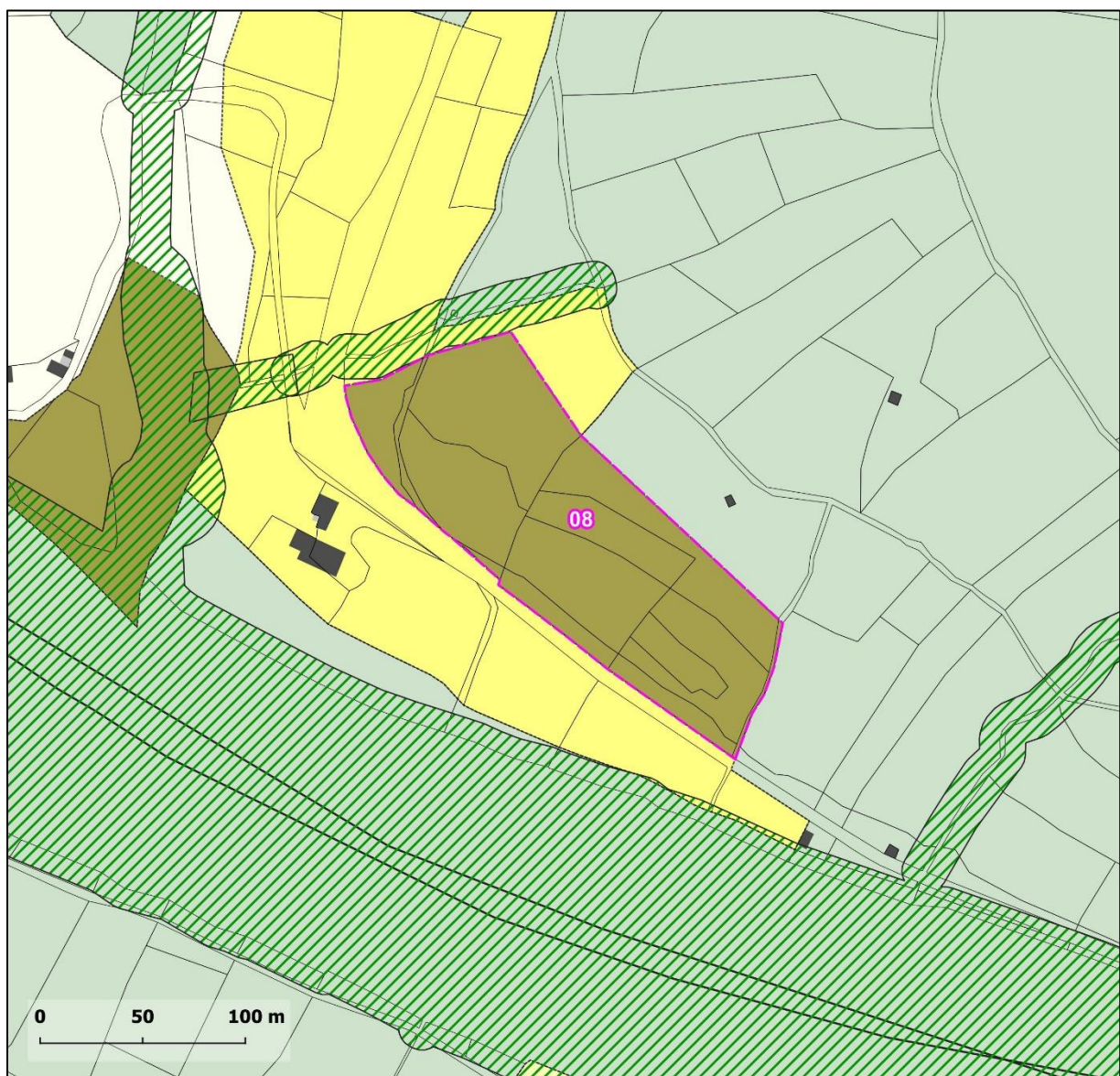
Superficie : 8 541 m²

Projet d'accueil touristique

Justification

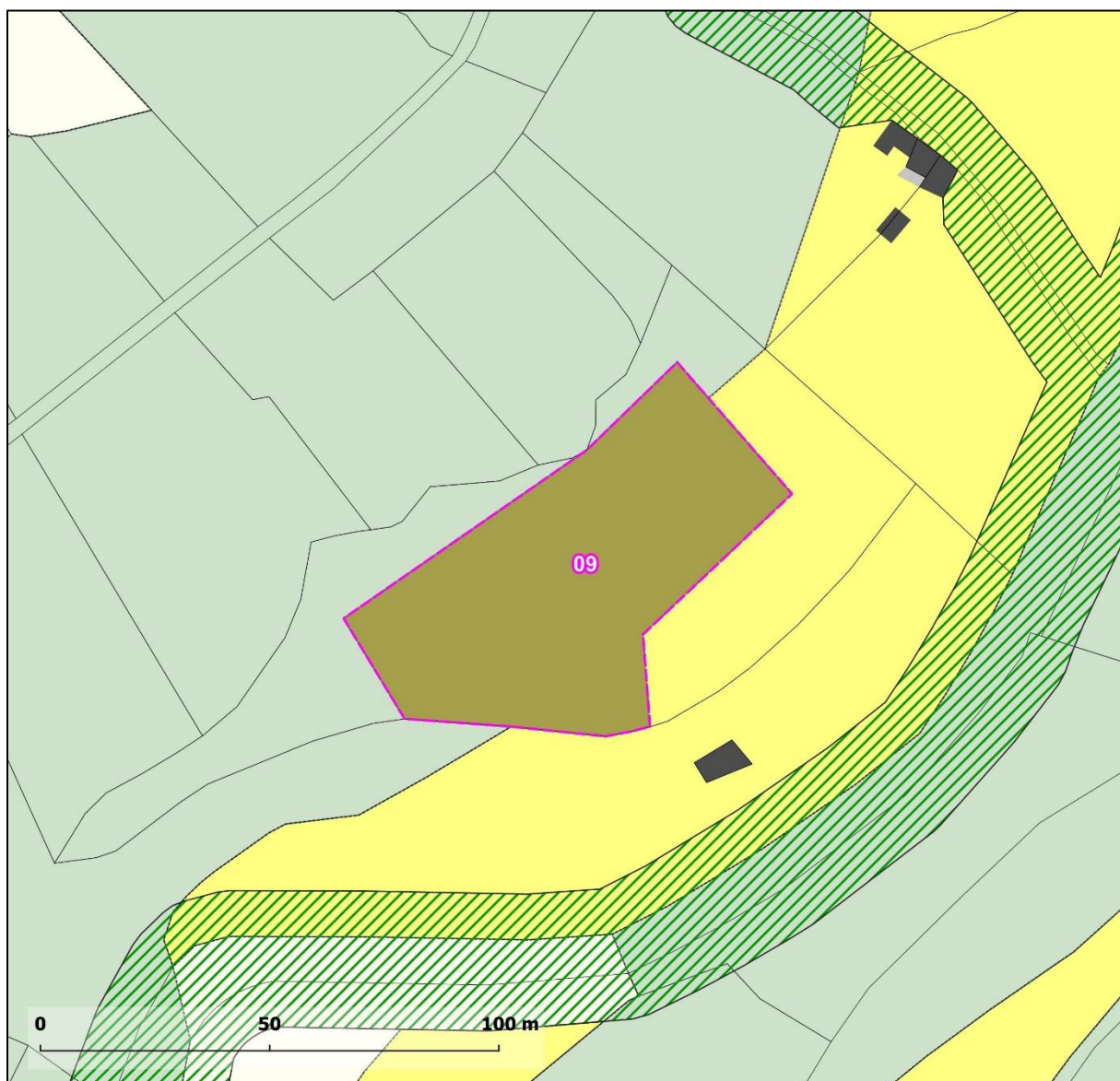
Projet agro-touristique avec installation d'habitations légères de loisir de type HLL dans le cadre d'un PRL.

Viala-du-Tarn – Le Nauq – STECAL 8



Zone NL2 Superficie : 18 393 m²	Justification Projet d'agritourisme en lien avec une activité de maraîchage et de commercialisation (circuit court), ainsi que d'accueil touristique avec la création de plusieurs chalets sur le modèle d'un Parc Résidentiel de Loisirs.
--	---

Viala-du-Tarn – Le Nauq – STECAL 9



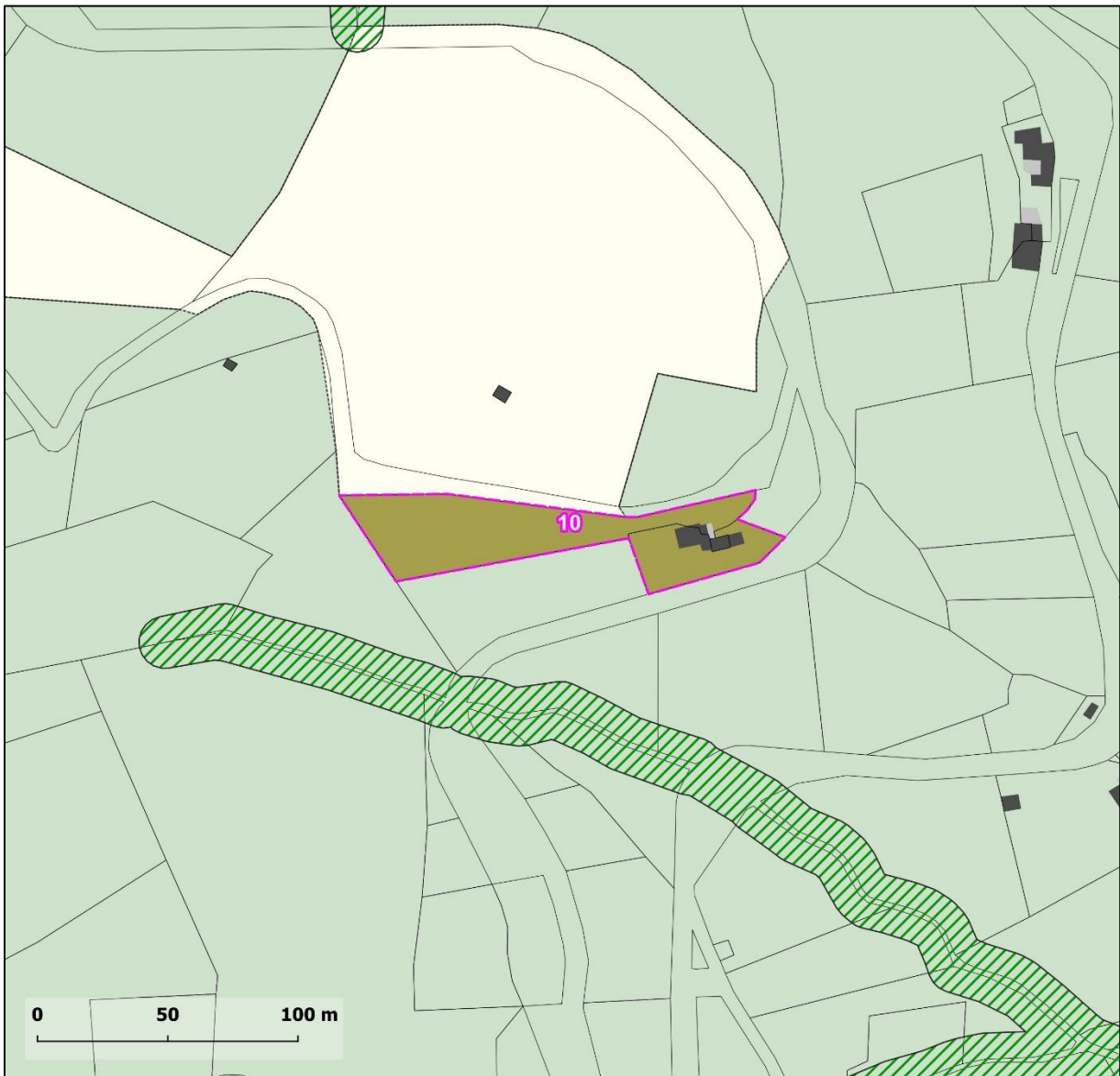
Zone NL2

Superficie : 3 947 m²

Justification

Projet d'agritourisme en lien avec une activité de maraîchage et de commercialisation (circuit court), ainsi que d'accueil touristique avec la création de plusieurs chalets sur le modèle d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

Le Truel – Bousquet – STECAL 10



Zone NL2	Justification
Superficie : 3 709 m²	Le projet s’inscrit dans le cadre de la valorisation touristique du territoire avec la réalisation d’un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) doté de 4 Habitations Légères de Loisirs (HLL). Elles sont associées à un bâtiment existant, propriété du porteur de projet privé, qui abrite les commodités.

2. Dérogations à la Loi Montagne

Le territoire de la Communauté de communes de la Muse et des Raspes du Tarn est entièrement soumis à la loi Montagne, selon laquelle le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en continuité du bâti existant :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. » (Art. L.122-5 du Code de l'urbanisme)

L'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme précise cependant :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »

Le PLUi a fait l'objet **de 6 dérogations à la Loi Montagne** qui concernent les zones suivantes (voir dossier en annexe) :

- **AX : zone agricole à vocation d'activité économique**

Ce secteur comprend deux zones destinées à accueillir des activités économiques en discontinuité de l'urbanisation :

- Développement d'une fromagerie à Verrières

- **Nph : zone naturelle dédiée à un champ photovoltaïque**

Ce secteur comprend deux zones en discontinuité de l'urbanisation :

- Création d'une ferme photovoltaïque à Saint-Beauzély (Azinières)
- Création d'une ferme photovoltaïque à Verrières

- **1AU : secteur à urbaniser à vocation d'habitat**

Ce secteur compte une zone en discontinuité de l'urbanisation :

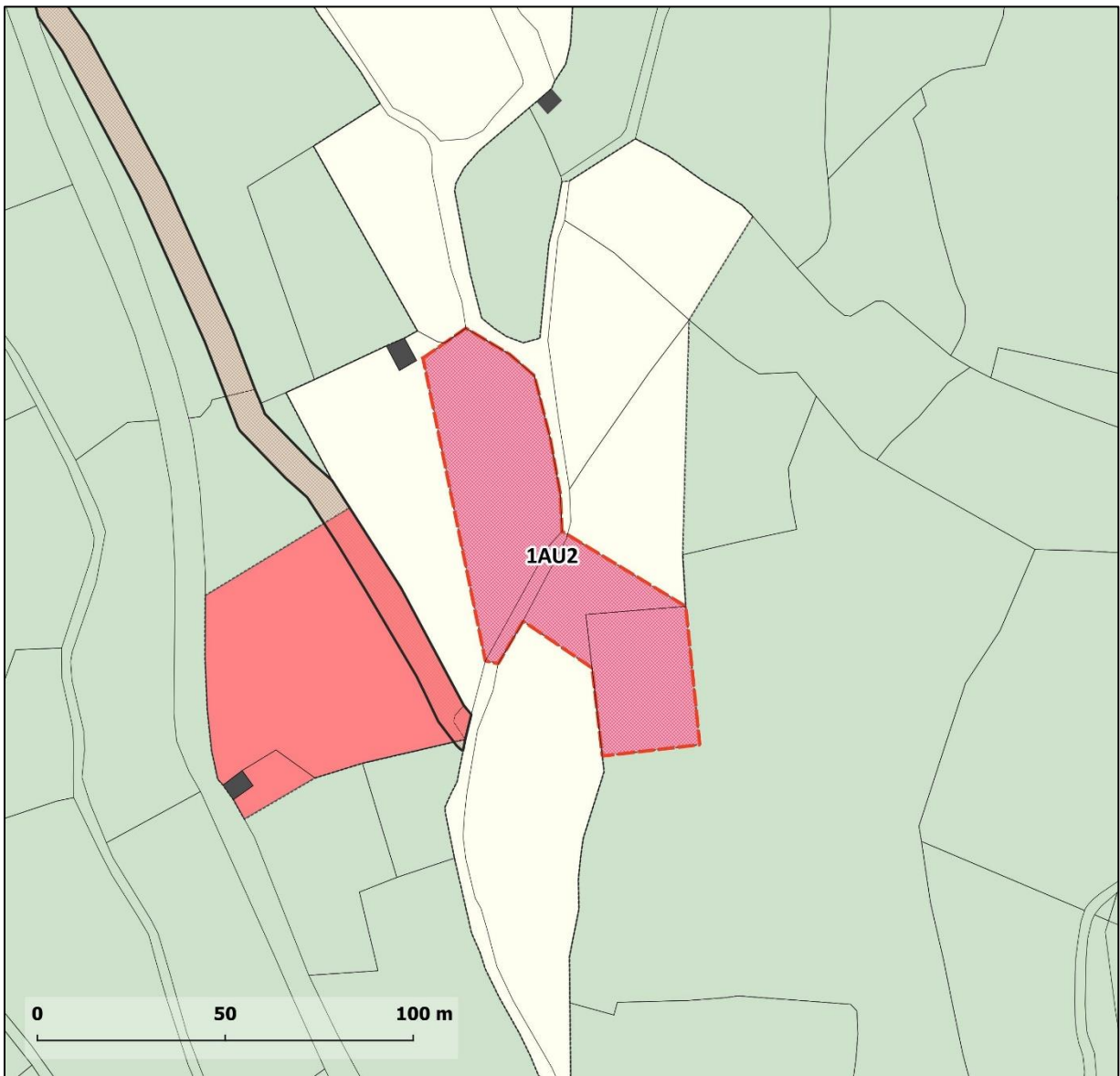
- Développement du centre village d'Ayssènes

- **1AUx : secteur à urbaniser à vocation d'activités**

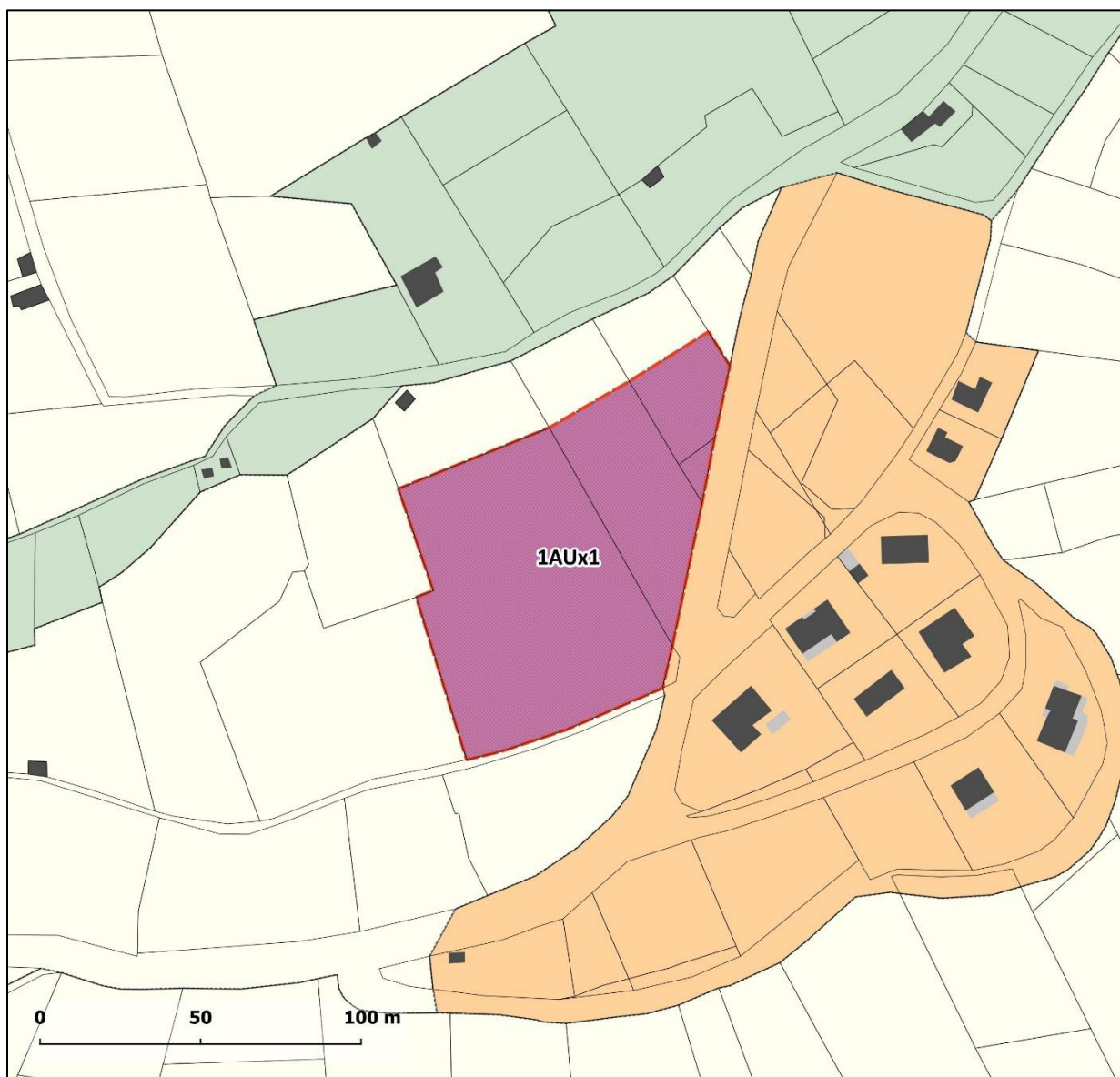
Ce secteur compte une zone en discontinuité de l'urbanisation :

- Création d'une zone artisanale à Broquiès
- Développement d'une activité artisanale au Truel (Costecalde)

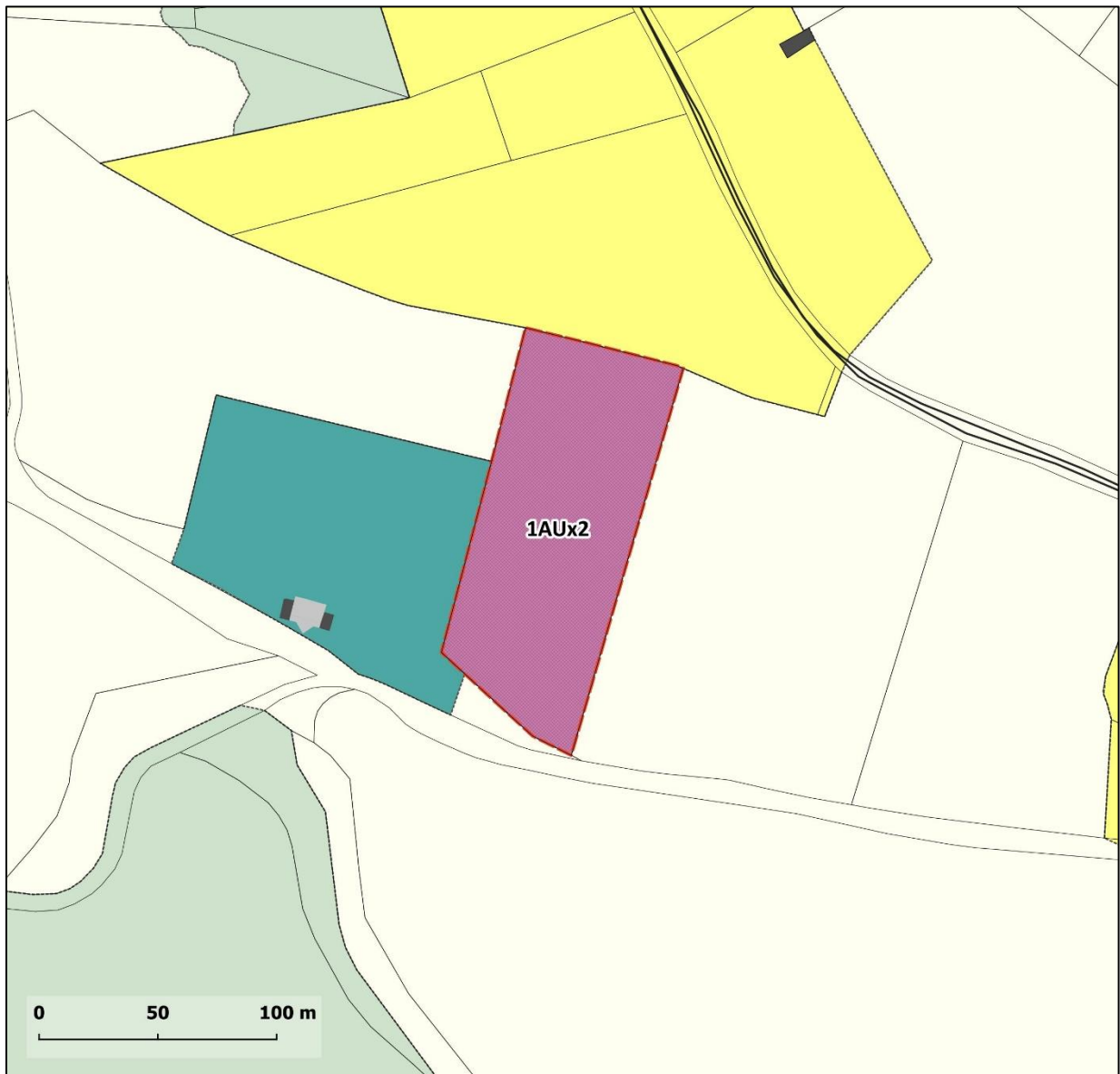
Ayssènes – Quartier résidentiel



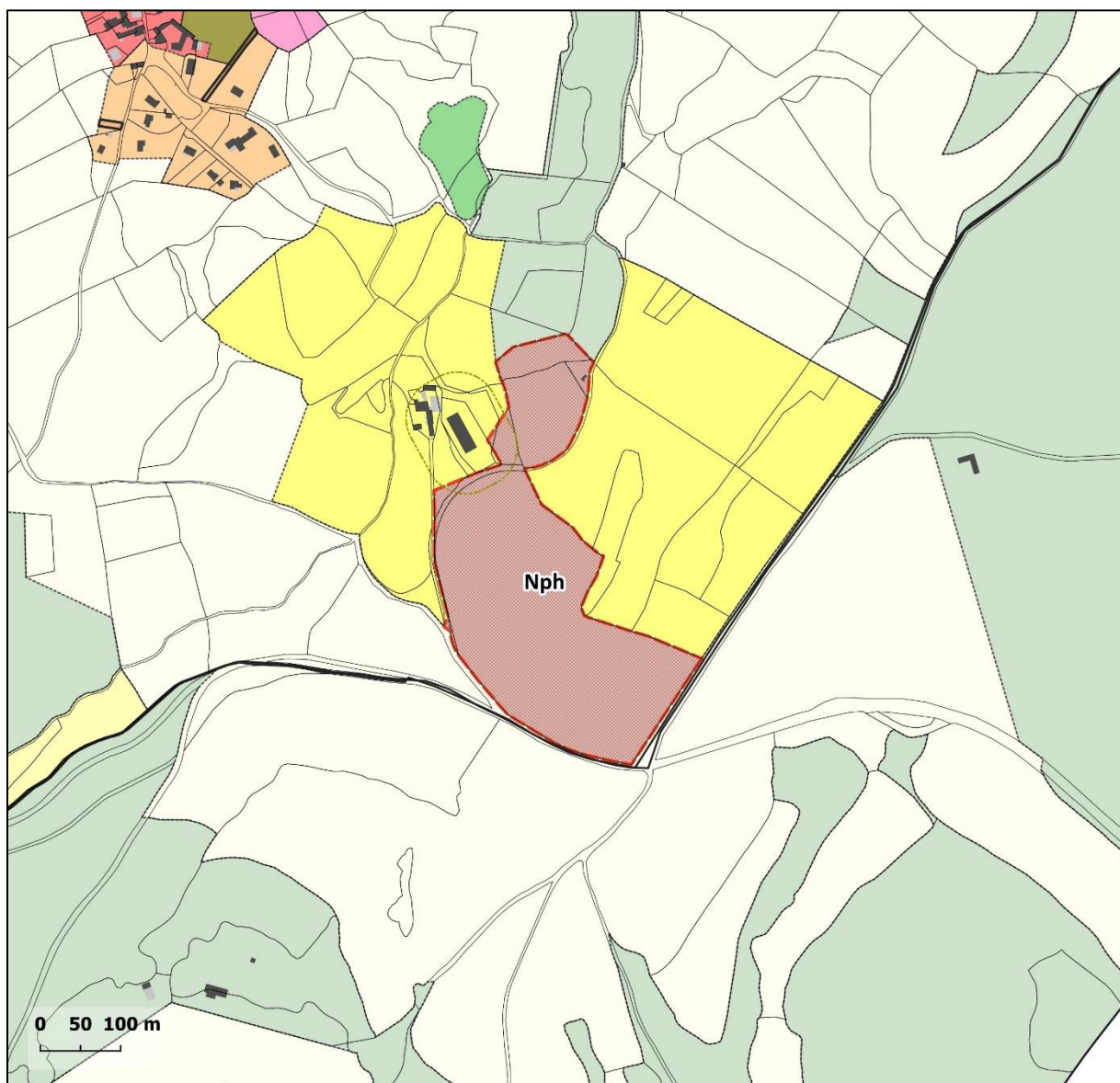
Broquiès – Zone artisanale



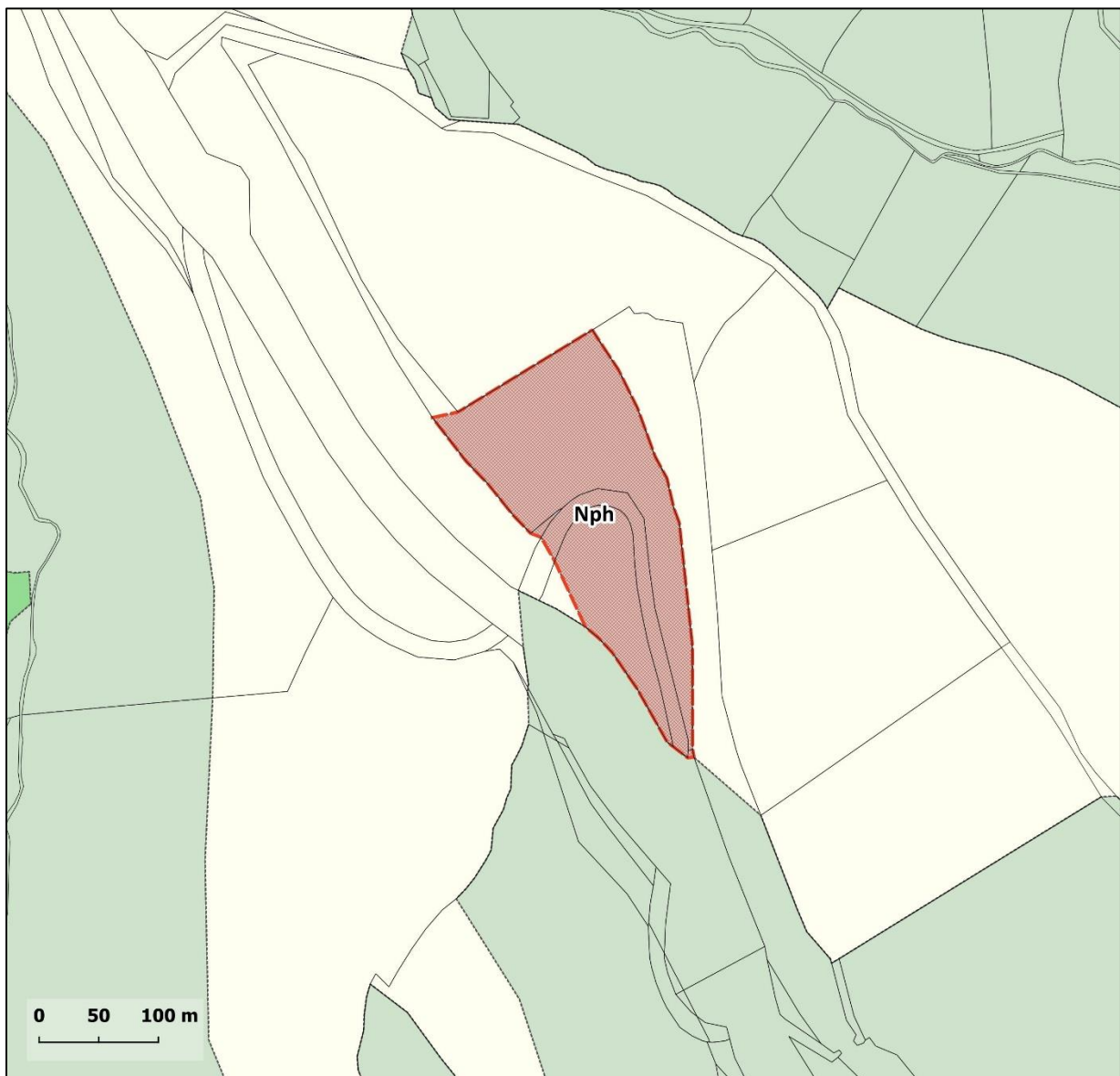
Le Truel – Costecalde



Saint-Beauzély – Centrale photovoltaïque



Verrières – Centrale photovoltaïque



Verrières – Projet de nouvelle fromagerie (entreprise Dombre)

