

PLUI DES TERRES D'AURIGNAC



PLUI PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Notifiée le :

Approuvée le :

NOTICE EXPLICATIVE

1

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLUI peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application des dispositions de l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas :

- Autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- De majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

OBJET ET LEGITIMITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

La modification simplifiée porte sur :

- L'adaptation du règlement si nécessaire
- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme d'une chapelle désaffectée sur la commune de CASSAGNABERE-TOURNAS
- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme du foyer Populaire et de l'ancienne école communale sur la commune de BOUSSAN
- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme d'un ancien bâtiment agricole sur la commune d'AURIGNAC
- le classement de la parcelle ZN 25 en Espace Boisé Classé suite à la demande de la DREAL, dans le cadre d'une mesure compensatoire – Evitement-Réduction-Accompagnement-Compensation relatives aux espèces protégées, sur la commune de LATOUE

La modification simplifiée a été prescrite par délibération en conseil communautaire le 21/10/2021

La modification est compatible avec le PADD au travers de :

→ **Axe 2** : « Les Terres d'Aurignac, territoire rural commingeois d'exception : pérenniser le cadre de vie de qualité, valoriser le patrimoine naturel et bâti, les paysages structurants... ferments de l'attractivité des communes » ;

▪ **Objectif N°1** : « Respecter et protéger les milieux naturels remarquables » :

- **Orientation N°1** : « Valoriser les patrimoines naturels riches, historiques et agricoles » décliné en 2 points : « Permettre la restauration de patrimoine traditionnel et Permettre une architecture diversifiée en adéquation avec le site receveur et la réutilisation d'anciens bâtiments par le changement de destination ».
- **Orientation N°2** : « Conserver l'unité des grands ensembles naturels, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité » décliné en 2 points : 'Protéger les massifs boisés significatifs (Forêt de Fabas, de Mauboussin...) et protéger la ripisylve* (Nère, Louge, Noue...) et les milieux naturels vulnérables de tout développement urbain ou des risques de sur-fréquentation (boisements, fonds de vallons, espaces agricoles de qualité...) »

▪ **Objectif N°2** : « Conforter et maintenir les identités paysagères de la CCTA et préserver les éléments du patrimoine paysager »

- **Orientation N°1** : « Repérer et désigner les éléments de

patrimoine (fermes, maisons de maîtres, maisons de bourg...) en vue de leur préservation. »

- **Orientation N°2** : « Repérer le cas échéant au cœur des espaces agricoles les constructions isolées et le bâti de caractère en vue de sa préservation, voire de sa reconversion afin de limiter l'abandon de bâtiments agricoles devenus inutiles pour l'agriculture. »

Par ailleurs, la modification :

- ne réduit pas d'espace boisé classé ni une zone naturelle et forestière. Au contraire, elle crée un Espace boisé suite à la demande de la DREAL, dans le cadre d'une mesure compensatoire – Evitement-Réduction-Accompagnement-Compensation relatives aux espèces protégées, sur la commune de LATOUE ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- n'a pas pour objectif de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, le recours à la procédure de modification simplifiée est légitime.

MODIFICATIONS DES PIECES DU PLUI

La modification simplifiée du PLUi des Terres d'Aurignac a pour objet :

- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme d'un bâtiment existant situé en zone Agricole (A) afin qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de CASSAGNABERE-TOURNAS
- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme de deux bâtiments existants situés en zone Naturelle (N) afin qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de BOUSSAN
- le repérage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme d'un bâtiment existant situé en zone Agricole (A) afin qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination sur la commune d'AURIGNAC
- le classement de la parcelle ZN 25 en Espace Boisé Classé suite à la demande de la DREAL, dans le cadre d'une mesure compensatoire – Evitement-Réduction-Accompagnement-Compensation relatives aux espèces protégées, sur la commune de LATOUE

Cette modification simplifiée nécessitera donc d'adapter le règlement graphique et écrit du PLUi des Terres d'Aurignac.

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLUI

La modification simplifiée N°1 du PLUI des Terres d'Aurignac a pour objectif d'adapter le règlement graphique

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent 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.

En conséquence, le projet de modification simplifiée vise à désigner 4 bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Les nouveaux changements de destination sont soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Selon l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

1. Le repérage de quatre nouveaux bâtiments

Quatre nouveaux bâtiments ont été désignés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour mémoire, en zone agricole, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Cela porte à 68 le nombre de bâtiments désignés à ce titre sur le territoire intercommunal.

Identification de deux bâtiments sur la commune de Boussan : l'ancien Foyer Populaire et l'ancienne école.

Bien qu'étant situés dans le bourg de Boussan, ces 2 bâtiments sont classés en zone naturelle (N) du fait des risques liés aux inondations (Carte Informatrice des zones inondables). Le Foyer Populaire est partiellement concerné par ce risque (zone bleue), mais l'ancienne école est en totalité située en zone rouge (aléa fort en crue exceptionnelle).

Les règles relatives aux différents aléas devront être appliquées dans le cadre des changements de destination. Pour rappel : en zone urbanisée d'aléa fort, le règlement stipule que sont interdits les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, d'hébergement ou d'habitation. En zone bleue, le niveau des « Plus Hautes Eaux Connues » (PHEC) devra être respecté.

Les changements de destinations ne devront pas augmenter l'exposition à la vulnérabilité des biens et des personnes.



Identification du Foyer populaire (parcelle ZC48) : imposante bâtisse de caractère au passé emblématique, ce bâtiment présente des atouts incontestables qui justifient son identification. Ce bâtiment n'a aucune vocation agricole et sa réhabilitation permettra sa sauvegarde et améliorera la physionomie du village.

Son état de conservation, ses dimensions et sa localisation au cœur du bourg, juste à côté de la mairie et d'un espace public permettant le stationnement des véhicules, la présence d'un trottoir sécurisant la circulation des piétons, permettent d'envisager sa valorisation dans de nombreux domaines (commerces, activités de service, logements, hébergement...).

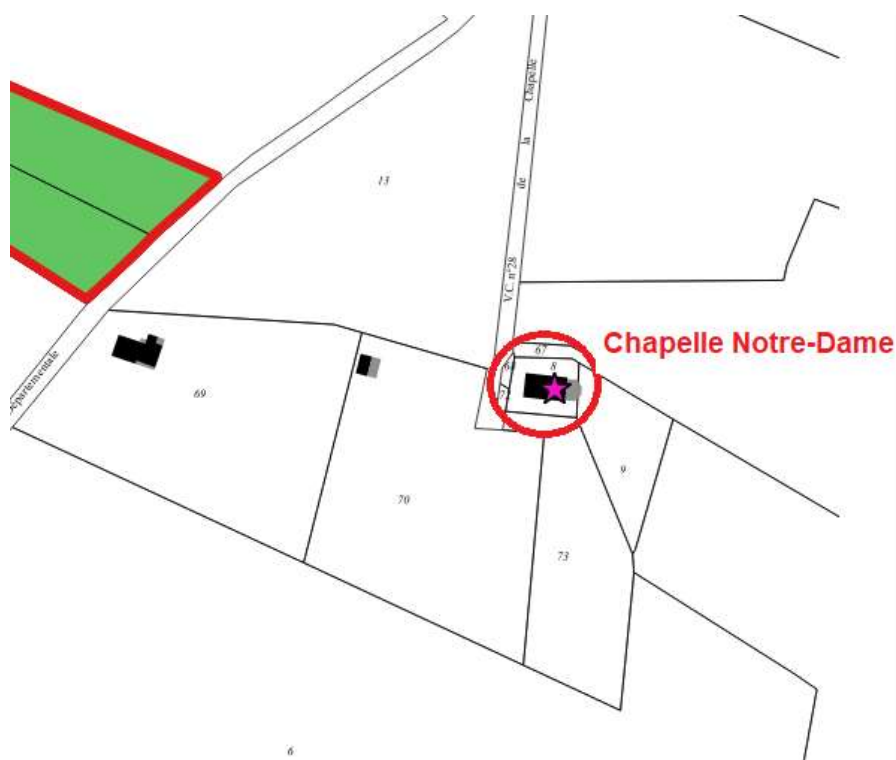


Identification de l'ancienne école (parcelle ZC42) : également situé dans l'enveloppe urbaine du bourg-centre, ce beau bâtiment présente des atouts indéniables : localisation, dimensions importantes, possibilité de stationnement. Un projet de valorisation de ce patrimoine communal est actuellement envisagé par la commune (création d'un café associatif, le premier niveau servira de zone refuge en cas d'inondation) .

Ce bâtiment n'a aucune vocation agricole et sa réhabilitation permettra sa sauvegarde et améliorera la physionomie du village. Si le projet de café associatif se concrétise cela aura également un impact intéressant en développant la convivialité et la vie sociale du village et même au-delà.



Identification d'un bâtiment sur la commune de Cassagnabère-Tournas : chapelle Notre dame



Située au bout de la VC n°28 (voie de la chapelle), cette charmante chapelle désaffectée (parcelle WT8) est identifiée par le PLU antérieur au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme en tant

qu'élément du patrimoine vernaculaire du territoire (n°LPH1) mais n'avait pas été identifiée pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. Elle a fait l'objet d'un début de réhabilitation (reprise de maçonnerie, toiture) qui n'a pas abouti, la laissant notamment sans menuiserie, ce qui compromet sa pérennité. De par son intérêt architectural et paysager, sa restauration est un enjeu important pour le territoire et justifie son identification dans le cadre de la présente modification simplifiée ;



Identification d'un bâtiment sur la commune d'Aurignac : ancien bâtiment agricole

Le bâtiment concerné est situé à 1 km au sud du cœur de ville d'Aurignac, au lieu-dit Moundo. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole de 130m² appelé aujourd'hui le Pré-haut, implanté sur la parcelle d'une ancienne exploitation agricole en cours de transformation en tiers-lieu. Ce bâtiment est prévu pour être un espace de travail polyvalent pouvant accueillir des activités agro-écologiques, sociales et culturelles.



Le pré-haut (ancien bâtiment agricole)

2. L'inscription d'un nouvel espace boisé classé

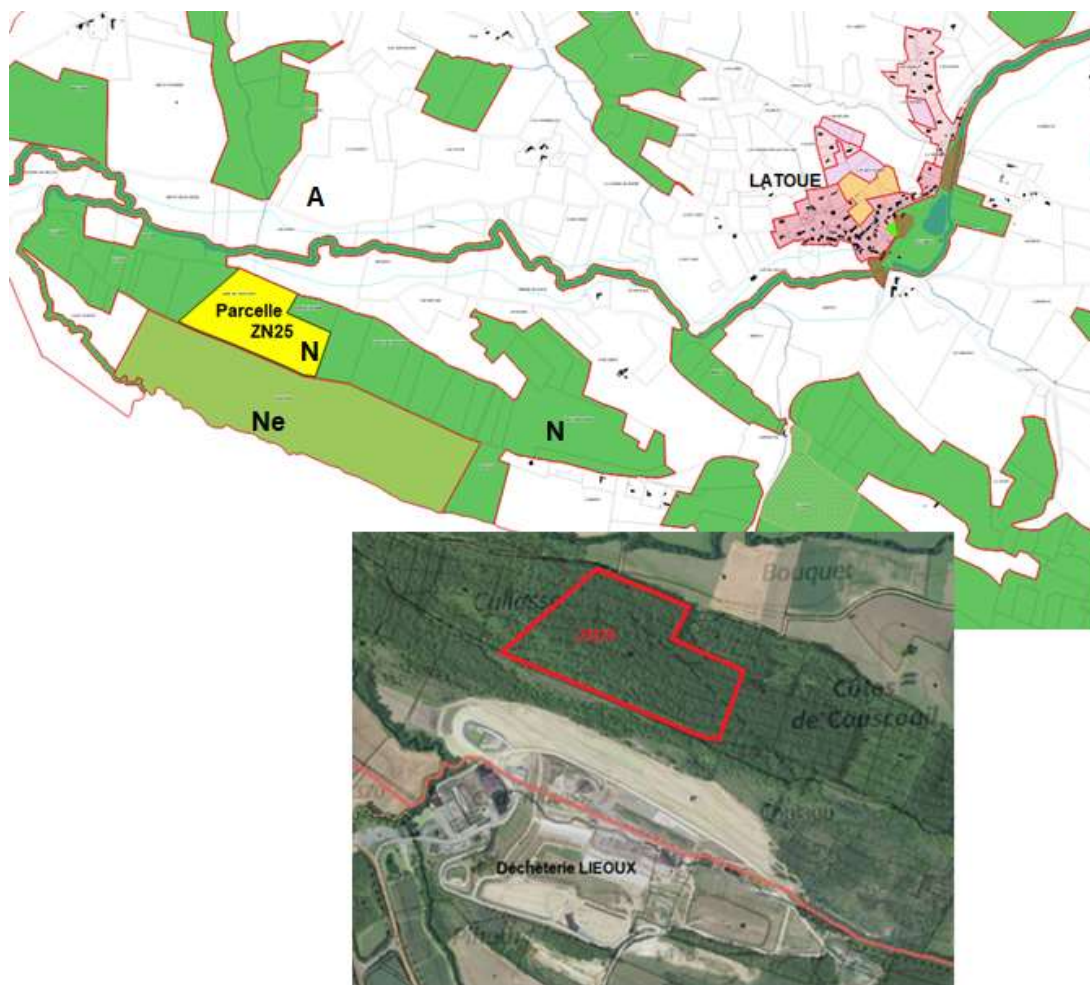
Commune de LATOUE : classement de la parcelle ZN 25 en Espace Boisé Classé suite à la demande de la DREAL, dans le cadre d'une mesure compensatoire – Evitement-Réduction-Accompagnement-Compensation relatives aux espèces protégées en lien avec les évolutions de la déchèterie et du centre d'enfouissement situés sur les territoires de Liéoux et Latoue et exploités par le SIVOM Saint-Gaudens/Montréjeau/Aspe/Magnoac (ci-dessous extrait annexe 3 de l'arrêté N°31-2018-08).

Annexe 3 de l'arrêté n°31-2018-08

MC5	Vieillessement naturel des forêts	Chiroptères, Oiseaux (rapaces notamment), Coléoptères saproxyliques	Créer de nouveaux habitats/refuges pour la faune, augmenter la biodiversité et favoriser la venue d'espèces	Laisser se développer naturellement la forêt, sans aucune intervention (pas de coupe, aucun ramassage du bois mort). La parcelle cadastrale Latoue 25 ne sera plus exploitée et maintenue en « réserve biologique » (environ 11 ha). Au fil des années, de nombreux micro habitats vont se développer comme les fissures et les cavités pour les chouettes, les chiroptères et les coléoptères saproxyliques, les arbres seront plus imposants et pourront éventuellement servir d'aire pour les rapaces, ... Pour garantir la pérennité de la mesure, la parcelle de forêt sera classée en tant qu'« espace boisé classé » (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) et sera inscrite en zone N du PLU de Latoue, lors de sa prochaine révision.	Classement EBC et N du PLU : lors de la prochaine révision Pour l'ensemble de la mesure : dès la signature de l'arrêté et jusqu'à la fin de l'exploitation du site, sur 30 ans minimum.
-----	-----------------------------------	---	---	---	--

En conséquence cette parcelle boisée de 11,32 ha située à l'extrême sud-ouest du territoire intercommunal, est protégée au titre de l'article L.113-1 du CU par la présente modification. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation

de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

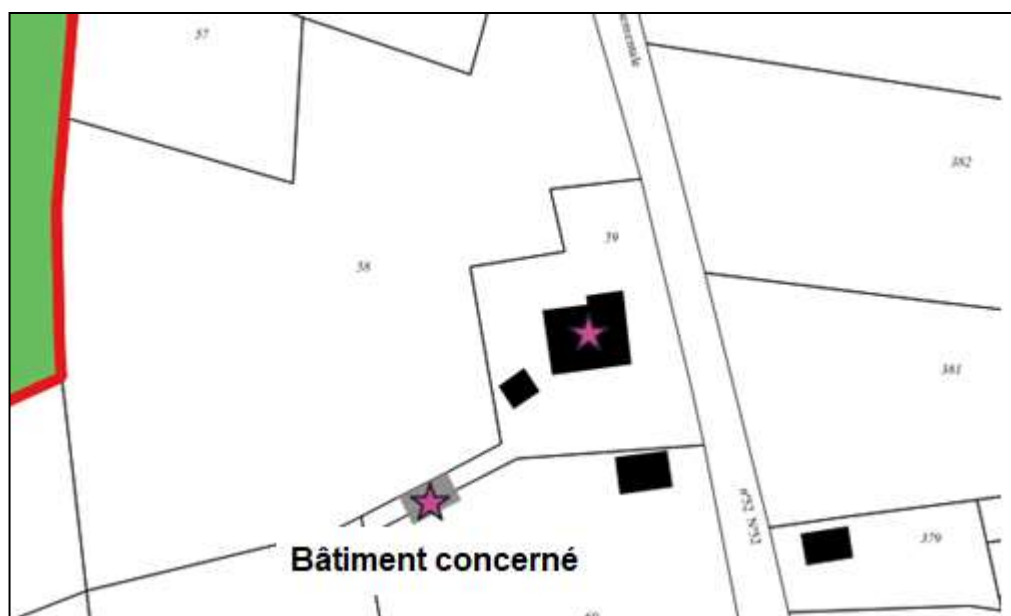


Zone A : Zonage après révision allégée (extrait)

Cassagnabère-Tournas : identification au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme de l'ancienne chapelle Notre-Dame (également identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLU antérieur).



Aurignac : Identification au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme d'un ancien bâtiment agricole.



Zone A : Règlement après révision allégée (*extrait*)

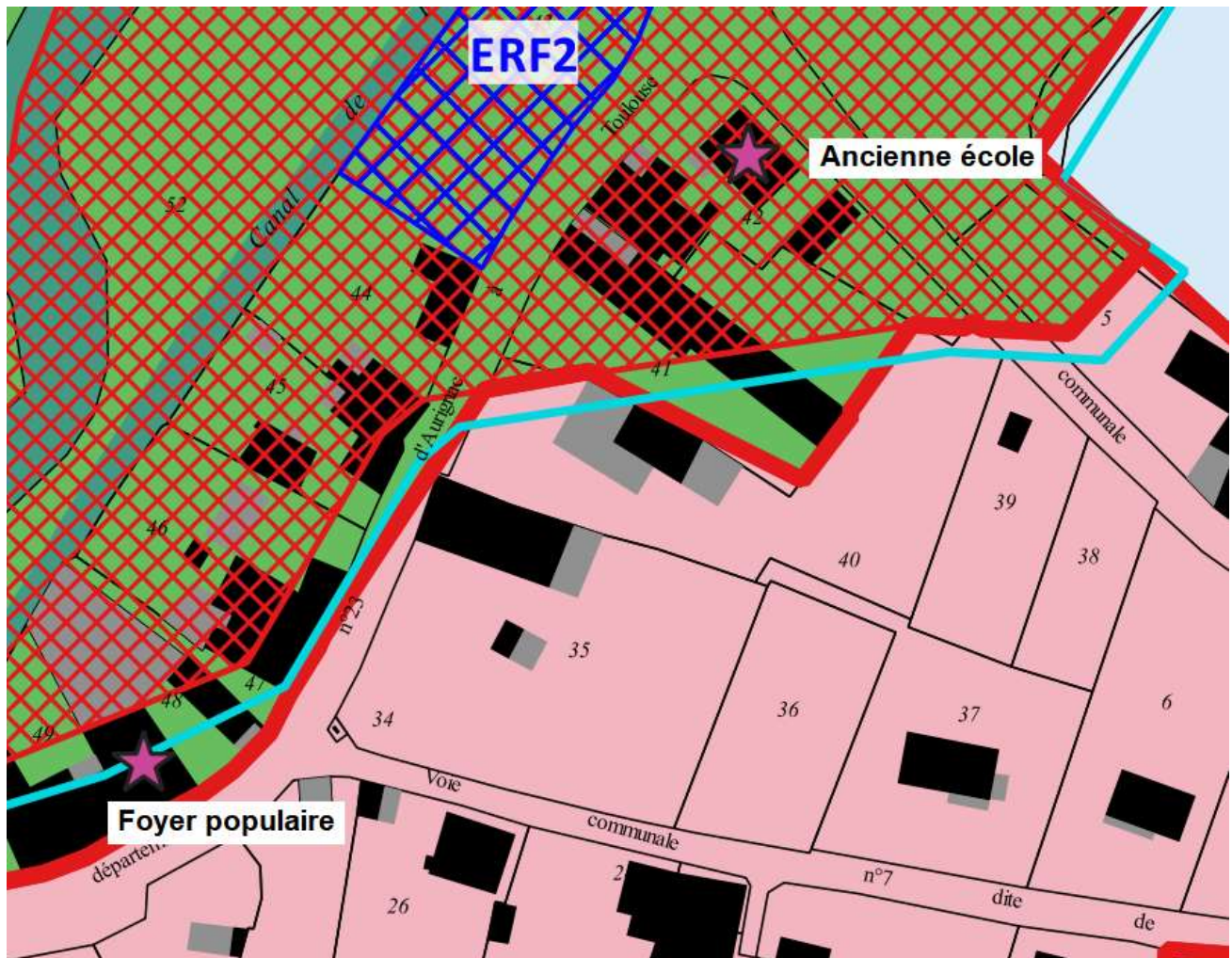
Les rajouts apparaissent en rouge, le reste du règlement est inchangé

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

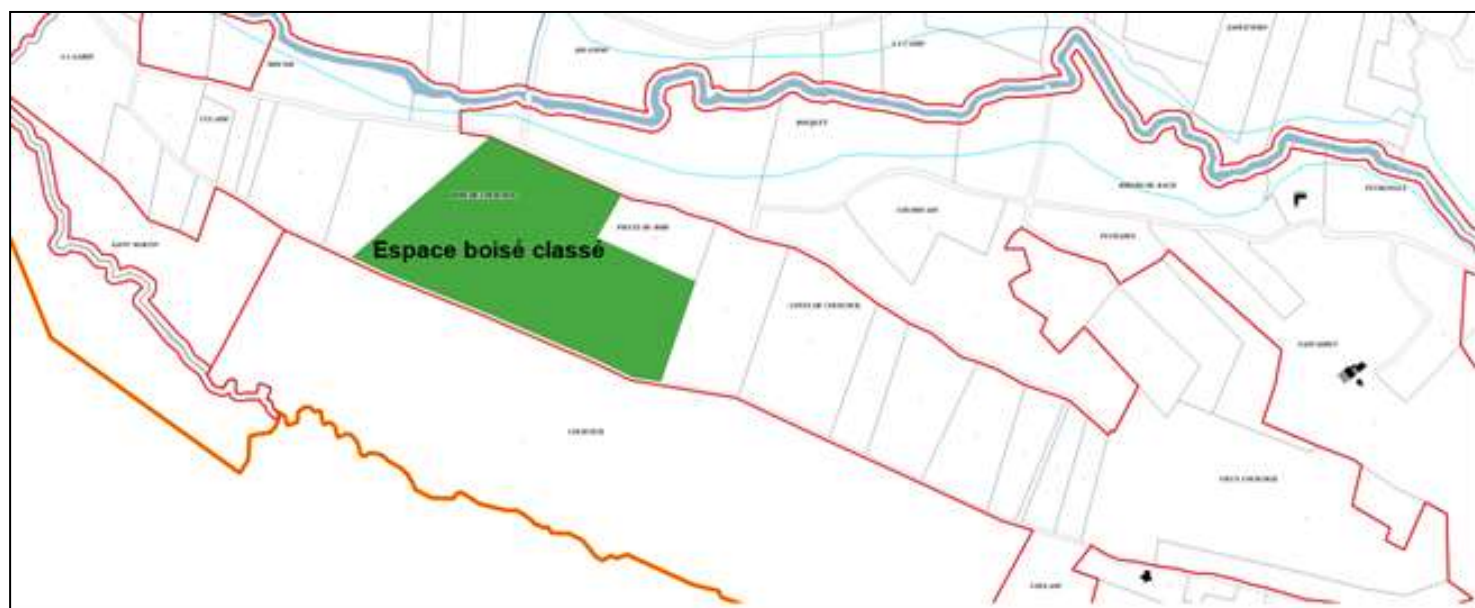
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - L'habitat,
 - L'hébergement hôtelier (gîtes...) ;
 - L'artisanat
 - Commerces, locaux de vente directe,
 - Activités de services
 - Bureaux
 - Equipements d'intérêt collectif

Zone N : Zonage après révision allégée (*extrait*)

Boussan : Identification au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme de l'ancien Foyer Populaire et de l'ancienne école.



Latoue : classement de la parcelle ZN 25 en Espace Boisé Classé (EBC)



Zone N : Règlement après révision allégée (*extrait*)

Les rajouts apparaissent en rouge, le reste du règlement est inchangé

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - L'habitat,
 - L'hébergement hôtelier (gîtes...) ;
 - L'artisanat
 - Bureaux
 - Commerces, locaux de vente directe,
 - Activités de services
 - Equipements d'intérêt collectif

Liste des bâtiments pouvant changer de destination mise à jour

Repérage des bâtiments pouvant changer de destination

Alan		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDA1	WB0173	Grange
CDA2	WI0283	Bâtiment agricole
CDA3	WC0039	Grange
CDA4	WC0046	Grange
Aulon		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDB1	ZB0083	Grange
CDB2	ZD0024	Grange
CDB3	ZH0040	Grange - Etable
Aurignac		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDC1	0C0059	Ancien corps de ferme
CDC2	0C0059	Ancien hangar agricole
Bachas		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDD1	WC0073	Grange
CDD2	WC0073	Grange attenante à l'habitation
CDD3	WC0084	Grange
Benque		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDE1	0C0006	Grange
CDE2	0C0006	Etable

Boussan		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDF1	ZA0082	Grange
CDF2	ZN0003	Grange
CDF3	ZN0005	Grange
CDF4	ZN0003	Grange
CDF5	ZN0037	Grange
CDF6	ZM0039	Ancien corps de ferme
CDF7	ZA0044	Grange
CDF8	ZH0064	Grange
CDF9	ZC0048	Ancien foyer populaire
CDF10	ZC0042	Ancienne école
Cassagnabère Tournas		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDH1	WE0009	Corps de ferme
CDH2	WK0006	Grange
CDH3	WK0050	Grange
CDH4	WT0008	Ancienne chapelle
Cazeneuve		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDI1	0B0107	Hangar - Grange
CDI2	0B0083	Grange
Eoux		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDJ1	ZE0007	Grange
CDJ2	ZH0069	Grange
CDJ3	ZD0051	Grange
CDJ4	ZC0018	Ancien corps de ferme
CDJ5	ZC0004	Grange
CDJ6	ZC0040	Grange

Esparron

Numéro	Parcelles	Typologie
CDK1	ZA0011	Corps de ferme
CDK2	ZB0031	Grange, dépendances, corps de ferme
CDK3	ZB0046	Etable
CDK4	ZC0025	Hangar

Montoulieu Saint Bernard

Numéro	Parcelles	Typologie
CDM1	WC0157	Corps de ferme

Peyrissas

Numéro	Parcelles	Typologie
CDN1	ZE0027	Hangar
CDN2	ZI0030	Hangar
CDN3	ZK0003	Grange

Peyrouzet

Numéro	Parcelles	Typologie
CDO1	ZB0017	Grange
CDO2	ZI0021	Grange

Saint André

CDP1	OC0190	Grange
CDP2	OB0097	Grange
CDP3	OE0435	Grange
CDP4	OE0300	Grange
CDP5	OF0077	Grange
CDP6	ZA0004	Grange
CDP7	ZA0015	Ancien corps de ferme
CDP8	OE0153	Ancien corps de ferme
CDP9	OD0148	Grange
CDP10	AD0035	Grange
CDP11	ZA0038	Grange

Saint Elix Seglan

Numéro	Parcelles	Typologie
CDQ1	ZB0002	Ancien corps de ferme
CDQ2	ZE0002	Grange attenante à l'habitation
CDQ3	ZB0016	Ancien corps de ferme

Samouillan

Numéro	Parcelles	Typologie
CDR1	ZC0070	Grange
CDR2	ZC0031	Grange
CDR3	ZC0056	Grange

Terrebasse

Numéro	Parcelles	Typologie
CDS1	WC0046	Grange
CDS2	OC0537	Etable
CDS3	WI0035	Hangar
CDS4	WI0028	Hangar
CDS5	OC0464	Grange

Les autres pièces du PLUI ne sont pas modifiées