

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

ID : 031-200072643-20230706-2023152-DE

Berger
Levisault

PLUi approuvé le : 25 septembre 2017
Modification n°1 approuvée le 06 juillet 2023



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
des Terres d'Aurignac

Modification n°1

 **MREnvironnement**
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

1a. Notice de présentation



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23 impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023



ID : 031-200072643-20230706-2023152-DE

Table des matières

1	CONTEXTE GENERAL	2
2	MODIFICATION DES OAP.....	3
2.1	CONTEXTE	3
2.2	COMMUNE D'ALAN-LE TERREFORT	4
2.3	COMMUNE D'AULON – VILLAGE EST	8
2.4	COMMUNE D'AULON – VILLAGE	11
2.5	COMMUNE DE BOUZIN.....	16
2.6	COMMUNE DE CASSAGNABERE-TOURNAS VILLAGE	18
2.7	COMMUNE DE CASSAGNABERE-TOURNAS ESPASSAROTS	22
2.8	COMMUNE DE CAZENEUVE-MONTAUT	24
2.9	COMMUNE DE LATOUE – VILLAGE.....	26
2.10	COMMUNE DE LATOUE VILLAGE EST	29
2.11	COMMUNE DE PEYRISSAS	32
2.12	COMMUNE DE SAINT-ANDRE.....	34
2.13	AJUSTEMENT DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....	41
3	PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION	42
3.1	OBJET	42
3.2	EVOLUTION DU PLU	42
4	MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	70
4.1	OBJET	70
4.2	EVOLUTION DU PLU	70
5	MISE A JOUR DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	73
5.1	OBJET	73
5.2	EVOLUTION DU PLU	75
6	PROTECTION PAYSAGERE DU CIMETIERE DE TERREBASSE	78
6.1	OBJET	78
6.2	EVOLUTION DU PLU	80
7	ADAPTATION DU REGLEMENT	82
7.1	OBJET	82
7.2	EVOLUTION DU PLU	82
8	PROTECTION D'UN CORRIDOR VERT A SAINT-ANDRE	88
8.1	OBJET	88
8.2	EVOLUTION DU PLU	89
9	TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES A MAJ	91
10	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	92
11	ANNEXES	93

1 Contexte général

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres d'Aurignac a été approuvé par la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges le 25 septembre 2017. Deux mises à jour ont été réalisées le 24 juillet 2018 et le 11 décembre 2018. Une révision allégée a également été approuvée le 17 mars 2022.

Afin de procéder à diverses évolutions règlementaires du PLUi (prise en compte de la CIZI, emplacements réservés, changements de destination, modification sur des OAP, adaptation de certains articles du règlement, etc.), le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme, par délibération du 04 juillet 2019.

Cette procédure a été retenue car les évolutions projetées :

- ⇒ Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (le PADD) ;
- ⇒ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ⇒ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Suite au décret n°2012-995 du 23 août 2012 et à la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les modifications des documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

En application de ce texte, il s'avère que le PLUi des Terres d'Aurignac ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique. La communauté de communes a donc saisi l'autorité environnementale le 15 février 2022 afin de déterminer si le projet de modification du PLUi est soumis ou non à évaluation environnementale.

Suite à cette saisine, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie a délivré, en date du 15 avril 2022, une décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

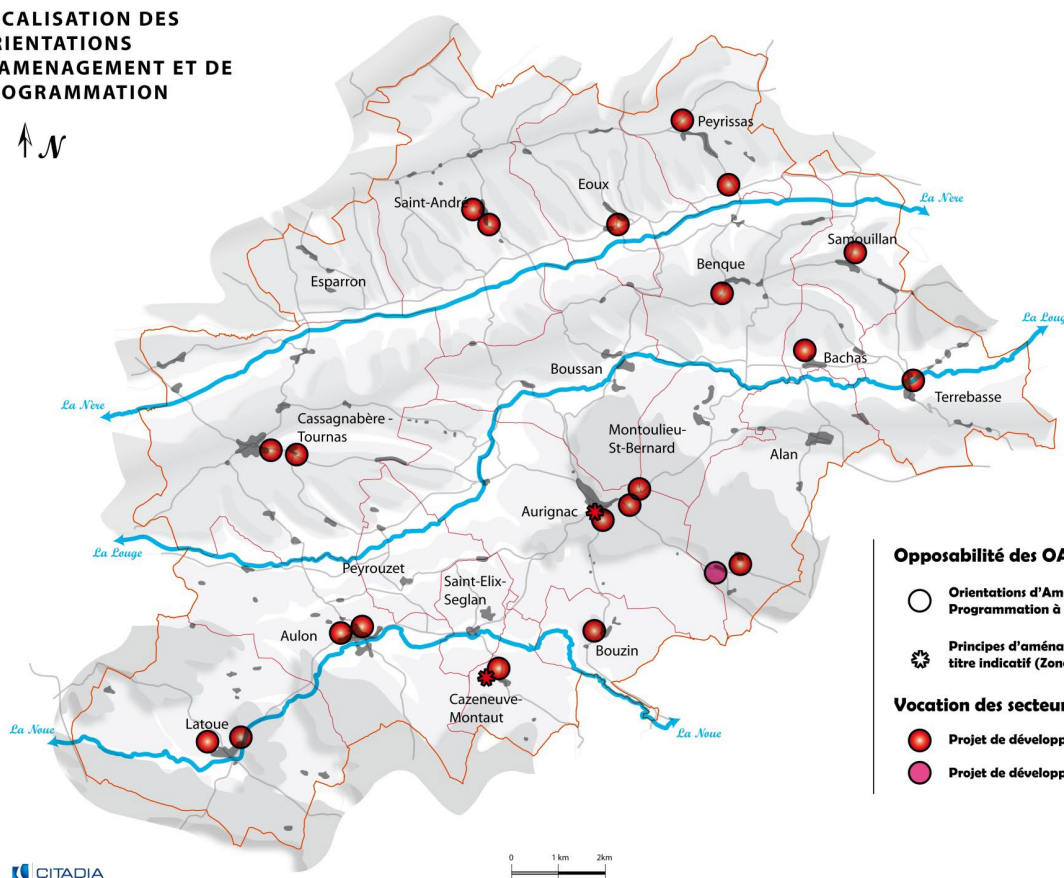
2 Modification des OAP

2.1 Contexte

De façon générale, il s'est avéré que la plupart des OAP établissaient des contraintes jugées excessives (zones d'implantation limitées, importants linéaires de voirie à créer...) et présentaient un manque de souplesse qui ne facilitait pas l'émergence de projets sur des communes rurales disposant de moyens limités.

Les communes concernées par une modification des OAP sont : Alan, Aulon, Bouzin, Cassagnabère-Tournas, Cazeneuve-Montaut, Latoue, Peyrissas et Saint-André.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Opposabilité des OAP

○ Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (Zones AU)

⚙️ Principes d'aménagement esquissés à titre indicatif (Zones AUO)

Vocation des secteurs à OAP

● Projet de développement résidentiel

● Projet de développement économique

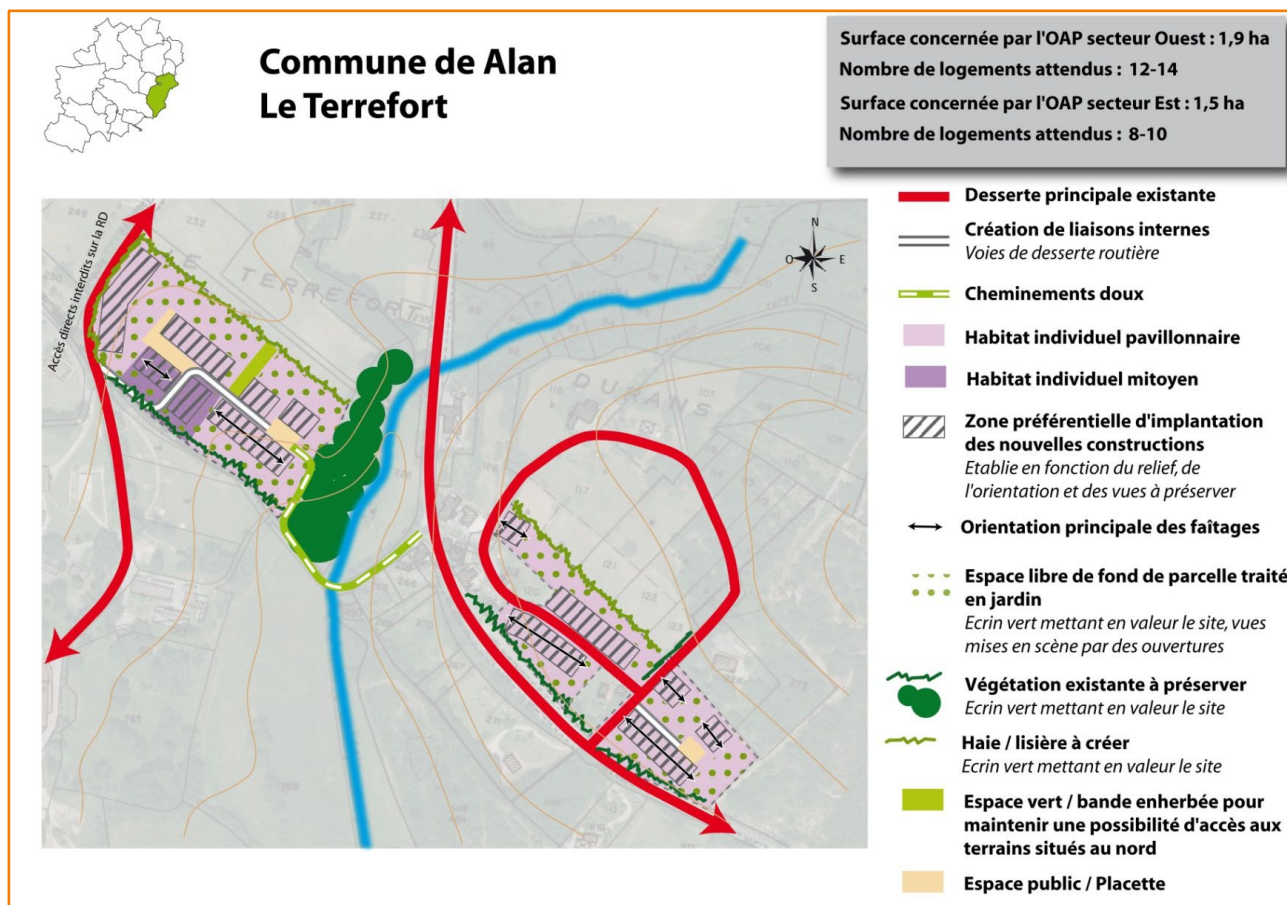
Avril 2015

CITADIA

0 1 km 2 km

2.2 Commune d'Alan-Le Terrefort

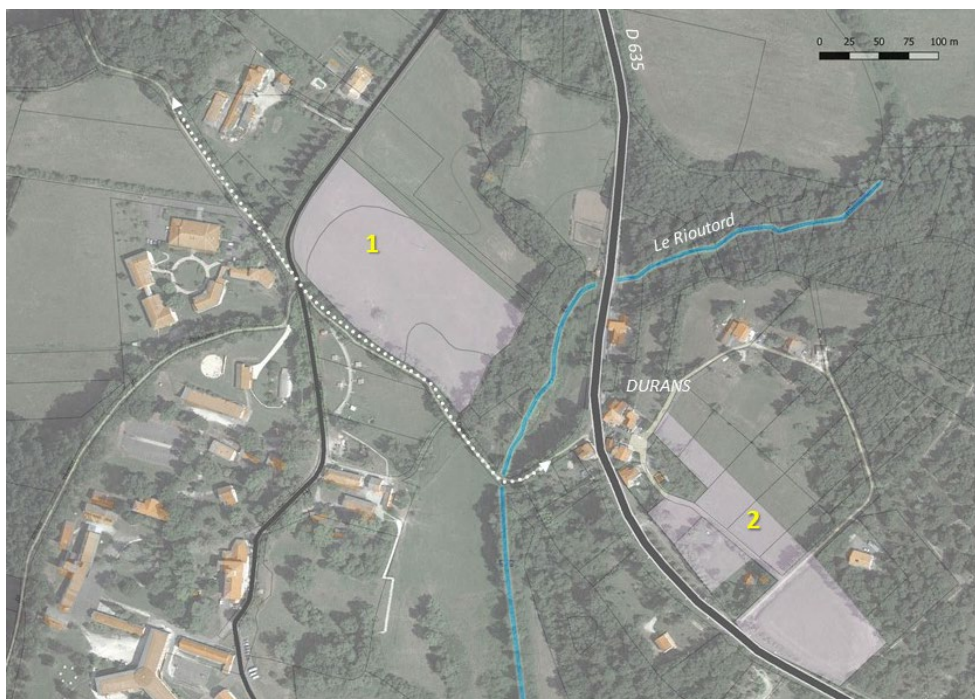
2.2.1 L'OAP à modifier



L'OAP initiale préconise la réalisation de 20 à 24 lots répartis de part et d'autre du vallon du Rieutort. Un projet jugé surdimensionné au regard des dynamiques locales et très consommateur d'espaces naturels.

- Sur le secteur Est, l'urbanisation projetée s'inscrit dans le prolongement du hameau de Durans, le long du réseau viaire existant. Le hameau est conforté, l'impact sur le site est limité, l'urbanisation restant très peu perceptible depuis la D613 située en contrebas.
- Sur le secteur Ouest, l'urbanisation projetée occupe le vallon du Rieutort dans toute sa profondeur : desserte directe d'un premier rang de constructions depuis la D13L, urbanisation du versant depuis une voie de desserte créée au croisement de la D13L avec l'ancien chemin de Durand, et qui traverse le vallon jusqu'au Rieutort. L'impact sur le site est important : artificialisation du versant, banalisation du paysage, transformation du chemin existant (ancien chemin de Durand, doté d'une haie champêtre remarquable) en voie carrossable ...

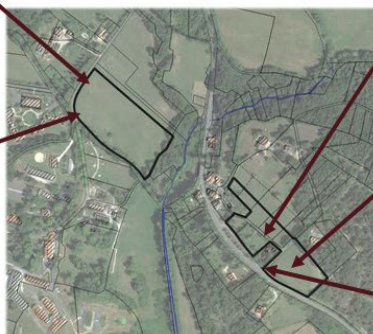
Le site ↘



Deux zones AU opposées, de part et d'autre de la vallée du Rioutord

1- La zone Ouest : un vallon préservé à l'écart de l'urbanisation

2 – La zone Est : un secteur au contact du hameau de Durans, en amont de la route départementale D635



2.2.2 Les principes retenus

Le secteur Est pourrait à lui seul accueillir la majeure partie des lots. Cette option, plus économe en consommation foncière, permettrait d'envisager une urbanisation respectueuse de l'environnement qui conforterait le hameau existant. La modification préconise de privilégier l'urbanisation du secteur Est, aux abords du hameau existant de Durans, pour préserver (au moins dans un premier temps) le caractère naturel du secteur ouest. L'orientation d'aménagement limite la constructibilité du vallon (secteur ouest) et instaure un phasage de l'urbanisation, autorisant l'ouverture du secteur ouest sous réserve qu'au moins 10 constructions aient déjà obtenu leur permis de construire sur le secteur est. Le secteur ouest pourra éventuellement être en partie reclassé en zone naturelle lors d'une prochaine révision.

Schéma de principe secteur Est ↘



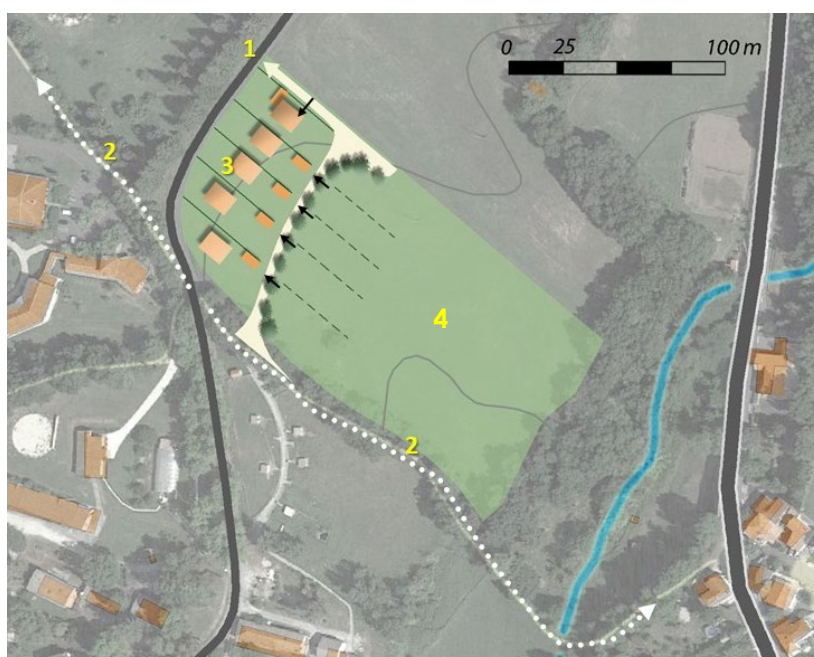
1 – Vue vers le hameau



2 – Vue vers les Pyrénées

3 – Elargissement de la voie pour aménagement d'un petit espace public (stationnement visiteurs, aire de jeux ...)

Schéma de principe secteur ouest ↘



L'urbanisation du vallon n'est pas prioritaire, son impact devra être limité

- 1 Aménager un accès unique en limite nord de la zone
- 2 Préserver le caractère naturel du chemin existant
- 3 Organiser l'implantation des constructions le long des courbes du relief
- 4 Préserver le fond de vallon en espace naturel

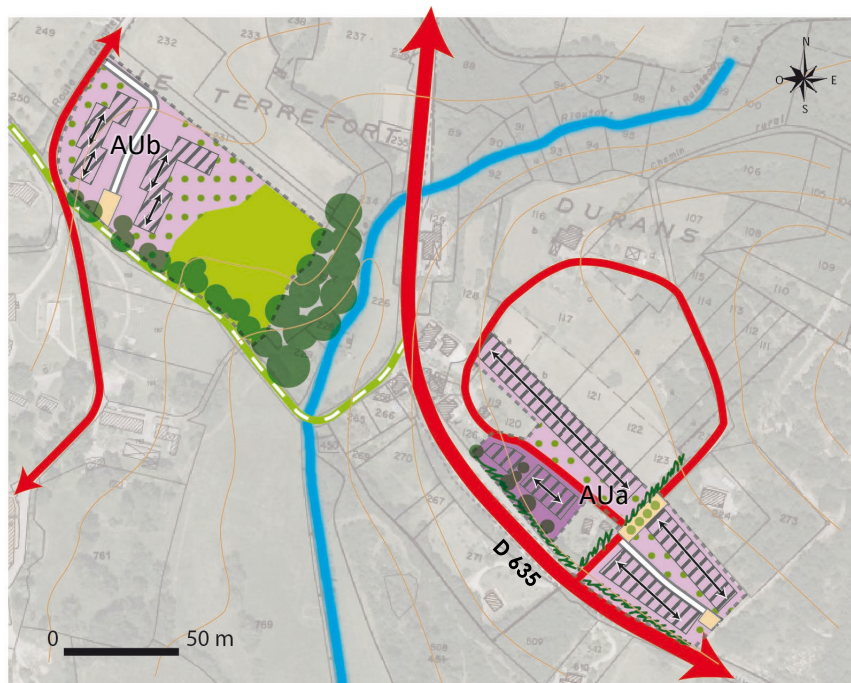
2.2.3 L'OAP modifiée



Commune de Alan
Le Terrefort

SECTEUR OUEST | SECTEUR EST

Surface concernée par l'OAP : 1,9 ha | 1,5 ha
 Nombre de logements attendus : 6 - 8 logements | 14 - 16 logements



- Desserte principale existante
- Voie de desserte à aménager
- Chemin piétonnier à préserver
- Espace public à aménager
- Espace naturel à préserver en fond de vallon
- Habitat individuel
- Habitat individuel ou mitoyen
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Orientation principale des faïtages
- Espace libre traité en jardin
- Haie existante à préserver
- Végétation à préserver : arbre isolé, haie, bosquet, ripisylve
- Plantations à créer

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Dans le secteur AUa, les constructions seront desservies à l'ouest depuis la voirie existante en direction du hameau, et à l'est depuis une voie de desserte à aménager. Un petit espace public sera aménagé en élargissement de la voie existante, tel que suggéré sur le schéma de principe du secteur est.

Dans le secteur AUB, les constructions seront desservies depuis un accès unique créé au nord en limite de zone. Un petit espace public sera aménagé à la rencontre de la voie créée et du chemin existant en limite sud de la zone. Le chemin et la haie champêtre qui le longe seront préservés et mis en valeur.

❖ Programmation, phasage

La priorité est donnée à l'urbanisation du secteur Est (AUa). Le secteur ouest (AUB) sera ouvert à l'urbanisation sous réserve qu'au moins 10 autorisations de construire aient déjà été obtenues et purgées de tout recours sur le secteur est.

2.3 Commune d'Aulon – Village Est

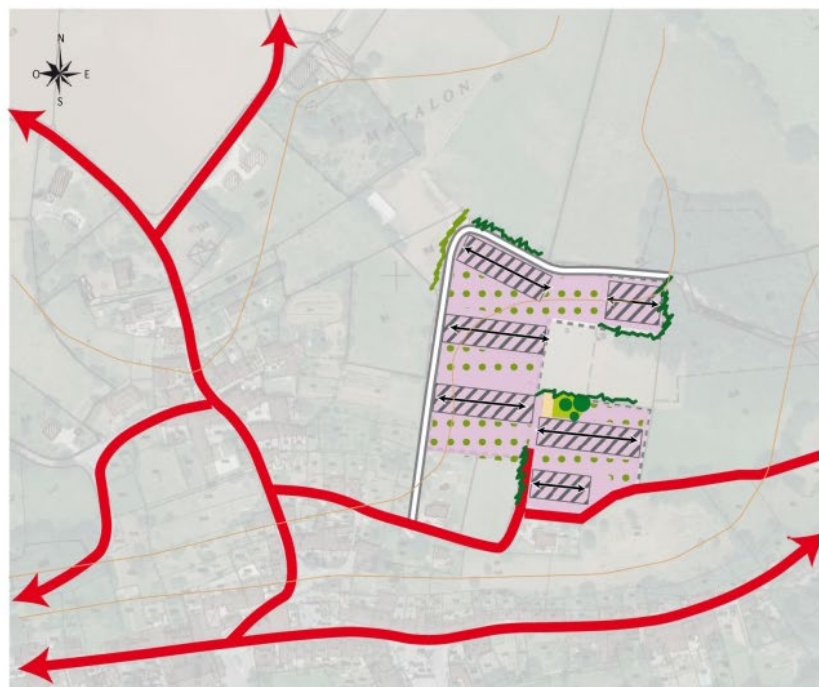
2.3.1 L'OAP à modifier



Commune de Aulon Village - Est

Surface concernée par l'OAP : 1,7 ha

Nombre de logements attendus : 10-12



Desserte principale existante

Création de liaisons internes
Voies de desserte routière

Cheminements doux

Habitat individuel pavillonnaire

Habitat individuel mitoyen

Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver

Orientation principale des faitages

Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures

Végétation existante à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site

Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site

Espace vert

Espace public / Placette

L'OAP doit être modifiée pour :

- prendre en compte les projets en cours (implantations hors zones préférentielles), instaurer un phasage qui priorise la partie sud de la zone
- mieux intégrer les boisements existants : préserver un retrait d'au moins 10 m du boisement existant au nord-est, valoriser le boisement sud dans l'aménagement d'un espace naturel à caractère public ou collectif

PA en cours (implantations hors zone préférentielle) | Boisements existants



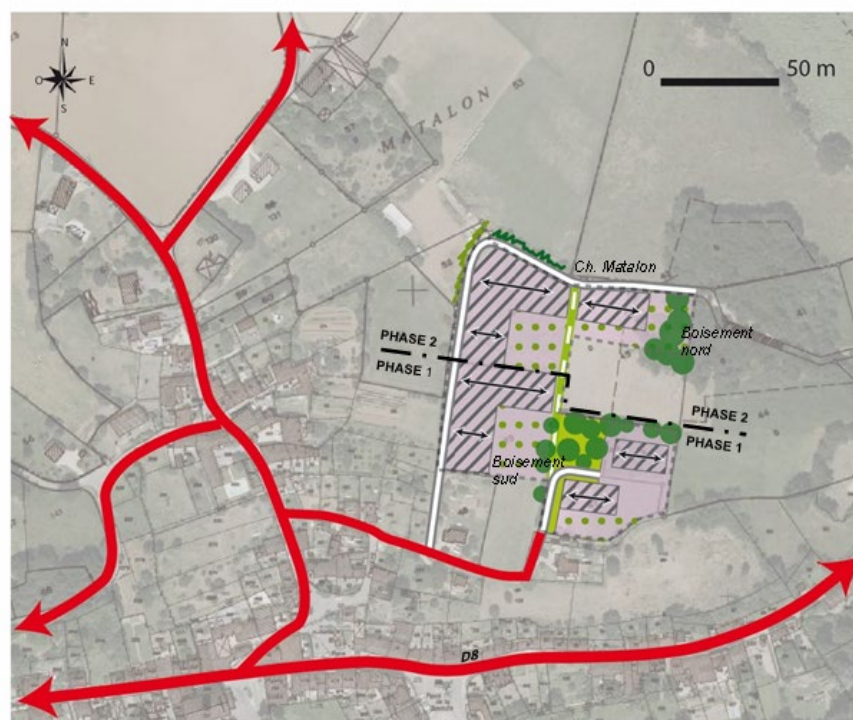
2.3.2 L'OAP modifiée



Commune de Aulon Village - Est

Surface concernée par l'OAP : 1,7 ha

Nombre de logements attendus : 10-12



- Desserte principale existante
- Voie de desserte à aménager
- Cheminements doux
- Habitat individuel
- ▨ Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Orientation principale des faîtages
- Espace libre traité en jardin
- Espace public naturel à aménager
- Boisement à préserver, lisière
- ~ Haie existante à préserver
- ~ Haie / lisière à créer

❖ Programmation, phasage

La zone sera urbanisable en deux phases :

- Phase 1 : le secteur sud est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification
- Phase 2 : le secteur nord sera ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation d'au moins 4 logements sur le secteur sud.

❖ Gestion des eaux pluviales

L'urbanisation est autorisée sous réserve de :

- la réalisation préalable, par la commune, des travaux et aménagements nécessaires pour capter les eaux de ruissellement en amont de la zone
- la prise en compte sur tout terrain, des préconisations ci jointes (page suivante) pour assurer la gestion des eaux pluviales « à la parcelle »

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Le chemin Matalon sera aménagé comme voie principale de desserte.

Un accès secondaire sera aménagé au sud en prolongement de la voirie existante, pour donner accès à la partie sud-est de la zone. Un chemin piétonnier traversant la zone du

nord au sud sera aménagé dans le prolongement de cet accès, reliant le chemin Malatien au nord.

❖ Insertion paysagère et qualité environnementale

Le boisement sud sera partiellement aménagé en espace collectif, formant un petit parc naturel, accessible au cœur de l'opération par le chemin piétonnier. Les défrichements autorisés dans sa partie est devront préserver une lisière en limite de la zone.

Boisement nord : les constructions nouvelles seront implantées à au moins 10 m de la lisière.

Préconisations applicables pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle

« La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par l'étude géotechnique menée préalablement par la commune. Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe.

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.
- une perméabilité défavorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10 l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.
- une perméabilité défavorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s) : un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ». Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

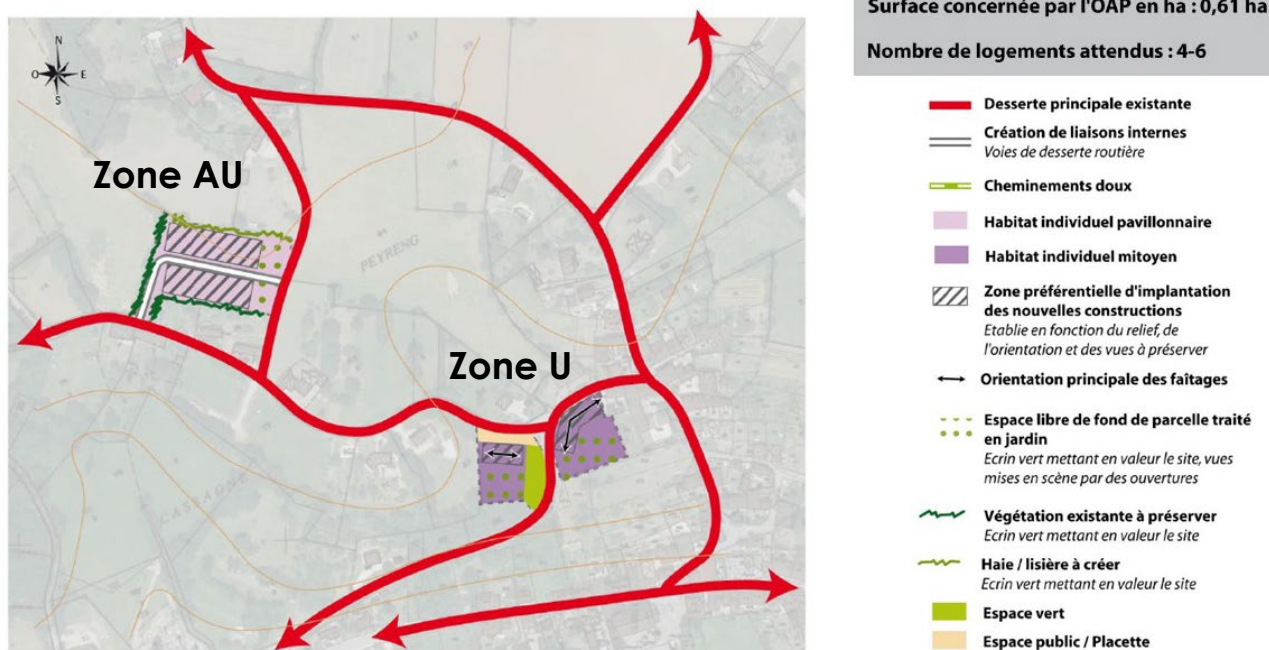
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...)."

2.4 Commune d'Aulon – Village

2.4.1 L'OAP à modifier

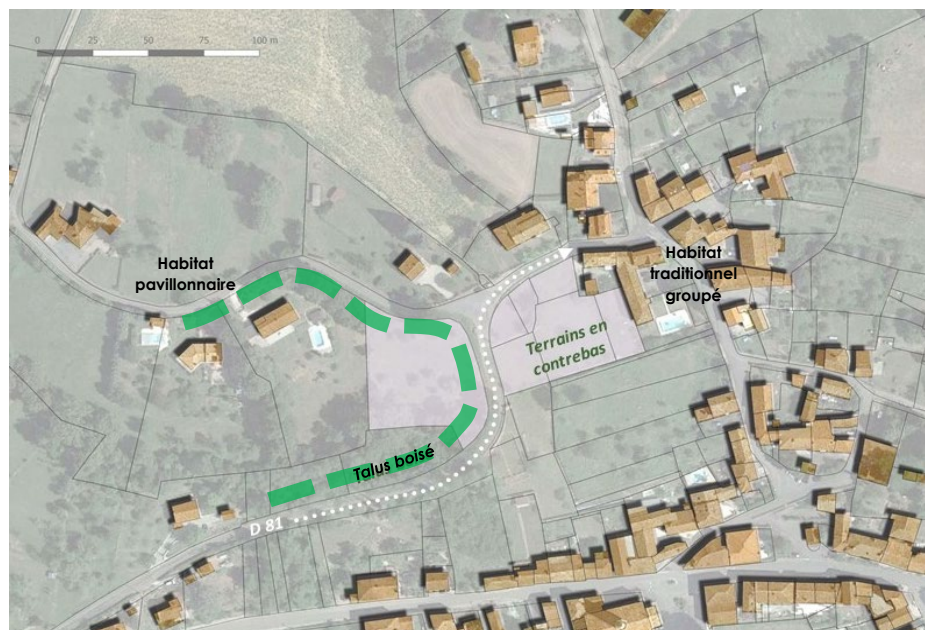
L'OAP concerne deux sites : le premier en zone U à l'entrée du village par la D81, le second en zone AU à l'ouest du village.

- A noter que les logements constructibles dans la zone U ne sont pas comptabilisés dans la légende de l'OAP : les 4 à 6 logements attendus ne concernent que la zone AU.



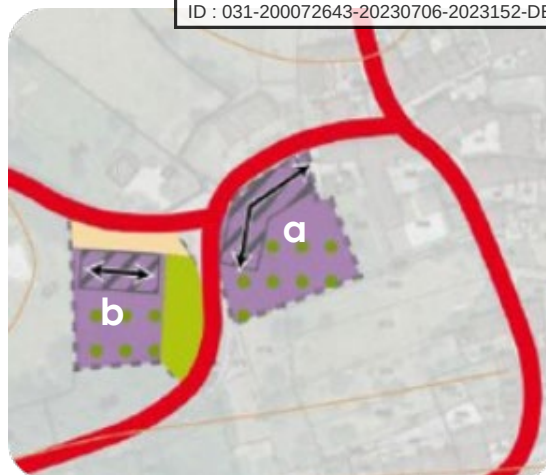
2.4.2 Aulon village | zone U

La zone U est partagée de part et d'autre de la D81. Le talus boisé marque la transition entre un habitat de type pavillonnaire à l'ouest, et le tissu traditionnel villageois à l'est.



Dans la zone U, l'OAP initiale préconise l'implantation d'habitations construites en mitoyenneté, dans un principe de continuité avec le tissu traditionnel du village (extrait ci-contre).

Ce principe de continuité est cohérent dans la partie Est de la zone (a) mais ne semble pas pertinent dans sa partie ouest (b) qui est établie de l'autre côté de la D81, sur un talus boisé à l'écart du tissu villageois.



Entrée du village depuis la D81



Entrée du village vue depuis les terrains en contrebas

Il a été décidé :

- ➔ Dans la partie Est (a), afin d'assurer la plus grande cohérence d'implantation des futures constructions dans la continuité du tissu villageois, il est décidé de prescrire une opération unique d'aménagement d'ensemble.
- ➔ Dans la partie Ouest, il est décidé de desservir simplement 2 lots depuis un accès unique créé dans le talus, sans obligation de mitoyenneté, à l'image des habitations isolées voisines.

Zone U | Schéma de principe ↘



Une entrée de village à caractère paysager

- 1- Valoriser la continuité urbaine du tissu villageois
- 2- Valoriser la continuité naturelle du talus – principe d'accès à 2 lots
- 3- Jardins sud en terrasse au-dessus du village

2.4.3 Aulon village | zone AU



La zone AU vue depuis le chemin existant



Le chemin d'accès existant



Le chemin d'accès existant



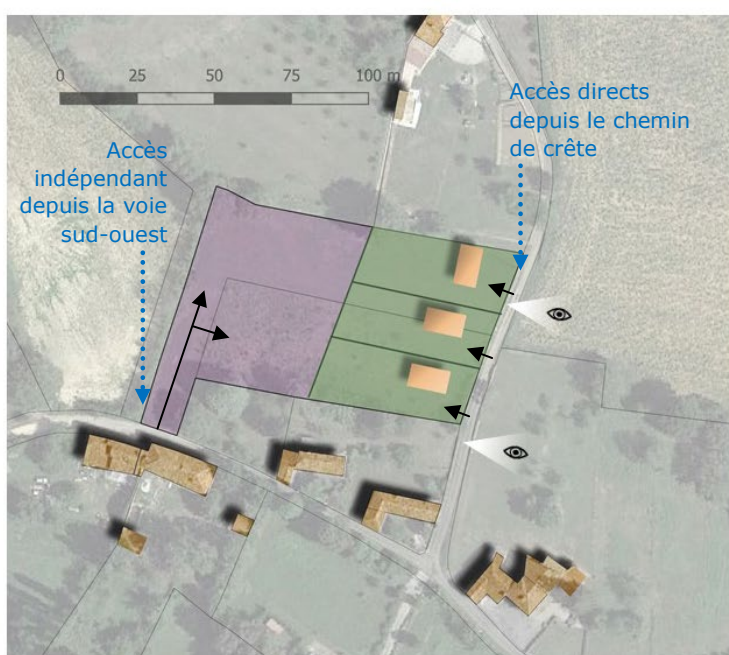
Le panorama à l'Est depuis le chemin d'accès existant

Dans la zone AU, l'OAP initiale préconise la création d'une voie de bouclage qui traverse le terrain et dessert deux rangs d'habitations. (extrait ci-contre)

Une proposition coûteuse, inappropriée : le chemin de crête existant peut donner directement accès à des habitations implantées le long du chemin, tandis que la partie ouest de la zone peut être desservie indépendamment depuis la route existante au sud-ouest de la zone.



Zone AU | Schéma de principe ↘



Les qualités paysagères à préserver

Le chemin de crête : un accès direct à valoriser, un point de vue exceptionnel sur le paysage.

Le muret en pierre : un élément patrimonial à restaurer, une limite future à préserver

La continuité paysagère : respecter un recul d'implantation des constructions par rapport au chemin d'une quinzaine de mètres maximum.

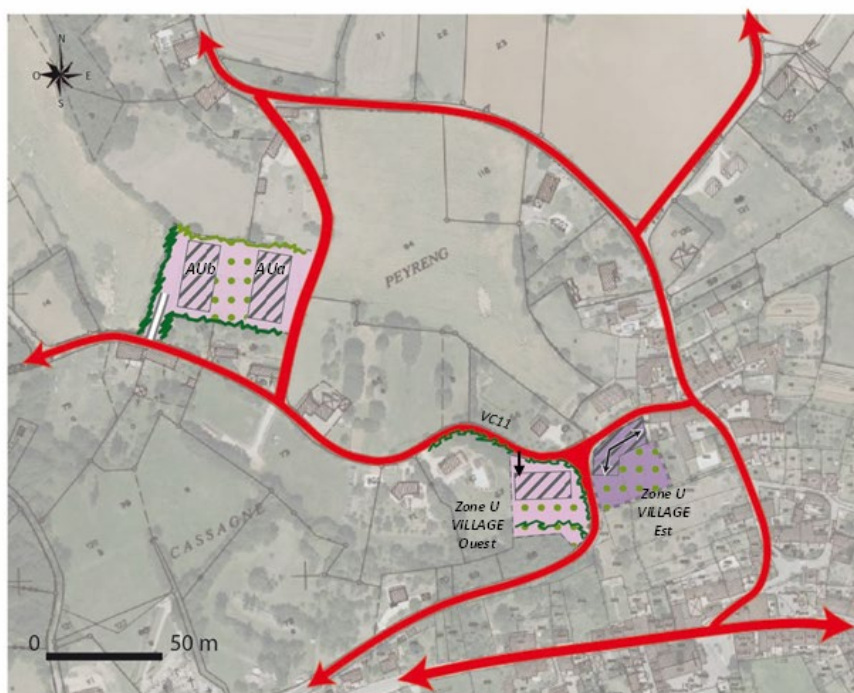
2.4.4 L'OAP modifiée



Commune de Aulon Village

Surface concernée par l'OAP en ha : 0,61 ha

Nombre de logements attendus : 4-6



- Desserte principale existante
- Création de liaisons internes
- Voies de desserte routière
- Cheminements doux
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé ou mitoyen
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- ↓ Principe d'accès unique dans le talus
 ↓ Principe d'accès unique dans talus
- ↔ Orientation principale des faitages
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- Végétation existante à préserver (haies, talus)
- Haie / lisière à créer

* Les 4 à 6 logements attendus, ne concernent que la zone AU.

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Zone U du village ouest : les constructions seront desservies depuis un accès unique créé dans le talus nord depuis le VC11.

Secteur AUa à Peyreng : dans le secteur AUa, les constructions seront desservies directement depuis le chemin de crête (VC 21)

Secteur AUB à Peyreng : dans le secteur AUB, les constructions seront desservies depuis un accès commun aménagé depuis le VC 11, chemin de Carretoun.

❖ Insertion paysagère et qualité environnementale

Zone U du village ouest : la végétation du talus sera préservée, la largeur d'emprise de l'accès à créer dans le talus n'excédera pas 3,50 m.

Secteurs AUa et AUB à Peyreng : le long du chemin de crête, les murets existants en pierre seront conservés et restaurés. La clôture des lots n'est pas obligatoire ; en cas de réalisation, elle sera constituée d'une haie champêtre, plantée à l'arrière du muret en pierre existant. La pose d'un grillage sera autorisée à l'intérieur du terrain, en arrière-plan de la haie.

❖ Insertion architecturale, formes urbaines

Zone U du village Est : afin d'assurer la plus grande cohérence d'implantation des futures constructions dans la continuité du tissu villageois, les constructions nouvelles devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

2.5 Commune de Bouzin

2.5.1 L'OAP à modifier



Commune de Bouzin Campas

Surface concernée par l'OAP : 1,14 ha

Nombre de logements attendus : 5-7



- Desserte principale existante
- Création de liaisons internes
Voies de desserte routière
- Cheminements doux
- Habitat individuel pavillonnaire
- ▨ Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- ↔ Orientation principale des faitages
- ... Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- ~ Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace vert arboré à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace public / Placette

Dans la partie ouest, le terrain, (dernier terrain disponible à Bouzin) qui est desservi par les réseaux Electricité et Eau potable, a déjà fait l'objet d'une division en trois lots. Il est décidé de simplifier l'OAP :

- suppression de la voie et de l'espace public à créer
- création d'un accès commun ou groupé sur la voie existante à l'est, pour desservir 2 lots



Projet de division en cours

Accès unique à créer pour desservir 2 lots

2.5.2 L'OAP modifiée



Commune de Bouzin Campas

Surface concernée par l'OAP : 1,14 ha

Nombre de logements attendus : 5-7



- Desserte principale existante
- Accès commun ou groupé à créer
- Habitat individuel pavillonnaire
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- ↔ Orientation principale des façades
- Espace libre traité en jardin
- ~ Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace vert arboré à créer

2.6 Commune de Cassagnabère-Tournas | village

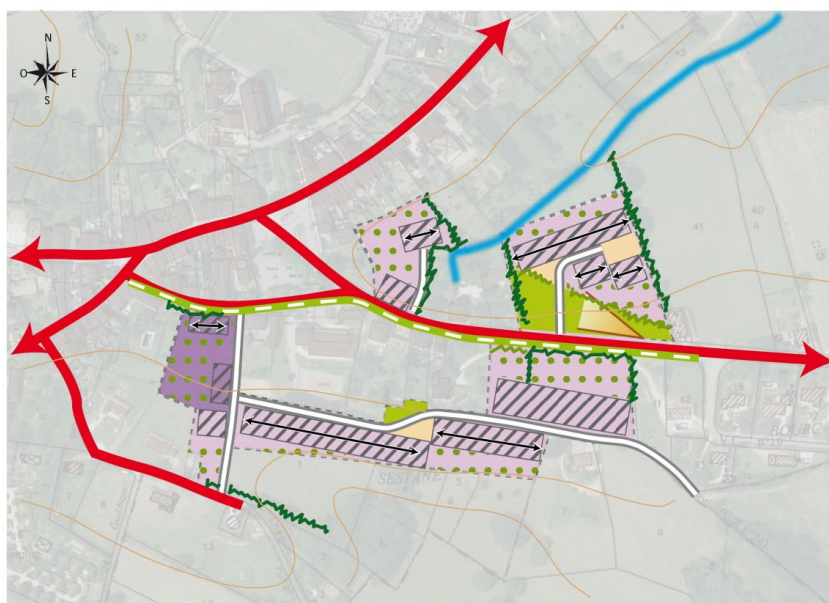
2.6.1 L'OAP à modifier



Commune de Cassagnabère-Tournas Village

Surface concernée par l'OAP en ha : 3 ha

Nombre de logements attendus : 20



Desserte principale existante

Création de liaisons internes
Voies de desserte routière

Cheminements doux

Habitat individuel pavillonnaire

Habitat individuel mitoyen

Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver

Orientation principale des façades

Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures

Végétation existante à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site

Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site

Espace vert

Espace public / Placette

Maintien des vues sur l'église



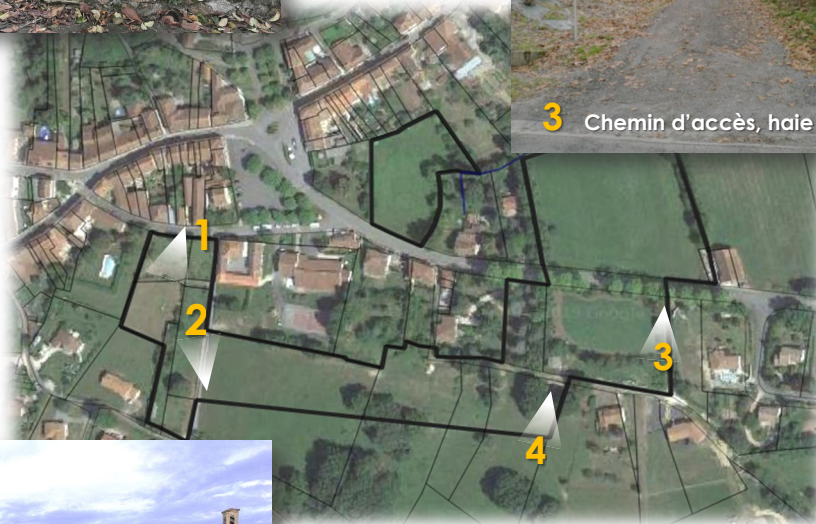
Prairie et jardins au pied du village : un espace en vue depuis l'entrée de ville, une vocation d'espace public ?



1 Murets de soutènement des potagers



3 Chemin d'accès, haie à préserver



2 La rue du château d'eau



4 La clairière de chênes – vue sur les Pyrénées

La modification privilégie l'urbanisation des terrains situés au sud du village. Les terrains situés au nord de la D635 occupent une position stratégique à l'entrée du village : leur ouverture à l'urbanisation mérite une démarche de projet d'ensemble.

Schéma de principe | vue d'ensemble ↘



1- Pied du village : un espace à vocation d'espace public à valoriser, voie douce à aménager longeant le cours du ruisseau

2- Front bâti à restaurer en limite de la place centrale : continuité urbaine, mitoyenneté

3- Voie douce à aménager

4- Habitat individuel groupé, façade urbaine en retrait de la D635, desserte par contre-allée à créer

5- Espace public / jardin, à aménager rue du Château d'eau

6 – Jardins potagers en terrasse à préserver

7- Clairière avec chênes remarquables - Vues sur les Pyrénées à préserver

8 – Projet communal : desserte de l'ensemble des lots depuis un espace public paysager, maillage des voies douces, vue à préserver sur l'église et le village.

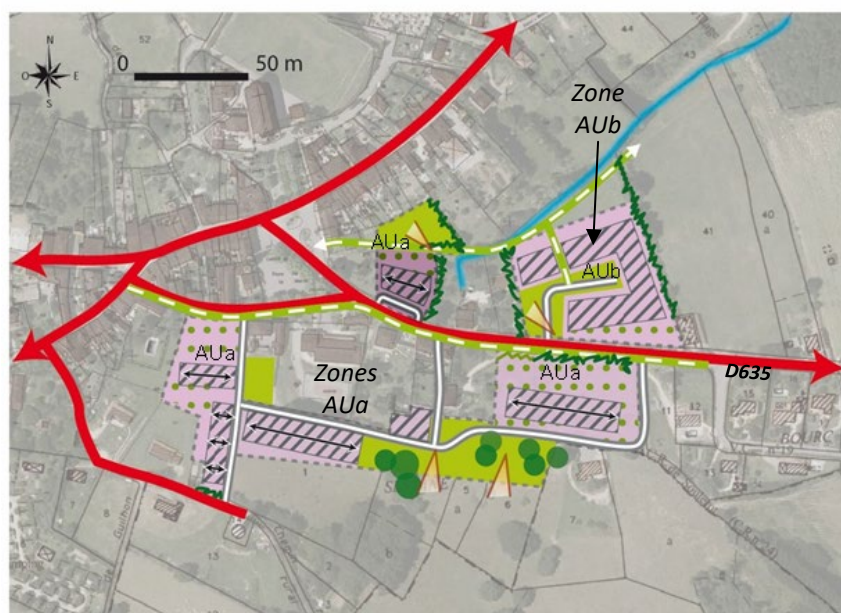
Schéma de principe | zoom rue du château d'eau ↘



2.6.2 L'OAP modifiée



Commune de Cassagnabère-Tournas Village



Surface concernée par l'OAP en ha : 3 ha
 Nombre de logements attendus : 20 à 25

- Desserte principale existante
- Voie de desserte à aménager
- Cheminements doux
- Habitat individuel
- Habitat individuel mitoyen
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Orientation principale des faitages
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- Végétation existante à préserver
- Haie / lisière à créer
- Espace vert à usage collectif ou public
- Arbres remarquables
- △ Vues à préserver
 sud : vues sur les Pyrénées
 nord : vues sur le village et l'église

❖ Programmation, phasage

Les zones AUa et AUB sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.

Les zones AUa sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes nécessaires aux opérations d'aménagement.

La zone AUB, propriété communale située au nord de la D635, est urbanisable dans le cadre d'une opération unique d'aménagement d'ensemble.

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions seront desservies directement depuis les voies de desserte créées ou aménagées à cet effet (rue du Château d'eau et chemins existants).

❖ Insertion paysagère et qualité environnementale

L'espace vert rue du Château d'eau sera traité en jardin public, aménagé en terrasse sur la voie.

Les jardins potagers situés au sud de la route de Boulogne seront préservés de toute construction, à l'exception des annexes de type abris de jardins, ne dépassant pas 10 m², et implantés à au moins 3m de l'emprise de la rue.

2.7 Commune de Cassagnabère-Tournas | Espassarots

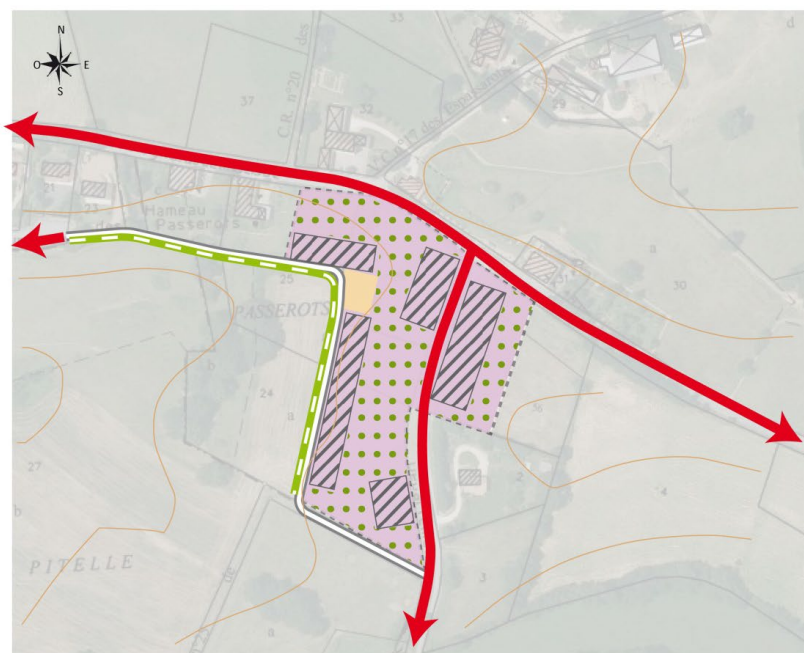
2.7.1 L'OAP à modifier



Commune de Cassagnabère-Tournas Espassarots

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,3 ha

Nombre de logements attendus : 12-15



- Desserte principale existante
- Création de liaisons internes
Voies de desserte routière
- Cheminements doux
- Habitat individuel pavillonnaire
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- Végétation existante à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace vert
- Espace public / Placette

L'OAP préconise la création d'une voie de desserte qui traverse le vallon pour rejoindre un chemin existant à l'ouest. Un dispositif coûteux, un bouclage routier non nécessaire et dont l'impact environnemental n'est pas souhaitable.

Schéma de principe ↘



La modification préconise simplement :

- la création de deux accès groupés sur la D75d pour desservir 9 lots dans la partie ouest de la zone
- la desserte directe de 3 lots depuis la D75d à l'est de la voie

2.7.2 l'OAP modifiée



Commune de Cassagnabère-Tournas Espassarots

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,3 ha

Nombre de logements attendus : 12-15



- Desserte principale existante
- Voie de desserte à aménager
- Cheminements doux
- Espace public / Placette
- Habitat individuel pavillonnaire
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin

❖ **Desserte des terrains par les voies et les réseaux**

La mise en œuvre de l'OAP nécessite la création de deux accès groupés sur la D75d pour desservir environ 9 lots dans la partie ouest de la zone.

Afin d'optimiser les conditions de desserte des placettes, les propriétaires devront d'un commun accord ajuster le redécoupage des lots. Un PUP (projet urbain partenarial) pourra être mis en place à cet effet.

2.8 Commune de Cazeneuve-Montaut

2.8.1 L'OAP à modifier



Commune de Cazeneuve-Montaut Village

Surface concernée par l'OAP : 1.39 ha
Nombre de logements attendus : 6-8



- Desserte principale existante
- == Création de liaisons internes
Voies de desserte routière
- Bande enherbée, espace vert pour préserver une possibilité d'accès future aux terrains situés à l'Est
- Habitat individuel pavillonnaire
- ▨ Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- ~ Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace public / Placette
- Secteur AU0 fermé à l'urbanisation (ouverture par voie de modification ou révision du PLU)

L'OAP existante concerne 3 secteurs : UA, AU, et AU0 (fermé). Un renforcement des réseaux sera probablement nécessaire.

Sur le secteur UA, l'OAP existante préconise une implantation des constructions dans la partie nord du secteur, qui permet de préserver la partie sud pour des jardins.

Sur les secteurs AU et AU0, l'OAP existante préconise un accès sur la route d'Aulon qui manque de visibilité, et la création d'un linéaire de voirie dont l'utilité ne semble pas s'imposer.

Schéma de principe | zone AU ↘



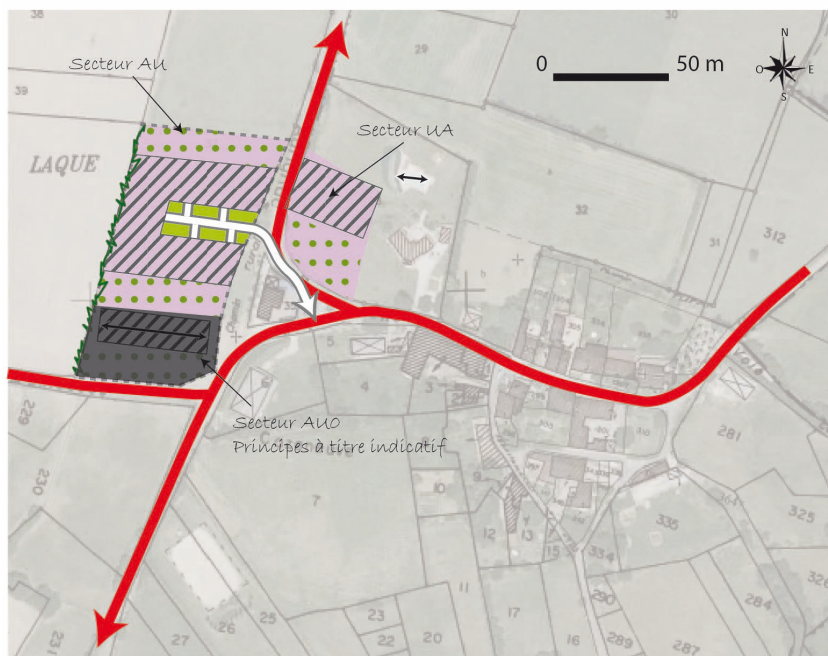
La modification préconise la création d'un accès unique sécurisé sur le carrefour de la D88, et une desserte interne des lots futurs, organisée sur le modèle du « Patut », un espace partagé aménageable en cour commune.

2.8.2 L'OAP modifiée



Commune de Cazeneuve-Montaut Village

Surface concernée par l'OAP : 1.39 ha
Nombre de logements attendus : 6-8



- Desserte principale existante
- Voies de desserte à créer
- Espace public à aménager, type "Patus"
- Habitat individuel pavillonnaire
- ▨ Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- ~ Haie / lisière à créer
- Secteur AU0 fermé à l'urbanisation (ouverture par voie de modification ou révision du PLU)

Sur le secteur UA, les orientations de l'OAP initiale sont maintenues.

Le secteur AU0 est maintenu, desservi directement depuis le chemin existant en limite sud.

La modification concerne principalement le secteur AU :

- Création d'un accès unique sécurisé sur le carrefour de la D88
- Aménagement d'une voie de desserte interne des lots futurs, organisée sur le modèle du « Patus » : un espace partagé (usage collectif) aménageable en cour commune.

2.9 Commune de Latoue – Village

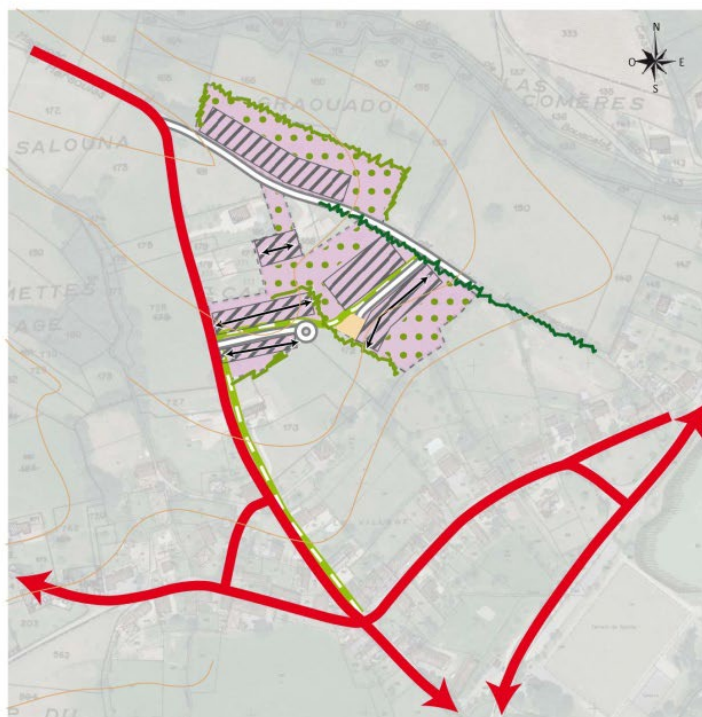
2.9.1 L'OAP à modifier



Commune de Latoue Village

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,6 ha

Nombre de logements attendus : 10-15



- Desserte principale existante
- Création de liaisons internes
Voies de desserte routière
- Cheminements doux
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel mitoyen
- ▨ Zone préférentielle d'implantation
des nouvelles constructions
*Etablie en fonction du relief, de
l'orientation et des vues à préserver*
- ↔ Orientation principale des faîtages
- Espace libre de fond de parcelle traité
en jardin
*Ecrin vert mettant en valeur le site, vues
mises en scène par des ouvertures*
- Végétation existante à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace vert
- Espace public / Placette



1 – Chêne isolé au cœur de la zone



3 – Clairière au nord du chemin de crête



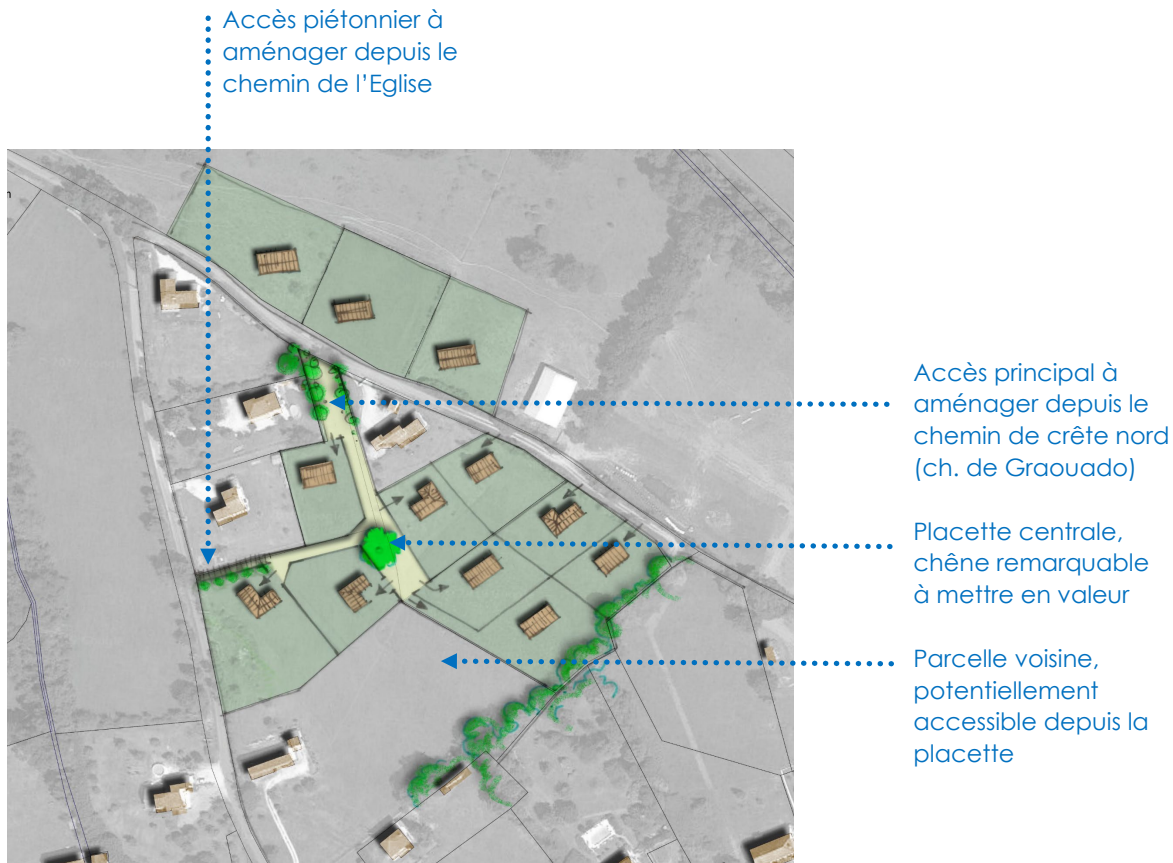
2 – Talus le long du chemin ouest



4 – Haie en limite sud de la zone

La zone AU a été mise en place avec une PVR. L'accès ouest, initialement prévu le long du chemin, (photo 2) s'est avéré impraticable en raison du relief. La modification préconise d'aménager un accès par le nord, permettant d'accéder au cœur de la zone pour desservir les parcelles depuis une placette créée autour du chêne (photo 1) ; l'accès initialement prévu à l'ouest (D69) serait uniquement piétonnier (chemin aménageable en pas-d'âne).

Schéma de principe ↘



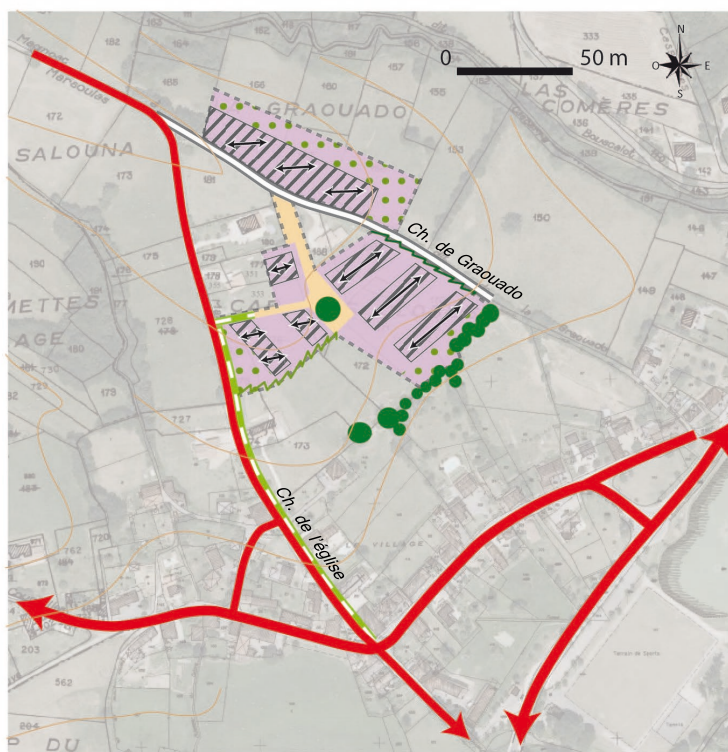
Les propriétaires devront d'un commun accord ajuster le redécoupage des lots et aménager l'espace public (accès nord, placette centrale et piétonnier ouest). Un PUP (projet urbain partenarial) peut être envisagé en remplacement de la PVR. Il pourra être intéressant de prolonger l'espace public au sud pour donner accès par le nord à la grande parcelle voisine.

2.9.2 L'OAP modifiée



Commune de Latoue Village

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,6 ha
 Nombre de logements attendus : 10-15



- Desserte principale existante
- Voie de desserte à aménager
- Cheminements doux à aménager
- Espace public / Placette, à aménager
- Habitat individuel pavillonnaire
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Orientation principale des faitages
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- Végétation existante à préserver
- Haie / lisière à créer
- Arbre isolé, bosquet, à préserver

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Au nord du chemin de Graouado, les lots seront desservis directement depuis le chemin

Au sud du chemin de Graouado, l'ensemble des lots seront desservis depuis un accès commun créé depuis le chemin. Une placette centrale sera aménagée au cœur de la zone pour desservir les lots.

Un passage piétonnier sera aménagé pour relier le chemin de l'église à la placette centrale.

2.10 Commune de Latoue Village est

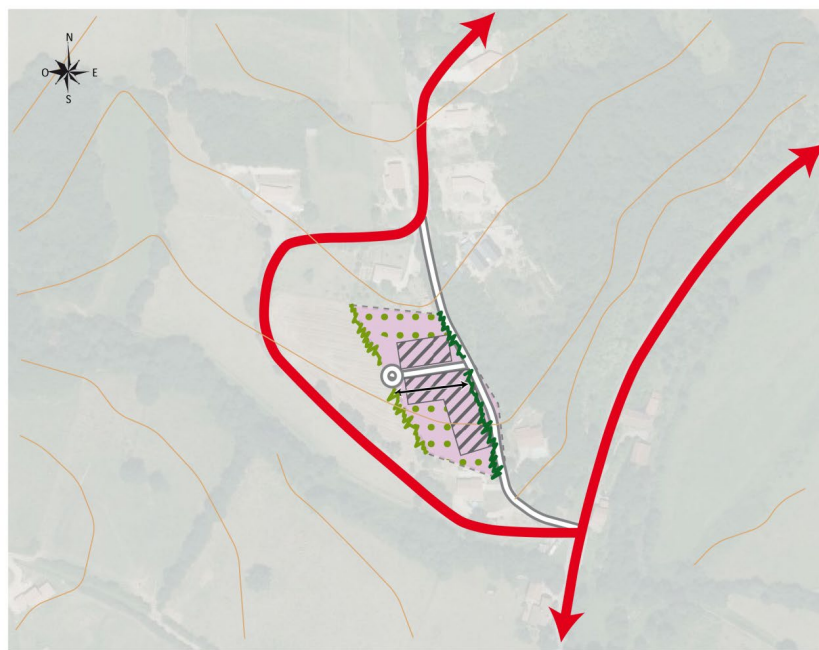
2.10.1 L'OAP à modifier



Commune de Latoue Village Est

Surface concernée par l'OAP en ha : 0.52 ha

Nombre de logements attendus : 3-4



- **Desserte principale existante**
- == **Création de liaisons internes**
Voies de desserte routière
- == **Cheminements doux**
- Habitat individuel pavillonnaire**
- Habitat individuel mitoyen**
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions**
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- ↔ **Orientation principale des faitages**
- ... **Espace libre de fond de parcelle traité en jardin**
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- **Végétation existante à préserver**
Ecrin vert mettant en valeur le site
- **Haie / lisière à créer**
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Espace vert**
- Espace public / Placette**

Le site ↘

Le chemin existant, un chemin creux entre boisement et haie champêtre, présente une qualité paysagère et environnementale qu'il faut préserver. C'est l'enjeu principal de cette OAP : améliorer la fonction de desserte du chemin en préservant ses qualités paysagères.



Schéma de principe | zone AU ↘



Mise en valeur du chemin creux, élargissement possible côté boisement (taillis sur l'emprise publique)

Création d'accès directs sur le chemin des Cassagnes

Élargissement du chemin pour aménagement d'un petit espace commun (stationnement visiteur, manœuvre...)

Il n'est pas nécessaire de créer une voirie supplémentaire pour desservir les constructions futures : les accès sont aménageables directement depuis le chemin existant, et la circulation pourra éventuellement être limitée à un sens unique, afin de limiter l'élargissement éventuel du chemin.

Au vu du cadastre, le taillis empiète sur l'emprise du chemin. Ce dernier pourra être élargi côté bois. Une extension du réseau électrique sera à prévoir.



Principe d'accès paysager à créer.

- Confortement de la haie champêtre
- Largeur de passage inférieure à 3,50 m
- Accès matérialisés par la réalisation de deux murets latéraux perpendiculaires au chemin

2.10.2 L'OAP modifiée



Commune de Latoue Village Est

Surface concernée par l'OAP en ha : 0,52 ha
 Nombre de logements attendus : 3-4



- Desserte principale existante
- == Voie de desserte à aménager
- Habitat individuel pavillonnaire
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- ↔ Orientation principale des faitages
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- ~ Végétation existante à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site
- ~ Haie / lisière à créer
Ecrin vert mettant en valeur le site
- Arbre remarquable, végétation à préserver
- Espace public/collectif à aménager

Le projet consiste principalement à mettre en valeur le chemin existant, (chemin de Cassagnes) en préservant la haie champêtre qui le borde.

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Une desserte depuis le chemin existant suffit pour aménager la zone, et la circulation pourra éventuellement être limitée à un sens unique. Le chemin peut être élargi côté bois, dont le taillis empiète sur l'emprise. Une extension du réseau électrique sera à prévoir.

❖ Insertion paysagère et qualité environnementale

La haie est classée en élément paysager au titre de l'article L 151-23. La création des accès doit avoir un impact limité sur la haie existante :

- La largeur de passage sera inférieure à 3,50 m
- Les accès seront autant que possible positionnés dans les parties buissonnantes de la haie de façon à éviter la destruction des arbres existants
- Les accès créés dans l'emprise de la haie seront matérialisés par la réalisation de deux murets latéraux perpendiculaires au chemin, d'une hauteur de 1 m

En cas d'éclairage public, il sera préconisé un éclairage discret, de type borne, ne dépassant pas 50 cm de hauteur.

2.11 Commune de Peyrissas

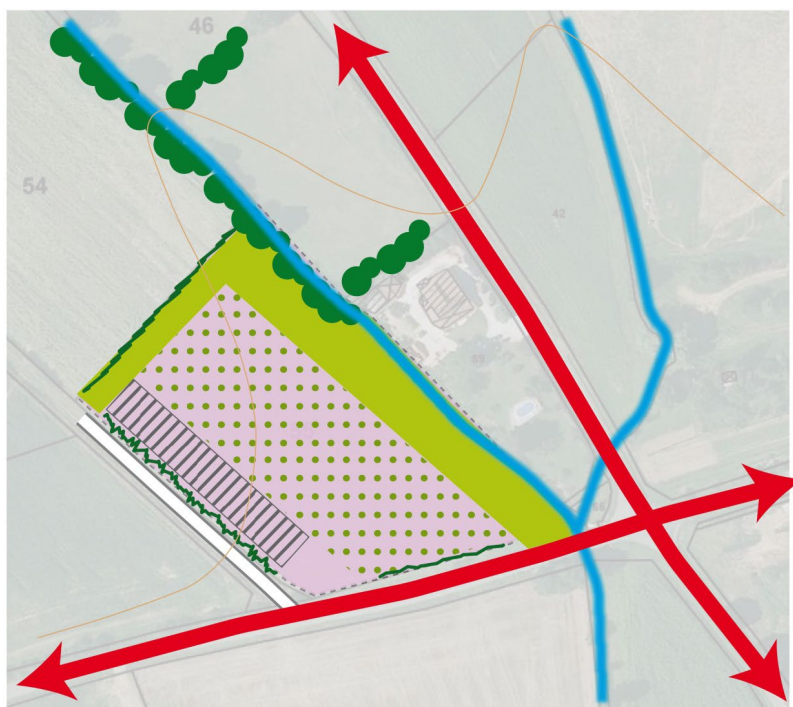
2.11.1 L'OAP à modifier



Commune de Peyrissas Cugno

Surface concernée par l'OAP en ha : 0,94 ha

Nombre de logements attendus : 4-5



- **Desserte principale existante**
- **Création de liaisons internes**
Voies de desserte routière
- **Cheminements doux**
- **Bande enherbée, espace vert aux abords du cours d'eau**
- **Habitat individuel**
- **Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions**
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- **Espace libre de fond de parcelle traité en jardin**
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- **Végétation existante à préserver**
Ecrin vert mettant en valeur le site
- **Haie / lisière à créer**
Ecrin vert mettant en valeur le site

L'OAP existante impose une zone d'implantation très étroite, le long de la voie de desserte à aménager (chemin de Mulaté). Un garage a d'ailleurs été construit en dehors de la zone.

Il est décidé d'élargir la zone constructible jusqu'à environ la moitié de la profondeur de la zone pour intégrer l'implantation du garage et permettre d'aménager des espaces de jardin entre la voie de desserte et les futures constructions.



2.11.2 L'OAP modifiée



Commune de Peyrissas Cugno

Lorem ipsum

Surface concernée par l'OAP en ha : 0,94 ha
 Nombre de logements attendus : 4-5



- Desserte principale existante
- == Voie de desserte à aménager
- Habitat individuel
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- Bande enherbée, espace vert aux abords du cours d'eau
- Végétation existante à préserver
- ~~~~~ Haie à créer
- Végétation arborée à créer

2.12 Commune de Saint-André

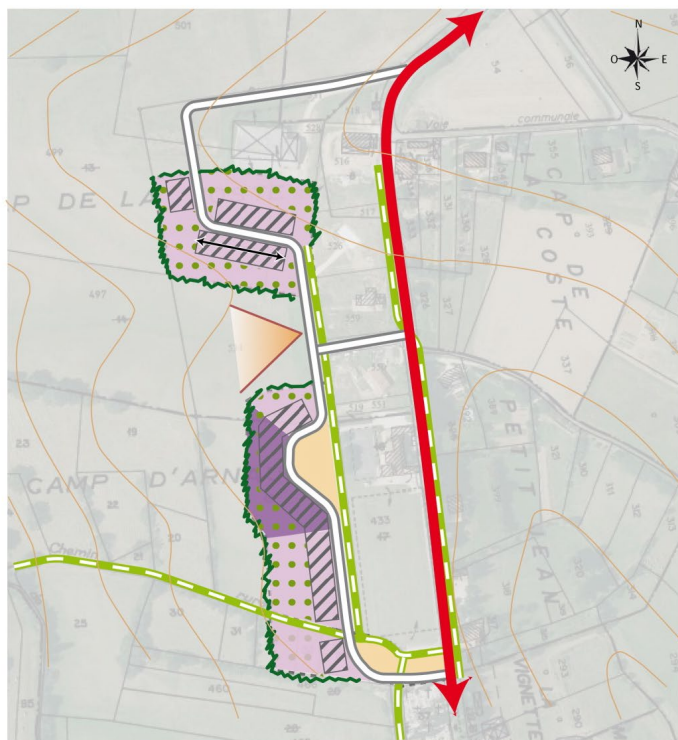
2.12.1 L'OAP à modifier



Commune de Saint-André Cap de La Coste

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,23 ha

Nombre de logements attendus : 12-15



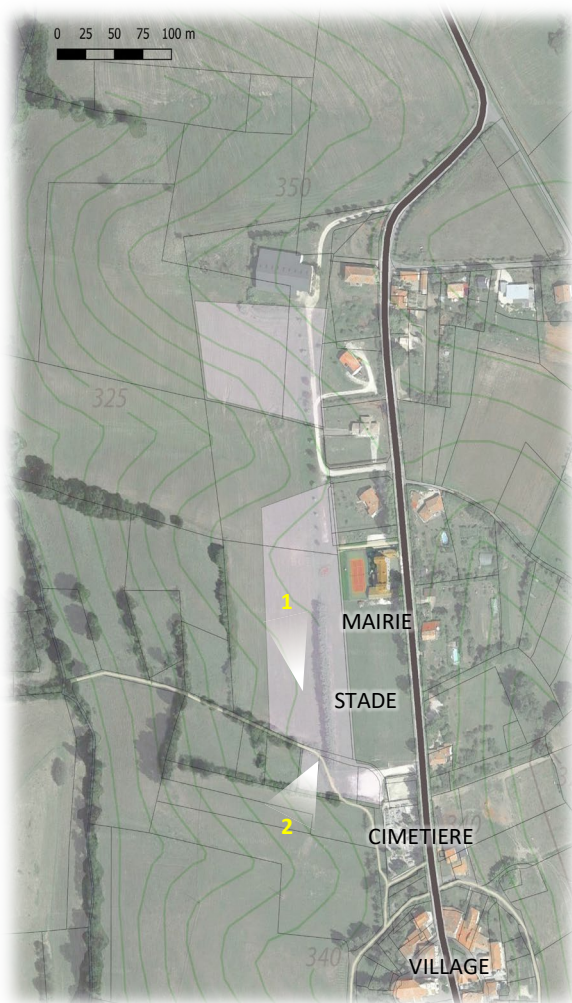
- **Desserte principale existante**
- **Création de liaisons internes**
Voies de desserte routière
- **Cheminements doux**
- Habitat individuel pavillonnaire**
- Habitat individuel mitoyen**
- Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions**
Etablie en fonction du relief, de l'orientation et des vues à préserver
- ↔ **Orientation principale des façades**
- **Espace libre de fond de parcelle traité en jardin**
Ecrin vert mettant en valeur le site, vues mises en scène par des ouvertures
- **Végétation existante à préserver**
Ecrin vert mettant en valeur le site
- ~ **Haie / lisière à créer**
Ecrin vert mettant en valeur le site
- ▶ **Vue à préserver**

La commune est propriétaire des terrains, et les élus ont pour projet de réaliser un écoquartier.

L'OAP existante préconise un bouclage de la RD par une voie de desserte nord-sud, d'environ 600 m de long, et dont l'emprise empiète largement sur le terrain de sport.

Les objectifs des élus : préserver la continuité avec le village, créer du lien social, se connecter au chemin de ronde, mettre en valeur le paysage.

Le site ↘



1 – Vue vers le nord de la zone depuis le pied de talus

- Un relief contraignant : des pentes comprises entre 15 et 25 %
- Une trame naturelle à valoriser, un espace agricole à préserver
- Un étirement des zones à urbaniser : un lien social à conforter



2 – Vue au sud-ouest vers le fond de vallon et les Pyrénées

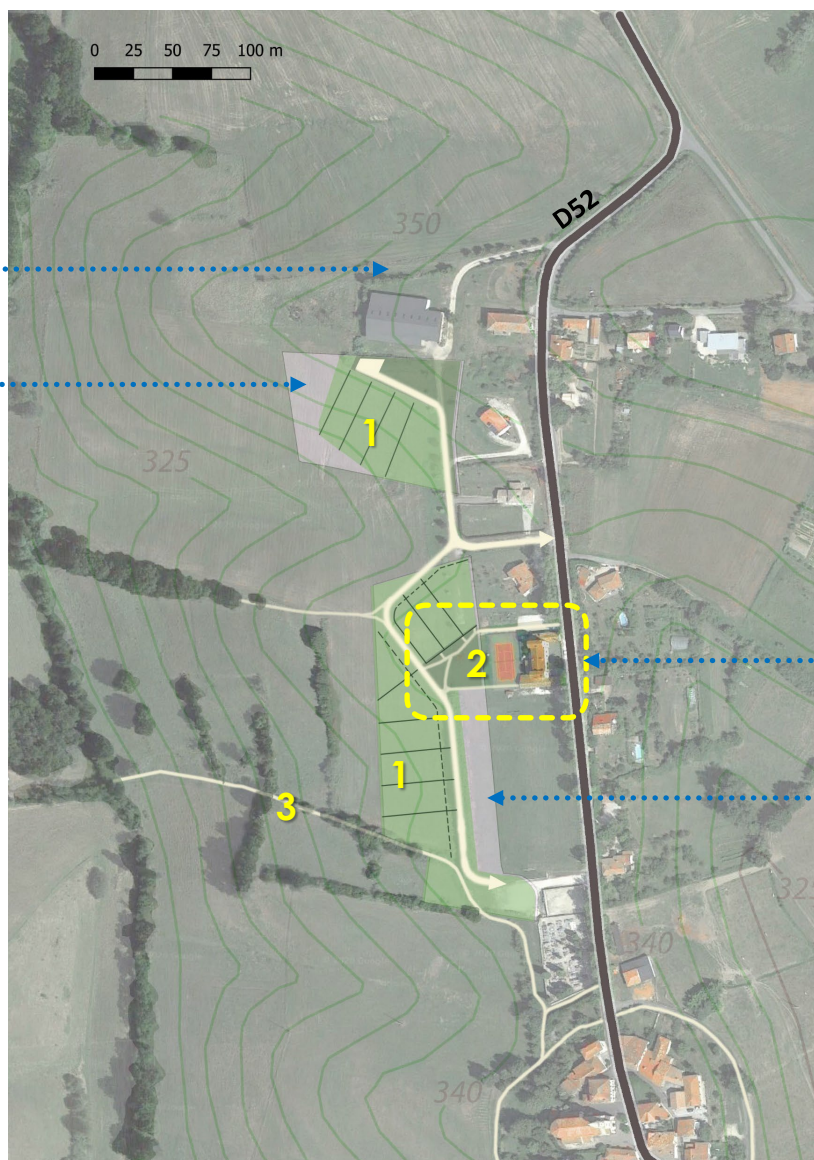
Les enjeux à prendre en compte :

- La forte contrainte du relief : des pentes comprises entre 15 et 25 %, qui augmentent le risque de dénaturer le site lors des travaux de terrassement générateurs de déblais / remblais
- Limiter l'impact environnemental : réduire la consommation d'espace, valoriser la trame naturelle, conserver le profil du sol naturel
- Conforter le lien social : aménager un espace public de qualité, assurer la continuité avec le tissu villageois, développer les modes doux de déplacement en lien avec le chemin de Ronde

Les principes généraux d'aménagement de la zone AU

Le bouclage nord de la
voie de desserte n'est
pas nécessaire

La zone AU peut être
réduite



Mettre en valeur les
équipements au sein
d'un espace public
fédérateur

La zone AU empiète
sur le terrain de sport,
et doit être réduite

Réussir la « greffe » du nouveau quartier

1 – Etablir le tracé de voirie et du parcellaire en suivant les courbes du relief, et privilégier les accès en amont des lots

2 – Mettre en valeur l'espace public au cœur du quartier : jardin public, mairie, terrains de sport

3 – Conforter le maillage des chemins, promouvoir les modes doux de déplacements, restaurer la continuité avec le cimetière et le chemin de Ronde

Les principes d'aménagement de la zone AU ↘



Espace public / collectif
aménagé en frange de la
zone

Desserte des lots par le
haut du terrain

Ces lots sont desservis
par le bas afin de
préserver l'espace public

Jardin public aménagé
au sein d'un espace
commun rassemblant les
principaux équipements

Voie partagée, emprise
routière limitée, principe
d'alignement des
constructions

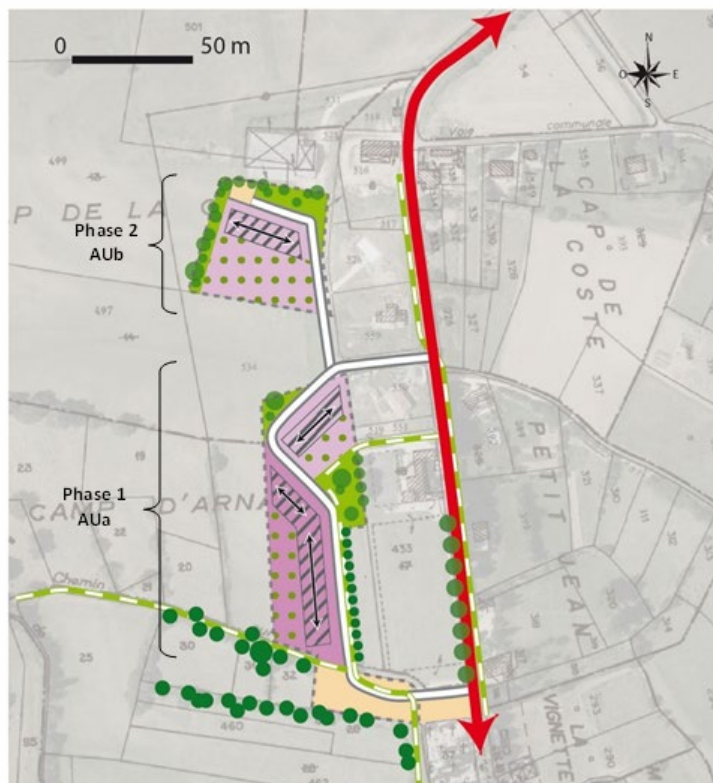
Chemin piétonnier,
maillage des déplacements
doux

2.12.2 L'OAP modifiée



Commune de Saint-André Cap de La Coste

Surface concernée par l'OAP en ha : 2,23 ha
 Nombre de logements attendus : 12-15



- Desserte principale existante
- == Voie de desserte à aménager
- Cheminements doux
- Habitat individuel
- Habitat individuel ou mitoyen
- ▨ Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions
- ↔ Orientation principale des faitages
- Espace libre de fond de parcelle traité en jardin
- Espace public à aménager
- Espace vert public à aménager
- Plantations arborées à créer
- Plantations d'alignement à restaurer
- Végétation existante à préserver haies champêtres

❖ Programmation, phasage

Le secteur sud AUa (bouclage autour du stade et de la mairie) sera urbanisé en priorité. Le secteur nord AUb sera réalisé en suivant, dès lors que le secteur sud AUa sera urbanisé à environ 75%.

❖ Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Le tracé de la voie de desserte à créer sera établi en suivant les courbes du relief, de façon à privilégier les accès en amont des lots. Elle sera conçue comme un espace de rencontre (voirie mixte piéton/véhicules)

Le projet intégrera un maillage des mobilités douces, assurant le lien avec le chemin de Ronde et les chemins ruraux existants.

❖ Insertion architecturale et urbaine, mixité fonctionnelle et sociale

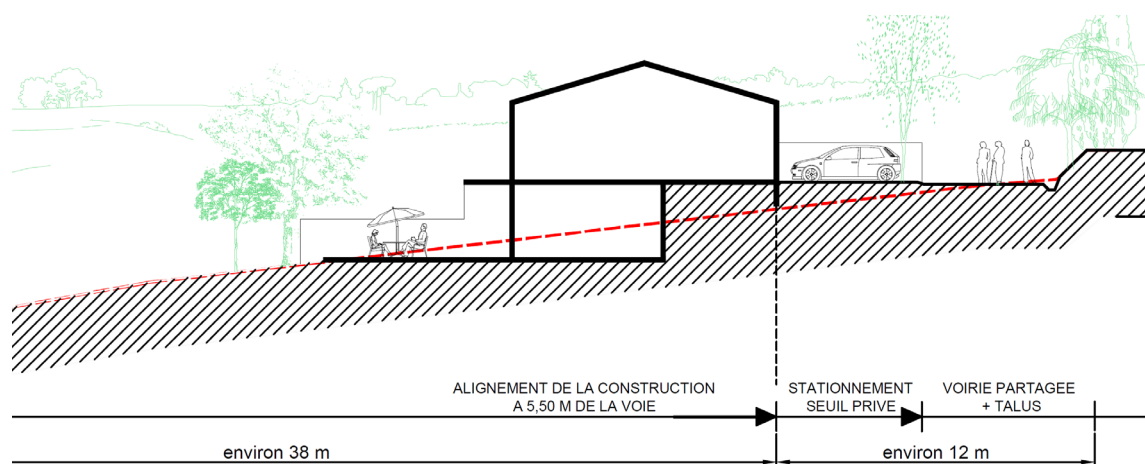
Un espace public central sera aménagé au cœur du quartier, regroupant jardin public, mairie, équipements de sport.

Les constructions nouvelles et leur clôture, seront implantées à une distance de la voie ou de l'emprise publique égale à 6 mètres.

❖ Insertion paysagère et qualité environnementale

Les constructions seront encastrées dans la pente afin de limiter les déblais/remblais et préserver un rapport direct au terrain naturel. Leur implantation respectera un alignement en recul de 6m par rapport à l'emprise de la voie.

(coupe de principe ci jointe illustrant la desserte des lots par le haut du terrain)



2.13 Ajustement du zonage et du règlement

Afin de prendre en compte la mise en place d'un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU, le zonage est mis à jour afin de faire figurer les secteurs AUa et AUb sur les communes d'Alan, Cassagnabère-Tournas et Saint-André.

De même, le règlement de la zone AU est mis à jour afin de faire référence à ce phasage, grâce à un complément au niveau de l'article 2 de la zone AU.

Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. [...]	[...] Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. Sur la commune d'Alan (Le Terrefort), le secteur AUb ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve qu'au moins 10 autorisations de construire aient déjà été obtenues et purgées de tout recours sur le secteur AUa. Sur la commune de Cassagnabère-Tournas (Village) : - Les zones AUa sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes nécessaires aux opérations d'aménagement. - La zone AUb, propriété communale située au nord de la D635, est urbanisable dans le cadre d'une opération unique d'aménagement d'ensemble. Sur la commune de Saint-André (Cap de La Coste), le secteur AUb ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve d'une urbanisation à environ 75% du secteur AUa. [...]

3 Prise en compte du risque inondation

3.1 Objet

Lors de l'élaboration du PLUi des Terres d'Aurignac, les secteurs soumis au risque d'inondation ont été mal reportés sur les plans de zonage et les dispositions réglementaires assurant la prise en compte de ce risque n'ont pas été intégrées.

La modification du PLUi vise donc à reporter les zones d'aléas faible, moyen et fort au risque d'inondation¹ sur les plans de zonage et d'ajouter des dispositions réglementaires au règlement écrit afin de prendre en compte ce risque.

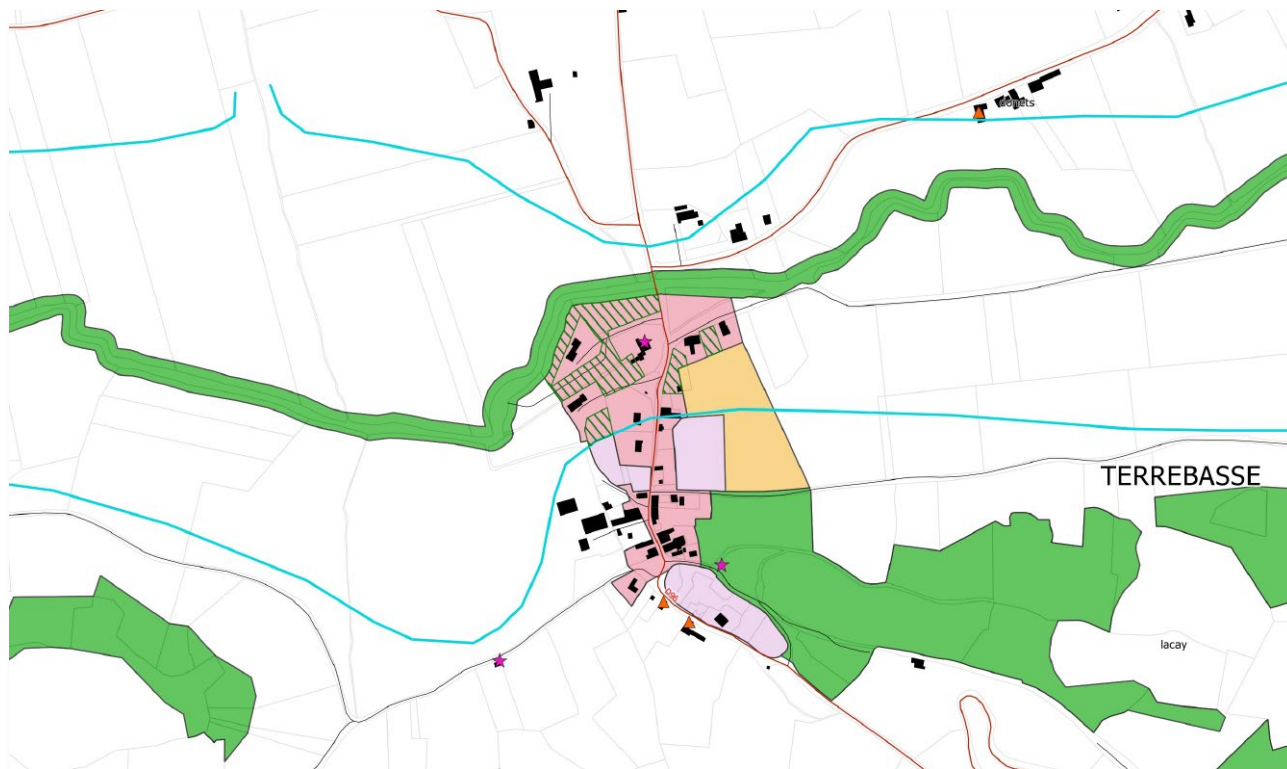
3.2 Evolution du PLU

3.2.1 Modification du zonage

L'ensemble des planches du zonage sont modifiées afin de reporter correctement les secteurs soumis au risque d'inondation sur le territoire du PLUi des Terres d'Aurignac, en distinguant les zones d'aléa fort (en rouge) et les zones d'aléa moyen à faible (en bleu).

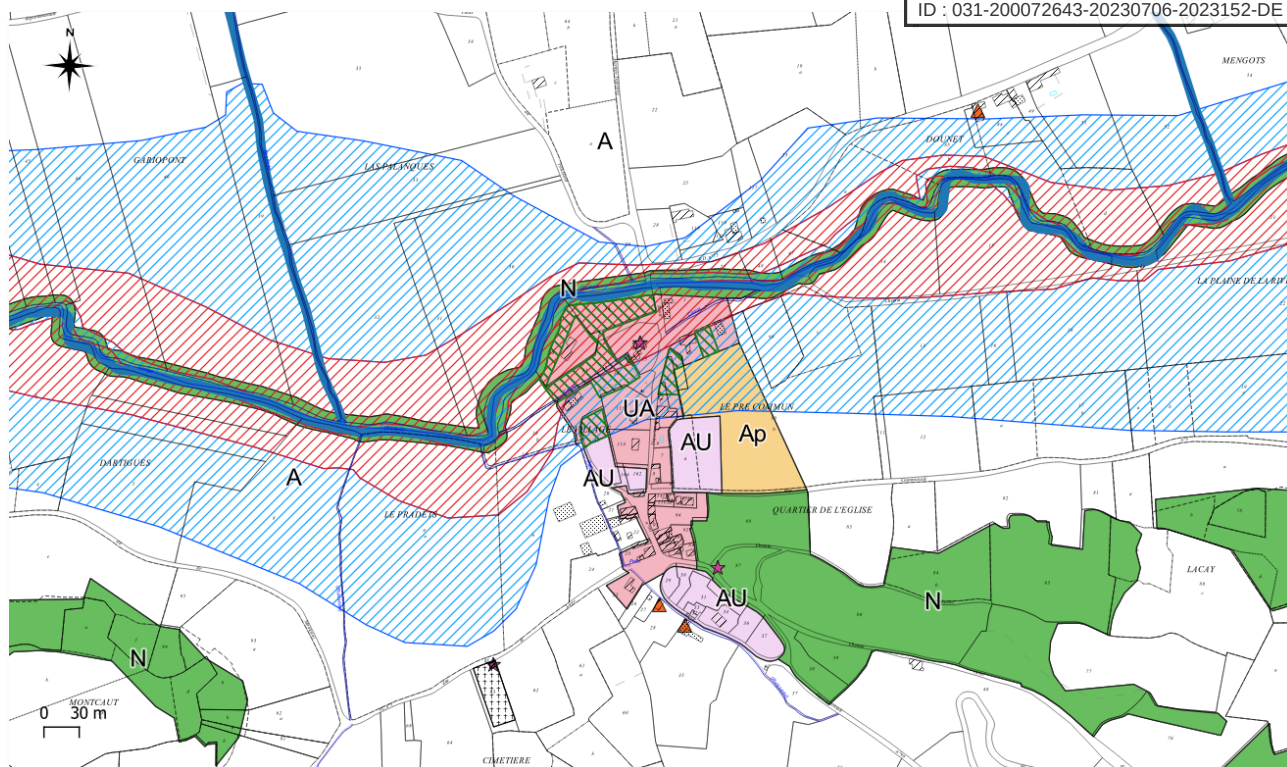
Les cours d'eau du territoire² sont également figurés sur le plan de zonage étant donné que des prescriptions réglementaires s'y rapportent (distance d'implantation des bâtiments par rapport aux berges), puisque tous les ruisseaux n'ont pas fait l'objet d'un zonage CIZI.

Exemple du zonage du PLUi avant et après modification (commune de Terrebasse)



¹ Données correspondant aux zones inondables hors PPRI en Haute-Garonne, diffusées par la DDT de la Haute-Garonne. Ces données ont été établies à partir de la CIZI élaborée par la DREAL et affinée par la DDT 31 grâce à des données de relevés de terrain.

² Cours d'eau issus de la BD-TOPAGE® (AFB – IGN)



3.2.2 Modification du règlement

Le règlement écrit est modifié au niveau des articles 1, 2, 4 des zones UA, UB, UE, UX, AU, A et N, afin de prendre en compte les aléas inondation existants sur ces différentes zones.

Les destinations des bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et en zone N sont harmonisées entre les deux zones (ajout de commerces, locaux de vente directe et bureaux en zone N).

Les autres zones définies dans le PLUi (UT, AUE et AUX) ne sont pas soumises à un aléa inondation ou ne sont pas traversées par un cours d'eau. Le règlement est mis à jour afin de supprimer la référence à la zone inondable.

❖ Zone UA

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA : - Les bâtiments industriels - Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UA2 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit - Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA : - Les bâtiments industriels - Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UA2 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit - Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs

- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions nouvelles sur les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme (terrains cultivés en zone urbaine).

- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions nouvelles sur les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme (terrains cultivés en zone urbaine).

En zone inondable sont également interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau)
- Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2
- Toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Article UA 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. En zone inondable d'aléa fort, sont autorisées : - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition : - D'être limitées à une emprise au sol de 20 m², - De ne pas créer de logement nouveau ; - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ; - L'emprise au sol maximale (construction principale + annexes + extensions) est limitée à 30% de la surface inondable du terrain d'assiette du projet et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU

Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

↳ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m² de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

↳ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m² de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

❖ Zone UB

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB : ▪ Les bâtiments industriels	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB : ▪ Les bâtiments industriels

- Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UB2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

- Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UB2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

En zone inondable sont également interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau)
- Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée
- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2
- Toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort

- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. En zone inondable d'aléa fort, sont autorisées : ▪ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition : - D'être limitées à une emprise au sol de 20m², - De ne pas créer de logement nouveau ; ▪ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; ▪ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ; ▪ L'emprise au sol maximale (construction principale + annexes + extensions) est limitée à 30% de la surface inondable du terrain d'assiette du projet et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

→ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m² de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

définies en annexe du présent PLU. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

→ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m² de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

❖ Zone UE

Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
------------------------------	------------------------------

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE : ▪ Les constructions nouvelles à usage d'habitation ▪ Les bâtiments industriels ▪ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m² ▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE : ▪ Les constructions nouvelles à usage d'habitation ▪ Les bâtiments industriels ▪ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m² ▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges. En zone inondable sont également interdits : ▪ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ▪ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ▪ La création de nouveaux campings et de parcs résidentiels de loisirs ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage ▪ Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ▪ Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée ▪ Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2 ▪ Toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ▪ Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ▪ Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort ▪ Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
--	--

Article UE 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : - Les constructions, installations et stationnement de caravanes liées aux activités touristiques (camping et parc résidentiel de loisir) - Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. En zone inondable d'aléa fort, sont autorisées : - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ; - L'emprise au sol maximale (construction principale + annexes + extensions) est limitée à 30% de la surface inondable du terrain d'assiette du projet et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

	Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les constructions, installations et stationnement de caravanes liées aux activités touristiques (camping et parc résidentiel de loisir) ▪ Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif
--	--

❖ Zone UX

Article UX 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
▪ Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs, ▪ Les terrains de camping et de caravanning ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, ▪ Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2 ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière ▪ Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2 ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.	▪ Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs, ▪ Les terrains de camping et de caravanning ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, ▪ Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2 ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière ▪ Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2 ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public. En zone inondable sont également interdits :

	- La réalisation de travaux, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés - Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) - Les aires d'accueil des gens du voyage - Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) - Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée - Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2 - Toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue - Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa - Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort - Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
--	--

Article UX 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.

affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes chargées de la surveillance, et du gardiennage, à condition qu'elles ne dépassent pas 60 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

En zone inondable d'aléa fort, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative ;
- L'emprise au sol maximale (construction principale + annexes + extensions) est limitée à 30% de la surface inondable du terrain d'assiette du projet et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.

Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

	Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. ▪ les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes chargées de la surveillance, et du gardiennage, à condition qu'elles ne dépassent pas 60 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ▪ Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
--	--

❖ Zone AU

Article AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU : ▪ Les bâtiments agricoles ▪ Les bâtiments industriels ▪ Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article AU2 ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges, ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m² ▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.	Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU : ▪ Les bâtiments agricoles ▪ Les bâtiments industriels ▪ Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article AU2 ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges, ▪ Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ▪ Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m² ▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. En zone inondable sont également interdits : ▪ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ▪ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage ▪ Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux

	techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ▪ Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée ▪ Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2 ▪ Toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne de l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue ▪ Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ▪ Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort ▪ Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
--	---

Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles pourront être réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations s'ils sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Au niveau des autres cours d'eau reconnus au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

En zone inondable d'aléa fort, sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - D'être limitées à une emprise au sol de 20m²,
 - De ne pas créer de logement nouveau ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ;
- L'emprise au sol maximale (construction principale + annexes + extensions) est limitée à 30% de la surface inondable du terrain d'assiette du projet et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.

Dans les zones d'aléa moyen à faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Sur la commune d'Alan (Le Terrefort), le secteur AUB ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve qu'au moins 10 autorisations de construire aient déjà été obtenues et purgées de tout recours sur le secteur AUa.

Sur la commune de Cassagnabère-Tournas (Village) :

	- Les zones AU sont urbanisables de fait et à mesure de la réalisation des réseaux internes nécessaires aux opérations d'aménagement. - La zone AUb, propriété communale située au nord de la D635, est urbanisable dans le cadre d'une opération unique d'aménagement d'ensemble. Sur la commune de Aulon Village – est, la zone AU sera urbanisable en deux phases, conformément aux dispositions de l'OAP : - Phase 1 : le secteur sud est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification - Phase 2 : le secteur nord sera ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation d'au moins 4 logements sur le secteur sud. Sur la commune de Saint-André (Cap de La Coste), le secteur AUb ne sera ouvert à l'urbanisation que sous réserve d'une urbanisation à environ 75% du secteur AUa Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles pourront être réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ Les constructions et installations s'ils sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
--	--

Article AU 4 – Les conditions de desserte par les réseaux

La seule modification concerne la mention des risques de **ruissellements** dans la gestion des eaux pluviales.

Règlement avant modification	Règlement après modification
1. Eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un	1. Eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un

réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues [ou de ruissellements](#) en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.	Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
--	--

❖ Zone A

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sont interdites les constructions et installations à usage : - d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2 - de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'industrie - d'entrepôt	Sont interdites les constructions et installations à usage : - d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2 - de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'industrie - d'entrepôt En zone inondable sont également interdits : - La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés - Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) - Les aires d'accueil des gens du voyage - Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) - Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée - En zone inondable d'aléa fort, les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation - Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<u>Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :</u> Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.	<u>Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :</u> Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les

constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Dans la zone A, sont autorisées :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire, soit à la réglementation des installations classées.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.
- L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 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,
 - Bureaux
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone A, sont autorisées :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire, soit à la réglementation des installations classées.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.
- L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 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,
 - Bureaux
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone inondable, d

uniquement autorisées :

- Les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricoles ;
 - de permettre la transparence hydraulique ;
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

En zone inondable, dans les zones d'aléa moyen à faible, sont uniquement autorisées :

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 200m² d'emprise au sol totale (existant + extension)
- Les changements 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,
 - Bureaux
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

Dans le seul secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le seul secteur At

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs)
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport,...)

Dans le seul secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le seul secteur At

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs)
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport,...)

▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ▪ l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : ○ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; ○ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. ▪ 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,...) ; ○ Commerces, locaux de vente directe,	▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ▪ l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : ○ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; ○ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. ▪ 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,...) ; ○ Commerces, locaux de vente directe,
--	--

❖ Zone N

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sont interdites les constructions et installations à usage : ▪ d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'entrepôts autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'industrie	Sont interdites les constructions et installations à usage : ▪ d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'entrepôts autres que celles mentionnés à l'article 2 ▪ d'industrie En zone inondable sont également interdits : ▪ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ▪ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage ▪ Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au

	fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ▪ Les bâtiments dont l'implantation n'est pas dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200m²) qui ont une forme presque carrée ▪ En zone inondable d'aléa fort, les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation ▪ Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2
--	--

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<u>Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :</u> Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.	<u>Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :</u> Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique. En zone inondable d'aléa fort, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC. Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel. En zone inondable d'aléa moyen à faible, le premier plancher des constructions ou installations admises devra se situer au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote des PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Au niveau des autres cours d'eau identifiés au cadastre sur le document graphique, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe devront être implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.
- 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,...) ;

dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.
- 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
- Sur la commune de Boussan, dans le secteur entourant l'élément remarquable LPF12, sont autorisés les travaux d'aménagement des abords du site et de son accès, ainsi que des travaux de confortement des bâtis existants du château en ruine. »

- L'artisanat
- Commerces, locaux de vente directe,
- Bureaux

- Sur la commune de Boussan, dans le secteur entourant l'élément remarquable LPF12, sont autorisés les travaux d'aménagement des abords du site et de son accès, ainsi que des travaux de confortement des bâtis existants du château en ruine.

En zone inondable, dans les zones d'aléa fort, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- Le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage aux conditions : qu'il ne compromette pas l'activité agricole, que le premier plancher des constructions soit situé à 1 mètre au-dessus de la cote des PHEC, sauf en cas d'une impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et la présence d'un niveau refuge adapté, et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
 - L'artisanat
 - Commerces, locaux de vente directe,
 - Bureaux
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

En zone inondable, dans les zones d'aléa moyen à faible, sont uniquement autorisées :

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 200m² d'emprise au sol totale (existant + extension)
- Le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage aux conditions : 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,
 - Bureaux
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

<u>Dans le seul secteur Nph, seules sont autorisées :</u> - Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Dans le seul secteur Ne, seuls sont autorisés :</u> - Les entrepôts - Les constructions et installations liées à une activité de déchetterie ou de centre d'enfouissement - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<u>Dans le seul secteur Nph, seules sont autorisées :</u> - Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Dans le seul secteur Ne, seuls sont autorisés :</u> - Les entrepôts - Les constructions et installations liées à une activité de déchetterie ou de centre d'enfouissement - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	---

❖ Zone UT

Article UT 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]

❖ Zone AUE

Article AUE 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]	Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]

❖ Zone AUX

Article AUX 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification
1. Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. 2. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]	1. Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. 2. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues. [...]

4 Mise à jour des emplacements réservés

4.1 Objet

La modification du PLUi est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés :

- Suppression de trois emplacements réservés sur la commune de Cassagnabère-Tournas, pour projets abandonnés ou acquisitions réalisées ;
- Création d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Elix-Séglan, pour création d'un chemin.

4.2 Evolution du PLU

4.2.1 Modification du zonage

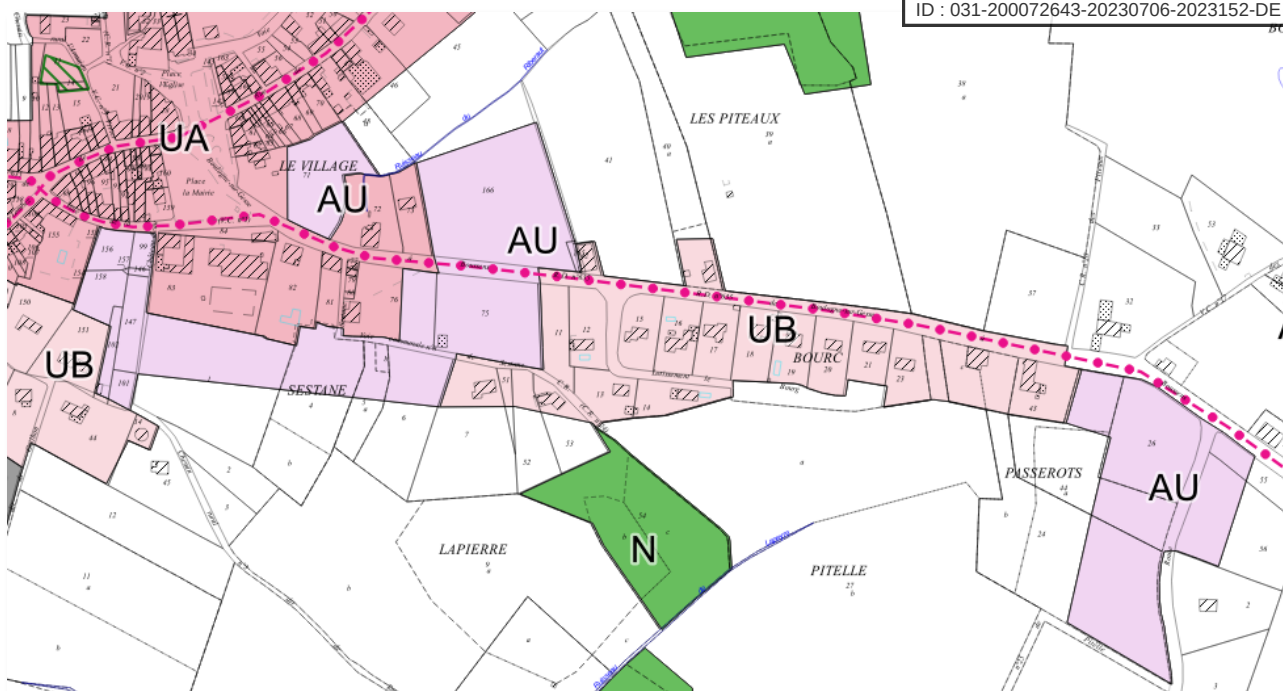
❖ Commune de Cassagnabère-Tournas

Sur la commune de Cassagnabère-Tournas, il convient de supprimer plusieurs emplacements réservés :

- **ERH2** – Elargissement de voirie : cet emplacement réservé, situé au niveau du village, a déjà été acquis et l'opération est maintenant réalisée ;
- **ERH3** – Création d'une voie de desserte : le projet de liaison au sud du village est abandonné ;
- **ERH4** – Création d'une voie de desserte : le projet de liaison sur le secteur d'Espassarots est également abandonné.

Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Cassagnabère-Tournas avant et après modification





❖ Commune de Saint-Elix-Ségla

Au niveau du village, classé en zone UA, il convient de définir un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la parcelle nouvellement cadastrée ZD 37, pour la création d'un chemin, qui permettra également de gérer le ruissellement des eaux pluviales.

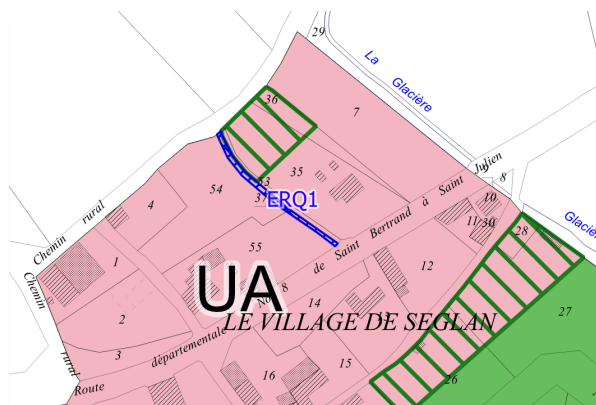
La commune étant déjà propriétaire de la parcelle ZD 53 contigüe, cet emplacement réservé permettra la création d'un chemin entre la RD 8, qui traverse le village, et la RD 88 située au nord.

Le nouvel emplacement réservé est numéroté ERQ1.

Localisation de l'emplacement réservé sur le zonage du PLUi et la photographie aérienne



Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Saint-Elix-Séglan avant



4.2.2 Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés, située à la fin des dispositions réglementaires ainsi que dans le rapport de présentation, est mise à jour comme suit (modifications en bleu) pour les communes de Cassagnabère-Tournas et Saint-Elix-Séglan :

ER – Cassagnabère-Tournas			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERH1	Agrandissement du cimetière	Commune	362
ERH2	Elargissement de voirie	Commune	432
ERH3	Création d'une voie de desserte	Commune	1576
ERH4	Création d'une voie de desserte	Commune	2075

ER – Saint-Elix-Séglan			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERQ1	Création d'un chemin	Commune	156

5 Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination

5.1 Objet

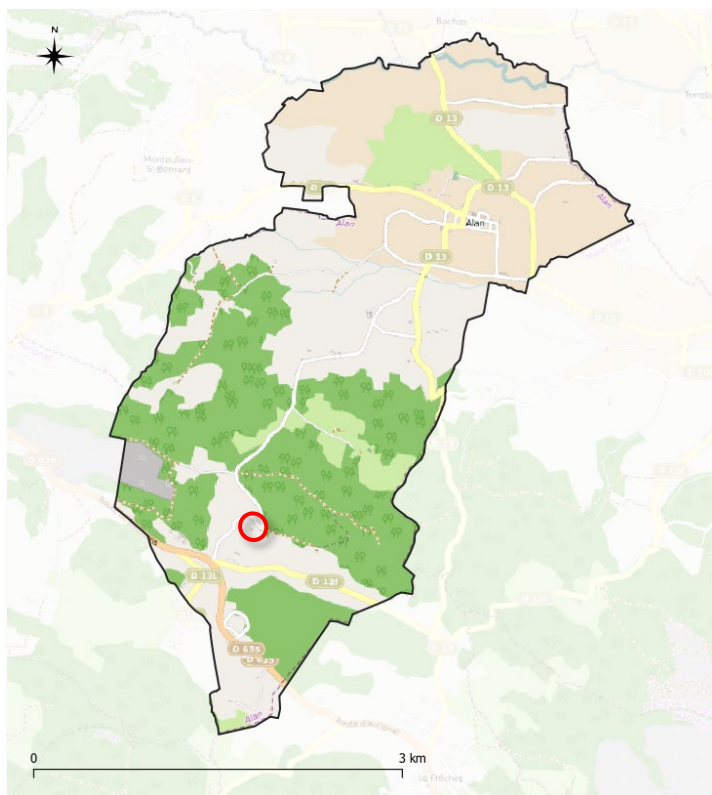
La modification du PLUi intègre des ajustements au niveau des bâtiments pouvant changer de destination :

- Repérage d'un nouveau bâtiment sur la commune d'Alan ;
- Rectification d'une erreur matérielle, où un bâtiment n'est pas correctement repéré, sur la commune de Peyrouzet.

5.1.1 Commune d'Alan

Il convient d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination, situé sur le secteur de « Peyrecave ».

Localisation du bâtiment concerné



Ce bâtiment correspond à un hangar agricole de construction récente, qui n'est actuellement plus utilisé. Avec des matériaux laissés à nu sur la quasi-totalité des façades, ce bâtiment ne présente aucune insertion qualitative dans son environnement.

Le changement de destination de ce bâtiment permettrait sa valorisation et apporterait une qualité certaine, tant au bâti lui-même, qu'à son intégration sur le secteur de Peyrecave. Il apportait ainsi une valorisation indéniable d'un bâtiment sans plus aucun usage.

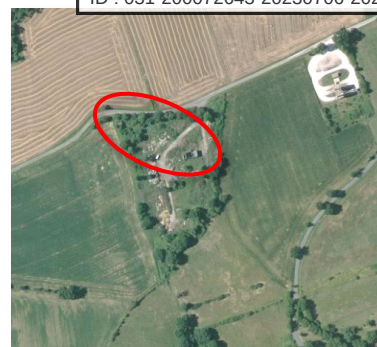
Photographies du bâtiment concerné



5.1.2 Commune de Peyrouzet

Lors de l'élaboration du PLUi, un bâtiment pouvant changer de destination n'a pas été correctement repéré, il convient donc de le replacer au bon endroit. Ce bâtiment se situe sur le secteur des « Usines de Peyrouzet », en bordure de la RD 75.

Localisation du bâtiment concerné



Ce bâtiment, actuellement complètement abandonné et en mauvais état, correspond à une ancienne usine.

Le projet de réhabilitation de ce bâtiment prévu par le propriétaire permettra ainsi de valoriser ce secteur de la commune.

Photographies du bâtiment concerné



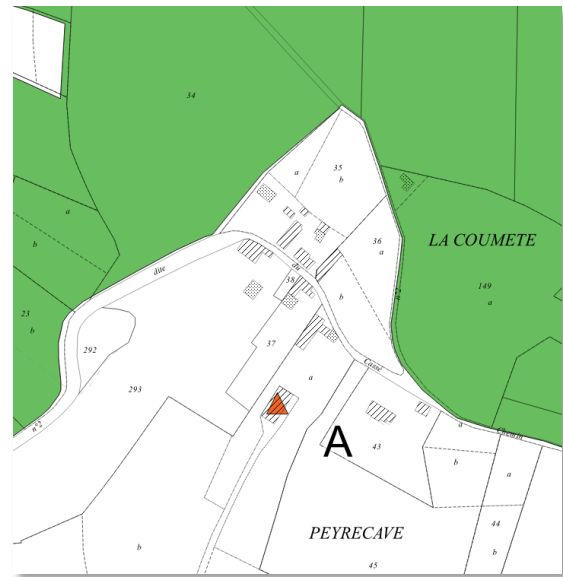
5.2 Evolution du PLU

5.2.1 Modification du zonage

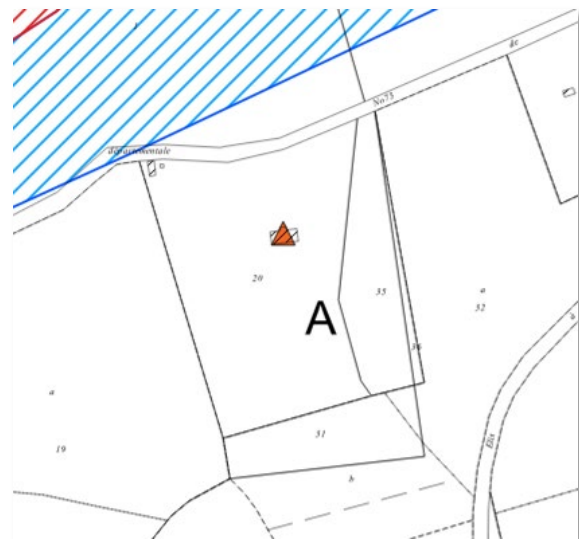
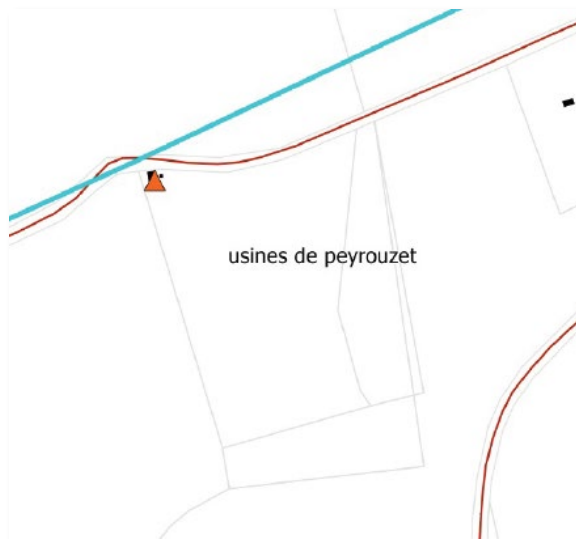
Les modifications apportées au plan de zonage du PLUi correspondent :

- A l'inscription d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination sur la commune d'Alan : CDA5 (parcelle WI 42) ;
- A la rectification de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la commune de Peyrouzet : CDO2 (parcelle ZI 20).

Extrait du zonage du PLUi sur la commune d'Alan avant et après modification



Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Peyrouzet avant et après modification



A noter que sur le fond cadastral du PLUi opposable, le bâtiment n'apparaît pas alors qu'il est bien cadastré sur le fond cadastral utilisé lors de la présente modification (cadastre DGFiP – 07/2019).

5.2.2 Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

La liste des bâtiments pouvant changer de destination, située dans le rapport de présentation, est mise à jour comme suit (modifications en bleu) pour les communes d'Alan et de Peyrouzet :

Alan		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDA1	WB0173	Grange
CDA2	WI0283	Bâtiment agricole
CDA3	WC0039	Grange
CDA4	WC0046	Grange
CDA5	WI0042	Bâtiment agricole

Peyrouzet		
Numéro	Parcelles	Typologie
CDO1	ZB0017	Grange
CDO2	ZI0021	Ancienne usine

6 Protection paysagère du cimetière de Terrebasse

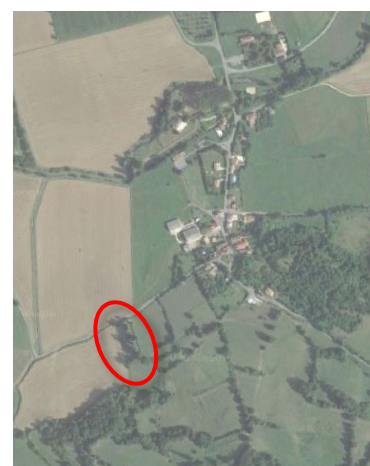
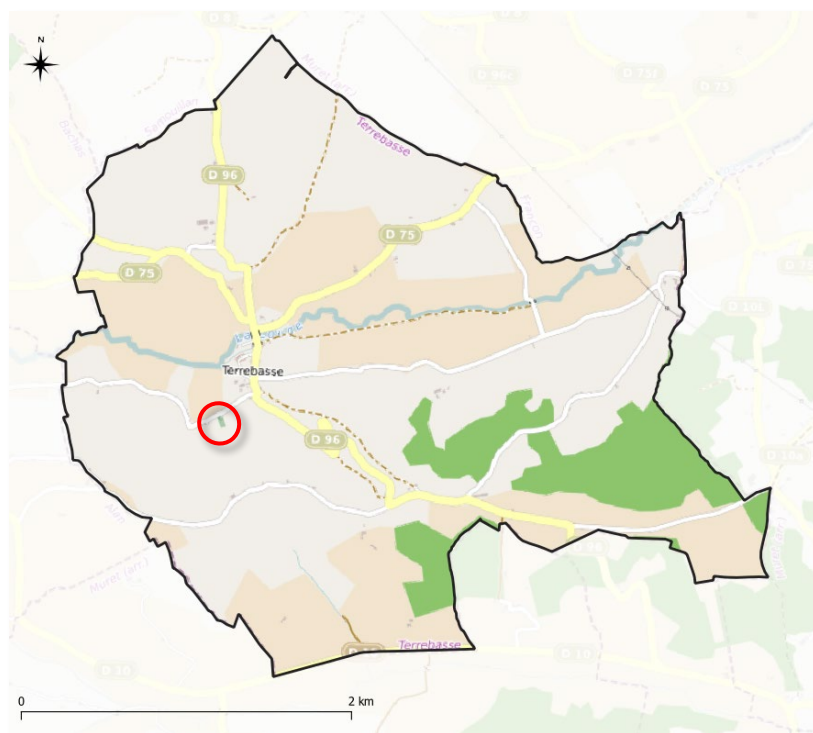
6.1 Objet

Le cimetière de Terrebasse est situé au sud-ouest du village, à environ 200 mètres de l'entrée de celui-ci, le long de la voie communale n°1.

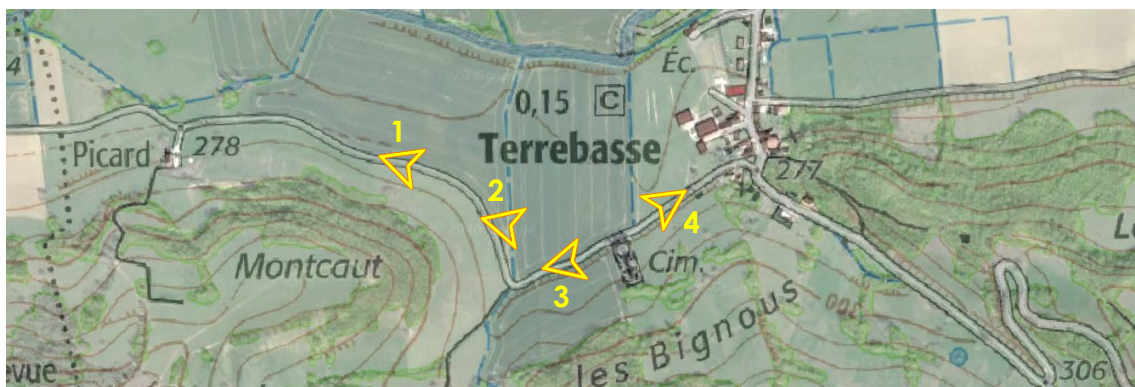
Ce cimetière est particulièrement intéressant d'un point de vue patrimonial et paysager. En effet, ceinturé d'un mur en pierre et agrémenté de nombreux cyprès, il accueille également une chapelle en pierre. Implanté sur un coteau en pente douce, le cimetière est situé au sein du vaste espace agricole sur lequel se dégagent des vues lointaines.

Afin de préserver des cônes de visibilité sur ce secteur paysager et patrimonial et ainsi éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité, la mise en place d'un secteur agricole paysager (Ap) s'avère nécessaire.

Localisation du cimetière de Terrebasse



Vues sur le cimetière de Terrebasse

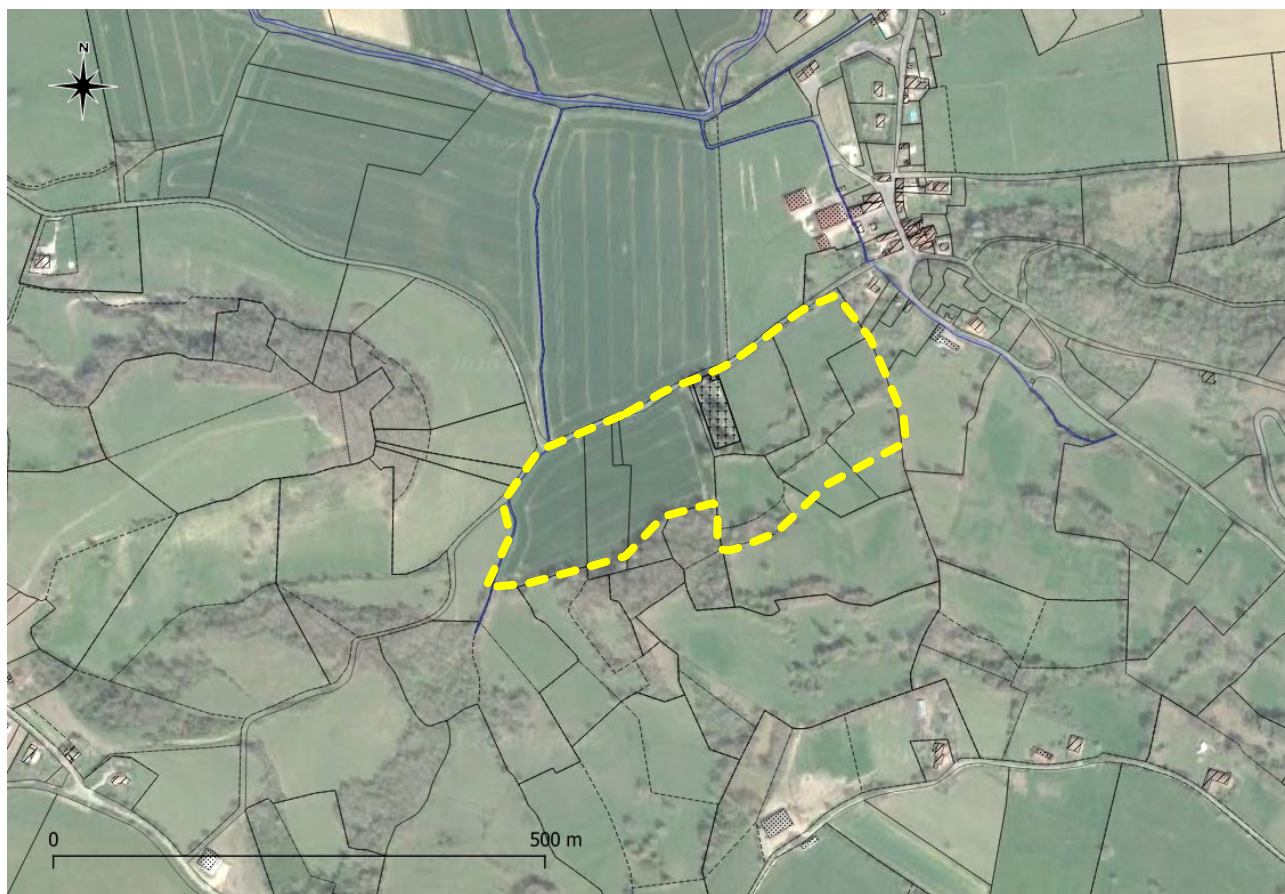


6.2 Evolution du PLU

6.2.1 Modification du zonage

Les modifications apportées au zonage correspondent à l'inscription en secteur Ap (agricole paysager) des terrains agricoles situés dans les cônes de visibilité du cimetière, au sud de la VC n°1 : parcelles situées de part et d'autre du cimetière, délimitées par de petits bosquets et un cours d'eau temporaire.

Délimitation du secteur Ap aux abords du cimetière



7 Adaptation du règlement

7.1 Objet

La modification du PLUi vise à apporter des ajustements à différents articles du règlement écrit du PLUi, afin de prendre en compte les remarques du contrôle de légalité, émises par la Préfecture dans son courrier du 06 décembre 2017³.

La page n°2 de préambule, faisant référence à la commune de Cahors, est également corrigée.

7.2 Evolution du PLU

7.2.1 Préambule

La page 2 du règlement est modifiée afin de supprimer la référence à la commune de Cahors, au lieu du PLUi des Terres d'Aurignac.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Toutefois, la commune de Cahors ayant prescrit son Plan Local d'urbanisme avant le 1er janvier 2016 et l'application du décret, la commune reste sur les dispositions de la partie réglementaire en vigueur avant le 1er janvier 2016. [...]	[...] Toutefois, la communauté de communes ayant prescrit son Plan Local d'urbanisme avant le 1er janvier 2016 et l'application du décret, le PLUi des Terres d'Aurignac reste sur les dispositions de la partie réglementaire en vigueur avant le 1er janvier 2016. [...]

7.2.2 Article 2 – Zones A et N

L'article 2 des zones A et N est modifié au niveau des dispositions réglementaires concernant les extensions et les annexes des habitations.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] - Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 autour de la construction principale. - L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à	[...] - Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale. - L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface

³ Courrier joint en annexe de la présente notice de présentation.

la date d'approbation du présent PLU), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. [...]	existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. [...]
Ces modifications visent à limiter les constructions au niveau de l'habitat isolé en milieu rural. Les extensions et les surélévations sont toujours autorisées, mais dans une limite de 30% de la surface de plancher initiale, sans toutefois pouvoir dépasser 300 m ² de surface de plancher totale (surface initiale + extensions + annexes et piscines). La nouvelle disposition est ainsi conforme à la jurisprudence constante en la matière. Des modifications de forme sont également opérées pour corriger des erreurs de formulation.	

7.2.3 Article 6 – Toutes les zones

L'article 6 est modifié pour toutes les zones (UA, UB, UE, UX, UT, AU, AUE, AUX, AU0, A et N) pour supprimer la référence « hors agglomération », avec une distinction entre les zones U/AU et les zones A/N.

Règlement avant modification Zones U et AU	Règlement après modification Zones U et AU
1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales 2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées : [...]	1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales 2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées : [...]
La mention « hors agglomération » est supprimée, ainsi que le recul par rapport aux routes départementales au sein des zones U et AU, qui par définition correspondent aux secteurs en agglomération, et pour lesquelles des règles d'implantation par rapport aux voies sont incluses dans le règlement par ailleurs.	

Règlement avant modification Zones A et N	Règlement après modification Zones A et N
1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales [...]	1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales [...]
La mention « hors agglomération » est supprimée au sein des zones A et N, qui par définition ne se situent pas en secteur aggloméré. Le recul de 15m par rapport aux routes départementales est cependant conservé.	

7.2.4 Article 6 – Toutes les zones

L'article 6 est également modifié pour toutes les zones (UA, UB, UE, UX, UT, AU, AUE, AUX, AU0, A et N) afin de compléter les retraits liés aux annexes et CINASPIC.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Les annexes de moins de 20 m² et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées : ▪ A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue ▪ En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue [...]	[...] Les annexes de moins de 20 m² et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées : ▪ A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue ▪ Avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue [...]
Des compléments sont apportés quant au retrait par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue, pour les annexes et les CINASPIC, afin de disposer de distances précises.	

7.2.5 Article 6 – Zones UA, UB, UE, UT, AU, AUE et AU0

L'article 6 de ces zones est modifié pour apporter des précisions concernant les implantations différentes admises.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : ▪ prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains, ▪ en raison de la topographie des lieux. [...]	[...] Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : ▪ En alignement des bâtiments riverains afin de préserver ou créer un front bâti régulier, ▪ Avec un recul maximum de 10 m, en raison de la topographie des lieux, et sous réserve que l'implantation envisagée ne compromette pas la qualité paysagère du site. [...]
Des précisions sur les distances d'implantation sont apportées au niveau des exceptions admises par rapport à la règle générale.	

7.2.6 Article 7 – Zones UA, UB, UE, UX, UT, AU, AUE, AUX, A, N, Ne et Nph

L'article 7 est modifié dans ces zones et secteurs afin de préciser les règles d'implantation pour les extensions et surélévations.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible. [...]	[...] L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, sans pour autant réduire le retrait existant. [...]
Des précisions sont apportées quant à l'implantation des extensions et annexes, afin de préciser que le retrait existant ne devra pas être réduit dans le cadre de la réalisation de ces constructions.	

7.2.7 Article 9 – Zones A et Ap

L'article 9 est modifié dans ces zones afin de réglementer l'emprise au sol.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] <u>Dans la zone A et Ap</u> Non réglementé [...]	[...] <u>Dans la zone A et Ap</u> Sauf contraintes techniques ou structurelles liées aux usages des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs, l'emprise au sol maximale autorisée est de 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol totale maximale des annexes autorisée est de 50 m². [...]
Une emprise au sol est définie au sein de la zone A et du secteur Ap, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Celle-ci est fixée à 20% de l'unité foncière, afin de conserver le caractère rural et paysager de la zone. Une précision est apportée pour les annexes à l'habitation, qui ne devront pas dépasser une emprise au sol totale de 50m².	

7.2.8 Article 9 – Zone N

L'article 9 est modifié dans ces zones afin de réglementer l'emprise au sol.

Règlement avant modification	Règlement après modification
<u>Dans la zone N</u> Non réglementé [...]	<u>Dans la zone N</u> Sauf contraintes techniques ou structurelles liées aux usages des constructions et installations nécessaires aux services publics et

	d'intérêts collectifs, l'emprise au sol maximale autorisée est de 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol totale maximale des annexes autorisée est de 50 m². [...]
Une emprise au sol est définie au sein de la zone N, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Celle-ci est fixée à 20% de l'unité foncière, afin de conserver le caractère rural et paysager de la zone. Une précision est apportée pour les annexes à l'habitation, qui ne devront pas dépasser une emprise au sol totale de 50m².	

7.2.9 Article 10 – Zone A

L'article 10 est modifié afin de réglementer la hauteur des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] <u>Dans la zone A</u> La hauteur des constructions est limitée à : ▪ 12 mètres au faîtage pour les <u>bâtiments agricoles</u> ▪ 9 mètres au faîtage (R+1+c) pour les <u>habitations</u> <u>Dans le seul secteur Ap</u> Non règlementé <u>Dans le seul secteur At</u> La hauteur des constructions est limitée 9 mètres au faîtage pour l'ensemble des constructions. <u>Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus</u> Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...). La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques. La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.	[...] <u>Dans la zone A</u> La hauteur des constructions est limitée à : ▪ 12 mètres au faîtage pour les <u>bâtiments agricoles</u> ▪ 9 mètres au faîtage (R+1+c) pour les <u>habitations</u> ▪ 6 mètres à l'égout du toit pour les <u>constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs</u>, sauf contraintes techniques ou structurelles liées à leur usage. <u>Dans le seul secteur Ap</u> <u>Sauf contraintes techniques ou structurelles liées aux usages des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout du toit.</u> <u>Dans le seul secteur At</u> La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage pour l'ensemble des constructions. <u>Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus</u> Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...). <u>La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.</u> <u>La hauteur des annexes non agricoles est limitée à :</u>

	- 4 mètres à l'alignement pour une toiture plate, - 4 mètres au faitage pour une toiture à pans.
Une hauteur maximale est mise en place au sein du secteur Ap, autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin d'être conforme au code de l'urbanisme. De même, la hauteur des CINASPIC est règlementé en zone A.	

7.2.10 Article 11 – Zones UA, UB, UT et AU

L'article 11 est modifié au niveau des dispositions réglementaires concernant les clôtures.

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] 5. Clôtures : ▪ Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. ▪ Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie. ▪ Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique). [...]	[...] 5. Clôtures : ▪ Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. ▪ Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut de 0.80 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie. ▪ Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique). [...]
Les dispositions réglementaires sont modifiées au niveau des clôtures sur voie publique, dans un souci de simplification de la règle, qui ne remet pas en cause l'intégration architecturale de l'ensemble bâti dans le tissu urbain et le paysage.	

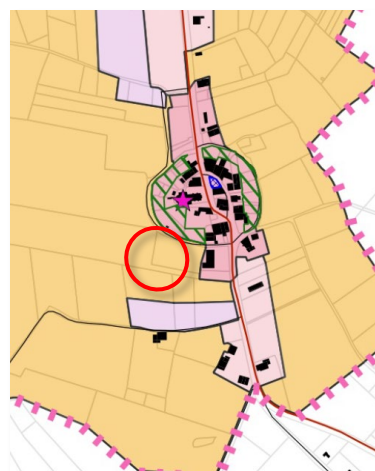
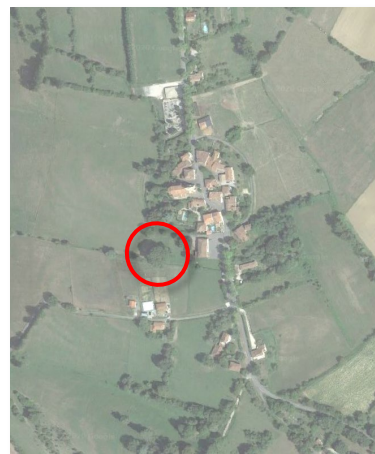
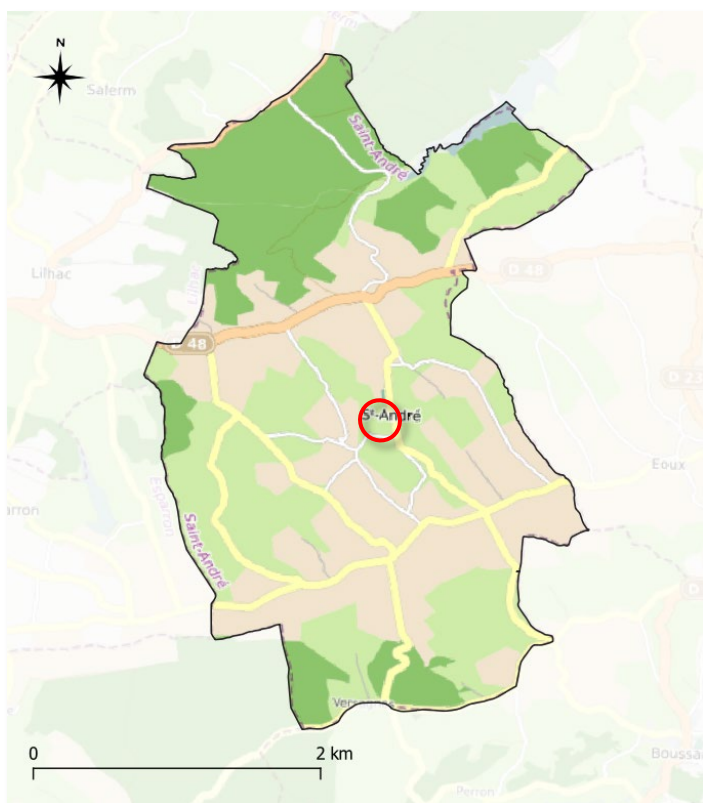
8 Protection d'un corridor vert à Saint-André

8.1 Objet

Au sud du village de Saint-André se situe un chêne remarquable, qu'il convient de protéger. Ce chêne monumental, d'une circonférence de 5,36 mètres et d'une envergure de 33 mètres, a été daté d'environ 600 ans et labellisé « Arbre remarquable de France ».

Outre son intérêt patrimonial, il constitue également un élément majeur du paysage, dans la continuité des jardins qui ceignent le noyau villageois et qui ont été identifiés dans le zonage du PLU.

Localisation du chêne remarquable de Saint-André



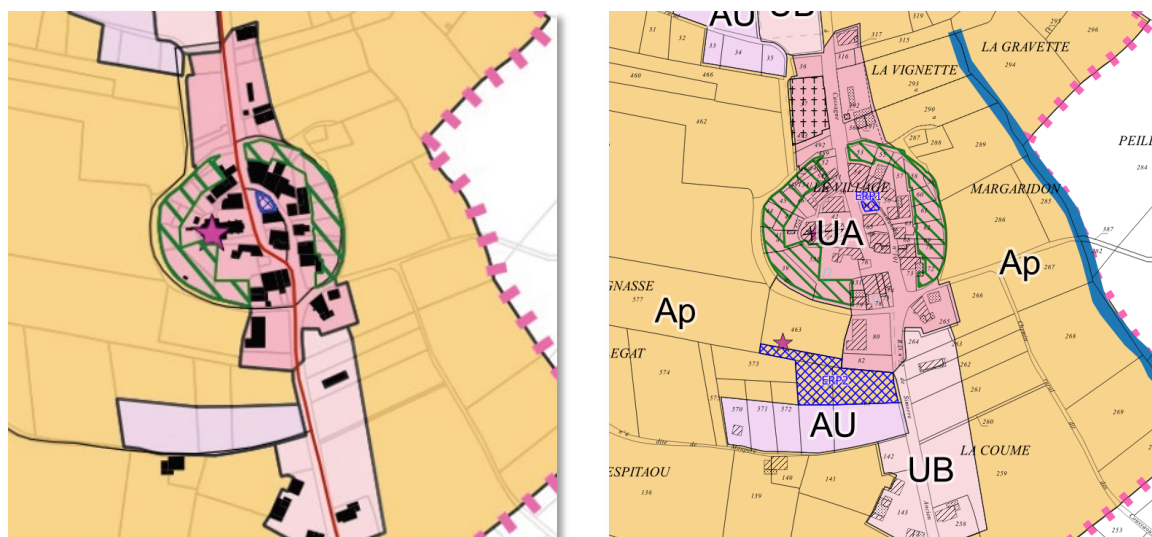
8.2 Evolution du PLU

8.2.1 Modification du zonage

Les modifications apportées au zonage correspondent à :

- l'inscription du chêne remarquable en tant qu'élément du patrimoine vernaculaire (élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordres écologiques, selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées E83, E84 et E576 classées en secteur Ap. Ce choix se justifie par la volonté de la commune de définir un corridor paysager sur ce secteur et éviter ainsi de nouvelles constructions. La mise en place de cet emplacement réservé garantira ainsi une préservation du cadre paysager autour du chêne remarquable, situé sur la parcelle communale E463, dans la continuité des espaces végétalisés ceinturant le noyau villageois.

Extrait du zonage du PLUi sur la commune de Terrebasse avant et après modification



8.2.2 Modification de l'inventaire du patrimoine vernaculaire

L'inscription du chêne remarquable nécessite la mise à jour de l'inventaire des éléments du patrimoine vernaculaire de la commune de Saint-André, intégré dans le rapport de présentation du PLUi :

Patrimoine vernaculaire – Saint-André	
Numéro	Typologie
LPP1	Le prieur
LLP2	Maison de maître
LPP3	Château de La Broquère
LPP4	Château de Labatut
LLP5	Eglise
LPP6	Maison de maître
LPP7	Maison de maître
LPP8	Chêne remarquable

8.2.3 Modification de la liste des emplacements réservés

La création d'un nouvel emplacement réservé nécessite la mise à jour de la liste des emplacements réservés, située à la fin des dispositions réglementaires ainsi que dans le rapport de présentation, pour la commune de Saint-André (modifications en bleu) :

ER – Saint-André			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERP1	Espace public	Commune	362
ERP2	Mise en place d'un corridor paysager	Commune	3311

9 Tableau d'évolution des surfaces à mai

Les différentes modifications opérées sur le plan de zonage du PLU ont conduit à la mise à jour du tableau des surfaces des différentes zones :

Bilan des surfaces par type de zones (en ha)		
UA	143,52	
UB	136,56	
UE	27,50	
UX	4,94	
UT	2,35	
Total zones urbaines	314,87	1,6 %
AU	28,10	
AUa	6,21	
AUb	4,30	
AU0	4,83	
AUE	2,09	
AUX	4,55	
Total zones à urbaniser	50,08	0,3 %
A	13 961,97	
Ap	243,43	
At	1,26	
Total zones agricoles	14 206,66	73,6 %
N	4 685,26	
Ne	38,76	
Nph	10,57	
Nt	0,80	
Total zones naturelles	4 735,39	24,5 %
TOTAL	19 307	

10 Incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences de la modification du PLUi sur l'environnement sont globalement positives. En effet, compte tenu des impacts prévisibles sur l'environnement générés par les projets initiaux (destruction locale de la végétation, dérangement d'espèces (nuisances sonores, poussière, etc.), tassement du sol, etc), les adaptations apportées aux différents projets, quoique limitées, ont presque toutes des effets positifs :

- Réduction significative des linéaires de voirie à créer, qui permet de limiter les surfaces imperméabilisées ainsi que les impacts localisés sur les milieux naturels et la biodiversité (destruction des habitats, dérangement d'espèces...)
- Renforcement de la prise en compte des éléments naturels présents garants de la qualité du cadre de vie
- Meilleure prise en compte de la topographie, afin d'adapter l'implantation des constructions et des aménagements au profil du terrain naturel
- Suppression d'emplacements réservés qui étaient destinés à la création de voies de desserte sur la commune de Cassagnabère-Tournas (impact positif sur les habitats naturels et la biodiversité par évitement des impacts liés à la construction de ces voies d'accès)
- Mise en place d'un secteur agricole paysager (Ap) sur la commune de Terrebasse pour préserver les abords du cimetière : impact positif sur le paysage et les milieux agricoles et naturels présents
- Classement d'un chêne remarquable labellisé « Arbre remarquable de France » en élément de paysage à protéger et mise en place d'un emplacement réservé pour préserver la qualité paysagère des environs (pas de constructions possibles) : impacts directement positifs sur les paysages et la biodiversité
- Changement de destination de deux bâtiments existants peu qualitatifs : impact positif attendu de la réhabilitation de ces bâtiments sur la qualité paysagère des environs.
- Meilleure prise en compte de l'aléa inondation, permettant de limiter le risque sur la commune. De plus, l'intégration du périmètre de l'aléa inondation dans le zonage du PLUi peut contribuer à réduire l'urbanisation en bordure immédiate des cours d'eau, avec un effet positif indirect sur la qualité de l'eau.

La seule modification apportée susceptible d'avoir un impact négatif concerne la création d'un emplacement réservé pour la mise en place d'un chemin sur la commune de Saint-Elix-Séglan. L'impact devrait cependant être très réduit (défrichement pour le tracé du chemin, tassement du sol sur le cheminement, possible dérangement ponctuel de la faune à proximité (oiseaux, petits mammifères...) comme ce chemin passe en fonds de jardins).



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

COURRIER REÇU

le 06 DEC. 2017

NL+PL

Direction départementale des territoires

Saint-Gaudens, le - 6 DEC. 2017

Mission des Affaires juridiques et Contrôles

Affaire suivie par : Philippe Bonnet
Patricia Hennequin
Téléphone : 05.81.97.70.82
Télécopie : 05.61.58.54.48
Courriel : philippe.bonnet
@haute-garonne.gouv.fr

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes Coeur et
Coteaux du Comminges
4 rue de la République
BP 70205
31806 SAINT-GAUDENS Cédex

Lettre en Recommandé avec accusé réception

Objet : contrôle de légalité de l'élaboration du PLUi des Terres d'Aurignac

Au titre du contrôle de légalité, j'ai bien reçu en date du 6 octobre 2017 le dossier d'élaboration du PLUi des terres d'Aurignac.

Je vous rappelle les points de chronologie suivants :

- le PLUi a fait l'objet d'un premier arrêt en janvier 2011.
- En raison de l'avis défavorable des services de l'État, un nouveau projet a été arrêté en décembre 2011.
- Lors de l'enquête publique, la commission d'enquête a émis un avis défavorable le 28 décembre 2012. L'avis de l'État était par ailleurs réservé.

La communauté de communes a donc élaboré un nouveau projet de PLUi intégrant la commune d'Aurignac dans son périmètre qui a été arrêté le 29 juillet 2015. Ce dernier a fait l'objet de réserves de la part des services de l'État, qui n'ont pas été levées.

Ce rappel étant fait, le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

Sur la prise en compte des dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme

Le PLUi ne prend pas suffisamment en compte les points suivants de cet article :

- développement urbain maîtrisé (alinea b du 1° de l'article)
- utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles (alinea c du 1° de l'article)
- sécurité et salubrité publiques (4° de l'article)
- prévention des risques naturels (5° de l'article)

L'analyse montre que le dossier ne respecte pas les objectifs édictés par l'article précité.

1) sur le développement urbain maîtrisé :

Le PLUi a identifié 30 hectares de terrains dénommés « jardins d'intérêt » sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette identification prend la forme sur les règlements graphiques des communes d'une trame particulière. Le rapport de présentation indique qu'il s'agit de « *préserver des coeurs d'îlots verts à l'intérieur et aux abords des villages. Ils ont été recensés au titre de la loi paysage afin d'éviter leur urbanisation* ».

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à protéger, sous réserve que cette identification soit justifiée. En l'espèce, ces jardins d'intérêt sont diversement dénommés (jardins potagers, jardins plantés, jardins boisés, jardins occupés) et sont localisés au sein des zones urbaines.

De fait, la constructibilité et la densification des zones U situées principalement dans les centres bourgs est restreinte par l'identification de jardins d'intérêt. **La caractérisation non justifiée de ces zones** constitue de fait un frein à la densification des centres bourg des communes, et ne suffit pas à justifier la création de nouvelles zones AU parfois excentrées.

De plus, le règlement écrit de ces zones tramées autorise les constructions nouvelles de 50 m². Ce dimensionnement de constructions est excessif. Il n'est d'ailleurs pas précisé si l'opération peut être renouvelée ou pas. De sorte qu'il serait possible d'être en présence de plusieurs constructions de 50 m² sur des parties de terrain soumises à protection. Il y a lieu de préciser également que ces nouvelles constructions pourront être facilement aménageables en habitation et pourront faire l'objet d'extensions.

Je vous invite donc d'une part à revoir l'application de ce critère de jardin d'intérêt sur une base plus restrictive, et d'autre part à revoir le règlement associé en conséquence, dans le sens d'une moindre constructibilité. Par ailleurs, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, conditionné à l'impossibilité avérée de mobiliser le potentiel foncier en centre bourg, est une mesure de sauvegarde du foncier à privilégier que je vous demande de généraliser dans ce PLUi.

2) sur l'utilisation économe de l'espace

Je vous rappelle qu'en application de l'art.151-20 du Code de l'Urbanisme, « *les zones AU sont des secteurs dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* ».

Aucune justification de ce point n'apparaît dans le rapport de présentation du PLUi. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) concernées sont beaucoup trop succinctes et n'apportent pas les éléments nécessaires à la démonstration de dessertes suffisantes. De plus elles ne répondent pas à une volonté d'assurer une gestion organisée et maîtrisée de l'urbanisation.

Le positionnement de ces zones AU pour les communes d'Alan et de Peyrissas n'est pas justifié. Je vous demande donc de corriger le classement de ces zones, en les supprimant.

La zone AUE (équipements publics) d'Aurignac n'est pas justifiée. En outre, toujours pour la commune d'Aurignac figure une zone UX en discontinuité du bourg en plein milieu d'une zone Agricole.

Le PLUi identifie par ailleurs des zones UE (équipements publics) disséminées à l'intérieur des zones A ou N parfois non bâties. Même si des efforts de reclassement de ces zones UE ont été

faits dans la plupart des communes, le problème subsiste pour la commune d'Aurignac où deux zones UE sont toujours situées au milieu des zones agricole ou naturelle et complètement détachées du bourg. Il en est de même pour la commune de Boussan.

Il y a donc lieu de supprimer les zones AUE et UE concernées sur ces deux communes. Leur création va à l'encontre des objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

3) sur la sécurité et la salubrité publiques :

La partie « Diagnostic et état initial de l'environnement » du rapport de présentation présente en page 157 un récapitulatif relatif aux réseaux urbains.

Y sont notamment mentionnées l'existence de deux stations d'épuration : sur la commune d'Aurignac dont la capacité est de 300 Eq/habitant et sur les communes de Cassagnabère-Tournas pour une capacité de 450 Eq/habitant. Il est également précisé dans la partie « Explications des choix du PLUi » du rapport de présentation en page 159 que celle d'Aurignac a fait l'objet d'une extension aboutissant à une capacité de 1200 Eq/habitant. Les informations contenues dans ces deux documents ne sont pas cohérentes. En ce qui concerne la commune de Cazeneuve-Montaut, l'annexe sanitaire indique que le centre-bourg est desservi par l'assainissement collectif sans explication complémentaire. Ces éléments sont insuffisants.

En revanche, ce document ne contient pas d'informations sur le taux de saturation de ces ouvrages. Ainsi il est impossible de vérifier si, au vu du nombre de logements envisagé à horizon 2026 et donc du nombre d'habitants supplémentaires attendu, le réseau actuel peut absorber ou non ce potentiel d'urbanisation supplémentaire.

L'adéquation entre potentiel d'urbanisation et saturation des ouvrages d'assainissement collectif sur les communes concernées n'est pas démontrée. Cette étude avait d'ailleurs été demandée par les services de l'État.

En l'absence d'éléments complémentaires, il y a lieu de considérer que le PLUi ne respecte pas les principes relatifs à la sécurité et à la salubrité publiques édictés par le code de l'urbanisme. Je vous demande de compléter votre document sur ce point.

4) Sur la prise en compte des risques

Le report de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables n'est pas effectif pour les communes de Aulon, Cassagnabère-Tournas, Esparron, Latoue, Terrebasse.

De plus, les règlements graphiques propres à chaque commune ne comprennent pas de légendes correspondantes pour les secteurs soumis au risque inondation (aléa fort) ni pour les secteurs soumis au risque inondation (aléas faible et moyen).

En ce qui concerne le règlement écrit, les demandes faites par les services de l'État dans le courrier du 16 novembre 2015 n'ont pas été prises en compte. Je vous précise que les services de l'État avaient joint à leur avis une annexe qui correspond au règlement écrit type permettant de prendre en compte le risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de PPRI, ce qui est le cas des communes de l'ancienne Communauté de Communes des Terres d'Aurignac.

En son état actuel, le PLUi contrevient à l'objectif de prévention des risques naturels tel qu'édicté par le code de l'urbanisme. **Il y a donc lieu de reprendre cette annexe pour réécrire un règlement en bonne et due forme et également modifier correctement les limites des zones inondables sur les règlements graphiques.**

Certains points de formes sont par ailleurs mentionnés en annexe du présent courrier.

En conclusion, dans l'attente de :

- la suppression des zones AU excentrées (Alan, Peyrissas)
- la révision du périmètre et du règlement des « jardins d'intérêt » et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
- la suppression des zones AU (Aurignac) UE et AUE (Aurignac et Boussan) qui n'ont pas de justification avérée
- une notice détaillée concernant l'assainissement collectif
- la modification des règlements écrit et graphique pour les zones inondables

je vous saurai gré de bien vouloir m'informer des suites que vous envisagez de donner à ce courrier de recours gracieux, et ce dans les meilleurs délais.

Pour le préfet et par délégation,
la sous-préfète


Marie-Paule DEMIGUEL

Annexe

Sur le règlement écrit

a - Les articles 6 et 7 du règlement doivent obligatoirement être complétés. En l'espèce, l'article UA-6 du PLU prévoit des exceptions concernant les règles d'implantation. Cependant, aucune règle n'est fixée pour ces cas particuliers. De plus la règle applicable « Hors agglomération » ne pourra pas être prise en compte lors de l'instruction des actes d'urbanisme. C'est une information dont les instructeurs ne disposent pas.

Dès lors, les dispositions du Code de l'Urbanisme ne sont pas respectées.

b - L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Or, pour les extensions et les annexes en zones A et N, l'emprise et la hauteur ne sont pas définies pour les secteurs Ap et Npv. En outre pour les extensions en zone A et N il est autorisé 40 % et jusqu'à 300m² de surface de plancher ce qui est trop élevé, les extensions ne doivent pas dépasser 30 % de l'existant conformément à une jurisprudence constante en la matière.

Sur le document graphique

En plus des contours insuffisants des zones inondables, il convient de signaler que l'ensemble des documents manque de lisibilité. Il faut consulter plusieurs documents concernant une même commune pour trouver l'information souhaitée. Tous les lieux-dits ne sont pas indiqués, ni les voies ou rues. Sur le document d'ensemble des communes, leurs noms respectifs ne figurent pas explicitement.