



MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES SOR ET AGOUT

| Notice de présentation valant rapport de
présentation

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI DE LA CC DU SOR ET DE L'AGOUT	3
I.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur	4
I.2 - Objet de la procédure de modification	4
I.3 - Le déroulement de la procédure	5
EXPOSE DU PROJET	6
II.1 - Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination	7
II.2 - Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis	54
II.3 - Création d'emplacements réservés	56
II.4 - Modification d'emplacements réservés	61
II.5 - Suppression d'emplacements réservés	68
II.6 - Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation) ...	75
II.7 - Reclassement de zones à urbaniser en zone urbaine	79
II.8 - Classement d'un secteur à urbaniser fermé à ouvert (demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme)	84
<i>a - Justification des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones</i>	<i>85</i>
<i>b - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme</i>	<i>86</i>
II.9 - Ajustement des règles graphiques en zone urbaine	90
II.10 - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	108
II.11 - Modifications apportées aux annexes	150



Contexte et objet de la procédure de modification du PLUI de la CC du Sor et de l'Agout

I.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC du Sor et de l'Agout a été approuvé le 3 décembre 2019. Il est applicable depuis le 19 janvier 2020.

Ce PLUi a évolué à deux reprises, au travers :

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 14/12/2021.
- D'une révision allégée n°1 approuvée par délibération du 28/06/2022.

I.2 - Objet de la procédure de modification

Le Conseil Communautaire a émis, via délibération le 12 décembre 2023, une procédure de modification portant sur les objets suivants :

- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment dans leur programmation ;
- Modifier certains éléments du règlement écrit et/ou graphique :
 - o Suppression, réduction, agrandissement et/ou création d'emplacements réservés ;
 - o Evolution des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en zone agricole ;
 - o Evolution ou correction de dispositions réglementaires
- Proposer, sous réserve d'en avoir justifié l'opportunité et la nécessité dans le courant des études conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AU0) ;
- Réduire des zones U et/ou AU existantes ;
- Actualiser le périmètre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Article L153-36

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023 - Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ainsi, selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est adaptée aux évolutions souhaitées par la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout.

Pouvant être considéré comme des adaptations mineures n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les évolutions portées par la présente procédure peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification codifiée à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du document.

Article L153-41

Version en vigueur depuis le 29 janvier 2017 – Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

I.3 - Le déroulement de la procédure

La procédure de modification de droit commun du PLUi est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Décision du Président de la Communauté de Communes engageant et fixant les objectifs la modification du PLUi ;
- 2- Elaboration du dossier de modification et de l'évaluation environnementale ;
- 3- Notification aux Personnes Publiques Associées ; Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie dans un délai de 3 mois, Demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme (dans un délai de 4 mois) ;
- 4- Enquête publique d'une durée minimale de 1 mois ;
- 5- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLUi de la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout, est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur
- 6- Décision du Président la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout approuvant la modification du PLUi de la CCSA devient exécutoire à compter de sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.



2

Exposé du projet

II.1 -

II.1 - Intégration de plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination

La CCSA souhaite intégrer un certain nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination dans le cadre de la procédure de modification.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

Article L151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2°) Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis :

En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Rappel des critères proposés pour la désignation des bâtiments concernés dans le PLUi approuvé :

- Ne pas être déjà une maison d'habitation
- Ne pas nécessiter de renforcement des réseaux
- Qualité patrimoniale et/ou bon état technique
- Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
- Absence de risque connu (hors PPRI) ou nuisance (zone de bruit, recul axe grande circulation...)

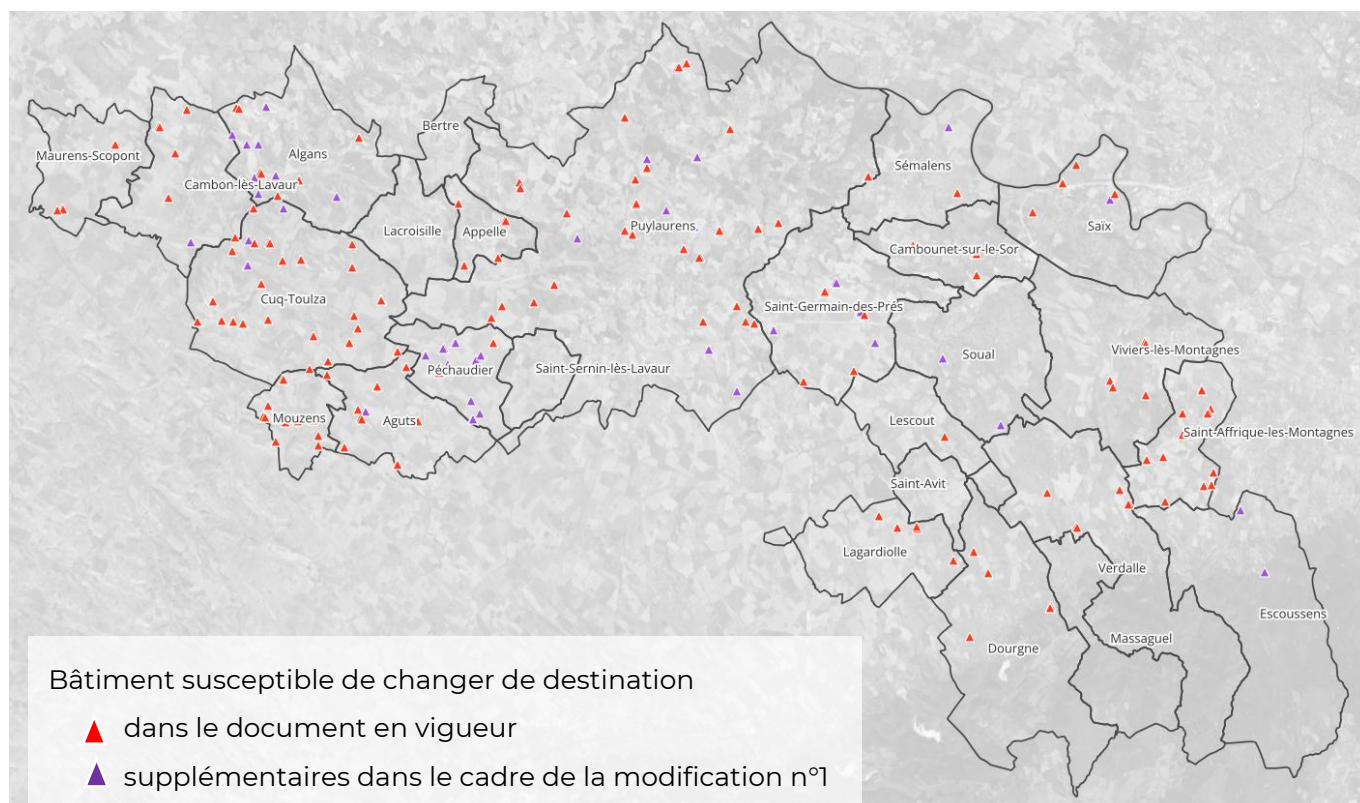
Le document en vigueur compte au total, 157 bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant changer de destination (répartis sur 127 sites – plusieurs bâtiments pouvant être repérés dans le même ensemble bâti). Le recours à cet outil s'inscrit dans l'objectif du PADD d'agir sur le bâti vacant, de préserver et de valoriser les paysages, le patrimoine et la découverte du territoire et d'affirmer le positionnement touristique de Sor et Agout. En effet, les changements de destinations peuvent être en partie utilisés à des fins de résidences secondaires.

Pour rappel, le PADD affirme les objectifs de « Développer une offre globale « Tourisme » et « Tourisme et Handicap », notamment en matière d'hébergement sur le territoire » et « Définir une politique touristique porteuse de développement local ». Par ailleurs, la destination « habitation » n'est pas la seule possible. Le changement peut par exemple concerner des activités économiques (commerce ou artisanat par exemple).

Dans le cadre de la modification, 54 bâtiments susceptibles de changer de destination (répartis sur 38 sites) sont rajoutés aux bâtiments désignés dans le document en vigueur. Afin d'identifier ces bâtiments un travail a été mené par les communes pour préciser la nature du projet, les conditions de desserte du bâtiment par les voiries et réseaux divers, et disposer des photographies des bâtiments.

Cela porte à un total de 211 bâtiments susceptibles de changer de destination répartis sur 165 sites à l'échelle du territoire intercommunal.

Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination avant et après la procédure de modification



	Modification n°1		Document en vigueur		Différence	
	Nombre	Sites	Nombre	Sites	Nombre	Sites
Aguts	11	9	10	8	1	1
Algans-Lastens	15	13	7	5	8	8
Appelle	5	4	5	4	-	-
Bertre	-	-	-	-	-	-
Cambon-les-Lavaur	7	6	6	5	1	1
Cambounet-sur-le-Sor	5	3	5	3	-	-
Cuq-Toulza	31	26	25	23	6	3
Dourgne	7	4	7	4	-	-
Escoussens	2	2	-	-	-	-
Lacroisille	-	-	-	-	-	-
Lagardiolle	5	4	5	4	-	-
Lescout	1	1	1	1	-	-
Massaguel	-	-	-	-	-	-
Maurens-Scopont	4	3	4	3	-	-
Mouzens	12	9	12	9	-	-
Péchaudier	18	12	2	2	16	10
Puylaurens	39	32	31	26	8	6
Saint-Affrique-les-Montagnes	15	13	15	13	-	-
Saint-Avit	-	-	-	-	-	-
Saint-Germain-les-Prés	12	7	5	4	7	3
Saint-Sernin-les-Lavaur	-	-	-	-	-	-
Saïx	6	5	5	4	1	1
Sémalens	2	2	1	1	1	1
Soual	3	2	-	-	-	-
Verdalle	6	4	6	4	-	-
Viviers	5	4	5	4	-	-
Communauté de Communes	211	165	157	127	54	38

Toutefois, cette augmentation est à relativiser au regard du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination ayant effectivement changé de destination depuis l'approbation du PLUi fin 2019. Sur la base des données du service ADS de la communauté de communes, depuis 2020 :

- seuls 7 permis de construire ont été délivrés en lien avec des changements de destination identifiés.
- 5 CUb ont été sollicités et ont reçu un retour favorable (sans pour l'instant être suivi de dépôt de permis de construire). 5 autres CUb ont été sollicités et ont fait l'objet d'un retour défavorable.

Cela signifie que sur les 157 bâtiments identifiés dans le document en vigueur, seuls 4 % d'entre eux se sont effectivement traduits par un changement de destination (8% en tenant compte des CUb favorables). Ainsi, si la même proportion s'observait sur les bâtiments nouvellement désignés, cela signifierait environ 5 changements de destination potentiels parmi les 55 nouveaux bâtiments.

En tenant compte de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que cette augmentation du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination ne remet donc pas en cause les perspectives démographiques et les besoins en logements identifiés et territorialisés au PADD.

Toutefois, quelques compléments de justifications sont nécessaires sur deux communes dont le nombre de bâtiments augmente significativement au regard de l'identification initiale :

- Algans-Lastens sur le secteur lié à l'influence toulousaine et au vaurais

La commune d'Algans-Lastens est concernée par une augmentation significative du nombre de bâtiments identifiés sur son territoire en passant de 7 à 15 bâtiments identifiés. Cette augmentation ne remet pas en cause les objectifs du PADD en termes de production de logements envisagés sur la commune et le secteur lié à l'influence toulousaine et au vaurais. En effet, sur Algans, aucune capacité de densification n'a été identifiée en zone U dans le PLUi approuvé fin 2019. Par ailleurs, un seul logement a, à ce jour, été réalisé au sein des deux zones AU de la commune et l'une des deux zones est en cours d'aménagement. Ainsi, l'ajout de ces changements de destination permet à la commune d'envisager une production alternative de logements, sans consommer d'espace, lui permettant d'accueillir une population qui reste en adéquation avec le rythme moyen de l'ordre de 2 logements par an affiché par commune au PADD sur le secteur lié à l'influence toulousaine et au vaurais (hors Cuq-Toulza). Même dans l'hypothèse très peu probable où chaque bâtiment désigné générerait un logement (cas très peu probable au regard de la mobilisation effective des bâtiments identifiés détaillée précédemment), cela ne remettrait pas en cause ces objectifs.

- Péchaudier sur le secteur du Puylaurentais.

La commune de Péchaudier est concernée par une augmentation significative du nombre de bâtiments identifiés sur son territoire en passant de 2 à 18 bâtiments identifiés. Cette augmentation ne remet pas en cause les objectifs du PADD en termes de production de logements envisagés sur la commune et le secteur lié au Puylaurentais. En effet, sur Péchaudier, aucune des capacités de densification identifiées en zone U dans le PLUi approuvé fin 2019 n'ont été mobilisées pour des projets. Certaines parcelles identifiées comme pouvant se diviser ont même fait l'objet de constructions de piscines par leurs propriétaires et ne pourront ainsi plus être divisées à l'avenir. La commune est donc confrontée à une importante rétention foncière. Par ailleurs, aucune zone AU n'est délimitée sur la commune. Ainsi, l'ajout de ces changements de destination permet à la commune d'envisager une production alternative de logements, sans consommer d'espace, lui permettant d'accueillir une population en adéquation avec le rythme de l'ordre de 1 logement par an affiché par commune au PADD sur le Puylaurentais (hors Puylaurens). Même dans l'hypothèse très peu probable où chaque bâtiment désigné générerait un logement (cas très peu probable au regard de la mobilisation effective des bâtiments identifiés détaillée précédemment), cela ne remettrait pas en cause ces objectifs.

■ Dans la commune d'Aguts

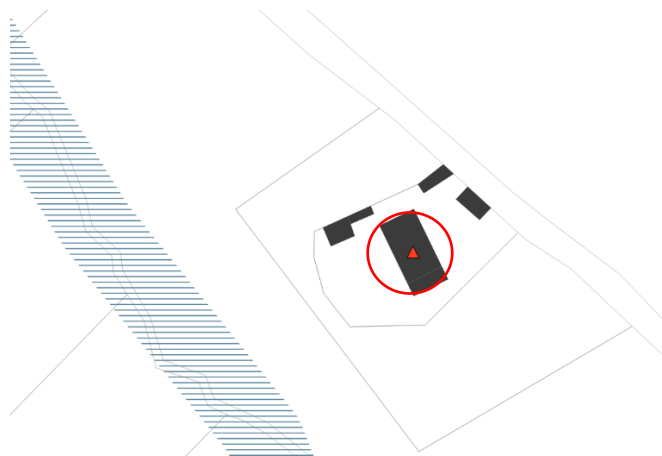
La commune d'Aguts souhaite intégrer un bâtiment en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

Le bâtiment à identifier (AG1) se trouve sur la parcelle cadastrée section **ZI n° 53** (23 chemin du Gascou). La demande, effectuée par la municipalité, consiste à régulariser et transformer l'ancienne-grange en habitat.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin du Gascou), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

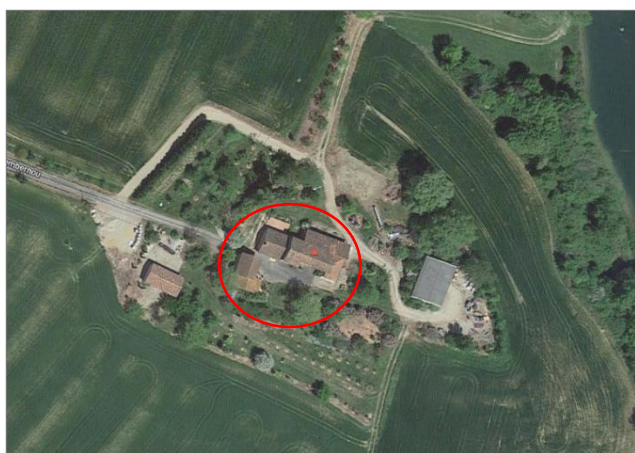


Photos du bâtiment (30/09/2024)

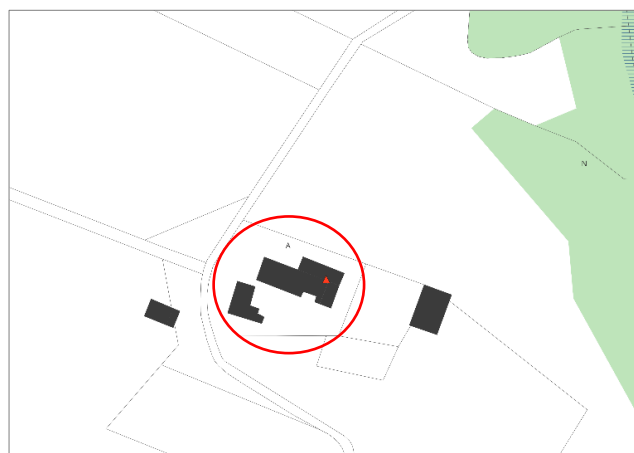
■ Dans la commune d'Algans Lastens

La commune d'Algans Lastens souhaite intégrer plusieurs nouveaux bâtiments (8) en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

Le premier bâtiment à identifier (AL4) concerne la **parcelle cadastrée section C n° 314**, à l'adresse 1531 route de Lavour. La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'agrandissement d'une habitation. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie privée, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



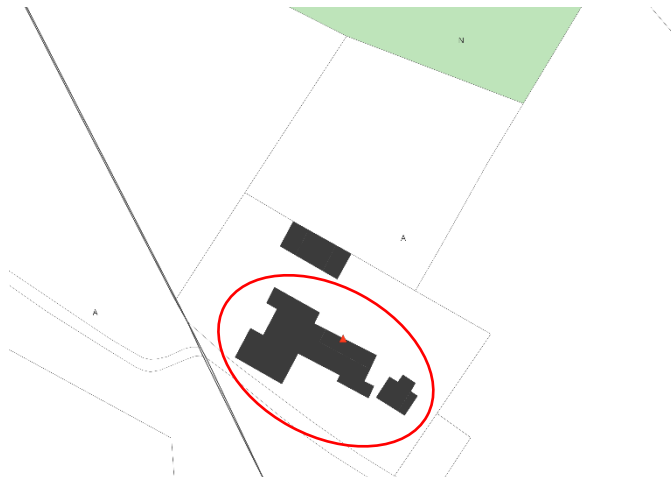
Photos du bâtiment (1/10/2024)

- Le second bâtiment (AL2) à identifier concerne la **parcelle cadastrée D 236**, à l'adresse 560 chemin de la Plaine.

La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'extension d'une habitation avec la possibilité de réaliser des gîtes. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



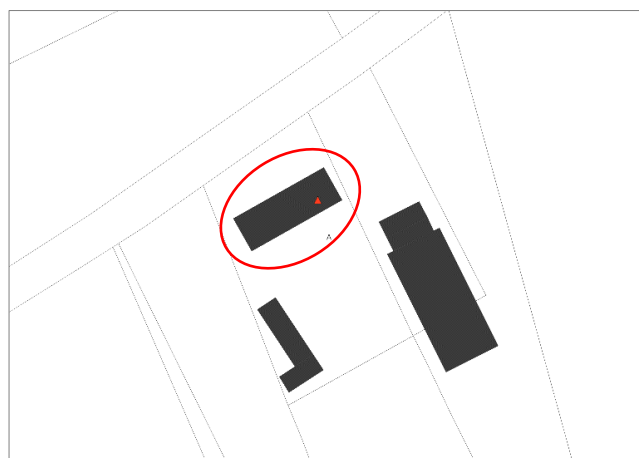
Photos du bâtiment (1/10/2024)

Le troisième bâtiment à identifier (AL6) concerne la **parcelle cadastrée C 1073**, à l'adresse 1171 Route de Massoullard. La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'extension d'une habitation existante. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie privée, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau

public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadja, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadja, PLUi de la CC de Sor et Agout)



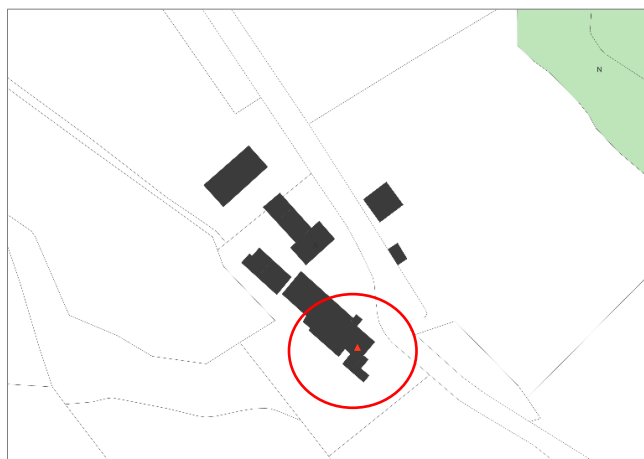
Photo du bâtiment (Google Street view)

- Le quatrième bâtiment à identifier (AL8) concerne la **parcelle cadastrée B 492**, à l'adresse 1060 Chemin de la Garde.

La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'extension d'une habitation existante. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



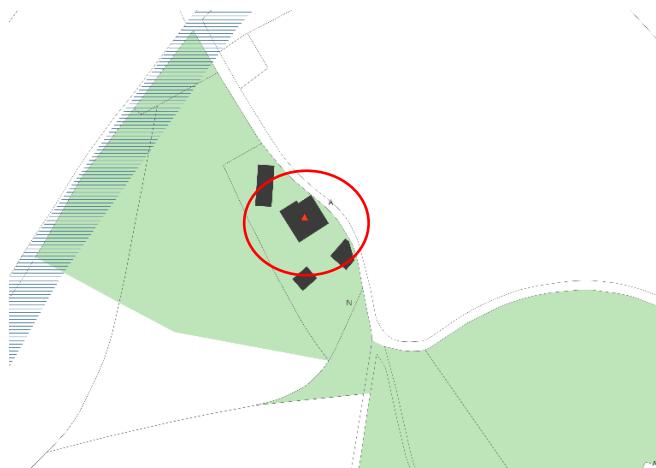
Photo du bâtiment (le premier) (Gool Street View)

- Le cinquième bâtiment à identifier (AL7) concerne la **parcelle cadastrée section C n° 453**, à l'adresse 210 Impasse en Barrot de Lastens.

La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'extension d'une habitation. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

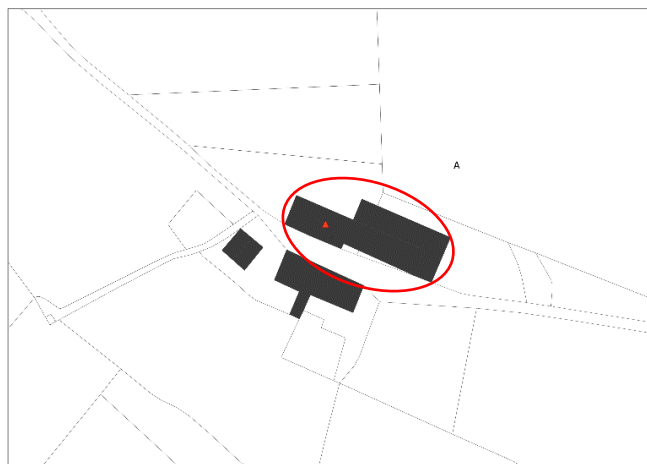


Photo du bâtiment (le 1/10/2024)

- Le sixième bâtiment (AL1) à identifier concerne la **parcelle cadastrée D 115**, à l'adresse 300 Chemin des Bories. La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'agrandissement d'une habitation pour réaliser des gîtes. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

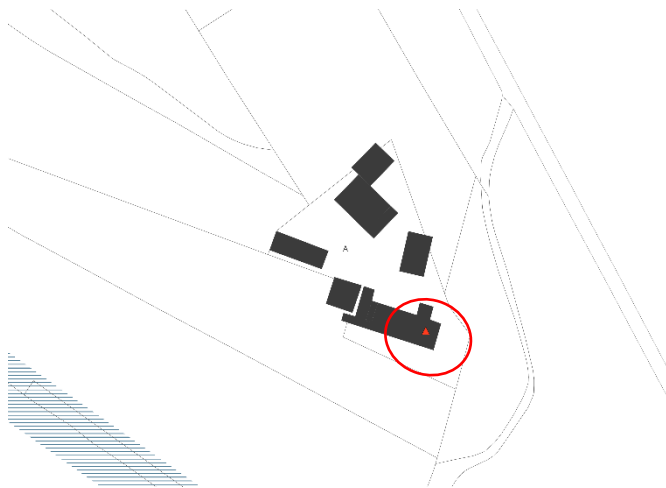


Photo du bâtiment (le 1/10/2024)

- Le septième bâtiment à identifier (AL5) concerne la **parcelle cadastrée D 467**, à l'adresse 1250 Chemin Saint-Perdouls. La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'extension d'une habitation. Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie privée, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

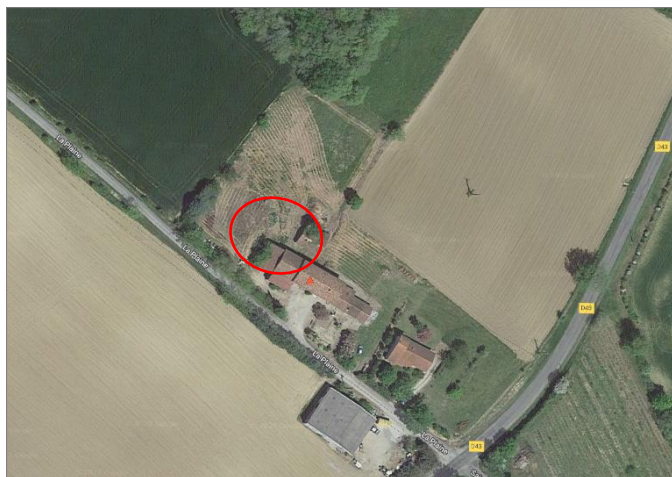


▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

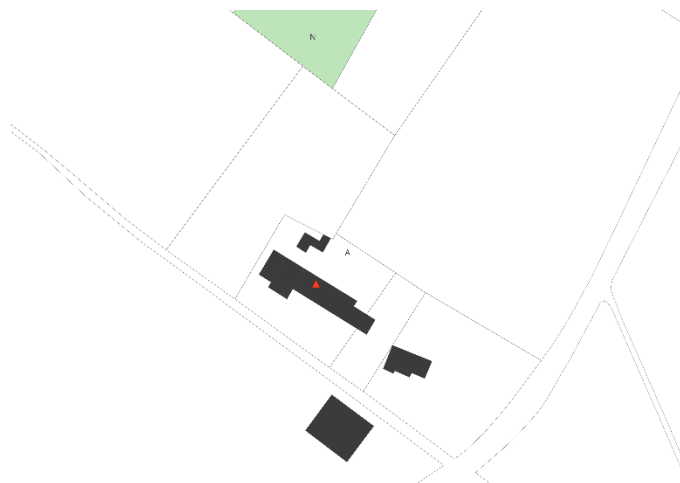


Photo du bâtiment (le 1/10/2024)

- Le huitième bâtiment à identifier (AL3) concerne la **parcelle cadastrée D 220**, à l'adresse 110 Chemin Saint-Perdours. La demande a été effectuée par la municipalité afin de procéder à l'agrandissement / extension d'une habitation. Le terrain est aujourd'hui desservi par le réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photo du bâtiment (le 1/10/2024)

■ Dans la commune de Cambon-lès-Lavaur

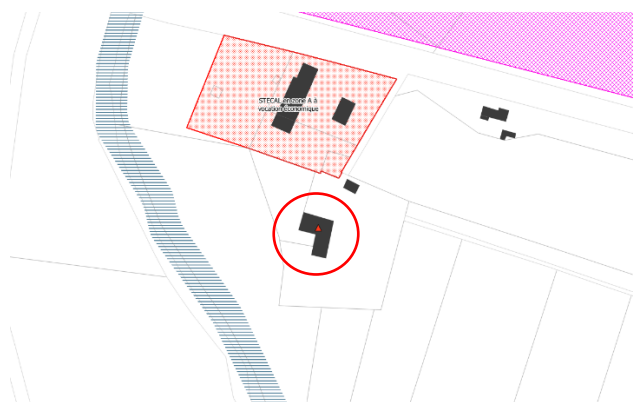
La commune de Cambon-lès-Lavaur souhaite intégrer un bâtiment en tant que « bâtiment agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifié dans le règlement graphique.

- Le bâtiment à identifier (CA1) concerne la **parcelle cadastrée section C n° 590 (Chemin d'en Tuto)**. Le bâtiment en question, n'est plus d'usage agricole. La demande, effectuée par un privé consiste à aménager le bâtiment en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (2 Chemin d'en Tuto), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment (23/12/2024)

■ Dans la commune de Cuq-Toulza

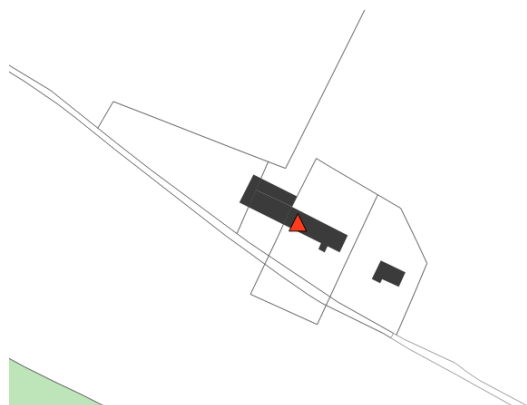
La commune de Cuq-Toulza souhaite intégrer plusieurs nouveaux bâtiments (6) en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier bâtiment à identifier se trouve sur les **parcelles cadastrées section A n°670** (2040, Route des Rossignols, lieu-dit « La bastide vieille »). La demande a été effectuée par la municipalité afin d'aménager une ancienne étable et un hangar, en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route des Rossignols), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

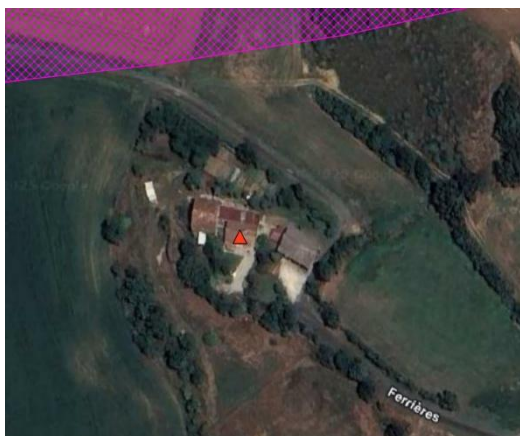


Figure 1 : Photo de l'étable

Photos du bâtiment (24/04/2024)

- Le second bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrée section A n° 450** (969, Route des Mésanges, lieu-dit « lieu-dit Ferrières »). La demande a été effectuée par la municipalité afin d'aménager un hangar, en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route des Mésanges), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



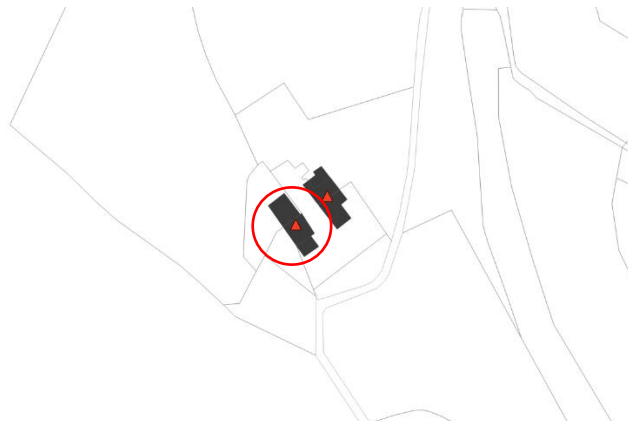
Photos du bâtiment (24/04/2024)

- Le troisième bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrée section E n° 248** (302, Route de Fontestié). La demande a été effectuée par la municipalité afin de permettre le changement de destination du bâtiment, en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Fontestié), dispose d'un accès au réseau public d'électricité, d'un accès au réseau public d'eau potable. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



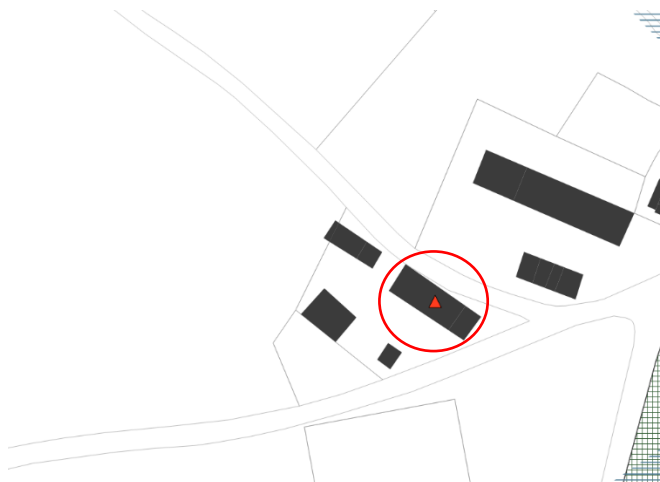
Photos du bâtiment (24/04/2024)

- Le quatrième bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrée section G n° 155** (624, Route d'en Racaud). La demande a été effectuée par la municipalité afin de permettre le changement de destination du bâtiment, en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route d'en Racaud), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)



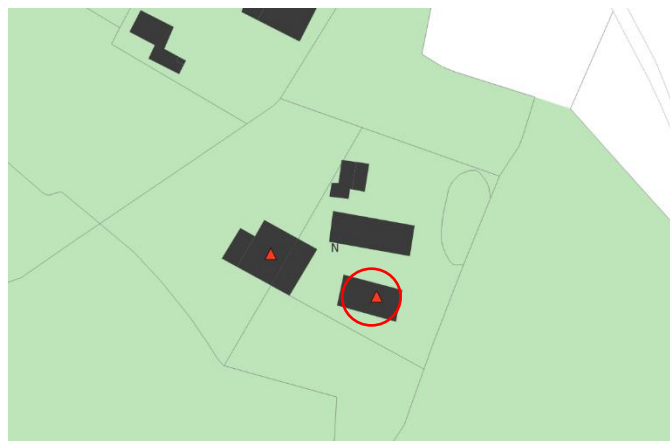
Photos du bâtiment (24/04/2024)

- Le cinquième et sixième bâtiments à identifier se trouvent sur la **parcelle cadastrée section G n° 98** (Les Ardennes Basses). La demande vise à permettre la réhabilitation d'une ancienne grange et d'une ancienne étable en logement.

Le terrain dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment (24/04/2024)

■ Dans la commune d'Escoussens

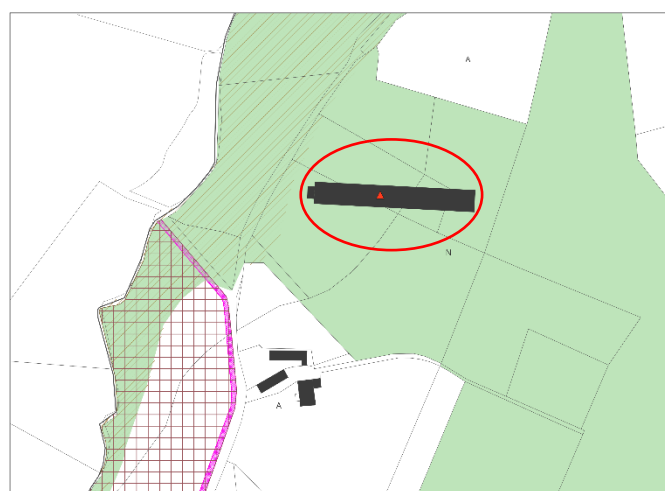
La commune d'Escoussens souhaite intégrer deux nouveaux bâtiments en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier bâtiment à identifier se trouve sur les **parcelles cadastrées section A n° 1145, 1146, 1282 et 1171** (Chemin de la Tuilerie). La désignation vise à permettre de transformer un bâtiment avicole en box de stockage tout en implantant des panneaux photovoltaïques sur le toit.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin de la Tuilerie), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



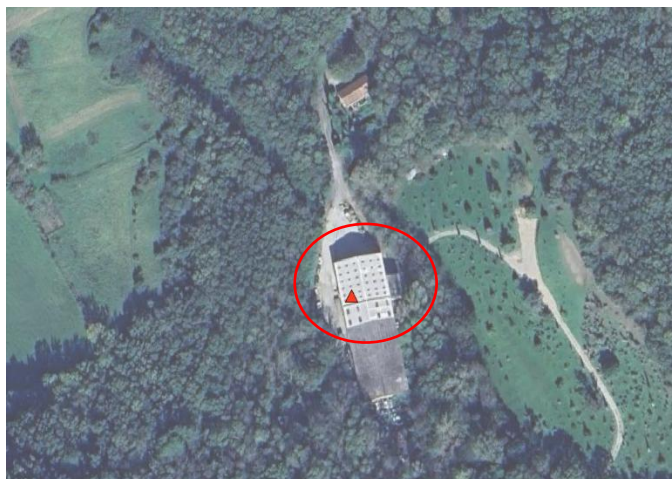
▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



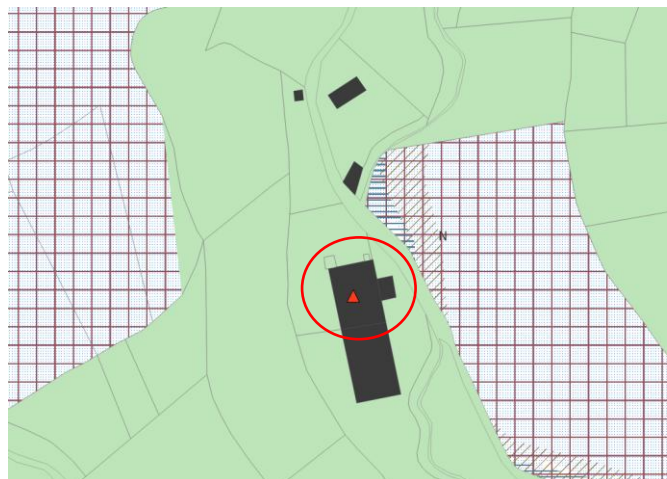
Photo du bâtiment (01/10/2024)

- Le second bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrée section B n° 538** (450 Chemin de la Resclause). La demande vise à permettre de transformer le bâtiment en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin de la Resclause), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



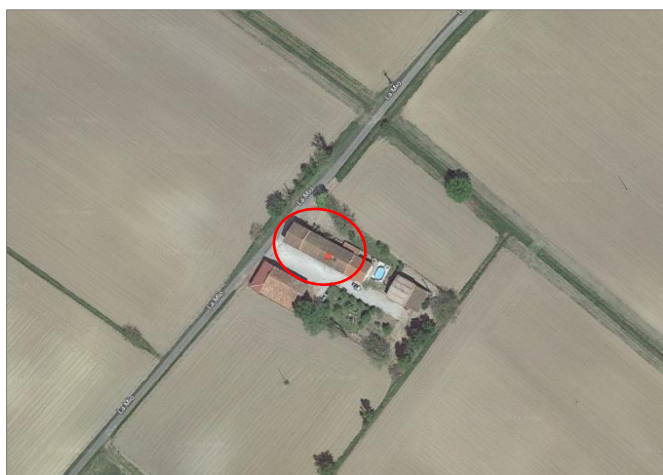
Photo du bâtiment (19/12/2024)

■ Dans la commune de Péchaudier

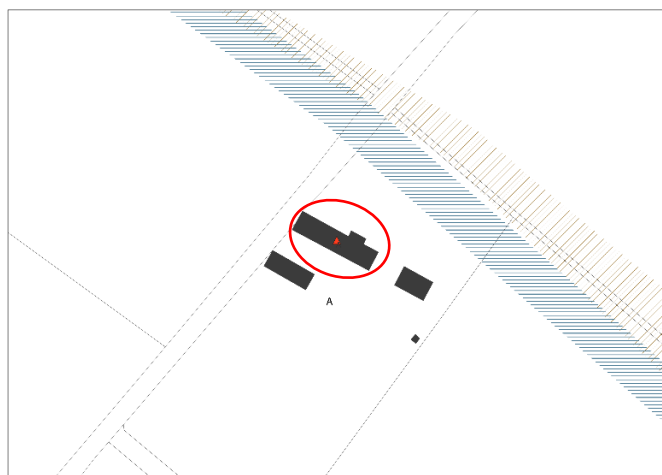
La commune de Péchaudier souhaite intégrer de nouveaux bâtiments (15) en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier changement de destination (PE13) concerne la **parcelle cadastrée section ZE n° 39** à l'adresse Chemin du Vergnou (lieu-Dit le Mio). La désignation de ce bâtiment vise à permettre la réhabilitation d'une ancienne étable n'ayant plus d'usage agricole accolée à une habitation existante.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin du Vergnou), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ Localisation du secteur
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du PLUi modifié
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



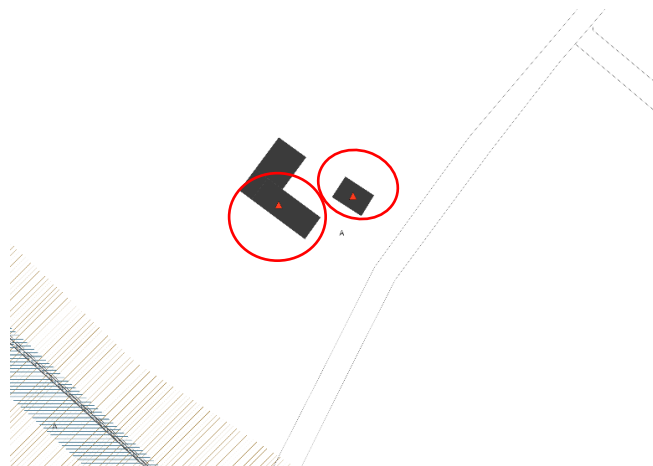
Photo du bâtiment (Google Street View)

- Les second et troisième changements de destination (PE14 et PE15) concernent la **parcelle cadastrée section ZE n° 32** à l'adresse Chemin du Vergnou. La désignation vise à permettre la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole à proximité d'une habitation existante.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin du Vergnou), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



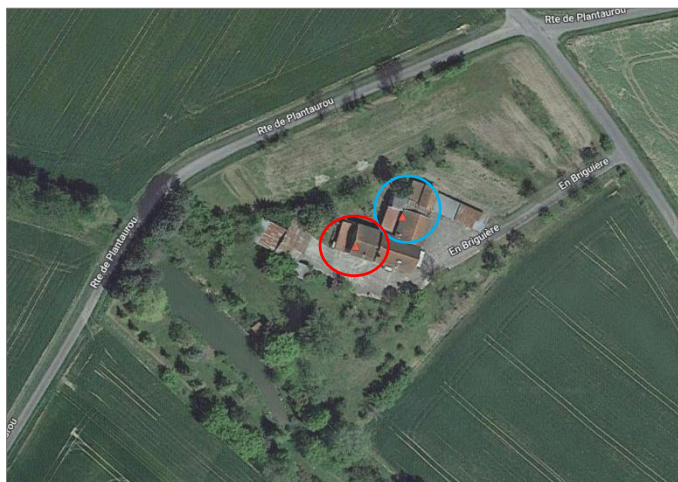
▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



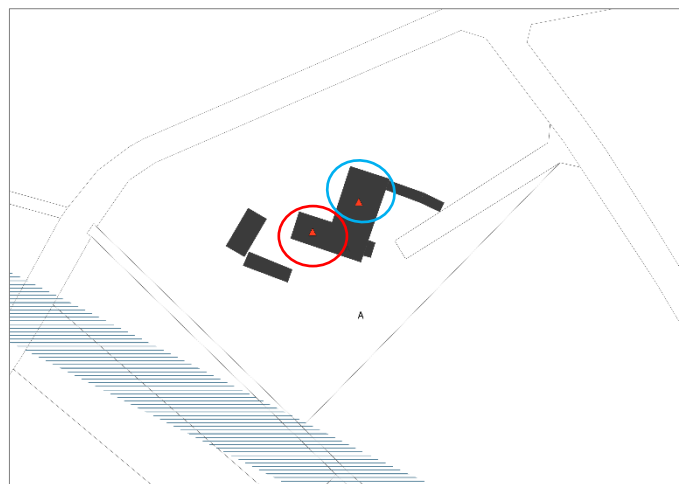
Photo des bâtiments (30/04/2024)

- Les quatrième (PE5) et cinquième (PE6) changements de destination concernent la **parcelle cadastrée section ZC n° 91** au lieu-dit En Briquière. La demande a été effectuée par la municipalité afin de transformer l'usage de ces bâtiments de manière à pouvoir y permettre des habitations.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Cuq-Toulza), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

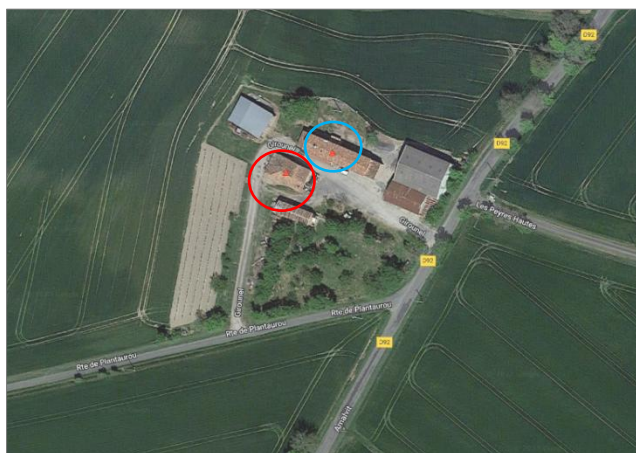


▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



- Les sixièmes (PE4) et septième (PE3) changements de destination concernent la **parcelle cadastrée section ZA n° 52** au lieu-dit Girounel. La demande a été effectuée par la municipalité afin de transformer l'usage de ces bâtiments de manière à pouvoir y permettre des habitations.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route d'Aguts), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



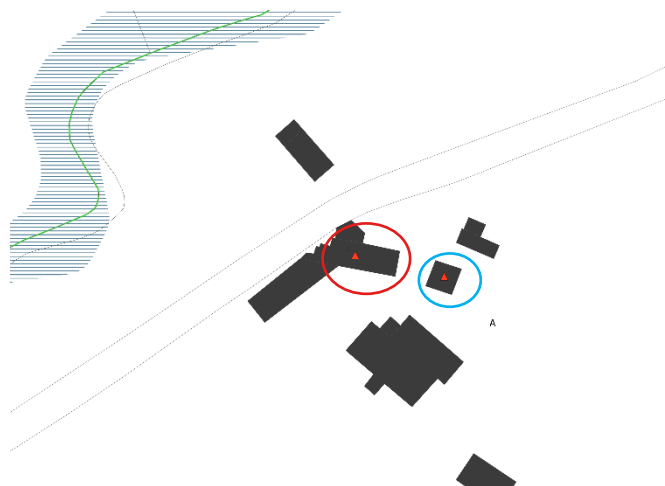
Photo des bâtiments (30/04/2024)

- Les huitième (PE1) et neuvième (PE2) changements de destination concernent la **parcelle cadastrée section ZB n° 117** (lieu-dit Les Peyres Basses). La demande a été effectuée par la municipalité afin de transformer l'usage de ces bâtiments de manière à pouvoir y permettre des habitations.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route d'Aguts), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

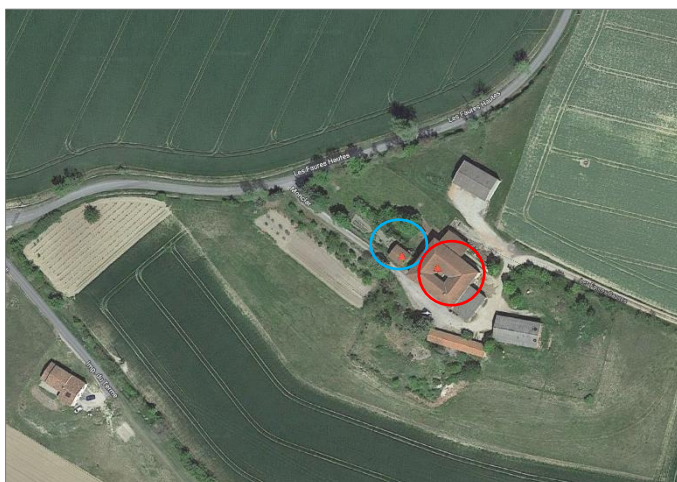


▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

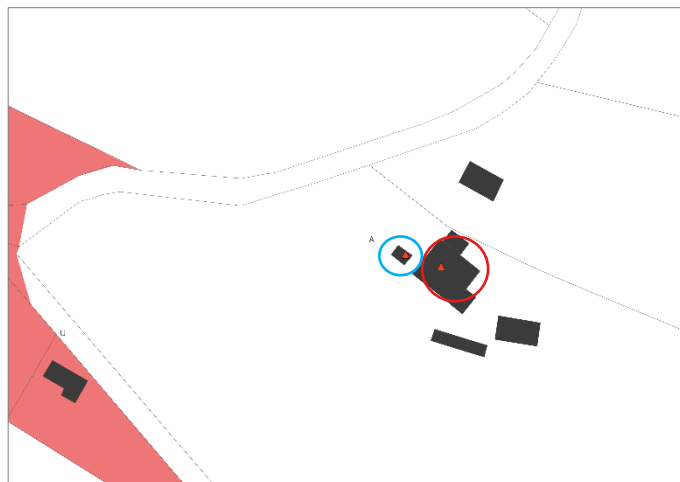


- Les dixième et onzième changements de destination concernent la **parcelle cadastrée section ZD n° 15** (lieu-dit Monclar) (PE11 et PE12). La demande a été effectuée par la municipalité afin de transformer l'usage de ce bâtiment de manière à pouvoir y permettre des habitations.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Puylaurens), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

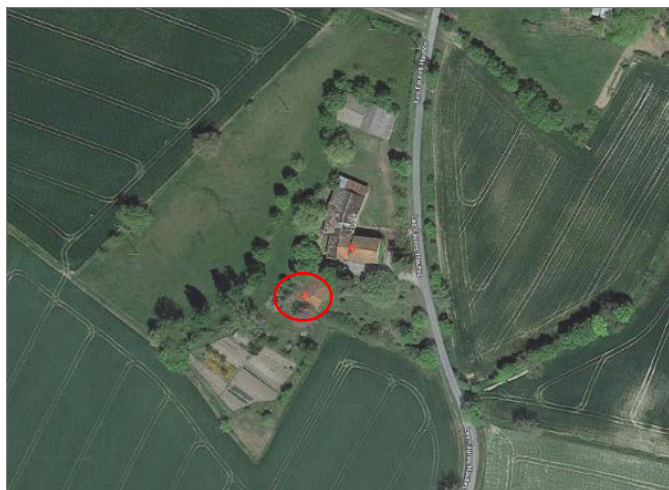


▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

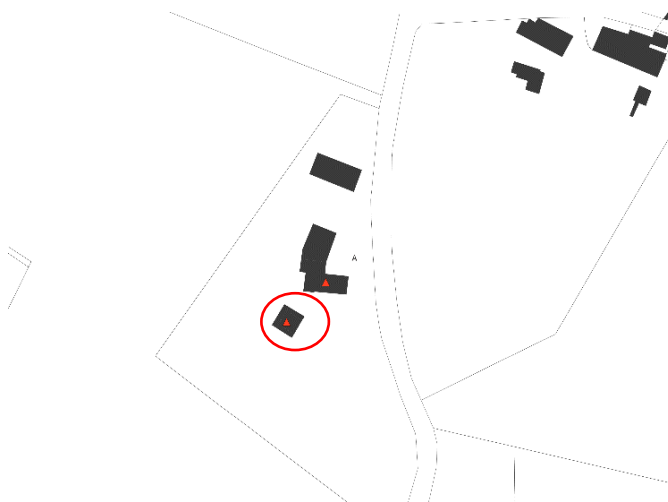


- Le douzième changement de destination concerne la **parcelle cadastrée section ZB n° 126** (lieu-dit les Faures Hautes). La demande a été effectuée par la municipalité afin de transformer l'usage de ce bâtiment de manière à pouvoir y permettre des habitations.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Péchaudier), dispose d'un accès au réseau public d'électricité et d'un accès au réseau public d'eau potable. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



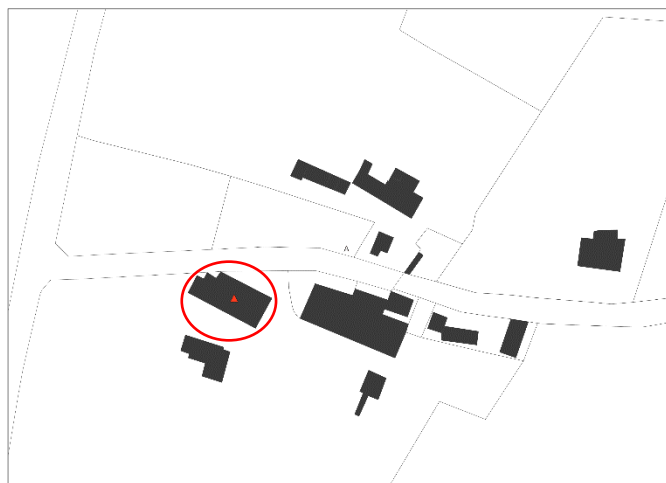
Photo du bâtiment (30/04/2024)

- Le treizième changement de destination (PE7) concerne la **parcelle cadastrée section ZB n° 79** (lieu-dit Les Fournières). La demande vise à permettre de transformer l'usage de ce bâtiment en habitation dans le cadre d'un rapprochement familial (bâtiment situé à proximité du domicile des parents).

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Péchaudier), dispose d'un accès au réseau public d'électricité et d'un accès au réseau public d'eau potable. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



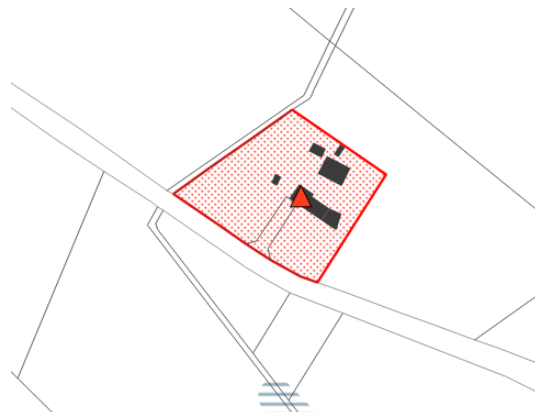
Photo du bâtiment (30/04/2024)

- Le quatorzième changement de destination (PE10) concerne la **parcelle cadastrée section ZB n° 3** (lieu-dit En Brignol). La désignation vise à régulariser l'extension d'une habitation existante dans l'ancienne grange accolée.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Poudis), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant) et d'un accès au réseau public d'assainissement.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



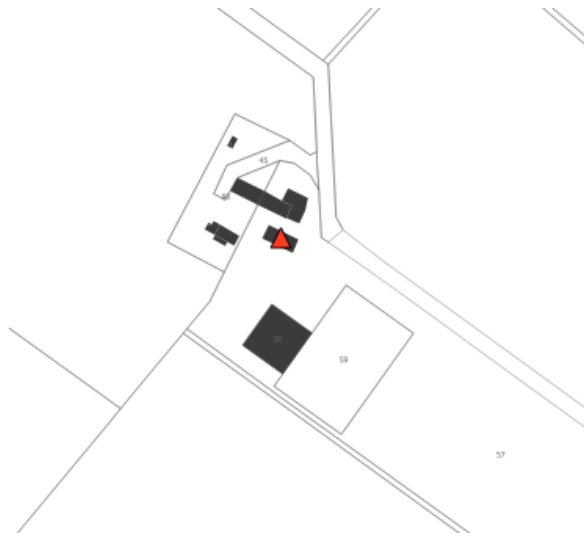
Photo du bâtiment (30/04/2024)

- Le quinzième changement de destination concerne la **parcelle cadastrée section ZE n° 57** (Chemin d'En Mirabel). La demande vise à permettre de transformer l'usage de ce bâtiment en habitation

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Chemin d'En Mirabel), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant) et se situe en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment

■ Dans la commune de Puylaurens

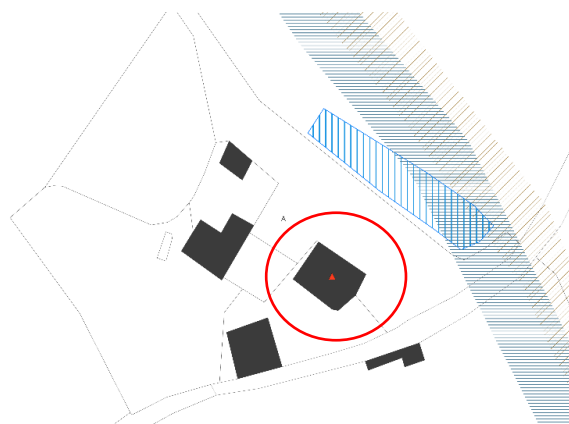
La commune de Puylaurens souhaite intégrer 8 bâtiments supplémentaires en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier bâtiment à identifier (PU7) se trouve sur la **parcelle cadastrée section YC n° 51**. Cette demande d'identification a vocation à permettre la transformation d'un bâtiment agricole qui se trouve aujourd'hui au milieu d'autres bâtiments d'habitation. Le bâtiment est aujourd'hui utilisé comme garage et bâtiment de stockage et le propriétaire souhaite en faire une habitation. Ce bâtiment possède un caractère architectural traditionnel et sa transformation n'a pas d'impact sur l'activité agricole environnante. De plus, le terrain est aujourd'hui desservi par la voie publique (chemin de la Fédaussié) et par le réseau public d'eau potable (branchement existant). En revanche, la parcelle n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.



▲ Localisation du secteur

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du PLUi modifié

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



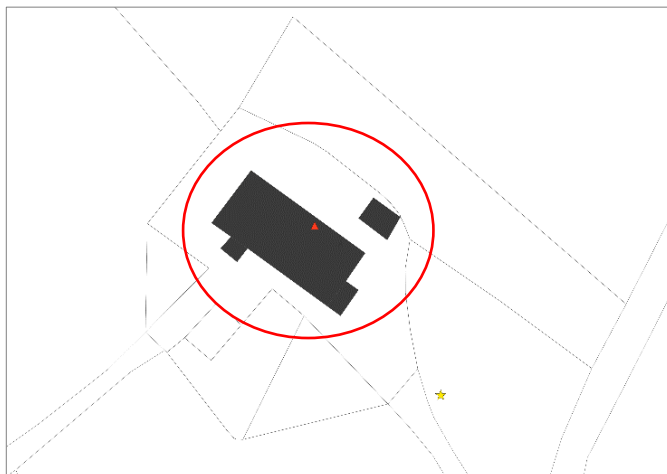
Photo du bâtiment à identifier (janvier 2024)

- Le deuxième bâtiment à identifier (PU3) concerne la **parcelle cadastrée section L n° 1067**, où se situe le lieu-dit « *La Caussarié* ». Un porteur de projet souhaite réaliser des travaux et ouvrir une activité commerciale de type location pour séminaire de bien-être. L'ensemble du bâtiment est aujourd'hui destiné à l'habitation.

De plus, le terrain est aujourd'hui desservi par la voie publique (chemin de la Caussarié) et par le réseau public d'eau potable (branchement existant). Le terrain ne dispose pas d'accès au réseau public d'assainissement, mais dispose d'un réseau autonome existant.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

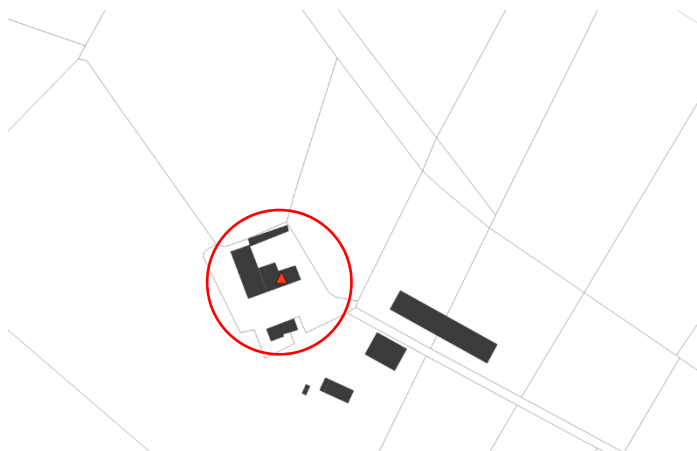


Photo du bâtiment à identifier (26/04/2024)

- Le troisième bâtiment à identifier (PU8) concerne la **parcelle cadastrée section F n° 920**. Cette demande d'identification est motivée par la transformation d'une ancienne exploitation aujourd'hui inoccupée et qui ne correspond plus aux besoins de l'activité agricole. Le propriétaire souhaite ainsi en faire une habitation. Effectivement, ce bâtiment conçu à l'origine pour accueillir la basse-cour, ne peut plus être utilisé dans l'état actuel (grenier et cave). Ce bâtiment ne convient pas pour du stockage de matériel ni pour le développement d'une activité d'élevage car il ne permet pas d'obtenir des conditions de travail correctes vu qu'aucun matériel motorisé ne peut entrer dans ce bâtiment. De plus, ce bâtiment est desservi par le réseau d'eau potable, et d'électricité, et il possède un caractère architectural traditionnel, ce qui est un atout pour un changement de destination en habitation. Le bâtiment répond aux distances d'éloignement qui figurent dans le règlement sanitaire départemental (50 m pour un élevage ovin).



▲ **Localisation du secteur**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)



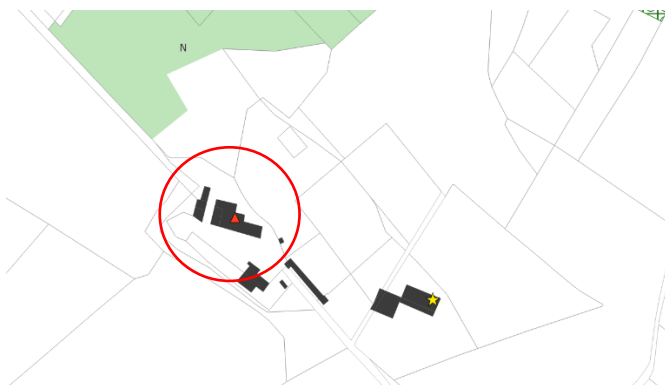
Figure 2 : Photo du bâtiment à identifier (janvier 2024)

- Le quatrième bâtiment à identifier (PU1) concerne la **parcelle cadastrée section L n° 3016** où se situe la ferme de *Montdurand*. Aujourd'hui la ferme n'est plus exploitée ni en agriculture, ni élevage et ce, depuis de nombreuses années. La volonté d'identifier ce bâtiment comme susceptible de changer de destination s'explique par le souhait de permettre aux potentiels acheteurs de transformer une des dépendances en habitation. Cela leur permettrait de réaliser des travaux de rénovation pour empêcher une dégradation des lieux qui présentent un intérêt architectural certain.

Le changement de destination pour une nouvelle habitation ne demande pas de travaux supplémentaires au niveau des réseaux électriques, d'eau ou de voirie. Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

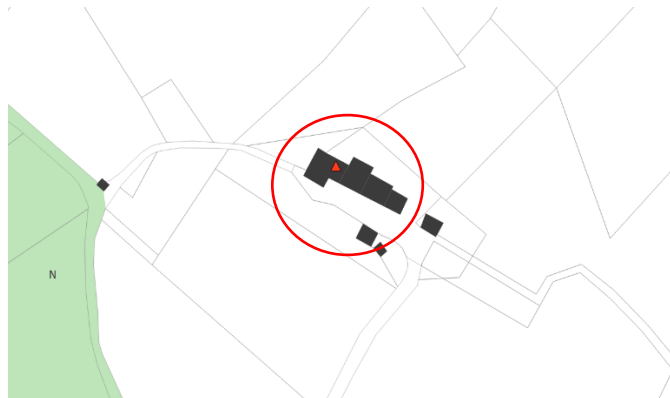


Photo du bâtiment à identifier (26/04/2024)

- Le cinquième bâtiment à identifier (PU4) concerne la **parcelle cadastrée section J n° 1400**, lieu-dit « en Boileau ». La demande formulée par la municipalité, consiste à transformer le bâtiment ci-dessous en habitation.
De plus, le terrain est aujourd'hui desservi par la voie publique (298 Route d'en Boileau), par le réseau public d'électricité (branchement existant) ainsi que par le réseau d'eau potable (branchement existant).



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



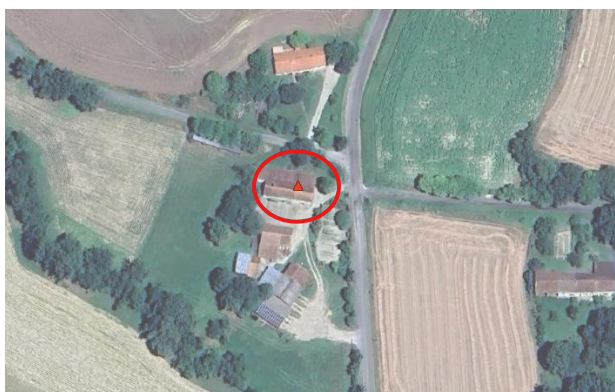
▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Figure 3 : Photo du bâtiment à identifier (26/04/2024)

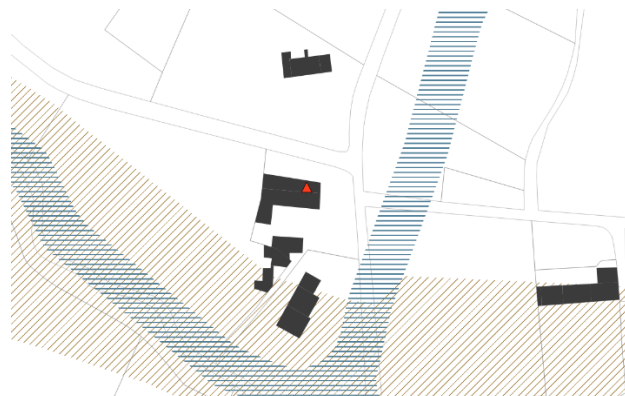
- Le sixième bâtiment à identifier (PU2) se trouve sur la **parcelle cadastrée section M n° 389 / 391** à l'adresse « **3289 Route de Guitalens** ». Cette demande d'identification formulée par la municipalité, a vocation à permettre la rénovation d'un corps de ferme. L'identification de ce bâtiment comme susceptible de changer de destination doit ainsi permettre de faire évoluer les parties agricoles en habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par la voie publique (Route de Guitalens), par le réseau public d'électricité (branchement existant) et par le réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photo du bâtiment à identifier (17 décembre 2024)

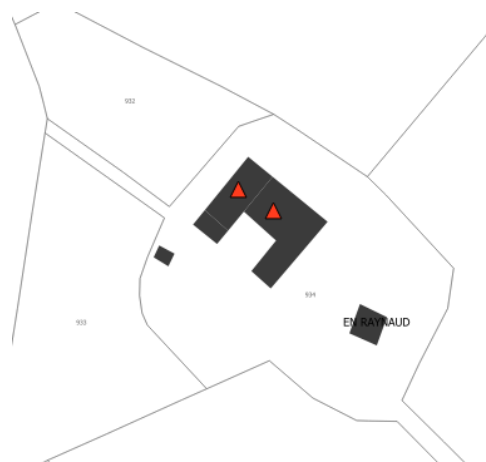
- Les septième et huitième bâtiments à identifier se trouvent sur la **parcelle cadastrée section D n° 934** à l'adresse « **En Raynaud** ». Cette demande d'identification formulée à l'enquête publique, a vocation à permettre la rénovation d'un corps de ferme en forme de U, dont une seule aile est identifiée comme habitation. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis 1992. L'objectif est de pouvoir transformer, d'une part, l'ancienne étable, et d'autre part, la grange, en habitation soit principale, soit à usage touristique. La réhabilitation des murs extérieurs est par ailleurs en cours d'instruction à la fondation du patrimoine.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie d'accès depuis la RD92, par le réseau public d'électricité (réseau passant dans la propriété) et par le réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ Localisation du secteur

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du PLUi modifié

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Vue générale façades sud vers Puylaurens

Ancienne étable

Bâtiment de
stockage de foin et
ancien logement
sur la partie sud



Aile Est destinée à
l'habitation et
actuellement occupée à
titre d'habitation principale

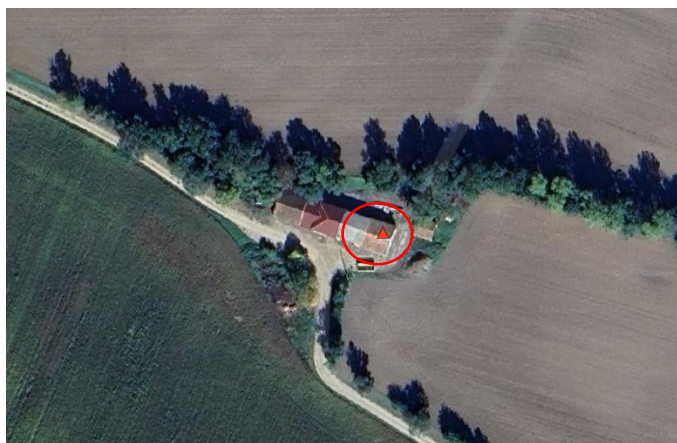
Photo du bâtiment

■ Dans la commune de Saint Germain des Prés

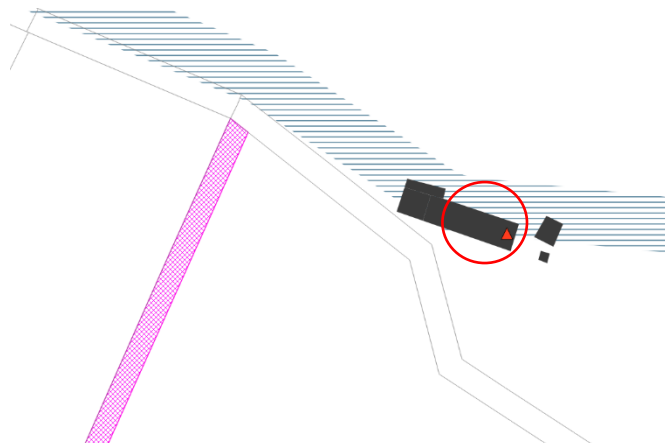
La commune de Saint Germain des Prés souhaite intégrer plusieurs bâtiments (7) en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier bâtiment à identifier (SG3) se trouve sur la parcelle cadastrée section **ZE n° 58** (lieu-dit Le-Longuet). La demande, effectuée par un privé, consiste à permettre un projet de de réhabilitation de ce bâtiment en logement. La fille du propriétaire reprend l'exploitation et souhaite réhabiliter la vieille bâtisse existante ainsi que les dépendances pour en faire sa maison d'habitation.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie privée, dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment (22/05/2024)

- Le second, troisième et quatrième bâtiments à identifier se trouvent sur les parcelles cadastrées section **ZM n° 50, 55, 57** (lieu-dit En Pradelat). La demande consiste à permettre la réhabilitation de plusieurs bâtiments agricoles, en habitation. Ces réhabilitations permettront ainsi de redonner vie à l'espace rural en évitant qu'il tombe en ruine et sans compromettre les activités agricoles. En identifiant ces bâtiments, le propriétaire pourra vendre les maisons et ainsi permettre aux futurs acquéreurs de les rénover.

Les terrains sont aujourd'hui desservis par une voie publique (Route du Pastel), disposent d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Parcelle ZM



Parcelle ZM 57



Parcelle ZM 50

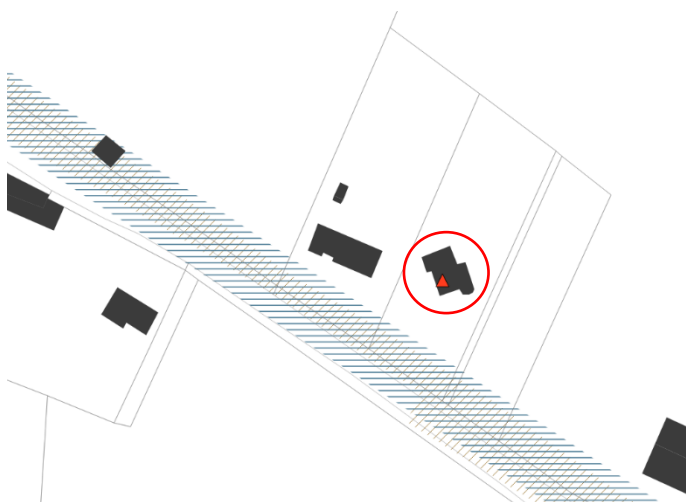
Photos des bâtiments (22/05/2024)

- Le cinquième bâtiment à identifier (SG4) se trouve sur la parcelle cadastrée section **ZE n° 95** (lieu-dit La Pradezié). La demande, effectuée par la municipalité, consiste à permettre la réhabilitation d'un bâtiment agricole afin d'y faire une habitation. La réhabilitation doit permettre de redonner vie à l'espace rural en évitant qu'il tombe en ruine et sans compromettre les activités agricoles. L'identification de ce bâtiment doit permettre au propriétaire de réaliser un projet de ferme / auberge en lien avec l'identité rurale du territoire.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de la Pradezié), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



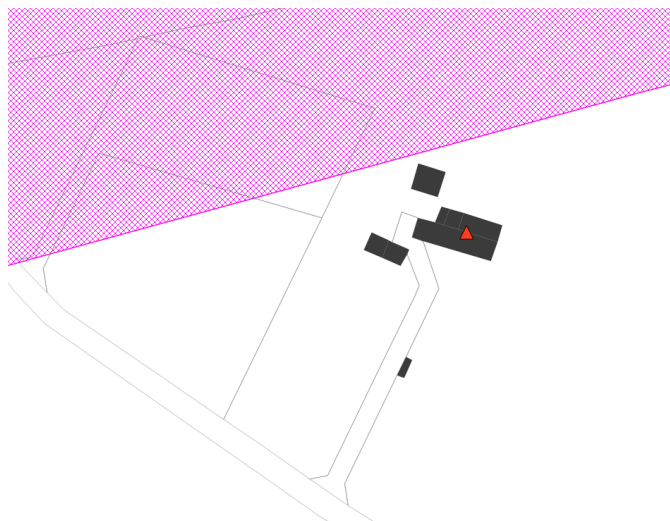
Photos du bâtiment (22/05/2024)

- Le sixième bâtiment à identifier (SG5) se trouve sur la parcelle cadastrée section **ZL n°0122** (lieu-dit La Trappe Basse). La demande, effectuée par la municipalité, consiste à permettre la réhabilitation du bâti resté agricole, en évitant qu'il tombe en ruine et sans compromettre les activités agricoles.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Route de Malacarn), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



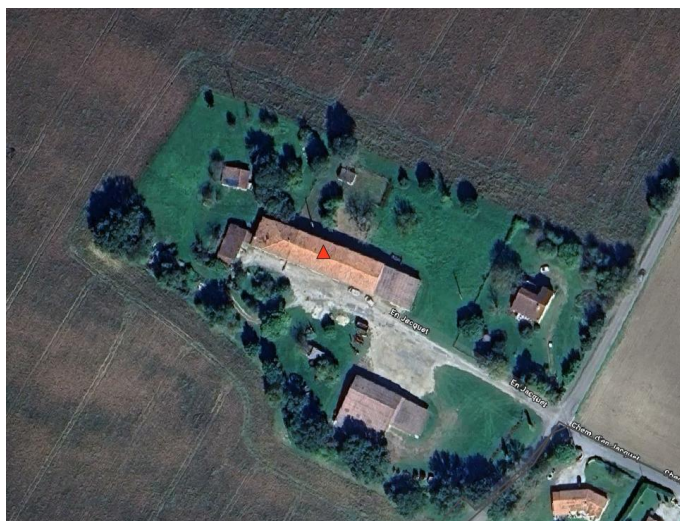
▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



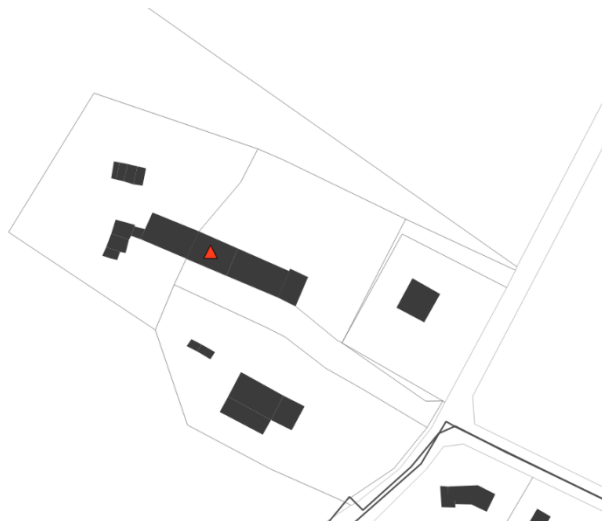
Photos du bâtiment (22/05/2024)

- Le septième bâtiment à identifier (SG 8) se trouve sur la parcelle cadastrée section **ZM n°156** (lieu-dit En Jacquet). La demande, effectuée par la municipalité, consiste à permettre la réhabilitation du bâti resté agricole, en évitant qu'il tombe en ruine et sans compromettre les activités agricoles.

Le terrain est aujourd'hui desservi par une voie publique (Impasse En Jacquet), dispose d'un accès au réseau public d'électricité (branchement existant), d'un accès au réseau public d'eau potable (branchement existant). Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ **Localisation du secteur**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du PLUi modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment (22/05/2024)

■ Dans la commune de Saïx

La commune de Saïx souhaite intégrer un nouveau bâtiment en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

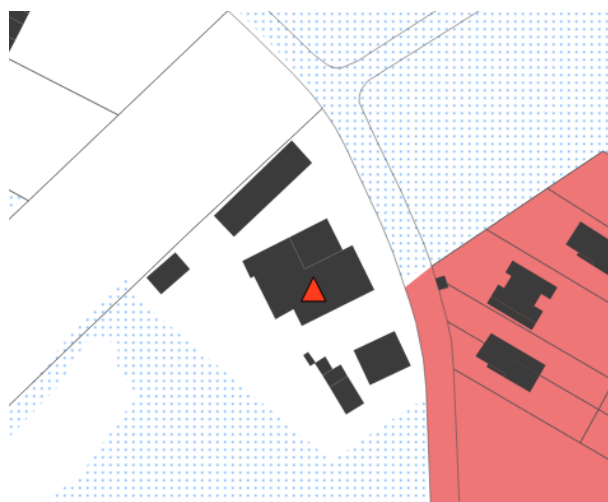
Le bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrées section AC n° 18**. Cette demande d'identification consiste à permettre la réhabilitation d'un ancien bâti agricole inoccupé en vue de l'installation du siège social d'une association départementale.

La parcelle est directement desservie par la Route d'En Bel. Les réseaux public d'électricité et d'eau potable se situent au droit de la parcelle.

En termes d'assainissement, le réseau collectif existe au droit de la parcelle (limitrophe avec la AC 19 mais la parcelle AC n'est pas dans le zonage assainissement collectif).



▲ Localisation du secteur
(*changement de destination n°1*)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage modifié
(*changement de destination n°1*)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photo du bâtiment à identifier (source : google.maps)

■ Dans la commune de Sémalens

La commune de Sémalens souhaite intégrer un nouveau bâtiment en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

Le bâtiment à identifier se trouve sur la **parcelle cadastrées section A n° 1312 (lieu-dit En Chautard)**. Cette demande d'identification consiste à permettre la réhabilitation d'un ancien bâti agricole inoccupé.

La parcelle est directement desservie par la Route d'En Chautard. Les réseaux public d'électricité et d'eau potable se situent au droit de la parcelle.

Par ailleurs, le bâtiment est situé en secteur d'assainissement autonome.



▲ Localisation du secteur
(changement de destination n°1)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage modifié
(changement de destination n°1)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photos du bâtiment

■ Dans la commune de Soual

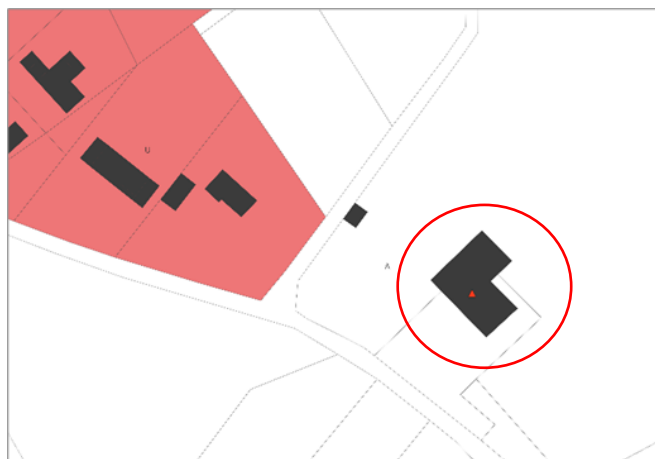
La commune de Soual souhaite intégrer trois nouveaux bâtiments en tant que « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme » identifiés dans le règlement graphique.

- Le premier bâtiment à identifier (SO3) se trouve sur les **parcelles cadastrées section B n° 363 et 364**.

Cette demande d'identification, formulée par la municipalité, consiste à permettre l'implantation d'un paysagiste/pépinieriste qui transformerait l'étable pour y accueillir les bureaux de l'entreprise. La construction existante est une fermette composée d'une habitation, d'une étable et d'un petit hangar agricole. Cette activité n'étant pas considérée comme agricole, un changement de destination est nécessaire. Le bâti comporte déjà une habitation, un changement de destination du reste du bâtiment n'augmentera donc ni le mitage, ni les périmètres de réciprocité pour les terres alentours. Le bâtiment est situé à moins de 50 m d'une zone bâtie classée en zone urbaine. De plus, la parcelle est desservie par une voirie publique, par le réseau public d'électricité et d'eau potable. Par ailleurs, la parcelle en question ne dispose pas d'un accès au réseau public d'assainissement et se situe dans un secteur d'assainissement autonome.



▲ Localisation du secteur
(changement de destination n°1)
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage modifié
(changement de destination n°1)
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)

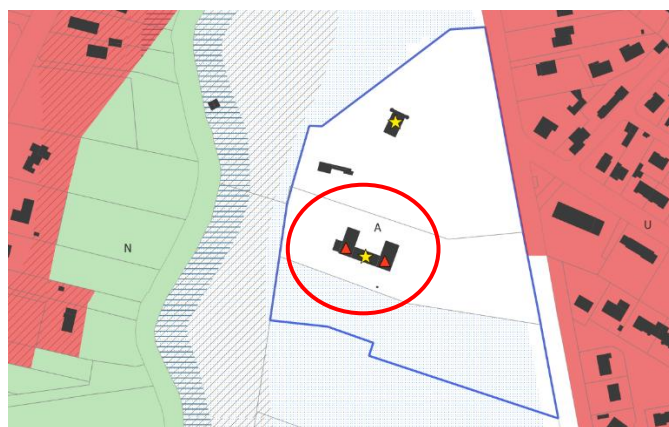


Photo du bâtiment à identifier (17/06/2024)

- Le second et troisième bâtiments à identifier (SO1 et SO2) se trouvent sur la **parcelle cadastrée section AD n° 155**. Cette demande d'identification formulée par la municipalité vise la transformation de deux corps de bâtiments reliés par un espace couvert en un local d'activité. Aujourd'hui, les corps de bâtiments accueillent une petite habitation, des écuries et des granges. Le bâtiment est actuellement en vente et la commune a fait l'objet de nombreuses demandes pour sa transformation en local d'activité ou en logement. Compte tenu de sa proximité immédiate avec le centre du village et de zones densément bâties, sa mutation paraît pertinente et réponds aux enjeux actuels en matière de réutilisation du bâti à proximité des services et transports collectifs. L'impact sur l'activité agricole paraît limité du fait de la présence actuelle d'une habitation et de l'enclavement des terres dans l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un élément de patrimoine protégé au PLUi. Le changement de destination favorisera le maintien de ce patrimoine local. De plus, le terrain est desservi par la voie publique, par les réseaux d'eau potable, d'électricité (branchements existants), et d'assainissement collectif.



▲ Localisation du secteur
(changement de destination n°2)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage modifié
(changement de destination n°2)
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Photo du bâtiment à identifier (17/06/2024)

II.2 - Suppression d'un bâtiment identifié dans la liste des éléments de paysage bâtis

■ Dans la commune de Verdalle

La commune souhaite procéder au retrait d'un bâtiment de la liste des éléments de paysage bâti comme élément patrimonial remarquable.

Ce retrait concerne un bâtiment localisé sur la parcelle D70. Cette structure de 36 m², construite avec des pierres de rivière sur un sol de terre battue, possédait une toiture d'ardoises soutenue par une charpente rudimentaire. Aujourd'hui, cette toiture, qui faifait l'intérêt patrimonial du bâtiment n'existe plus, justifiant de fait la suppression de l'identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.



▲ **Bâtiment concerné dans son état initial**

(Google Streetview)



▲ **Bâtiment concerné dans son état actuel**

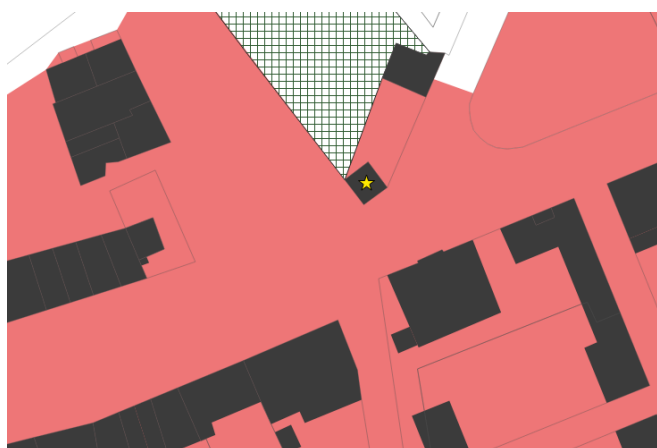
(Google Streetview)

L'origine et la destination de cette construction ont été minutieusement étudiées par M. Pierre Viguié, auteur du livre sur l'histoire de Verdalle. Des recherches ont révélé qu'en 1844, le propriétaire du château, M. Prat, proposait de prêter ce bâtiment, appelé le Pavillon, pour y installer le poids public, mais la proposition avait été rejetée.

Construit dans les années 1820-1830, ce bâtiment a été laissé à l'abandon malgré une proposition de prêt. Des modifications ont été apportées au XXe siècle, notamment l'ajout d'une grande ouverture bétonnée avec une porte de garage coulissante du côté de l'avenue François Monsarrat, altérant la façade sans considération pour son intérêt architectural.

Cependant, cette transformation n'a pas changé l'inutilité du bâtiment, qui n'a jamais été utilisé comme garage. Il contenait un escalier intérieur menant à une mezzanine et à la toiture. Bien que des travaux aient été effectués au XXe siècle, aucune demande de modification ou de permis n'a été déposée à la mairie de Verdalle.

Cette structure, initialement destinée au poids public, n'a jamais été utilisée et n'est pas classée parmi les bâtiments historiques. Elle est considérée comme un bâtiment annexe plutôt que comme un élément patrimonial remarquable. Son histoire, sa construction hétéroclite avec des matériaux de récupération, ses modifications, et son aspect actuel ne justifient pas son classement en tant qu'élément de paysage bâti du PLUi. La modification de cette classification doit permettre la restauration de ce bâtiment et lui donner une utilité authentique.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

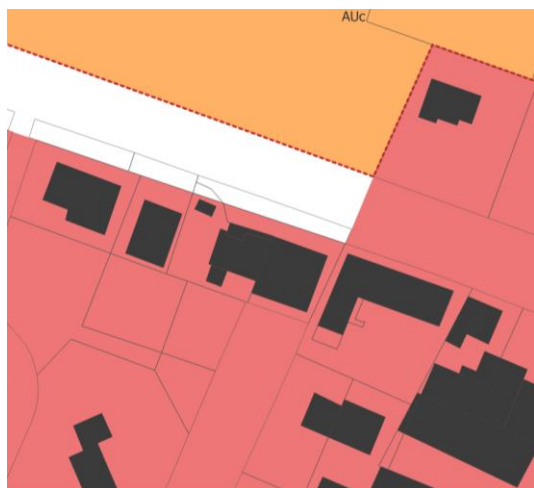


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

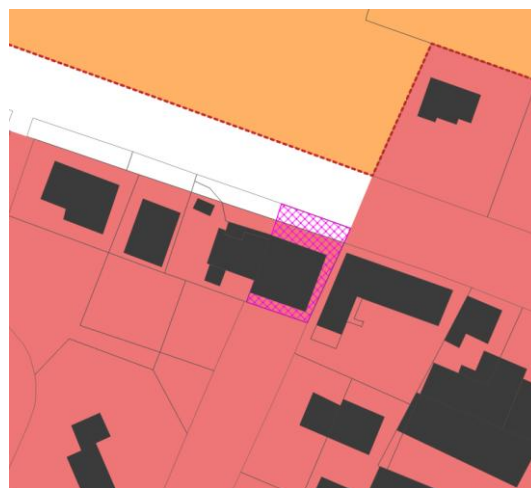
II.3 - Création d'emplacements réservés

■ Dans la commune de Cuq-Toulza

La commune souhaite créer un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées E861 et E863, afin que l'Impasse du 19 Mars 1962 puisse déboucher directement sur l'actuelle RN 126, amenée à être reclassée en route départementale. L'emplacement réservé « CUQ37 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Cuq-Toulza en sera le bénéficiaire.



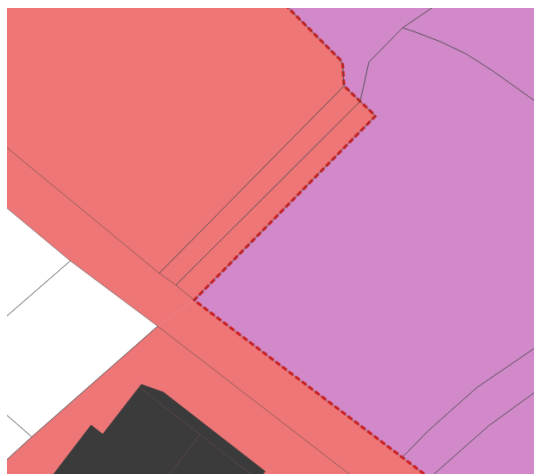
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



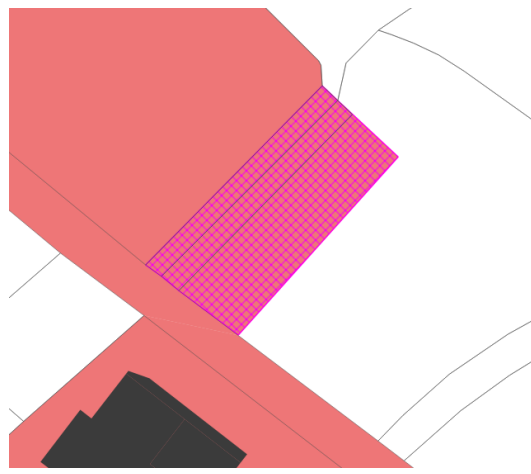
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Dourgne

La commune de Dourgne souhaite créer un emplacement réservé en vue d'une extension à l'Est du cimetière et de son parking. L'emprise de ce nouvel ER prend en compte les parcelles cadastrées A907, et A1127, ainsi qu'une emprise de 20 mètres de largeur sur la parcelle A1128. Cette création vient compenser l'ajustement de l'ER en partie Ouest du cimetière avec un emplacement réservé dont l'emprise ajustée sera désormais dédiée à la création de jardins partagés (cf. partie sur les emplacements réservés modifiés). L'emplacement réservé « DOU17 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Dourgne en sera le bénéficiaire.

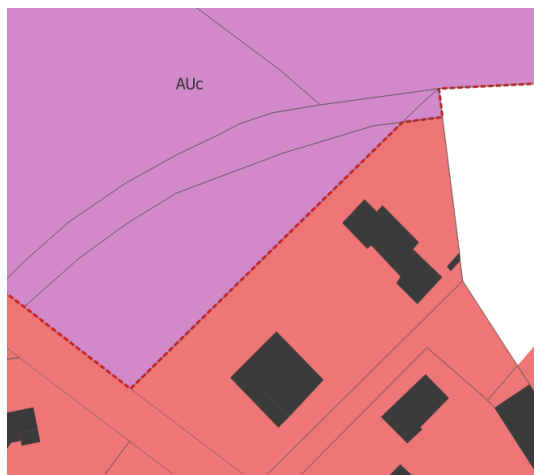


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

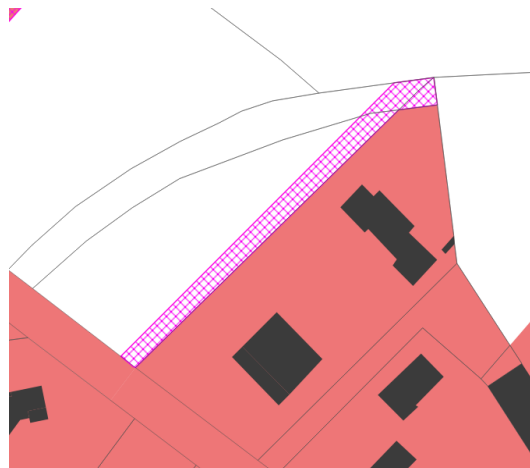


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Sur le même secteur, un emplacement réservé de 6 mètres de largeur est créé au bénéfice de la commune de Dourgne sur la parcelle A1228 et une partie de la parcelle A1230 en vue de créer un accès à la parcelle A632 qui est enclavée. L'emplacement réservé « DOU18 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire.

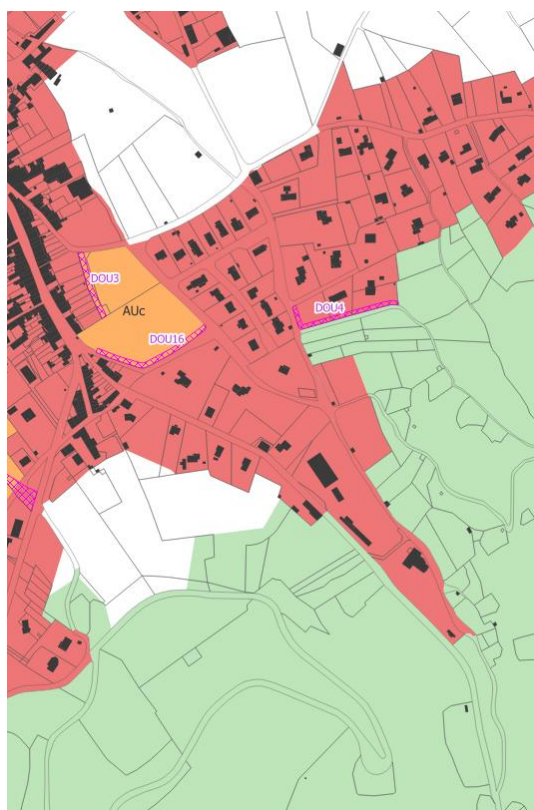


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

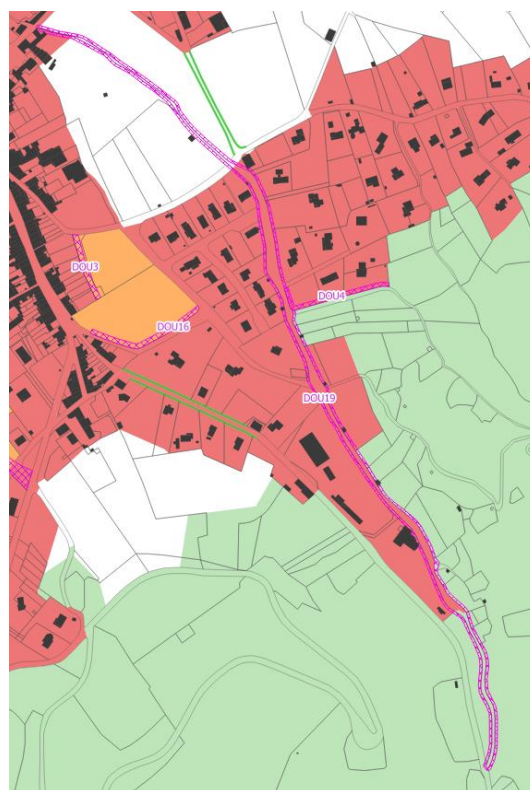


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune de Dourgne souhaite créer un emplacement réservé en vue d'une valorisation des abords (cheminement, entretien des berges, ...) du ruisseau du Taurou qui parcourt la commune. Une emprise de 3 mètres de part et d'autre du ruisseau est concernée par la création de cet ER. L'emplacement réservé « DOU19 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Dourgne en sera le bénéficiaire.



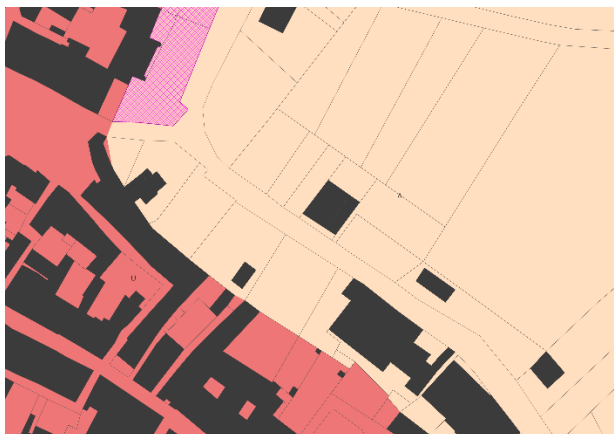
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



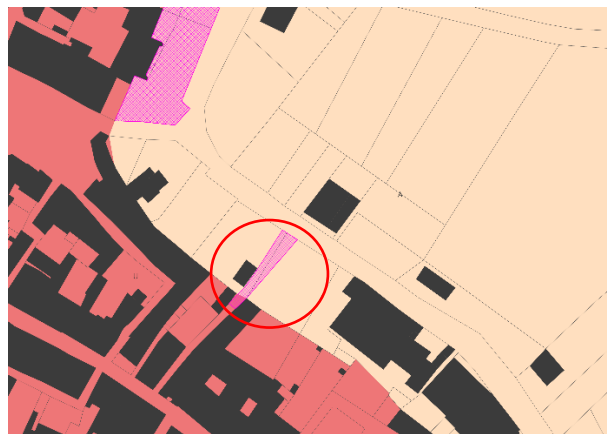
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Puylaurens

Dans le cadre de l'aménagement du centre du village et de l'Orientation de Revitalisation de Territoire (ORT), il est prévu de créer un passage piétonnier pour descendre de la zone Cap de Castel vers les lices. La commune souhaite ainsi créer un emplacement réservé à cet effet. L'emplacement réservé « PUY19 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Puylaurens en sera le bénéficiaire.

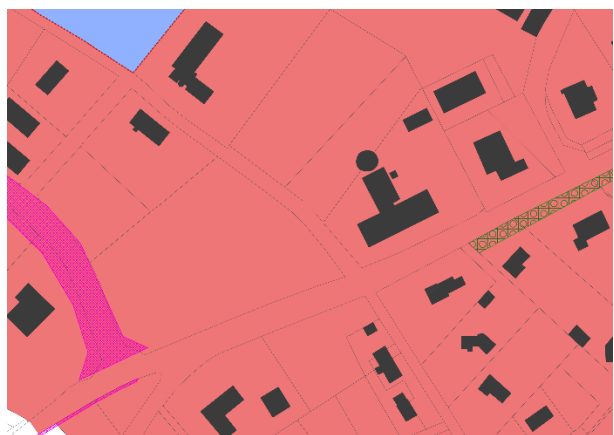


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

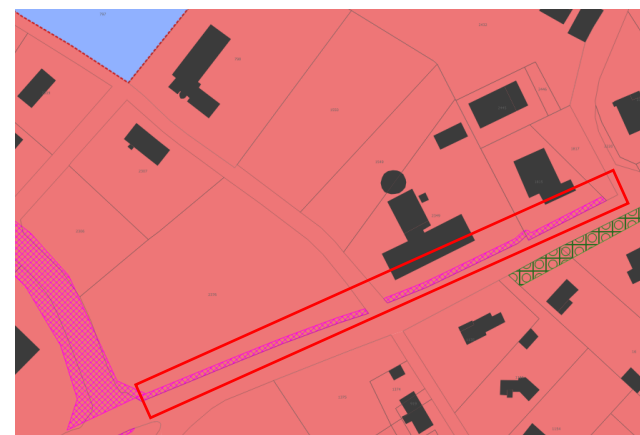


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune souhaite également ajouter un emplacement réservé sur l'avenue de Revel qui aura pour vocation la création d'une liaison douce à destination des piétons et des cyclistes. L'emplacement réservé « PUY20 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Puylaurens en sera le bénéficiaire.

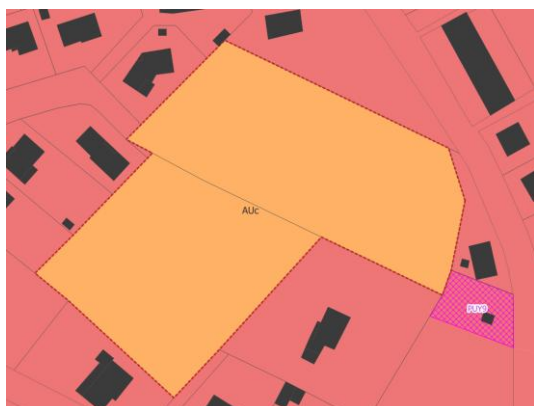


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune souhaite ajouter un autre emplacement réservé sur l'avenue de Revel qui aura pour vocation l'accueil d'un déversoir d'orage. L'emplacement réservé « PUY21 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Puylaurens en sera le bénéficiaire.

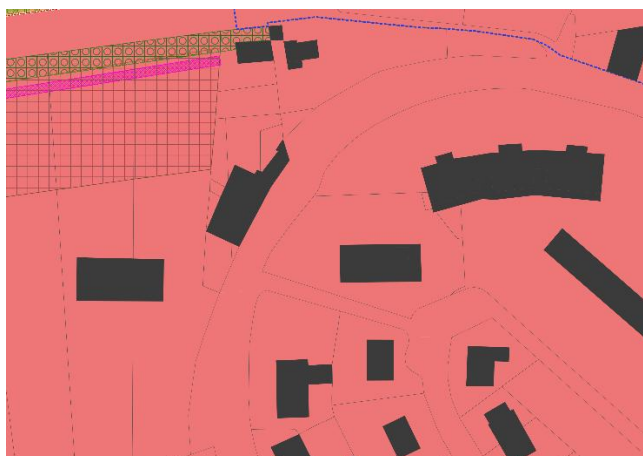


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

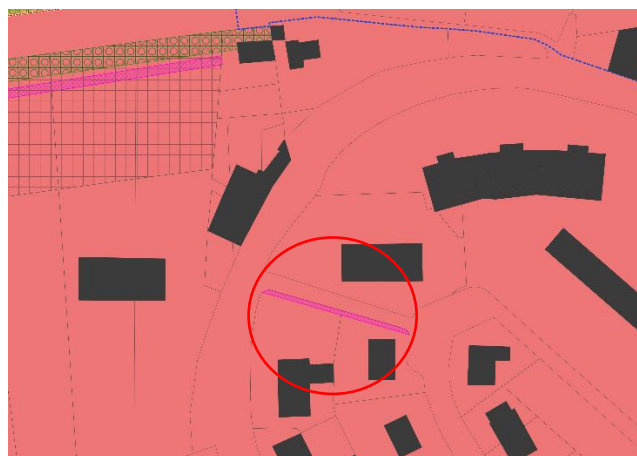


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune souhaite ajouter un autre emplacement réservé le long de la rue du Manège qui aura pour vocation l'agrandissement de la voirie. L'emplacement réservé « PUY22 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Puylaurens en sera le bénéficiaire.



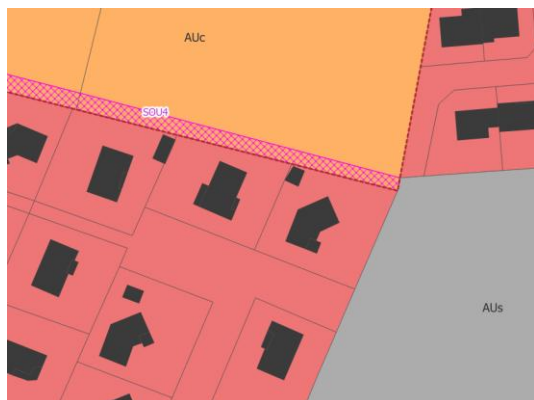
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



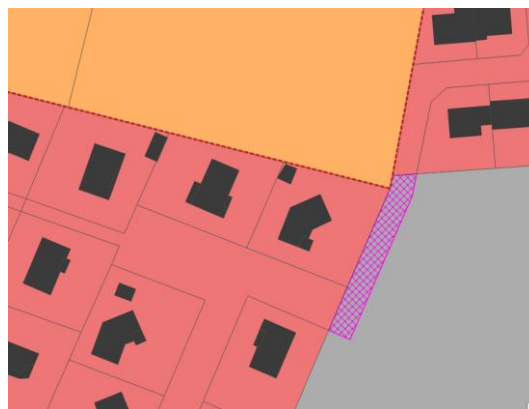
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Soual

La commune souhaite créer un emplacement réservé pour la mise en place d'une voie entre l'Impasse des Muriers et l'Impasse des Jonquilles sur la parcelle A1223. L'emplacement réservé sera d'une largeur de 7m dans le prolongement de l'impasse des Muriers. L'emplacement réservé « SOU25 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Soual en sera le bénéficiaire.

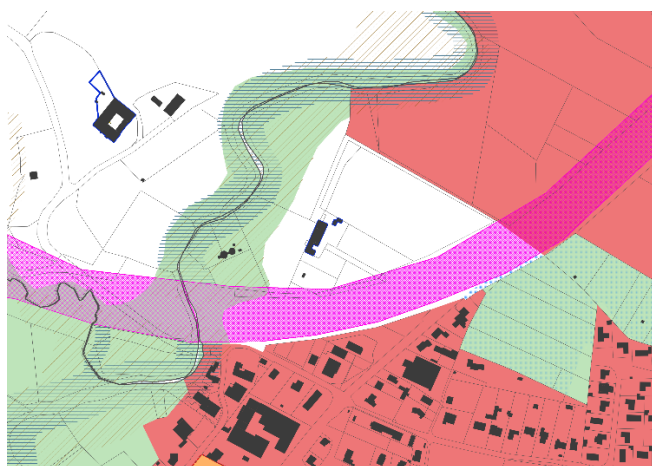


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

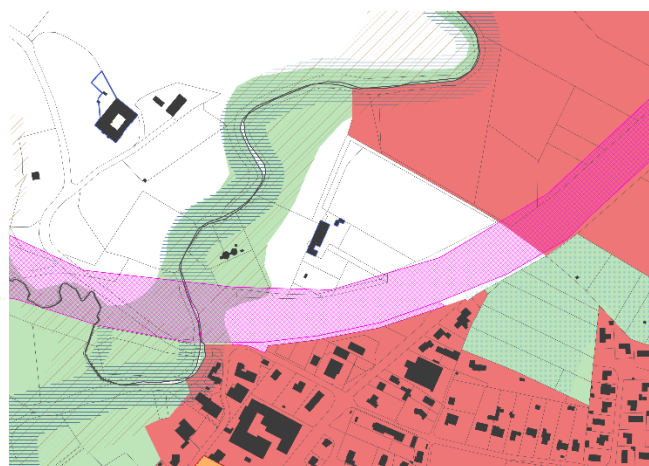


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune souhaite créer un emplacement réservé pour la mise en place d'une liaison entre le chemin du Sor et l'avenue de Castres dans le délaissé routier au pied du talus du contournement de Soual, sur une largeur d'environ 12 m. L'emplacement réservé « SOU26 » sera donc ajouté à la liste des emplacements réservés du territoire et la commune de Soual en sera le bénéficiaire.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

II.4 - Modification d'emplacements réservés

■ Dans la commune de Dourgne

La commune de Dourgne souhaite procéder à la modification de l'emplacement réservé « DOU11 » actuellement dédié à l'extension du cimetière. La commune a changé de projet sur ce secteur et souhaite que l'emplacement réservé soit désormais dédié à la création de jardins partagés.

Le périmètre de l'emplacement réservé sera ainsi modifié. Actuellement la prescription porte sur la parcelle A 896 et sur une partie de la parcelle A 641. La modification du périmètre consiste à étendre la prescription sur l'intégralité de la parcelle A 641 ainsi que sur les parcelles A 642, A 643 et A 644.

Afin d'intégrer cette volonté, l'intitulé de l'emplacement réservé DOU11 est ainsi renommé d'« Extension du cimetière » à « Création de jardins partagés » et sa superficie est étendue d'environ 5 080 m² à environ 28 500 m².



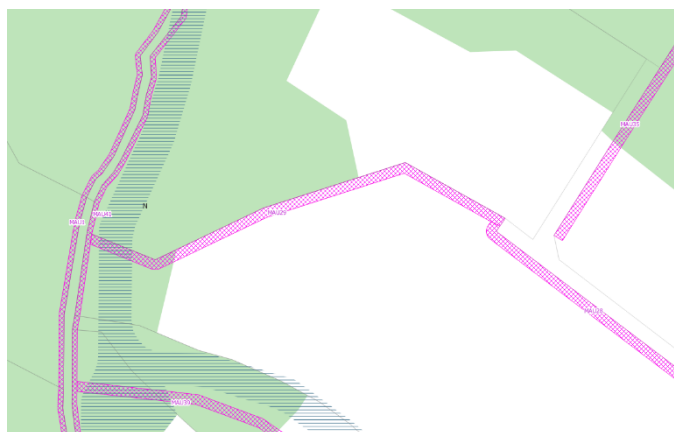
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



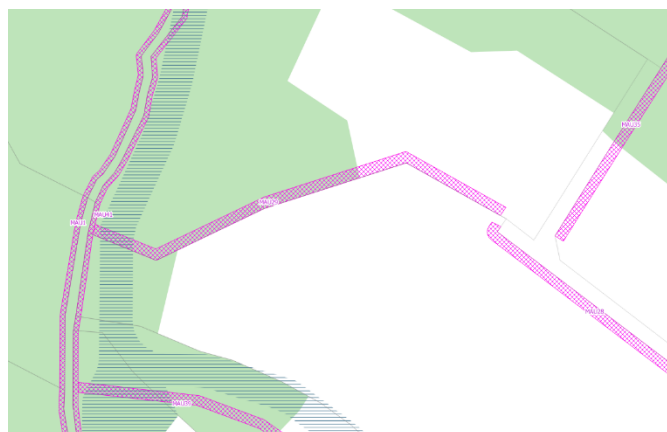
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Maurens-Scopont

La commune souhaite repositionner l'emplacement réservé MAU29 en le déplaçant de la parcelle ZC 24, où il est actuellement, vers la parcelle ZC 15.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune souhaite modifier le libellé de l'emplacement réservé MAU41. Actuellement le libellé de cet ER indique « Aménagement des abords du ruisseau ». La commune souhaite modifier le libellé en indiquant « Aménagement d'un cheminement doux le long des abords du ruisseau sur toute sa longueur ».

■ Dans la commune de Saïx

Suite à une erreur matérielle lors de la Modification Simplifiée n°1 du PLUi, le bénéficiaire de l'ER SAÏ16 ayant pour objet la liaison autoroutière Castres – Toulouse doit être modifié. Le bénéficiaire est l'Etat et non la commune de Saïx.

■ Dans la commune de Soual

La commune de Soual souhaite modifier deux emplacements réservés déjà existants de manière à les rendre plus efficaces. Les emplacements réservés à modifier sont les suivants :

- SOU8 : Elargissement du carrefour

Sur cet emplacement réservé la commune souhaite faire une extension du périmètre de l'emplacement réservé sur les parcelles AC208 et AC251. A la suite des modifications, l'intitulé de l'emplacement deviendra : « Elargissement du chemin du Santou ».



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



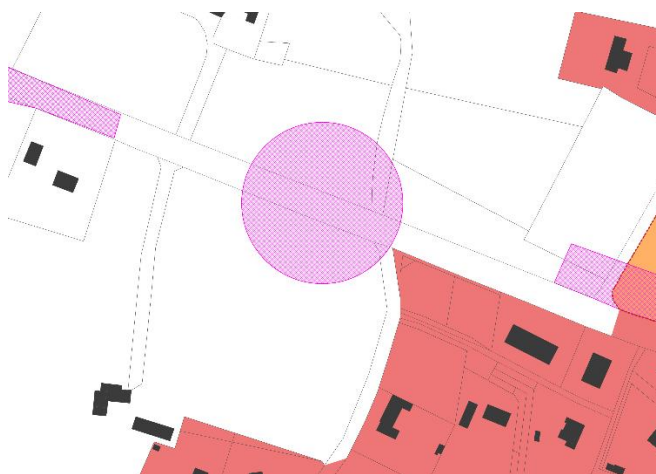
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- SOU20 : Aménagement du carrefour

La commune souhaite repositionner l'emplacement réservé SOU 20 en le déplaçant légèrement vers l'ouest afin de ne pas impacter la zone U.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



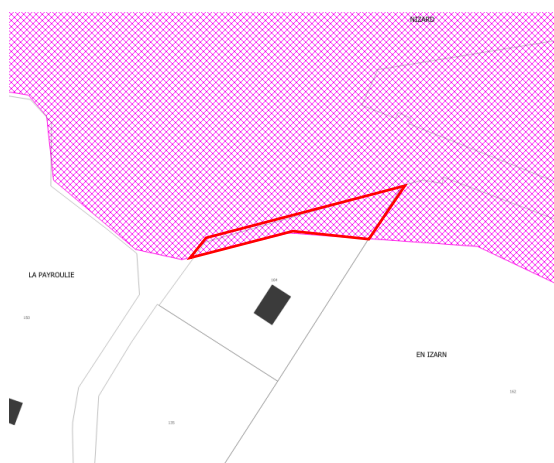
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ **Levée partielle de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement de la liaison autoroutière Castres – Toulouse**

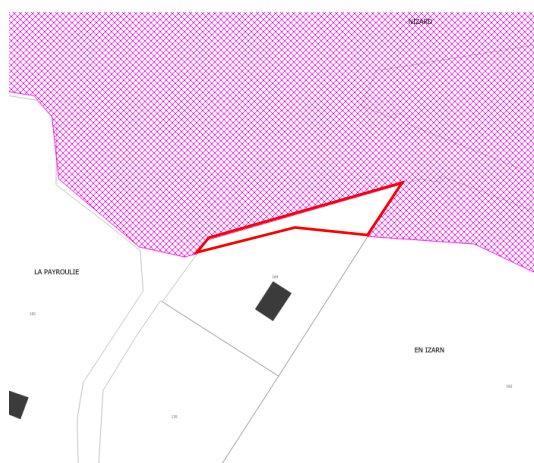
Dans le cadre du projet de création d'une liaison autoroutière entre Castres (Tarn) et Verfeil (Haute-Garonne) – future A 69, un emplacement réservé a été inscrit dans les documents d'urbanisme au profit de l'Etat par le décret 2018 – 638 du 19 juillet 2018 déclarant d'utilité publique les travaux et portant mise à compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Castres, Cuq-Toulza, Maurens-Scopont, Puylaurens, Saint-Germain-des-Prés et Saïx et de la Communauté de Communes Sor et Agout dans le département du Tarn.

L'emplacement réservé peut être levé sur certaines parcelles sur lesquelles un accord a été donné par courrier du Préfet de Région Occitanie.

Par courrier, en date du 23 décembre 2024, il est précisé que l'emplacement réservé peut être partiellement levé sur la parcelle n°ZH164 à Saint-Germain des Prés.

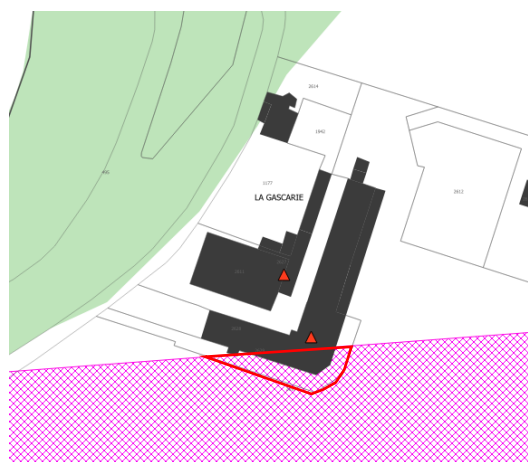


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

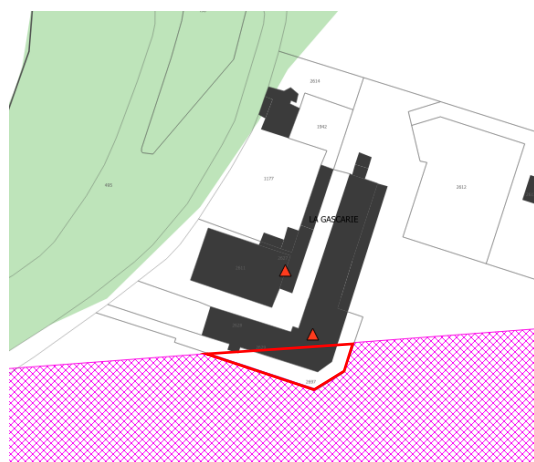


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Par courrier, en date du 14 novembre 2024, il est précisé que l'emplacement réservé peut être partiellement levé sur les parcelles n°A2628 et A2629 à Saïx.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

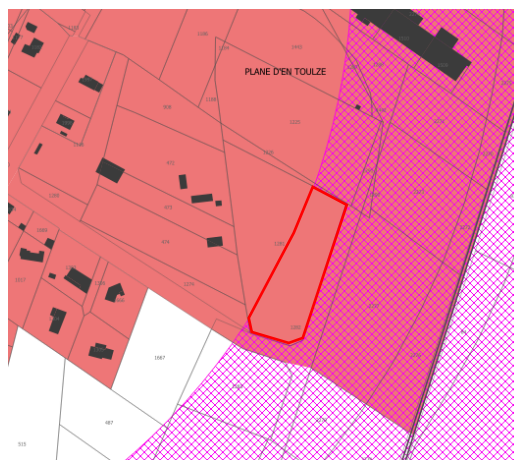


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Par courrier, en date du 26 octobre 2023, il est précisé que l'emplacement réservé peut être partiellement levé sur la parcelle n°B1281 à Cambounet-sur-Sor

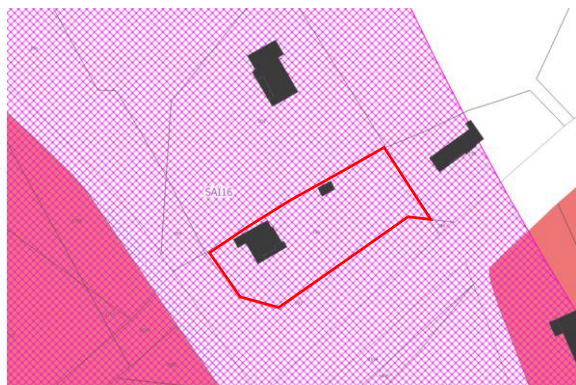


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

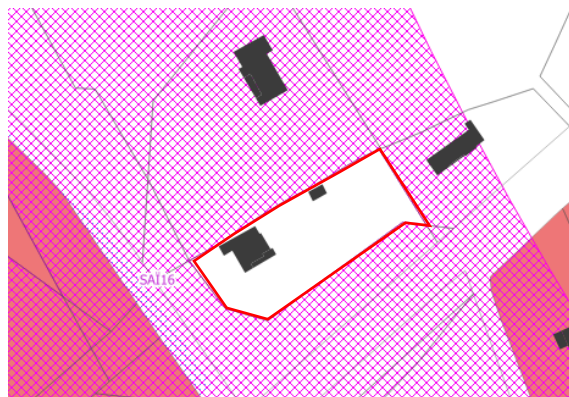


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Par courrier, en date du 26 octobre 2023, il est précisé que « la parcelle concernée, n°AL196 issue de la parcelle mère n°AL104 à Saïx, n'est pas nécessaire à la réalisation du projet et que l'emplacement réservé peut être partiellement levé ».



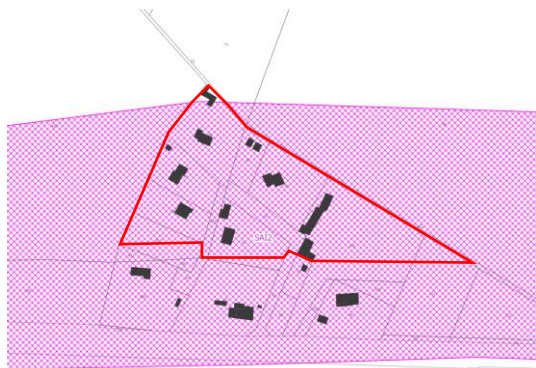
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Nb : voir plus loin pour les autres parcelles modifiées apparaissant sur l'extrait de zonage modifié

Par courrier, en date du 30 mai 2024, il est précisé que « les parcelles concernées (ZM138, ZM139, ZM425, ZM459, ZM86, ZE69, ZE53, ZE68, ZE173, ZE177, ZE179) ne sont pas nécessaire à la réalisation de l'A69 et que l'emplacement réservé peut être levé » au sujet des travaux d'aménagement que la communauté de communes souhaiterait réaliser au profit des habitants du hameau de En Sarrat à Saint-Germain-des-Prés.



▲ **Extrait de l'ER actuel avec la mise en évidence des parcelles concernées**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait de l'ER partiellement levé avec la mise en évidence des parcelles concernées**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Par courrier, en date du 13 février 2025, il est précisé que l'emplacement réservé peut être partiellement levé sur les parcelles A1138, A1139, A1140, A2710, A2723 situées sur la commune de Saïx.

Par courrier, en date du 11 juin 2025, il est précisé que l'emplacement réservé peut être partiellement levé sur les parcelles A419, A1467 et A1465 situées sur la commune de Soual en vue de la réalisation d'une liaison routière entre le futur échangeur de Soual et la zone d'activité Bien-Être Santé à créer.



▲ **Extrait de l'ER actuel avec la mise en évidence des parcelles concernées**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait de l'ER partiellement levé avec la mise en évidence des parcelles concernées**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Nb : voir plus loin pour les autres parcelles modifiées apparaissant sur l'extrait de zonage modifié

II.5 - Suppression d'emplacements réservés

■ Dans la commune de Dourgne

La commune de Dourgne souhaite supprimer l'emplacement réservé « DOU9 » dédié à l'élargissement d'un carrefour. L'emplacement réservé est ainsi supprimé car la commune n'a plus en projet cet élargissement.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Lescout

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé LES2 initialement prévu pour un chemin piétonnier sur la parcelle cadastrée ZA 231. D'après les informations renseignées par la commune, ce projet avait du sens car il pouvait être emprunté jusqu'à l'école publique et la salle des fêtes. Cependant, à la suite de la suppression de 3,70 hectares sur les 4,70 hectares qu'offraient ce terrain en zone AU, ce chemin piétonnier ne peut plus desservir l'école car il y a un terrain privé entre le lotissement et le terrain communal. De plus, les coffrets de branchement AEP sont implantés au milieu de cette réservation.



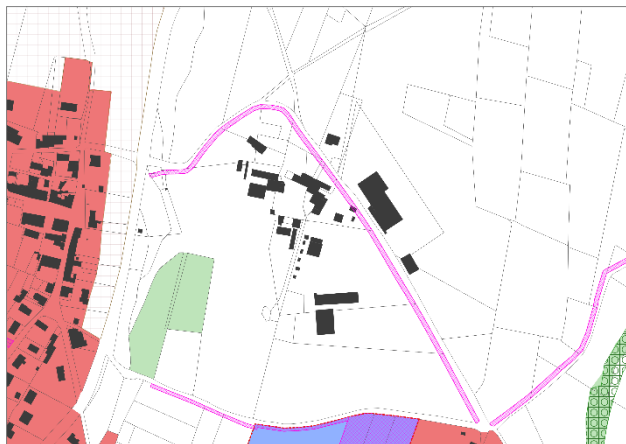
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Sainte-Affrique-les-Montagnes

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé SAA9 qui se trouve sur la route de Boissié et qui mène de la route départementale CD 85 à la route d'Esquirol.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



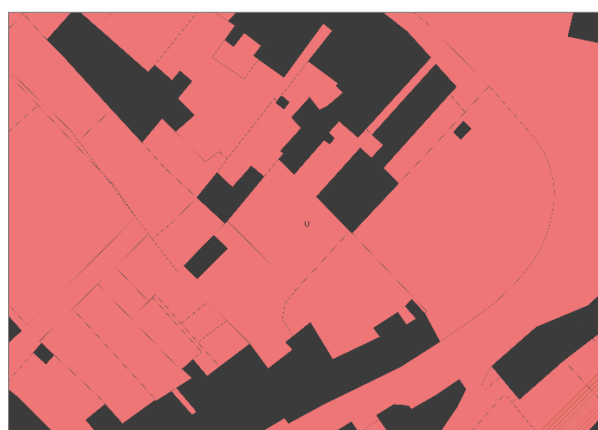
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Saïx

La commune souhaite lever l'emplacement réservé ER SAï 4 qui porte sur les parcelles AR 69, 71, 57, 203. Cet emplacement réservé avait été prévu pour créer une liaison piétonne entre le Square de la Liberté (anciennement place du 14 Juillet) et l'espace Jean Ferrat. La rénovation du Square de la Liberté a rendu le projet de liaison caduque. En effet, les murs entourant le square sont fragiles et ont dû être renforcés afin d'éviter leur effondrement, il n'est donc plus possible de créer une ouverture pour rejoindre l'espace Jean Ferrat. La commune souhaiterait donc la levée de cet emplacement réservé.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

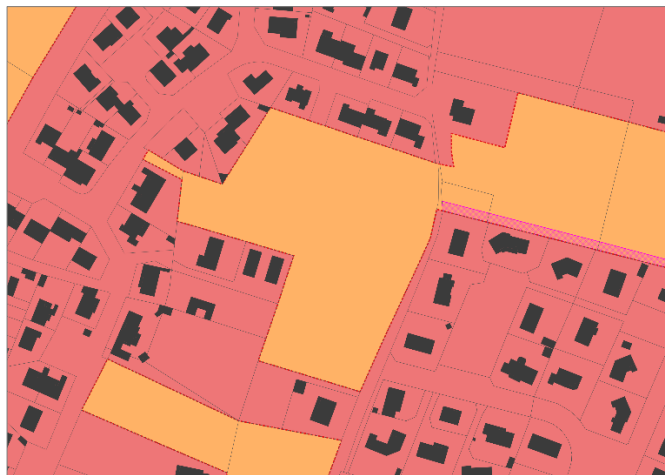
■ Dans la commune de Soual

La commune de Soual souhaite supprimer 8 emplacements réservés car ils ont perdu leur utilité publique ou pour cause d'acquisition par la commune.

L'emplacement réservé « SOU2 » initialement réservé pour la création d'un espace vert sera supprimé.

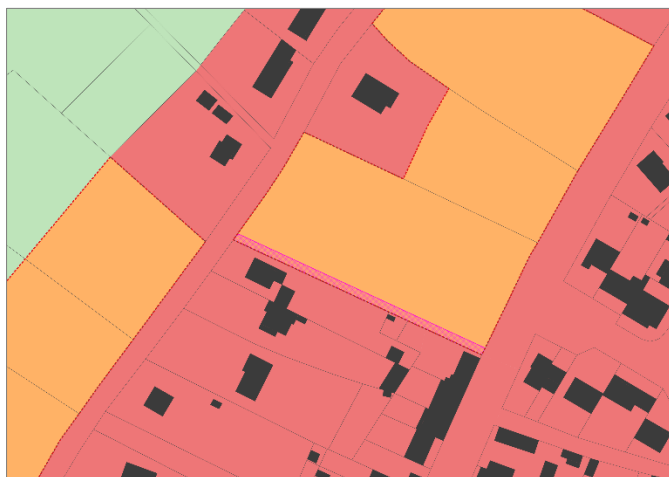


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

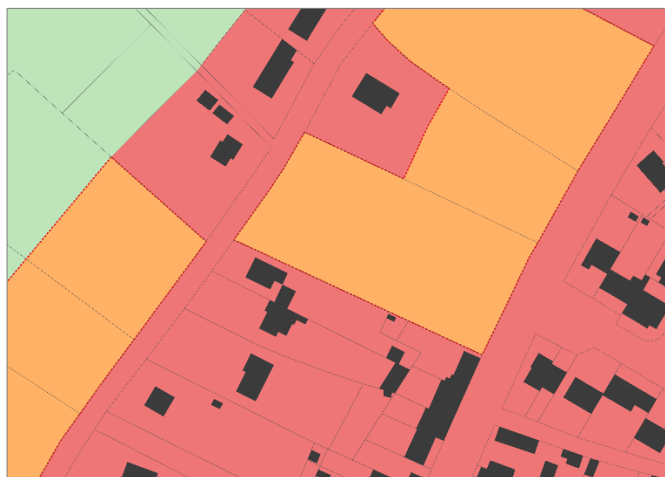


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU3 » initialement réservé pour la création d'un cheminement piéton et d'un passage de réseau sera supprimé.

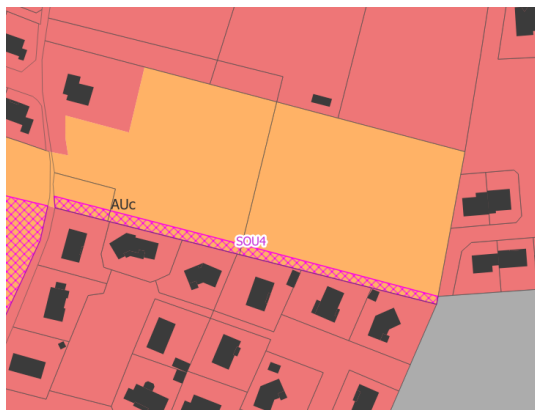


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

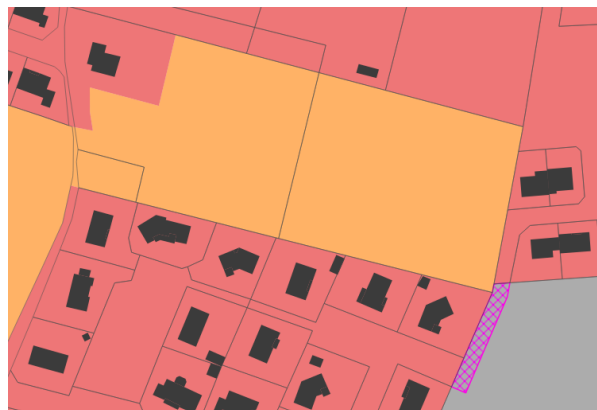


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU4 » initialement réservé pour la création d'une liaison piétonne sera supprimé.

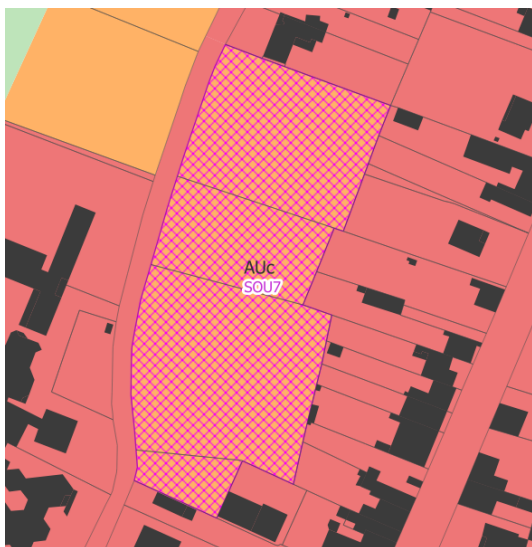


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU7 » dans l'optique de renforcer des équipements publics du cœur de village sera supprimé.

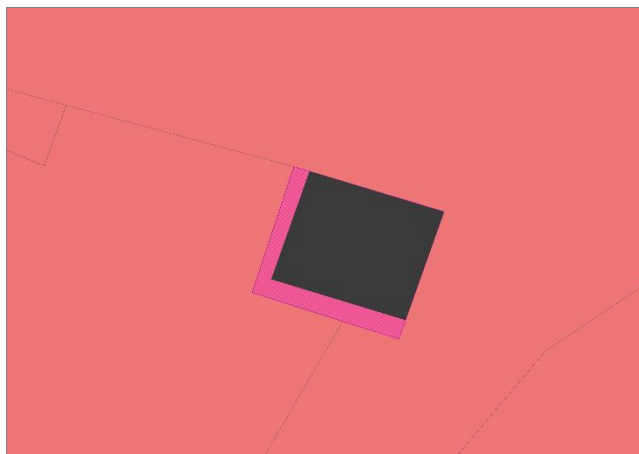


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

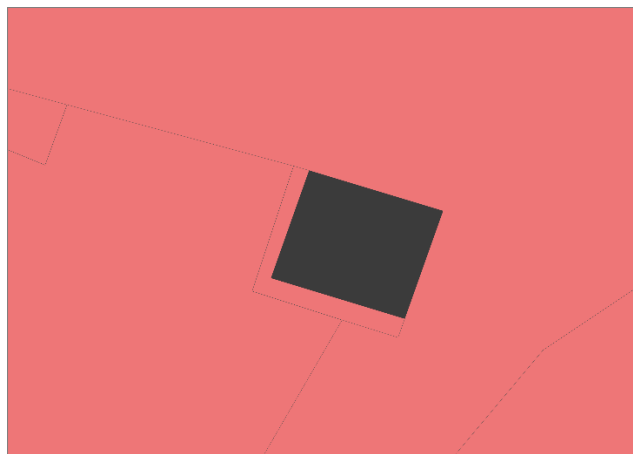


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU13 » initialement réservé pour l'élargissement du carrefour sera supprimé.

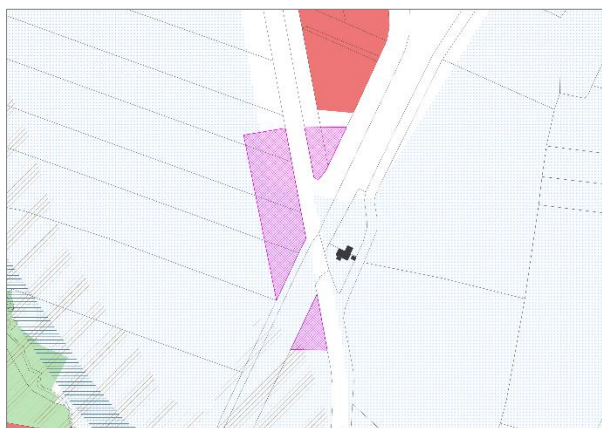


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

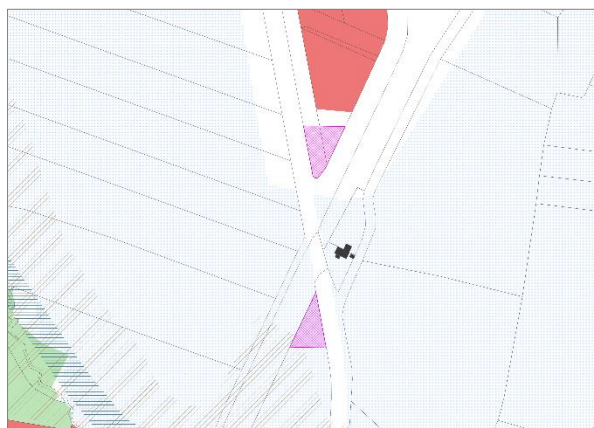


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU15 » initialement réservé pour l'aménagement du carrefour CR6-RD14 sera supprimé.

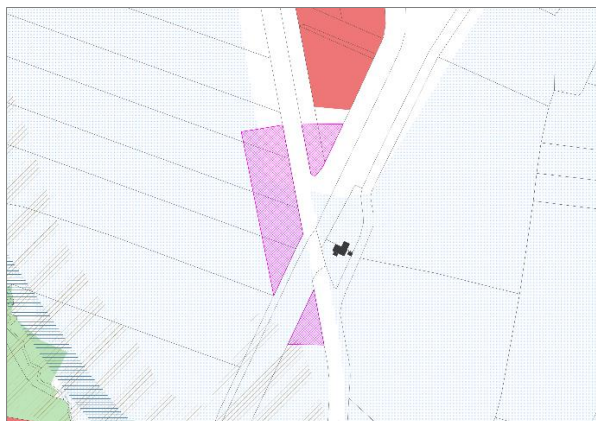


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

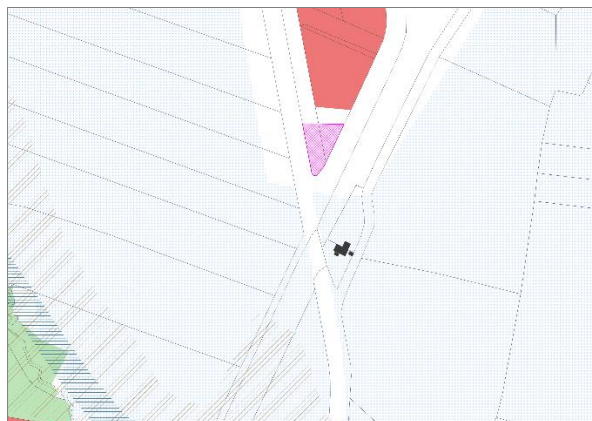


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU17 » initialement réservé pour l'aménagement du carrefour CR6-RD14 sera supprimé.

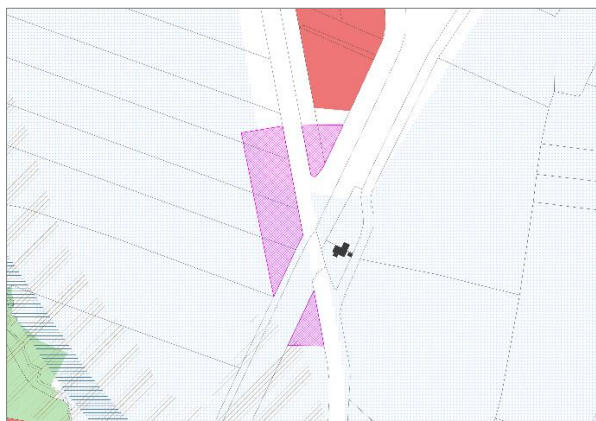


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)

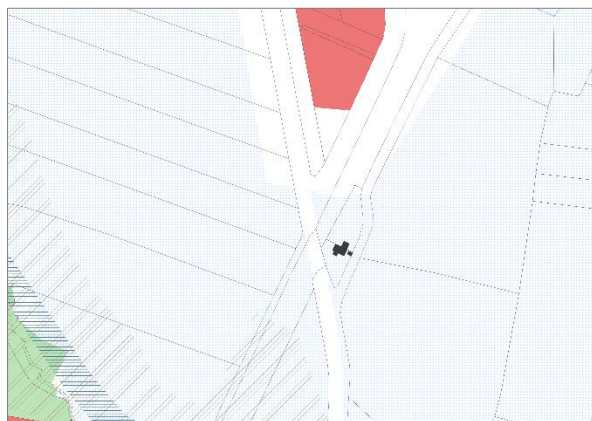


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU19 » initialement réservé pour l'aménagement du carrefour CR6-RD14 sera supprimé.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadía, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU22 » initialement réservé pour la création d'un espace vert le long de la voie ferrée sera supprimé.

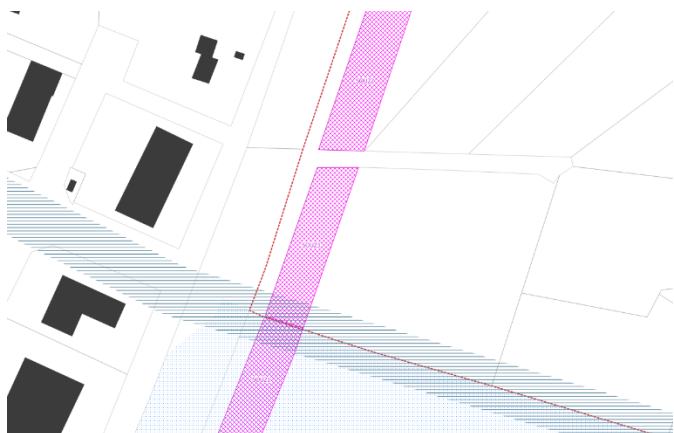


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

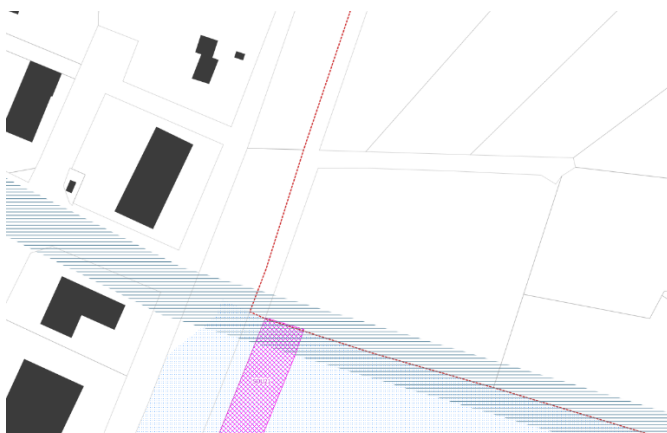


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

L'emplacement réservé « SOU23 » initialement réservé pour la création d'un espace vert le long de la voie ferrée sera supprimé.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



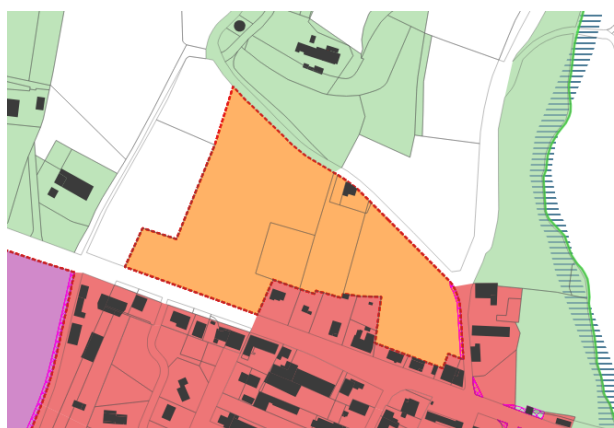
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

II.6 - Reclassement de secteurs à urbaniser (AU) en AU0 ou AUX0 (fermés à l'urbanisation)

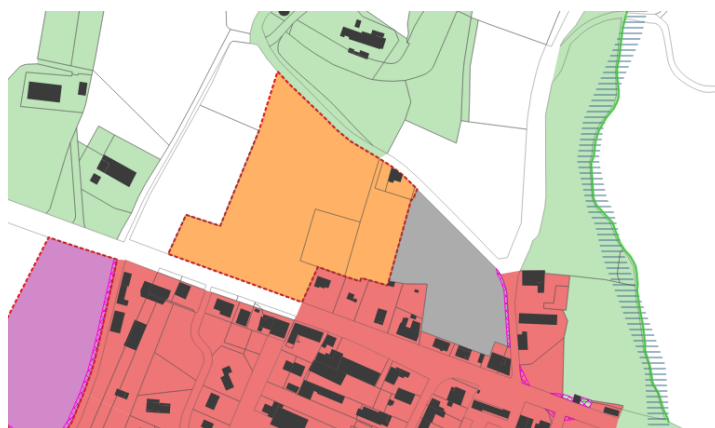
■ Dans la commune de Cuq-Toulza

En lien avec les éléments avancés pour la modification de l'OAP « La Peyrade », la commune souhaite procéder au reclassement de la parcelle B1072 en zone AU0 (fermée à l'urbanisation).

Une telle modification porte sur environ 0,97 ha. Le zonage est ainsi modifié ainsi que la prescription surfacique relative aux schémas d'orientation d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 11.10) qui est réduit sur la superficie de la zone AU restante, soit environ 2,53 ha (environ 3,5 ha initialement).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

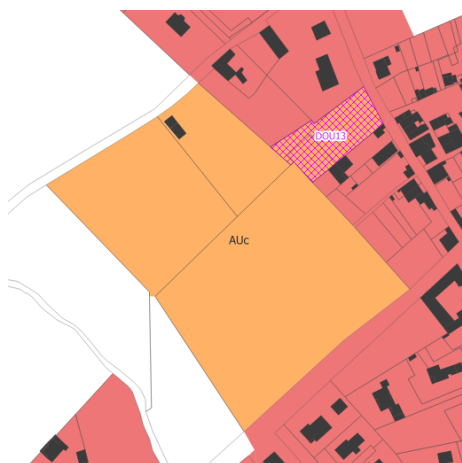


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

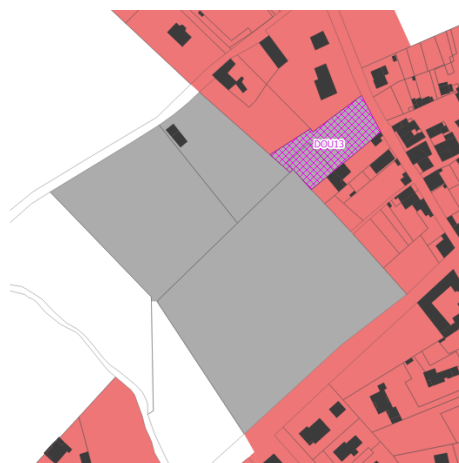
■ Dans la commune de Dourgne

La commune de Dourgne souhaite procéder au reclassement des parcelles cadastrées section A n° 379, 380, 999, 1000 et 1107 en tant que zone AU0 (fermée à l'urbanisation). Ces parcelles correspondent à l'OAP « En Croucarié » dont la prescription surfacique est retirée.

Une telle modification porte sur environ 2,76 ha. Le zonage est ainsi modifié en conséquence. Ce reclassement résulte du travail réalisé avec le CAUE dans le cadre de la signature de la nouvelle génération des contrats Bourg-Centre avec la Région (période 2022-2028).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



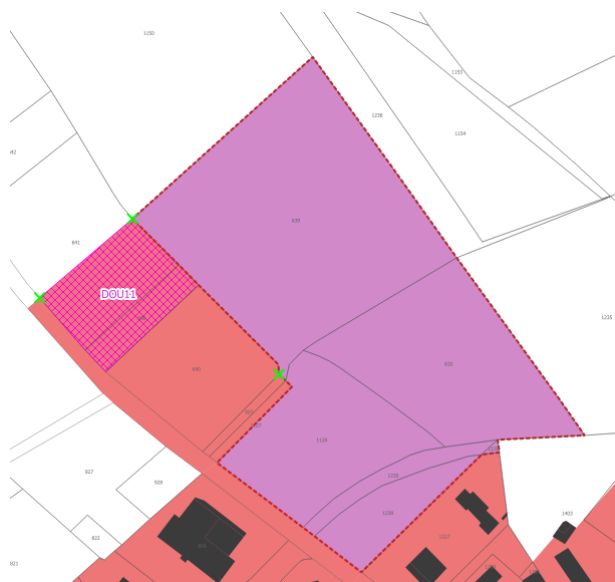
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

La commune de Dourgne souhaite procéder au reclassement d'une majeure partie de la zone AUX de Plo d'En Grave en zone AUX0. Seule une partie de la zone AUX est reclassée en zone U en lien avec les projets d'extension du cimetière et de réalisation d'un parking (cf. chapitre sur les emplacements réservés créés).

Le zonage est ainsi modifié ainsi que la prescription surfacique relative aux schémas d'orientation d'aménagement et de programmation qui est retirée.

Ce reclassement résulte du travail réalisé avec le CAUE dans le cadre de la signature de la nouvelle génération des contrats Bourg-Centre avec la Région (période 2022-2028).

Par ailleurs, cet ajustement s'inscrit dans la stratégie économique intercommunale dont l'objectif est avant tout de renforcer le tissu économique existant sur Dourgne qui se situe en face de la zone Plo d'En Grave (côté Sud de la voie) et pourraient trouver à se développer sur les terrains contigus (à l'issue d'une révision du PLUi) avant d'envisager la création d'une nouvelle zone (les créations de zones d'activités se concentrant à court et moyen terme sur la ZA Bien-Etre Santé de Soual et le secteur du Puy-laurentais).



■ Dans la commune de Puylaurens

En lien avec les éléments avancés pour la réorganisation de l'OAP « Le Drentgenq Hameau » (cf. chapitre sur les orientations d'aménagement et de programmation), Une telle modification porte sur 3,8 ha qui sont déclassés de la zone AU à AU0. La prescription surfacique concernant les OAP est également mise à jour.

Contexte & justifications | Liens entre certains objets de la modification à Puylaurens

Dans le cadre des évolutions des projets sur la commune de Puylaurens, la commune souhaite procéder à une réorganisation de ses secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des évolutions a été conçu selon le souci de conserver une cohérence d'ensemble et un équilibre général par rapport au document actuel.

Ainsi, la commune souhaite :

1. Le retrait du schéma d'OAP « La Bourdette » située au sud de la commune d'une superficie de 2,74 ha. Ce retrait entraîne également le passage de cette zone « à urbaniser » en zones « à urbaniser fermée ».
2. L'ajustement de l'OAP « Le Drentgenq Hameau » : 3,8 ha sont déclassés de la zone actuellement en AU en AU0 et la création de deux nouvelles OAP.

Ce déclassement correspond à un secteur en périphérie de laquelle se trouve une exploitation agricole, une large partie de ces terres incluses dans cette zone AU servent de pacage pour les vaches. L'agriculteur n'envisage pas de déplacer son exploitation ni de vendre les terres avant 5 ans au plus tôt, favorisant ainsi la vocation agricole du secteur. De plus, les différents propriétaires ne projettent pas une urbanisation à court/moyen terme. Le reclassement en AU0 permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et de permettre à la collectivité d'anticiper les besoins en équipements éventuels liés à la création de nouveaux logements et de l'accueil d'une population supplémentaire en restant dans l'équilibre des orientations fixées au PADD. Seules les parties correspondant à l'actuelle phase 4 et celle au sud de la D926 sont conservées en zones « à urbaniser ». Pour une meilleure lisibilité, ces deux parties font l'objet d'OAP indépendantes.

3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'environ 3,76 ha. Cette ouverture à l'urbanisation comprend la réalisation d'un schéma d'OAP dédié.

Parmi les différents zonages du PLUI se trouve au secteur « Carrière Cave » une zone AU0. Cette zone correspond à une surface d'environ 3,7 ha située à proximité immédiate du cœur du centre-ville de Puylaurens. La situation de blocage autour des 3,8 ha de l'OAP « Le Drentgenq Hameau » est domageable et ouvrir la zone AU0 de Carrière Cave contribuera à la fois à répondre aux demandes tout en étant de superficie moindre. Cela permet également de rééquilibrer le développement du village, qui s'est beaucoup étendu au sud et à l'ouest, parfois de manière assez éloignée. Au contraire, cette parcelle se situe à proximité immédiate du centre-ville et sur la face Est de la ville.

Ces ajustements aboutissent à une neutralité, voire une réduction positive, de la consommation foncière potentielle d'environ ~2,8 ha sur la commune.

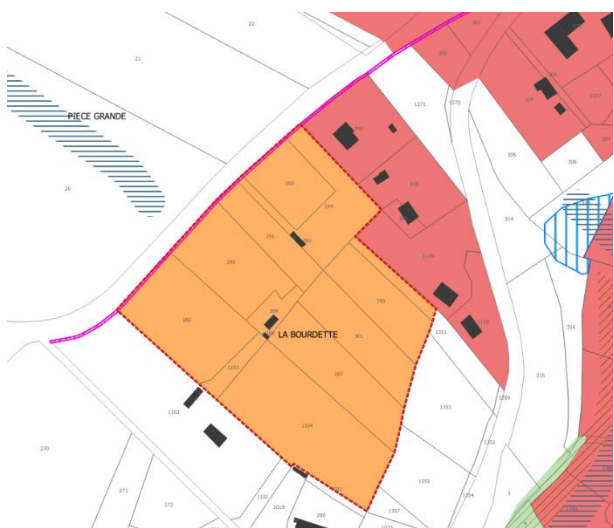


▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

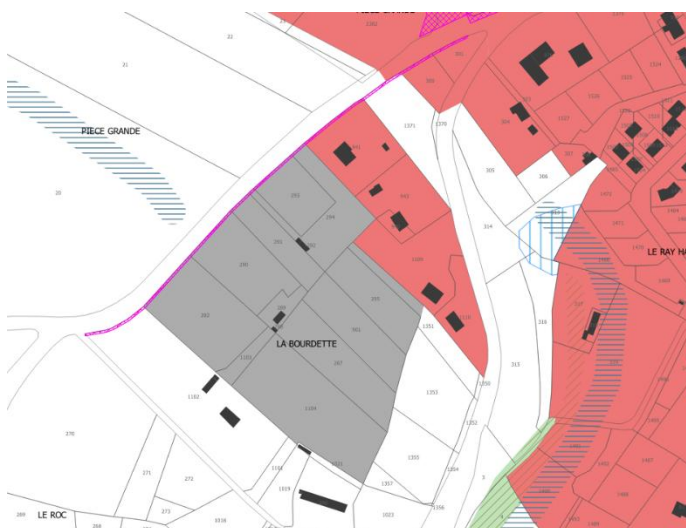


▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

En lien avec les éléments avancés pour la suppression de l'OAP « La Bourdette », 2,8 ha sont déclassés des secteurs « à urbaniser » à « urbaniser fermée ».



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



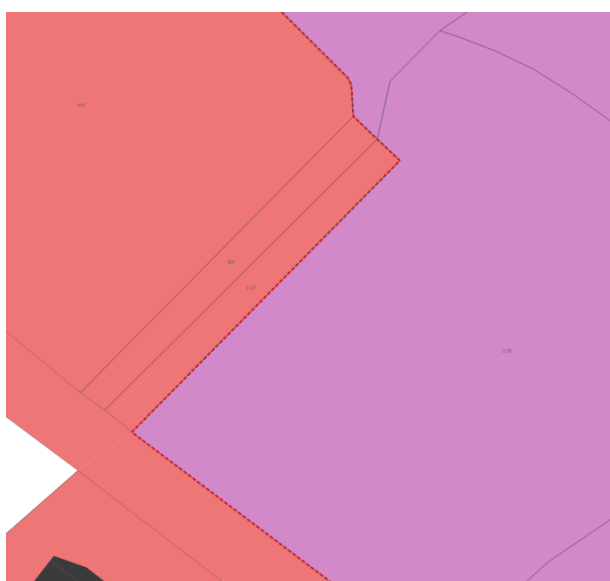
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

II.7 - Reclassement de zones à urbaniser en zone urbaine

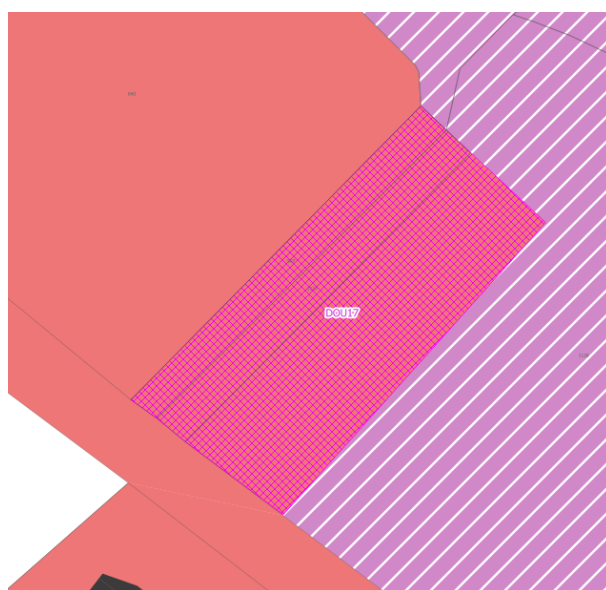
■ Dans la commune de Dourgne

Une partie de la zone AUX de Plo d'En Grave est reclassée en zone U en lien avec les projets d'extension du cimetière et de réalisation d'un parking (cf. chapitre sur les emplacements réservés créés).

L'ajustement porte sur les parcelles cadastrées A907, et A1127, ainsi qu'une emprise de 20 mètres de largeur sur la parcelle A1128. Les règles graphiques en zone urbaine sont ajustées en conséquence (cf. chapitre spécifique).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



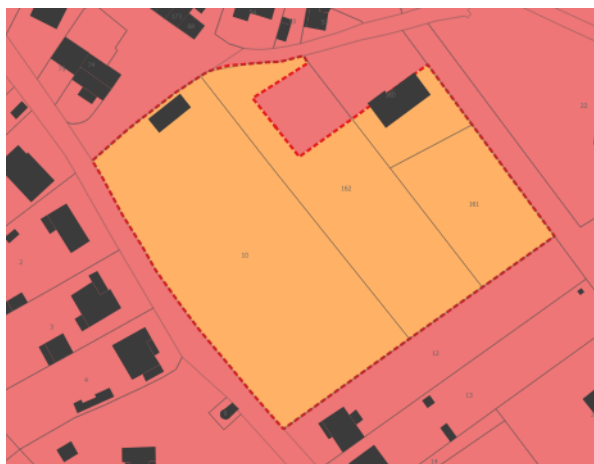
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Saïx

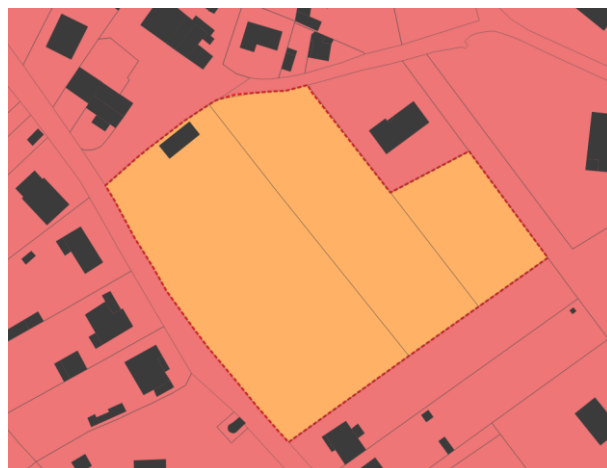
Sur le secteur de Fedevielle, le zonage U-AU est ajusté pour tenir compte des découpages parcellaires et des aménagements ayant été opérés depuis l'approbation du PLUi. Ainsi, la totalité de la parcelle AZ162 est reclassée en zone AU et la totalité de la parcelle AZ160 est reclassée en zone U.

La maison sur la parcelle AZ160 s'est construite en 2019 ; ainsi la construction n'apparaissait pas lors de la réalisation des plans de zonage du PLUi, le projet n'était pas connu de façon suffisamment précise pour que le découpage de la zone U qui a voulu en tenir compte, coïncide.

La prescription surfacique localisation le périmètre de l'OAP est ajusté en conséquence. L'OAP a également été reprise (cf. chapitre spécifique), ainsi que les règles graphiques associées à la zone U (cf. chapitre spécifique).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadla, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Sémalens

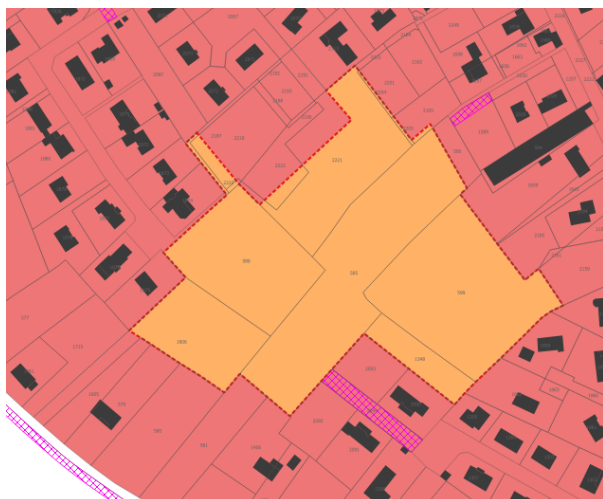
Sur le secteur de la Bouriette, le zonage U-AU est ajusté pour tenir compte des projets engagés sur le secteur.

Lors de la Modification Simplifiée n°1 du PLUi ce secteur avait d'ores-et-déjà fait l'objet d'adaptations. Au regard des permis de construire (en rouge ci-dessous) et permis d'aménager (en jaune ci-dessous) engagés sur le secteur, il convient d'adapter les limites de zones.

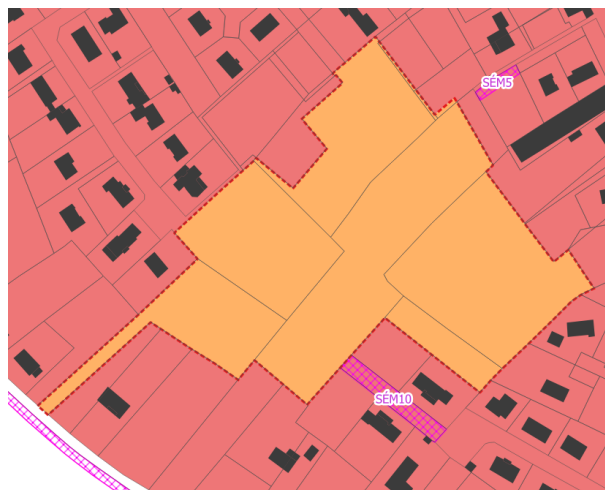


Ainsi, une partie des parcelles B2219, B2187 et B2222 sont reclassées en zone U. Une partie de la parcelle B2221 est reclassée en zone AU.

La prescription surfacique localisation le périmètre de l'OAP est ajusté en conséquence. L'OAP a également été reprise (cf. chapitre spécifique), ainsi que les règles graphiques associées à la zone U (cf. chapitre spécifique).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



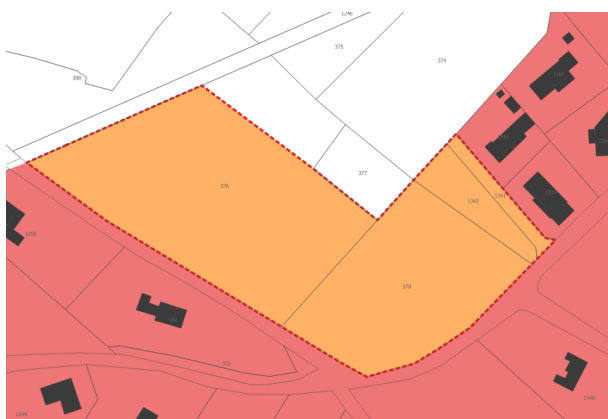
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Soual

Reclassement en lien avec l'OAP « l'Estep »

Consécutivement à la modification de l'OAP « l'Estep », les parcelles A 1341 est reclassée de zone à urbaniser en zone U.

La prescription surfacique localisation le périmètre de l'OAP est ajusté en conséquence. L'OAP a également été reprise (cf. chapitre spécifique), ainsi que les règles graphiques associées à la zone U (cf. chapitre spécifique).



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Reclassement en lien avec l'OAP « Santou »

Consécutivement à la modification de l'OAP « Santou », la partie de la parcelle AB 147 classée en AU est reclassée de zones à urbaniser en zone U. Cela concerne environ 1 500 m². Le zonage est ainsi modifié ainsi que la prescription surfacique relative aux schémas d'orientation d'aménagement et de programmation qui est réduite sur la superficie de la zone AU restante, soit environ 0,84 ha (environ 0,86 ha initialement).



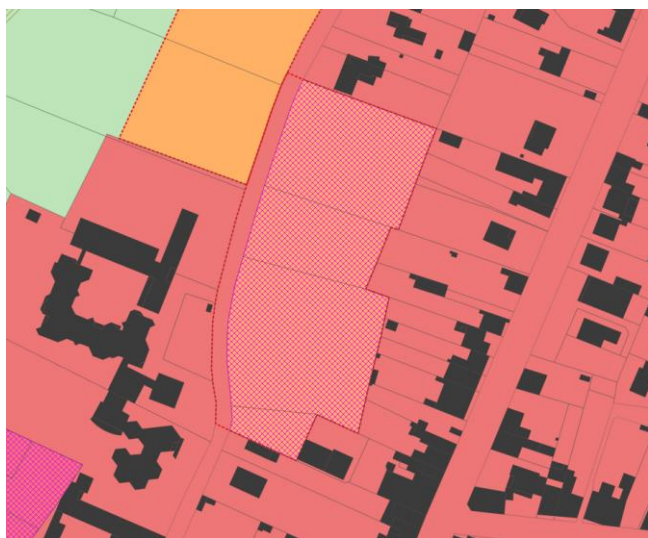
▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



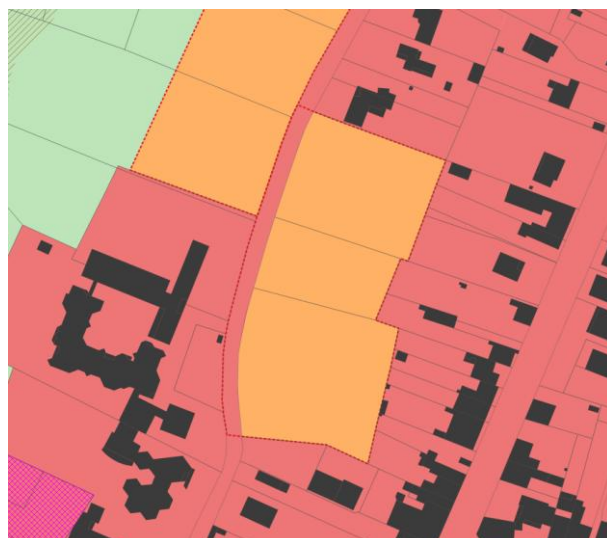
▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Reclassement en lien avec l'OAP « Soulet »

Consécutivement à la modification de l'OAP « Soulet », la parcelle AC 503 classée en AU est reclassée de zones à urbaniser en zone U. Cela concerne environ 700 m². Le zonage est ainsi modifié ainsi que la prescription surfacique relative aux schémas d'orientation d'aménagement et de programmation qui est réduite sur la superficie de la zone AU restante.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Reclassement en lien avec l'OAP « Commejarié »

Afin de faire correspondre le zonage aux aspirations du projet, il est proposé d'effectuer quelques modifications. Dans le secteur A, le terrain de la parcelle bâtie au centre de l'opération a été modifié et pourrait bloquer la réalisation de l'ensemble de l'opération. Ce sont ainsi environ 480 m² qui basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² qui basculent du zonage AU vers U. Ces modifications sont donc répercutées dans le zonage ainsi que dans la prescription surfacique représentant l'OAP.

II.8 - Classement d'un secteur à urbaniser fermé à ouvert (demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme)

■ Dans la commune de Puylaurens

En lien avec les éléments avancés ci-dessous, ce sont environ 3,76 ha qui sont ouverts à l'urbanisation en passant de la zone AU0 à AU. Ces 3,76 ha se situent sur la parcelle F1. Ce secteur détient également désormais une prescription surfacique correspondant au périmètre de l'OAP (cf. chapitre spécifique abordant les OAP). Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale menée sur le projet portée par la collectivité sur la centralité de Puylaurens.

Contexte & justifications | Liens entre certains objets de la modification à Puylaurens

Dans le cadre des évolutions des projets sur la commune de Puylaurens, la commune souhaite procéder à une réorganisation de ses secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des évolutions a été conçu selon le souci de conserver une cohérence d'ensemble et un équilibre général par rapport au document actuel.

Ainsi, la commune souhaite :

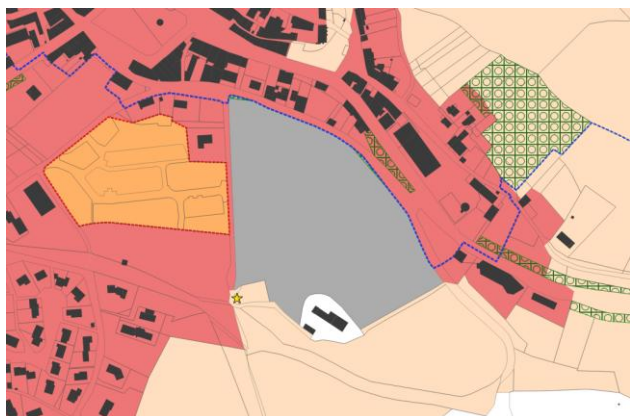
1. Le retrait du schéma d'OAP « La Bourdette » située au sud de la commune d'une superficie de 2,74 ha. Ce retrait entraîne également le passage de cette zone « à urbaniser » en zones « à urbaniser fermée ».
2. L'ajustement de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » : 3,8 ha sont déclassés de la zone actuellement en AU en AU0 et la création de deux nouvelles OAP.

Ce déclassement correspond à un secteur en périphérie de laquelle se trouve une exploitation agricole, une large partie de ces terres incluses dans cette zone AU servent de pacage pour les vaches. L'agriculteur n'envisage pas de déplacer son exploitation ni de vendre les terres avant 5 ans au plus tôt, favorisant ainsi la vocation agricole du secteur. De plus, les différents propriétaires ne projettent pas une urbanisation à court/moyen terme. Le reclassement en AU0 permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et de permettre à la collectivité d'anticiper les besoins en équipements éventuels liés à la création de nouveaux logements et de l'accueil d'une population supplémentaire en restant dans l'équilibre des orientations fixées au PADD. Seules les parties correspondant à l'actuelle phase 4 et celle au sud de la D926 sont conservées en zones « à urbaniser ». Pour une meilleure lisibilité, ces deux parties font l'objet d'OAP indépendantes.

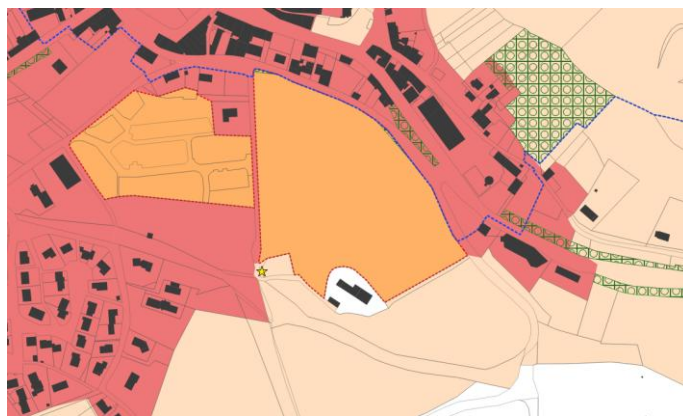
3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'environ 3,76 ha. Cette ouverture à l'urbanisation comprend la réalisation d'un schéma d'OAP dédié.

Parmi les différents zonages du PLUI se trouve au secteur « Carrière Cave » une zone AU0. Cette zone correspond à une surface d'environ 3,7 ha située à proximité immédiate du cœur du centre-ville de Puylaurens. La situation de blocage autour des 3,8 ha de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » est domageable et ouvrir la zone AU0 de Carrière Cave contribuera à la fois à répondre aux demandes tout en étant de superficie moindre. Cela permet également de rééquilibrer le développement du village, qui s'est beaucoup étendu au sud et à l'ouest, parfois de manière assez éloignée. Au contraire, cette parcelle se situe à proximité immédiate du centre-ville et sur la face Est de la ville.

Ces ajustements aboutissent à une neutralité, voire une réduction positive, de la consommation foncière potentielle d'environ ~2,8 ha sur la commune.



▲ **Extrait du zonage actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

a - Justification des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

En date du 3 décembre 2024, le conseil de communauté a pris une délibération motivée afin de justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (en application de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme) au regard :

- des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
- de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Pour cela, une étude spécifique a été réalisée et annexée à la délibération. Ainsi, s'agissant de la zone AU0, définie sur le secteur de Carrière Cave, à Puylaurens, l'étude s'attache à démontrer que :

- le PLUi ayant sectorisé ses objectifs par bassin de proximité, l'analyse du potentiel constructible doit se faire uniquement sur la commune de Puylaurens (et pas à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCSA) et conclut à une capacité de 10,6 ha restant mobilisables en zone U, sur la commune de Puylaurens (soit une capacité de production de 154 logements) ;
 - Cumulés aux 146 logements réalisables dans les zones AU disponibles, ce sont 50 logements/an qui peuvent être produits sur la période 2024-2030 dans le tissu actuellement ouvert à l'urbanisation ; l'ouverture de la zone AU0 sur laquelle 56 logements supplémentaires sont prévus, fait passer ce potentiel foncier mobilisable à 59 logements/an, là où le PLUi identifiait un besoin de 30 logements/an (soit 180 logements sur ces 6 années) en admettant une marge d'écart de 15 logements à l'échelle du PLUi.
- Bien que l'urbanisation du foncier encore disponible en zone U et AU soit à privilégier avant d'ouvrir des zones à urbaniser fermées, les difficultés rencontrées pour rendre opérationnelles et

permettre la réalisation effective d'un projet sur certaines zones à urbaniser ouvertes, rendent nécessaires cette ouverture de zone AU0, sur laquelle la faisabilité opérationnelle d'un projet est avérée. De plus, cette ouverture ne conduira pas à augmenter la capacité d'urbanisation du territoire puisqu'elle s'accompagne de la fermeture à l'urbanisation de surfaces similaires.

L'utilité de l'ouverture de cette zone AU0 est donc justifiée.

Pour plus de détail se référer à l'étude spécifique.

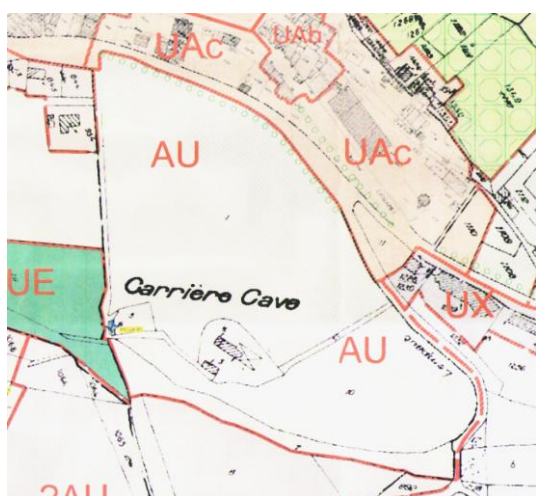
b - Demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code l'urbanisme

Au titre de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable (cas de Puylaurens, car le SCoT actuellement en vigueur ne concerne pas la commune) les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

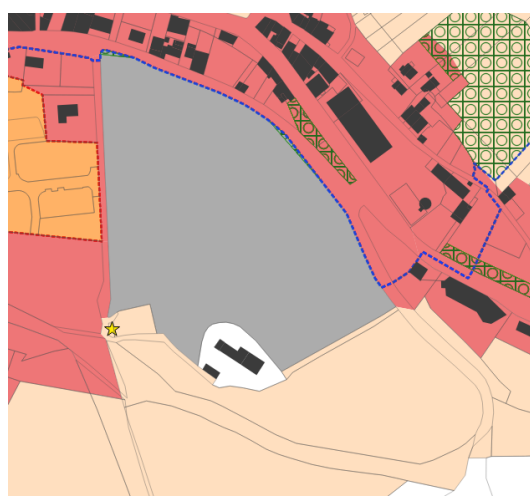
Au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Au regard de ces dispositions, la zone AU de Carrière Cave faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation entre dans ce cadre.

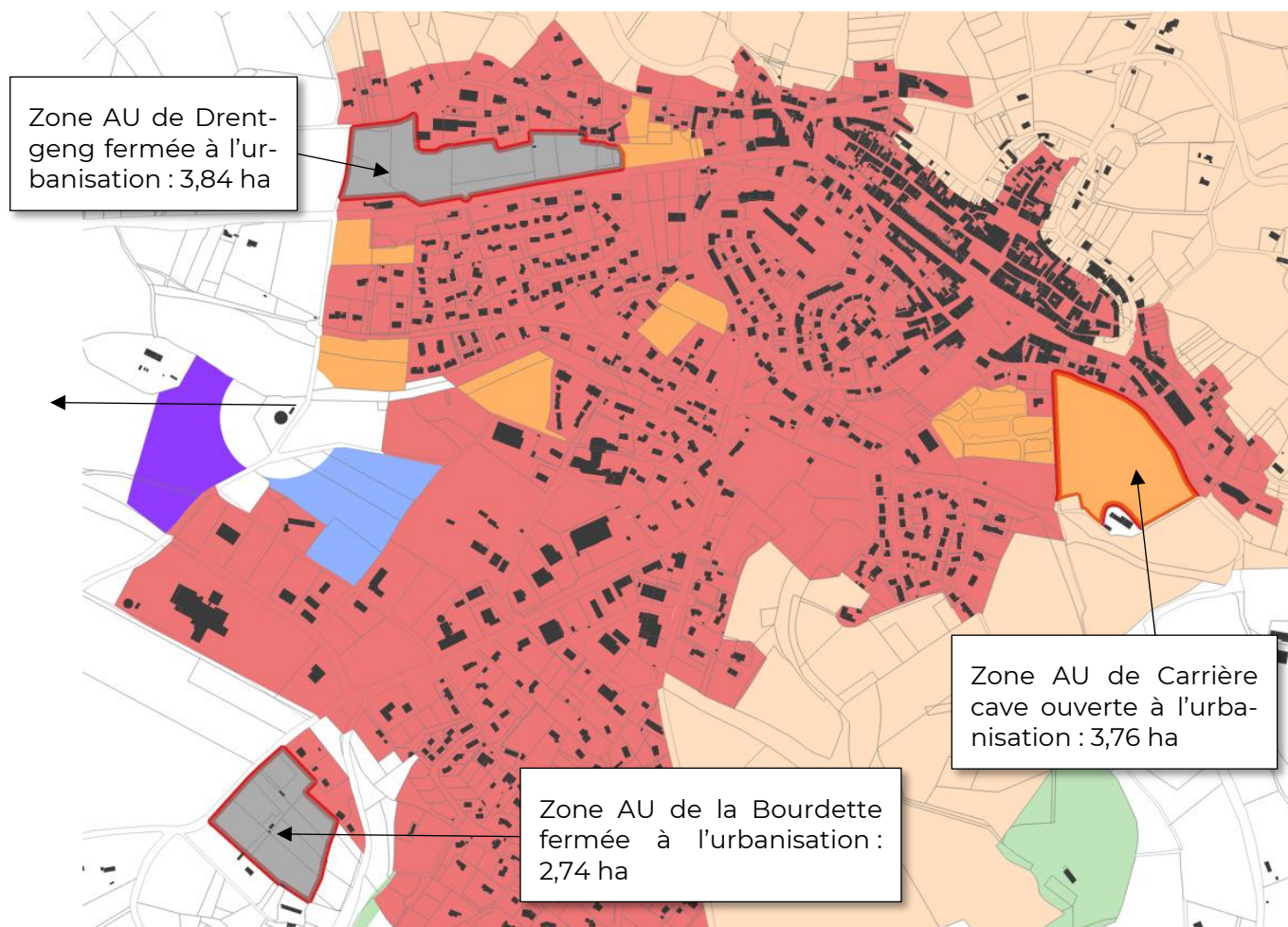
Toutefois, il convient de préciser que la zone AU était d'ores-et-déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU communal de Puylaurens approuvé le 23 janvier 2009 et sur un périmètre plus large (6,5 ha) que la zone AU fermée inscrite au PLU intercommunal approuvé en 2019 (3,8 ha). Le PLU intercommunal avait ainsi réduit la zone à urbanisation de 2,7 ha en la fermant à l'urbanisation. Le Sud de la zone avait même été reclassé en zone AP protégeant ainsi encore davantage la vocation agricole du secteur.



▲ **Extrait du zonage du PLU communal de Puylaurens approuvé en 2009**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du zonage du PLUi actuel approuvé en 2019**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du zonage du PLUi modifié

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- **L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**



Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'ouverture à l'urbanisation de la zone combinée à la fermeture de deux autres zones à l'urbanisation entraîne au contraire une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'avant la procédure de modification.

Avant la modification, 4,9 ha de surfaces sont identifiées en 2023 au registre parcellaire graphique étaient classées en zone ouverte à l'urbanisation sur les secteurs de la Bourdette et Drentgeng (voir ci-contre).

Après modification, 3,8 ha de surfaces sont identifiées en 2023 au registre parcellaire graphique étaient classées en zone ouverte à l'urbanisation sur le secteur de Carrière Cave. **Via la procédure de modification, 1,1 ha identifiés au registre parcellaire graphique sont ainsi fermés à l'urbanisation.**

Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. En effet, bien que le site soit positionné dans un corridor écologique de milieux boisés à préserver, l'OAP prévue décline des leviers permettant de préserver, voire renforcer la trame végétale du site : végétalisation des limites parcellaires, préservation des linéaires de végétation existant, préservation d'un espace de nature au sud, etc.

Plus globalement, les aménagements prévus permettent de favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations à venir, mais également de favoriser la bonne gestion des eaux pluviales. Les incidences induites sur les autres thématiques environnementales sont jugées négligeables.

■ L'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

Au regard des choix opérés par la collectivité, l'ouverture à l'urbanisation ne conduit pas à une consommation d'espace excessive. En effet, la zone AU de la Bourdette (2,74 ha) et une majeure partie de la zone AU de Drentgeng (3,8 ha) sont reclassées en zone AU0. En contre-partie, l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Carrière Cave concerne 2,8 ha. Ainsi, **au global, ce sont près de 2,8 ha qui sont fermés à l'urbanisation sur la commune de Puylaurens dans le cadre de la présente modification.**

■ L'ouverture à l'urbanisation ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements



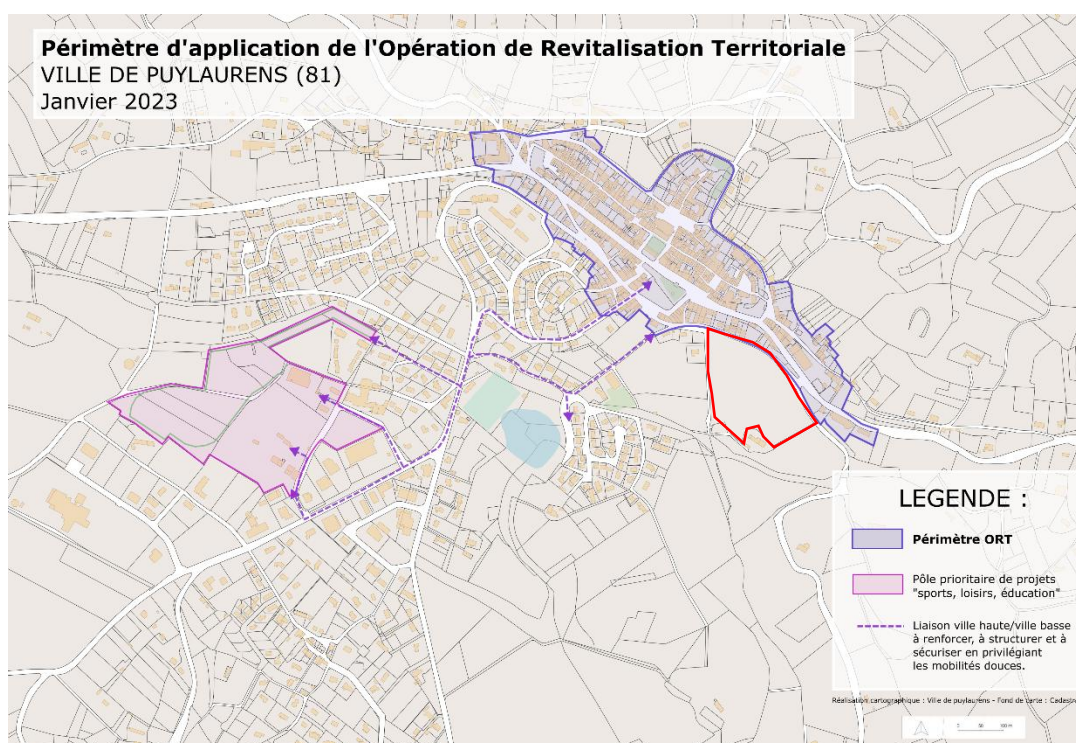
Au vu de sa localisation en continuité immédiate du centre-ville, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Carrière Cave aura un meilleur impact sur les déplacements en favorisant des déplacements de proximité par les modes doux. L'OAP proposée sur le secteur (cf. chapitre spécifique) inscrit un principe de cheminement piéton au cœur de la zone de manière à pouvoir se rendre aisément dans le centre-ville à pied. Par ailleurs, l'OAP inscrit des principes de desserte en voirie de manière à assurer un maillage en cohérence avec l'opération aménagée récemment à l'Ouest du secteur et en se raccordant au réseau viaire existant, en particulier sur la route d'En Bonheure à l'Est.

Les zones de Drentgeng et de la Bourdette sont quant à elles plus éloignées du centre-ville ce qui rendait moins aisé le recours à des alternatives à la voiture.

Via la procédure de modification, l'impact sur les flux de déplacements apparaît ainsi moindre qu'avant modification.

- **L'ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

En raison de sa localisation en continuité immédiate du centre-ville, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Carrière Cave**, conjuguée à la fermeture des zones de Drentgeng et de la Bourdette, **contribue à une répartition davantage équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**. Les ajustements opérés dans le cadre de la modification s'inscrivent pleinement dans la stratégie et les objectifs définis par la collectivité, et ses partenaires, dans le cadre de la convention d'ORT lié au dispositif **Petites Villes de Demain**. La zone ouverte à l'urbanisation est limitrophe du périmètre d'application de l'ORT (voir ci-dessous).



L'ambition de cette réorganisation du phasage d'ouverture à l'urbanisation sur Puylaurens vise ainsi à traduire les axes stratégiques du projet de territoire, et notamment de :

- Dynamiser et conforter l'activité économique du centre-ville
- Orienter l'organisation de la ville vers la structuration de pôles thématiques de services et d'équipements favorisant la vitalité du cœur de ville

II.9 - Ajustement des règles graphiques en zone urbaine

■ Dans la commune de Cambounet-sur-le-Sor

La commune de Cambounet-sur-le-Sor souhaite procéder à la modification des règles graphiques sur les parcelles cadastrées section B n° 1076, 1080, 1962, 1835, 1834.

La modification des règles graphiques concerne l'emprise au sol maximale au sein de deux secteurs :

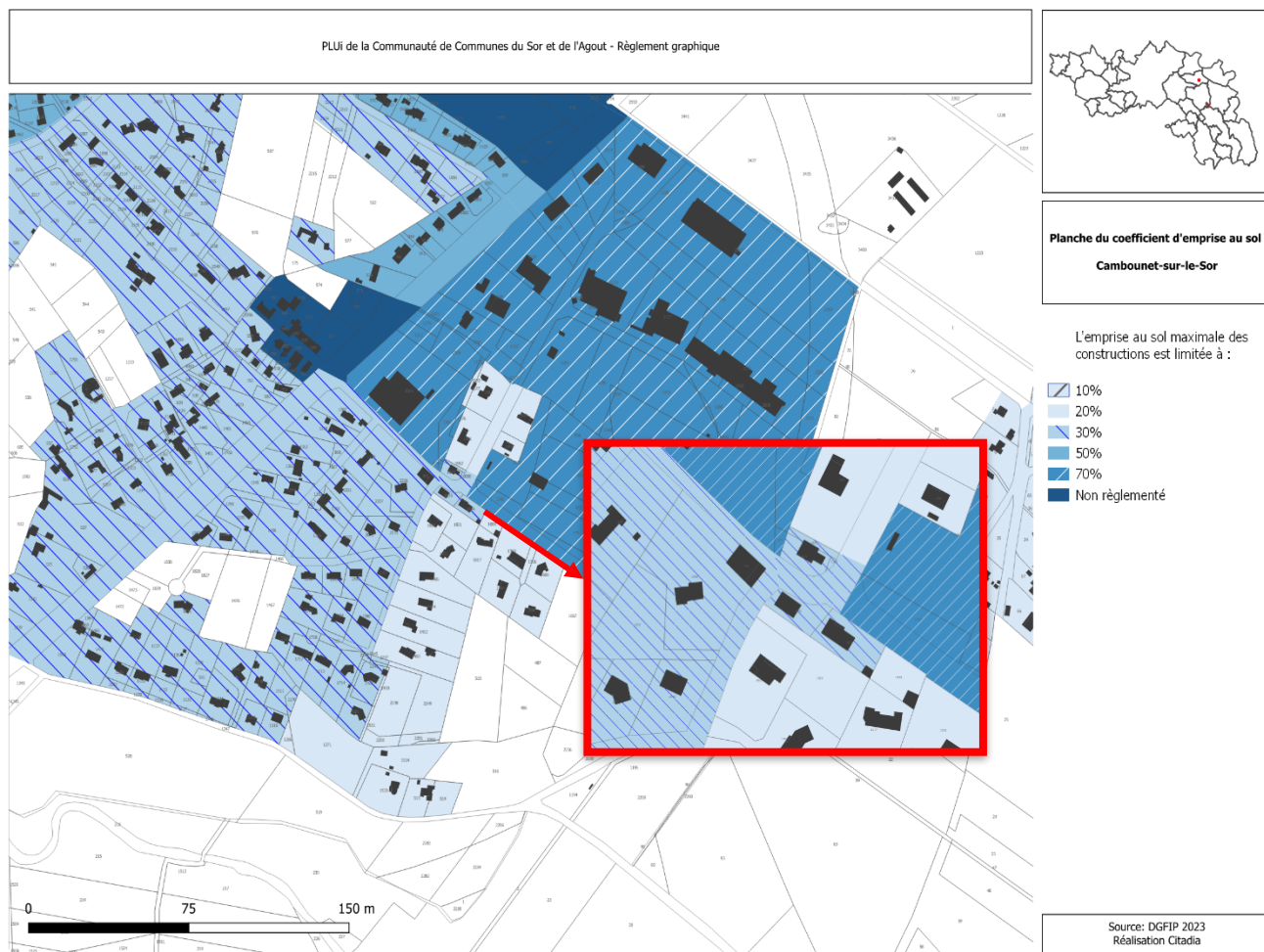
Le premier secteur se trouve à l'adresse 1 bis rue du Vieux Colombier. La commune souhaite modifier l'emprise au sol des parcelles cadastrées section B n° 1076, 1080, 1962, 1835, 1834. Sur ce secteur, l'emprise au sol est de 20 % et la commune souhaite la passer à 30%.

Les trois unités foncières qui sont placées sur les parcelles en question, dépassent déjà l'emprise au sol maximale actuellement prescrite dans le règlement graphique (20 %). De plus, à l'ouest du secteur que la commune souhaite modifier, l'emprise au sol est déjà règlementée à 30%. Ainsi, dans une logique de continuité et de cohérence avec la partie ouest du secteur et étant donné que l'emprise au sol des bâtiments existants excède les 20%, il est proposé de modifier l'emprise au sol des parcelles cadastrées section B n° 1076, 1080, 1962, 1835, 1834 en les passant de 20, à 30 %.



▲ Extrait du règlement graphique actuel

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



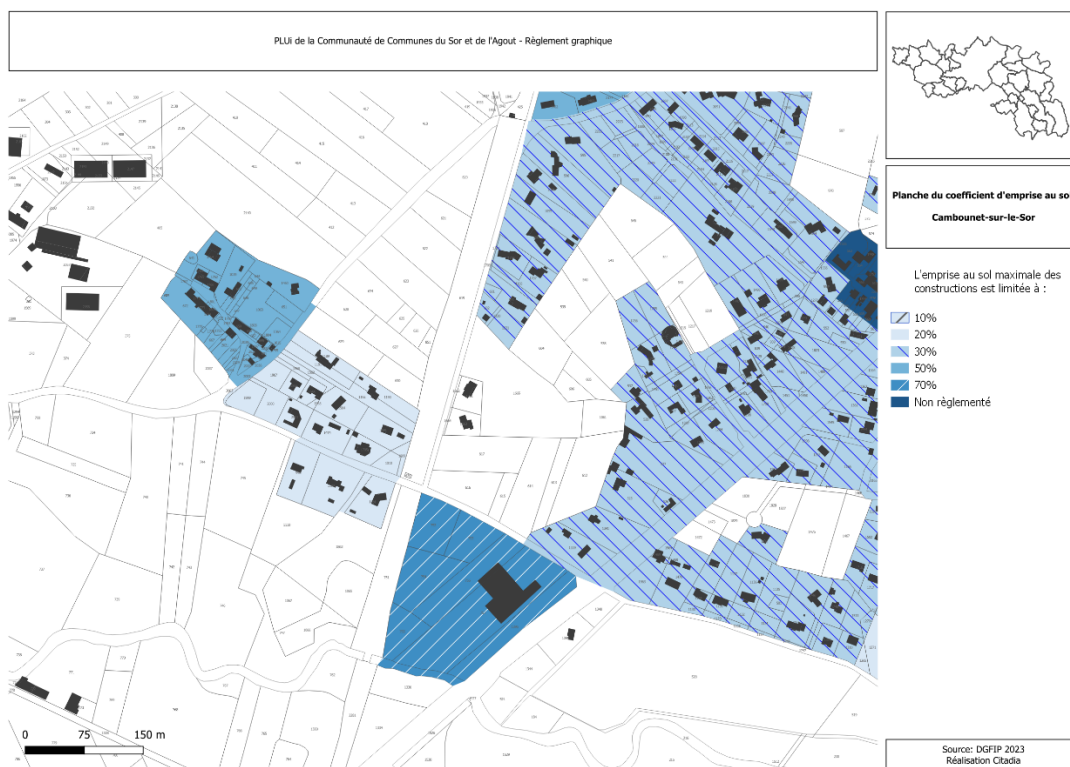
▲ Extrait du règlement graphique modifié
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Le second secteur se trouve à l'adresse 8 chemin de la Héronnière. La commune souhaite modifier l'emprise au sol des parcelles cadastrées section B n° 1862, 1189, 1009, 1109, 1861, 1562, 1563, 1705, 946, 1190, 1565, 1191, 1192, 1010, 1564, 1968, 1965, 1967, 1966, 1979, 1999, 2000, 2001, 2003.

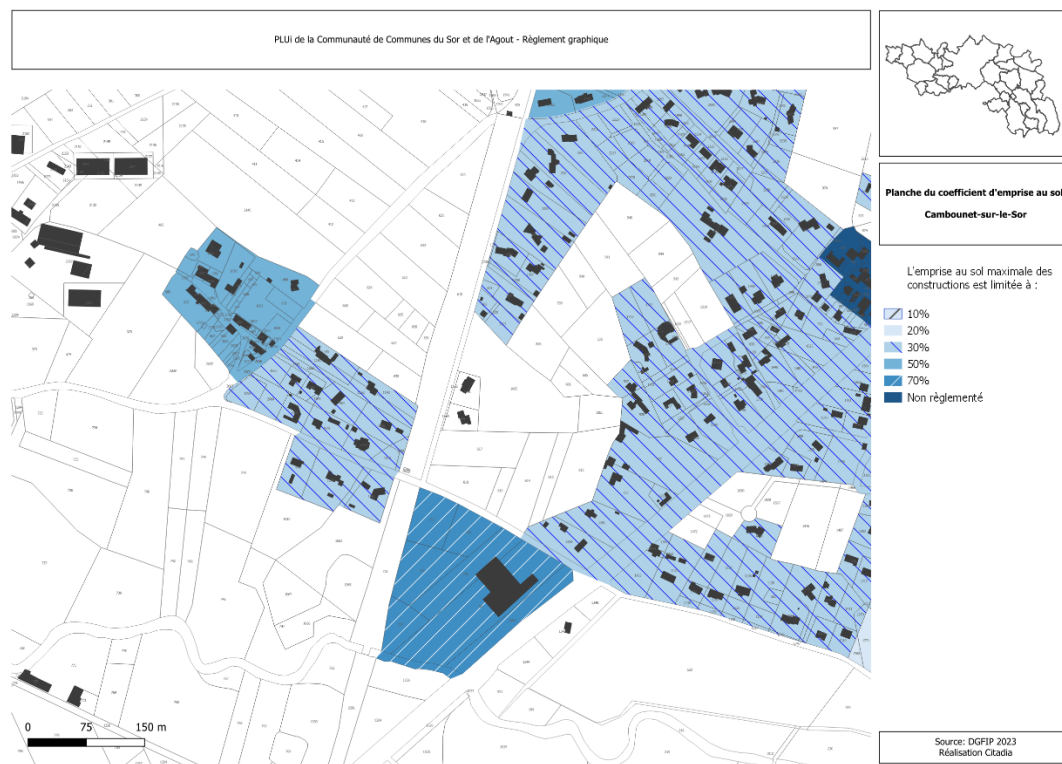
Actuellement, sur ce secteur, l'emprise au sol est limitée à 20 %.

Par ailleurs, le hameau historique qui se situe en continuité directe de ce secteur au nord, dispose d'une limitation de l'emprise au sol de l'ordre de 50%. De plus, ces deux secteurs se trouvent dans le zonage d'assainissement collectif ce qui en fait des secteurs prioritaires pour densifier.

Ainsi, dans une logique de continuité et de cohérence avec la partie ouest du secteur et étant donné que l'emprise au sol des bâtiments existants excède les 20%, il est proposé de modifier l'emprise au sol des parcelles cadastrées section B n° 1076, 1080, 1962, 1835, 1834 en les passant de 20, à 30 %.



▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



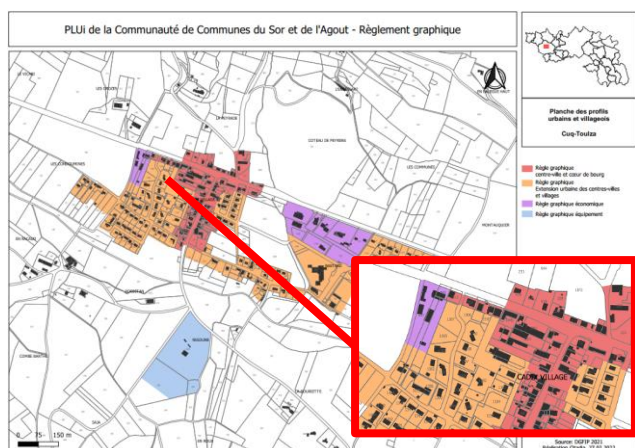
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Cuq-Toulza

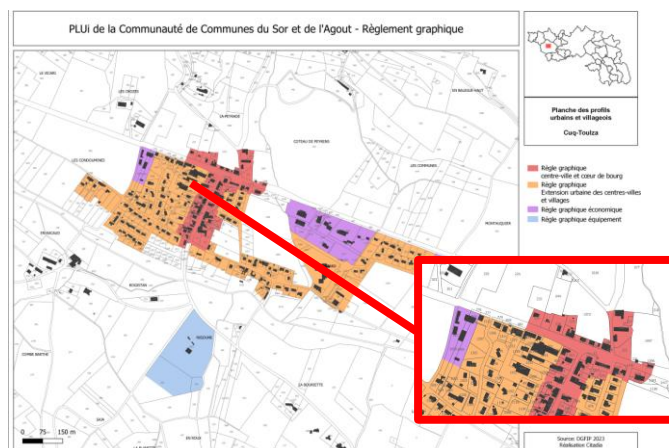
Secteur entrée de ville/ancienne scierie

La commune souhaite procéder à la modification des règles graphiques sur les parcelles E814, E1291, E1293, E1292, E1290, E7, E796, E1444, E1445, E863, E862, E752, E754, E1312, E796, E1289, E1288, E1252 et E16.

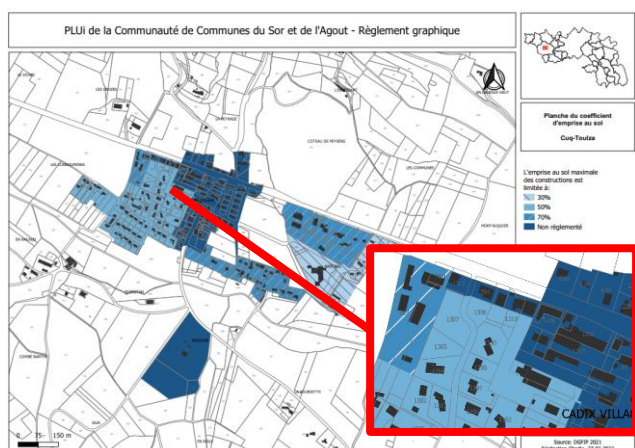
Dans le cadre de l'aménagement de l'ancienne scierie (parcelles E1291, 1293, 814, 1292 et 1290), la modification des règles graphiques porte sur le passage de règles de zones « centre-ville et cœur de bourg » en « Extension urbaine des centres-villes et villages » afin de porter l'ensemble du secteur d'entrée de ville de la commune autour de règles communes et cohérentes. Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont également mis en cohérence pour mettre l'ensemble du secteur concerné autour de règles communes et cohérentes. Ce sont ainsi les règles d'emprise au sol (« non réglementé » passant à 50% maximal), d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (« alignement ou retrait maximal de 5m » passant à 10m) et les règles par rapport aux limites séparatives (« une limite séparative ou en retrait 3m mini 10m maxi » à « Une ou deux limites séparatives) qui sont modifiées.



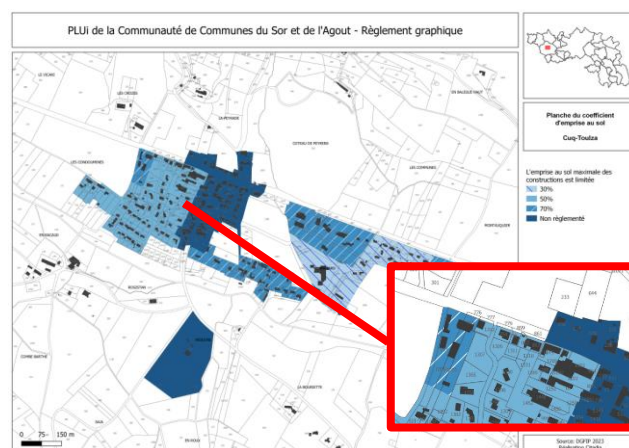
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



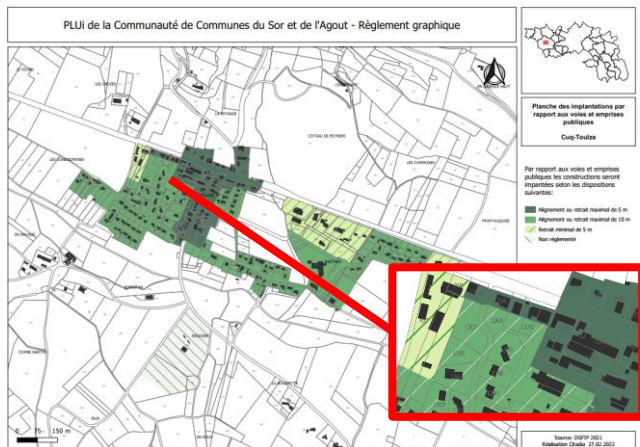
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



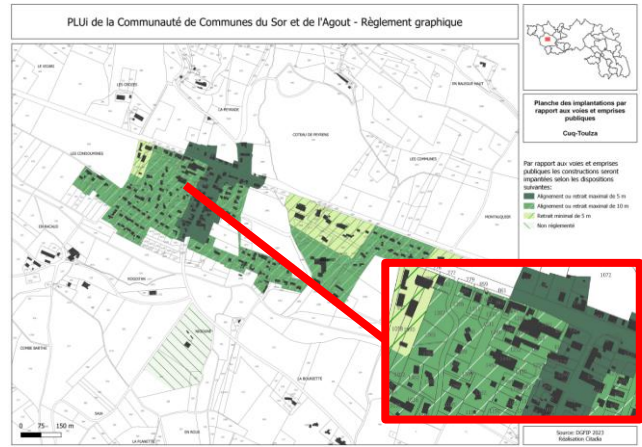
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



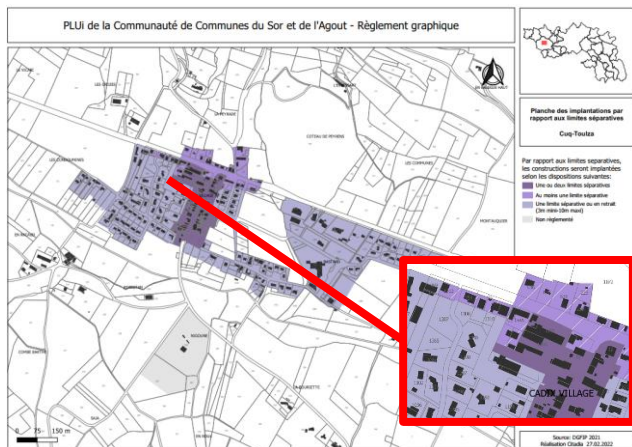
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



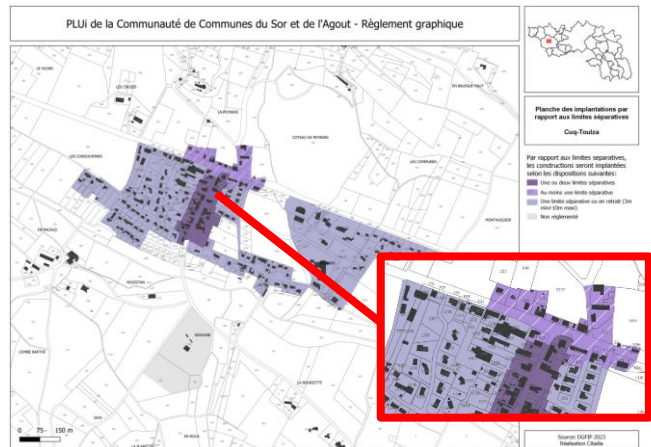
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



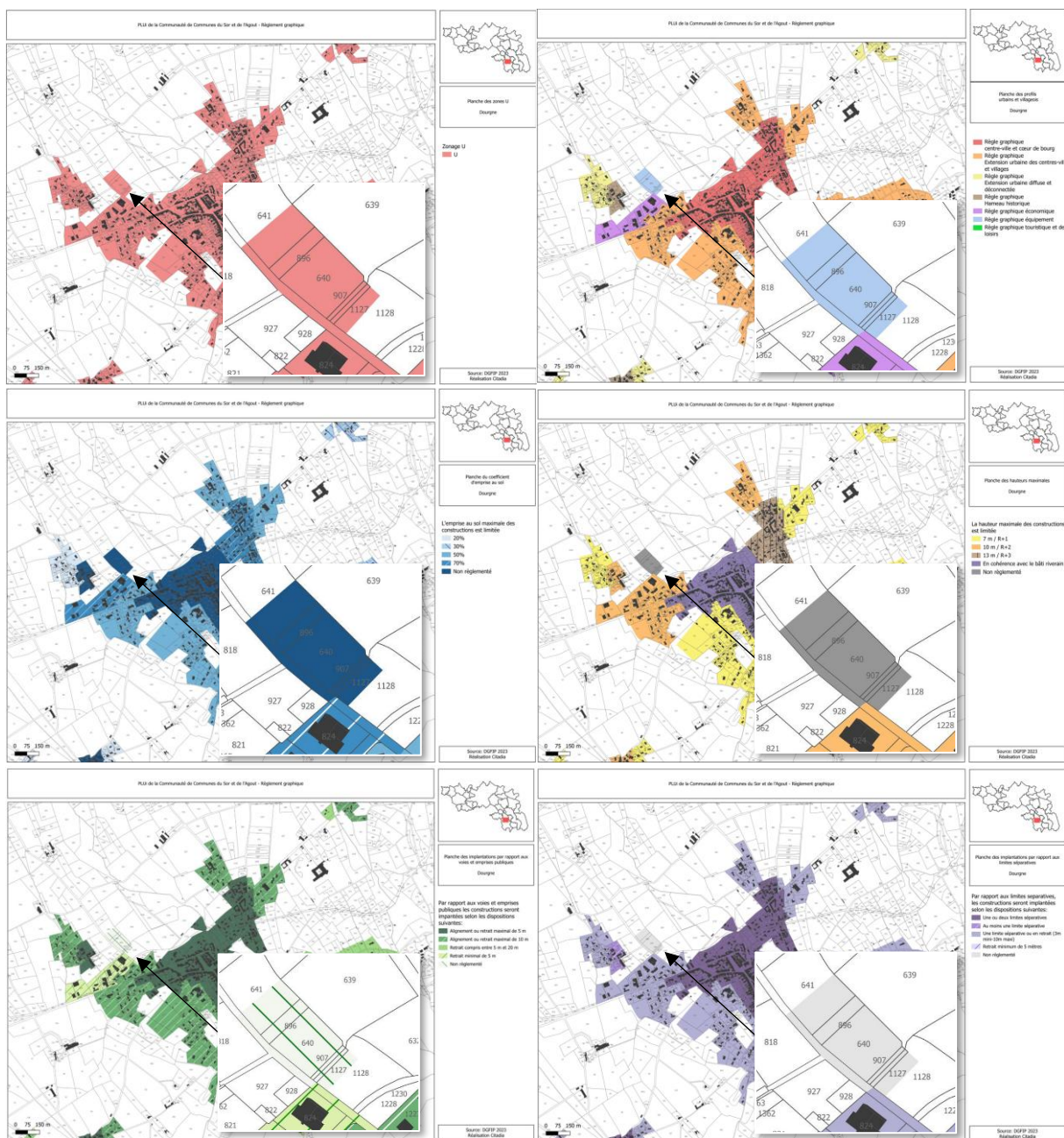
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- **Dans la commune de Dourgne**

Consécutivement aux ajustements de limites de zones U-AU (cf. chapitre spécifique) sur le secteur de Plo d'En Grave, les règles graphiques en zone U sont ajustées pour s'appliquer sur les périmètres modifiés.



▲ Extrait du règlement graphique actuel
(Citadiaz, PLUi de la CC de Sor et Agout)

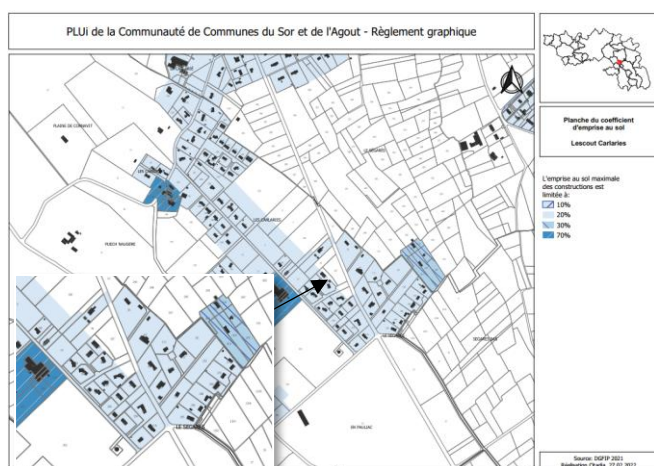


▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

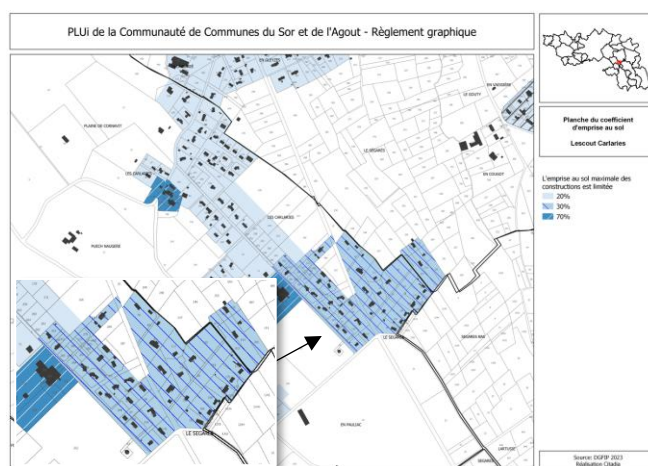
■ Dans la commune de Lescout

La commune souhaite procéder à la modification des règles d'emprise au sol sur le secteur de la Car-larié. Actuellement fixée à un maximum de 20%, cette limite crée des situations de blocage pour de nombreuses parcelles en raison de leur petite taille.

Afin de résoudre ces problèmes potentiels et de mettre en cohérence le secteur avec les constructions de la commune voisine de Soual, il est proposé de relever le pourcentage d'emprise au sol maximal à 30%. Ce changement porte ainsi sur les parcelles ZH 1, 18, 69, 70, 87, 89, 93, 97, 98, 100, 105, 106, 110, 111, 112, 113, 114, 153, 154, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 175, 176, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 189, 232, 235, 248, 249, 253, 254, 255, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 285, 286, 287, 288 et 289.



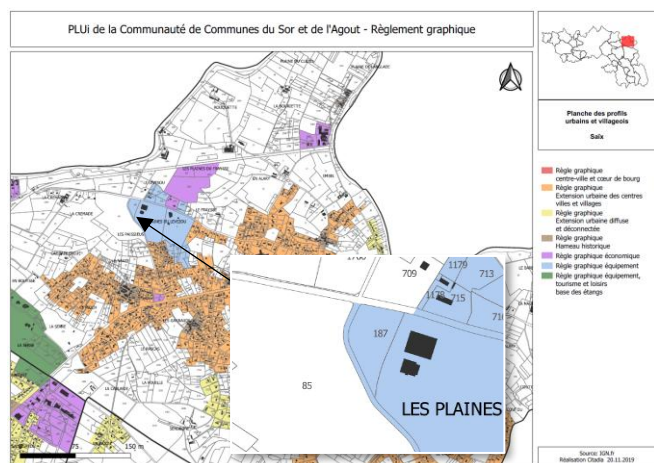
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



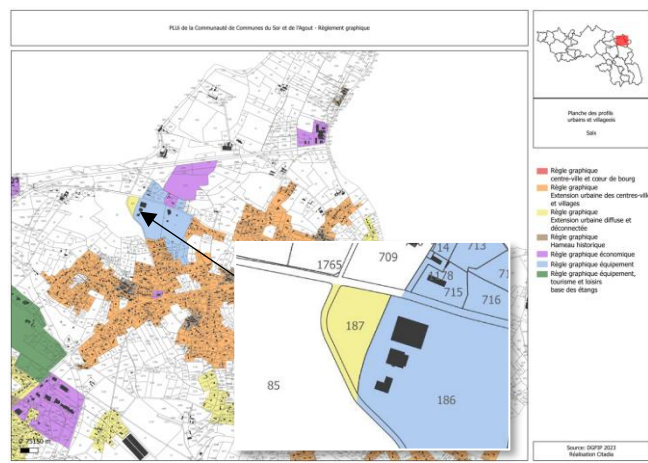
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Saïx

Sur la parcelle AE187 à Saïx, une modification de la règle graphique liée à la fonction urbaine est opérée en passant de « Equipement » à « Extension urbaine diffuse et déconnectée » de manière à permettre la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Les salles de sport privées relèvent de cette sous destination et le terrain doit accueillir ce type de projet (salle de sport pour pratique du padel). Les autres règles graphiques associées à la parcelle sont maintenues en l'état.



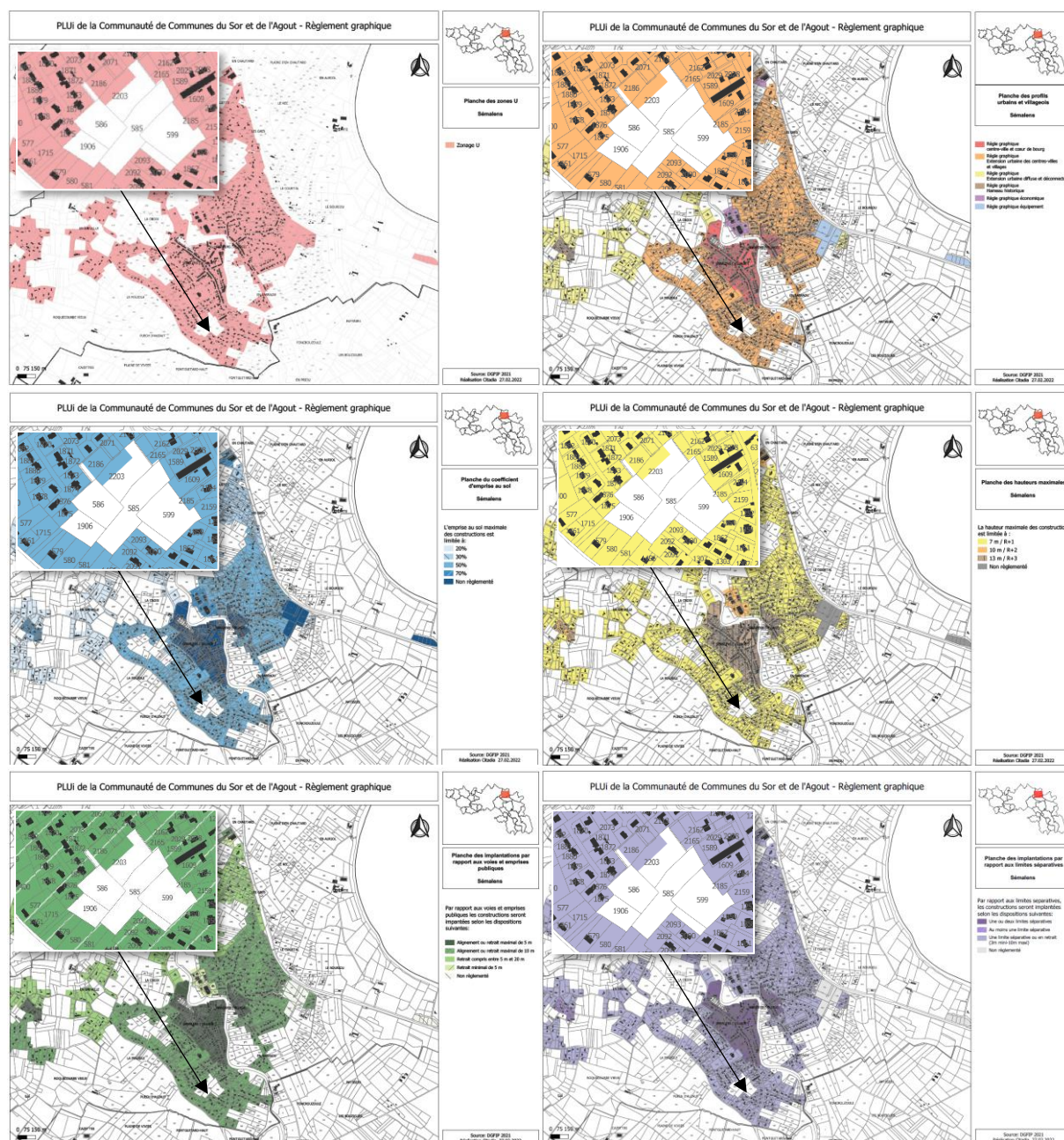
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



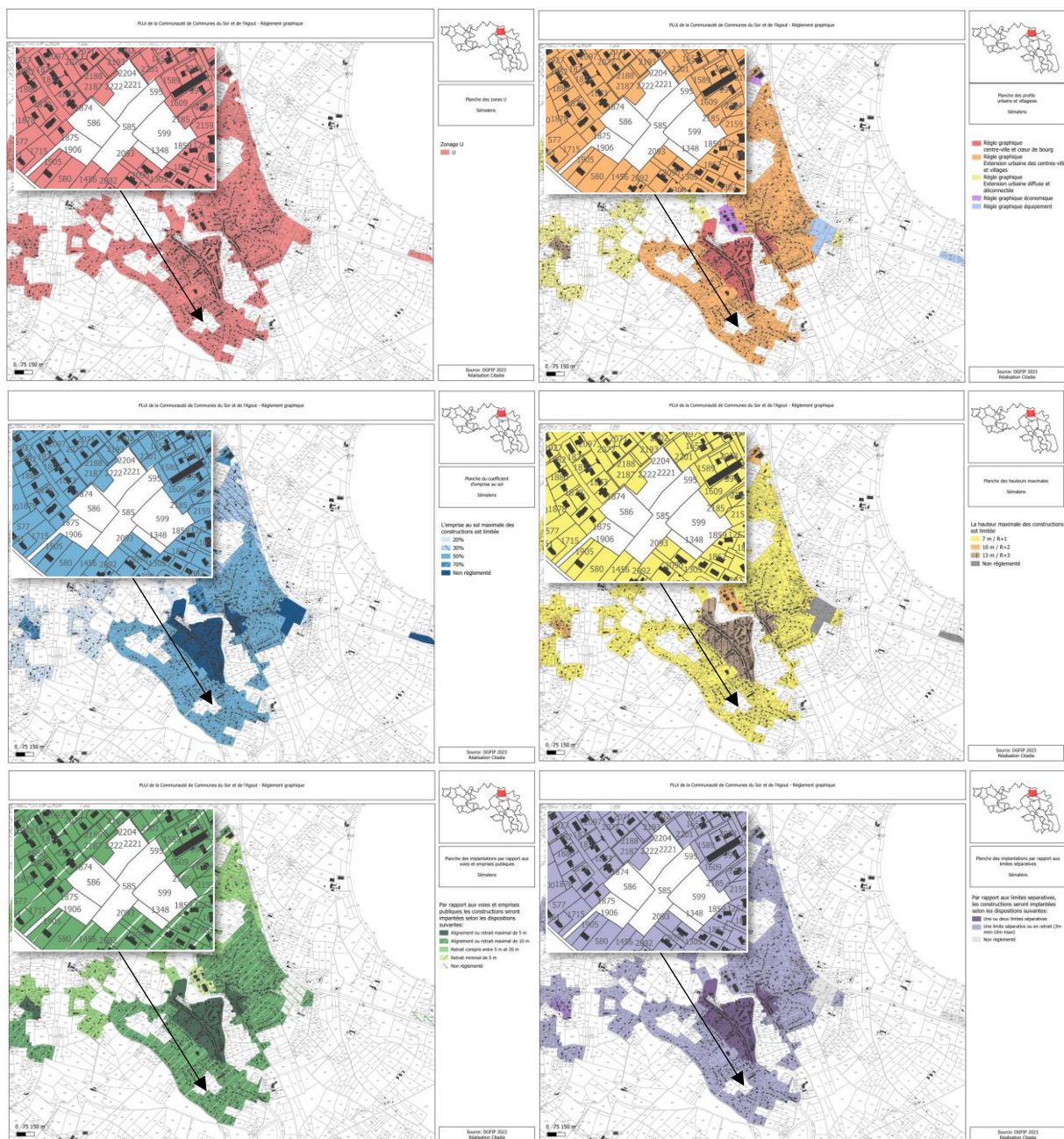
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Sémalens

Consécutivement à la modification des limites de zones U et AU sur le secteur de la Bourriette (cf. chapitre spécifique), les règles graphiques en zone U sont ajustées pour être applicables sur le périmètre modifié de la zone U.



▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Soual

Application des règles urbaines en lien avec l'OAP « l'Estep » ①

Consécutivement à la modification de l'OAP L'Estep, la parcelle A 1341 est reclassée de zone à urbaniser en zone U. Afin de rendre ce changement cohérent d'un point de vue réglementaire, les règles observées – dans le cadre du règlement graphique sur les parcelles U limitrophes – sont appliquées sur cette parcelle. Cela concerne ainsi les règles :

- Des zones U sur le secteur
- De fonction urbaine : « Extension urbaine diffuse et déconnectée »
- D'emprise au sol : 20%
- De hauteur : 7 m / R+1
- D'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Retrait compris entre 5 m et 20 m
- D'implantation par rapport aux limites séparatives : Une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)

Secteur de la plaine de Batjoul ②

La commune souhaite procéder à la modification des règles d'emprise au sol sur le secteur de la plaine de Batjoul. Situé entre deux secteurs à l'emprise au sol fixée à 30%, ce secteur connaît des difficultés du fait de sa limite maximale fixée à 10%.

Afin de lever les éventuelles situations de blocage et de rendre ce secteur cohérent au regard des autres, il est proposé de relever le pourcentage d'emprise au sol maximal à 30%.

Ce changement porte ainsi sur les parcelles D 421, 422, 423, 424, 425, 671, 746, 748, 1097, 1098, 1099, 1101, 1102, 1103, 1105, 1106, 1107, 1135, 1136, 1138 et 1139.

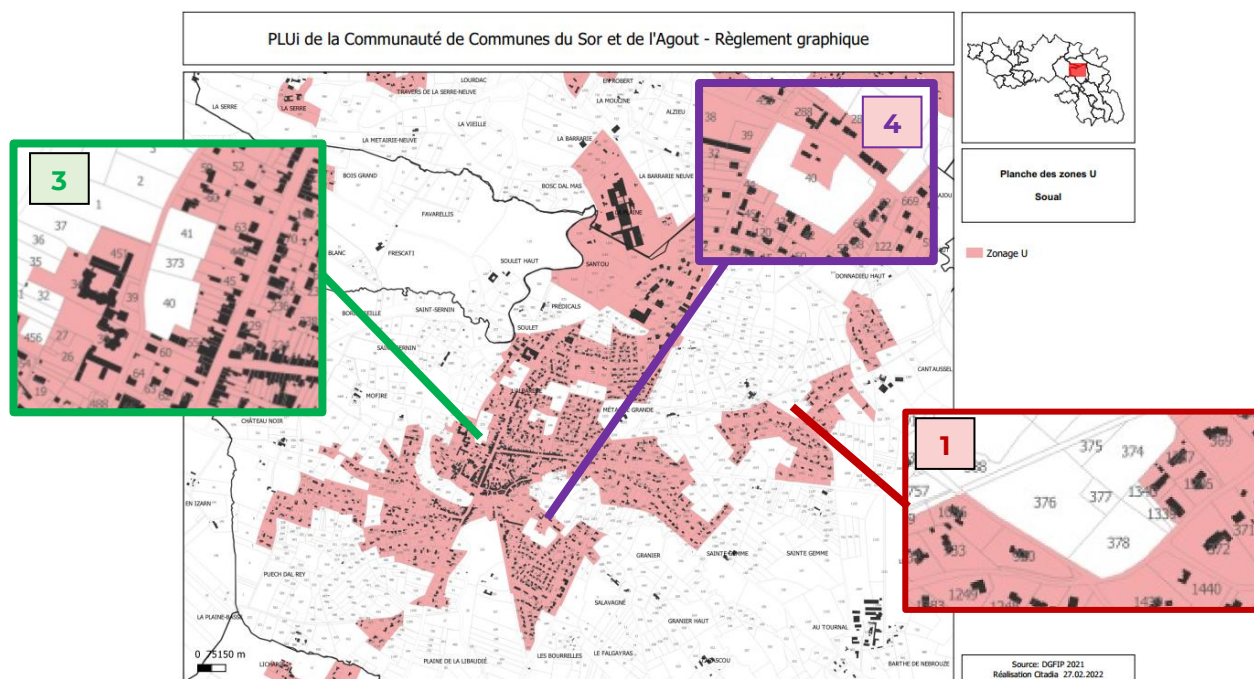
Application des règles urbaines en lien avec l'OAP « Soulet » ③

Consécutivement à la modification de l'OAP « Soulet », la parcelle AC 503 en AU est reclassée de zones à urbaniser à zone urbanisé. Afin de rendre ce changement cohérent d'un point de vue réglementaire, les règles observées – dans le cadre du règlement graphique sur les parcelles U limitrophes – sont appliquées sur ces deux parcelles. Cela concerne ainsi les règles :

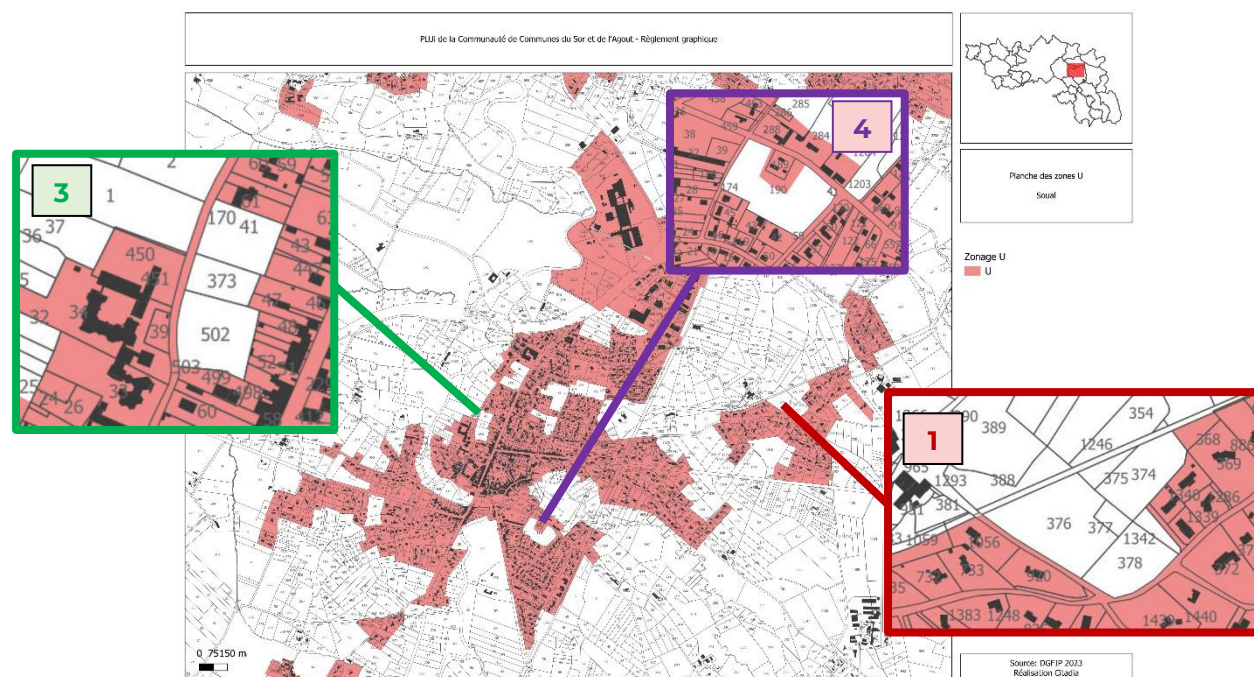
- Des zones U sur le secteur
- De fonction urbaine : « Centre-ville et cœur de bourg »
- D'emprise au sol : Non réglementée
- De hauteur : 13 m / R+3
- D'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Alignement ou retrait maximal de 5 m
- D'implantation par rapport aux limites séparatives : Une ou deux limites séparatives

Application des règles urbaines en lien avec l'OAP « Comméjarié » ④

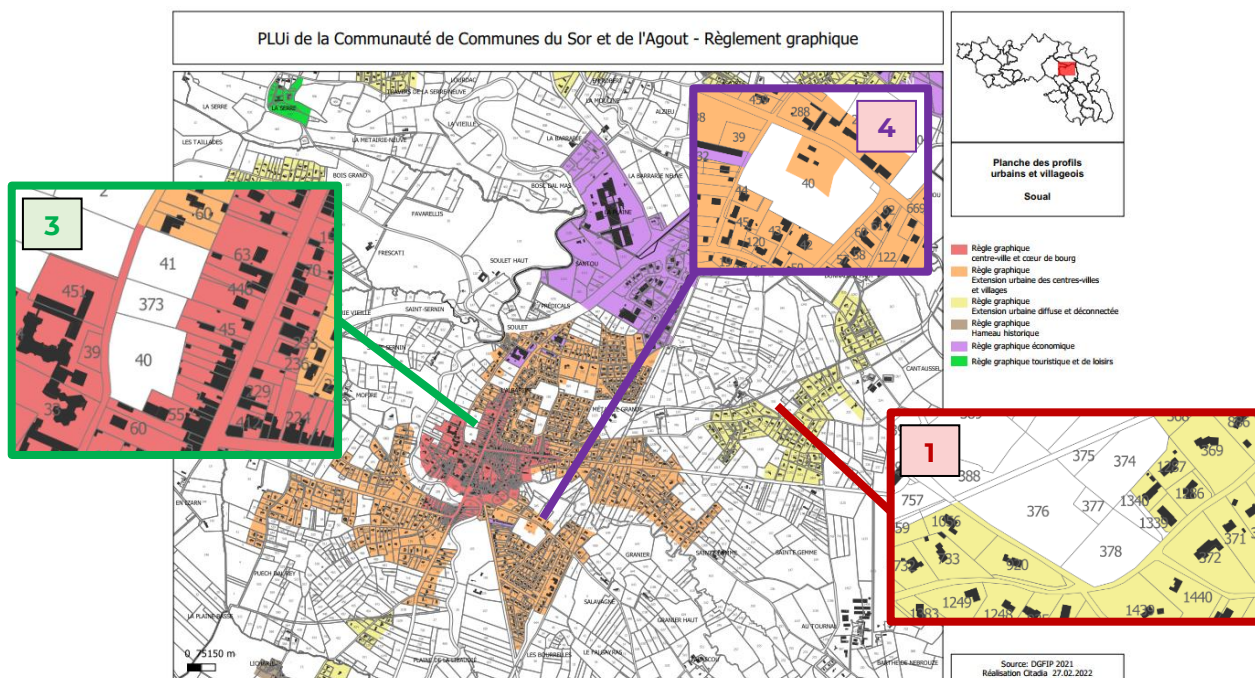
En lien avec les ajustements apportés au périmètre de la zone U-AU sur le secteur de Comméjarié, les règles graphiques sont adaptées pour correspondre au zonage modifié.



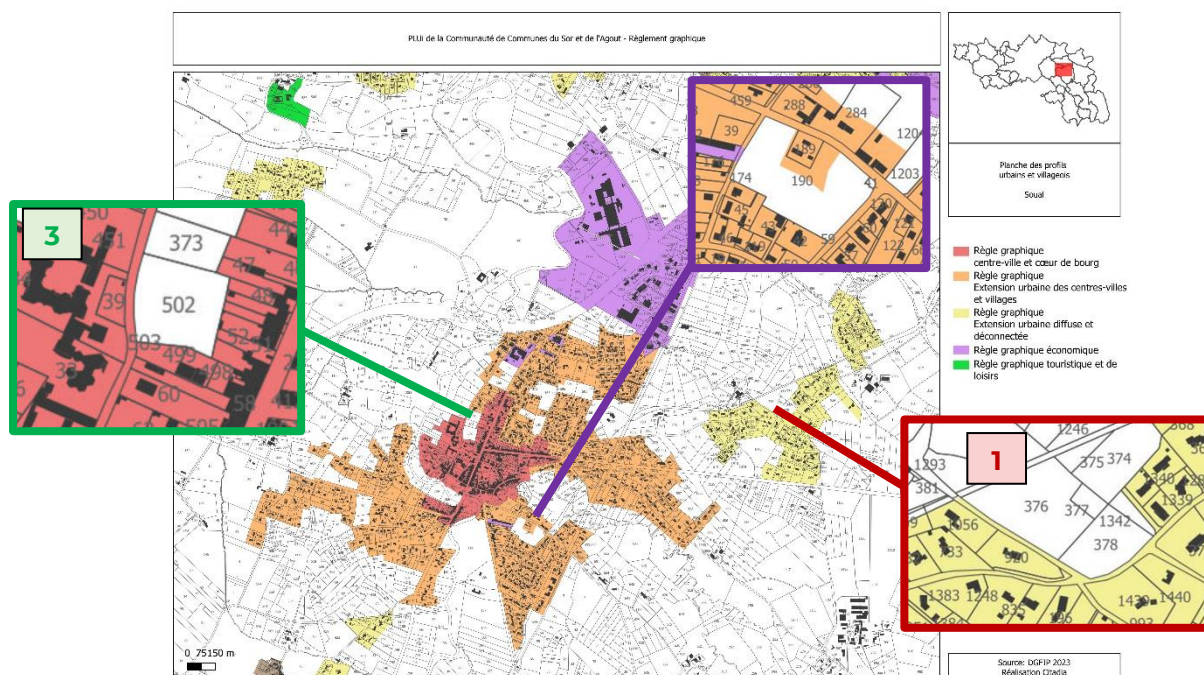
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



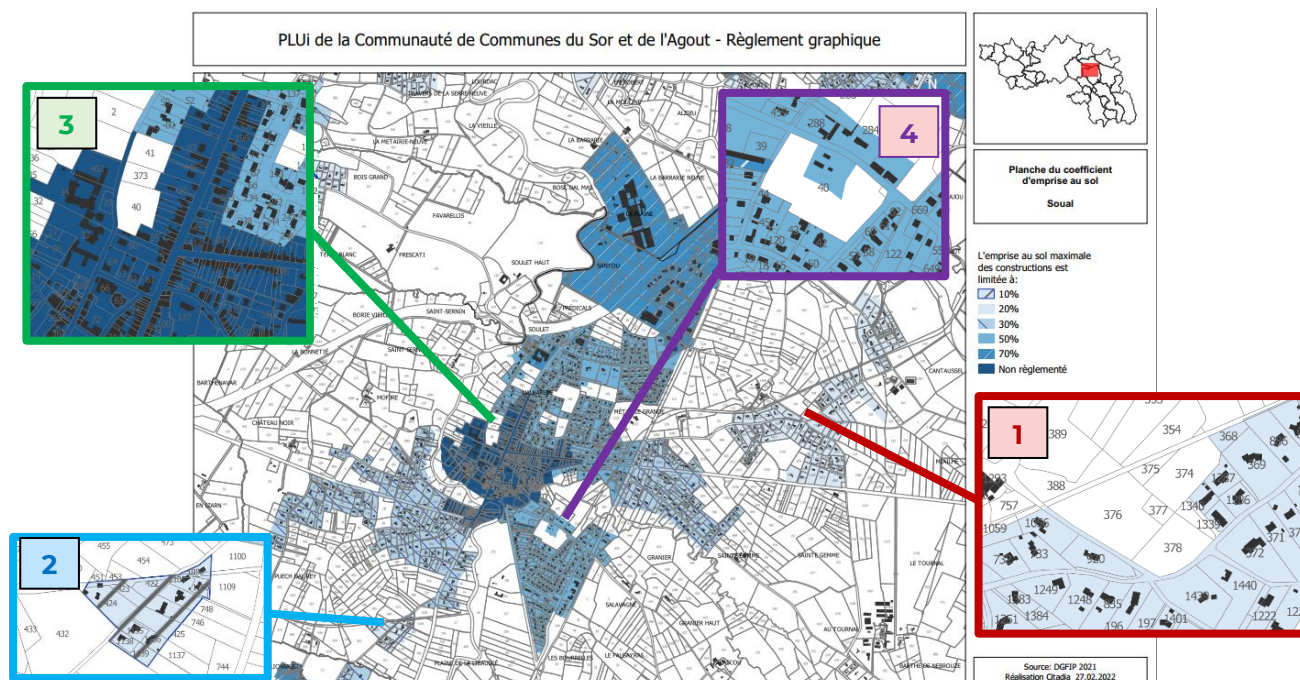
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



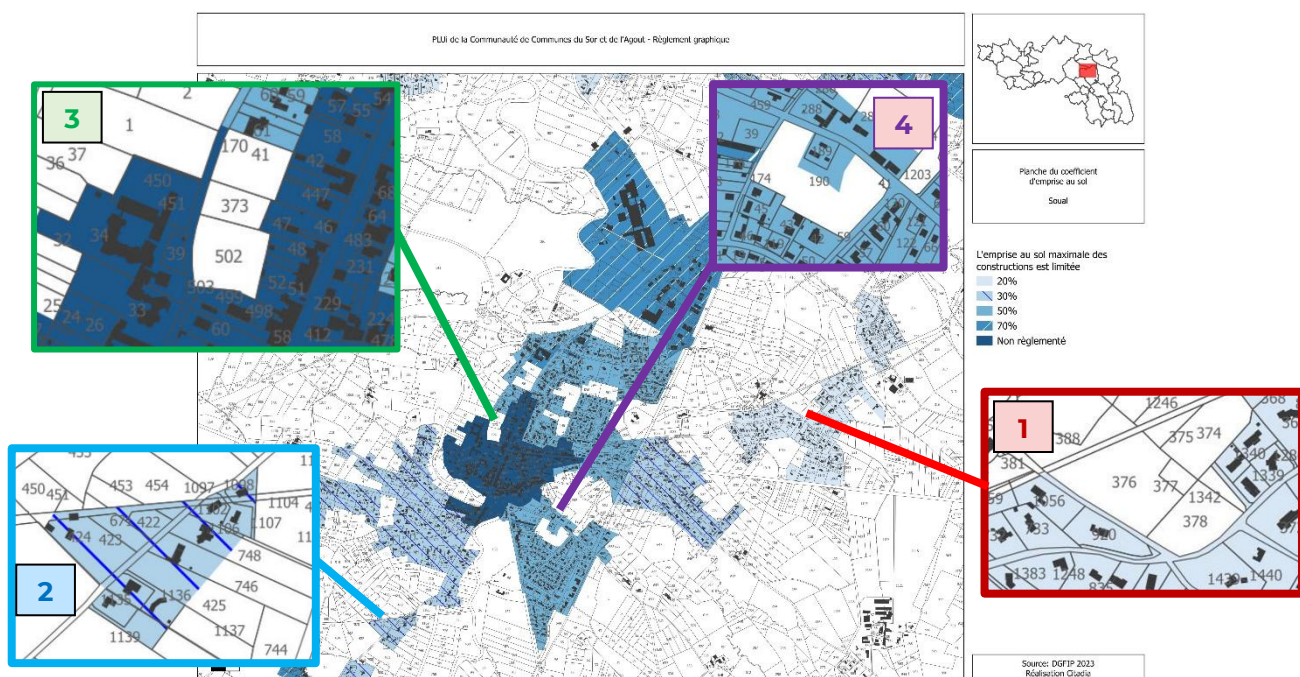
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



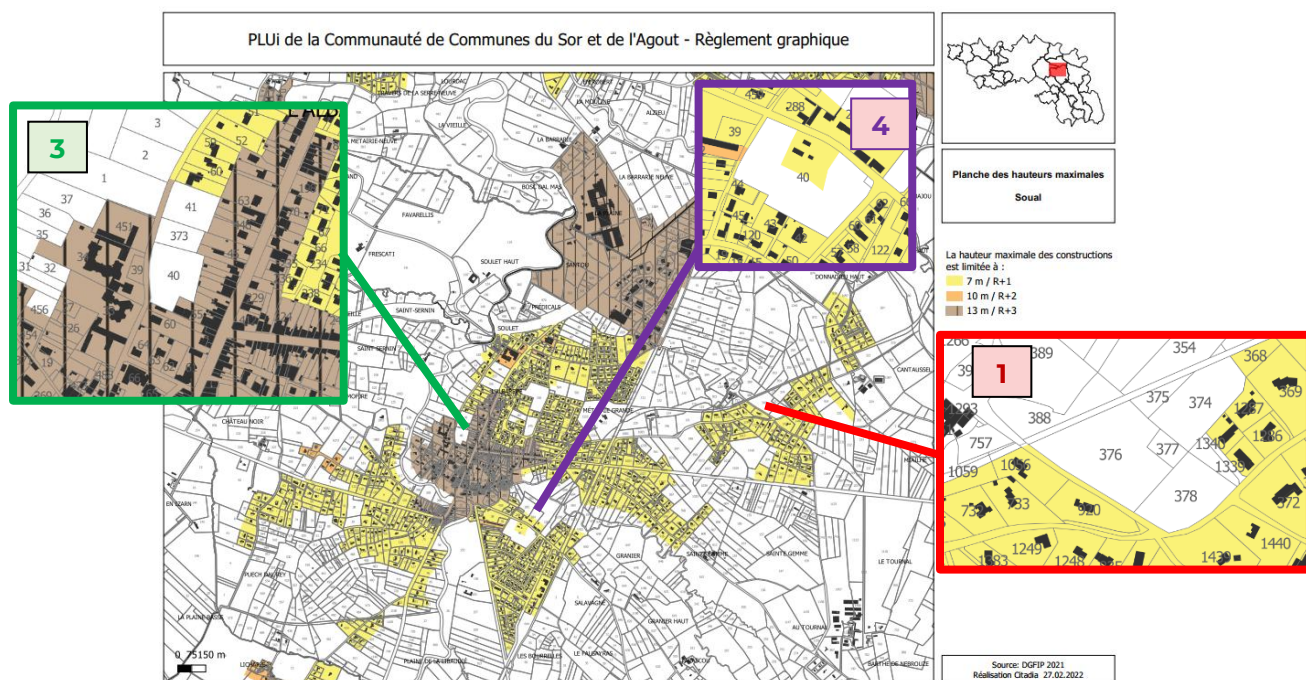
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



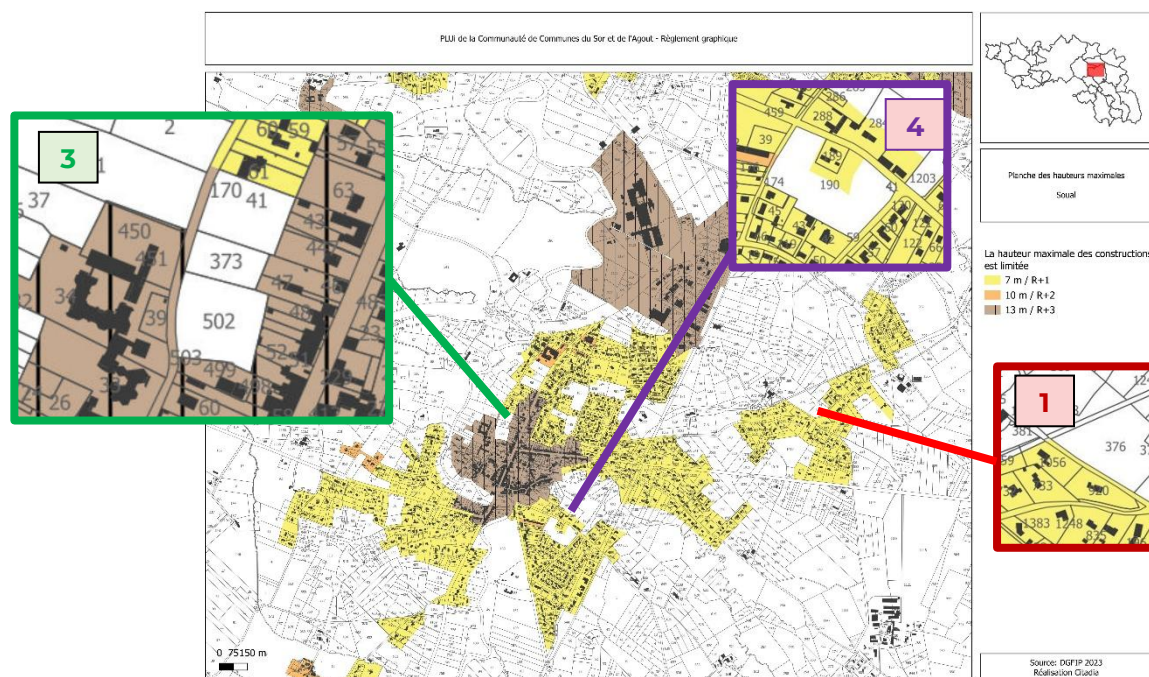
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



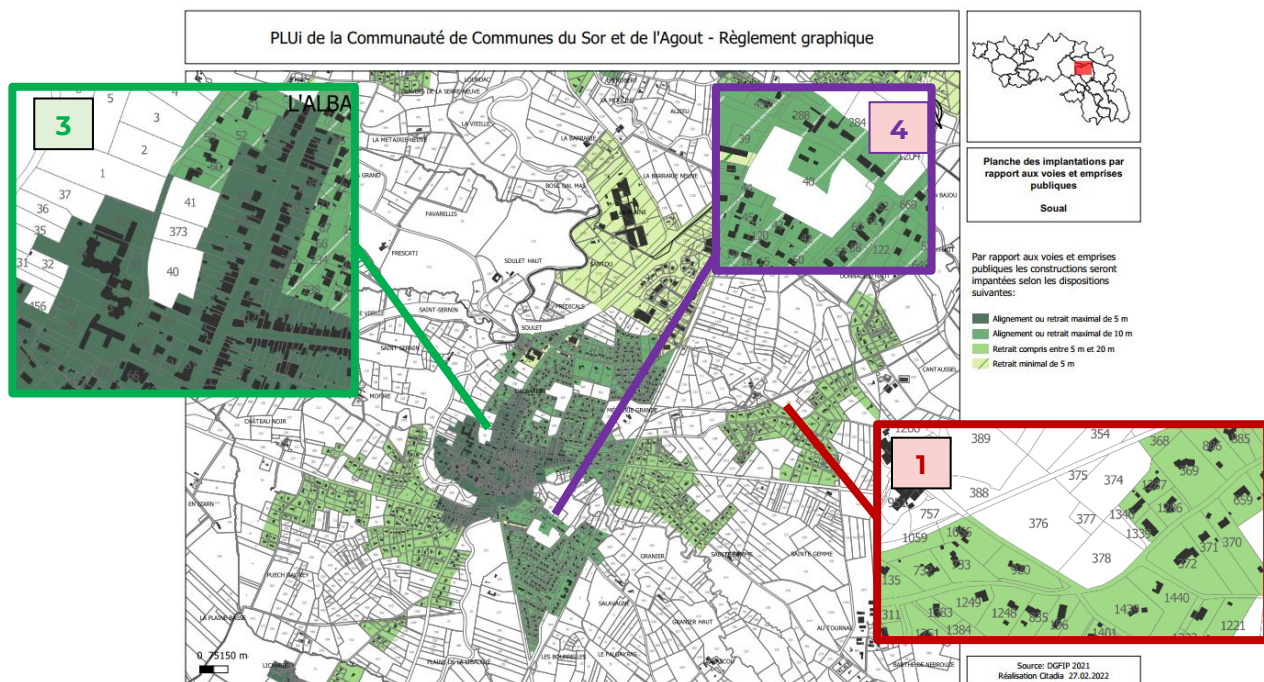
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



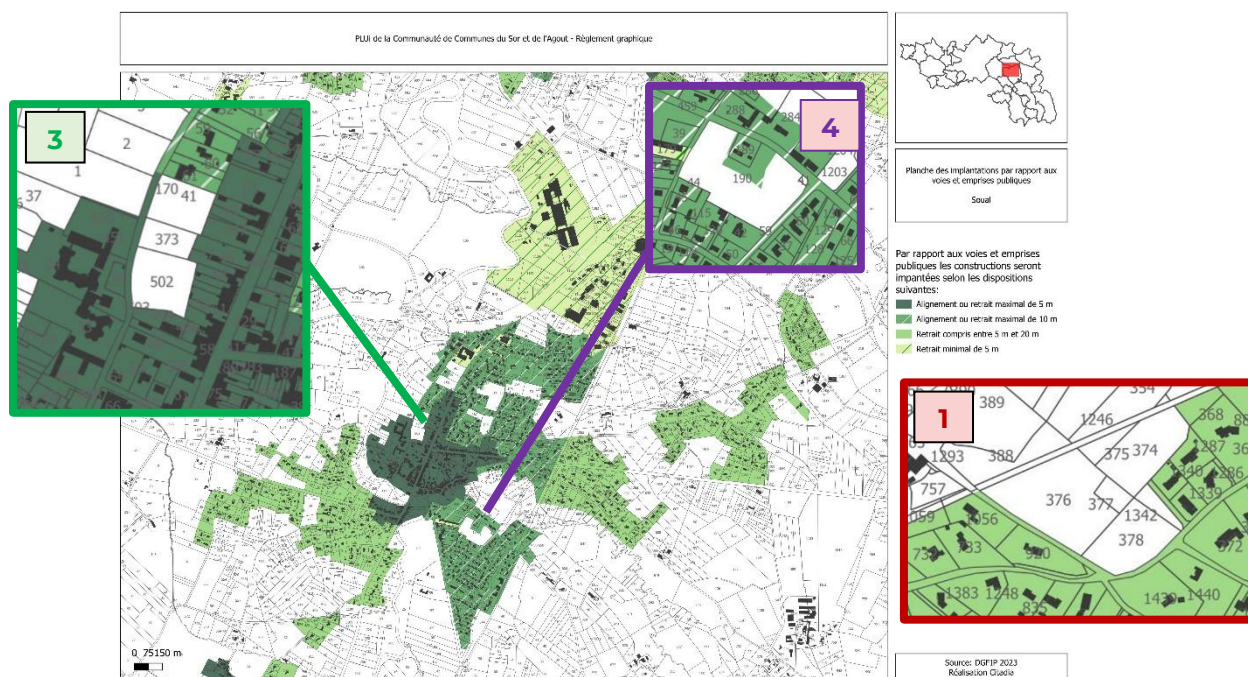
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



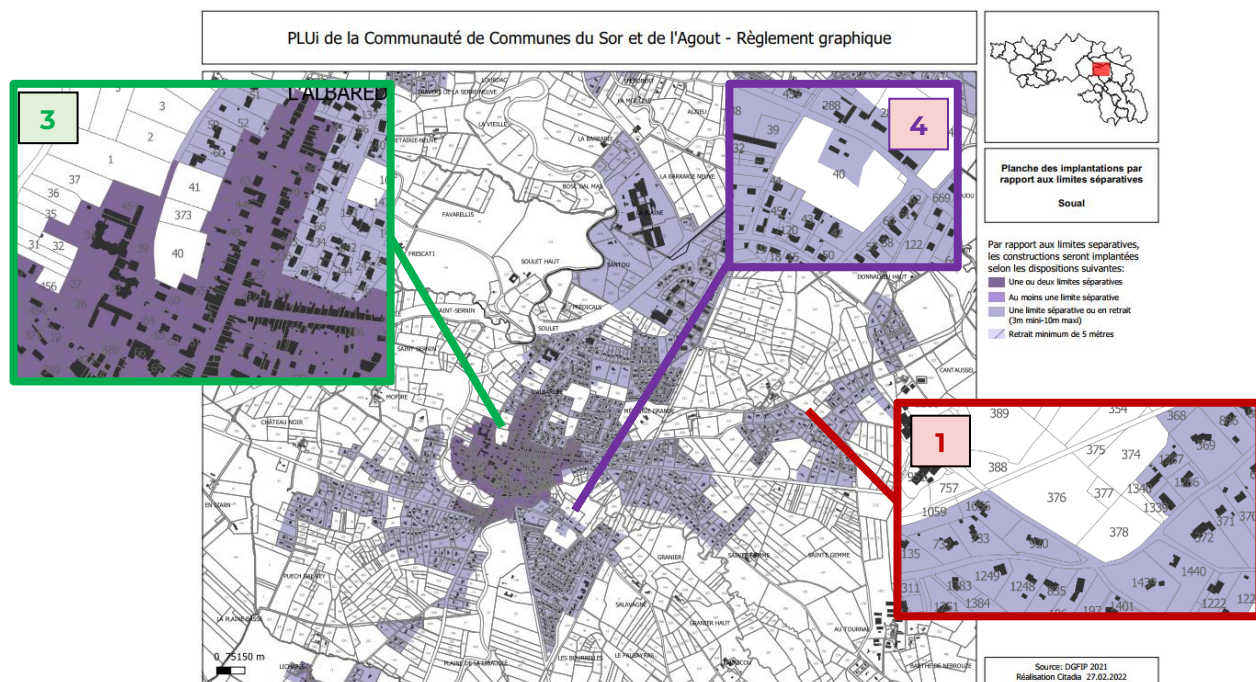
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



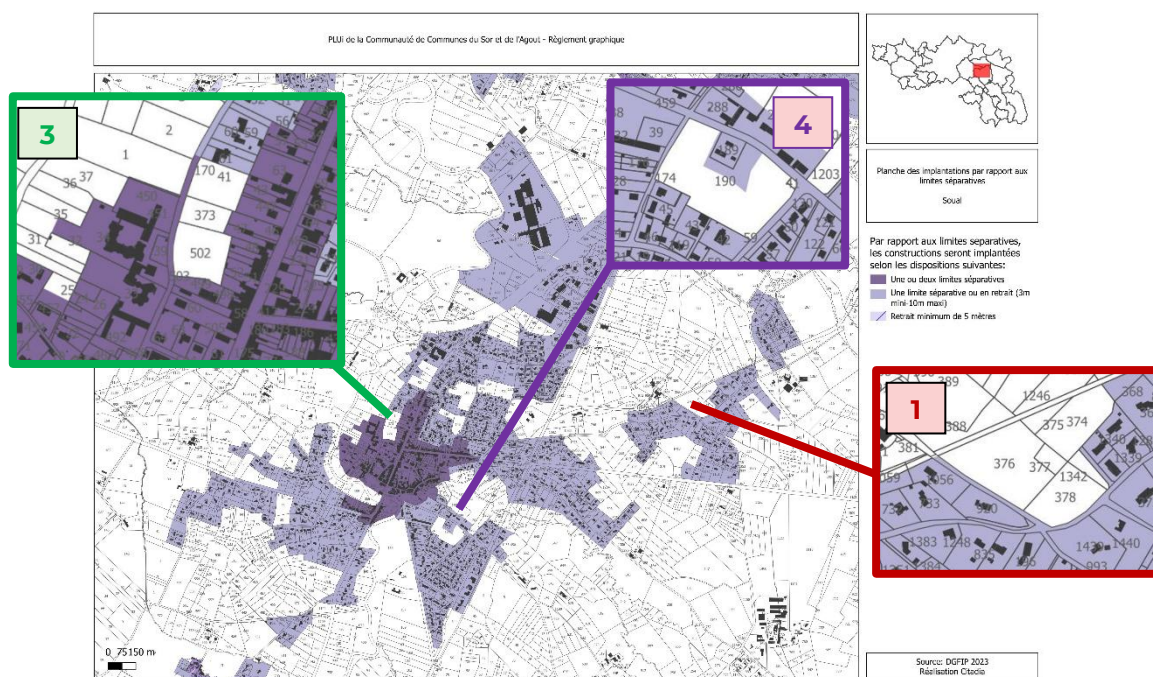
▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



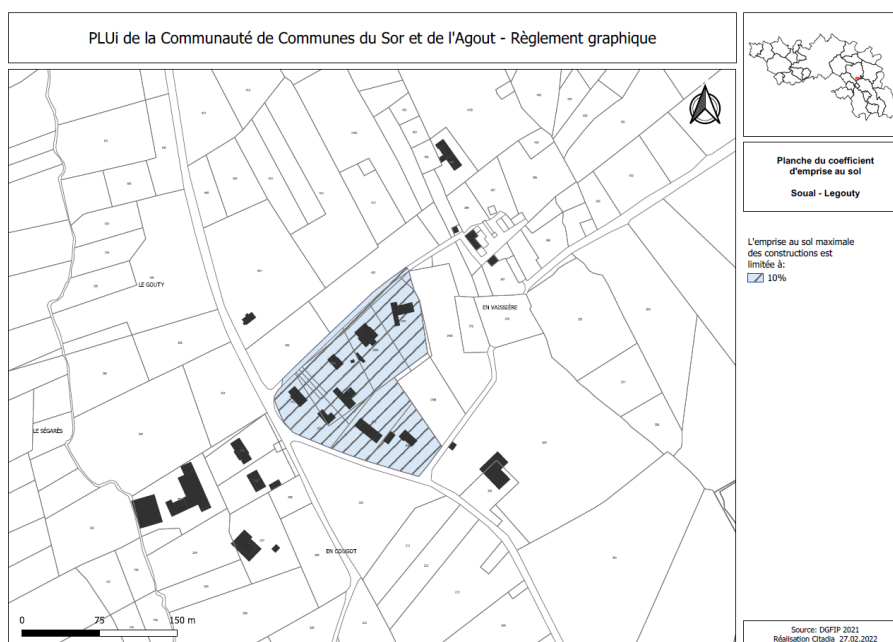
▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Secteur d'En Vaissière

La commune souhaite procéder à la modification des règles d'emprise au sol sur le secteur d'En Vaissière. Ce secteur connaît des difficultés du fait de sa limite maximale fixée à 10%.

Afin de lever les éventuelles situations de blocage et de rendre ce secteur cohérent au regard des autres, il est proposé de relever le pourcentage d'emprise au sol maximal à 30%.

Ce changement porte ainsi sur les parcelles B 858, 876, 1390, 1391, 1421, 1422, 1424, 1425



▲ **Extrait du règlement graphique actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du règlement graphique modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

II.10 - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

■ Bertre

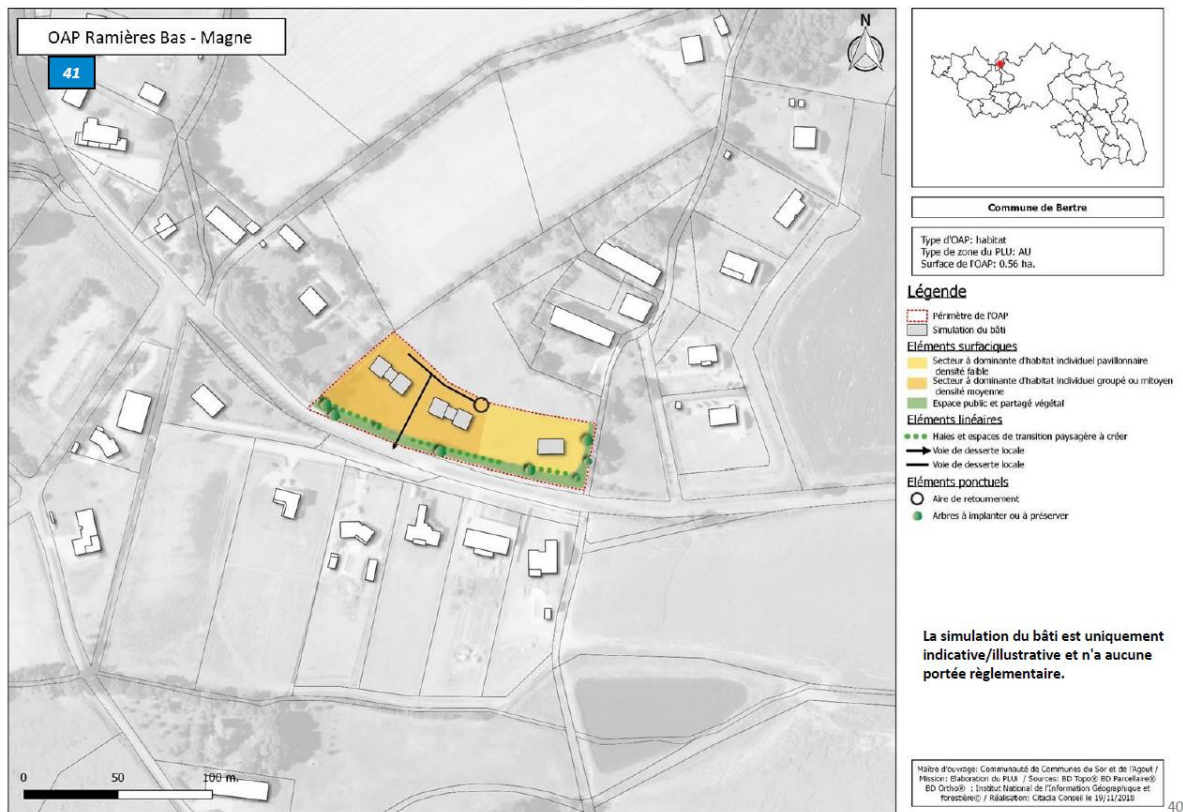
OAP « Ramières Bas - Magne »

Le village de Bertre comprend un secteur dont l'emplacement est stratégique en étant situé face à la mairie. Ces parcelles cadastrées A941, A942, A943, A944, A945, sont classées en zone U au PLUi et représentent une surface d'environ 1 ha. Les parcelles A944 et A945 sont par ailleurs concernées par un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un espace public / aire de stationnement.

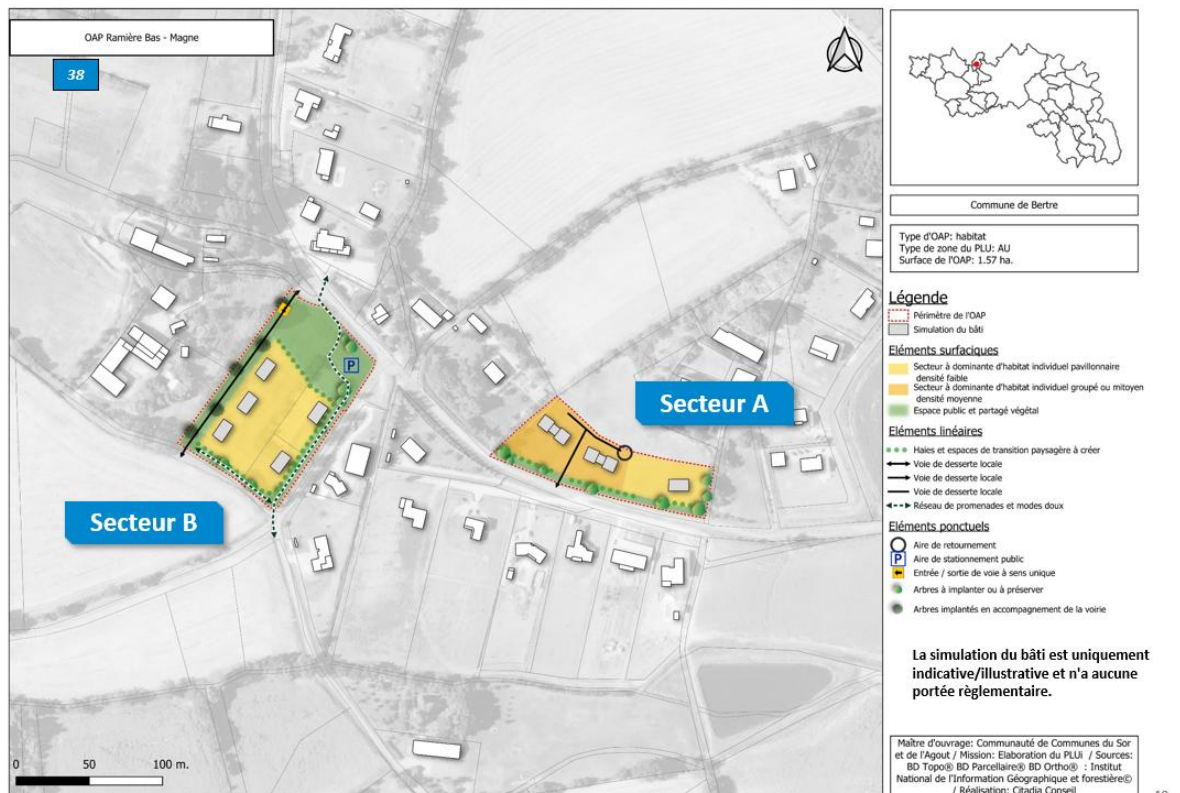
Afin de promouvoir un aménagement qualitatif du secteur, la collectivité souhaite réaliser une OAP. L'objectif est notamment de :

- Promouvoir des constructions autonomes en termes de production et consommation énergétique
- Favoriser la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des pelouses et jardins
- Disposer de parkings ombragés et végétalisés
- D'installer un parcours de santé, une aire de pique-nique, un théâtre de verdure
- Créer un cheminement transversal reliant la mairie vers l'église à d'autres cheminements existants
- Dissocier la voirie du cheminement piétonnier.

L'OAP « Ramières Bas – Magne » est ainsi modifiée par l'intégration de ce nouveau secteur, identifié B. Le secteur d'ores-et-déjà matérialisé dans l'OAP devient le secteur A. Les éléments de programmation sont ajustés en conséquence. Les chapitres de l'OAP liés aux principes patrimoniaux et paysagers, à l'adaptation au changement climatique, à la desserte des terrains par les voies et aux besoins en matière de stationnement sont ajustés de manière spécifique au secteur A et au secteur B pour répondre aux objectifs mentionnés plus haut.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne
Nbre de lgts	1 à 2	3 à 6
Densité nette	6 à 13	21 à 32

- Il est attendu 4 à 8 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 7 à 14 logements par hectare.
- Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 1 et 2 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 4 à 7 lgt/ha)
 - entre 3 et 6 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 21 à 32 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation actuels (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

▲ Extrait des principes d'adaptation au changement climatique actuels (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une bande végétalisée sera créée le long de la D12 pour limiter les nuisances.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

▲ Extrait des principes patrimoniaux et paysagers actuels (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

	Secteur		
	A	B	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	1 à 2	3 à 6	4 à 6
Densité nette	6 à 13	21 à 32	8 à 12

- Il est attendu 8 à 14 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 8 à 15 logements par hectare.
- Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 5 et 7 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 6 à 12 lgt/ha)
 - entre 3 et 6 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 21 à 32 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation modifiés (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.
- De plus, sur le secteur N, une autonomie des constructions sera recherchée en matière de production et consommation énergétique (chauffage solaire, ...).

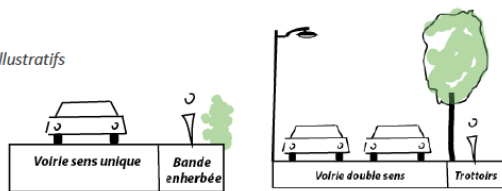
▲ Extrait des principes d'adaptation au changement climatique modifiés (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une bande végétalisée sera créée le long de la D12 pour limiter les nuisances.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- De plus sur le secteur B, un espace public végétalisé sera aménagé (concerné par un emplacement réservé). Cet espace partagé pourra comporter un parcours de santé avec des zones ombragées utiles aux randonneurs, une aire de pique nique, un théâtre de verdure, une aire de stationnement ...

▲ Extrait des principes patrimoniaux et paysagers modifiés (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- L'opération sera desservie par une voirie interne et par une aire de retournement.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Les trottoirs sont à éviter, une zone 30 est à privilégier. Elles ont vocation à être mixtes pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



▲ Extrait des principes de desserte par les voies actuels

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70 m² de surface plancher
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.

▲ Extrait des principes de stationnement actuels

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

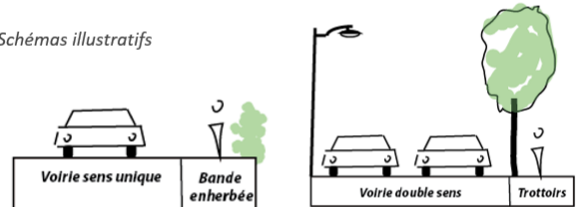
■ Dans la commune de Cambounet-sur-le-Sor

OAP de « Lavergne »

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de cette OAP sont revues pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

- L'opération sera desservie par une voirie interne et par une aire de retournement.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Les trottoirs sont à éviter, une zone 30 est à privilégier. Elles ont vocation à être mixtes pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



- De plus, sur le secteur A, il convient de garantir les meilleures conditions de visibilité et de sécurité possibles au droit de la RD12
- De plus, sur le secteur B,
 - un cheminement doux transversal sera à minima aménagé de manière à permettre de relier la mairie et l'église et d'autres cheminements existants
 - La voirie de desserte résidentielle sera dissociée du cheminement doux.
 - Les accès sont à privilégier sur le chemin d'Enguilet ou l'impasse Ramière

▲ Extrait des principes de desserte par les voies modifiés

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70 m² de surface plancher
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.
- De plus, sur le secteur B, les espaces de stationnement seront ombragés et végétalisés.

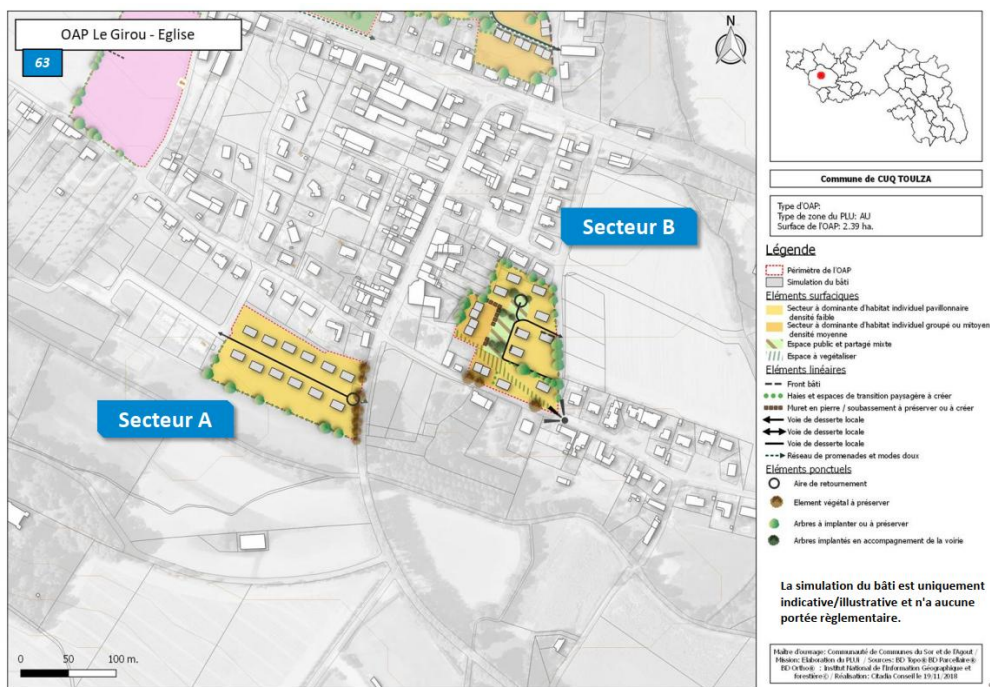
▲ Extrait des principes de stationnement modifiés

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

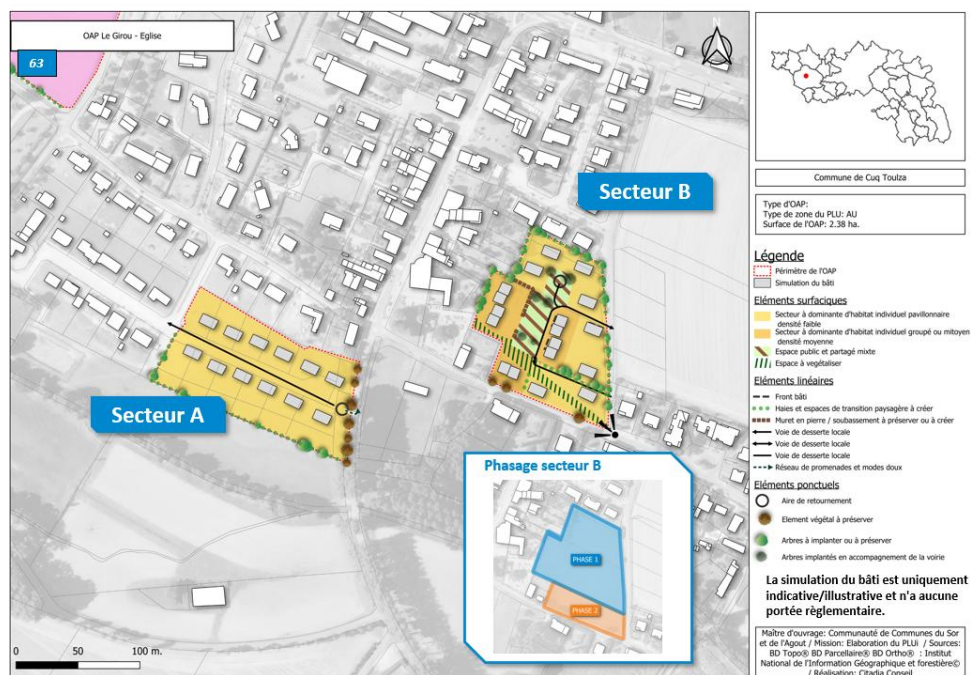
■ Dans la commune de Cuq-Toulza

OAP « le Girou-Eglise, secteur B »

Afin de rendre le schéma d'OAP plus opérationnel et en lien avec les réalités du terrain, il est proposé d'organiser cette OAP en deux phases : une première phase avec les parcelles E70, E76, E77 et E78 et une seconde phase avec la parcelle E69. Les sorties des voies seront sur la rue du Rigoulet.



▲ Extrait du schéma d'OAP actuel (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du schéma d'OAP modifié (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Le principe de voirie est légèrement ajusté pour être situé pour partie sur la phase 2. Concernant la desserte des terrains par les voies, il est également précisé qu'aucune connexion ne sera réalisée sur la rue Aristide Briand.

Secteur B	L'opération sera desservie par une nouvelle voirie créée. Celle-ci sera en double sens et se connectera à la rue Aristide Briand et à la rue de Rigoulet. Une aire de retournement sera prévue sur l'espace public afin de desservir les constructions situées au nord du secteur. Cette aire fera partie de l'aménagement générale de la place et devra reprendre un vocabulaire rural.		

▲ **Extrait de la desserte des terrains par les voies de l'OAP actuelle**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Secteur B	L'opération sera desservie par une nouvelle voirie créée. Celle-ci sera en double sens et se connectera à la rue de Rigoulet. Aucune connexion ne sera réalisée sur la rue Aristide Briand. Une aire de retournement sera prévue sur l'espace public afin de desservir les constructions situées au nord du secteur. Cette aire fera partie de l'aménagement générale de la place et devra reprendre un vocabulaire rural.		

▲ **Extrait de la desserte des terrains par les voies de l'OAP modifiée**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Ce changement entraîne l'ajout d'éléments supplémentaires dans la programmation du secteur : la production de « logements individuels pavillonnaires de faible densité » et de « logement individuel groupé de densité moyenne » ont été répartis dans les deux phases en retravaillant également les densités prévues initialement en proposant un peu plus d'habitat individuel groupé autour de l'espace public. Ces ajustements aboutissent à une production un peu plus importante de logements et une densité légèrement augmentée.

	Secteur		
	A	B	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est privilégié une opération d'aménagement par secteur.		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de densité moyenne
Nbre de lgts	10 à 14	7 à 9	4 à 8
Densité nette	9 à 12	12 à 18	15 à 30

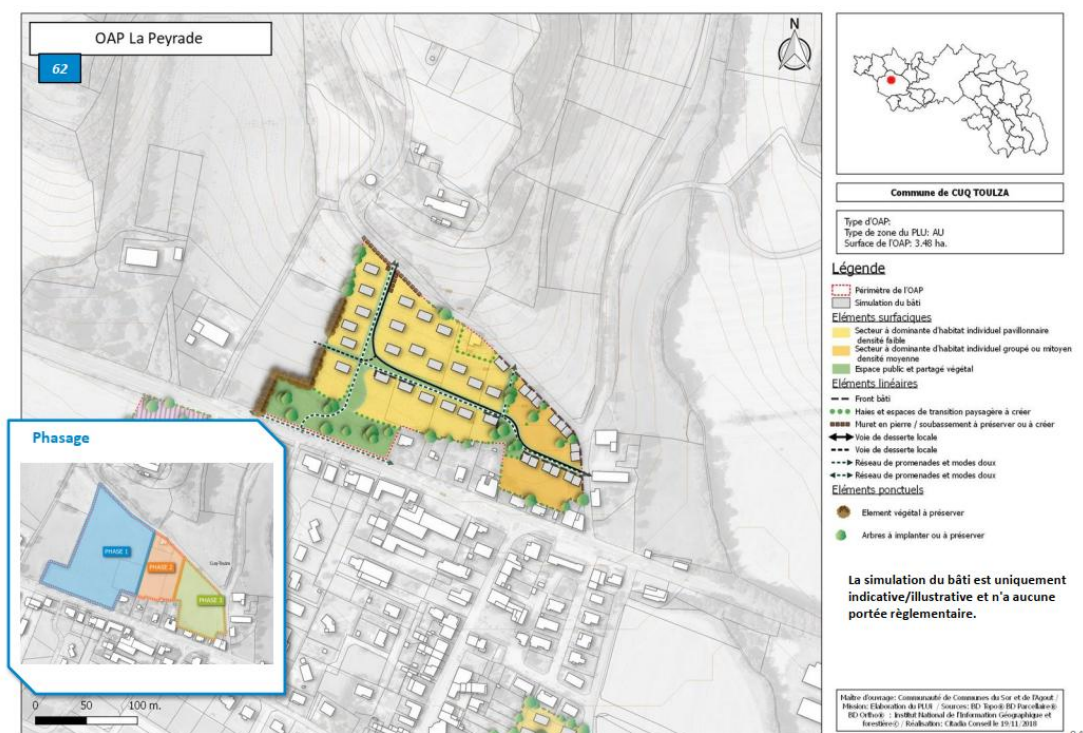
▲ **Extrait de la programmation de l'OAP actuelle**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

	Secteur				
	A	B			
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.				
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est privilégié une opération d'aménagement par secteur.				
3/Programmation					
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité		Logement individuel groupé de densité moyenne	
Nbre de lgts	10 à 14	7 à 9		10 à 14	
		Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2
		5 à 7	2	8 à 12	2
Densité nette	9 à 12	12 à 13		27 à 38	

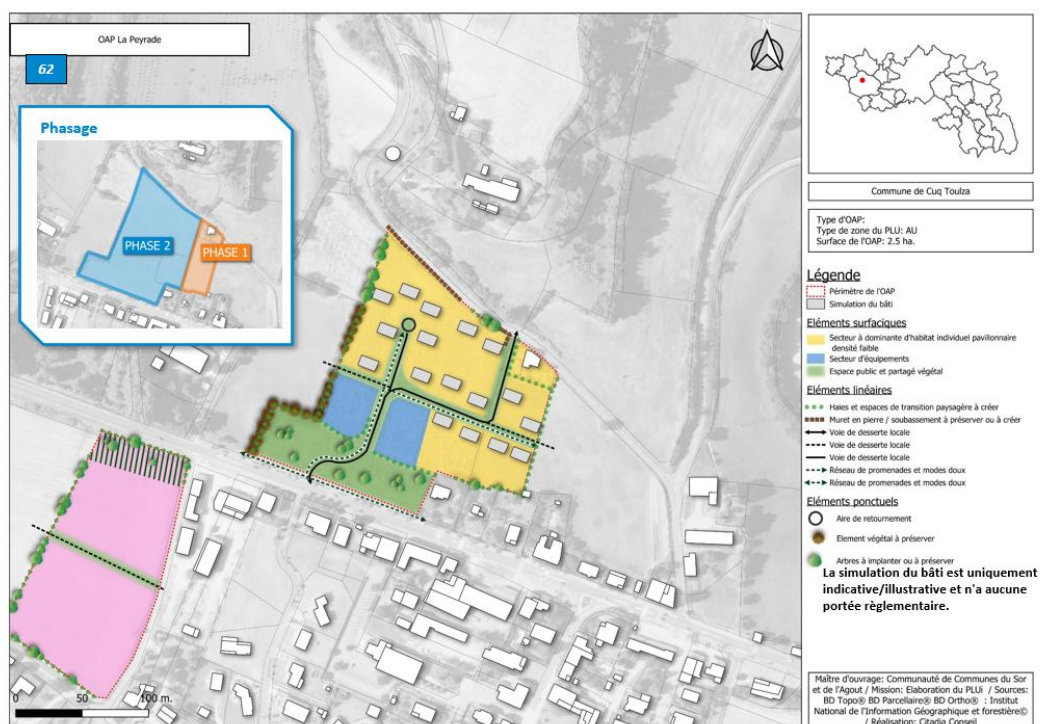
▲ **Extrait de la programmation de l'OAP modifiée**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

OAP « la Peyrade »

Il est proposé la modification du phasage de ce schéma d'OAP. Cette orientation ne comporte désormais plus que deux phases : les deux premières phases sont maintenues et la parcelle B 1072 – correspondant à la phase 3 – est retirée du schéma d'OAP, étant également déclassée en zone AU0.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Les éléments de programmation ont été mis à jour en retirant la phase 3 de la programmation. De plus, la phase chevauchait légèrement la parcelle B 1072. Afin de conserver des densités similaires à celles déjà présentes, le nombre de logements prévus a été mis à jour passant de « 5 à 9 » à « 4 à 8 ». Un principe d'équipements public est introduit au Sud de l'opération à proximité de l'actuelle RN126.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Phases		
	1	2	3
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en 3 tranches selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. <i>Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.</i>		
3/Programmation			
Forme urbaine	Logement individuel groupé de faible moyenne	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
Nbre de lgts	14 à 18	5 à 9	12 à 16
Densité nette	10 à 14	10 à 18	19 à 26

Il est attendu 31 à 43 logements à l'échelle des trois phases. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 19 et 27 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 18 lgt/ha)
- ✓ entre 12 et 16 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 19 à 26 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés)

▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Phases	
	1	2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 2 tranches selon les phases décrites ci-dessous. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. <i>Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé. Néanmoins, il serait souhaitable que la phase 1 soit prioritaire.</i>	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel groupé de faible moyenne	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	14 à 18	4 à 8
Densité nette	10 à 14	10 à 18

Il est attendu 18 à 26 logements à l'échelle des deux phases. Une mixité des formes urbaines est attendue sur le secteur avec :

- ✓ entre 18 et 26 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 18 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés)

▲ Extrait du schéma d'OAP modifié

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Le principe de voirie principale est également ajusté pour prévoir une desserte menant de la phase 1 jusqu'à l'actuelle RN126 amenée à être reclassée prochainement en route départementale.

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens se connectant sur le chemin de la Peyrade et sur la route de Lacroisille. Les voies en impasse sont interdites sur l'opération (hormis de manière temporaire dans l'attente d'un lien entre les phases).
- Une bande enherbée sera préservée comme indiquée sur le schéma pour permettre une future extension de l'urbanisation.

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le quartier sera desservi par une voirie structurante en double sens se connectant sur le chemin de la Peyrade et sur l'actuelle RN126 face à la rue le Ham. De la Boulbène
- Une bande enherbée sera préservée comme indiquée sur le schéma pour permettre une future extension de l'urbanisation.

▲ Extrait des principes de desserte par les voies actuels

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

▲ Extrait des principes de desserte par les voies modifiés

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Dans le paragraphe relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, il est désormais fait référence à la « route des Rossignols » et non plus au « chemin de la Peyrade » et à la « route de Lacroisille ».

■ Dans la commune de Dourgne

OAP de Plo d'En Grave

En lien avec le reclassement d'une majeure partie de la zone AUX de Plo d'En Grave en zone AUX0, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée est supprimée.

OAP de En Croucarié

En lien avec le reclassement de la zone AU d'En Croucarié en zone AU0, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée est supprimée.

■ Dans la commune de Lagardiolle

OAP de la Baquette

La commune de Lagardiolle dispose d'un terrain communal sur lequel il est envisager le renforcement de l'offre de logements du centre du village. Ces derniers mois, le conseil municipal a entamé la précision du contour de ce projet.

Le terrain communal en question se trouve couvert par une zone AU et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ne permet pas le développement envisagé. Il apparaît donc nécessaire pour la commune, et le développement équilibré de ce secteur, qu'une modification du PLUi soit effectuée afin d'ajuster l'OAP en question (OAP de la Baquette).

Les modifications portent sur l'accès (nouvel accès par le cimetière) et la programmation (plus d'équipement, du logement individuel et du logement groupé). Un cheminement piéton est également prévu par le passage de la côte vieille.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Elles se connecteront sur la D12 et sur le chemin de la Rolandie. Les voies en impasses avec aire de retournement sont autorisées à deux conditions :
- -elles doivent permettre un futur prolongement
- -elles doivent permettre de raccorder la voie au réseau existant, en cas de futur développement urbain.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts). A minima, une voie douce devra permettre de relier les nouveaux développement au centre bourg.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale. Pour des raisons de sécurité et de visibilité sur la RD12, il s'agit de privilégier une desserte par le chemin de la Rolandie et par le cimetière. Les voies en impasses avec aire de retournement sont autorisées à condition de permettre de raccorder la voie au réseau existant, en cas de futur développement urbain.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts). A minima, une voie douce devra permettre de relier les nouveaux développement au centre bourg en s'appuyant notamment par le passage de la côte Vieille.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

▲ Extrait des principes de desserte par les voies actuels

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	3 à 5	8 à 12
Densité nette	5 à 7	10 à 15

▲ Extrait de la programmation de l'OAP actuelle

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	6 à 10	6 à 10
Densité nette	6 à 10	12 à 20

▲ Extrait de la programmation de l'OAP modifiée

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Massaguel

OAP de « Combe-Roussel » et « Le Cimetière »

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces deux OAP sont revues pour permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non plus sous la forme d'une opération d'ensemble.

■ Dans la commune de Puylaurens

Contexte & justifications | Rappel des liens entre certains objets de la modification à Puylaurens

Dans le cadre des évolutions des projets sur la commune de Puylaurens, la commune souhaite procéder à une réorganisation de ses secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des évolutions a été conçu selon le souci de conserver une cohérence d'ensemble et un équilibre général par rapport au document actuel.

Ainsi, la commune souhaite :

1. Le retrait du schéma d'OAP « La Bourdette » située au sud de la commune d'une superficie de 2,74 ha. Ce retrait entraîne également le passage de cette zone « à urbaniser » en zones « à urbaniser fermée ».
2. L'ajustement de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » : 3,8 ha sont déclassés de la zone actuellement en AU en AU0 et la création de deux nouvelles OAP.

Ce déclassement correspond à un secteur en périphérie de laquelle se trouve une exploitation agricole, une large partie de ces terres incluses dans cette zone AU servent de pacage pour les vaches. L'agriculteur n'envisage pas de déplacer son exploitation ni de vendre les terres avant 5 ans au plus tôt, favorisant ainsi la vocation agricole du secteur. De plus, les différents propriétaires ne projettent pas une urbanisation à court/moyen terme. Le reclassement en AU0 permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et de permettre à la collectivité d'anticiper les besoins en équipements éventuels liés à la création de nouveaux logements et de l'accueil d'une population supplémentaire en restant dans l'équilibre des orientations fixées au PADD. Seules les parties correspondant à l'actuelle phase 4 et celle au sud de la D926 sont conservées en zones « à urbaniser ». Pour une meilleure lisibilité, ces deux parties font l'objet d'OAP indépendantes.

3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'environ 3,76 ha. Cette ouverture à l'urbanisation comprend la réalisation d'un schéma d'OAP dédié.

Parmi les différents zonages du PLUI se trouve au secteur « Carrière Cave » une zone AU0. Cette zone correspond à une surface d'environ 3,7 ha situé à proximité immédiate du cœur du centre-ville de Puylaurens. La situation de blocage autour des 3,8 ha de l'OAP « Le Drentgeng Hameau » est dommageable et ouvrir la zone AU0 de Carrière Cave contribuera à la fois à répondre aux demandes tout en étant de superficie moindre. Cela permet également de rééquilibrer le développement du village, qui s'est beaucoup étendu au sud et à l'ouest, parfois de manière assez éloignée. Au contraire, cette parcelle se situe à proximité immédiate du centre-ville et sur la face Est de la ville.

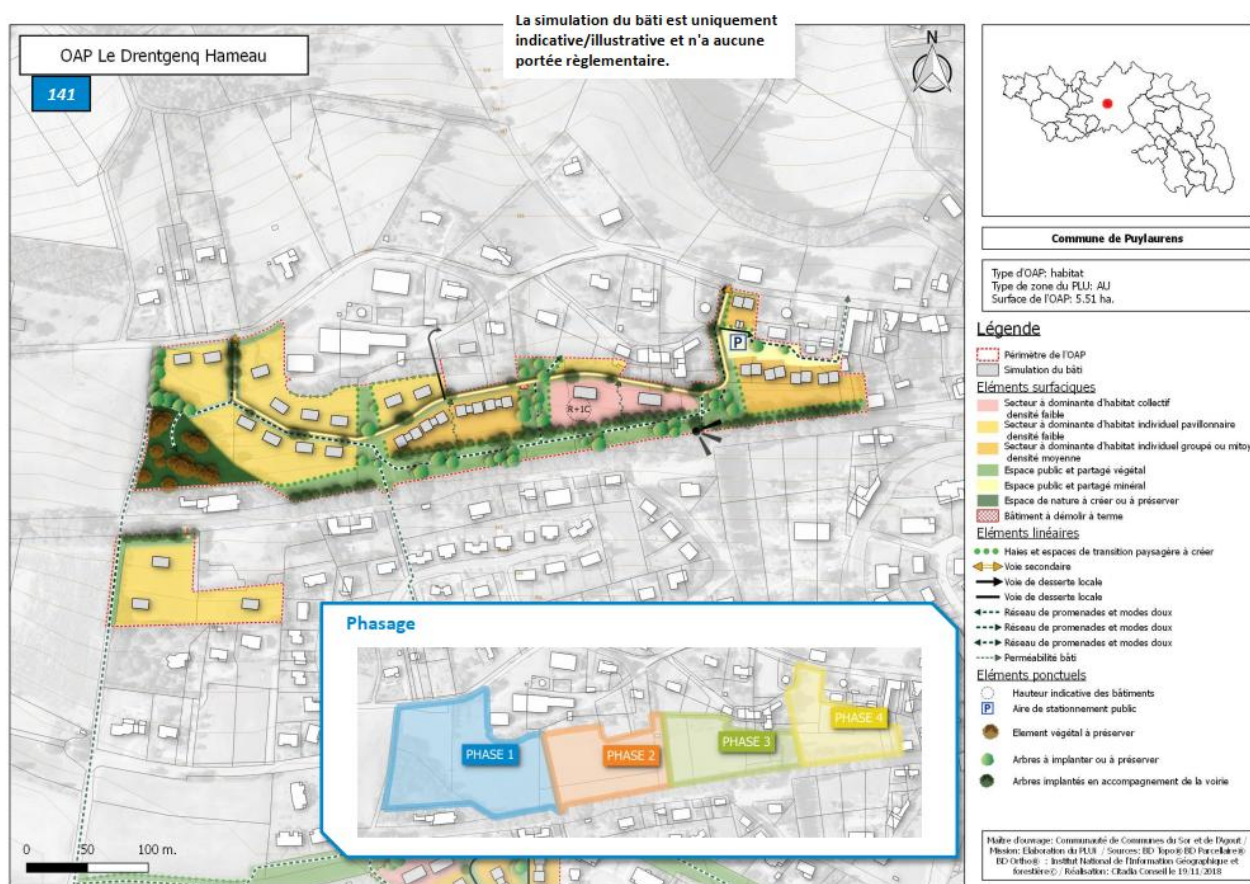
Ces ajustements aboutissent à une neutralité, voire une réduction positive, de la consommation foncière potentielle d'environ ~2,8 ha sur la commune.

OAP « La Bourdette »

À la suite du reclassement en zone AU0, l'OAP « La Bourdette » est supprimée.

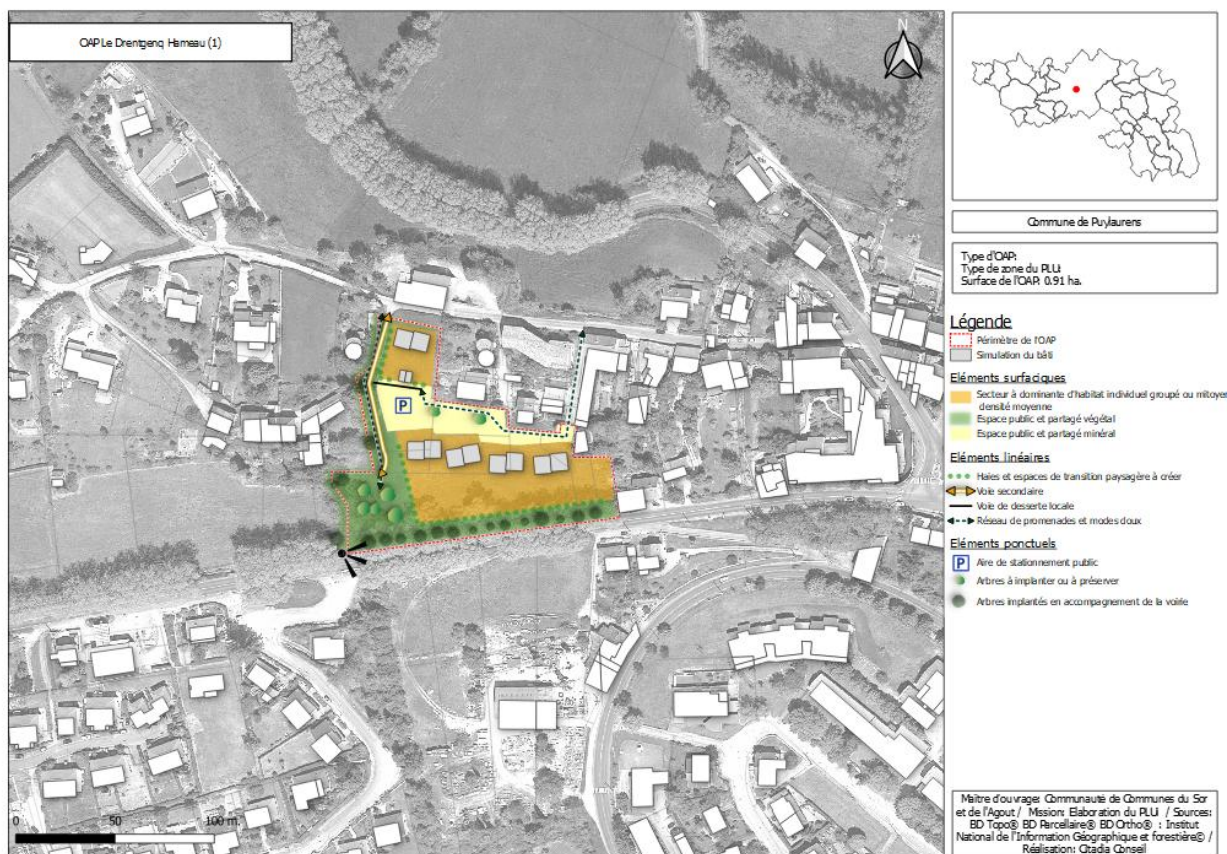
OAP « Le Drentgeng Hameau »

La commune souhaite réorganiser l'OAP « Le Drentgeng Hameau ». L'actuelle phase 4 demeure dans l'OAP « Le Drentgeng Hameau » et le secteur situé au sud de la D926 fait l'objet d'un schéma d'OAP indépendant reprenant les mêmes principes affichés dans le schéma actuel.



207

▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel Le Drentgeng Hameau**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié « Le Drentgenq Hameau (1) »**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié « Le Drentgenq Hameau (2) »**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



Communauté
de Communes
SOR à AGOUT

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> ▪ cinéma ▪ industrie ▪ exploitation agricole et forestière	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous : ▪ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. ▪ La construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail

1/Echéancier

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

3/Programmation

Forme urbaine	(2)
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	7 à 21

- C. MIXITE SOCIALE**
Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

Orientations d'Aménagement et de Programmation

208



3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vu de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1G

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donnée à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 2 et 3 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement, le cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère réperée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...)
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle



(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
- cinéma - industrie - exploitation agricole et forestière	- Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils 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 bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	(1)
Nbre de lgts	5 à 11
Densité nette	8 à 16

Il est attendu 5 à 11 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vue de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1C

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donnée à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

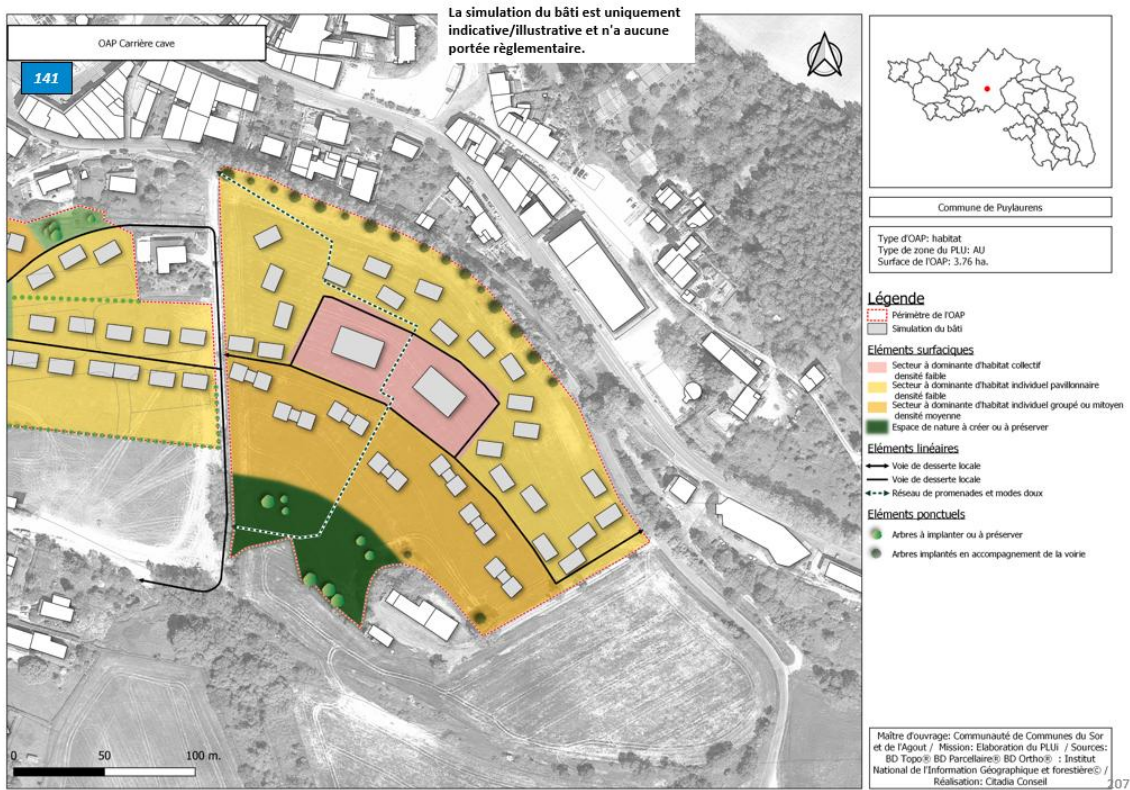
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

OAP « Carrière Cave »

En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, une OAP est créée sur le secteur de Carrière Cave. Une réflexion a été menée sur la desserte du secteur en cohérence avec le maillage riverain. Une mixité des typologies d'habitat a été proposée.



PUYLAURENS – « Carrière cave »

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
- cinéma - industrie - exploitation agricole et forestière	- Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni nuisance susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.		
3/Programmation			
Forme urbaine	(1)	(2)	(3)
Nbre de lgts	22 à 25	21 à 27	37 à 59
Densité nette	13 à 15	18 à 23	25 à 40

Il est attendu 80 à 111 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 24 à 32 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue.

Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité
(3) Logement collectif de moyenne densité

3/ QUALITE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie et d'espaces publics assurant l'interface entre les constructions et la route nationale et d'espaces publics assurant l'aération du tissu urbain. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Au vu de la quantité d'espace public, un caractère minéral pourra être envisagé afin de varier les qualités de l'espace public et de rompre avec une possible monotonie.
- Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+1C

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donnée à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

FACADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées. Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvert et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériau de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.
- L'espace public central devra être aménagé de façon qualitative (plantations de haute tige diverses, mise en valeur des vues sur le centre historique de Puy-laurens, ...)

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Un traitement spécifique sera réalisé le long de la D926 avec la création d'un alignement d'arbres et la préservation d'une bande enherbée afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic routier important sur cet axe.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

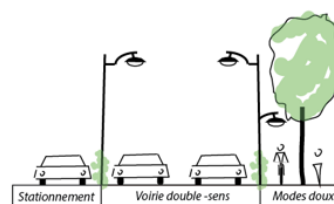
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, est obligatoire et devra être conçu pour limiter la consommation énergétique (ampoules LED). Il sera également accepté des candélabres solaires. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'organisation viariale sera réalisée comme indiqué sur le schéma avec une connexion sur la rue du Soulehat une double connexion sur le chemin situé à l'est de l'opération.
- L'opération sera maillée par un réseau de voies douces (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions sera desservi par les nouvelles voies créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schéma illustratif



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Habitat individuel : Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m² de surface plancher.
- Dans le cadre d'opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place par logement + place pour 2 logements.
- 1 place visiteurs devra être également prévue à minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. 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 eaux pluviales pourront faire l'objet d'une récupération dans l'optique d'un usage domestique.

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.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

Le secteur de Carrière Cave étant situé en continuité immédiate du centre-ville de Puylaurens, il apparaît pertinent que les densités proposées y soient globalement plus élevées que sur les secteurs qui ont été fermés à l'urbanisation et qui sont plus éloignés du centre-ville, notamment La Bourdette. C'est pourquoi à surfaces équivalentes, des densités plus élevées, et donc une production de logement plus importante, est définie au global.

Néanmoins, il convient de souligner que cette augmentation de la production de logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi en vigueur évaluait le potentiel total de logements via ses choix réglementaires (en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U) à 361 logements sur la période 2019-2030 sur la commune de Puylaurens, soit une trentaine par an. L'objectif de 300 logements au sein du PADD évoqué par le commissaire enquêteur ne concerne que la période 2024-2030 (avec une production annuelle de 50 logements par an attendue). Au global, le PADD prévoit quant à lui une production annuelle de 39 logements sur 2019-2024 et de 50 logements sur 2024-2030 sur Puylaurens, soit 534 logements entre 2019 et 2030 (45 logements par an en moyenne). Ainsi, l'augmentation du nombre de logements potentiels, induits par les choix d'ouverture à l'urbanisation et les principes de l'OAP sur le secteur de Carrière Cave, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et permettent même de s'en rapprocher davantage.

OAP « Prat Martel »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est revue pour redéfinir les attentes en matière de typologie d'habitat. L'OAP initiale prévoyait une mixité entre logements individuels groupés et logements collectifs. Il est proposé de supprimer les attentes en matière de logements collectifs et de ne proposer que du logement individuel groupé.

Le schéma d'aménagement ainsi que les éléments de programmation de l'OAP sont revus en conséquence.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement par secteur est privilégiée.	
Programme		
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité	Logement collectif de moyenne densité
Nbre de lgts	15 à 20	10 à 15
Densité nette	17 à 23	25 à 40

Il est attendu 25 à 35 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 17 à 25 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- ✓ entre 15 et 20 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 17 à 23 lgt/ha)
- ✓ entre 10 et 15 logements correspondant à un habitat collectif de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 40 lgt/ha).

Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation actuels (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement par secteur est privilégiée.	
3/Programme		
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité	
Nbre de lgts	20 à 25	
Densité nette	22 à 28	

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 22 à 28 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation modifiés (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

OAP Avenue de Revel

Le principe d'accès de l'OAP est revu afin de privilégier une desserte depuis la rue et l'impasse René Cassin et non plus depuis la RD84. Un principe d'aire de retournement est mentionné en remplacement du principe de bouclage initial. La rédaction des orientations en matière de desserte des terrains par les voies est également ajustée en ce sens.



▲ Extrait du schéma d'OAP actuel
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du schéma d'OAP modifié
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Saint-Germain-des-Prés

OAP « La Bonnetié »

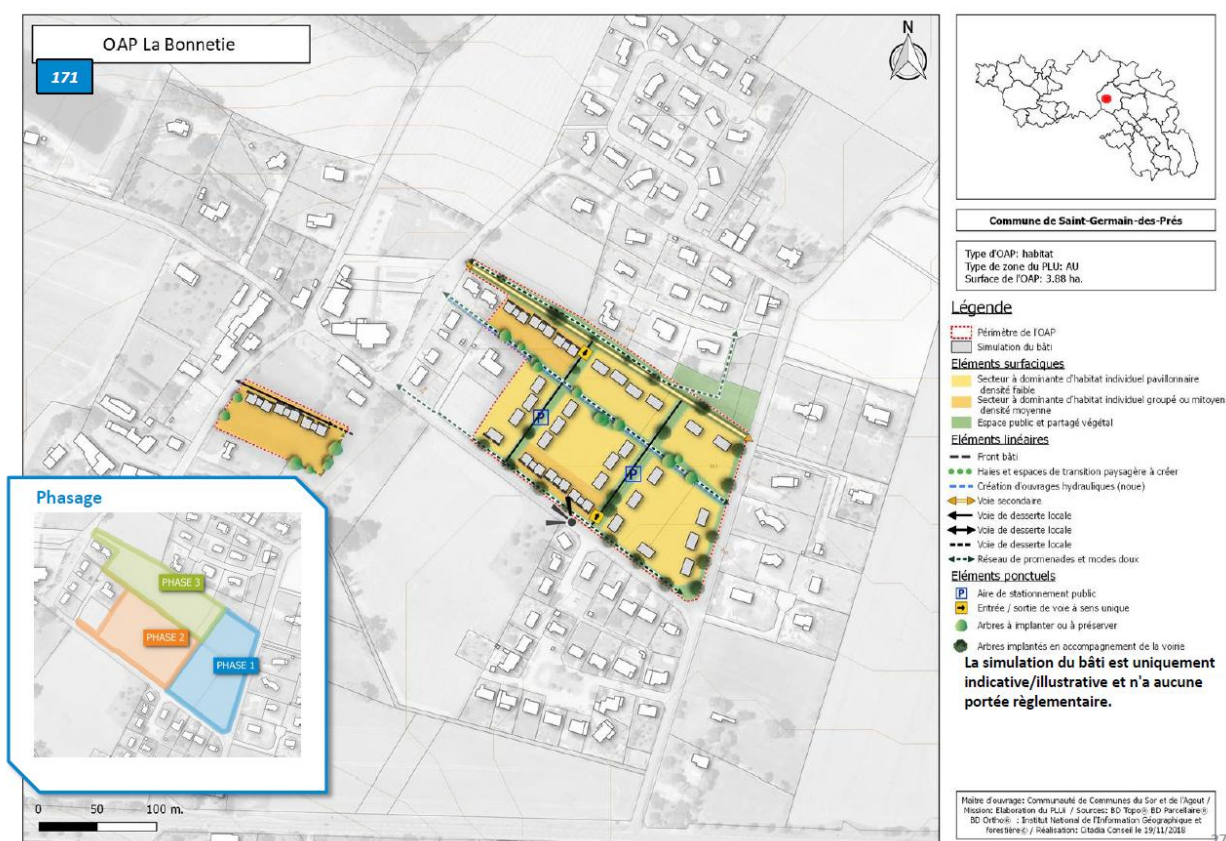
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est revue pour retravailler le phasage et la programmation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Il s'agit notamment de revoir l'ordre des phases pour tenir compte des aménagements déjà réalisés. La phase 2 actuellement mentionnée dans l'OAP en vigueur a d'ores-et-déjà été aménagée et urbanisée (voir extrait photographie aérienne ci-contre). Dans la modification, elle est désormais affichée comme la phase 1.

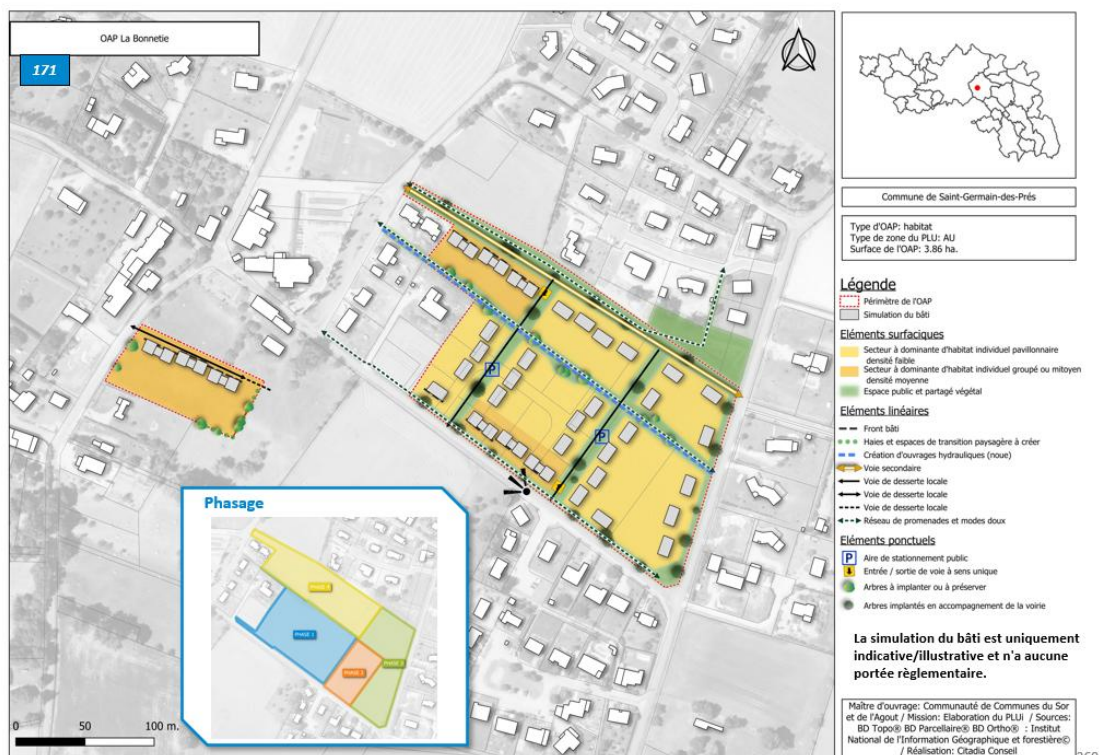
Par ailleurs, en lien avec les réflexions portées par la collectivité, la phase 1 de l'OAP en vigueur est désormais scindée en deux phases. Il s'agit des phases 2 et 3 de l'OAP modifiée. En effet, une phase supplémentaire est intégrée dans la continuité de la nouvelle phase 1 sur la parcelle cadastrée ZM251 et sur laquelle il est projeté 4 à 8 logements.

L'actuelle phase 3 dans l'OAP en vigueur devient la phase 4 dans l'OAP modifiée.

Le tableau de programmation est ajusté en conséquence des éléments détaillés ci-dessus.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadria, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du schéma d'OAP modifié (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Phases	SECTEUR A	SECTEUR B				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. Nb : les numéros des phases ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.				
3/Programmation						
Forme urbaine	(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)
Nbre de logements	5 à 7	8 à 11	9 à 11	5 à 7	3 à 5	5 à 7
Densité nette	12 à 18	8 à 11	12 à 14	25 à 30	8 à 12	25 à 30

Il est attendu 34 à 48 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- entre 20 à 27 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
- entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 30 lgt/ha)

Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation actuels (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Phases	SECTEUR A	SECTEUR B				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. Nb : les numéros des phases ne correspondent pas à un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.				
3/Programmation						
Forme urbaine	(2)	(1)	(2)	(1)	(1)	(2)
Nbre de logements	5 à 7	9 à 11	5 à 7	4 à 8	6 à 8	3 à 5
Densité nette	12 à 18	12 à 14	25 à 30	11 à 23	8 à 10	25 à 30

Il est attendu 40 à 50 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- entre 20 à 30 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
- entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 30 lgt/ha)

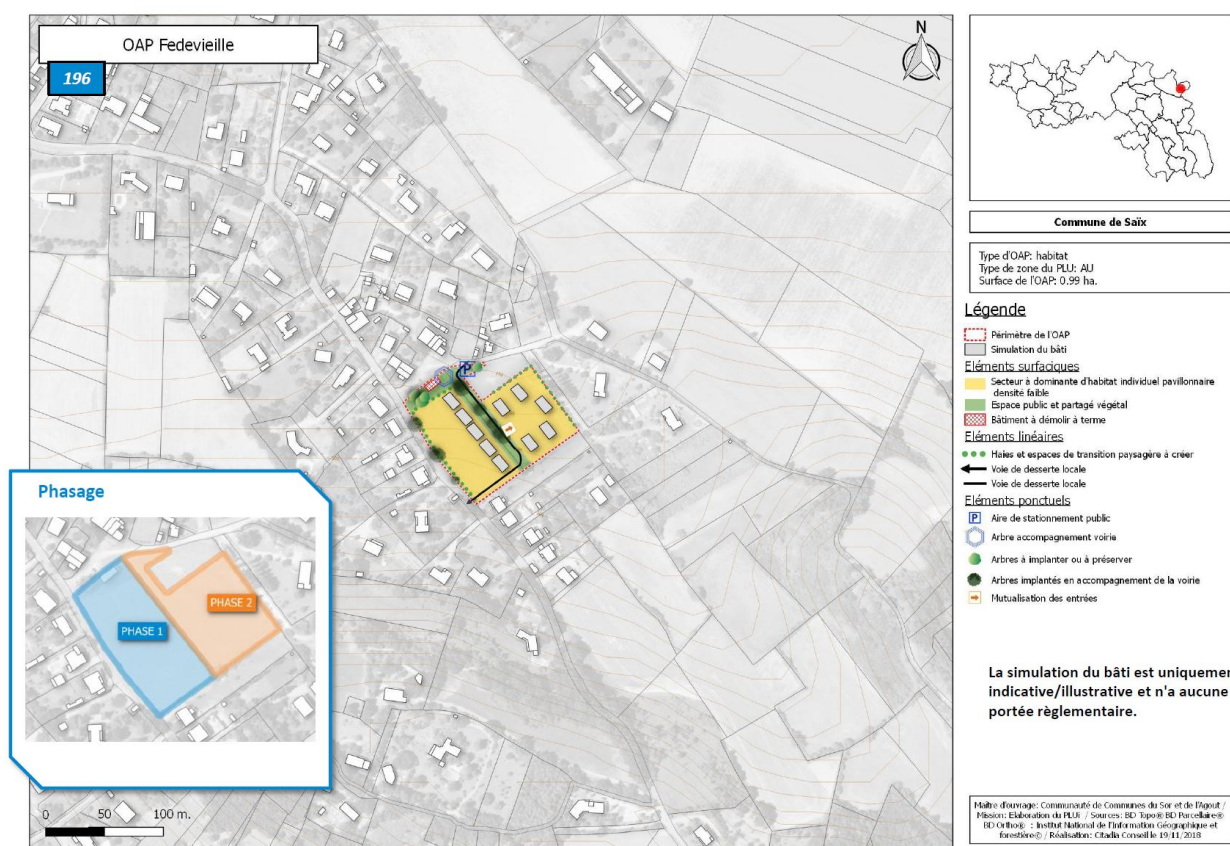
Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait des éléments de programmation modifiés (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Saïx

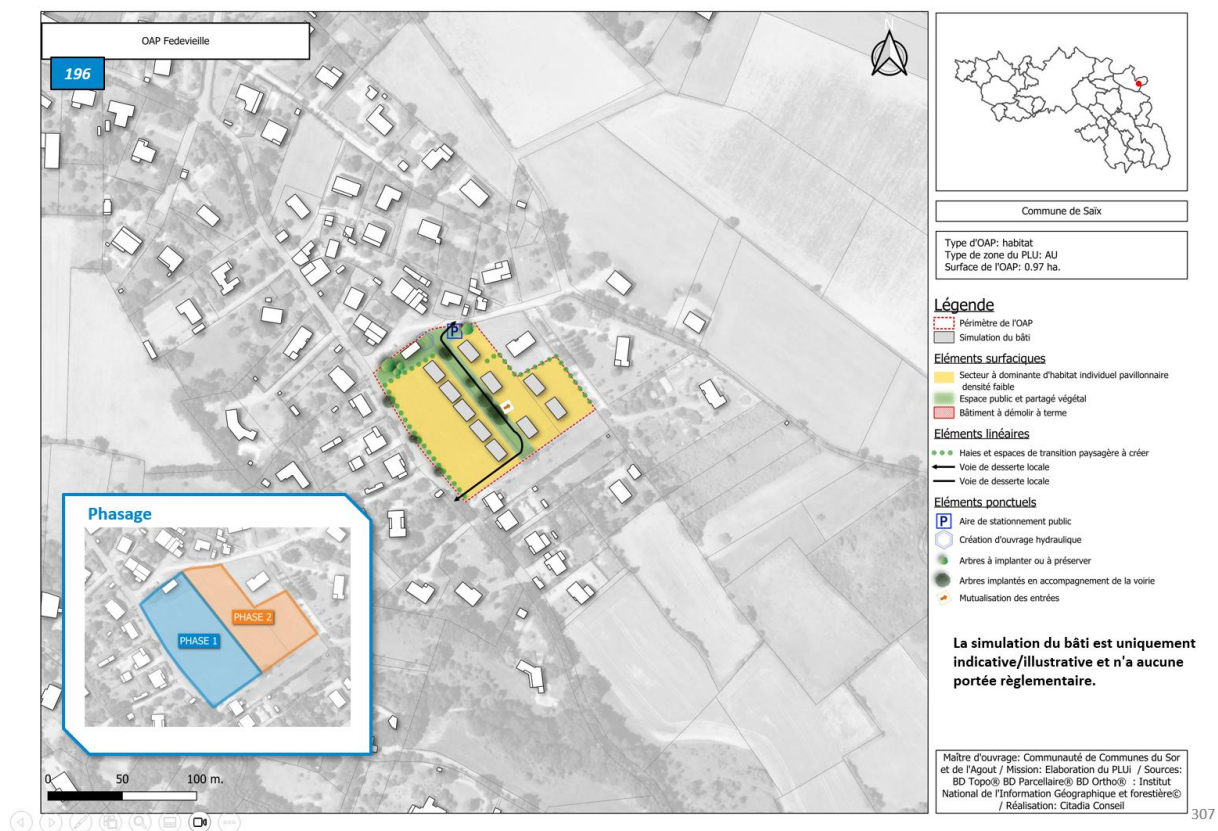
OAP « Fedevielle »

En lien avec le reclassement de la parcelle AZI62 en totalité en zone AU et de la totalité de la parcelle AZI60 en zone U (cf. chapitre spécifique), le schéma de l'OAP et son phasage sont revus en conséquence.



313

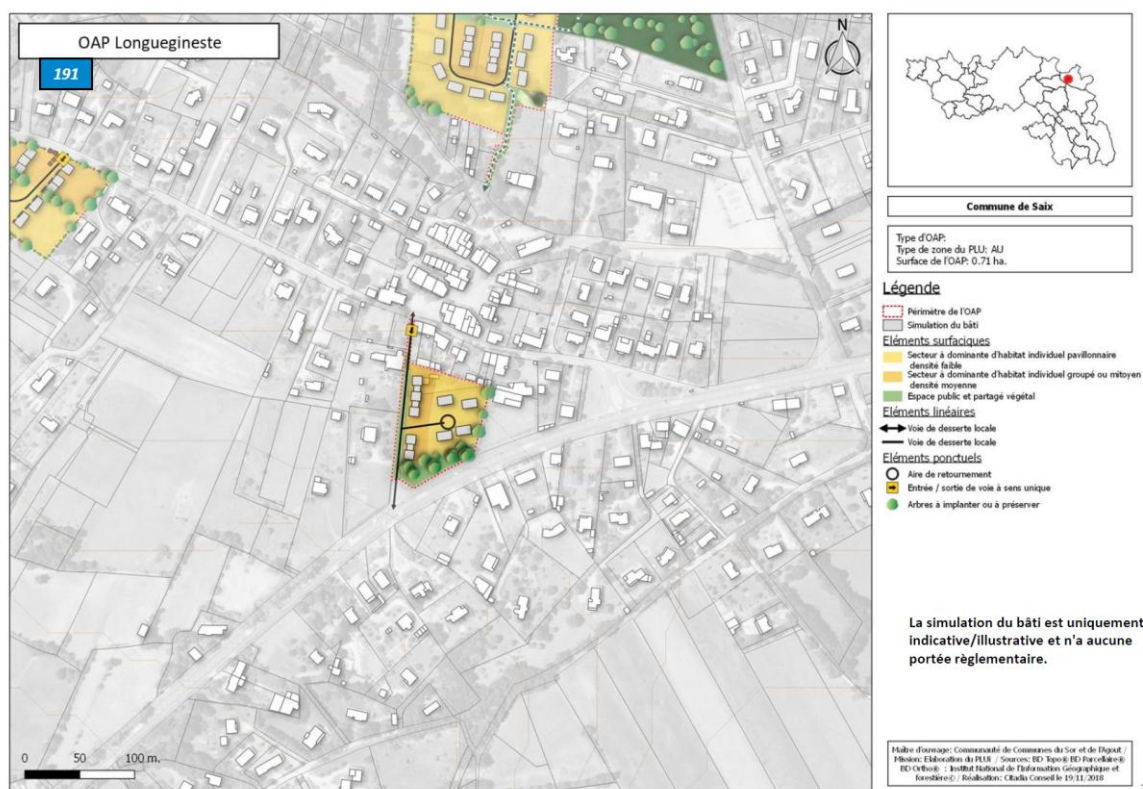
▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

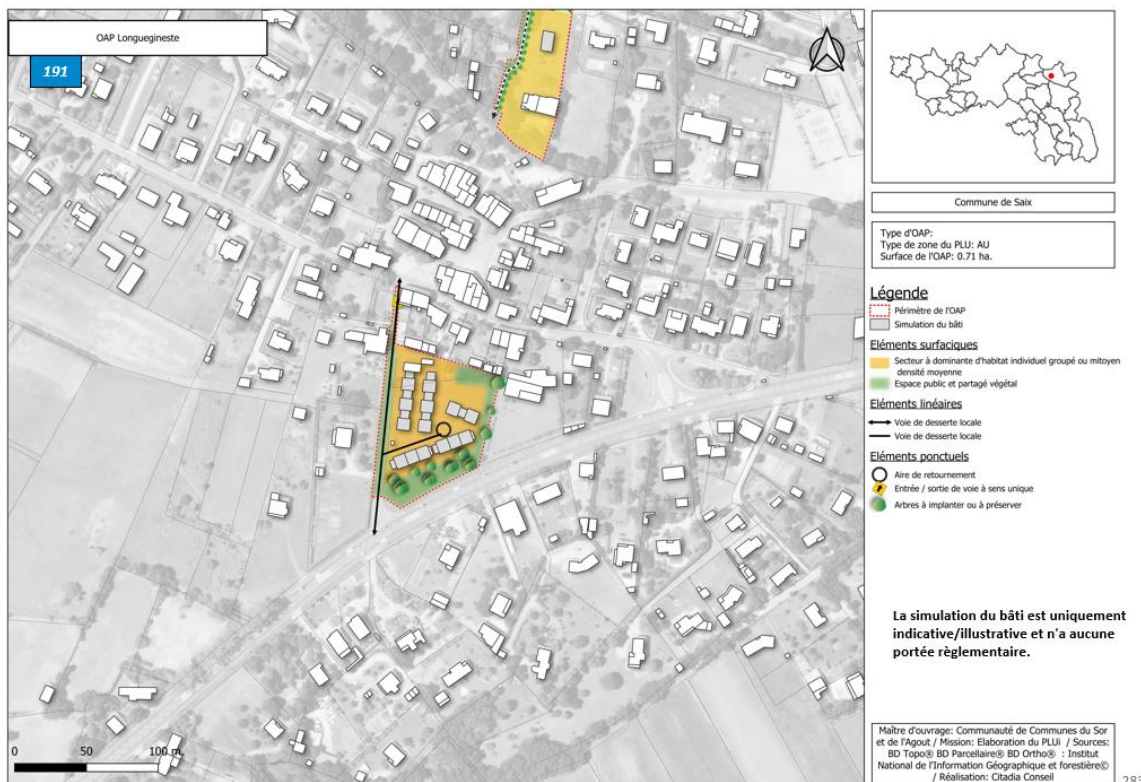
OAP « Longuegineste »

Les principes de l'OAP sont retravaillés pour augmenter les densités proposées en lien avec un projet en cours de réflexion. Dans le cadre de ce projet, la typologie varie entre le T3, T4, T5 avec de l'habitat en bande et du jumelage ce qui s'inscrit dans les objectifs de diversification du parc de logements sur le territoire. 20 à 25 logements sont désormais attendus contre une dizaine précédemment.



289

▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	3 à 5	4 à 6
Densité nette	11 à 19	19 à 28

- Il est attendu 7 à 11 logements à l'échelle des deux secteurs, soit une densité nette moyenne de l'ordre 14 à 23 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 3 à 5 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 11 à 19 lgt/ha)
 - entre 4 et 6 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 19 à 28 lgt/ha)
- Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ **Extrait des éléments de programmation actuels**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel groupé de moyenne densité	
Nbre de lgts	20 à 25	
Densité nette	50 à 60	

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre 50 à 60 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ **Extrait des éléments de programmation modifiés**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

OAP « Les Martinels »

Les éléments de programmation de l’OAP sont réajustés pour abaisser le nombre de logements attendus sur le secteur en passant de 43 à 66 logements à 20 à 30 logements. En lien avec les ajustements proposés sur Longuegineste, cela permet de rester globalement dans le même volume de production de logements à l’échelle de la commune au sein des OAP.

Il est par ailleurs précisé que panachage est attendu entre habitat collectif et habitat individuel groupé/mitoyen.

Les objectifs de mixité sociale sont maintenus à 100%, soit une production de 20 à 30 logements.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement collectif
Nombre de logements	43 à 66
Densité nette	45 à 70

- Il est attendu 43 à 52 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre 45 à 55 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat collectif est attendu. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé/mitoyen

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 100% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 44 logements locatifs sociaux minimums.

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement collectif et individuel groupé / mitoyen
Nombre de logements	20 à 30
Densité nette	25 à 35

- Il est attendu 20 à 30 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre 25 à 35 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un panachage est attendu entre habitat collectif et habitat individuel groupé/mitoyen.

C. MIXITE SOCIALE

Il est attendu 100% de logements locatifs sociaux minimum, soit un nombre de 20 à 30 logements locatifs sociaux minimums.

▲ Extrait des éléments de programmation et de mixité sociale actuels
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

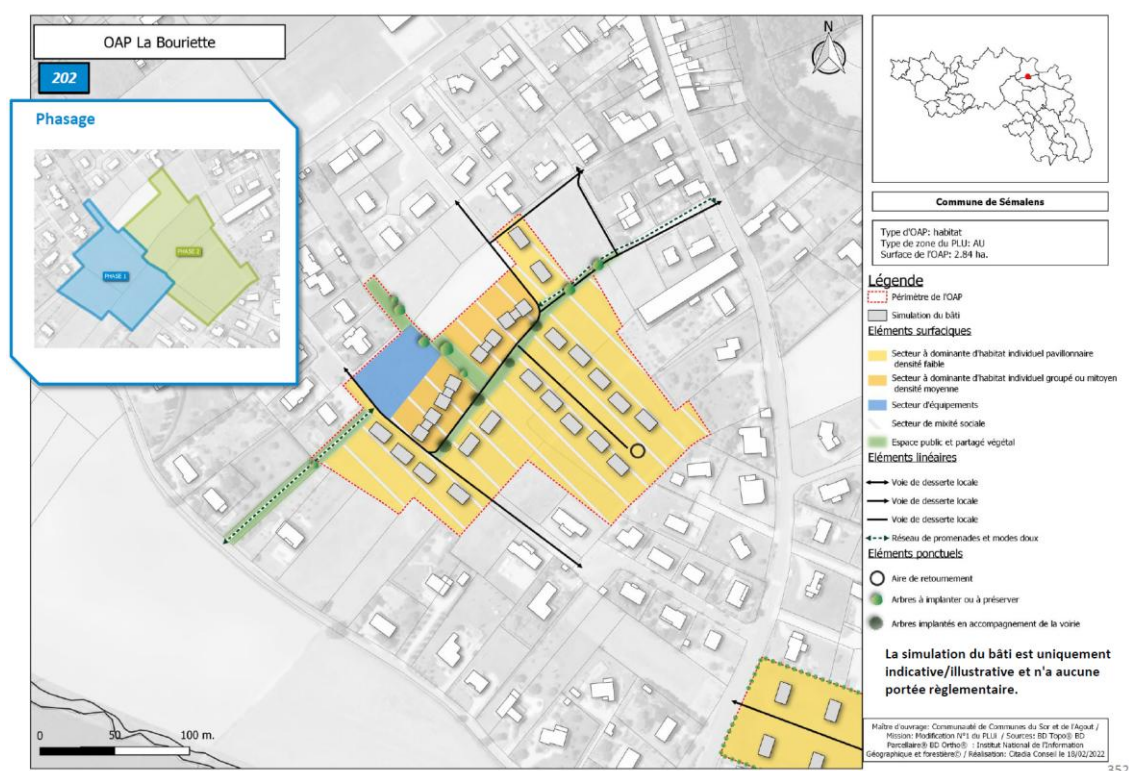
▲ Extrait des éléments de programmation et de mixité sociale modifiés
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Semalens

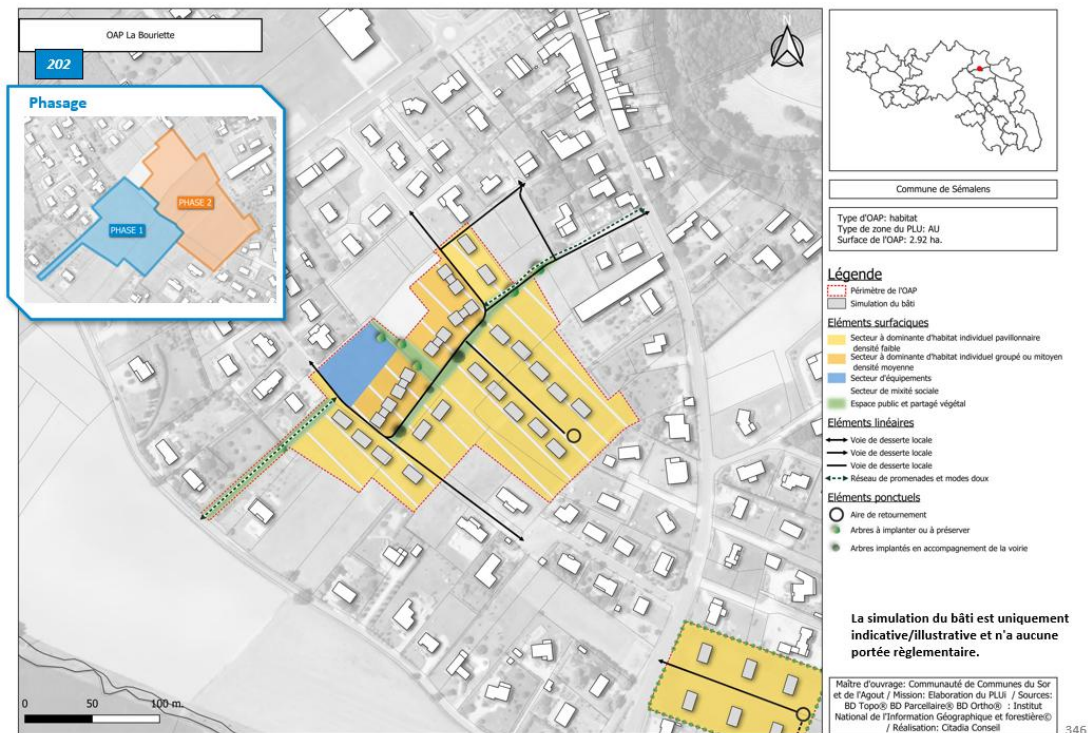
OAP « La Bouriette »

Sur le secteur de la Bouriette, le zonage U-AU est ajusté pour tenir compte des projets engagés sur le secteur (cf. chapitre spécifique). Ainsi, une partie des parcelles B2219, B2187 et B2222 sont reclassées en zone U. Une partie de la parcelle B2221 est reclassée en zone AU. En lien avec ces ajustements, les principes de l'OAP doivent être ajustés en conséquence.

Par ailleurs, les objectifs de mixité sociale sont réajustés en passant de 30 % à 10 % à l'échelle de l'OAP.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

C. MIXITE SOCIALE

30% des nouvelles constructions devront être des logements sociaux.

C. MIXITE SOCIALE

10% des nouvelles constructions devront être des logements sociaux.

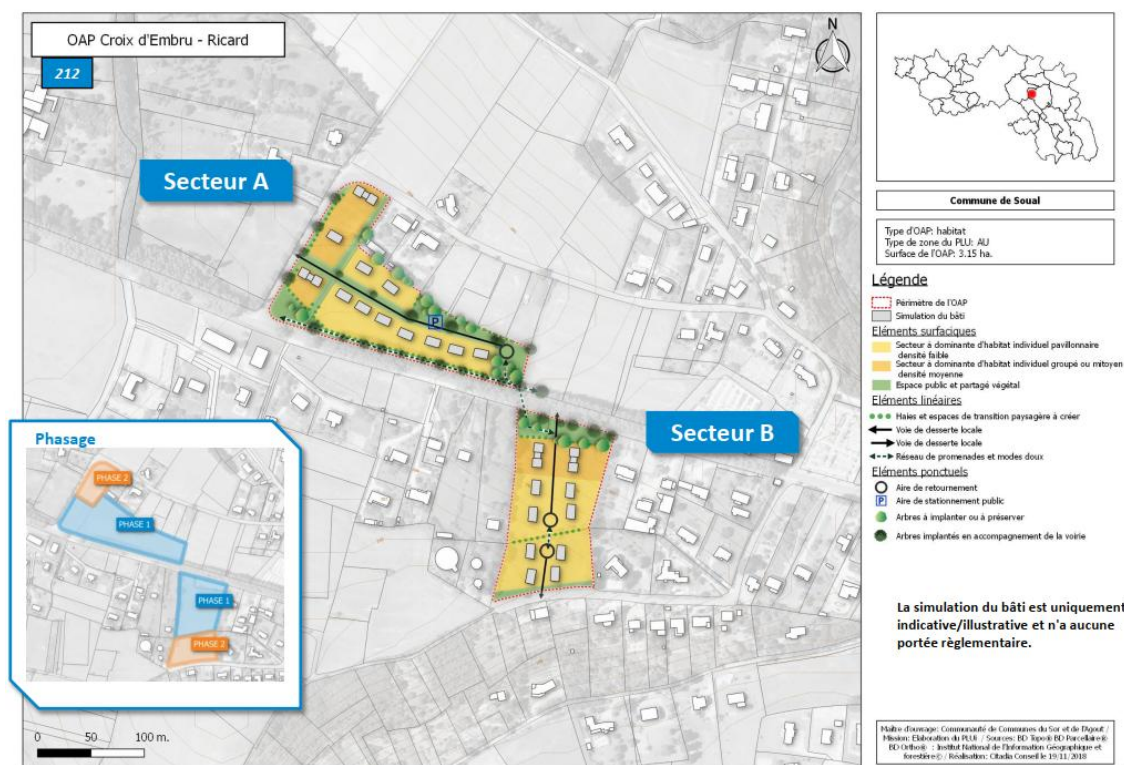
▲ **Extrait des objectifs de mixité sociale actuels**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

▲ **Extrait des objectifs de mixité sociale modifiés**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

■ Dans la commune de Soual

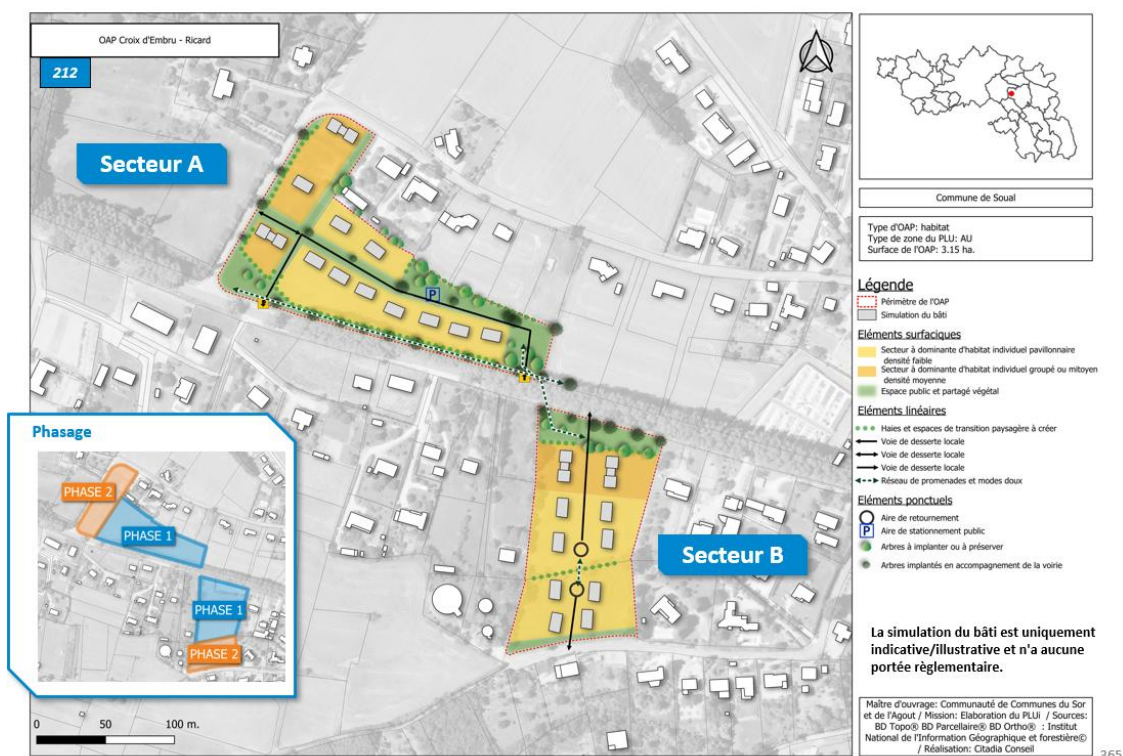
OAP « Croix d'En Bru – Ricard »

La commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de rendre l'OAP plus opérationnelle au regard des évolutions des projets : Sur le secteur A, le phasage est modifié afin que la phase 2 correspondent à la parcelle AA 1, facilitant la réalisation des opérations contrairement à la situation actuelle où cette même parcelle est située sur les deux phases. Les accès seront modifiés pour permettre aux deux phases de sortir indépendamment. Aucune modification n'est prévue sur le secteur B.



371

▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel** (Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du schéma d'OAP modifié (Citadia, PLU de la CC de Sor et Agout)

En lien avec ces modifications de phasage, le nombre de logements prévus sur les deux phases a été affiné. Le nombre de logements prévus sur l'ensemble du secteur A est toujours le même mais avec une répartition revue au vu de l'agrandissement de la phase 1.

Phases	Secteur A		Secteur B	
	Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.			
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.			
3/Programmation				
Forme urbaine	(1)	(2)	(1)	(2)
Nombre de logements	8 à 10	1 à 3	1 à 2	1 à 3
Densité nette	8 à 12	15 à 20	10 à 14	15 à 20

- Il est attendu 20 à 32 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 20 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
 - entre 6 et 10 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 15 à 20 lgt/ha)
 Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ Extrait du schéma d'OAP actuel (Citadia, PLU de la CC de Sor et Agout)

Phases	Secteur A			Secteur B		
	Phase 1	Phase 2		Phase 1	Phase 2	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en 2 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.					
3/Programmation						
Forme urbaine	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Nombre de logements	8 à 10	1 à 2	2 à 6	3 à 5	3 à 5	3 à 5
Densité nette	10 à 12	10 à 24		10 à 14		15 à 20

- Il est attendu 20 à 33 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 24 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
 - ✓ entre 15 et 22 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité
 - ✓ entre 5 et 11 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne

▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

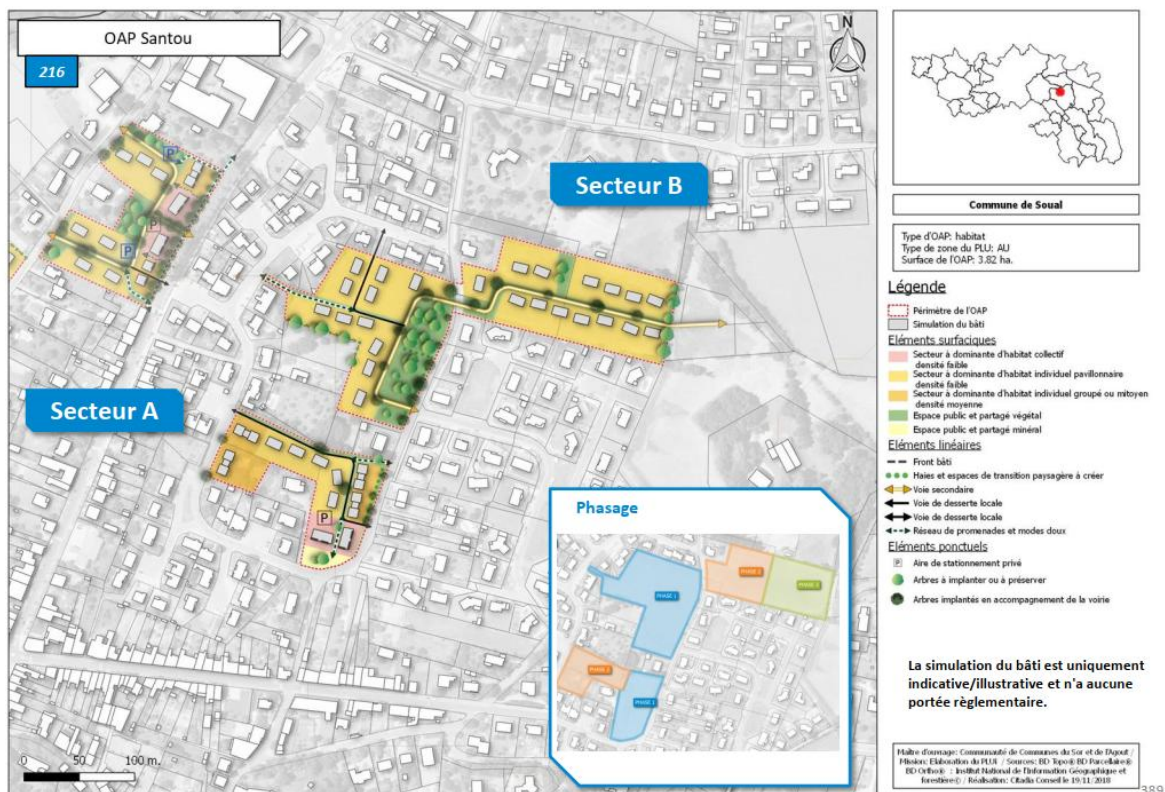
Les conditions de desserte des terrains par les voies sont précisées pour demander à ce que les futurs aménagements et constructions n'impactent pas les conditions de visibilité et de sécurité au regard de la présence d'arbres d'alignements.

OAP « Santou »

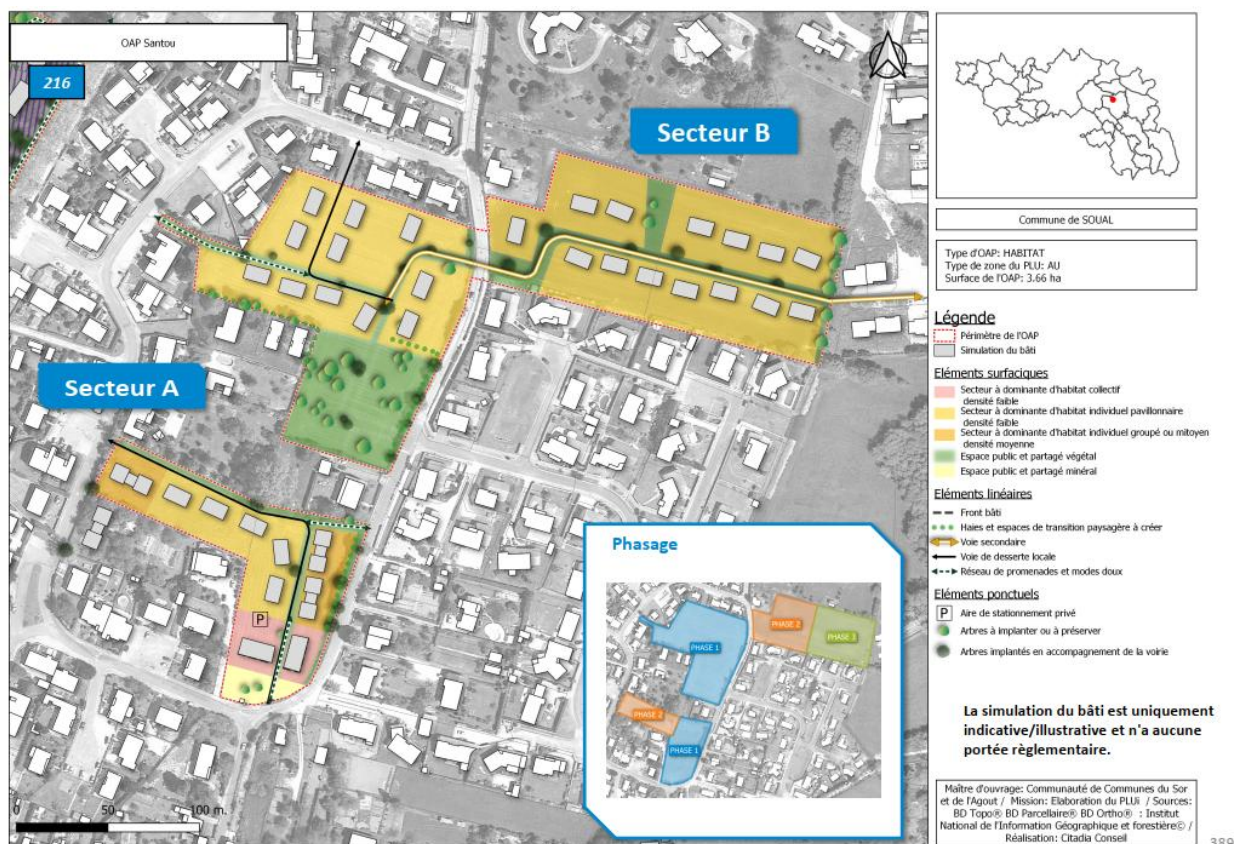
La commune souhaite procéder à un certain nombre de modifications afin de rendre l'OAP plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

- Sur le secteur A, la modification porte sur le retrait de la parcelle AB147 du schéma d'OAP (actuellement identifié comme un « secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne »). Cela concerne environ 1 500 m². De plus, la voirie a été légèrement réorganisée par un passage au sud du secteur et la mise en place d'une flèche à sens unique.
- Sur le secteur B, elle porte sur une réorganisation des espaces publics et partagés végétaux au sud du secteur B. Consécutivement, une modification des « voies secondaires » passant sur le secteur est également prévue. Cette réorganisation n'entraîne aucune incidence en matière de programmation du nombre de logements : les surfaces enlevées ou ajoutées des « secteurs à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible » sont identiques aux « espace public et partagé végétal » retirées ou ajoutées (environ 0,19 ha dans les deux cas). L'« ajout d'arbres implantés en accompagnement de la voirie » renforce également la volonté politique de conserver une trame arborée importante sur le secteur.

Les éléments relatifs à la programmation du nombre de logements sont également ajournés afin de faire correspondre les éléments chiffrés au schéma.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

OAP « Soulet »

La commune souhaite procéder à un certain nombre de modification dans le cadre de l'OAP « Soulet » afin de rendre l'OAP plus opérationnelle au regard des évolutions des projets :

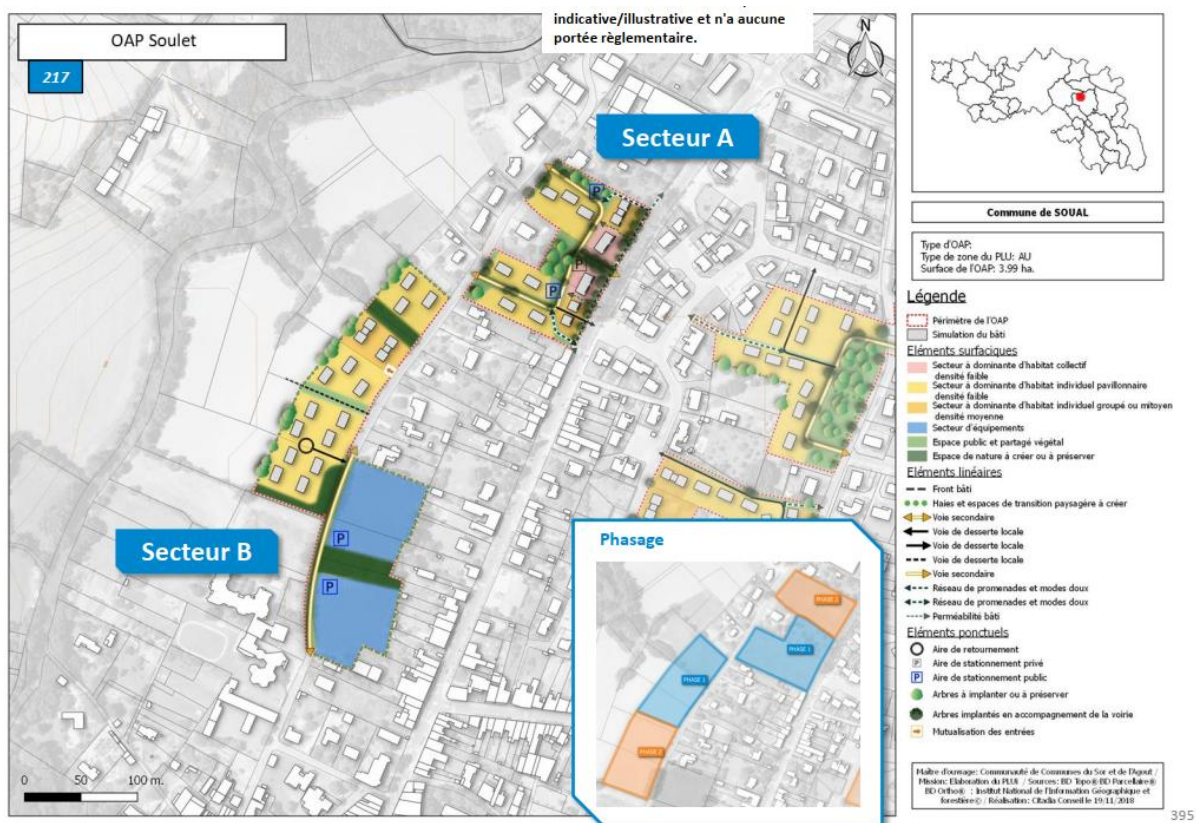
- Sur le secteur A, il s'agit de redéfinir les vocations du secteur en prévoyant un renforcement de la densité de logements sur la partie ouest et une mixité de fonctions à l'est du secteur (activité économique avec du logement possible en étage). Les voiries sont également légèrement ajournées en conséquence.
- Sur le secteur B, il s'agit également de renforcer la densité de logements au nord du secteur, de modifier les voiries sur le secteur et d'exclure la parcelle AC 503 du schéma d'OAP.
- Un secteur C est créé. Il comprend la partie équipement au sud-est du chemin de Soulet actuellement en secteur B. La surface concernée existait d'ores-et-déjà mais n'avait pas de secteur attitré spécifiquement. Une voirie supplémentaire est créée.

Dans le détail, les changements de configuration des logements prévus sur les différents secteurs entraînent une hausse du nombre de logements prévus sur l'ensemble de l'OAP, passant d'un total de 32 à 47 logements prévus à 43 à 65 logements – initialement, secteur A – et secteur B – avec dans le détail :

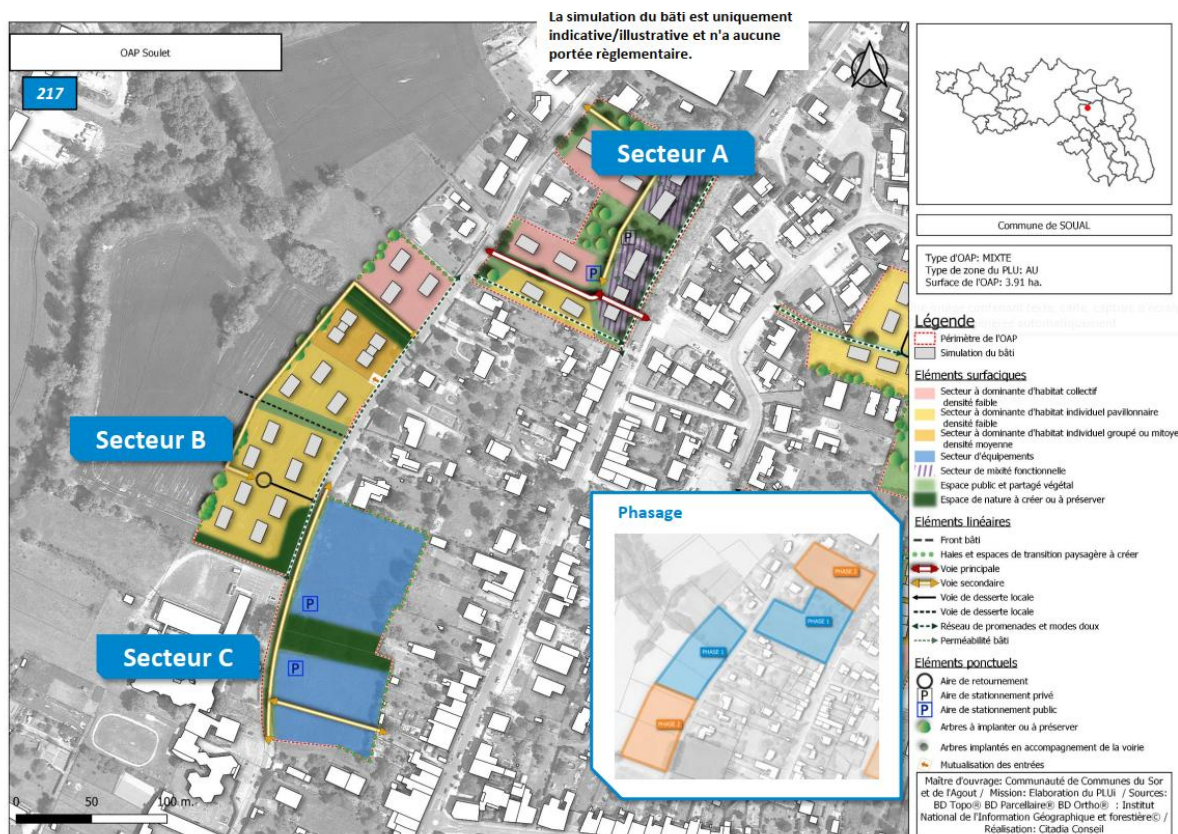
- Secteur A : 20 à 31 logements
 - Phase 1 : 10 à 15 logements
 - Habitat individuel pavillonnaire de faible densité : 1 à 2 logements
 - Habitat collectif de densité moyenne : 7 à 10 logements
 - Secteur de mixité fonctionnelle : 2 à 3 logements
 - Phase 2 : 10 à 16 logements
 - Habitat collectif de densité moyenne : 9 à 13 logements
 - Secteur de mixité fonctionnelle : 1 à 3 logements
- Secteur B : 23 à 34 logements
 - Phase 1 : 16 à 25 logements
 - Habitat individuel pavillonnaire de faible densité : 2 à 3 logements
 - Habitat individuel groupé de densité moyenne : 3 à 5 logements
 - Habitat collectif de densité moyenne : 11 à 17 logements
 - Phase 2 : 7 à 9 logements
 - Habitat individuel pavillonnaire de faible densité : 7 à 9 logements

Afin de détenir des règles d'OAP adaptées, plusieurs références sont mises à jour.

- Les règles de mixité fonctionnelle ont été complétées afin d'intégrer la notion de « secteur à mixité fonctionnelle comprenant des activités économiques et des logements à l'étage (secteur A) » et d'ajouter une mention au secteur C (« Le secteur C est dédié aux équipements et services »).
- Les règles concernant la hauteur des constructions et la volumétrie ont été amendées : les secteurs concernant ces secteurs de mixité fonctionnelle que les logements collectifs (hauteur maximale en R+2, règles d'implantation identiques). Les équipements et services détiennent les mêmes règles concernant la hauteur maximale.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement **et un secteur à mixité fonctionnelle comprenant a minima des activités économiques et pouvant comprendre des logements à l'étage (secteur A). Le secteur C est dédié aux équipements et services.**

▲ Ajouts aux règles de l'OAP (mixité fonctionnelle)

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif sera R+2
- **La hauteur maximale des constructions à mixité fonctionnelle comprenant des logements sera R+2**
- **La hauteur maximale des constructions d'équipements et de services sera R+2**

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement collectif/**Construction à mixité fonctionnelle :**

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée par rapport à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 10 m.

Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Un alignement est imposé pour le secteur A.
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

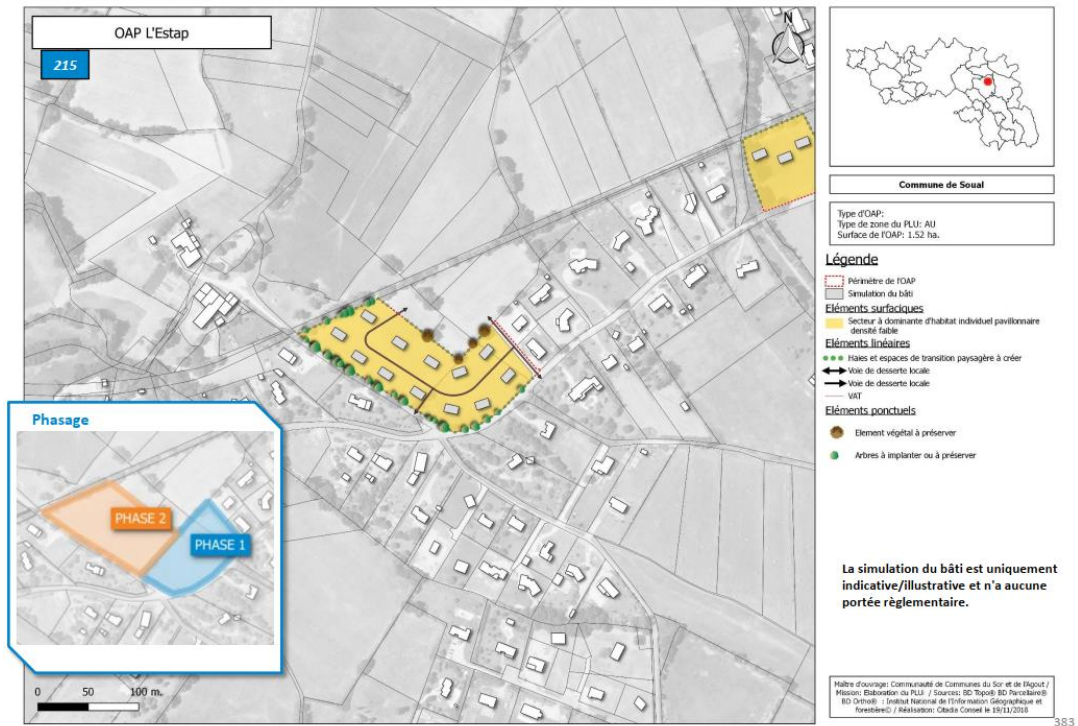
▲ Ajouts aux règles de l'OAP (principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions)

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

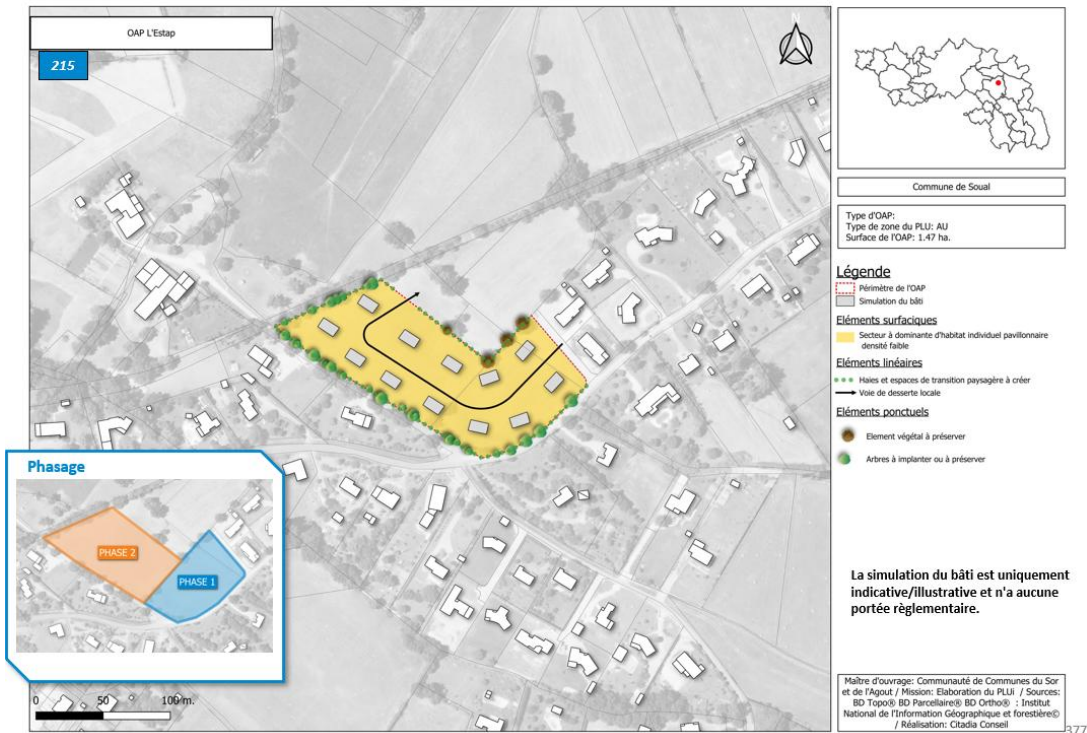
Les conditions de desserte des terrains par les voies sont précisées pour demander à ce que les futurs aménagements et constructions n'impactent pas les conditions de visibilité et de sécurité au regard de la présence d'arbres d'alignements.

OAP « l'Estep »

La commune souhaite procéder à plusieurs modifications sur ce schéma d'OAP : elle souhaite préciser l'organisation des déplacements au sein du schéma ainsi que de retirer la parcelle A1341 du schéma d'OAP. Les éléments sont ainsi mis à jour, y compris les périmètres de phasage.



▲ Extrait du schéma d'OAP actuel
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



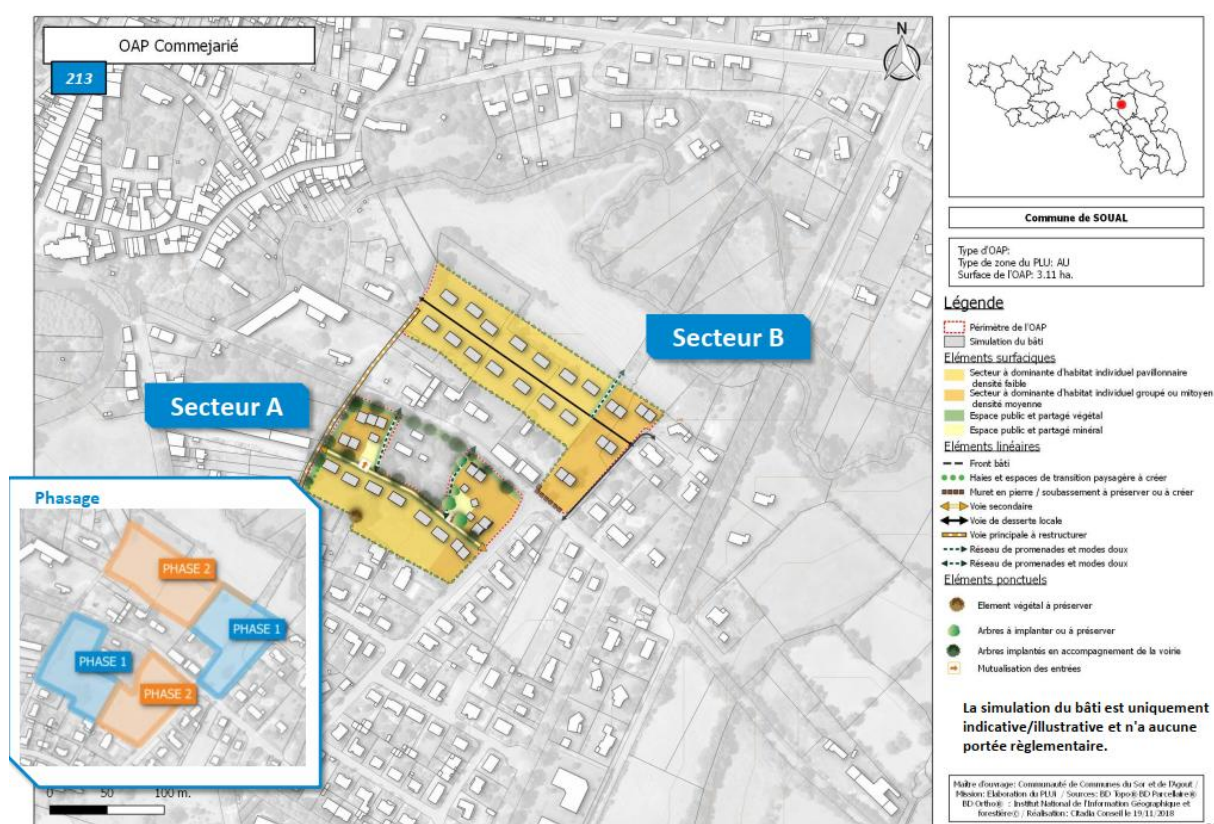
▲ Extrait du schéma d'OAP modifié
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

OAP « Commejarié »

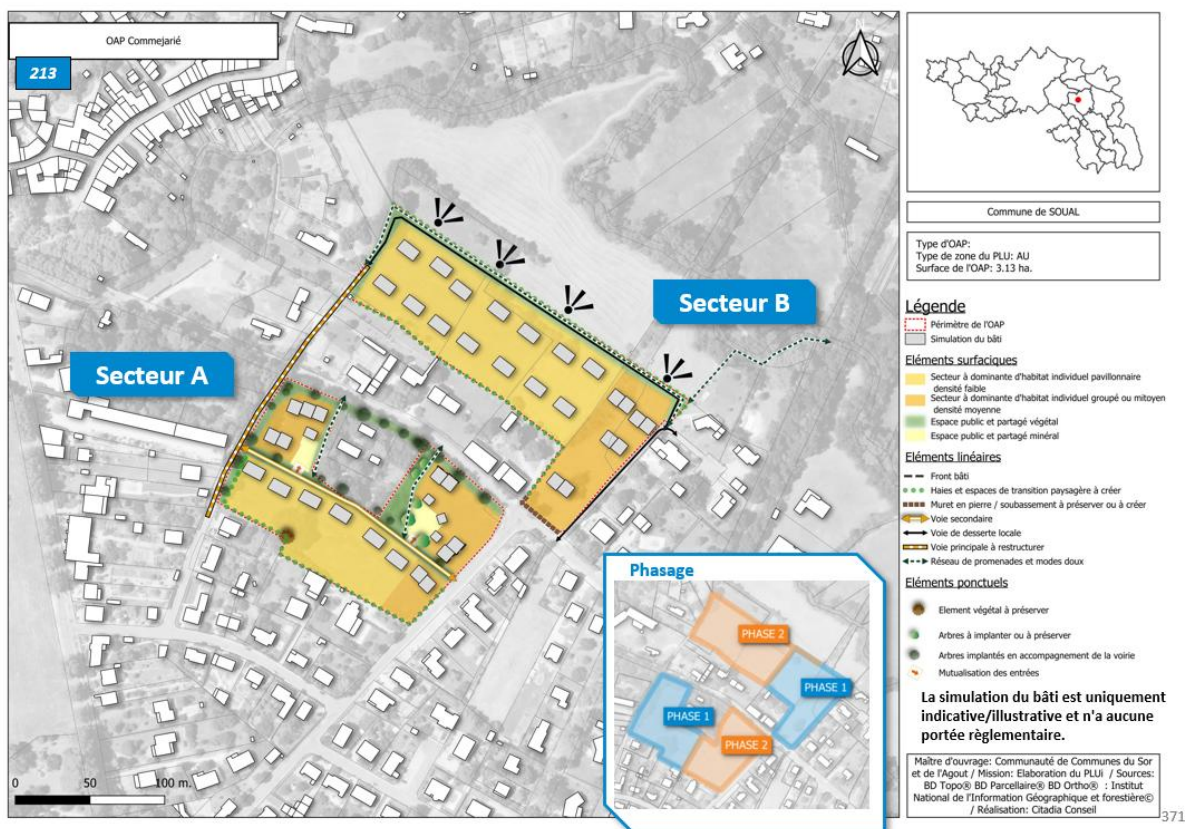
Afin de faire correspondre le schéma d'OAP aux aspirations du projet, il est proposé d'effectuer quelques modifications.

Dans le secteur A, le terrain de la parcelle bâtie au centre de l'opération a été modifié et pourrait bloquer la réalisation de l'ensemble de l'opération. Ce sont ainsi environ 480 m² qui basculent du zonage U vers AU et environ 310 m² qui basculent du zonage AU vers U. Ces modifications sont donc répercutées dans le schéma d'OAP. La voirie longeant le long du secteur A a été très légèrement décalée afin de demeurer à l'intérieur du nouveau secteur d'OAP. Ces éléments ne modifient pas l'organisation générale du schéma, la production de logements prévue ou encore les règles.

Dans le secteur B, le principe de voirie est revu pour être repositionné de manière à valoriser les vues sur la campagne environnante. Il s'agit d'ouvrir la ville sur cet espace. Ces ajustements sont proposés en lien avec la réflexion menée avec le CAUE lors de la passation des contrats Bourgs-Centre. La programmation de l'OAP n'est pas modifiée.



▲ **Extrait du schéma d'OAP actuel**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ **Extrait du schéma d'OAP modifié**
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

Les conditions de desserte des terrains par les voies sont précisées afin de privilégier une desserte depuis les rues de Granier et de Segarès pour des raisons de sécurité de visibilité.

■ Dans la commune de Viviers-lès-Montagnes

OAP « Les Floureuses »

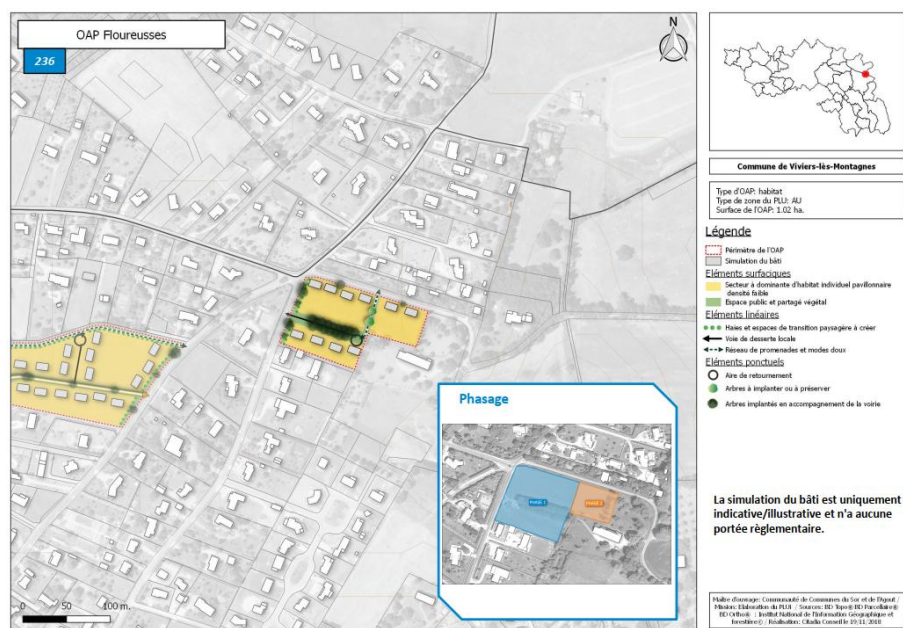
La commune souhaiterait que l'OAP soit divisé en deux phases pour permettre un meilleur phasage opérationnel. La volonté est de distinguer le secteur appartenant à la parcelle ZD400 (à l'est de l'OAP) du reste du projet de lotissement. Cette volonté répond à un besoin de régularisation de la situation afin de permettre la réalisation du lotissement.

Un schéma indiquant les deux secteurs est ainsi intégré ainsi que plusieurs mises à jour dans les règles liées à l'OAP, faisant la distinction entre la phase 1 et phase 2 dans la programmation de logements : environ 70% de la production de logements est basculée sur la phase 1 et 30% en phase 2.



▲ Extrait du phasage ajouté

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du schéma d'OAP modifié

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nbre de lgts	8 à 12
Densité nette	10 à 14

▲ *Extrait du schéma d'OAP actuel*

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Secteurs	
	Phase 1	Phase 2
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble propre à chaque secteur.	
3/Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel pavillonnaire de faible densité
Nombre de logements	6 à 8	2 à 4
Densité nette	10 à 14	10 à 14

- Il est attendu 8 à 12 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 14 logements par hectare. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

▲ *Extrait du schéma d'OAP modifié*

(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

II.11 - Modifications apportées aux annexes

■ Intégration du décret n° 2022-794 du 5 mai 2022

La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent, en application de l'article L. 341-1-2 du même code.

L'intégration de cette nouvelle annexe est à but indicatif. Sur le territoire intercommunal, la commune de Puylaurens est concerné par la fin de son inscription au titre de l'article L.341-1 du code de l'environnement du fait de la présence d'une protection au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) sur l'« Ensemble formé par la rue Foulinou, la rue Cap de Castel, les vestiges des remparts, le château et ses abords ». A ce titre, ce site bénéficie « d'une protection de niveau au moins équivalent à l'inscription au titre des sites, et en conséquence, mettre fin à leur inscription à ce titre ne porte pas atteinte à l'objectif de protection patrimoniale qui a prévalu lors de leur inscription ».

10 mai 2022

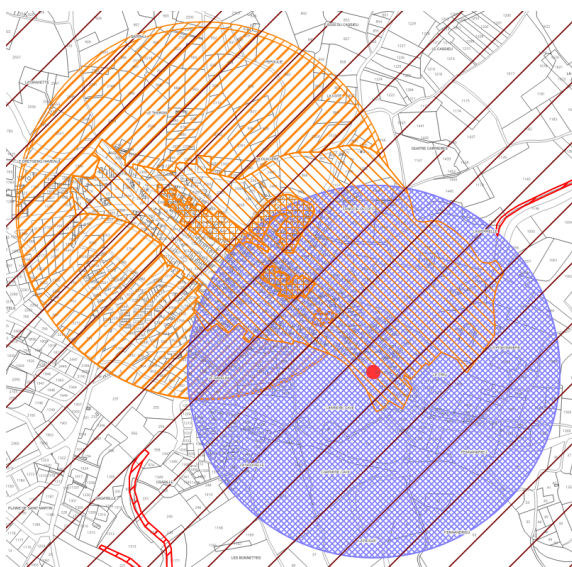
JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 3 sur 77

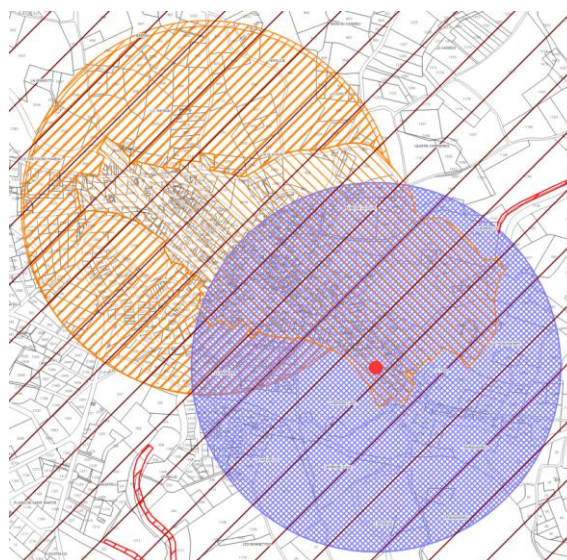
Communes	Nom du site	Date de l'arrêté d'inscription	Raison pour mettre fin à l'inscription	Date de la mesure de protection de niveau au moins équivalent
Puylaurens	Ensemble formé par la rue Foulinou, la rue Cap de Castel, les vestiges des remparts, le château et ses abords	11 juin 1945	SPR (Règlement ZPPAUP)	21/03/2006

▲ Extrait du décret n° 2022-794 du 5 mai 2022, concernant le territoire intercommunal

Le plan des servitudes d'utilité publique intégré dans la pièce « 4.1. Servitudes d'Utilité Publique – Plans des SUP » est modifié pour tenir de la fin de l'inscription au titre de la servitude de type AC2 sur l'« Ensemble formé par la rue Foulinou, la rue Cap de Castel, les vestiges des remparts, le château et ses abords ».



▲ Extrait du plan des SUP actuel
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)



▲ Extrait du plan des SUP modifié
(Citadia, PLUi de la CC de Sor et Agout)

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels
- AC4 : Servitudes zone de protection du patrimoine architectural et urbain

■ **Intégration du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023**

La collectivité souhaite intégrer dans ses annexes le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 ajoutant dans la liste des annexes au plan local d'urbanisme de quatre nouvelles annexes :

- la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;
- les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ;
- les périmètres où le permis de démolir a été institué.

La Communauté de Communes est concernée par les ajouts suivants au sein des annexes du PLUi :

- Intégration des périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable

Par délibération en date du 3 décembre 2019, le Conseil Communautaire a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette délibération est intégrée aux annexes du PLUi en tant que pièce « 4.11. Périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable. »

- Intégration périmètres où le permis de démolir a été institué.

Les communes de Soual et Sémalens ont définis, par délibération, des périmètres où le permis de démolir a été institué. Ces délibérations sont intégrées aux annexes du PLUi en tant que pièce « 4.12. Périmètres où le permis de démolir a été institué ».

■ **Intégration de l'ORT de la commune de Puylaurens et de ses annexes**

La collectivité souhaite intégrer les documents constituant l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Puylaurens. Elle fait suite à la signature au 15 juillet 2021 de la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain par la commune en détenant un diagnostic, une stratégie et diverses actions complétée d'annexes dont le contenu a été

- validé par délibération du conseil municipal le 20 février 2023 ;
- co-signée via une convention cadre Petites Villes de Demain le 6 juillet 2023 entre la Commune de Puylaurens, la Communauté de Communes de Sor et Agout, l'Etat, la Banque des Territoires, la Région Occitanie, le Département du Tarn, l'EPF d'Occitanie, le PETR du Pays de Cocagne.

La convention cadre et ses annexes sont intégrées aux annexes du PLUi en tant que pièce « 4.13. Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Puylaurens ».



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com