



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1/3 Justification et explication des choix du PLUi

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal

SOMMAIRE 2/2

Préambule	4
PARTIE 0	6
<i>Exposé des principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement</i>	
PARTIE 1	17
<i>Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de Développement Durables dans le projet arrêté le 27 novembre 2018</i>	
PARTIE 2	40
<i>Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le projet arrêté le 27 novembre 2018</i>	
PARTIE 3	58
<i>Explication des choix retenus pour établir le règlement dans le projet arrêté le 27 novembre 2018</i>	
PARTIE 4	155
<i>Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le projet arrêté le 27 novembre 2018</i>	
PARTIE 5	168
<i>Comparaison entre les anciens documents d'urbanisme et le PLUi approuvé le 3 décembre 2019</i>	
<i>– Exposé des changements appropriés.</i>	
PARTIE 6	188
<i>Choix d'ajustement du dossier PLUi approuvé le 3 décembre 2019</i>	
PARTIE 7	215
<i>Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi</i>	
PARTIE 8	217
<i>Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation</i>	



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Préambule

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été arrêté lors du Conseil Communautaire du 11 décembre 2018. Suite à cette délibération, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres Consulaires, CDPENAF, ...). Les avis émis ont été analysés mais le dossier n'a pas été modifié, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, avant la mise à l'enquête publique. Cependant, afin d'apporter une parfaite transparence sur les suites que la collectivité risquait de donner aux observations des Personnes Publiques Associées, une note « en réponse et compléments » a été réalisée.

L'enquête publique, qui s'est tenue du 3 juin au 4 juillet inclus, a permis de recueillir l'avis direct des citoyens intéressés par le sujet. Des observations ont été formulées à la commission d'enquête qui a remis son rapport le 20 août 2019.

La présente pièce 1/3 du PLUi a été ajustée en tenant compte des remarques émises par les personnes publiques associées et à l'enquête publique. Les ajustements apportés sont mis en évidence dans le présent document par un encadré de ce type :

Ajustement réalisé au moment de l'approbation

Un chapitre a également été intégré pour expliquer les ajustements de choix pris entre l'arrêt et l'approbation.

Il est important de rappeler qu'il n'est pas possible d'apporter des corrections autres que celles formulées dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées ou de l'enquête publique.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

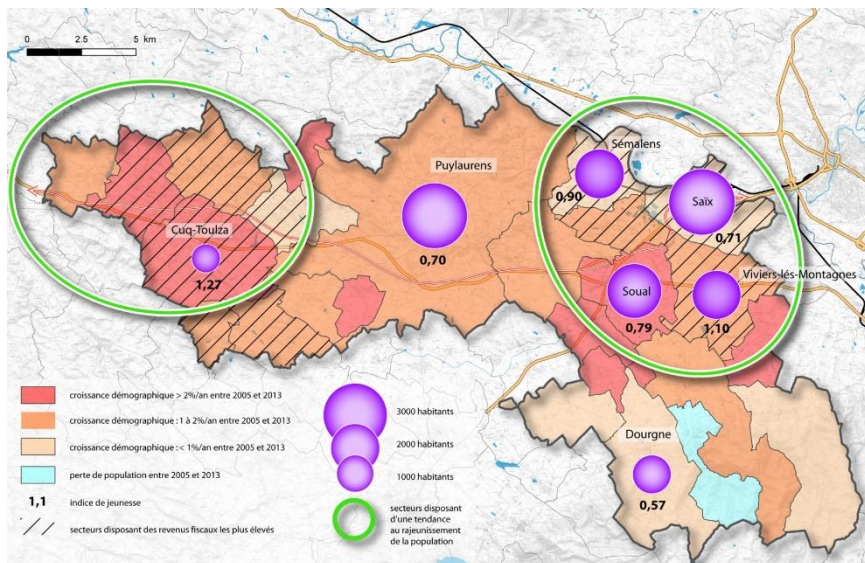
Partie 0

Exposé des principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Nb : le présent chapitre présente uniquement les éléments de synthèse. Pour plus de détail, se référer aux pièces 1/1 et 1/2 du dossier de PLUi

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - dynamiques démographiques



Enjeux identifiés par le diagnostic

- Maintien de la dynamique démographique croissante** sur le territoire
- Renouvellement démographique** des secteurs connaissant des tendances démographiques plus fragiles
- Renouvellement de la population active** et accueil de jeunes actifs sur le territoire
- Adaptation au phénomène de vieillissement** et à la baisse du nombre de personnes par ménage (logements, équipements, services à la personne, etc.)

22 584

Nombre d'habitants en 2013

23 %

Part des ménages ne comportant qu'une seule personne (20 % en 1999) **(33 % dans le Tarn et 34 % en France)**

2,47

Nombre moyen de personnes dans chaque foyer (2,58 en 2005) **(2,19 dans le Tarn et 2,24 en France)**

74 %

Part des ménages correspondant à des familles (78 % en 1999) **(65 % dans le Tarn et 63 % en France)**

0,93

Indice de jeunesse* en 2012 qui témoigne d'un vieillissement mesuré de la population en comparaison avec le département du Tarn **(0,72 en 2012)**

30%

Part de la croissance démographique du territoire localisée sur les seules communes de Puylaurens, Soual et Viviers-les-Montagnes entre 1999 et 2013

+ 2 474

Nombre d'habitants supplémentaires entre 2005 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,5 %. En cas de poursuite de cette tendance, le territoire pourrait compter près de 27 000 habitants en 2025.

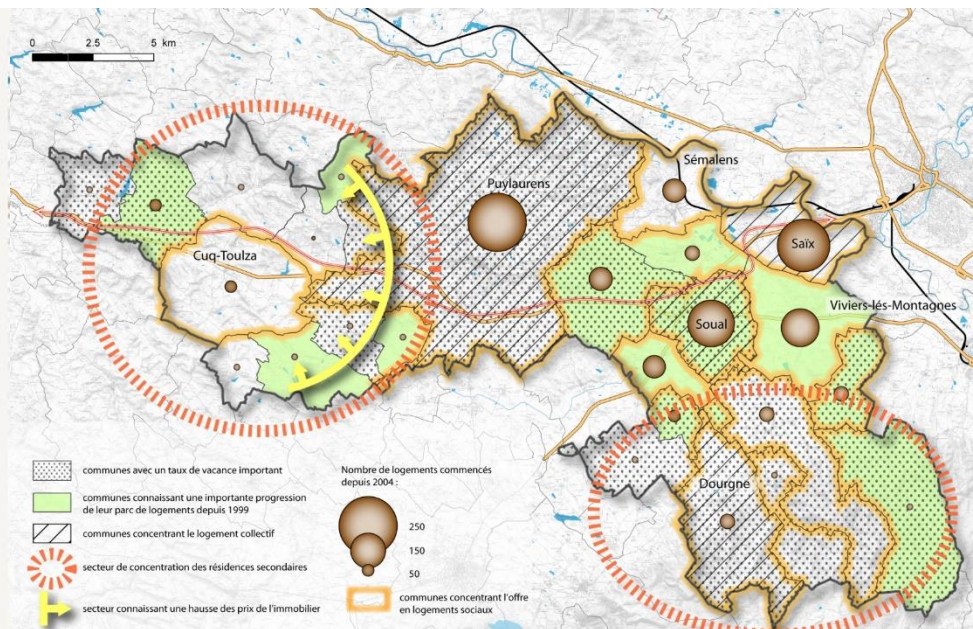
*L'indice de jeunesse est égal au rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - dynamiques de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic

- Développement d'une offre de logements répondant à l'attractivité du territoire** et anticipation de la mise en place future de l'autoroute
- Maîtrise du développement urbain** dans une logique de modération de la consommation d'espace
- Arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants**
- Développement de formes urbaines** et de types de logements plus diversifiés.
- Rééquilibrage des tailles de logements** en fonction de la composition des ménages.
- Développement du parc social** sur le territoire
- Accueil des gens du voyage.**



➔ **10 709**

Nombre de logements en 2013

165

Nombre de logements commencés chaque année entre 2004 et 2013

991

Nombre de logements inoccupés en 2013 soit, 9,3 % du parc total (**10,1 % dans le Tarn et 7,7 % en France**)

➔ **268**

Nombre de logements inoccupés supplémentaires entre 2005 et 2013

91%

Part des maisons dans le parc total de logements (**79 % dans le Tarn et 56 % en France**)

76%

Part des propriétaires en 2013 (**67 % dans le Tarn et 58 % en France**)

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - transports et déplacements

Enjeux identifiés par le diagnostic

Coordination et développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (bus, covoiturage, modes doux, intermodalité)

Anticipation des effets du projet d'autoroute Toulouse - Castres

Maitrise des déplacements domicile-travail (lien entre développement économique et développement résidentiel)

88,9%

Part des actifs qui utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail

12

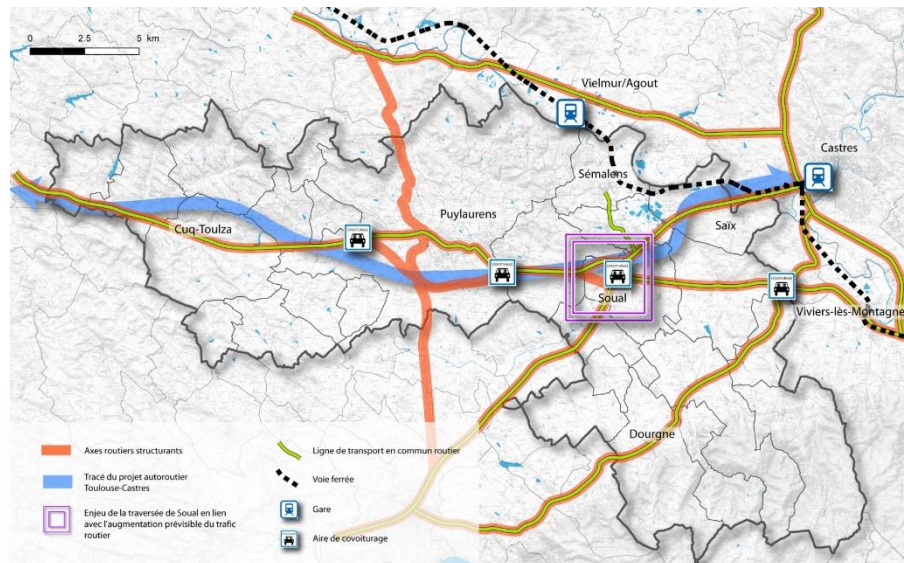
Nombre de communes traversées par le projet autoroutier Toulouse-Castres

3 678

Nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire

2 804

Nombre d'actifs résidant sur le territoire et travaillant sur Castres



3 171

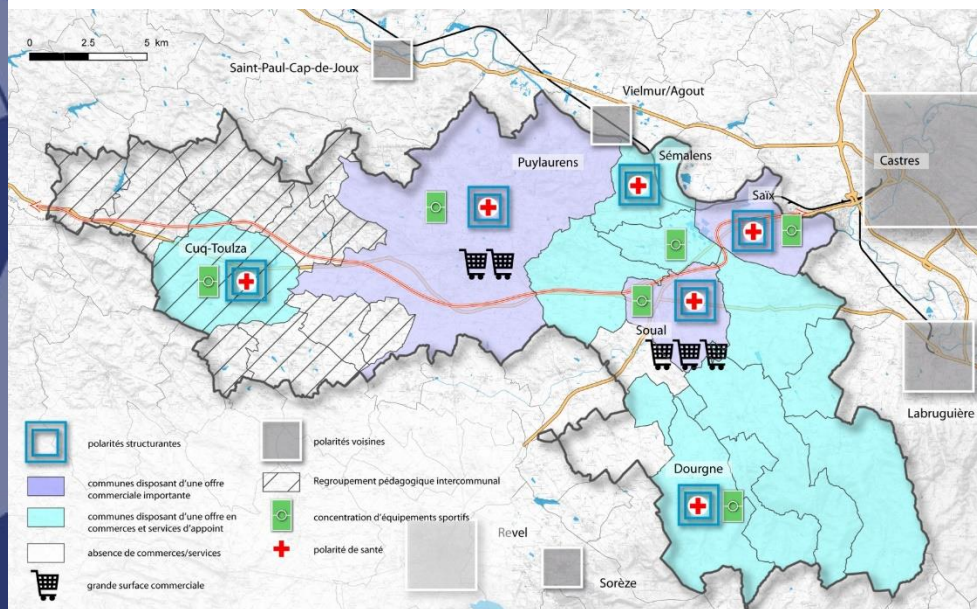
la différence entre le nombre d'actifs entrant et sortant du territoire (quotidiennement **5 422 actifs** sortent du territoire pour travailler contre **2 251 actifs** qui viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire)

4

Nombre d'aires de covoiturage

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - équipements et services



Enjeux identifiés par le diagnostic

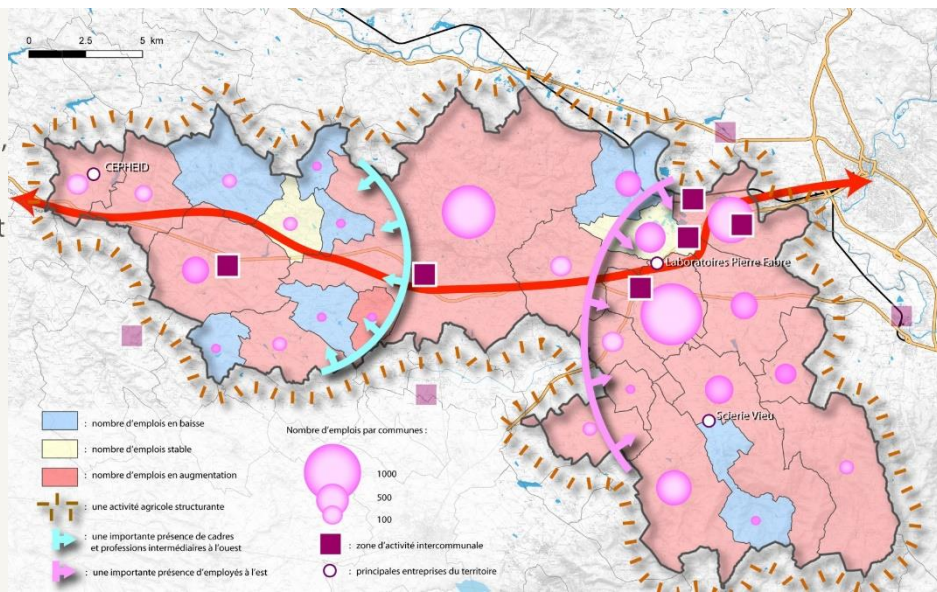
- Développement d'une offre de services et d'équipements** adaptée aux nouveaux besoins de la population (services de santé et à destination des personnes âgées notamment)
- Concentration de l'offre en équipements et services** au sein des polarités du territoire, en s'appuyant sur la commune de Cuq-Toulza à l'ouest pour développer l'offre en équipements et services sur ce secteur
- Rééquilibrage de l'offre de services et d'équipements** sur l'ensemble du territoire pour limiter les temps de trajet des ménages habitant l'ouest de la CCSA et éviter une fracture territoriale est/ouest

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - dynamiques économiques

Enjeux identifiés par le diagnostic

- Développement de filières économiques innovantes** en lien avec les spécificités économiques du territoire : éco-construction, agriculture, industrie agroalimentaire, tourisme, etc.
- Stratégie foncière en matière de développement économique** et hiérarchie entre les zones en lien avec le schéma intercommunal des infrastructures économiques infra économiques et le projet d'autoroute Toulouse-Castres
- Développement de l'emploi présentiel** afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le développement de l'agglomération castraise
- Maintien et diversification de l'activité agricole** (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.)



5 678

Nombre d'emplois en 2012

11

Nombre d'établissements de plus de 50 salariés

3,9

Nombre d'habitants pour un emploi en 2012 (2,9 à l'échelle du Tarn)

1 235

Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2012

78 %

Part des établissements ne comptant aucun salarié (71 % dans le Tarn)

2 324

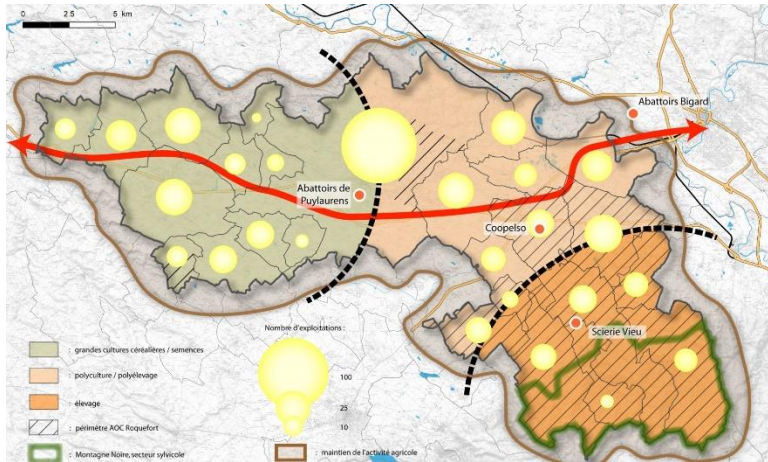
Nombre d'établissements économiques en 2014

10 248

Nombre d'actifs en 2012

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - zoom sur l'agriculture



Enjeux identifiés par le diagnostic

Diversification des activités agricoles en terme de production (agriculture biologique, maraichage, ...), de commercialisation (vente directe, AMAP, ...) et en lien avec l'agrotourisme (gîtes à la ferme, fermes pédagogiques, haras, ...);

Préservation des terres agricoles

442

Nombre d'exploitations agricoles en 2010

116

Nombre d'exploitations agricoles ayant disparues entre 2000 et 2010

705

Nombre total d'emplois dans l'agriculture

53 ha

Surface Agricole Utile moyenne (SAU) par exploitation en 2010

1 159 ha

Surface agricole utile disparue entre 2000 et 2010
Surface agricole utile disparue sur la Communauté de Communes entre 2000 et 2010 (23 386 ha en 2010)

62%

Part de la superficie totale de la CCSA occupée par des terres agricoles

150

Nombre d'entreprises (hors exploitations) qui dépendent directement de l'agriculture

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes de Sor et Agout, une attention particulière est portée à l'activité agricole compte tenu de l'importance de ce pilier local (économie, occupation de l'espace, entretien des paysages, biodiversité). Un diagnostic agricole est élaboré en concertation avec les exploitants agricoles à travers :

Des réunions d'échanges

Des questionnaires

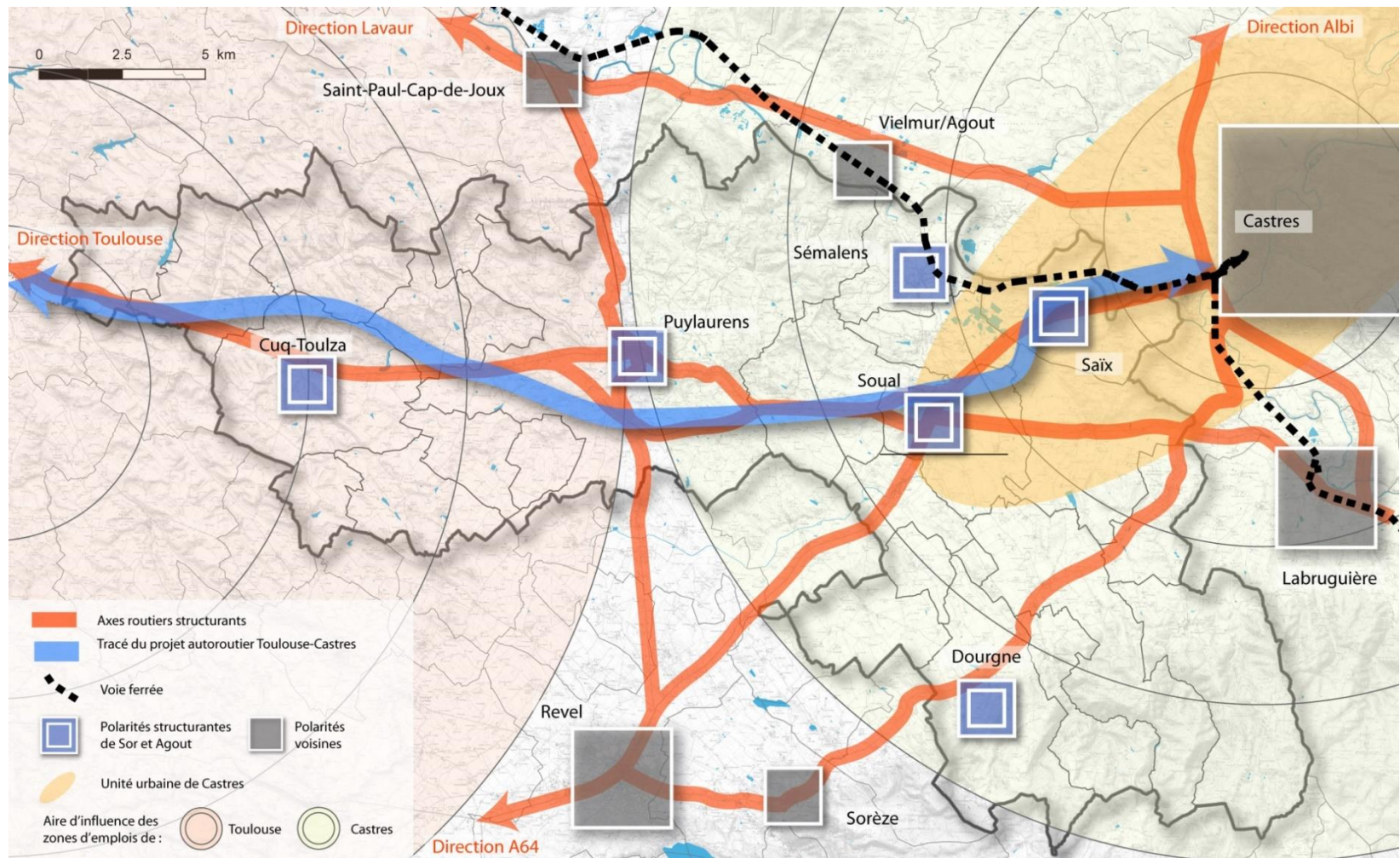
Une mobilisation sur chaque commune d'élus et référents agricoles ayant une très bonne connaissance locale de l'activité agricole.

Transmission, reprise et implantation de nouvelles exploitations agricoles ;

Promotion des synergies locales en lien avec l'industrie agro-alimentaire ;

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

1/ Principales conclusions du diagnostic - synthèse



Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

2/ Principales conclusions de l'état initial de l'environnement - paysages & patrimoine

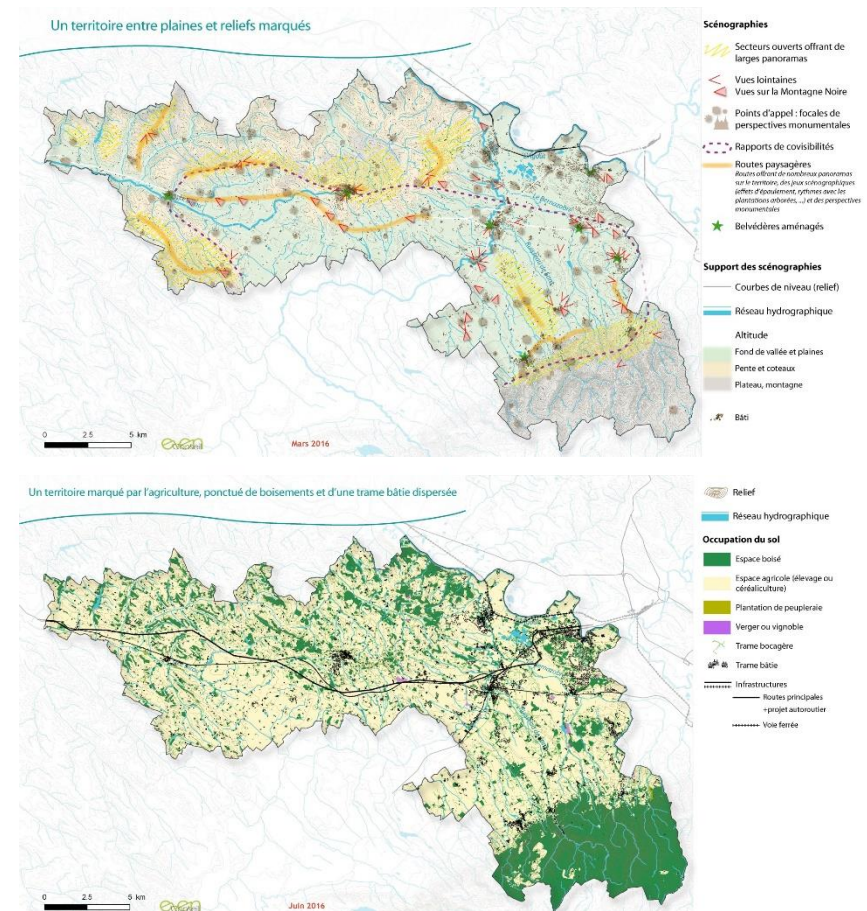
Enjeux identifiés par le diagnostic

Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire

Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire

Adaptation du développement des bourgs en lien avec le relief et dans la continuité des formes architecturales et urbaines existantes

Maîtrise du développement urbain et de la pression foncière sur les terres naturelles et agricoles, en particulier dans la plaine à proximité de Castres, ainsi que du étalement urbain diffus, en prenant en compte le caractère historique de l'urbanisation dispersée.

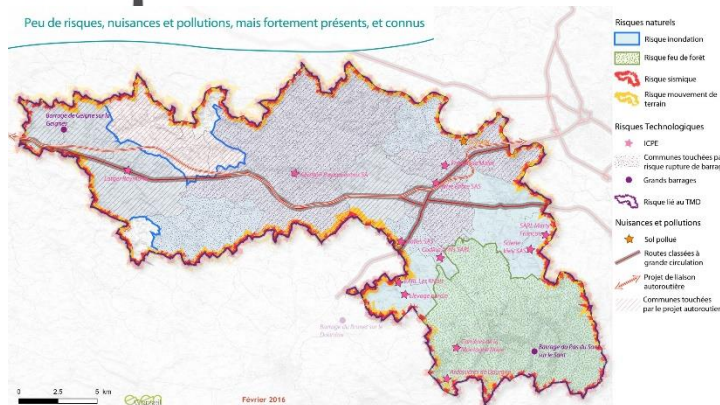


Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

2/ Principales conclusions de l'état initial de l'environnement - Risques-nuisances & Biodiversité-milieux naturels

Risques & nuisances

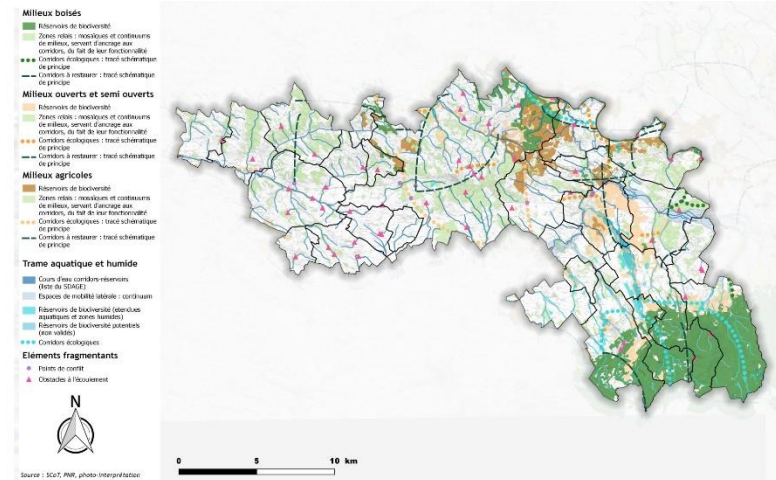
Peu de risques, nuisances et pollutions, mais fortement présents, et connus



Enjeux identifiés par le diagnostic

- Adaptation du territoire à ses contraintes naturelles** et en particulier aux risques d'inondation (protection des champs d'expansion des crues, des zones humides, de la végétation rivulaire...)
- Adaptation des choix de développement** au niveau de connaissance du risque de mouvement de terrain lié aux cavités
- Préservation du caractère calme du territoire** (peu de nuisances sonores et un projet d'autoroute qui pourrait compromettre ce caractère)

Biodiversité & milieux naturels



Enjeux identifiés par le diagnostic

- Maintien des réservoirs** et des continuités de biodiversité remarquables et ordinaires
- Préservation des boisements de toutes tailles** (sources de corridors ou de réservoirs de biodiversité)
- Rétablissement des mosaïques bocagères** le long des différents cours d'eau et des continuités dans la traversée des zones humides
- Recherche d'une conciliation entre besoins d'urbanisation** et préservation des espèces d'intérêts communautaires

Partie 0 : Exposé des principales conclusions du diagnostic

2/ Principales conclusions de l'état initial de l'environnement - Ressource en eau & Energies-déchets-ressources minières

Ressource en eau

Enjeux identifiés par le diagnostic

- | **Préservation de la ressource en eau**, dans sa globalité
- | **Existence d'éléments de la Trame Verte et Bleue** utiles et sur lesquels il est possible de s'appuyer pour réduire les fuites de polluants vers les milieux aquatiques superficiels ou souterrains (bandes enherbées, ripisylves, ...)
- | **Engagement de la collectivité** et de la profession agricole dans réduction de la pression sur la ressource en eau
- | **Finalisation (obligatoire) de la protection des captages** présents sur le territoire
- | **Maintien d'une quantité d'eau suffisante** afin de garantir tous les usages sur le territoire, et particulièrement l'alimentation en eau potable et les besoins pour l'activité agricole
- | **Raccordement à l'assainissement collectif des constructions proches des stations d'épuration existantes**, notamment celles sous-chargées

cours d'eau et des continuités dans la traversée des zones humides

- | **Recherche d'une conciliation entre besoins d'urbanisation** et préservation des espèces d'intérêts communautaires

Energies, déchets & ressources minières

Enjeux identifiés par le diagnostic

- | **Poursuite de la réduction de la consommation d'énergie dans l'aménagement** en intervenant sur la rénovation du parc de logements existants afin de limiter la précarité énergétique
- | **Travail sur les mobilités** en rapprochant les nouvelles zones d'habitations des centralités et de leurs fonctions diverses (commerces, équipements, services)
- | **Encouragement au développement des énergies renouvelables**



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 1

Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le projet arrêté le 27 novembre 2018

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

1/ Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été construits à partir des enjeux définis à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et des priorités affichées par les élus de la communauté de communes dans le respect des textes législatifs.

La volonté était de s'inscrire dans les démarches initiées depuis plusieurs mois par les élus de la Communauté Communes du Sor et de l'Agout pour construire le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1. Le «projet de territoire» démarré dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes.

La volonté majeure de cette réflexion est de proposer «Une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine» en portant une attention particulière à la dimension «santé/bien-être». Fin 2015, un document a été rédigé et validé par les élus, recueillant des données et des analyses permettant de proposer des pistes d'actions à court, moyen et long terme. Ce document est le document de référence stratégique de la CCSA et de son territoire pour les 15 prochaines années.

Pour cela, l'ambition et les objectifs du projet de territoire doivent être retranscrits dans le PLUi.

2. Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) validé par les élus de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Il permet de :

- Hiérarchiser les zones d'activités économiques (ZAE) communautaires selon leurs potentialités d'accueil et leurs perspectives de développement. Cette hiérarchisation permet ainsi de mieux orienter les actions à mener sur chaque ZAE.
- Sectoriser les vocations des ZAE avec les principaux secteurs d'activités du territoire existants ou à développer sur la communauté de communes.

Ce STIE constitue ainsi un document-cadre pour la mise en œuvre de la stratégie d'accueil et de maintien, en zone d'activités économiques, des entreprises de notre territoire.

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

1/ Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ces deux réflexions constituent le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les orientations relevant directement de l'action du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont reprises dans le PADD permettant d'aboutir à la structure générale suivante :



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic / état initial de l'environnement et les objectifs du PADD

Les tableaux ci-dessous mettent en avant les liens entre les enjeux mis en évidence par le diagnostic / état initial de l'environnement et les objectifs du PADD

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Objectifs du PADD	
▪ Maintien de la dynamique démographique croissante sur le territoire ▪ Renouvellement démographique des secteurs connaissant des tendances démographiques plus fragiles ▪ Anticipation des effets du projet d'autoroute Toulouse Castres ▪ Renouvellement de la population active et accueil de jeunes actifs sur le territoire ▪ Développement d'une offre de logements répondant à l'attractivité du territoire et anticipation de la mise en place de la future autoroute ▪ Maîtrise du développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace ▪ Arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants	Ambition commune Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine	Objectif 1 Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiées autour du bien-être et de la santé
		Objectif 2 Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de la future autoroute
		Objectif 3 Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout
		Objectif 4 Maîtriser le développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic / état initial de l'environnement et les objectifs du PADD

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Objectifs du PADD	
- Développement d'une offre de services et d'équipements adaptée aux nouveaux besoins de la population - Coordination et le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture particulière (bus, covoiturage, modes doux, intermodalité) - Maintien des réservoirs et des continuités de biodiversité - Préservation des boisements de toute taille - Rétablissement des mosaïques paysagères le long des différents cours d'eau et des continuités dans la traversée des zones humides - Préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, lié au relief et aux motifs paysagers et des vues du territoire - Préservation et poursuite de la valorisation du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire - Adaptation du développement des bourgs en lien avec le relief et dans la continuité des formes architecturales et urbaines existantes - Maîtrise du développement urbain et de la pression foncière sur les terres naturelles et agricoles - Préservation de la ressource en eau dans sa globalité - Raccordement à l'assainissement collectif des constructions proches des stations d'épuration existantes, notamment celles sous-chargées - Adaptation du territoire à ses contraintes naturelles et particulier aux risques d'inondation - Adaptation des choix de développement au niveau de connaissance du risque de mouvement de terrain - Préservation du caractère calme du territoire	AXE 1 Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien-être, du sport et des loisirs	Objectif 1 Engager et mettre en œuvre un schéma des équipements sportifs en s'appuyant sur l'existant
		Objectif 2 Définir et structurer les modes de déplacements doux
		Objectif 3 Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue
		Objectif 4 Valoriser le patrimoine et les paysage
		Objectif 5 Poursuivre les efforts d'amélioration de la gestion globale de la ressource en eau
		Objectif 6 Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic / état initial de l'environnement et les objectifs du PADD

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Objectifs du PADD	
- Stratégie foncière en matière de développement économique et hiérarchie entre les zones en lien avec le STIE et le projet d'Autoroute - Renouvellement de la population active et accueil de jeunes actifs sur le territoire - La maîtrise des déplacements domicile-travail (lien entre développement économique et développement résidentiel) - Le développement de filières économiques innovantes en lien avec les spécificités économiques du territoire : éco-construction, agriculture, industrie agroalimentaire, tourisme , etc. - Le maintien et la diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.) - Le développement de l'emploi présentiel afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le desserrement de l'agglomération castraise	AXE 2 Renforcer la lisibilité économique du territoire	Objectif 1 S'appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques pour définir une stratégie foncière économique, orientée bien-être et santé Objectif 2 Asseoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic / état initial de l'environnement et les objectifs du PADD

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Objectifs du PADD	
▪ Maintien de la dynamique démographique croissante sur le territoire ▪ Renouvellement démographique des secteurs connaissant des tendances démographiques plus fragiles ▪ Adaptation au phénomène de vieillissement et à la baisse du nombre de personnes par ménage (logements, équipements, services à la personne, etc.) ▪ Le développement de formes urbaines et de types de logement plus diversifiés ▪ Rééquilibrage des tailles de logements en fonction de la composition des ménages ▪ Développement du parc social sur le territoire ▪ Accueil des gens du voyage ▪ La coordination et le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture particulière (bus, covoiturage, modes doux, intermodalité) ▪ Développement d'une offre de services et d'équipements adaptée aux nouveaux besoins de la population ▪ Concentration de l'offre en équipements et services au sein des polarités du territoire ▪ Le rééquilibrage de l'offre de services et d'équipements sur l'ensemble du territoire pour les temps de trajet des ménages habitant l'ouest de la CCSA et éviter une fracture territoriale Est-Ouest ▪ Poursuite de la réduction de la consommation d'énergie dans l'aménagement ▪ Encouragement au développement des énergies renouvelables	AXE 3 Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive	Objectif 1 Initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs de village
		Objectif 2 S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive
		Objectif 4 Favoriser l'accès aux équipements, services et commerces de proximité
		Objectif 5 Soutenir le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture
		Objectif 6 Déployer une offre numérique pour tous

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

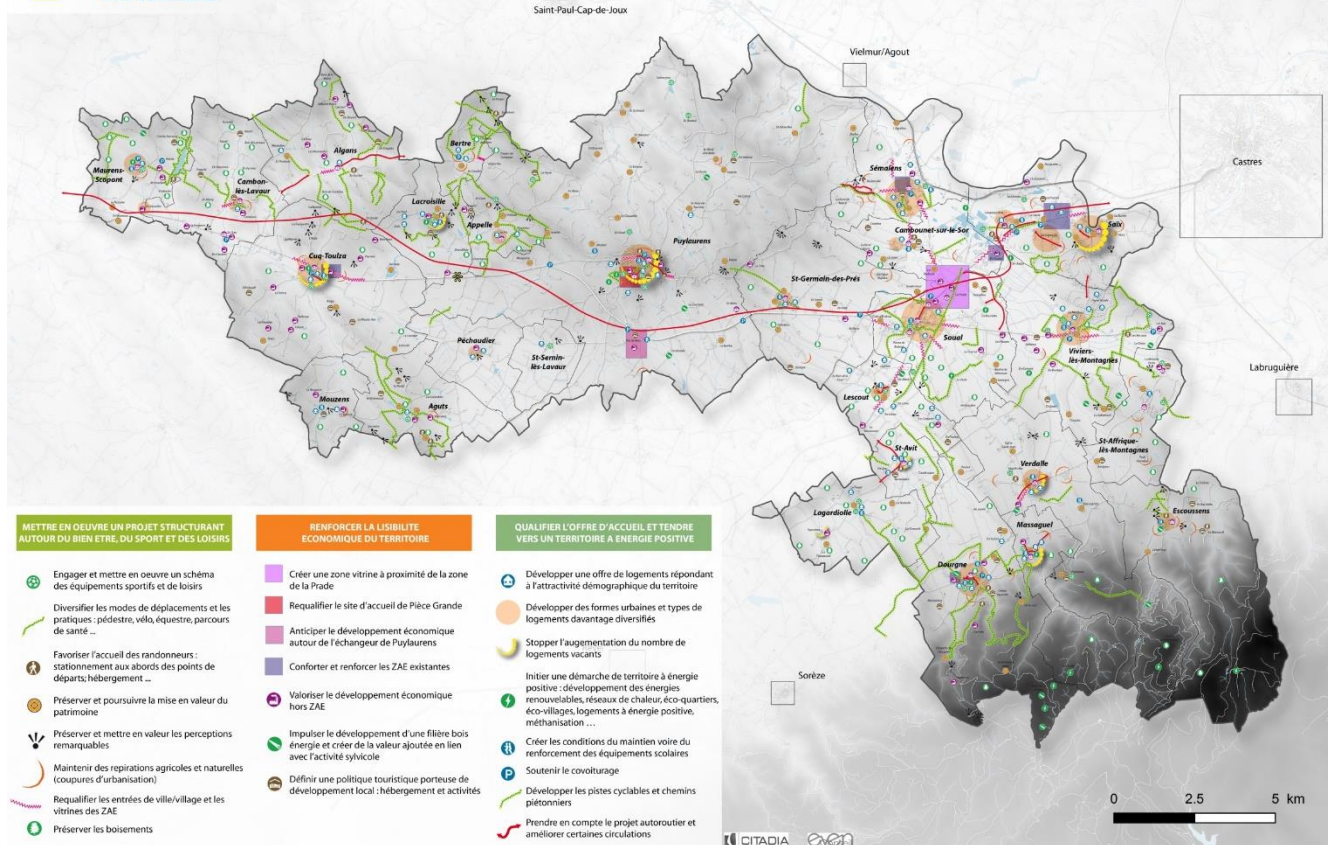
3/ Un projet territorialisé par secteurs géographiques

Afin de s'inscrire dans une démarche intercommunale tout prenant en compte les spécificités propres à chaque partie du territoire de Sor & Agout, il a été retenu de spatialiser les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables par secteurs géographiques.

Ainsi, des ateliers territoriaux organisés sur la base de ces secteurs ont permis aux élus de spatialiser le projet en concertation et co-construction avec les communes voisines.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

4/ Un scénario PLUi qui vise à anticiper la réalisation de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Les tendances observées ces dernières années et les incidences de leur prolongement éventuel

- + 3 531 habitants entre 1999 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de +1,2 %.
- + 2 186 ménages, soit une augmentation moyenne de population de 1,6 habitants par ménage supplémentaire
- Une baisse soutenue de la taille des ménages : - 0,018 point par an

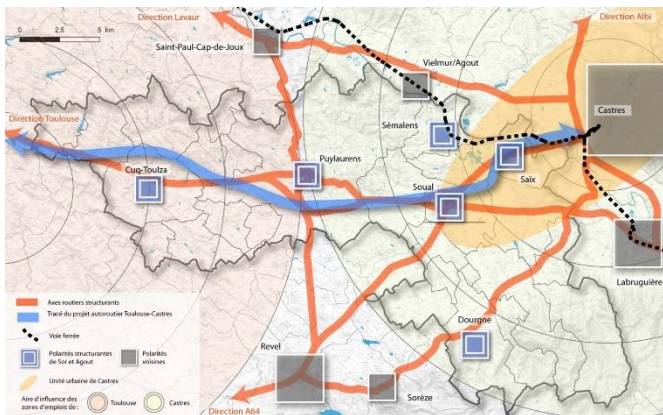
Les principales incidences d'un scénario au fil de l'eau

	PERIODE DE REFERENCE			SCENARIO 1 - Fil de l'eau		SCENARIO - Fil de l'eau « tendanciel »
	1999	évolution annuelle	2013	2030		
Population	18 878	1,2%	22 409	27 681	Population	Poursuite du taux de croissance annuel moyen actuel : 1,2 % par an
% de la population hors ménage	2,4%		2,2%	2,2%	Taille des ménages	Poursuite de la baisse actuelle de la taille des ménages : -0,3 points entre 2013 et 2030
Population des ménages	18 418	1,3%	21 927	27 099	Résidences secondaires	Poursuite de la tendance actuelle en matière de résidences secondaires : baisse des résidences secondaires en part et en nombre
Taille moyenne des ménages	2,67	-0,7%	2,42	2,14	Logements vacants	Poursuite de la tendance actuelle : hausse de la vacance en part et en nombre
Logements	8 046	1,9%	10 452	14 682		
Résidences principales	6 893	2,0%	9 079	12 685		
Résidences secondaires	644	-1,5%	520	401		
% rés. secondaires	8,0%		5,0%	2,7%		
Logements vacants	509	3,8%	853	1 596		
% lgs. vacants	6,3%		8,2%	10,9%		

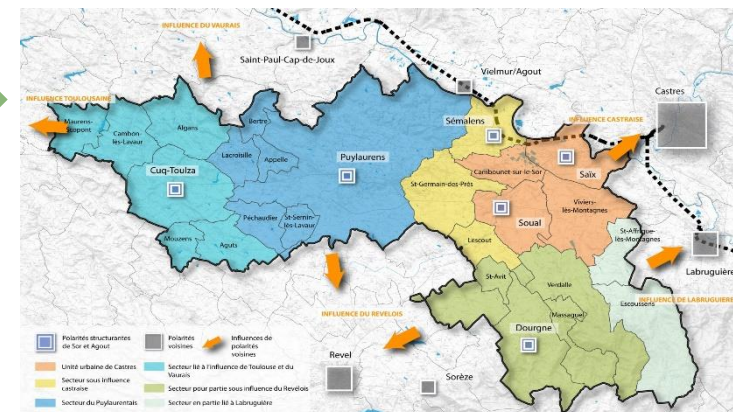
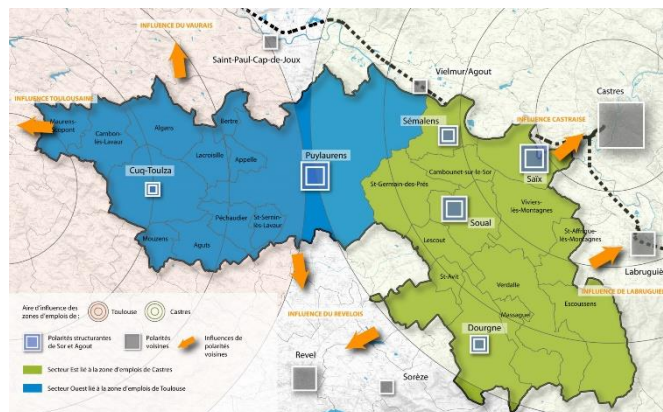
Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

4/ Un scénario PLUi qui vise à anticiper la réalisation de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Une approche territoriale construite sur deux secteurs principaux ...puis déclinée dans un second temps par bassins de vie de proximité



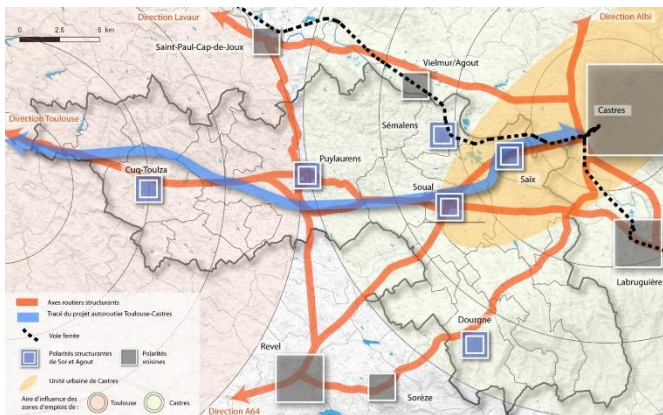
La déclinaison prospective s'est attachée à prendre en compte l'organisation territoriale mise en évidence par les conclusions du diagnostic en travaillant à la fois sur les deux principaux secteurs liés à l'influence des principaux pôles d'emplois voisins (Toulouse à l'Ouest et Castres à l'Est) puis les réalités en termes de bassins de vie de proximité.



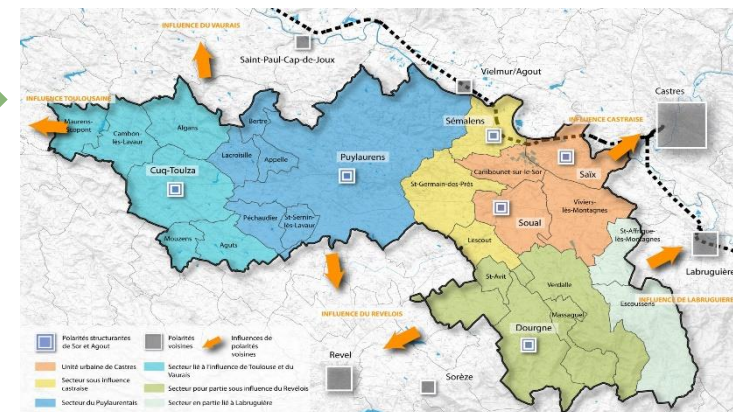
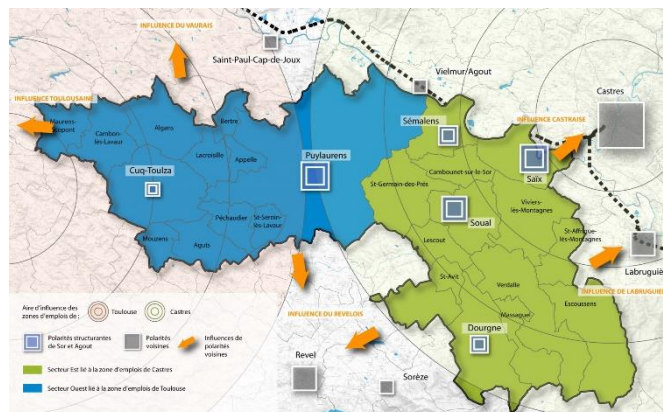
Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

4/ Un scénario PLUi qui vise à anticiper la réalisation de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Une approche territoriale construite sur deux secteurs principaux ...puis déclinée dans un second temps par bassins de vie de proximité



La déclinaison prospective s'est attachée à prendre en compte l'organisation territoriale mise en évidence par les conclusions du diagnostic en travaillant à la fois sur les deux principaux secteurs liés à l'influence des principaux pôles d'emplois voisins (Toulouse à l'Ouest et Castres à l'Est) puis les réalités en termes de bassins de vie de proximité.



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario PLUi qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Le scénario retenu s'appuie sur les dynamiques démographiques observées ainsi que sur l'anticipation de la construction de l'autoroute Castres-Toulouse. Il s'agit donc de positionner un territoire au sein d'un système d'influences fortes, à la fois de Toulouse et de Castres. Plusieurs actions engagées par le PADD permettent de répondre à ces objectifs :

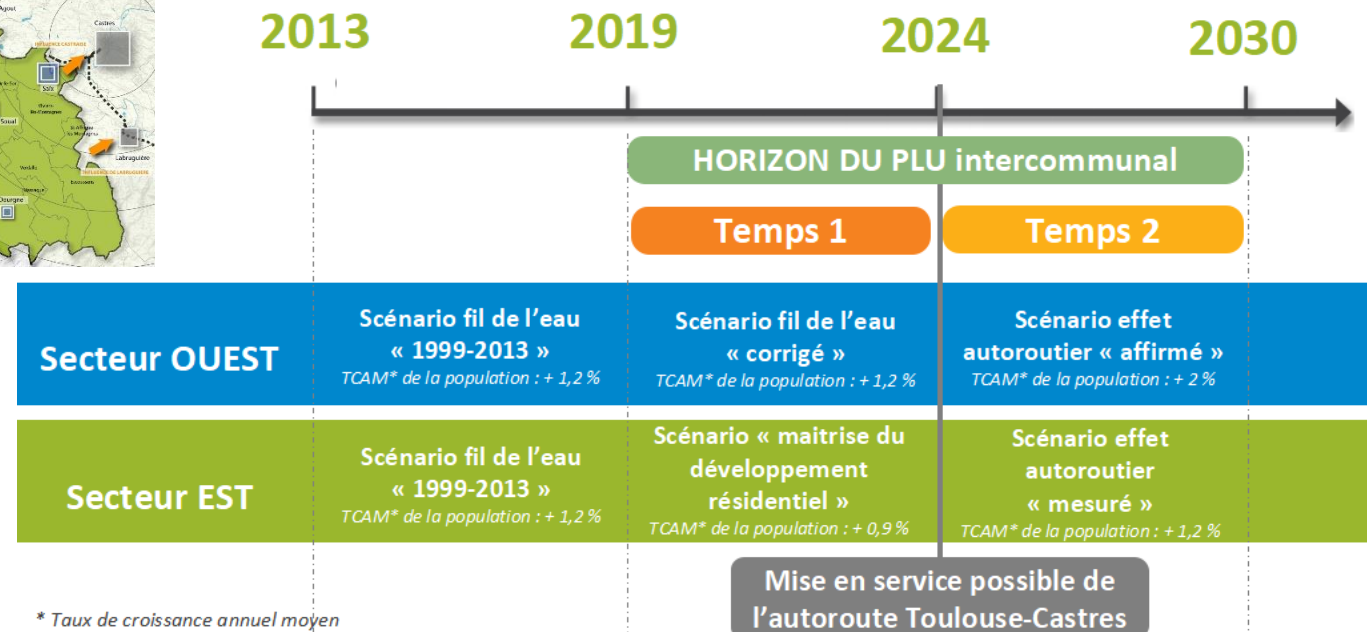
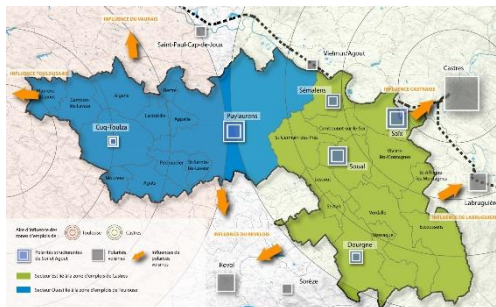
- Développer l'activité économique et assurer la création d'emploi sur le territoire afin de garder une dynamique économique face à un projet d'autoroute pouvant attirer la main d'œuvre du territoire vers les pôles d'emploi de Toulouse et de Castres et donc augmenter l'effet de « résidentialisation ».
- Mailler le territoire afin de pérenniser les bassins de proximité et de répartir le dynamisme démographique sur l'ensemble du territoire,
- Maintenir la dynamique démographique avec une augmentation de 3 700 à 3 800 habitants entre 2019 et 2030 :
 - Partie Est sous influence castraise : maîtriser le rythme de croissance avec une augmentation de 2 400 à 2 500 habitants
 - Partie Ouest sous influence toulousaine : affirmer la dynamique démographique avec une augmentation 1 300 habitants.
- Assurer le renouvellement de la population dans les secteurs les plus fragiles (Montagne Noire) et plus généralement favoriser le renouvellement de la population active et l'accueil des jeunes actifs
- Développer une offre de logements répondant à l'attractivité démographique du territoire : + 2550 à 2 600 ménages.
 - Partie Est sous influence castraise : répondre au besoin lié à l'augmentation potentielle de 1 800 ménages entre 2019 et 2030
 - Partie Ouest sous influences toulousaine : répondre au besoin lié à l'augmentation potentielle de 750 à 800 ménages entre 2019 et 2030

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Le scénario a travaillé de manière territoriale et temporelle (en tenant compte de la date possible de mise en service de l'autoroute).

- **Partie Est sous influence castraise** : il a été retenu de maîtriser le rythme de croissance résidentielle afin de contribuer au retour d'une dynamique démographique positive sur la ville de Castres. Le taux de croissance annuelle moyen est ainsi ralenti par rapport à la période passée (mais correspond à une tendance plus loquace observée sur le territoire 1990-2013). Puis, après 2024, il a été retenu de créer les conditions d'un retour à une croissance annuelle moyenne de la population de l'ordre de 1,2% en lien avec l'effet autoroutier.
- **Sur la partie Ouest** : il a été retenu de maintenir les tendances démographiques sur le temps 1, puis d'afficher l'ambition d'une croissance affirmée en lien avec la mise en service de l'autoroute et de ses échangeurs et l'attractivité de la métropole toulousaine.



* Taux de croissance annuel moyen

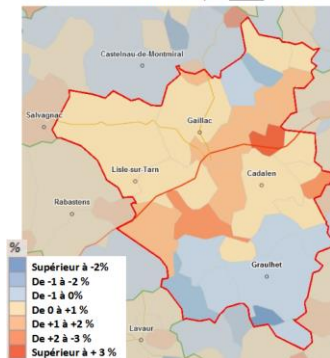
Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

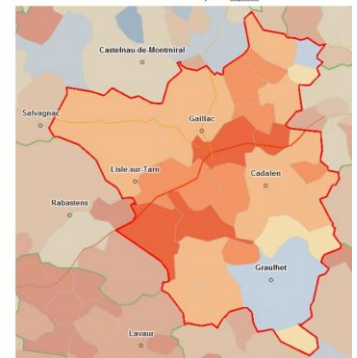
Pour mesurer l'effet potentiel de l'autoroute sur l'attractivité résidentielle du territoire, différentes situations à l'échelle du Sud Ouest ont été analysées pour évaluer quel a été l'impact de la mise en service d'infrastructures autoroutières. Il ressort que les recensements démographiques mettent en évidence une augmentation du taux de croissance annuel moyen dans la période suivant la mise en service de l'autoroute (entre +0,2 points et +1,5 points). Cette analyse met également en évidence dans tous les exemples ci-dessous que l'autoroute n'a eu un « effet accélérateur » que sur une seule période de recensement car les taux ont ralenti de nouveau dans les années suivantes.

Communauté de Communes de Tarn et Dadou

Taux de variation annuel moyen avant autoroute



Taux de variation annuel moyen après autoroute



	Autoroute	Date de mise service	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
CA du Bassin de Brive	A20	Fin des années 1990	1,3%	0,7%	0,3%	0,2%	0,8%	0,0%
CA d'Agen	A62	Début des années 1980	0,8%	0,6%	0,8%	0,3%	1,1%	0,7%
CC de Tarn et Dadou	A68	Milieu des années 1990	0,8%	0,1%	0,3%	0,2%	1,4%	1,0%
CA de l'Albigeois	A68	Milieu des années 1990	1,6%	0,7%	0,6%	0,2%	0,9%	0,4%
CC du Pays de Pamiers	A66	Début des années 2000	0,6%	-0,1%	0,3%	0,4%	1,9%	0,8%

Par ailleurs, les perspectives de l'INSEE à l'échelle du département et de la Région ont été également étudiées. Celles-ci mettent en avant une poursuite de la croissance démographique à l'échelle du Tarn. Il est à noter qu'elle sera néanmoins marquée par un vieillissement de la population davantage prononcé.

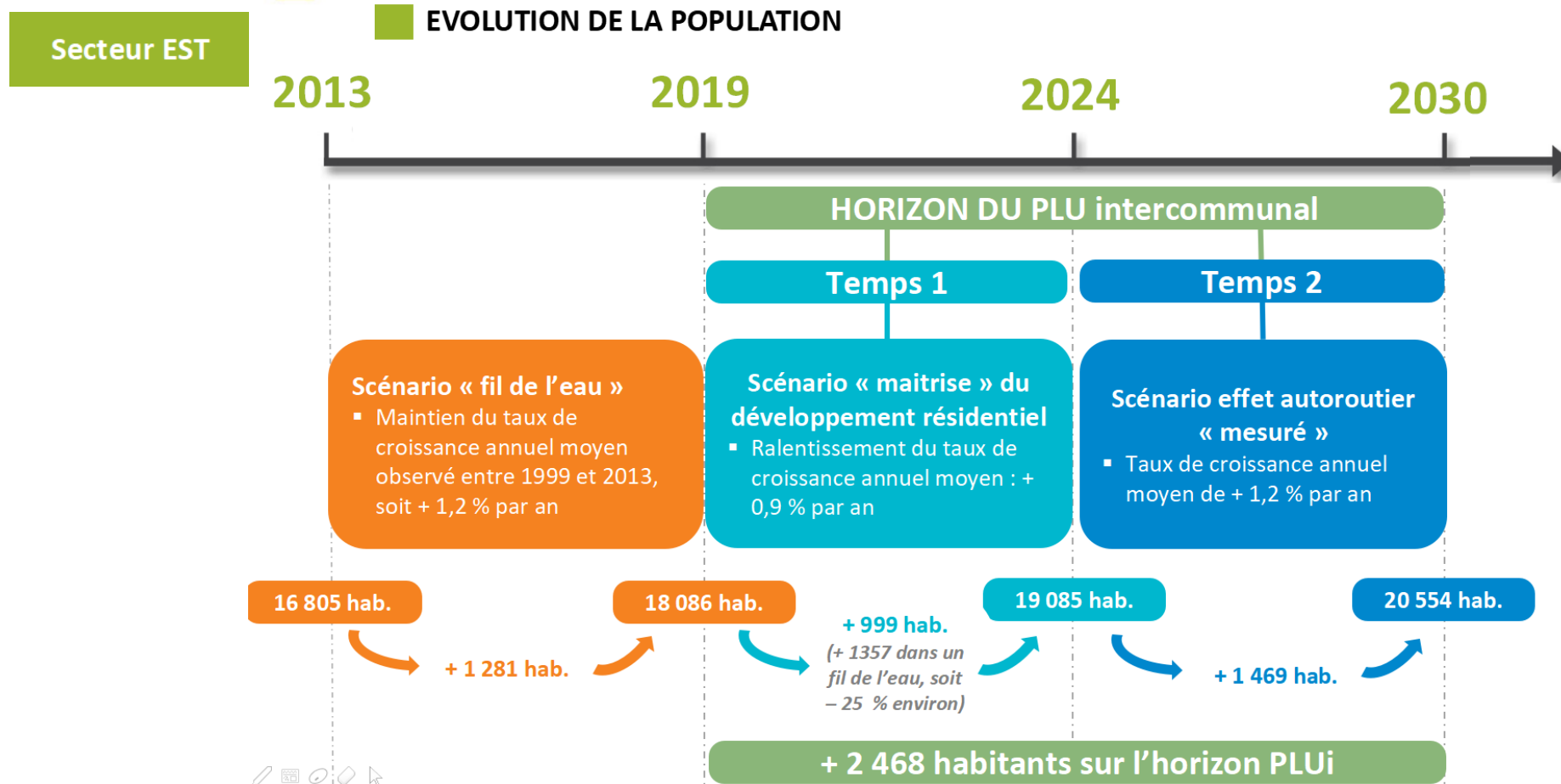
Tout ces éléments confirment la pertinence et la cohérence globale du scénario retenu.

Projections départementales INSEE	1999	2013	2030	Taux de croissance annuel moyen 2013-2030
Hypothèse basse	343 444	381 927	421 130	0,6%
Hypothèse centrale			438 953	0,8%
Hypothèse haute			451 542	1,0%

Rappel TCAM 1999-2013 à l'échelle du Tarn : + 0,8 % par an (CCSA + 1,2 % par an)

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

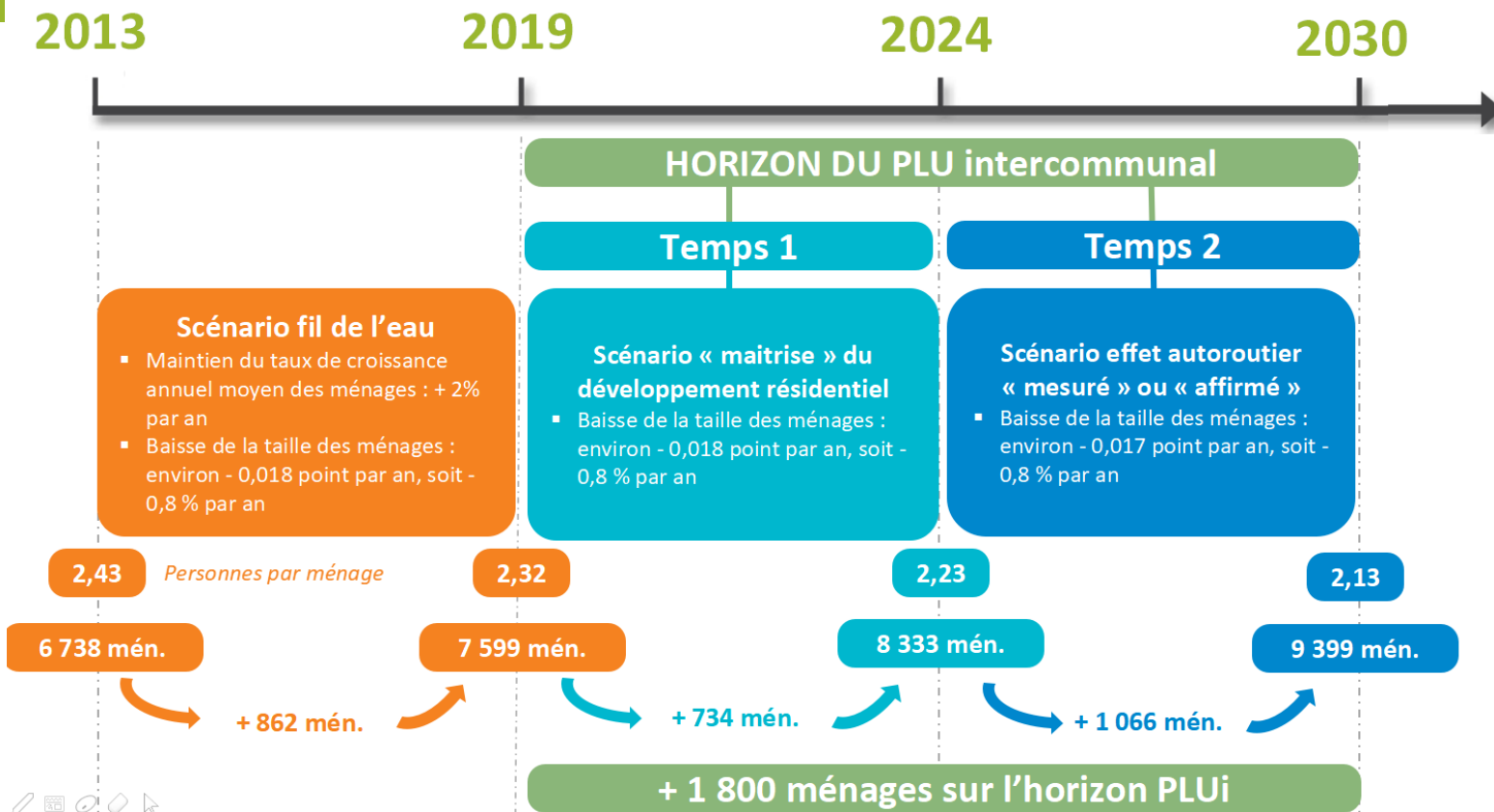


Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Secteur EST

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES => BESOINS EN LOGEMENTS

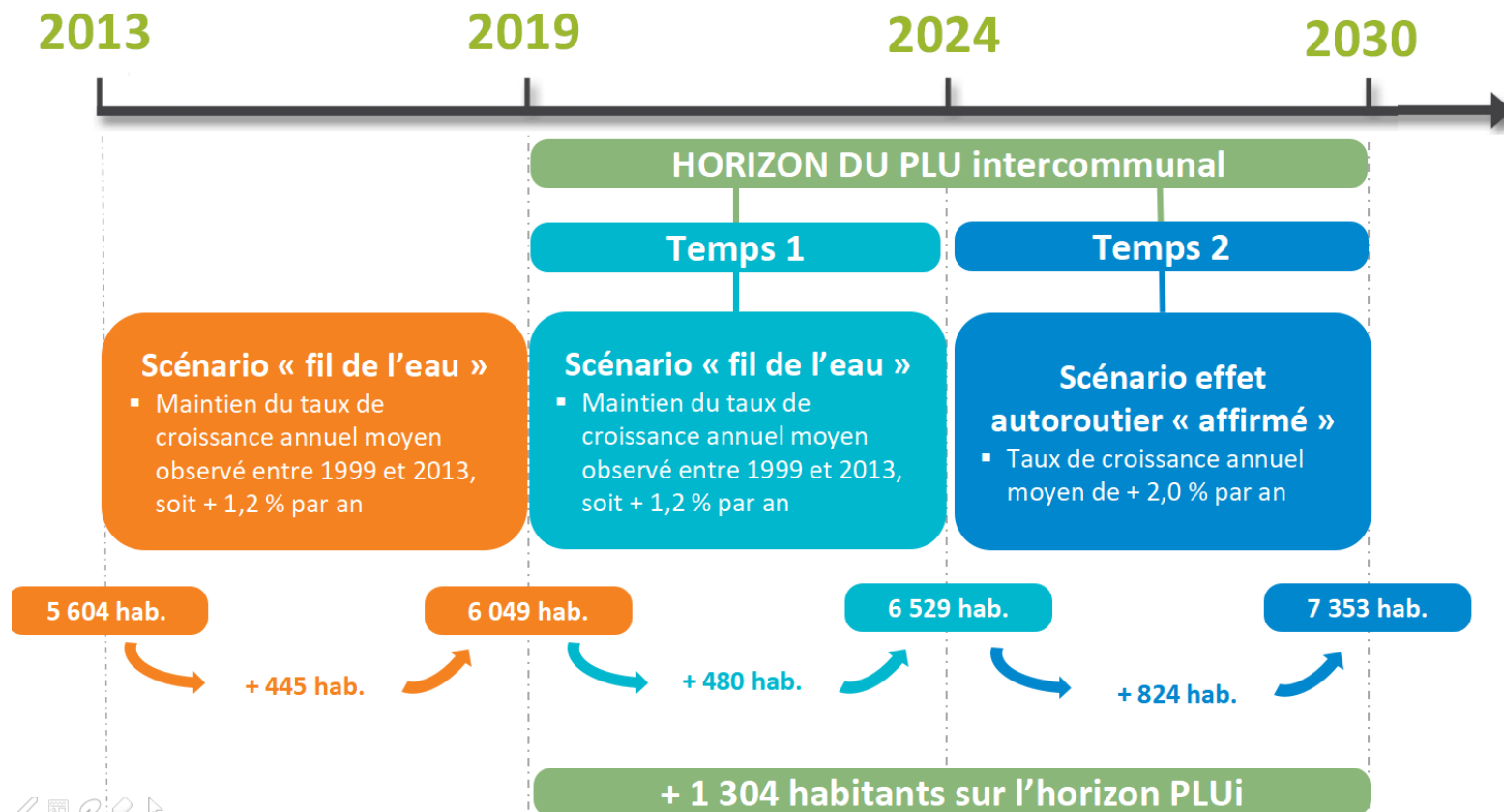


Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Secteur OUEST

■ EVOLUTION DE LA POPULATION

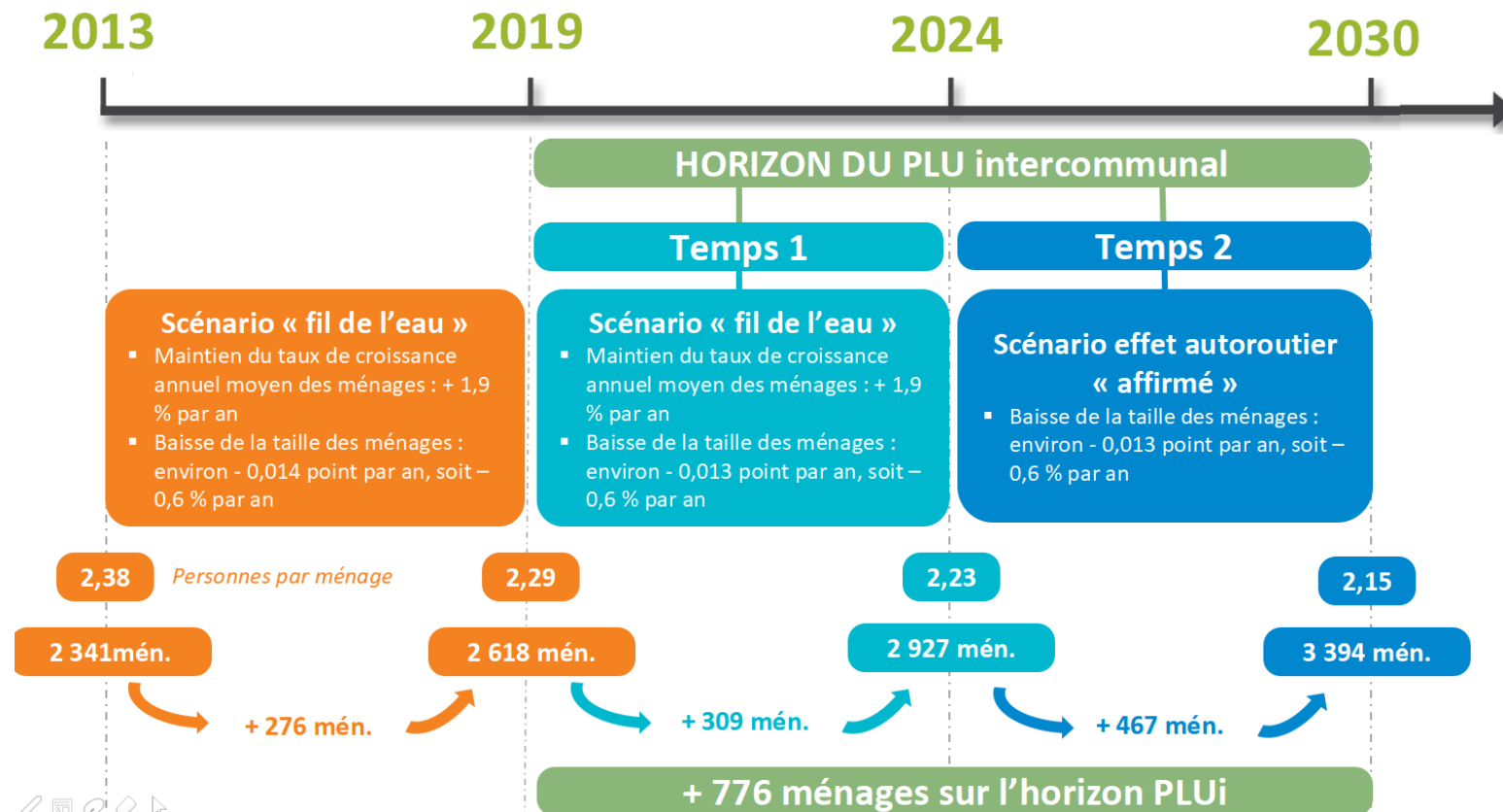


Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Un scénario qui vise à anticiper la construction de l'autoroute Castres-Toulouse et positionner et affirmer le territoire dans l'aire métropolitaine

Secteur OUEST

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES => BESOINS EN LOGEMENTS



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

3/ Un scénario qui vise à affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout

A l'échelle des bassins de vie de proximité, l'objectif vise à s'appuyer sur le maillage de polarités et les bassins de proximité du territoire pour conforter l'offre d'équipements et de services à la population et aux entreprises.

Le PADD répartit ainsi le besoin en logements (neufs & anciens) en s'appuyant sur l'armature territoriale décrite précédemment en tenant compte de plusieurs critères : niveau d'équipements et de services, nombre d'habitants, poids économique, offre de mobilités, ...

Concrètement les répartitions territoriales de la population, des emplois et des équipements et services ont été analysés. Une moyenne des trois critères a été retenue pour répartir le besoin en logements par bassin de proximité.

Secteur lié à l'influence toulousaine et du vaurais

- 2019-2024 : + 18 logements par an, dont 8 sur Cuq-Toulza
- 2024-2030 : + 23 logements par an, dont 11 sur Cuq-Toulza

Unité urbaine de Castres

- 2019-2024 : + 84 logements par an, dont environ 63 sur Saïx et Soual
- 2024-2030 : + 102 logements par an, dont environ 75 sur Saïx et Soual

Secteur lié au Puylaurentais

- 2019-2024 : + 43 logements par an, dont 39 sur Puylaurens
- 2024-2030 : + 55 logements par an, dont 50 sur Puylaurens

Secteur sous influence castraise

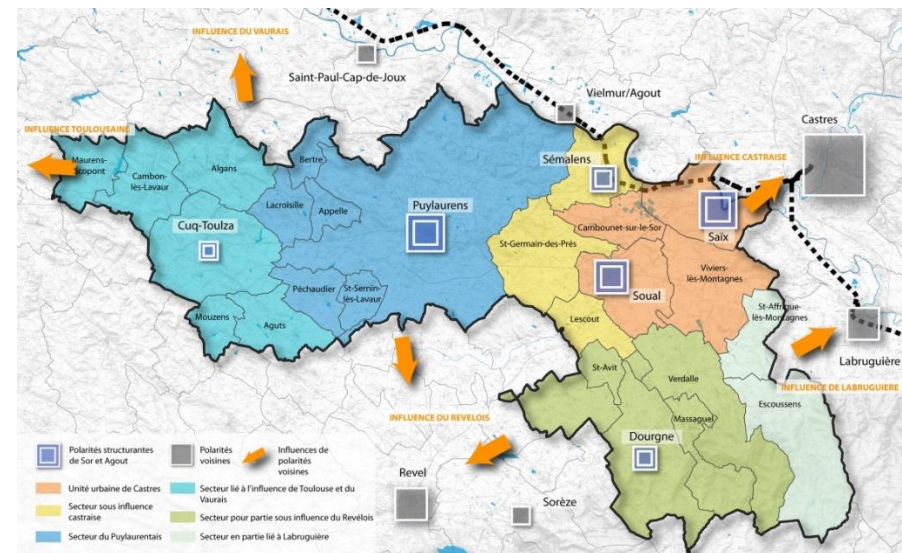
- 2019-2024 : + 24 logements par an, dont une quinzaine sur Sémalens
- 2024-2030 : + 29 logements par an, dont environ 18 sur Sémalens

Secteur pour partie sous influence du révelois

- 2019-2024 : + 29 logements par an, dont la moitié sur Dourgne
- 2024-2030 : + 36 logements par an, dont environ 17 sur Dourgne

Secteur en partie lié à Labruguière

- 2019-2024 : + 9 logements par an
- 2024-2030 : + 11 logements par an



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est déterminé à partir de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur les dix dernières années.

Dans le cadre du projet de PLUi, cet objectif chiffré est proposé selon plusieurs approches :

- L'intervention sur le parc bâti existant avec un objectif de maintien du taux de vacances de 2013. Avec la croissance démographique prévue, ce taux devra retrouver son niveau de 1999 (6%) au terme de l'application du PADD porté par le PLUi. Le parc ancien compose 19% de la production de logements.
- La réduction de la superficie moyenne des parcelles par logements neufs de l'ordre de 25 à 35% en passant d'une taille moyenne de 1 150m² à une fourchette de 750 à 850m² par logement.
- La réduction de la consommation d'espace en volume brut donc en prenant en compte la rétention foncière et les emprises VRD
- La réduction de la superficie consommée hors des espaces actuellement bâtis. Pour cela le PLUi affiche une localisation préférentielle au sein des espaces déjà bâtis avec plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles situés au sein des espaces déjà bâtis.

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Intervenir sur le parc bâti existant dans la production de logements

Le PLUi affiche l'objectif de réaliser environ 20 % du besoin en logements sur la période 2019-2030 en intervenant sur le parc bâti existant : réhabilitation, sortie de vacance, remise sur le marché, rotations sur le marché immobilier, sorties d'indivisions, division de grandes bâtisses en plusieurs logements ...

Dans un scénario au fil de l'eau, le territoire pourrait compter 1 596 logements vacants en 2030 soit 743 de plus qu'en 2013, (44 de plus chaque année).

L'objectif du PLUi est le maintien du nombre de logements vacants en 2013 : 853 logements vacants. Cet objectif induirait un retour à un taux de vacance comparable à celui de 1999 (environ 6 % du parc de logements).

Sur l'horizon PLUi 2019-2030, cela signifie qu'il faut éviter la vacance supplémentaire potentielle de 481 logements (44 x 11 ans)

Production de logements dans le parc ancien *réhabilitation, sortie de vacance, remise sur le marché, rotations sur le marché immobilier*

...

481 logements

soit entre 19 % de la production totale

Production neuve

2 095 logements,

soit entre 81 % de la production totale

Production totale (neuf et ancien)

2 576 résidences principales

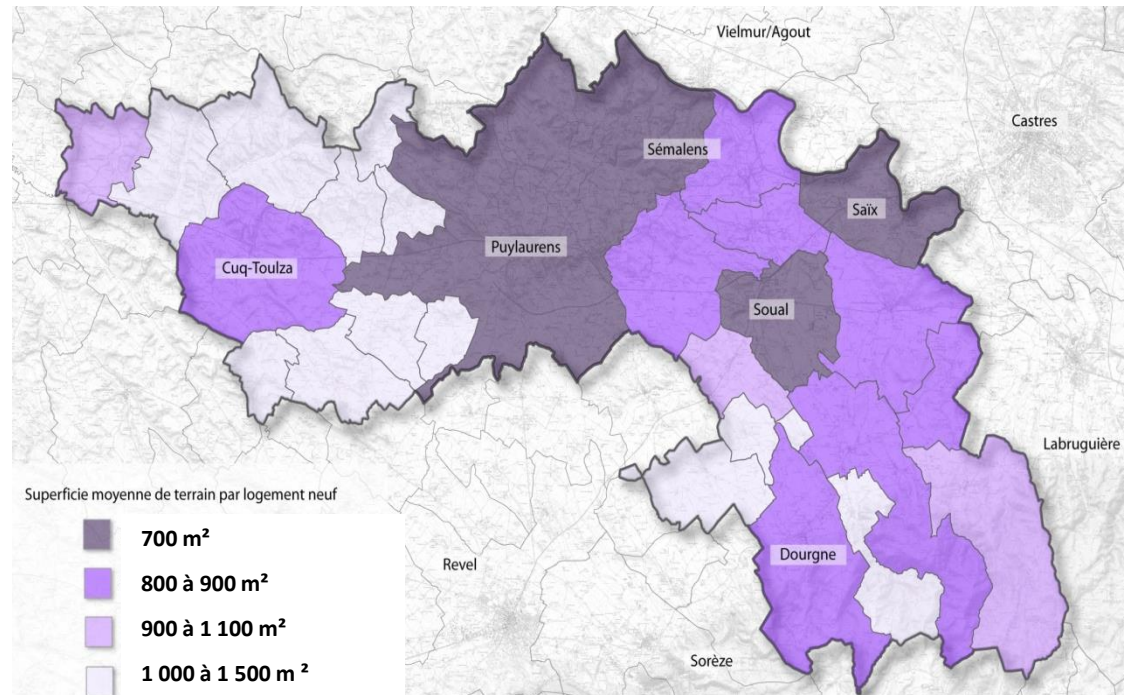
Cet objectif de satisfaire environ 20 % du besoin en résidences principales en intervenant sur le bâti existant a ensuite été territorialisé au regard du poids de la vacance représenté par chaque commune à l'échelle intercommunale (exemple : Puylaurens regroupe en 2013 24 % des logements vacants recensés sur Sor Agout. 24% des 481 logements sur lesquels intervenir sont donc attendus sur Puylaurens).

Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Réduire la superficie moyenne de parcelle par logement neuf

- a) A l'échelle de la CCSA, il s'agit de passer de 1 150 m² sur les dix dernières années à une taille moyenne de parcelle de l'ordre de 750 à 850 m² entre 2019 et 2030 : cela représente une réduction de l'ordre 25 à 35 % de la superficie moyenne consommée par logement. Cet objectif s'inscrit notamment dans les objectifs du SCoT du Pays d'Autun qui couvre une partie du territoire (objectif de 750 m² en moyenne par logement)
- b) Ce parcellaire moyen sera adapté pour chaque commune, en fonction de leurs caractéristiques actuelles et de leur développement envisagé :
 - 700 m² en moyenne sur les communes envisageant plus de 20 logements neufs par an
 - 800 à 900 m² en moyenne sur les communes envisageant 5 à 15 logements neufs par an
 - 900 à 1 100 m² en moyenne sur les communes envisageant 3 à 5 logements neufs par an
 - 1 000 à 1 500 m² en moyenne sur les communes envisageant moins de 3 logements neufs par an



Partie 1 : Explications des choix retenus pour établir le PADD

2/ Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Réduire la consommation d'espace en volume brut :

Depuis 2003, 222 ha ont été consommés à des fins d'habitat sur le territoire de la communauté de communes. La déclinaison de ce parcellaire moyen aboutit à un besoins foncier strict (hors prise en compte de la rétention foncière et des emprises VRD) de l'ordre de 160 à 180 ha entre 2019 et 2030.

Dans un scénario au « fil de l'eau » un peu plus de 240 ha seraient consommés entre 2019 et 2030. L'objectif affiché représente donc une diminution de la consommation d'espace de l'ordre de 25 à 35 % de la consommation foncière à l'échelle de la CCSA.

L'objectif est également de limiter la consommation d'espace potentielle à des fins économiques à une surface de l'ordre de 70 à 80 ha à l'horizon 2030.

Complément de justification introduit suite à un ajustement réalisé au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Réduire la superficie consommée hors des espaces actuellement bâtis

Depuis 2003, 114 ha d'espaces « consommés » l'ont été en extension des espaces déjà bâtis dix ans auparavant, soit 51 % de la consommation foncière à des fins d'habitat.

Le PLUi affiche l'objectif d'une localisation préférentielle au sein des espaces déjà bâtis en identifiant plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles au sein des espaces actuellement bâtis.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 2

Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le projet arrêté le 27 novembre 2018

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

1/ L'organisation générale du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil d'aménagement du PLUi-H de la Communauté de Communes de Sor et Agout. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager. Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Afin d'éviter une distorsion entre le règlement écrit et les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, la collectivité a fait le choix de réaliser uniquement des OAP valant règlement dans une démarche de « projet ». Leur rôle et leur portée sont déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit ;
- la possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

Le contenu des OAP sectorielles est défini réglementairement dans l'article R151-6 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. ». Conformément à l'article R151-8, ces orientations portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

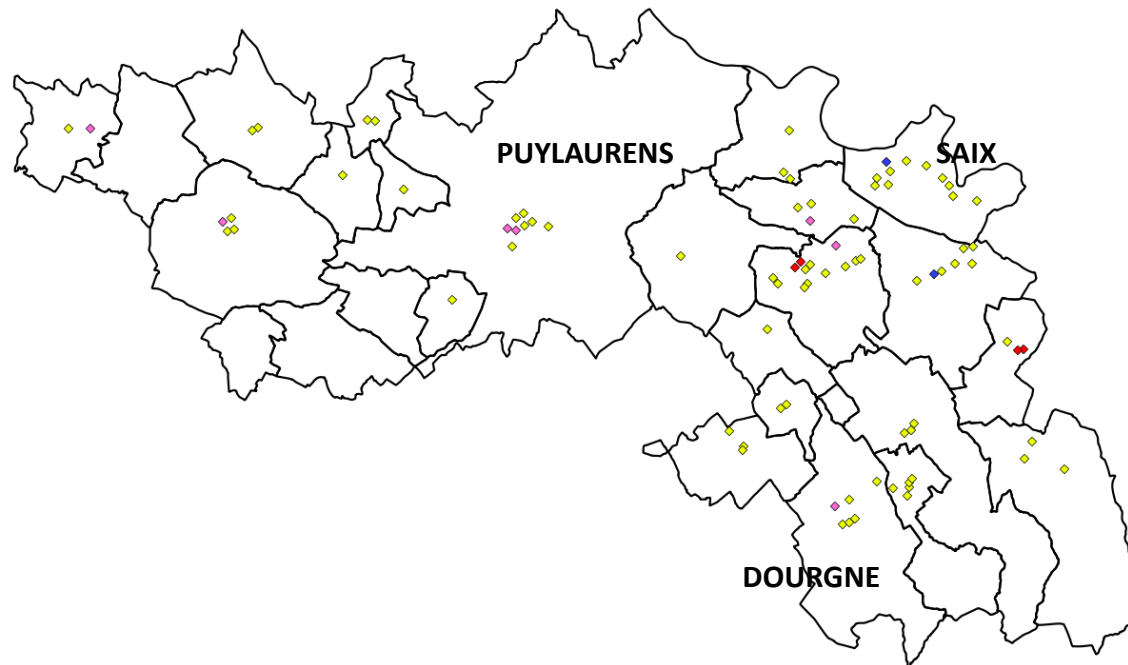
Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

1/ L'organisation générale du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil relativement souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU et sur certains sites à enjeux en zones urbaines. Le projet compte 67 secteurs de projet à l'échelle de la communauté de communes. Dans un objectif de cohérence d'ensemble à l'échelle d'un quartier, certains sites ont été regroupés au sein d'un même secteur de projet.

Localisation des OAP sur le territoire intercommunal



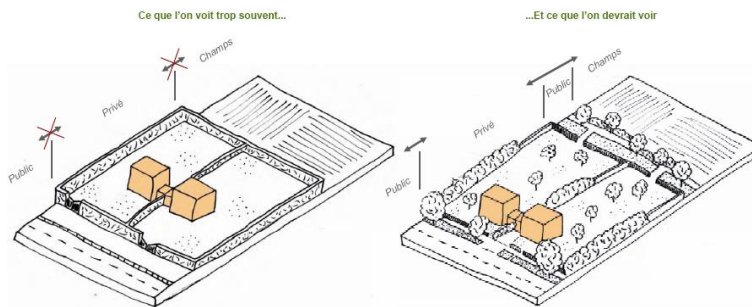
Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

1/ L'organisation générale du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans un objectif de renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur d'OAP s'inscrit, il a été créé, dans le cahier des OAP, une première partie « Référentiel » venant illustrer les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce référentiel vise à sensibiliser une population très large, tant les professionnels (ou toute entité / personne qui souhaite aménager une zone) que les particuliers, sur l'ensemble des thématiques que peut questionner l'aménagement d'un secteur. Il se compose de plusieurs parties à savoir :

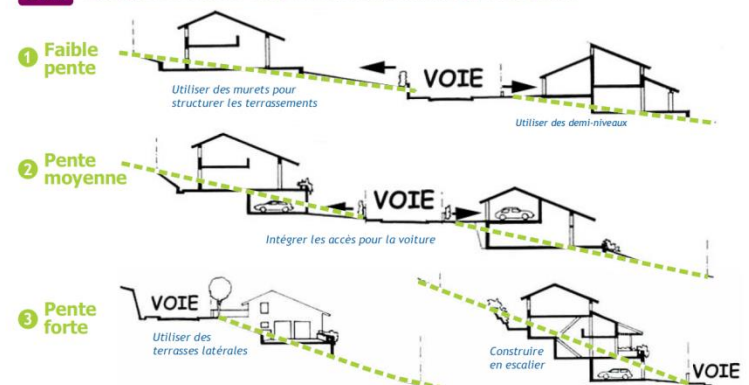
- Le site de projet ;
- L'aménagement urbain (du site à la voirie, la problématique du stationnement, les aménagements piétons, la gestion des eaux de pluies, la paysage nocturne) ;
- La composition parcellaire (topographie, diversité du parcellaire, diversité des typologies d'habitat, traitement des limites,

Exemple de schéma mis en avant dans le cahier des OAP



Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Source : CAUE du Tarn

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Chaque orientation d'aménagement et de programmation se structure de la manière suivante :

- En première page : le schéma d'aménagement, précisant éventuellement des éléments de phasage.
- Dans les pages suivantes : le volet rédactionnel des OAP valant règlement écrit.

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- A. MIXITE FONCTIONNELLE
- B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
- C. MIXITE SOCIALE

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

- A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS
- B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE
- C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)
- B. GESTION DES EAUX PLUVIALES
- C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES
- D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

- A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)
- B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
- C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

6/ RESEAUX

- A. EAU POTABLE
- B. ASSAINISSEMENT
- C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

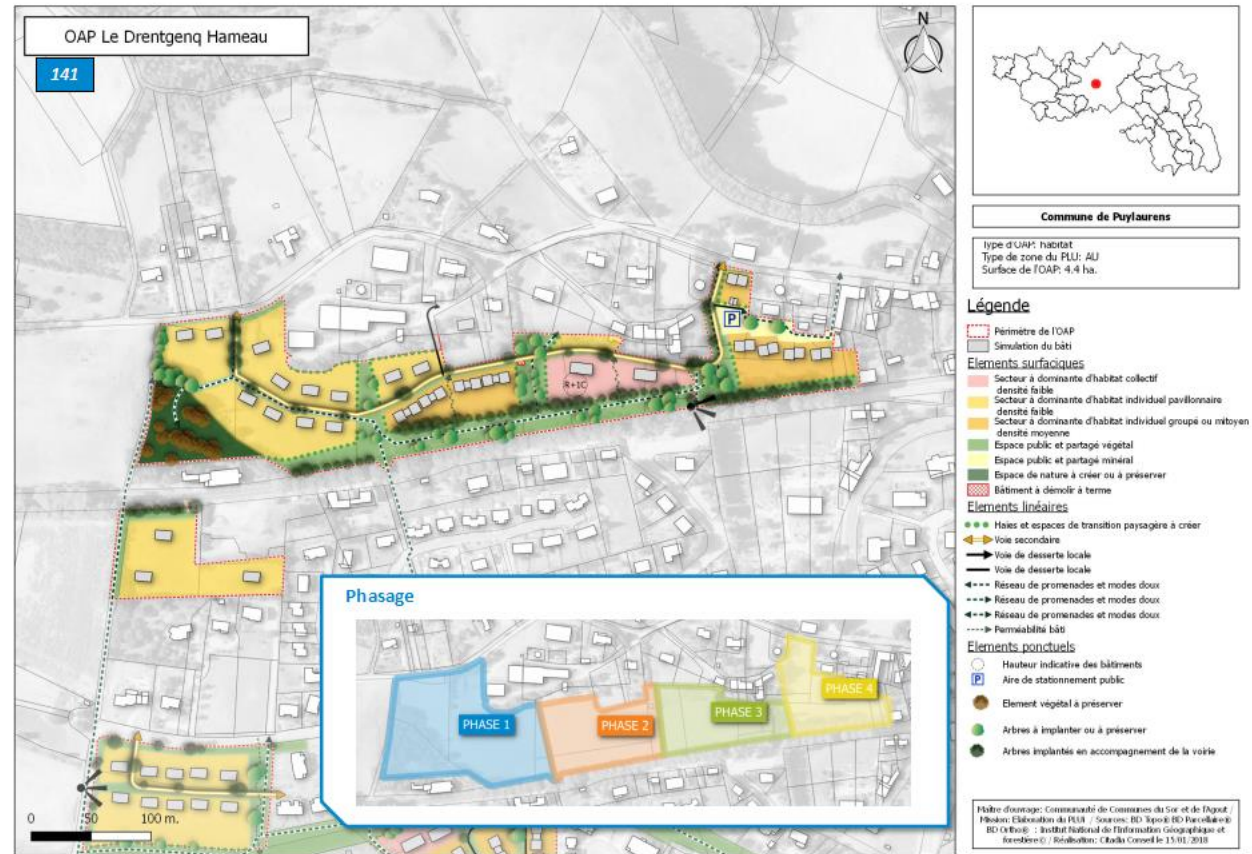
Les OAP nouvelles ont été élaborées selon une trame commune prédéfinie : elles comportent du texte qui peut être illustré, ainsi qu'un schéma d'aménagement qui synthétise les préconisations faites en matière d'organisation spatiale. Elles s'appliquent, sans distinction, aux domaines publics et privés.

Page de garde

La page de garde vise à montrer la localisation du territoire de l'OAP, à l'échelle de l'intercommunalité. On retrouve également le schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et le phasage, le cas échéant. Cette page de garde vise à introduire le propos des pages suivantes et faciliter sa lecture.

La légende associée au schéma est adaptée à chacun des secteurs.

Exemple de page de garde – OAP le Drentgenq - Puylaurens



Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Eléments de programmation

Cette rubrique est utilisée pour exprimer la programmation du territoire de l'OAP, selon les trois points suivants :

- **La mixité fonctionnelle** : Dans un objectif de maîtriser le développement / le renouvellement urbain, il est précisé l'occupation du sol souhaitée en listant les destination et les sous-destinations interdites dans ces secteurs ainsi que celles autorisées sous conditions. La stratégie intercommunale étant de favoriser la mixité des espaces, seule les occupations contraires sont précisées (exemple : Interdiction d'implanter une activité industrielle dans une zone d'habitat). Les dispositions proposées ont été définies en cohérence avec les dispositions réglementaires des quartiers riverains en zone U.
- **La programmation et l'échéancier à l'urbanisation** : Cette rubrique vise à définir les modalités et les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour déclencher le projet. Les porteurs de projet devront également prendre en compte la programmation urbaine définie dans le cadre de l'OAP, en nombre (densité) et en diversité des typologies (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif). L'ensemble de cette programmation est détaillée par phase, en lien avec le schéma situé sur la première page. Un travail a été mené sur chaque secteur afin de déterminer quel était le mode d'ouverture à l'urbanisation le plus adapté pour que l'aménagement du secteur se concrétise (au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ou opération d'ensemble éventuellement phasée), notamment pour tenir comptes des réalités foncières.
- **La mixité sociale** : Lorsqu'un secteur est pressenti / destiné à accueillir du logement social, l'OAP précise les conditions en matière de mixité sociale, notamment en donnant la part de logements sociaux à produire. La présence de logement social peut être sur l'ensemble du secteur ou sur une partie seulement (alors marquée par des hachures). Suite à l'avis de la DDT, des objectifs de mixité sociale ont été précisés sur plusieurs secteur de Saix afin de réaliser une quarantaine de logements sociaux et ainsi prendre en compte le fait que la commune est assujétie, depuis le 1er janvier 2019, à l'article 55 de la Loi SRU.

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 construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

Exemple de tableaux précisant la mixité fonctionnelle et la programmation

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	
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 préférentiellement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 4 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. <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					
Nbre de lgts	8 à 12	1 à 3	6 à 10	10 à 14	8 à 12
Densité nette	8 à 12	8 à 12	7 à 12	25 à 35	7 à 12

Complément de justification introduit suite à un ajustement réalisé au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

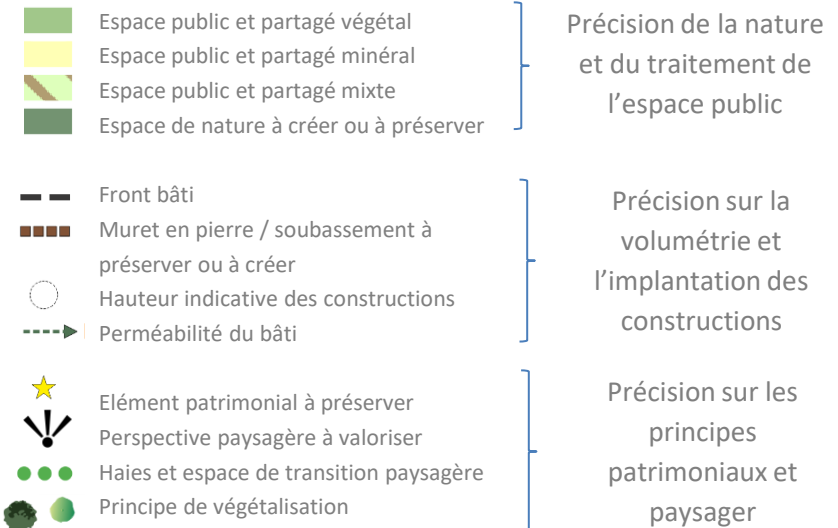
Cette rubrique est utilisée pour exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, la qualification des degrés d'intensification et d'implantation urbaine ainsi que et les éléments de patrimoine bâti et paysagers à préserver et/ou à créer. Cette thématique est divisée en plusieurs parties :

- Le traitement des espaces publics : ce volet précise le niveau d'attente et la programmation souhaitée sur les espaces publics que le porteur de projet devra respecter (exemple : Les espaces libres et communs seront plantés et éventuellement aménagés en aires de jeux).
- La volumétrie et l'implantation des constructions :
- Les principes de qualité architecturale
- Les principes patrimoniaux et paysager.

Les trois derniers points font écho au chapitre 2 du volet écrit « Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Pour une cohérence à l'échelle des communes, des dispositions similaires se retrouvent entre les zones U et la traduction réglementaire proposée dans le cadre des OAP. Néanmoins, et à la différence du règlement écrit, l'OAP reste un outil apportant davantage de souplesse : les projets devront être dans un rapport de compatibilité avec la réglementation proposée.

Par ailleurs, le schéma graphique complète le propos en spatialisant les différents enjeux concernant cette thématique.

Schéma graphique qui traduit la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sur le territoire de l'OAP (exemple de figurés)



Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Qualité environnementale et prévention des risques

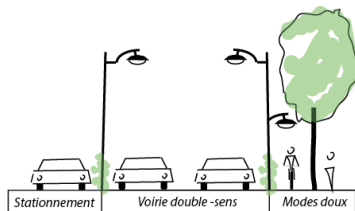
Cette rubrique détaille les composantes de la Trame Verte et Bleue du site, les éventuels risques et nuisances à prendre en compte dans l'élaboration des projets et les objectifs à mettre en place en matière de confort climatique.

Dans certains cas, les OAP ne sont pas concernés par cette thématique en l'absence d'enjeux liés aux trames vertes et bleues ou aux risques..

Organisation des déplacements

Cette thématique vise à préciser les orientations relatives à la desserte de transport en commun, aux modes doux, à la desserte des terrains par les voies et aux besoins en matière de stationnement de chaque territoire d'OAP. Cette partie fait écho aux articles 6 et 7 du règlement écrit. Par ailleurs, le schéma graphique complète le propos en spatialisant les différents enjeux concernant cette thématique.

Dans certains cas, les OAP ne sont pas concernés par la thématique transports en commun en l'absence de la proximité d'un réseau.



Des schémas viennent compléter les attentes de la collectivité sur la création des nouvelles voiries

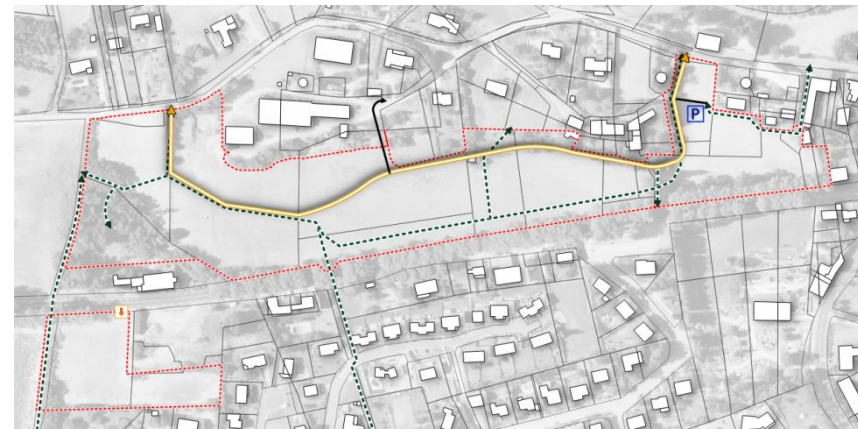
Réseaux

Cette rubrique précise notamment les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, défense incendie et assainissement et précise la desserte en eau potable et en télécommunications.

Schéma graphique qui traduit la rubrique « Organisation des déplacements » (exemple de figurés)

-  Voirie secondaire à créer
-  Voirie de desserte locale à créer
-  Voie à sens unique
-  Aire de retournement à créer (si besoin)
-  Carrefour à créer
-  Mutualisation des entrées
-  Réseau de promenades et modes doux à créer
-  Aire de stationnement publique

Précision sur l'organisation des déplacements



Complément de justification introduit au moment de l'approbation

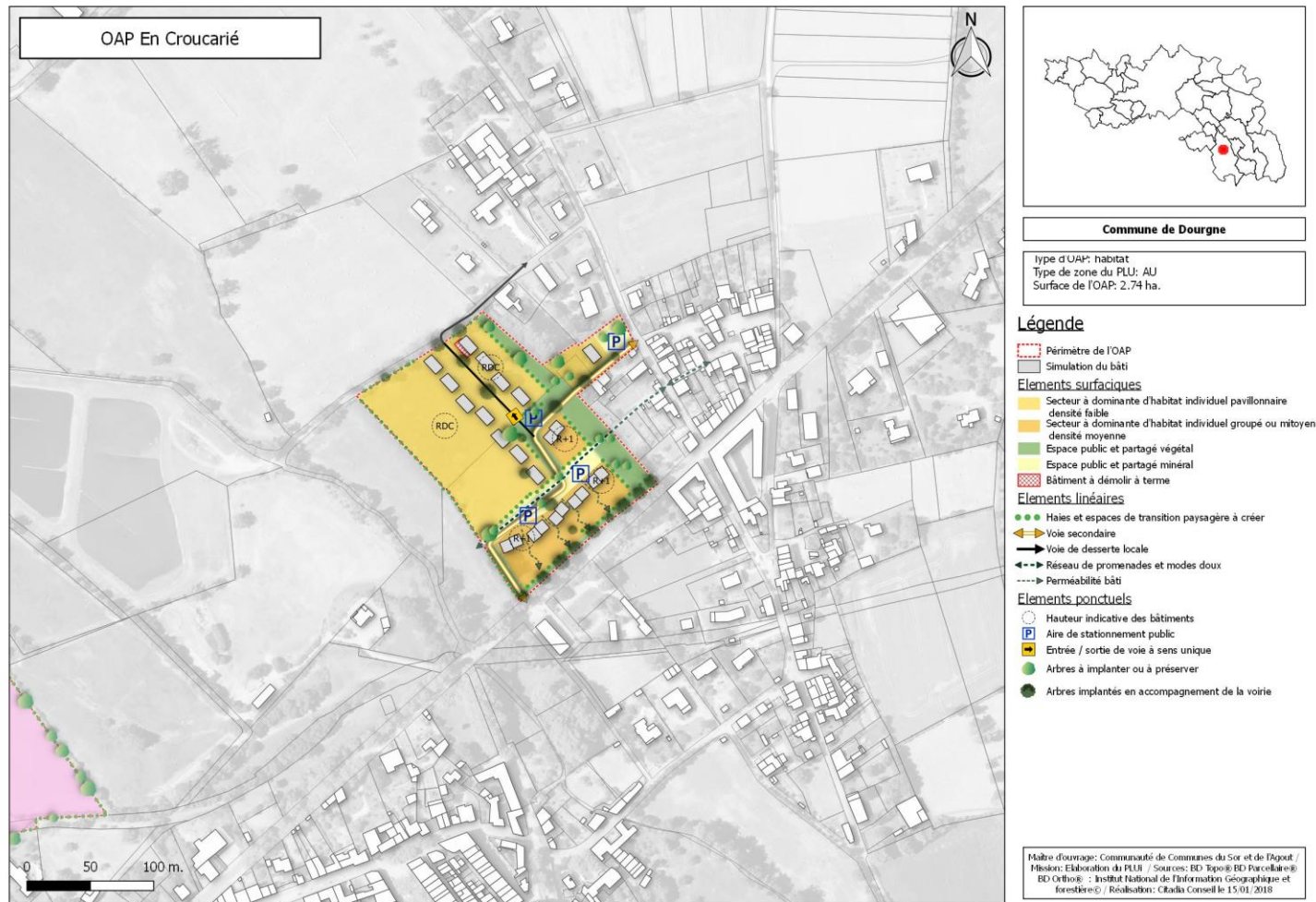
→ Chap. 6.

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Exemples de schémas
d'aménagement

Exemple sur la
commune de Dourgne
(polarité structurante
du territoire)

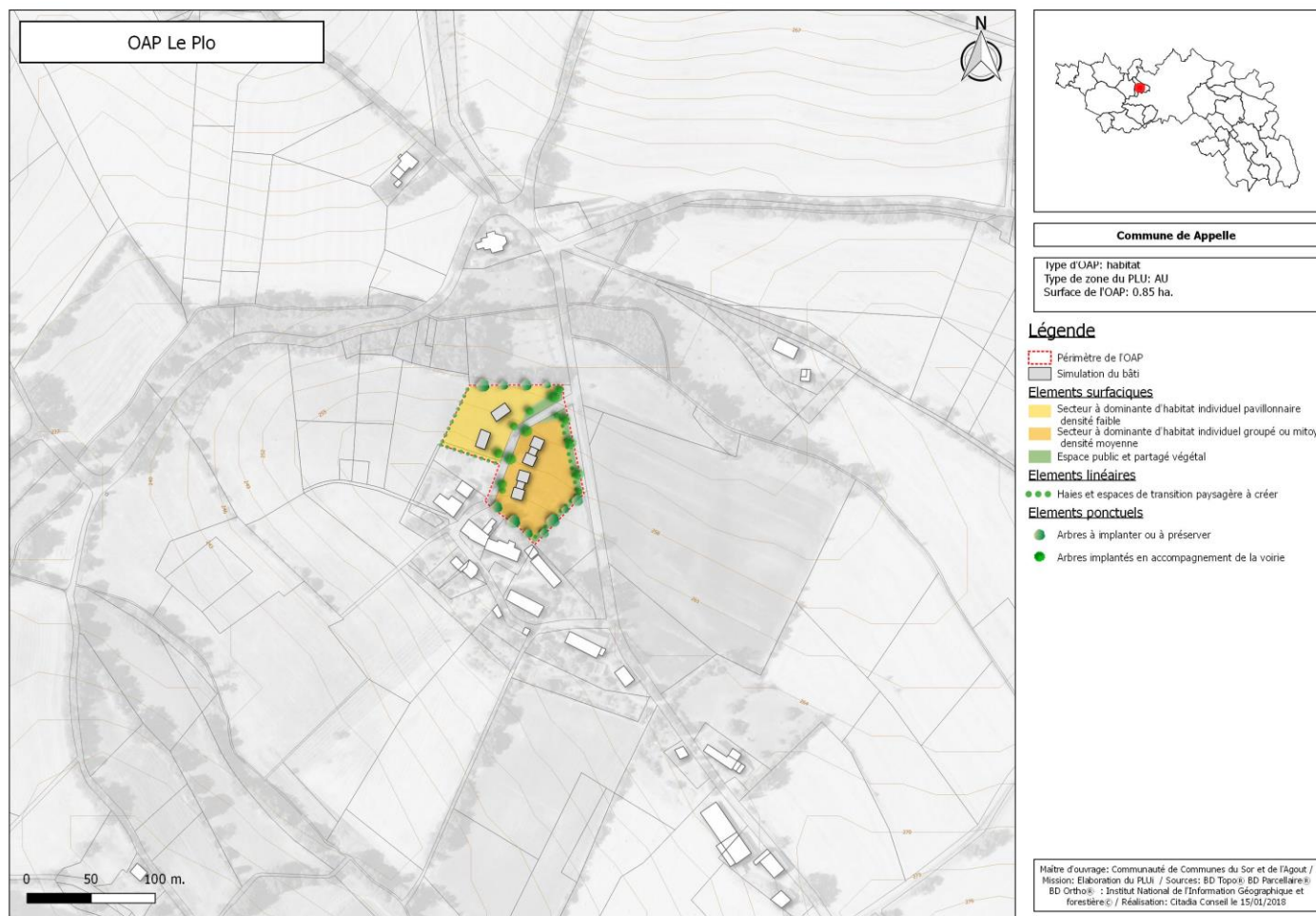


Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

Exemples de
schémas graphiques

Exemple sur la
commune d'Appelle
(commune rurale)



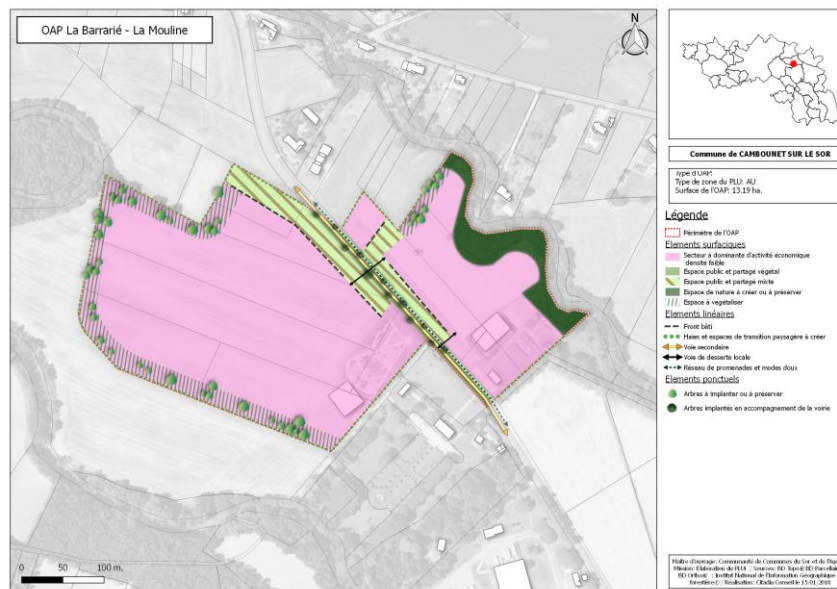
Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

2/ Présentation générale de la structure de chaque OAP

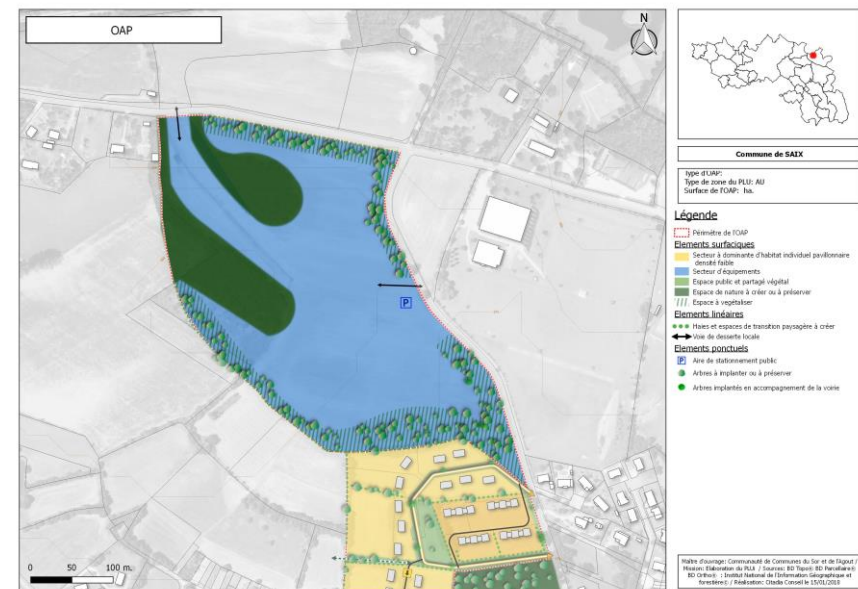
Autres exemples

Comme précisé auparavant, tous les secteurs en zone AU du territoire sont couverts par une OAP, y compris les territoires à vocation d'équipement et d'activités. Les « OAP projet » précisent, de la même manière que l'habitat, les attendus sur l'ensemble des six objectifs listés par le Code.

Exemple d'OAP à vocation économique sur la commune de Cambounet-sur-le Sor



Exemple d'OAP « Equipement » sur la commune de Saïx



Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

3/ Bilan des OAP

A l'échelle du PLUi de Sor et Agout, les secteurs faisant l'objet d'OAP (toutes vocations confondues) représentent une superficie totale d'environ 179 ha, répartis de la manière suivante :

- OAP à vocation principale d'habitat : 122,8 ha dont 85,5 ha correspondant aux parcelles et espaces directement mobilisés par les logements futurs. Les secteurs consacrés à l'aménagement des espaces publics, voiries et réseaux divers représente environ 30 ha. Cela représente un coefficient d'emprise VRD moyen d'en moyenne 24 % à l'échelle du PLUi.
- OAP à vocation économique ou d'équipement : 60 ha environ.

Commune	Orientations d'Aménagement et de programmation à vocation principale d'habitat				Orientations d'Aménagement et de programmation à vocation d'économie et/ou équipement	Surface totale des périmètres d'OAP (toutes vocations confondues) en ha
	Surface totale des périmètres d'OAP en ha	Surface nette à vocation d'habitat totale au sein des périmètres d'OAP en ha	Surface des espaces publics, équipement et voiries et réseaux divers en ha	Coefficient de voiries et réseaux divers en rapport avec la surface totale	Surface totale des périmètres d'OAP en ha	
Algans	1,1	0,8	0,3	31%	0	1,1
Appelle	0,9	0,7	0,2	19%	0	0,9
Bertre	0,6	1,0	0,4	73%	0	1,4
Cambounet	3,9	3,1	0,4	10%	20,7	24,6
Cuq Toulza	5,9	4,6	1,3	22%	1,6	7,5
Dourgne	9,1	6,6	2,2	24%	4,6	13,7
Escoussens	2,8	2,3	2,4	84%	0	2,8
Lacroisille	0,7	0,5	0,2	25%	0	0,7
Lagardiolle	3,9	3,0	0,9	23%	0	3,9
Lescout	1,0	0,9	0,1	11%	0	1,0
Massaguel	1,9	1,7	0,2	10%	0	1,9
Maurens Scopont	3,8	2,5	1,2	33%	0	3,8
Puylaurens	20,0	9,8	3,5	18%	6,4	18,8
St Affrique	6,9	3,5	0,8	11%	2,5	9,4
St Avit	3,3	2,5	0,8	24%	0	3,3
St Germain	3,9	2,4	1,5	38%	0	3,9
St Sernin	0,8	0,7	0,1	7%	0	0,8
Saix	11,4	8,7	2,4	21%	11,2	22,5
Semalens	8,8	6,7	2,1	24%	0,6	12,0
Soual	17,1	12,9	4,2	24%	7,7	24,9
Verdalle	6,2	4,2	1,9	31%	0	6,2
Viviers	8,9	6,5	2,7	30%	5,0	14,0
TOTAL	122,8	85,5	29,7	24%	60,3	178,9

Nb : Aguts, Cambon-les-Lavaur, Mouzens et Péchaudier ne disposent pas d'OAP car elles ne comportent pas de zones AU.

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

3/ Bilan des OAP

En termes de production de logements, les OAP intègrent une mixité des typologies d'habiter en cohérence avec les objectifs du PADD. Il est ainsi attendu à l'échelle de CCSA entre 1 050 et 1 100 logements répartis de la manière suivante :

- une cinquantaine de logements collectifs (4% des logements attendus au sein des OAP),
- 300 à 350 logements individuels groupés (31% des logements attendus au sein des OAP)
- Environ 700 logements individuels (65% des logements attendus au sein des OAP)

Concernant les densités, les OAP aboutissent sur une densité brute moyenne de 9 logements par ha pour une densité nette moyenne de près de 13 logements par ha. Cela représente un parcellaire moyen de l'ordre de 750 à 800 m² en cohérence avec l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces.

Commune	Programmation attendue en nombre de logements sur les périmètre d'OAP à vocation principale d'habitat			Nombre total de logements attendus	Densité brute moyenne attendue en logements par ha	Densité nette moyenne attendue en logements par ha	Parcellaire moyen par logement produit en m ²
	habitat individuel	habitat groupé	habitat collectif				
Algans	8	0	0	8	7,3	10,6	943
Appelle	2	4	0	6	7,0	8,7	1150
Bertre	1	4	0	5	9,0	5,2	1907
Cambounet	34	12	0	46	11,8	15,0	666
Cuq Toulza	44	20	0	64	10,9	14,1	711
Dourgne	52	26	0	78	8,6	11,8	847
Escoussens	15	9	0	24	8,5	10,7	939
Lacroisille	5	0	0	5	6,9	9,3	1079
Lagardiolle	15	10	0	25	6,4	8,3	1204
Lescout	7	0	0	7	6,8	7,6	1311
Massaguel	7	8	0	15	7,8	8,8	1132
Maurens Scopont	14	6	0	20	5,3	7,9	1265
Puylaurens	71	50	25	146	7,3	15,0	669
St Affrique	39	21	0	60	8,7	17,2	583
St Avit	21	2	0	23	7,0	9,3	1080
St Germain	23	18	0	41	10,6	17,0	589
St Sernin	7	0	0	7	8,7	9,3	1071
Saix	66	47	0	113	9,9	13,0	767
Semalens	56	29	0	85	9,7	12,8	784
Soual	120	41	24	185	10,8	14,3	699
Verdalle	33	12	0	45	7,3	10,7	939
Viviers	67	14	0	81	9,1	12,4	804
TOTAL	707	333	49	1089	8,9	12,7	785

Nb : Aguts, Cambon-les-Lavaur, Mouzens et Péchaudier ne disposent pas d'OAP car elles ne comportent pas de zones AU.

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

4/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

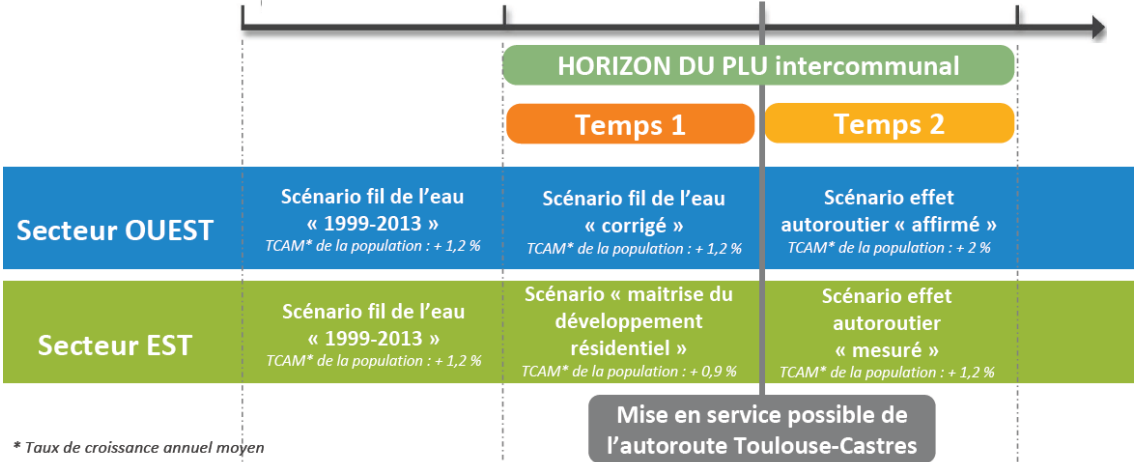
Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dispositions des OAP	Objectifs du PADD
ELEMENTS DE PROGRAMMATION A. MIXITE FONCTIONNELLE	Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD : <u>Une ambition commune : Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine</u> Objectif n° 1 (et sa déclinaison) : Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiée autour du bien-être et de la santé Objectif 2 (et sa déclinaison) : Répondre à la dynamique démographique du territoire et anticiper le projet de future autoroute Objectif 3 (et sa déclinaison) : Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout Objectif 4 (et sa déclinaison) : Maitriser le développement urbain dans une logique de modération de l'espace : réduire la superficie moyenne de parcelle par logement <u>Axe 2 : Renforcer la lisibilité économique du territoire</u> Objectif n° 1 (et sa déclinaison): S'appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques pour définir une stratégie foncière économique orientée bien-être et santé <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif n° 1 : Initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et coeurs des villages, notamment Objectif 2 (et sa déclinaison) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive Objectif n° 3 (et sa déclinaison) : Favoriser l'accès aux équipements, services et commerces de proximité

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

4/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dispositions des OAP	Objectifs du PADD			
ELEMENTS DE PROGRAMMATION A. MIXITE FONCTIONNELLE B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION C. MIXITE SOCIALE	Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD :			
	<u>Une ambition commune : Proposer une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine</u> ■ Objectif 2 : Anticiper le projet de future autoroute Toulouse-Castres			
	2013	2019	2024	2030
				
	* Taux de croissance annuel moyen ■ Objectif 4 (et sa déclinaison) : Maitriser le développement urbain dans une logique de modération de l'espace			

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

4/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dispositions des OAP	Objectifs du PADD
QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS	Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD : <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 4 (et sa déclinaison) : Valoriser le patrimoine et les paysages <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive - Porter une attention particulière à la qualité des formes urbaines en veillant à assurer une offre plurielle et moins consommatrice d'espaces. - Produire un urbanisme de qualité environnementale et architecturale favorisant la diversité sociale et préserver les qualités architecturales et paysagères des villages (cf axe 1).
Dispositions des OAP	Objectifs du PADD
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS) B. GESTION DES EAUX PLUVIALES C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD : <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 3 (et sa déclinaison) : Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue Objectif 5 (et sa déclinaison) : Tendre vers une gestion économe de nos ressources en eau Objectif 6 (et sa déclinaison) : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques

Partie 2 : Explications des choix retenus pour établir les OAP

4/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dispositions des OAP	Objectifs du PADD
ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX) B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	<u>Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD :</u> <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 2 (et sa déclinaison) : Définir et structurer les modes de déplacements doux <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 4 (et sa déclinaison) : Soutenir le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture

Dispositions des OAP	Objectifs du PADD
RESEAUX A. EAU POTABLE B. ASSAINISSEMENT C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS	<u>Ces dispositions sont justifiées par les objectifs suivants du PADD :</u> <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 5 (et sa déclinaison) : Tendre vers une gestion économe de nos ressources en eau <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 5 (et sa déclinaison) : Déployer une offre numérique pour tous



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 3

Explication des choix retenus pour établir le règlement dans le projet arrêté le 27 novembre 2018

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

1/ Organisation générale des pièces du règlement

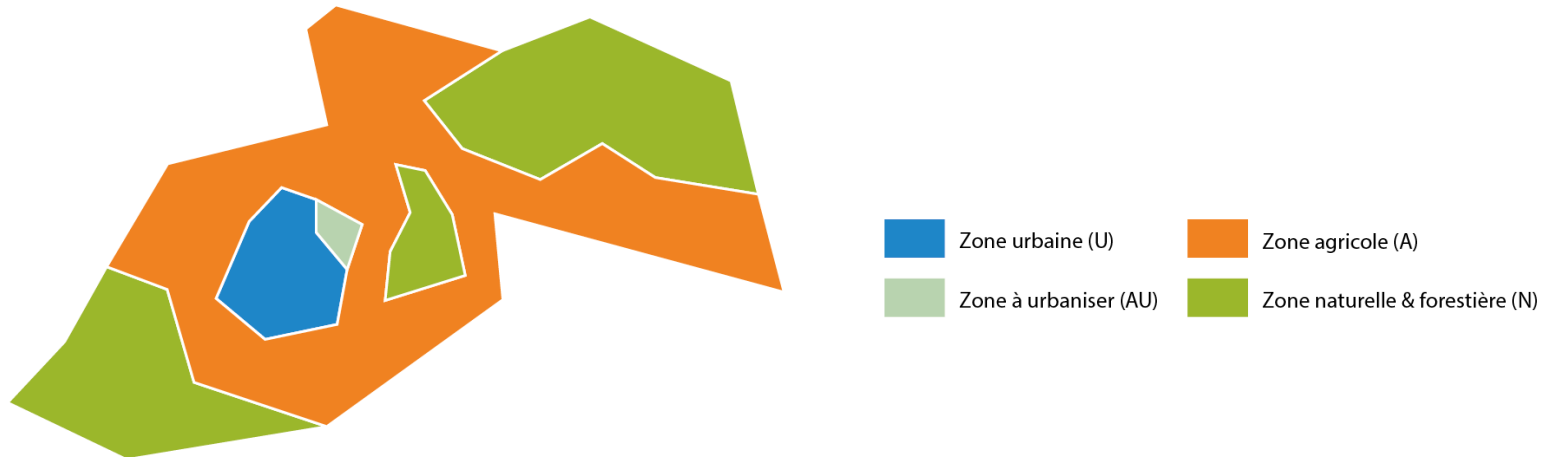
Le règlement du PLUi se structure ...

A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLUi de Sor Agout décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

1) Le plan de zonage règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Ce premier atlas se compose des plans présentant les zones règlementaires définies au PLU intercommunal



.... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

1/ Organisation générale des pièces du règlement

Le règlement du PLUi se structure ...

A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.

Le choix d'un règlement à dominante graphique donne à la Communauté de communes une stratégie de « règlement opérationnel ». Ce changement de logique par rapport aux anciens documents d'urbanisme permet d'établir une meilleure interaction entre le PADD et le règlement. Du fait du contexte territorial élargi de la Communauté de communes incluant des espaces urbains, ruraux et naturels, cette nouvelle réflexion autour du règlement permet de faire face à cette diversité d'espaces.

D'abord, la simplification du nombre de zones réglementaires permet également une meilleure lisibilité du document. Puis la présence de règles graphiques applicables en zone U caractérise l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande adaptation du règlement aux contextes locaux.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque centre-ville, village, hameau ou secteur concerné par une zone urbaine U.

Zone urbaine (U)



Profil urbain
& villageois



Implantation par
rapport aux voiries et
emprises publiques



Implantation par rapport
aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol



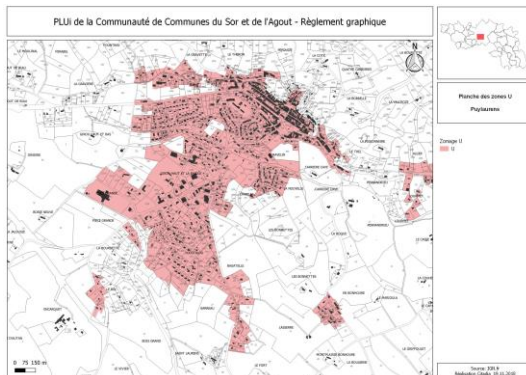
Dans le règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

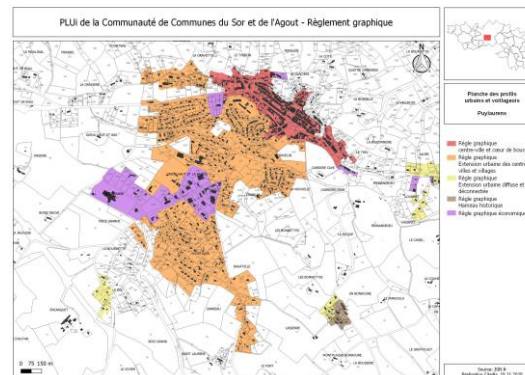
1/ Organisation générale des pièces du règlement

Exemple de règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine :

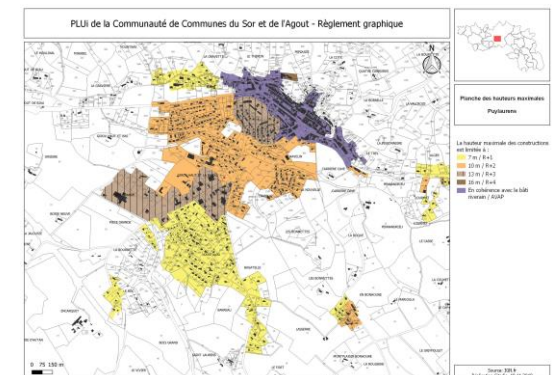
Délimitation de la zone U



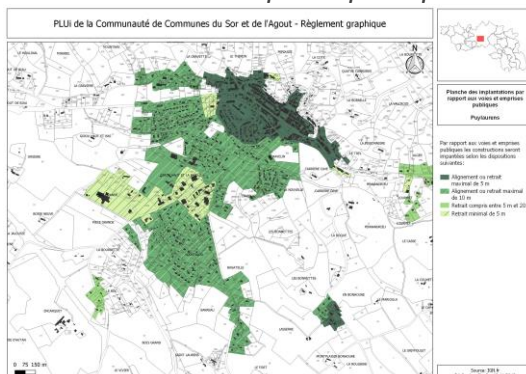
Profils urbains et villageois



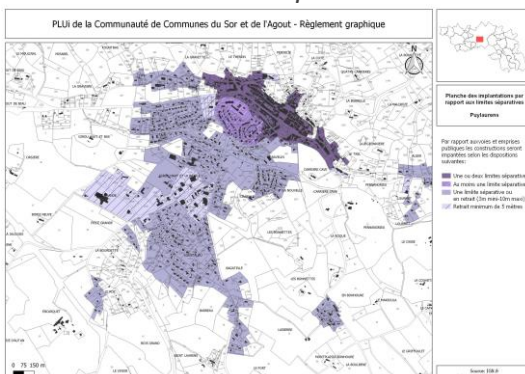
Règles de hauteurs



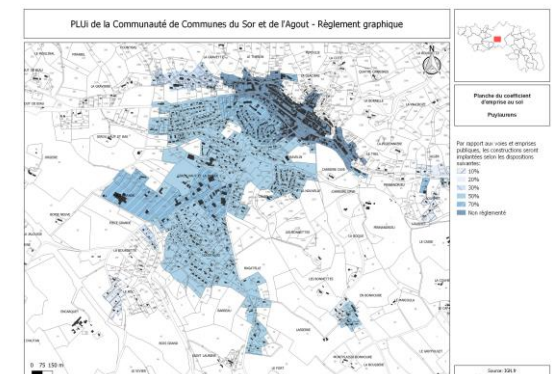
Règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques



Règles d'implantations par rapport aux limites séparatives



Règles d'emprise au sol



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

1/ Organisation générale des pièces du règlement

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

2/ Les principaux éléments de la traduction règlementaire en lien avec les axes du PADD

Une ambition commune
**Proposer une offre qualifiée
dans l'aire métropolitaine**

**Principales déclinaisons
réglementaires :**

- Un projet calibré et temporisé au regard du scénario retenu dans le PADD
- Un projet qui modère fortement la consommation d'espace
- Un projet qui donne une place majeure au potentiel constructible située au des espaces déjà bâtis
- Des dispositions règlementaires favorisant une optimisation du foncier à long terme
- ...

Axe 1

**Mettre en œuvre un projet
structurant autour du bien
être, du sport et des loisirs**

**Principales déclinaisons
réglementaires :**

- Une trame verte et bleue déclinée par un zonage agricole et naturel et des trames particulières
- Des emplacements réservés (ER) pour conforter les modes doux et les équipements
- Un inventaire au titre du patrimoine et des règles graphiques adaptées pour tenir compte d'enjeux paysagers
- Des risques pris en compte dans les choix d'aménagement et une trame particulière reportée sur le règlement graphique
- ...

Axe 2

**Renforcer la lisibilité
économique du territoire**

**Principales déclinaisons
réglementaires :**

- Un maillage économique qui s'appuie qui s'appuie le STIE
- Des OAP valant règlement sur les zones AU à vocation économique
- Un zonage A qui affirme la vocation agricole du territoire et le rôle économique, paysager et fonction de l'agriculture
- Un zonage N et des règles associées favorisant la filière bois et une gestion durable de la forêt
- Des règles écrites et graphiques en faveur du tourisme
- ...

Axe 3

**Qualifier l'offre d'accueil et
tendre vers un territoire à
énergie positive**

**Principales déclinaisons
réglementaires :**

- Des secteurs de projet venant conforter les villages et hameaux structurants du territoire en étant situés en accroche directe
- Des OAP valant règlement favorisant mixité des formes urbaines et mixité sociale
- Des OAP et des ER contribuant à développer les alternatives à la voiture et son usage individuel
- Des règles écrites et graphiques favorisant le développement des énergies renouvelables
- Des dispositions favorisant le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services
- ...

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

3/ Organisation générale des pièces du règlement

C. Zonage / règlement : les différents types de zones

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine & villageoise de Sor et Agout.

Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées.

Zones U	Vocation
U	Zone urbaine

Zones AU	Vocation
AU	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte à des fins majoritairement résidentielles
AUE	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à des fins d'équipement public
AUX	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à des fins économiques
AUL	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à des fins d'équipements de loisirs et sportifs
AUER	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à des fins de production d'énergie renouvelable
AUT	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à des fins touristiques
AU0	Extensions urbaines à des fins majoritairement résidentielles (ouverture à l'urbanisation différée)
AUX0	Extensions urbaines à des fins économiques (ouverture à l'urbanisation différée)

Zones A	Vocation
A	Zone agricole
AP	Zone agricole «paysagère»
AT	Zone agricole «touristique»
AEQ	Zone agricole «centre équestre»
AX	Zone agricole «économique»

STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Zones N	Vocation
N	Zone naturelle
NH	Zone naturelle «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs»
NJ	Zone naturelle «jardins»
NL	Zone naturelle de «sports et loisirs»
NT	Zone naturelle «touristique»
NCR	Secteur naturel accueillant un centre de réinsertion

STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

3/ Organisation générale des pièces du règlement

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

D. Zonage / règlement : les trames et classements spécifiques

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

Les Emplacements Réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les Espaces Boisés Classés (article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) :

Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLUi :

- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement désigne 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.

Secteurs concernés par des risques : trame particulière au titre de l'article R151-34-1 du CU

Secteurs concernés par des richesses des sols et sous-sols : trame particulière au titre de l'article R151-34-2 du CU

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

4/ Bilan global des surfaces

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Sor Agout vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés en continuité des villages et hameaux existants. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 6 % des surfaces du territoire contre 72 % d'espaces agricoles et 21 % d'espaces naturels, l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.

La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

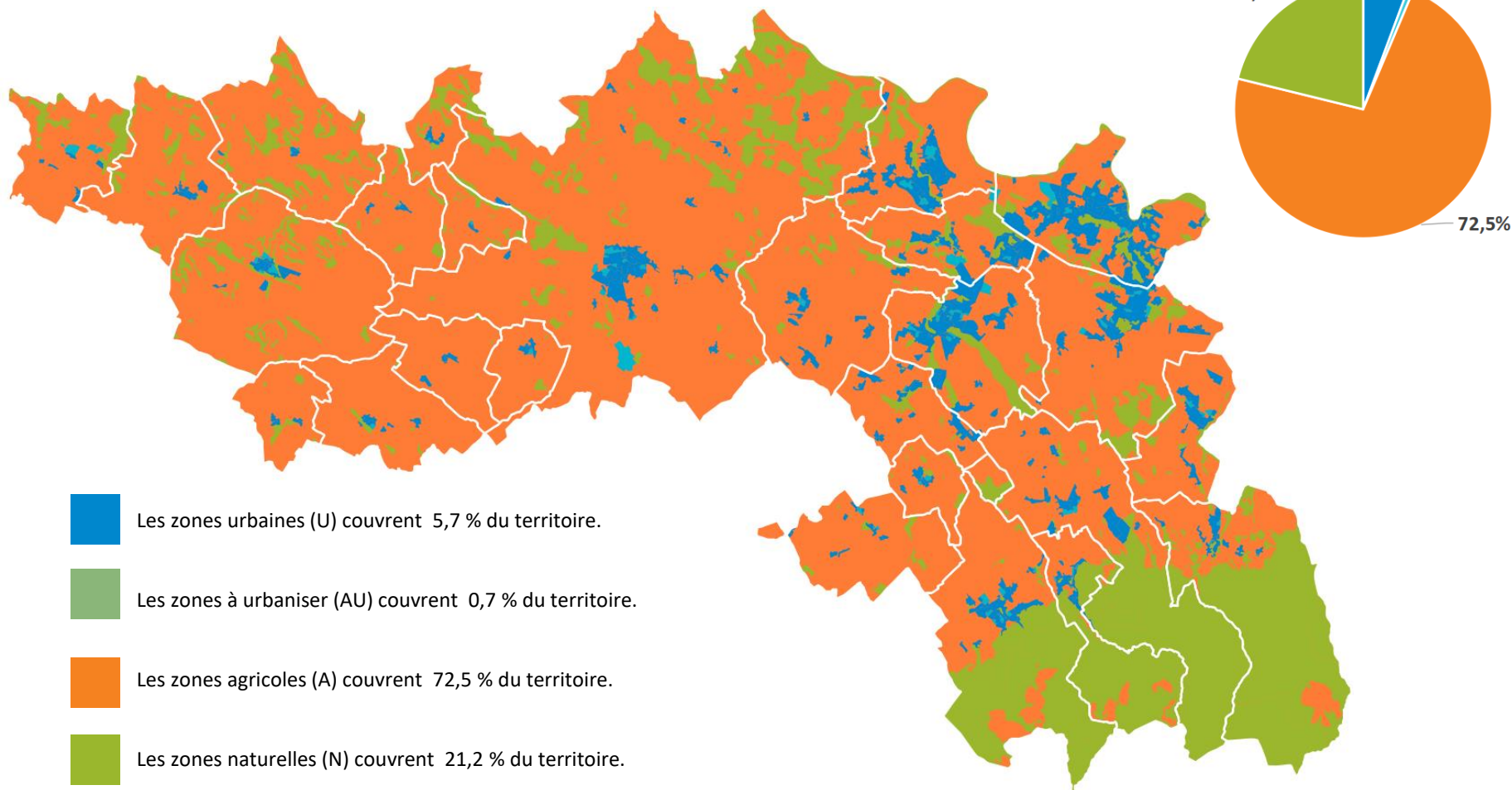
Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. « Inverser le regard » consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être ré-interrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.)

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

4/ Bilan global des surfaces



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

4/ Bilan global des surfaces

	U	AU	AUO	AUE	AUER	AUL	AUT	AUX	AUX0	AUer	A	Ap	AT	AX	Aeq	N	Ncr	NH	NJ	NL	NT	Total
Aguts	19,7										925,8	18,8	1,0			17,3						982,5
Algans	6,1	1,1									1.187,0		0,7	0,5		248,8						1.444,3
Appelle	2,8	0,9									339,4					38,4		0,9				382,4
Bertre	10,9	0,6									320,3					82,2					0,2	414,1
Cambon-lès-Lavaur	21,0										1.072,1		1,0	1,0		118,8				1,8		1.215,7
Cambounet-sur-le-Sor	139,2	3,9					7,5	12,3	13,0	4,3	427,3	39,0		1,0	2,1	127,0						776,6
Cuq-Toulza	38,2	5,8	2,9					1,6			2.028,7			1,4	1,2	240,0					1,2	2.321,2
Dourgne	104,0	7,0	2,1					4,5			1.166,7					985,7						2.269,9
Escoussens	50,5	2,7									611,8					1.736,3						2.401,3
Lacroisille	9,0	0,7									616,4					44,6					1,4	672,1
Lagardiolle	18,7	3,9									960,3					37,3						1.020,2
Lescout	76,5	1,0									466,2	113,2	1,4	0,7		30,9			0,4			690,5
Massaguel	35,7	1,9									295,0					671,7					1,0	1.005,2
Maurens-Scopont	12,9	3,8	1,5				10,4		6,5		671,4	29,0		3,7		121,0					1,6	861,7
Mouzens	9,2										464,8			0,2		20,7						494,8
Puylaurens	212,7	13,6	5,6	3,3	3,1				23,7		6.569,9	194,3	0,2			1.176,5	0,8			2,3	2,3	8.208,2
Péchaudier	12,1										669,9					2,4						684,4
Saint-Affrique-les-Montagnes	68,8	4,5		2,4							659,0					55,3				1,0	1,6	792,6
Saint-Avit	17,1	3,1									393,7					63,7					1,0	478,6
Saint-Germain-des-Prés	68,4	3,9									1.572,4			0,5		72,7						1.717,8
Saint-Sernin-lès-Lavaur	14,0	0,8	1,0								403,5					8,1						427,4
Saïx	451,5	11,1	3,1			11,1				3,2	647,0	16,5				224,6						1.368,2
Soual	250,8	17,9	2,0					6,5			963,1			1,0		171,6						1.413,0
Sémalens	190,6	9,4	4,1							0,0	779,9					131,4			0,5			1.115,8
Verdalle	94,9	6,2									1.092,8					1.226,9					1,5	2.422,2
Viviers-lès-Montagnes	189,6	11,3		2,7							1.360,0	9,8				239,8					4,2	1.817,4
CC Sor Agout	2.124,7	115,0	22,2	8,4	3,1	11,1	17,8	24,9	43,2	7,5	26.664,4	420,7	4,3	10,0	3,3	7.893,5	0,8	0,9	0,9	5,1	15,9	37.397,9

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones U du PLUi :

Afin de simplifier la traduction réglementaire du PLUi un seul type de zone urbaine a été définie dans le présent PLU.

Dans les précédents documents d'urbanisme, de multiples secteurs et sous secteurs réglementaires étaient définis alors que finalement peu de différences réglementaires pouvaient exister hormis concernant certains points spécifiques :

- les destinations et sous-destinations de constructions interdites ou autorisées sous conditions dans la zone
- les règles d'implantation ou de volumétrie
- la qualité urbaine et architecturale des constructions.

Pour différencier ces dispositions réglementaires, le PLUi a donc fait le choix de travailler des règles graphiques adaptées à chaque contexte au sein de la zones urbaine.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec le caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Des profils villageois et urbains ont été définis en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines réalisée en phase de diagnostic et des particularités propres aux différents secteurs classés en zone U.

Certaines règles graphiques présentent un caractère mixte notamment sur les villages, hameaux et leurs extensions entre habitat, activités économiques, services ou équipements.

D'autres secteurs présentent au contraire une vocation spécifique : économie, équipement ou tourisme.

1/ Travail effectué en phase diagnostic sur la morphologie urbaine



2/ Définition des règles graphiques dans la zone U



A/ Profils mixtes :

- Centre-ville et cœurs de bourg
- Hameau historique
- Extension urbaine des centre-ville, villages et hameaux
- Extension urbaine diffuse et déconnectée

B/ Profil économique

C/ Profil touristique

D/ Profil équipement, dont :

REGLE GRAPHIQUE «ÉQUIPEMENT - ÉQUIPEMENT, TOURISME ET LOISIRS - BASE DES ÉTANGS»

REGLE GRAPHIQUE «ÉQUIPEMENT - LYCÉE AGRICOLE DE TOUSCAYRATS»

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'option retenue par la Communauté de communes de Sor et Agout est un règlement à dominante graphique. La définition des destinations, sous destinations, usages et affectations des sols et nature d'activité interdites et celles soumises à condition est régie par les profils urbains et villageois.

Neufs profils ont été définis :

A/ Profils mixtes :

C/ Profil touristique

B/ Profil économique

D/ Profil équipement

- Les centre-ville et cœurs de bourg : urbanisation historique au bâti très dense et concentré, présence d'activités, services et d'équipements, hauteur pouvant dépasser le R+2,
- Les hameaux historiques : urbanisation historique, bâti dense, vocation plutôt résidentielle, parfois à proximité d'activités agricoles,
- Les extensions urbaines des centre-ville et villages : urbanisation de ces dernières décennies en continuité de l'urbanisation historique, espace à vocation résidentielle de densité faible ou moyenne, présence d'activités, commerces, équipements et services,
- Les extensions urbaines diffuses et déconnectées (urbanisation de ces dernières décennies située en discontinuité des villages ou hameaux structurants, espace à vocation résidentielle de faible densité),
- Les secteurs touristiques (camping, ...),
- Les secteurs économiques, comme par exemple les zones d'activités économiques du territoire
- Les secteurs d'équipements,
- La zone d'équipement – Lycée agricole de Touscayrats fait l'objet d'un profil particulier en lien avec la présence d'équipements (lycée et maison de retraite) mais également d'activités agricoles en lien avec le lycée.
- Le secteur d'équipements, tourisme et loisirs de la base de loisirs des étangs fait l'objet d'un profil particulier en lien avec la présence d'équipements (siège de la communauté de communes par exemple) mais également d'activités touristiques et de loisirs.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cet article est règlementé graphiquement en lien avec le règlement écrit.

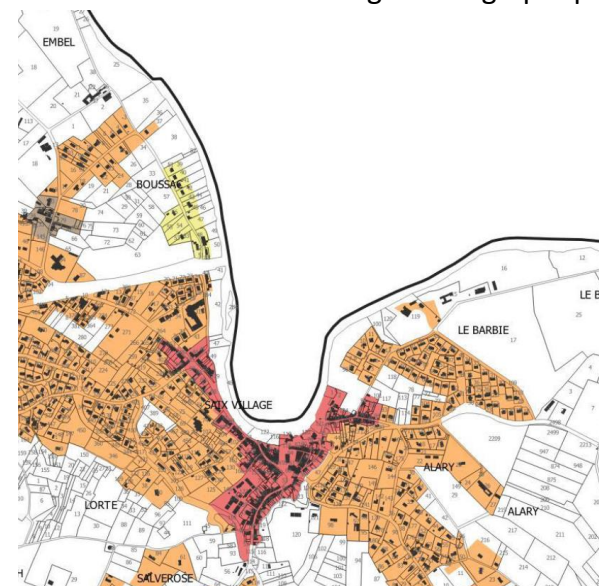
Le règlement écrit précise les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités par type de règle graphique sous forme de tableau.

Le règlement graphique précise quant à lui la territorialisation des règles graphiques en lien avec les profils urbains et villageois retenus.

Règlement écrit

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique (<i>plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine</i>) ...	
	sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
RÈGLE GRAPHIQUE «EXTENSION URBAINE DES CENTRE-VILLE ET VILLAGES»	les sous destinations suivantes : cinéma, industrie	- Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros 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. - L'extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens - Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.
RÈGLE GRAPHIQUE «EXTENSION URBAINE DIFFUSE ET DÉCONNECTÉE»	les sous destinations suivantes : hébergement, cinéma, industrie, centre de congrès et d'exposition	

Règlement graphique



- Règle graphique centre-ville et cœur de bourg
- Règle graphique Extension urbaine des centres villes et villages
- Règle graphique Extension urbaine diffuse et déconnectée
- Règle graphique Hameau historique
- Règle graphique économique
- Règle graphique équipement
- Règle graphique équipement, tourisme et loisirs base des étangs

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Pour chaque type de profil les destinations et sous-destinations interdites ou limitées ont été règlementées en tenant compte des vocations urbaines présentes. Ainsi, dans les profils mixtes, dans un souci de mixité urbaine, les activités (notamment artisanales, ...) sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances pour les riverains. Dans tous les profils, il est possible d'étendre constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU intercommunal dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. Dans les hameaux historiques et les extensions diffuses, à la différence des coeurs de village et de leurs extensions, certains équipements structurants sont interdits afin de privilégier leur localisation éventuelle sur les centres-bourgs : hébergement, cinéma, centre de congrès et d'exposition. Dans les profils spécifiques, les destinations et sous-destinations interdites et limitées ont été travaillées en lien avec la vocation propre à chaque secteur : économie, tourisme, équipements.	Préambule - Objectif n° 1 : Assurer une offre territoriale à destination des habitants et des entreprises qualifiée autour du bien-être et de la santé Préambule - Objectif n° 3 : Affirmer une armature territoriale permettant à chaque commune et bassin de proximité de jouer un rôle dans l'aménagement du territoire de Sor et Agout ▪ S'appuyer sur le maillage de polarités et les bassins de proximité du territoire pour conforter l'offre d'équipements et de services à la population et aux entreprises Axe 2 - objectif n° 1 : S'appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques pour définir une stratégie foncière économique orientée bien-être et santé ▪ Poursuivre le maintien du développement des zones d'activités économiques existantes ▪ Valoriser le développement économique hors zones d'activités économiques Axe 2 - objectif n° 2 : Asseoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels ▪ Développer l'emploi présentiel afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le desserrement de l'agglomération castraise ▪ Définir une politique touristique porteuse de développement local Axe 3 - Objectif n° 3 : Favoriser l'accès aux équipements, services et commerces de proximité

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

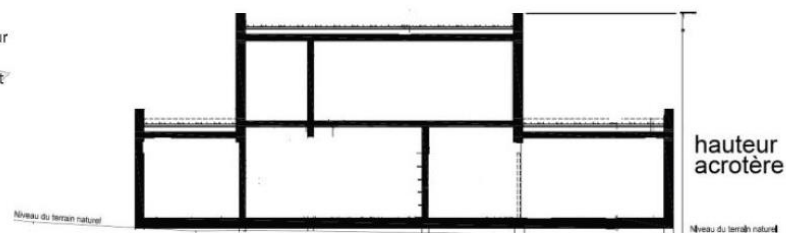
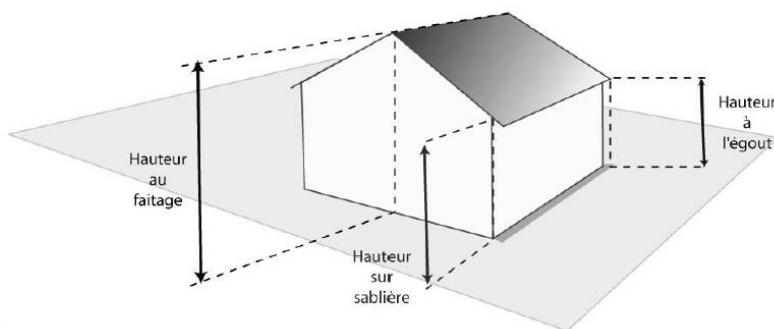
3. Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie à l'implantation des constructions ont été principalement travaillées de manière graphique :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation par rapport aux limites séparatives
- règles de hauteurs
- règles d'emprise au sol

Le rôle du règlement écrit est ici majoritairement consacré à illustrer les règles proposées (intégration de schémas pédagogiques sans portée réglementaire par exemple) et préciser certaines dispositions particulières.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le coefficient d'emprise au sol (CES) :

Les emprises au sol maximale ont été proposées à la fois en s'appuyant sur un diagnostic SIG des zones U afin de connaître pour chaque parcelle l'emprise au sol actuelle. A partir de constat, il a été proposé d'adapter l'emprise au sol maximale de manière à permettre une densification du tissu bâti.

- jusqu'à 30% d'emprise maximale des constructions : cette valeur est adaptée aux espaces de faible densité. Elle permet de laisser une place prépondérante aux espaces non bâtis et facilite l'intégration paysagère des constructions, tout en permettant une densification mesurée. C'est par exemple le cas sur les secteurs d'habitat diffus et déconnectée.
- 50% d'emprise maximale des constructions : cette valeur est adaptée aux espaces de moyenne densité, en particulier autour des villages et bourgs structurants de manière à y favoriser une densification urbaine.
- 70% d'emprise maximale des constructions : cette valeur est adaptée aux activités économiques afin de permettre un développement des activités tout en maintenant une part d'espace non bâti
- Non réglementé : les secteurs d'équipement, espaces de centre-ville et de cœur de bourg ainsi que les hameaux sont en majorité non réglementés de par leur vocation et/ou leur densité actuelle très importante..

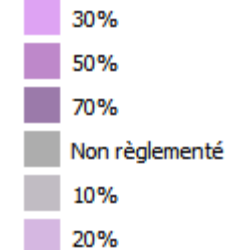
Les hauteurs :

Les limitations des hauteurs ont été définies en cohérence bâtis existants situés dans la zone tout en veillant au possible impact des futures constructions sur l'existant. La réglementation des hauteurs a pour objectif de préserver l'intimité des constructions et d'intégrer les nouveaux développement au sein du paysage bâti existant. Une analyse grâce aux données de la BD TOPO de l'IGN et une analyse du terrain ont permis de définir les hauteurs à respecter. Une entrée spécifique a été définie pour les secteurs à fort enjeu patrimonial. Certains secteurs plutôt à vocation économique et/ou d'équipement peuvent être non réglementés dues aux spécificités des activités.

3. Volumétrie et implantation des constructions

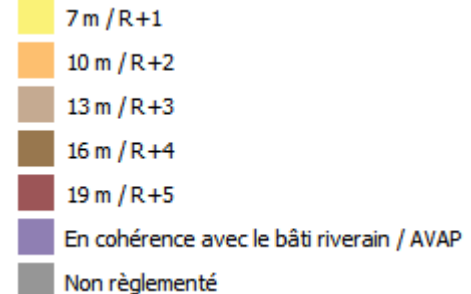
Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE - L'emprise au sol maximale est limitée à :



Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE - La hauteur maximale des constructions est limitée à :



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se définit par la structure du bâti existant en majorité. Une souplesse est présente dans la règle avec une marge de manœuvre pour ne pas figer les espaces urbains. Deux cas peuvent aboutir à un alignement avec une possibilité de retrait plus ou moins importante (de 5 ou 10 mètres). Le retrait de 5 mètres permet de prévoir une place de stationnement devant la construction. Ils sont principalement adaptés aux espaces urbains denses. Puis les deux autres entrées figurent un retrait minimal de 5 mètres notamment utilisé pour les secteurs d'habitat diffus et pour les secteurs économique et d'équipement. Le retrait permet de mieux intégrer les constructions dans le paysage et par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La réglementation est basée sur 4 entrées pour permettre une facilité de compréhension et d'actions. La première entrée (2LS ou 1LS) est adaptée aux espaces denses avec une structure du bâti très resserrée, avec une obligation d'implantation sur les 2 limites pour les constructions où la façade du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres. L'idée est de prolonger les fronts de rues villageois. La deuxième entrée impose l'implantation sur une seule limite séparative. Puis les deux dernières entrées laissent une marge de manœuvre plus importante, notamment pour des espaces moins denses. Un retrait maximal de 10 mètres est imposé par rapport à l'une des limites afin de permettre un redécoupage parcellaire à plus long terme et ainsi densifier certains espaces diffus sans consommer plus d'espace.

Les règles peuvent se recouper d'une manière générale (un profil urbain de centre-ville ou de cœur de bourg avec une emprise au sol non réglementé, une hauteur maximale de R+3 ou R+4, un alignement ou retrait maximale de 5 mètres par rapport aux voies publiques et une implantation sur 1 ou 2 limites séparatives). Cependant, les spécificités des secteurs sont garanties par la souplesse du règlement.

3. Volumétrie et implantation des constructions

Légende

REGLEMENT GRAPHIQUE - Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes

-  Alignement ou retrait maximal de 5 m
-  Alignement ou retrait maximal de 10 m
-  Retrait compris entre 5 m et 20 m
-  Retrait minimal de 5 m
-  Non réglementé

Légende

Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes:

-  Sur une ou deux limites séparatives
-  Sur au moins une limite séparative
-  Sur une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)
-  Retrait minimum de 5 mètres
-  Non réglementé

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
- Ces dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement. De même, ce article rappelle les dispositions prévalantes du Site Patrimonial Remarquable de Puylaurens sur ce chapitre. - L'article sur l'adaptation au sol et volume vise à adapter les constructions au terrain et non l'inverse. - Les façades, toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil urbain. La règle est donc articulée avec le règlement graphique, elle vise à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. Le règlement graphique permet d'adapter la règle à chaque contexte urbain. - Les caractéristiques liées au patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme se réfèrent aux dispositions générales du règlement (voir explication et justification spécifique). - Les performances énergétiques sont autorisés et encouragés (notamment au travers de dérogation aux règles de hauteurs) tout en veillant à la bonne intégration de ces dispositifs dans leur environnement immédiat, à la fois pour les constructions existantes mais aussi pour les nouvelles constructions.	<u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs.</u> Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques. <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 (et sa déclinaison) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures et au stationnement. Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelle. Un règle spécifique est éditée pour les profils urbains correspondant aux zones économiques. La règle sur les clôtures encourage la présence de celles-ci comme support de continuités écologiques et de gestion des eaux pluviales. La règle sur la gestion des eaux pluviales assure l'intégration de ces ouvrages gérant ces eaux. De même, l'artificialisation des sols est limitée et la gestion des eaux pluviales afin de limiter l'impact des constructions sur les risques naturels.	<u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 3 : Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue. Objectif 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques

6. Stationnement

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Le stationnement est réglementé avec des règles spécifiques pour les profils urbains de centre de village et de hameau historique afin de mieux s'adapter à chaque contexte. Le reste de la zone urbaine est réglementé par les mêmes dispositions.	La souplesse donnée à l'intégration du stationnement dans les profils urbains « centre de village et hameau permet de soutenir l'objectif 1 (Initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs de village) de l'axe 3 du PADD.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

5/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules. Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.	Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive Objectif 4 (en partie) : Soutenir le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture Développer les pistes cyclables et chemins piétonniers Anticiper les effets du projet d'autoroute Toulouse-Castres sur le fonctionnement du territoire et l'organisation des déplacements (ex : Traversée de Soual, ...).

8. Desserte par les réseaux

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Les articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, de gestion des eaux pluviales. Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunication avec une priorité au développement de la desserte numérique.	<u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 5: Déployer une offre numérique pour tous

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

6/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU du PLUi :

Les zones dites « à urbaniser » sont les secteurs considérés comme stratégiques en terme de développement résidentiel, économique ou d'équipement. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible au fur et à mesure de l'équipement en réseaux. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour chaque zone AU ouverte avec un objectif de qualité paysagère et environnementale. Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de densification offertes en zone urbaine, l'essentiel du potentiel de développement de la communauté de communes.

En lien avec la volonté de mettre en avant le volet graphique du règlement, les zones à urbaniser sont uniquement réglementées par les OAP présentes en pièce 5 du PLUi.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

6/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

En lien avec les choix du PADD de créer les conditions d'un scénario temporalisé tenant compte de la mise en service de l'autoroute d'ici quelques années, le PLUi intègre des zones AU directement ouvertes à l'urbanisation et des zones AU fermées à l'urbanisation dans un premier temps (procédure d'évolution du PLUi nécessaire).

Zones ouvertes à l'urbanisation :

- AU : zone d'urbanisation future mixte à dominante résidentielle
- AUX : zone d'urbanisation future à vocation économique
- AUL : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- AUER : zone d'urbanisation future à vocation de production d'énergies renouvelables

Zones fermées à l'urbanisation :

- AUO : zone d'urbanisation différée à dominante résidentielle
- AUX0 : zone d'urbanisation différée à vocation économique

7/ Justification de l'institution de zones urbaines ou à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 (zone AU sans règlement)

Il a été fait le choix que l'ensemble des zones AU ouvertes à l'urbanisation soient uniquement encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cela répond à la volonté de favoriser la démarche de projet urbain et d'éviter des blocages qui ont pu être observés par le passé lors de l'instruction en lien avec des dispositions parfois difficiles à appliquer en croisant règlement écrit et OAP. L'objectif est que sur les zones AU l'OAP soit le seul outil réglementaire applicable afin de cadrer leur ouverture à l'urbanisation.

	AU	AUO	AUE	AUER	AUL	AUT	AUX	AUX0	AUer
Aguts									
Algans	1,1								
Appelle	0,9								
Bertre	0,6								
Cambon-lès-Lavaur									
Cambounet-sur-le-Sor	3,9					7,5	12,3	13,0	4,3
Cuq-Toulza	5,8	2,9					1,6		
Dourgne	7,0	2,1					4,5		
Escoussens	2,7								
Lacroisille	0,7								
Lagardiolle	3,9								
Lescout	1,0								
Massaguel	1,9								
Maurens-Scopont	3,8	1,5				10,4		6,5	
Mouzens									
Puylaurens	13,6	5,6	3,3	3,1				23,7	
Péchaudier									
Saint-Affrique-les-Montagnes	4,5		2,4						
Saint-Avit	3,1								
Saint-Germain-des-Prés	3,9								
Saint-Sernin-lès-Lavaur	0,8	1,0							
Saix	11,1	3,1			11,1				3,2
Soual	17,9	2,0					6,5		
Sémalens	9,4	4,1							0,0
Verdalle	6,2								
Viviers-lès-Montagnes	11,3		2,7						
CC Sor Agout	115,0	22,2	8,4	3,1	11,1	17,8	24,9	43,2	7,5

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

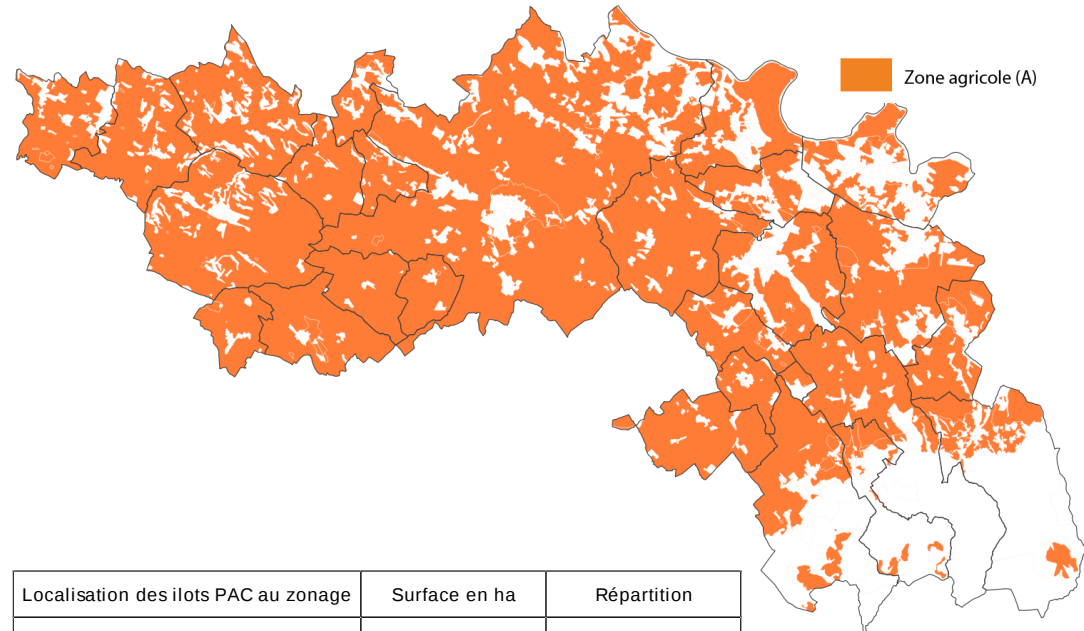
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles (A)

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années), d'une concertation avec les agriculteurs (pour connaître notamment les zones de productions / d'élevage, les projets d'exploitation, les projets de diversification, les opportunités de reprise, etc) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (écrins de paysages ouverts aux abords de bourgs remarquables ou offrant des panoramas d'exception).

Plusieurs secteurs sont ainsi définis :

- A : zone agricole « classique »
- AP : secteur agricole protégé pour des raisons paysagères
- AT : secteur agricole destiné à recevoir des activités touristiques
- AEQ : centres équestres
- AX : secteurs d'activités économiques isolées en contexte agricole



Localisation des ilots PAC au zonage	Surface en ha	Répartition
U	111,2	0,48%
AU	161,8	0,69%
A-AP	22504,8	96,26%
N-NE	573,8	2,45%
STECAL en zone A	4,6	0,02%
STECAL en zone N	22,1	0,09%
Total	23378,24	100%

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

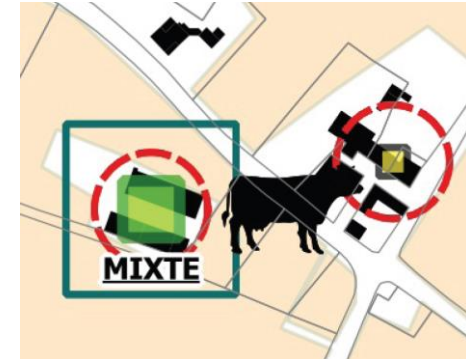
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

Les principes de base retenus pour le zonage A-N

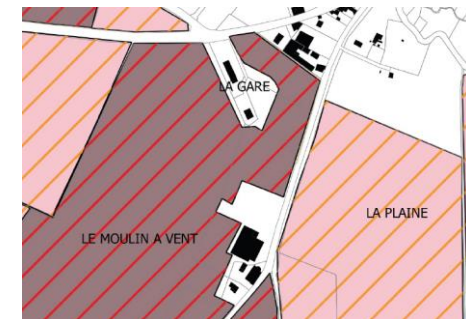
Zone A

- Le principe de base vise à classer prioritairement en zone agricole les parcelles déclarées à la PAC et les espaces de production agricole et de tenir prioritairement compte de l'occupation agricole pour définir les zones U-AU (logique de regard inversé)
- Les bâtiments agricoles et les projets recensés en phase diagnostic en concertation avec les exploitants agri sont classés en zone agricole
- Un zonage AP est proposé pour des motifs paysagers (Puylaurens, Maurens-Sopont, Lescout ...)

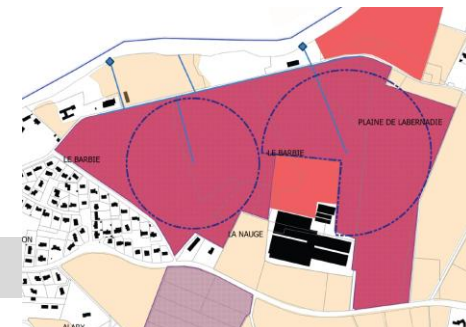
Bâtiments et projets



Plans d'épandages



Irrigation



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions règlementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions règlementaires
Zone A : - Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou stockage de matériel agricole par les CUMA sont autorisées. Les activités de diversification en lien avec l'activité agricole sont autorisées. Ces dispositions visent à conforter l'activité agricole. - Afin de permettre une évolution des constructions d'habitation existante, l'entretien et la valorisation du patrimoine bâti, des extensions aux habitations existantes sont possibles mais sont cadrées par des règles tenant compte de la surface de plancher initiale du bâti de manière à éviter des extensions trop importantes à partir de constructions de surfaces réduites. Une surface de plancher maximale (300 m²) est par ailleurs introduite (existant + extension). En effet, les habitations isolées, correspondant parfois à d'anciennes fermes présentent des superficies importantes. - Les annexes à l'habitation (hors piscines) sont autorisées si elles présentent une emprise au sol inférieure à 30 m² et sont implantées dans un rayon de 30 mètres au tour de la construction d'habitation de manière à préserver le caractère agricole de la zone. Les piscines sont autorisées.	<u>Axe 2 : Renforcer la lisibilité économique du territoire</u> Objectif 2 (en partie) : Assoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels. Développer des filières économiques innovantes en lien avec les spécificités économiques du territoire : santé/bien être en lien avec CEPHEID, Fabre et Sirius, agriculture et agro-alimentaire, bois autour notamment d'une valorisation énergie, éco-construction, tourisme, etc. Maintenir et diversifier l'activité agricole (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.) et sylvicole - Diversifier les activités agricoles en terme de production (agriculture biologique, maraîchage, ...), de commercialisation (vente directe, AMAP, ...) et en lien avec l'agrotourisme (gîtes à la ferme, fermes pédagogiques, haras, ...); - Préserver la majorité des terres agricoles, notamment les plus stratégiques - Favoriser le développement des exploitations existantes ainsi que la transmission, la reprise et l'implantation de nouvelles exploitations agricoles - Promouvoir les synergies locales en lien avec l'industrie agro-alimentaire; - Impulser le développement d'une filière bois énergie et créer de la valeur ajoutée en lien avec l'activité sylvicole <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Permettre des extensions mesurées et la construction d'annexes aux habitations existantes situées dans les zones agricoles et naturelles

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
- Zone AP : A la différence de la zone A, des dispositions particulières sont introduites afin de limiter la constructibilité de bâtiments sur des secteurs présentant des enjeux paysagers. - Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou stockage de matériel agricole par les CUMA. Les activités de diversification en lien avec l'activité agricole sont autorisées. Ces dispositions visent à conforter l'activité agricole.	- Axe 1 Objectif n° 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages comme socle d'identité à mettre en avant dans les choix de développement - Préserver et poursuivre la mise en valeur du patrimoine, porteur de l'identité du territoire - Préserver et mettre en valeur les perceptions remarquables sur le territoire

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zone A : Non réglementé	Les zones agricoles ne sont pas concernées par les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale. La stratégie du PADD est de concentrer les efforts en matière de mixités fonctionnelles et sociale sur les secteurs stratégiques de la zone urbaine (notamment les profils urbains des centres de village).
Zone AP : Non réglementé	

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zones A et AP : Les dispositions afférentes à l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à l'ensemble de la zone A avec un recul minimum de 5 mètres pour tout bâtiment. Des prescriptions de recul par rapport aux voies de circulation sont imposées selon l'importance de la voie. Les dispositions afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les règles sont adaptées à chaque usage des futures constructions (habitat, activité agricole et annexes). Les dispositions propres aux hauteurs limitent les constructions à 10 mètres de hauteurs pour l'activité agricole, 7 mètres pour les constructions à usage résidentiel et 4 mètres pour les annexes aux habitations. L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 30 m².	▪ <u>Axe 1</u> Objectif n° 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages comme socle d'identité à mettre en avant dans les choix de développement ▪ Préserver et poursuivre la mise en valeur du patrimoine, porteur de l'identité du territoire ▪ Préserver et mettre en valeur les perceptions remarquables sur le territoire ▪ <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 (en partie) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive Permettre des extensions mesurées et la constructions d'annexes aux habitations existantes situées dans les zones agricoles et naturelles.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
• Zones A et AP : Ces dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement. De même, ce article rappelle les dispositions prévalantes du Site Patrimonial Remarquable de Puylaurens sur ce chapitre. • L'article sur l'adaptation au sol et volume vise à adapter les constructions au terrain et non l'inverse. • Dans la seule zone AP, des dispositions particulières sont introduites concernant l'adaptation au sol et la volumétrie en lien avec les enjeux paysagers en présence. • Les dispositions afférentes aux façades, toitures et clôtures sont divisées entre les constructions liées à l'activité agricole et les constructions non liées à l'activité agricole. • Les caractéristiques liées au patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme se réfèrent aux dispositions générales du règlement (voir explication et justification spécifique). • Les performances énergétiques sont autorisés et encouragés (notamment au travers de dérogation aux règles de hauteurs) tout en veillant à la bonne intégration de ces dispositifs dans leur environnement immédiat, à la fois pour les constructions existantes mais aussi pour les nouvelles constructions.	▪ <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs.</u> Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques. • <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 (et sa déclinaison) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zones A et AP : Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures et au stationnement. Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à maintenir la végétation existante. Dans la zone AP, des obligations sont formulées en matière de masques boisés autour des bâtiments de manière à favoriser leur intégration paysagère. La règle sur les clôtures encourage une végétalisation de celle-ci dans les secteurs tramés d'intérêt écologique. La règle sur la gestion des eaux pluviales assure l'intégration de ces ouvrages gérant ces eaux. De même, l'artificialisation des sols est limitée et la gestion des eaux pluviales afin de limiter l'impact des constructions sur les risques naturels.	▪ <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 3 : Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue. Objectif 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6. Stationnement

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zone A et AP : Le stationnement est seulement réglementé sur l'aspect et le revêtement des places de stationnement.	Les dispositions relatives au stationnement dans les zones agricoles assurent une prise en compte des phénomènes d'artificialisation du sol et de ruissellement des eaux de pluies en assurant une perméabilité de ces espaces. Ces dispositions participent au respect de l'objectif 6 de l'axe 1 du PADD : ▪ <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs.</u> Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

7/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zones A et AP : Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules. Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.	Axe 3 - Objectif n° 4 : Soutenir le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture

8. Desserte par les réseaux

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Zones A et AP : Les articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, de gestion des eaux pluviales. Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunication avec une priorité au développement de la desserte numérique.	Axe 1 - Objectif n° 5 : Tendre vers une gestion économe de nos ressources en eau Axe 3 : Objectif n° 3 : Favoriser l'accès aux équipements, services et commerces de proximité

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Rappel de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

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

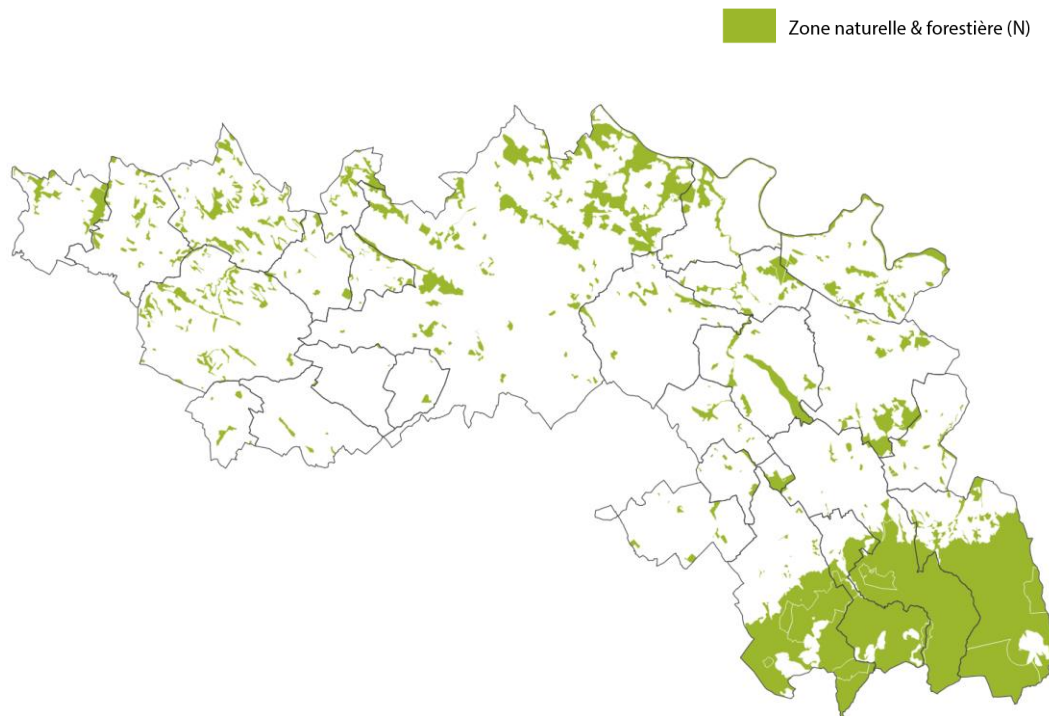
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Les espaces naturels classés N dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse et d'une concertation avec les acteurs qui révèlent des espaces à enjeux écologiques (réservoirs et corridors des Trames Vertes et Bleues) et à enjeux paysagers (massif de la Montagne Noire notamment).

Plusieurs secteurs sont ainsi définis :

- N : zone naturelle « classique »
- NT : secteur naturel destiné à recevoir des activités touristiques
- NH : secteur naturel accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- NCR : secteur naturel accueillant un centre de réinsertion
- NJ : secteur de jardins



Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Sont uniquement autorisées dans la zone N - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de : - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension), En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existante est autorisée à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation et leur implantation ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Axe 2 : Renforcer la lisibilité économique du territoire Objectif 2 (en partie) : Assoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels. Développer des filières économiques innovantes en lien avec les spécificités économiques du territoire : santé/bien être en lien avec CEPHEID, Fabre et Sirius, agriculture et agro-alimentaire, bois autour notamment d'une valorisation énergie, éco-construction, tourisme, etc. Maintenir et diversifier l'activité agricole (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.) et sylvicole - Impulser le développement d'une filière bois énergie et créer de la valeur ajoutée en lien avec l'activité sylvicole Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive Permettre des extensions mesurées et la construction d'annexes aux habitations existantes situées dans les zones agricoles et naturelles

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Non réglementé	Les zones naturelles ne sont pas concernées par les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale. La stratégie du PADD est de concentrer les efforts en matière de mixités fonctionnelles et sociale sur les secteurs stratégiques de la zone urbaine (notamment les profils urbains des centres de village).

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Les dispositions afférentes à l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à l'ensemble de la zone N avec un recul minimum de 5 mètres pour tout bâtiment. Des prescriptions de recul par rapport aux voies de circulation sont imposées selon l'importance de la voie. Les dispositions afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les règles sont adaptées à chaque usage des futures constructions (habitat, activité forestière et annexes). Les dispositions propres aux hauteurs limitent les constructions à 10 mètres de hauteurs pour l'activité forestière et 7 mètres pour les constructions à usage résidentiel et 4 mètres pour les annexes aux habitations. L'emprise au sol maximale des annexes aux habitations existantes est limitée à 30 m².	▪ <u>Axe 1</u> Objectif n° 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages comme socle d'identité à mettre en avant dans les choix de développement ▪ Préserver et poursuivre la mise en valeur du patrimoine, porteur de l'identité du territoire ▪ Préserver et mettre en valeur les perceptions remarquables sur le territoire ▪ <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 (en partie) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive Permettre des extensions mesurées et la constructions d'annexes aux habitations existantes situées dans les zones agricoles et naturelles.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
- Ces dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement. De même, ce article rappelle les dispositions prévalantes du Site Patrimonial Remarquable de Puylaurens sur ce chapitre. - L'article sur l'adaptation au sol et volume vise à adapter les constructions au terrain et non l'inverse. - Les dispositions afférentes aux façades, toitures et clôtures sont divisées entre les constructions liées à l'activité forestière et les constructions non liées à l'activité forestière. - Les caractéristiques liées au patrimoine identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme se réfèrent aux dispositions générales du règlement (voir explication et justification spécifique). - Les performances énergétiques sont autorisés et encouragés (notamment au travers de dérogation aux règles de hauteurs) tout en veillant à la bonne intégration de ces dispositifs dans leur environnement immédiat, à la fois pour les constructions existantes mais aussi pour les nouvelles constructions.	<u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs.</u> Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques. <u>Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive</u> Objectif 2 (et sa déclinaison) : S'orienter davantage vers un urbanisme qualitatif et tendre vers un territoire à énergie positive.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures et au stationnement. Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à maintenir la végétation existante. La règle sur les clôtures encourage une végétalisation de celle-ci dans les secteurs tramés d'intérêt écologique. La règle sur la gestion des eaux pluviales assure l'intégration de ces ouvrages gérant ces eaux. De même, l'artificialisation des sols est limitée et la gestion des eaux pluviales afin de limiter l'impact des constructions sur les risques naturels.	▪ <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs</u> Objectif 3 : Aménager l'espace tout en ménageant les équilibres écologiques du réseau de réservoirs et de corridors de la Trame Verte et Bleue. Objectif 4 : Valoriser le patrimoine et les paysages Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6. Stationnement

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Le stationnement est seulement règlementé sur l'aspect et le revêtement des places de stationnement.	Les dispositions relatives au stationnement dans les zones naturelles assurent une prise en compte des phénomènes d'artificialisation du sol et de ruissellement des eaux de pluies en assurant une perméabilité de ces espaces. Ces dispositions participent au respect de l'objectif 6 de l'axe 1 du PADD : ▪ <u>Axe 1 : Mettre en œuvre un projet structurant autour du bien être, du sport et des loisirs.</u> Objectif 6 : Urbaniser le territoire tout en prenant en considération les contraintes liées aux risques.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

8/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N)

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules. Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.	

8. Desserte par les réseaux

Dispositions réglementaires	Objectif du PADD justifiant les dispositions réglementaires
Les articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, de gestion des eaux pluviales. Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunication avec une priorité au développement de la desserte numérique.	Axe 3 : Qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive Objectif 5 : Déployer une offre numérique pour tous

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Rappel de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

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

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

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

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Dispositions réglementaires associées

Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, dans ses articles 1, 3 et 4.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Les STECAL peuvent se situer dans les zones agricoles et/ou dans les zones naturelles.

Les STECAL représentent à l'échelle de Sor et Agout à peine 41 ha et 0,1 % de la superficie intercommunale.

A l'échelle intercommunale, 54 STECAL sont délimités sur le territoire, soit à peine 2 en moyenne par commune.

Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel. Leur usage a été motivé pour des raisons spécifiques à chaque secteur en lien avec les objectifs du PADD (cf justifications des limites de zones en annexe du rapport) en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le nombre de chaque typologie de STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles demandant une traduction réglementaire particulière.

La surface moyenne par typologie de STECAL souligne également le caractère limité de ces STECAL. Les STECAL AEQ, NL et NT présentent en moyenne des superficies légèrement supérieures au regard des activités concernées : centres équestres, tourisme, loisirs et sports de plein air.

Dans la zone naturelle :

- **NCR** : Secteur dédié aux constructions et installations liées aux établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
- **NH** : Secteur dédié aux logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- **NJ** : Secteur dédié aux annexes d'une emprise au sol maximale de 30 m² et les piscines avec leurs locaux techniques.
- **NT** : Secteur dédié aux constructions et installations à destination d'activité de tourisme
- **NL** : Secteur dédié aux constructions et installations à destination d'activité de loisirs

Dans la zone agricole :

- **AT** : Secteur dédié aux constructions et installations à destination d'activité de loisirs
- **AX** : Secteur dédié aux constructions et installations en lien avec l'artisanat et le commerce de détail
- **AEQ** : Secteur dédié aux constructions et installations en lien avec l'activité équestre

	AT	AX	Aeq	Ncr	NH	NJ	NL	NT	CCSA
Nombre de STECAL	6	21	2	1	1	2	5	16	54
Surfaces des STECAL en ha	4,3	10,0	3,3	0,8	0,9	0,9	5,1	15,9	41,2
Superficie moyenne par STECAL en ha	0,7	0,5	1,7	0,8	0,9	0,4	1,0	1,0	0,8

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
AT	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 7 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'activité agricole et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
AX	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés ▪ L'extension ou la création de constructions liées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux et aux entrepôts à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 10 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'activité agricole et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
AEQ	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés les installations et constructions liées à l'élevage d'équidés et aux activités équestres du secteur, ainsi que de l'hébergement léger destiné à la formation.
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 10 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'activité agricole et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
NCR	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés ▪ L'hébergement ▪ Les constructions et installations liées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 10 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'exploitation forestière et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
NH	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 4 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'exploitation forestière et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
NJ	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés Les annexes d'une emprise au sol maximale de 30 m².
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol maximale est fixée à 30 m² de surface plancher. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 4 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'exploitation forestière et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

	Dispositions réglementaires
NT	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés - Les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. Sur les communes concernées par les dispositions de la Loi Montagne leur superficie maximale est limitée à une surface plancher inférieure à 500 m². - Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. - Les constructions et bâtiments à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 7 mètres.
	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'exploitation forestière et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

9/ Localisation et éléments de justifications des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

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

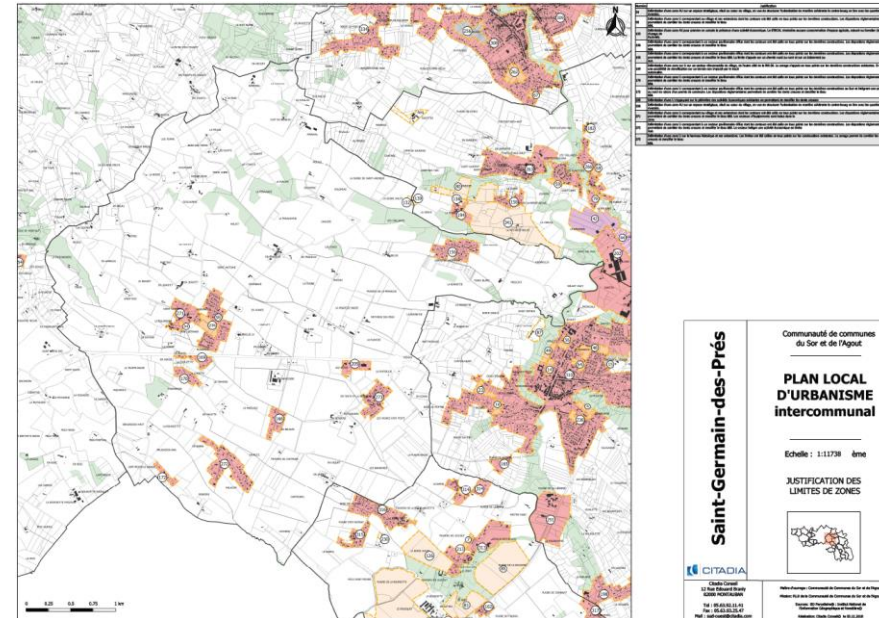
	Dispositions réglementaires
NL	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont uniquement autorisés ▪ Les constructions et installations liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec la vocation de loisirs du secteur ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. ▪ les constructions et installations liées aux équipements sportifs Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain. La hauteur maximale des constructions à usage agricole et d'activité ne pourra excéder 7 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos ...), des dépassements de hauteur peuvent être autorisés. Des hauteurs différentes possibles concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et présentant des hauteurs supérieures. Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère La rédaction de l'article a été travaillé de manière à prendre en considération la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions en lien avec les enjeux identifiés par le diagnostic et les objectifs établis par le PADD. Une distinction est notamment réalisée entre les bâtiments liés à l'exploitation forestière et ceux non liés à celle-ci sur les aspects Toiture, Clôtures et Façades.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

Des compléments de justifications ont été introduits au moment de l'approbation

10/ Justification de la délimitation des zones

Se référer aux annexes du rapport de présentation. Des planches justifient les limites retenus au règlement graphique.



Numéro	Justification
34	Délimitation d'une zone AU sur un espace stratégique, situé au coeur du village, en vue de structurer l'urbanisation de manière cohérente le centre-bourg en lien avec les quartiers riverains.
95	Délimitation d'une zone U correspondant au village et ses extensions dont les contours ont été calés en tous points sur les dernières constructions. Les dispositions règlementaires permettent de combler les dents creuses et densifier le tissu bâti.
132	Délimitation d'une zone AX pour prendre en compte la présence d'une activité économique. Le STECAL n'entraîne aucune consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (terrain d'usage de l'activité).
156	Délimitation d'une zone U correspondant à un secteur pavillonnaire diffus dont les contours ont été calés en tous points sur les dernières constructions. Les dispositions règlementaires permettent de combler les dents creuses et densifier le tissu bâti.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

PLANCHE 1 : COMMUNE DE MAURENS-SCOPONT



Le bourg de Maurens-Scopont est situé sur le sommet d'une colline agricole, à 250 m NGF d'altitude.

Cette implantation permet d'ouvrir de larges vues depuis le bourg en direction de la vallée du Girou et au-delà (vue 1). L'espace peu construit est ponctué de haies agricoles qui soulignent le relief, ce qui participe à la qualité du panorama.

Depuis la RN126, l'église est nettement visible (vue 2). La présence de végétation au sommet de la colline forme un écran mettant en valeur sa silhouette. Comme précédemment, la présence de quelques linéaires de haies qui accompagnent les lignes de relief composent un paysage qualitatif. Quelques installations importantes (Cepheid Europe, hangar, silo...) marquent durablement l'espace.



ENJEUX :

Bien que de petite taille, le bourg de Maurens-Scopont est bien mis en valeur par sa position et par la composition formée par les différents éléments constitutifs du paysage : espace agricole dénué de constructions, réseau de haies, écran végétal...

Il s'agit alors de

- > Limiter fortement la possibilité de construire sur la pente devant le bourg ;
- > Conserver les linéaires de haies sur la pente agricole.

Afin de répondre à ces enjeux, le PLUi classe en Ap les parcelles :

- ZL 0082 ;
- ZL 0021 ;
- une partie de la parcelle ZL 0012.

En protégeant ces parcelles, le PLUi permet une préservation des vues depuis le bourg de Maurens-Scopont vers la vallée du Girou, une conservation des perceptions du bourg depuis la RN126 mais également depuis la future autoroute Toulouse-Castres, lieux de passage importants.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

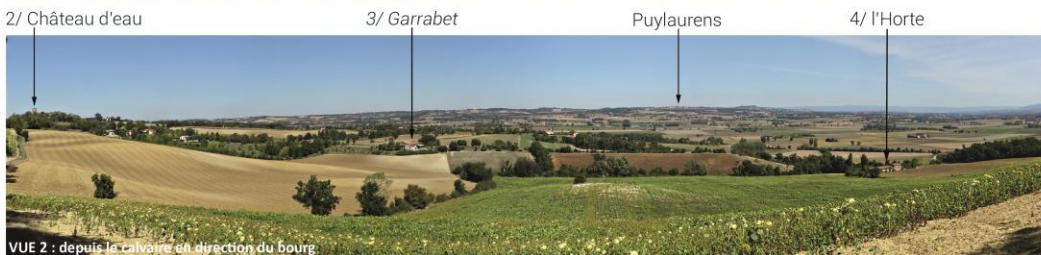
PLANCHE 2 : COMMUNE DE AGUTS



Le tissu urbain du bourg d'Aguts se présente en «hameau». Le bourg est implanté sur un coteau de la petite vallée du ruisseau de Thiers. A l'est, un château culmine à 301m NGF d'altitude. Le point le plus haut de la commune se situe sur son calvaire, au sud du territoire. Ce calvaire est relié au bourg par un chemin en ligne de crête.

Depuis le bourg en direction du calvaire (vue 1), les perceptions s'ouvrent jusqu'aux reliefs de la Montagne Noire. Les paysages sont de plaine agricole : réseau de haies et constructions isolées traditionnelles ponctuent le paysage.

Depuis le calvaire en direction du bourg (vue 2), les vues sont également très ouvertes et profondes : on peut notamment percevoir le clocher du bourg de Puylaurens. Les paysages sont là encore de type agricole, plus marqués par l'urbanisation que précédemment.



ENJEUX :

Les vues ouvertes depuis ce cheminement sont assez qualitatives (paysage de plaine agricole rythmé par des haies, des corps de ferme...) et identitaires (beau panorama sur la Montagne Noire).

Il s'agit alors de

- > Conserver le caractère agricole du versant est du relief : conservation des structures telles que le réseau de haie, veille sur l'évolution du tissu urbain, intégration des nouvelles constructions...;
- > Limiter fortement la constructibilité sur ce secteur ;
- > Maintenir ouvertes les vues sur le village de Puylaurens.

Afin de répondre à ces enjeux, le PLUi classe en Ap les parcelles :

- ZE 0122, ZE 0013 et ZE 0014 ;
- une partie de la parcelle ZE 135 ;

En protégeant ces parcelles, le PLUi permet une préservation de l'ouverture visuelle depuis le cheminement entre le bourg et le calvaire et le maintien du caractère non bâti autour de cette butte boisée qui s'insère dans un contexte majoritairement cultivé.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

PLANCHE 3 : COMMUNE DE SAÏX



Le château de Sendrone se situe au sud de la commune de Saix, sur un rebord de petit coteau (à environ 200 m NGF d'altitude). Il se situe dans un contexte agricole, très peu marqué par la présence de bâti. Les espaces libres de ce type restent rares sur la commune qui, sous l'influence de Castres, est soumise à la problématique du mitage urbain.

Le château est nettement perceptible depuis le croisement du lieu-dit les Carayols. Les matériaux clairs utilisés pour sa construction tranchent avec la couleur sombre de l'écrin végétal qui l'entoure et qui accompagne le relief.

Cette perception n'est pas immédiate lorsque l'on vient de lieu-dit en Bajou : seuls les boisements situés sur les hauteurs sont visibles. Ceux-ci mettent en valeur les grandes parcelles agricoles non construites.



1/ Château de Sendrone



ENJEUX :

Il s'agit de
-> Conserver libre l'un des derniers espaces de respiration de la commune ;
-> Préserver les abords du château de Sendrone et les vues sur ce bâtiment.

Afin de répondre à ces enjeux, le PLUi classe en Ap les parcelles OC 2118, 1486, 2358, 2492, 3182, 3181, 3127, 3177, 3178 sur la commune de Saix et les parcelles ZA 41 et ZA 42 sur la commune de Vivers-lès-Montagnes.

En protégeant ces parcelles, le PLUi permet une conservation de la qualité des abords du château de Sendrone et des perceptions de celui-ci depuis la route.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation



PLANCHE 4 : COMMUNE DE LESCOUT



Le bourg de la commune de Lescout est situé en bordure de cours d'eau le Sor. Son habitat groupé implanté légèrement en hauteur est mis en valeur par des terres agricoles non bâties tout autour et également par la ripisylve du Sor.

Depuis le lieu-dit Puech Saint-Pierre à l'ouest du bourg (vue 1), l'alignement d'arbres situé le long de la voirie (à droite sur la vue 1) ainsi que celui situé le long d'un fossé (à gauche sur la vue 1) conduit le regard et encadrent la silhouette de l'église du bourg. Le caractère non bâti des parcelles agricoles visibles permet d'ouvrir une vue franche sur celle-ci. L'entrée de ville bien marquée revêt ainsi un caractère confidentiel et qualitatif.

Depuis le lieu-dit la Baloné à l'est du bourg (vue 2), le clocher de l'église pointe de la ripisylve du Sor. Le caractère plat des parcelles agricoles met en valeur l'importance de la ripisylve. Le caractère non bâti de la zone permet de garder une visibilité sur cette petite partie de clocher.



1/ Eglise de Lescout



2/ Le Bousquet

3/ La Bouriette



La limite communale au sud est dessinée par le ruisseau de Melzir. Immédiatement après le ruisseau est implanté le hameau du Moussola. Les constructions traditionnelles de celui-ci sont aujourd'hui entourées d'habitats pavillonnaires à l'architecture banalisante, problématique récurrente des entrées de ville. Le phénomène est ici restreint puisque qu'on retrouve immédiatement après un grand espace de respiration composé de terres agricoles. L'horizon habillé de la ripisylve du Sor est cependant marqué par les bâtiments imposants d'une exploitation agricole. Cet impact visuel est, de plus, appuyé par la disposition linéaire de ceux-ci (vue 4)

L'entrée de bourg entre les lieux-dits la Bouriette et le Pont est mise en valeur par un espace agricole non construit (vue 3). Si celui-ci est moins soumis aux pressions urbaines que celui décrit précédemment, sa préservation reste importante pour l'identification visuelle de l'entrée de ville de Lescout.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

PLANCHE 4 : COMMUNE DE LESCOUT

ENJEUX :

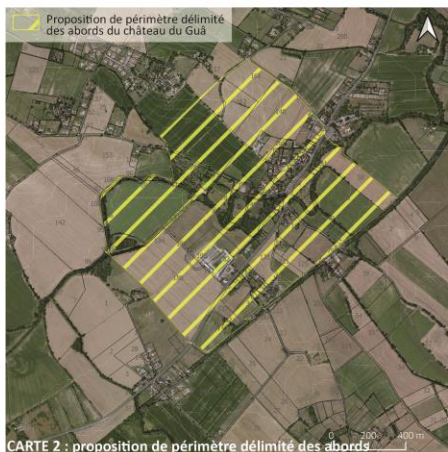
Les abords est et ouest du bourg de Lescout sont préservés. La vue depuis le lieu-dit Puech Saint-Pierre est particulièrement qualitative. Bien que relativement bien préservée, l'entrée sud de bourg de Lescout est soumise à plusieurs pressions : l'extension urbaine du lieu-dit de Moussola et la présence de l'exploitation agricole au lieu-dit la Bouriette.

Il s'agit alors de

- > Maîtriser l'implantation de construction sur les secteurs est et ouest de la commune ;
- > Maintenir les vues existantes sur l'église du bourg ;
- > Conserver la mise en scène formée par les alignements d'arbres depuis le lieu-dit Puech Saint-Pierre ;
- > Maîtriser l'urbanisation au lieu-dit le Moussola (qualité et implantation des nouvelles constructions ou installations) ;
- > Maintenir libre l'espace de respiration entre les lieux-dits le Moussola et la Bouriette afin d'éviter un phénomène de banalisation d'entrée de ville ;
- > Intégrer les bâtiments de l'exploitation agricole pour une meilleure lisibilité d'entrée de ville ;
- > Maintenir l'espace de respiration entre les lieux-dits la Bouriette et le Pont.

Après prise en compte de ces enjeux dans le zonage du PLUI, une première zone Ap a été délimitée (voir carte 1). L'architecte des bâtiments de France ayant proposé un périmètre délimité des abords du château de Guà, monument historique classé, il a été proposé que la zone Ap autour du bourg corresponde à ce nouveau périmètre délimité (voir carte 2).

Néanmoins, l'ajustement de la zone Ap à ce périmètre réduit la protection au niveau de l'entrée sud du bourg et également au niveau des terres agricoles au lieu-dit la Balonié. La préservation de ses secteurs restent importants pour la lisibilité de l'entrée de bourg et de la silhouette de l'église. Compléter le périmètre délimité des abords du château de Guà par la protection des parcelles en entrée sud et autour du lieu-dit la Balonié permettrait d'avoir une protection cohérente au niveau du bourg de Lescout (voir carte 3).



Complément de justifications introduits au moment de l'approbation



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation



PLANCHE 5 : COMMUNE DE CAMBOUNET



Le château de la Serre est situé au sud de la commune de le Cambounet, sur les hauteurs d'un relief. La route qui permet d'y accéder s'implante sur une ligne de crête, ce qui permet d'ouvrir de grands panoramas sur les paysages alentours.

Depuis le calvaire (vue 1), un espace agricole s'insère entre des boisements ce qui permet d'ouvrir des perceptions larges sur la vallée du Sor et les reliefs au nord. Une maison individuelle isolée est présente. Elle dénote fortement dans cet espace non bâti de par ses caractéristiques standardisées.

Cette description d'applique également pour les paysages perçus depuis la vue 2. L'espace agricole est ici entièrement libre. le regard porte jusqu'à la commune de Sémalens.

Les paysages sont agricoles. Ils sont marqués par la présence de haies et d'alignement d'arbres, mais également par le mitage urbain dû à la proximité du territoire avec la ville de Castres.



1/ Habitation

2/ En Barrière

3/ Habitation



VUE 1 : depuis le calvaire

4/ En Barrière

5/ Rieussonnie



VUE 2

ENJEUX :

Les vues perceptibles depuis la route menant au château de la Serre sont encore très qualitatives. L'implantation d'un habitat pavillonnaire visible sur la vue 1 montre que le secteur peut être sujet à la problématique de privatisation des points de vue.

Il s'agit alors de

- > Pérenniser les vues ouvertes depuis la route menant au château de la Serre
- > Maintenir l'ouverture des espaces agricoles présents de long de cette route

Afin de répondre à ces enjeux, le PLUI classe en Ap les parcelles :

- OA 0613, 0378, 0376 ;
- OA 375, 0711, 0707, 0706, 0708, 0712, 0710, 0709, 0364, 0363, 0360, 0359.

Le classement de ces parcelles permet d'éviter l'implantation de construction ou d'installation sur des espaces agricoles actuellement libres. Les vues sont donc préservées.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Zoom sur les zones AP

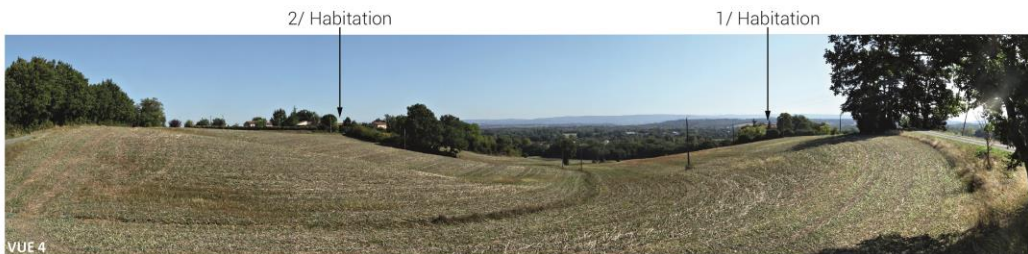
Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

PLANCHE 5 : COMMUNE DE CAMBOUNET



Les habitations situées le long de la route menant au château de la Serre profite de vues ouvertes sur la Montagne Noire (vue 1) et également sur la vallée du Sor (vue 2).

La qualité de ces perceptions visuelles sont dues en grande partie au caractère non construit de ces espaces.



ENJEUX :

Il s'agit de

- > Maintenir ouvert les perceptions visuelles depuis la ligne de crête du château de la Serre ;
- > Limiter au maximum l'implantation de nouvelles constructions ou installations sur ces secteurs.

Afin de répondre à ces enjeux, le PLUi classe en Ap une partie de la parcelle OA 0081 et les parcelles OA 0425, 0426, 0427, 0428, 0466, 0467, 0468, 0469, 0472, 0474, 0475, 0476, 0477, 0480, 0481, 0519, 0562, 0563, 0564, 0565, 0566, 0567, 0590, 0591, 0655, 0657, 0659, 0660, 0662.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

10/ Justification de la délimitation des zones

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

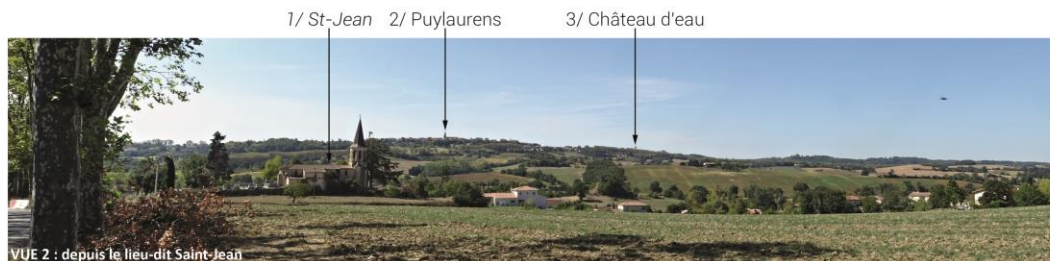
Zoom sur les zones AP

PLANCHE 6 : COMMUNE DE PUYLAURENS



Le bourg remarquable de Puylaurens forme un événement paysager très qualitatif : son positionnement en hauteur, son bâti traditionnel très dense et les espaces agricoles qui l'entourent forment une composition bucolique à valoriser (vue 1).

Si le glacis nord du bourg reste assez bien préservé (vue 2), la partie sud du bourg est quant à elle concernée par des extensions d'urbanisation qui, par leur nature pavillonnaire, déprécie la composition architecturale et paysagère du site (vue 3).



ENJEUX :

Il s'agit de

- > Conserver la qualité paysagère du glacis au nord du bourg ;
- > Contenir et contrôler les extensions d'urbanisation au sud du bourg de Puylaurens ;
- > Maintenir les vues depuis le bourg vers les alentours et depuis les axes de circulation vers le bourg.

Le classement de ces parcelles en Ap permet de limiter très fortement les constructions sur celles-ci et conduit donc à une pérennisation des paysages visibles depuis et en direction du bourg.

Egalement, le classement des parcelles situées au nord du bourg permet de se mettre en cohérence avec les réflexions portées par le SPR.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

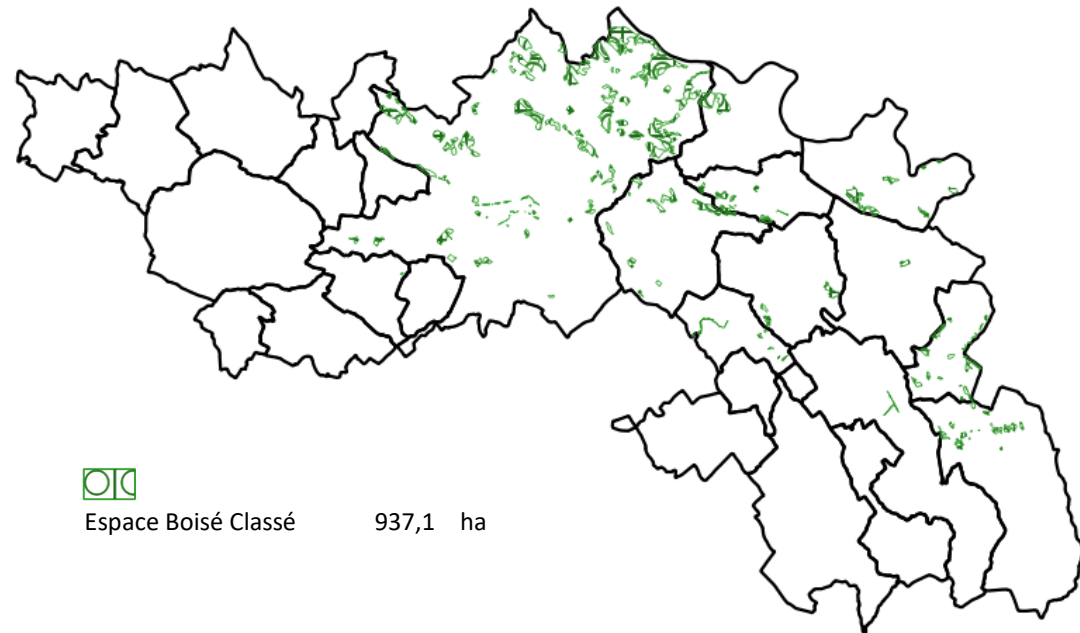
11/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Les espaces boisés classés

L'outil de protection au titre des Espaces Boisés Classés (article L113-1, L113-2 et L121-7 du Code de l'Urbanisme) permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

En dehors du Massif Forestier de la Montagne Noire, les boisements sont relativement morcelés sur le territoire : boisements des pentes non exploitables par l'agriculture, écrins boisés proches de villages, boisements alluviaux et ripisylves des bords de cours d'eau, ...

Le PLUi a repris les EBC existants des anciens documents d'urbanisme et a étendu la réflexion aux autres communes qui n'en disposaient pas : ainsi les boisements significatifs du territoire de la CCSA (pour des raisons environnementales et paysagères) sont strictement protégés dans le PLUi. Les Massifs Forestiers sont exclus de manière à faciliter la gestion sylvicole.



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

11/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLUi :

- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La typologie des éléments patrimoniaux est riche le territoire intercommunal de la CCSA

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

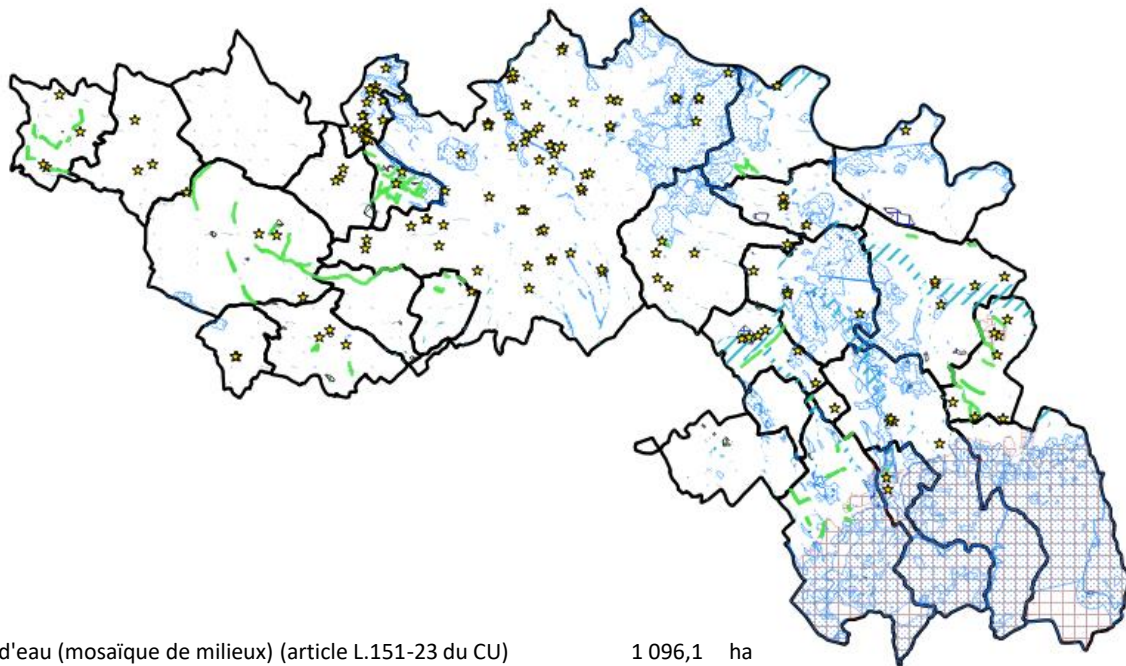
Le PLUi identifie et protège notamment la Montagne Noire comme paysage emblématique à valoriser (PNR) ainsi que de nombreux édifices et éléments de patrimoine bâti (hors Monuments Historiques).

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le PLUi a recours à cet outil du Code de l'Urbanisme pour préserver (en dehors des EBC) le patrimoine végétal du territoire dès lors qu'il est porteur d'un intérêt écologique (Trames Vertes et Bleues : réservoirs spécifiques, corridors de haies, ...) et/ou d'un intérêt paysager (parcs arborés, jardins, alignements de plantations, ...).

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

11/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux



	Continuité écologique à protéger le long des cours d'eau (mosaïque de milieux) (article L.151-23 du CU)	1 096,1	ha
	Réservoir majeur de la TVB à préserver (article L.151-23-2 du CU)	7 512,8	ha
	Micro-réservoir de biodiversité (zone humide) à protéger (article L.151-23 du CU)	268,2	ha
	Elément de paysage (parc arboré, boisement) à protéger pour des motifs écologiques (article L.151-23 du CU)	29,8	ha
	Elément de paysage (haie, alignement arboré) à protéger pour des motifs écologiques (article L.151-23 du CU)	1,5	ha
	Elément de paysage (haie, alignement arboré) à protéger pour des motifs écologiques (article L.151-23 du CU)	42 859,0	m lin
	Parc paysager à préserver (article L.151-19 du CU)	22,9	ha
	Patrimoine Paysager à préserver (article L.151-19 du CU) : paysages emblématiques de la Montagne Noire	5 638,3	ha
	Patrimoine bâti à préserver (article L.151-19 du CU)	146,0	unités

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

14/ Les choix relatifs aux emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été positionnés par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements futurs.

La liste détaillée est annexé au règlement.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

Dispositions du Code de l'Urbanisme

Ajustements réalisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Article L151-11 6 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

Critères proposés pour la désignation des bâtiments concernés

- 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...)

Au total, 143 constructions ont été identifiées au plan de zonage comme pouvant changer de destination, soit moins de 6 en moyenne par commune.

Le recours à cette outil s'inscrit dans l'objectif du PADD d'agir sur le bâti vacant, de préserver et 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).

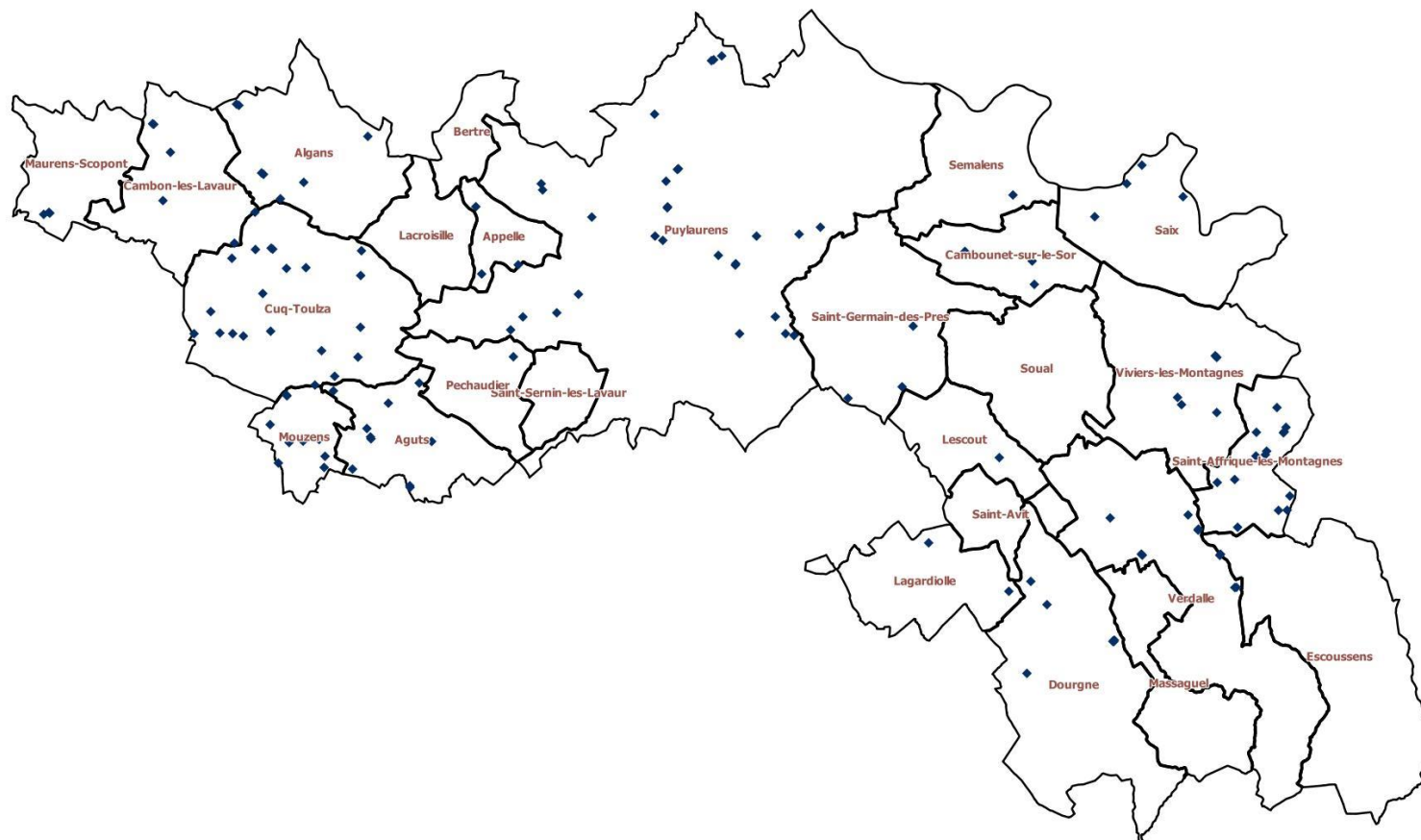
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

Communes	Nombre de changements de destinations autorisées	Communes	Nombre de changements de destinations autorisées
Aguts	10	Maurens Scopont	3
Algans	7	Mouzens	9
Appelle	3	Péchaudier	1
Bertre	0	Puylaurens	28
Cambon lès Lavar	5	Saint Affrique les Montagnes	14
Cambounet sur le Sor	3	Saint Avit	0
Cuq Toulza	21	Saint Germain des Près	3
Dourgne	7	Saint Sernin les Lavar	0
Escoussens	0	Saix	4
Lacroisille	0	Sémalens	1
Lagardiolle	2	Soual	0
Lescout	1	Verdalle	10
Massaguel	0	Viviers les Montagnes	5

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

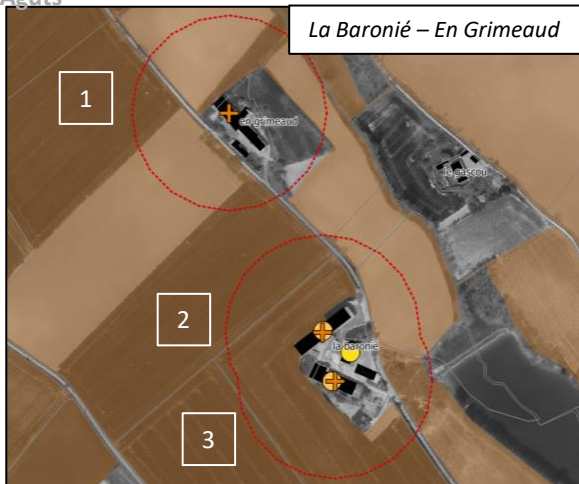
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations



Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Aguts



1 : Au regard du diagnostic agricole le changement de destination n'impacte pas l'activité agricole

2 et 3 : Les changements de destinations sont autorisés sur des bâtiments agricoles servant actuellement de lieu de stockage de matériel.

Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



Le changement de destination s'applique sur un bâtiment de stockage de matériel. Cependant, des projets de constructions de bâtiment de stockage de matériel sont en cours sur l'exploitation. En veillant à la réalisation de ces projets, le changement de destination n'aurait pas d'impact sur la pérennité de l'activité.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Aguts

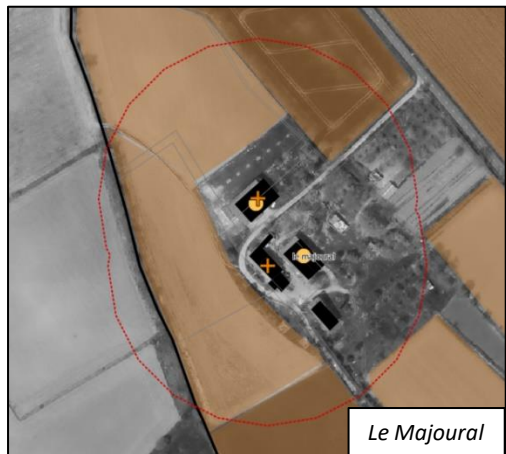
**Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation**



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Dans un rayon de 20 m des bâtiments de stockage sont recensés, ainsi que la présence d'îlots PAC.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



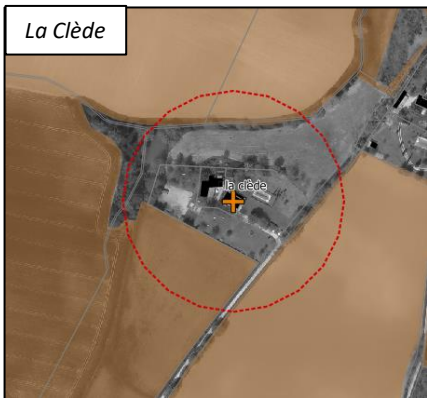
Les changements de destination s'appliquent sur un bâtiment de stockage de matériel agricole et sur un bâtiment non dédié à l'activité agricole. Il y a un faible impact potentiel sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

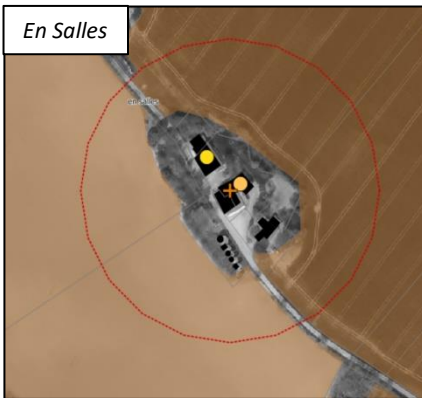
/Aguts

La Clède



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

En Salles



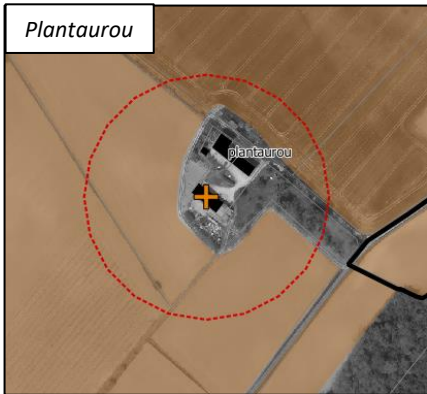
Le changement de destination s'applique sur un bâtiment dédié au stockage de matériel agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

-  Rayon de 200m autour des changements de destinations
-  changement de destination
-  Limites communales
-  Parcelles
-  Bâti
-  Siège d'exploitation
-  Bâtiment de stockage
-  Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
-  ICPE
-  RSD
-  Parcelles déclarées à la PAC
-  Parcelles irriguées
-  Parcelles drainées
-  Parcelles concernées par l'épandage

Plantaurou



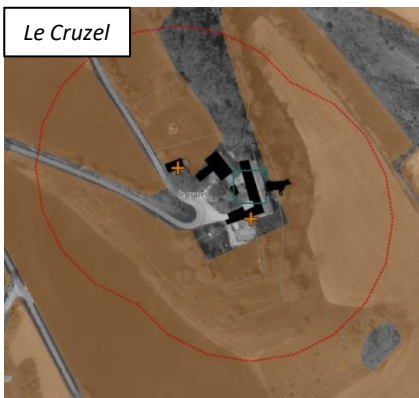
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

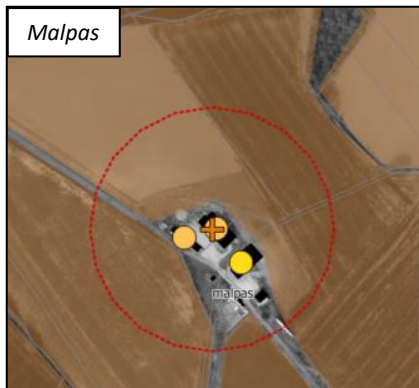
/Algans

Le Cruzel



Les changements de destinations sont autorisés sur 2 bâtiments de l'exploitation agricole. La présence d'un bâtiment classé RSD contraint le changement de destination à s'inscrire en compatibilité avec l'activité agricole.

Malpas



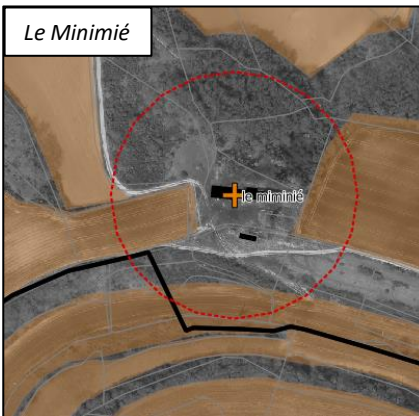
Le changement de destination s'applique sur un bâtiment dédié au stockage de matériel agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Le Minimié



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Les Estapies

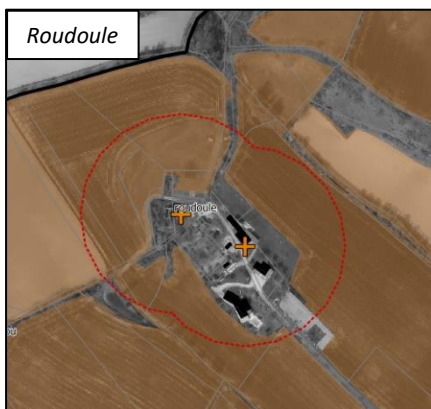


Le changement de destination s'applique sur un bâtiment marqué comme un siège d'exploitation. Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

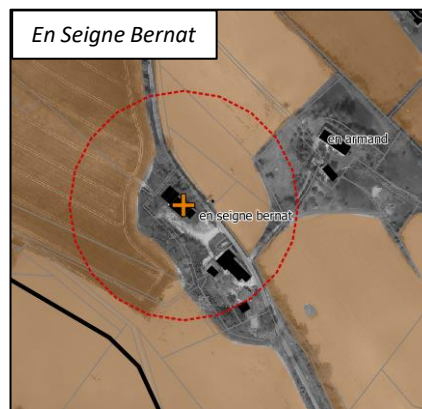
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Algans



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

/Appelle

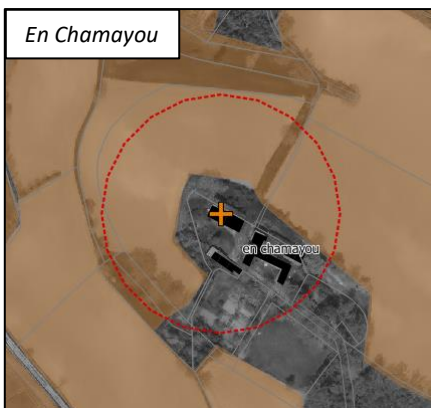


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

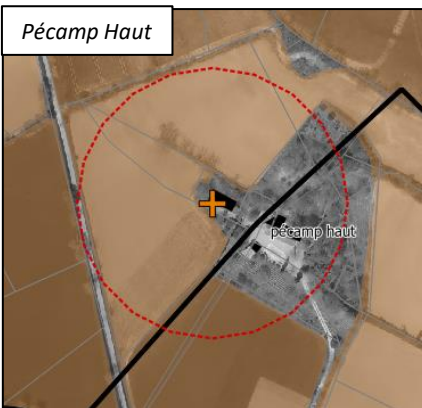
Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ★ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

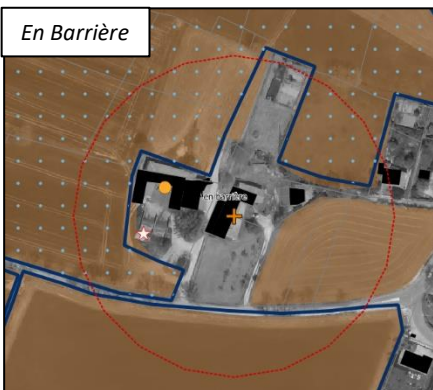


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

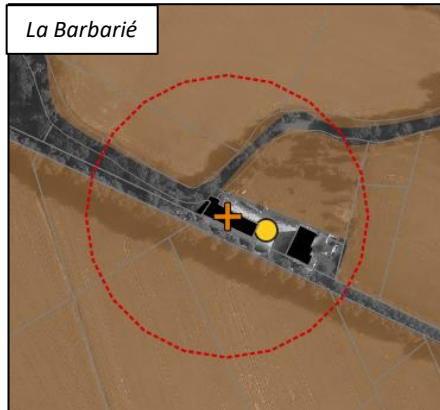
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Cambounet sur le Sor



En Barrière

Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment dédié à l'agriculture. Le changement se situe au sein d'une exploitation agricole d'élevage de bovins. Il peut donc y avoir un impact sur l'activité agricole.

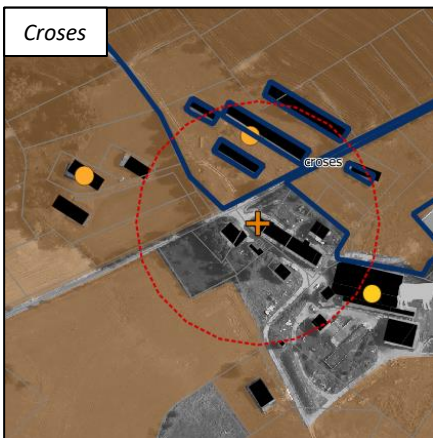


La Barbarie

Le changement de destination s'applique sur un bâtiment marqué comme un siège d'exploitation. Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Légende

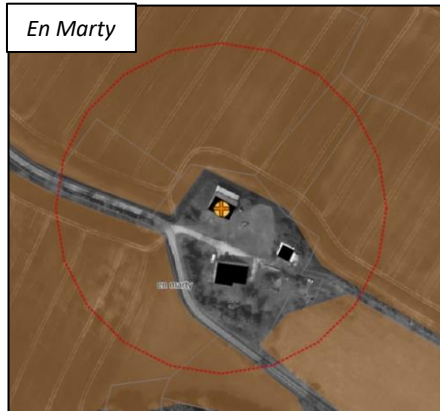
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



Croses

Le changement de destination a peu d'impact sur l'activité puisque les bâtiments dédiés à l'agriculture sont relativement éloignés.

/Cambon lès Lavaur



En Marty

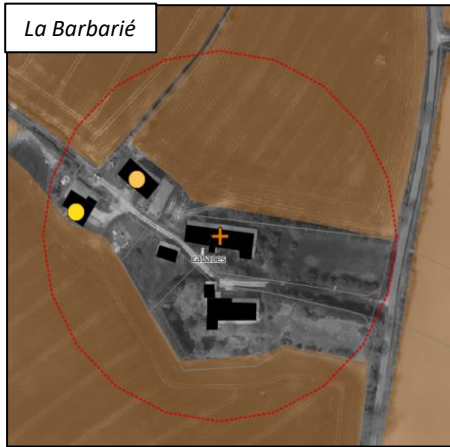
Le changement de destination s'applique sur un bâtiment dédié au stockage de matériel agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

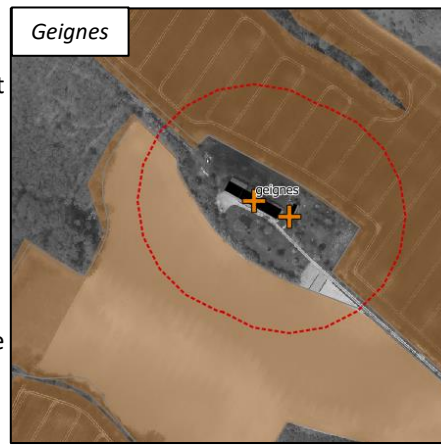
/Cambon lès Lavaur

La Barbarié



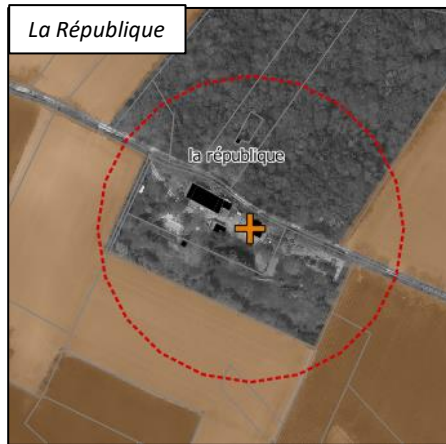
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Geignes



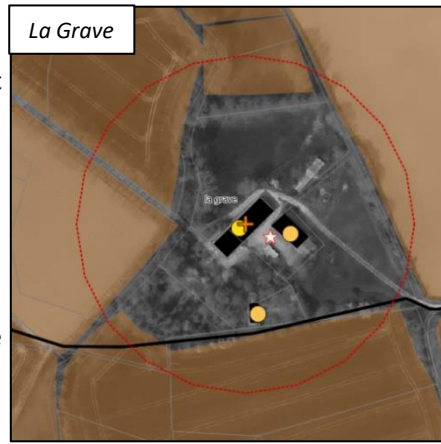
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

La République



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

La Grave



Le changement de destination s'applique sur un bâtiment marqué comme un siège d'exploitation.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

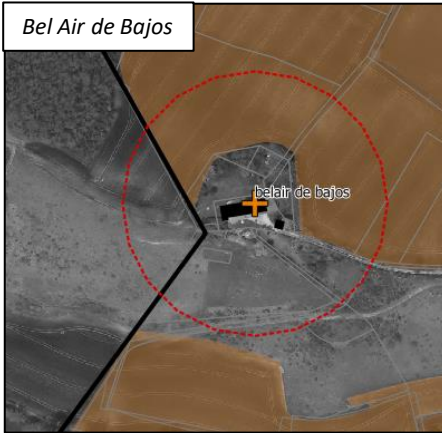
-  Rayon de 200m autour des changements de destinations
-  changement de destination
-  Limites communales
-  Parcelles
-  Bâti
-  Siège d'exploitation
-  Bâtiment de stockage
-  Projet de développement agricole
-  Prévention des risques sanitaires et environnementaux
-  ICPE
-  RSD
-  Parcelles déclarées à la PAC
-  Parcelles irriguées
-  Parcelles drainées
-  Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

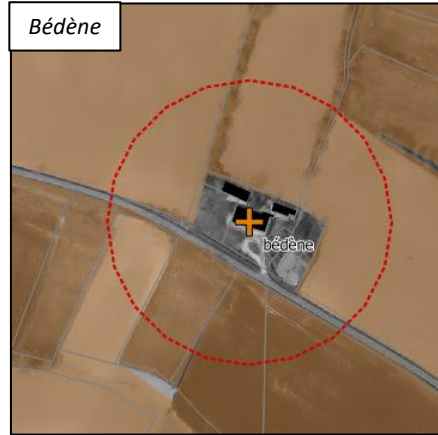
/Cuq Toulza

Bel Air de Bajos



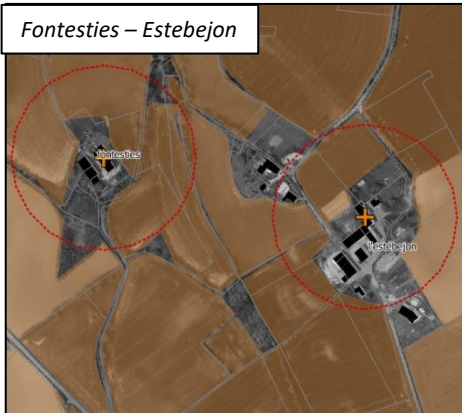
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Bédène



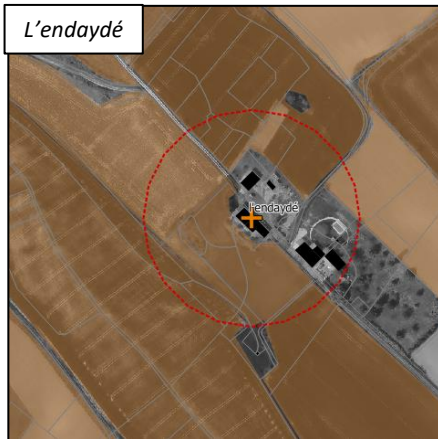
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Fontesties – Estebejon



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

L'endaydé



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ★ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

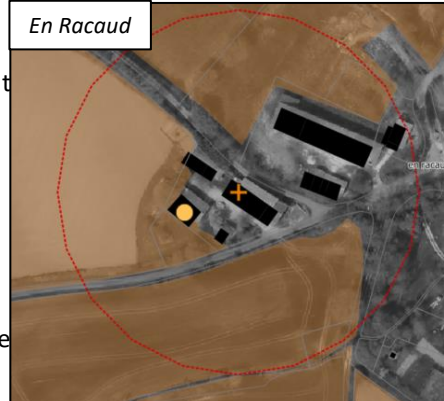
/Cuq Toulza

Satja Bas



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

En Racaud

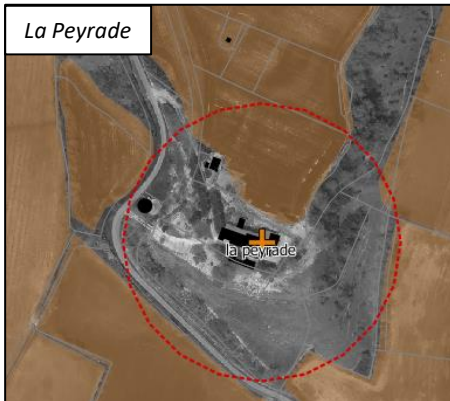


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination, seul un bâtiment de stockage est présent. L'impact serait donc faible.

Légende

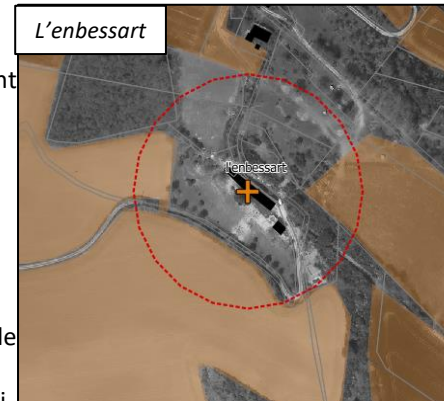
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ★ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

La Peyrade



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

L'enbessart

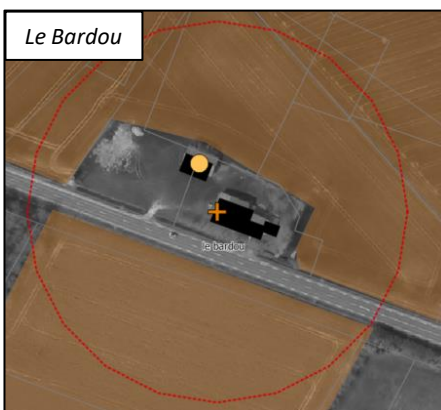


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

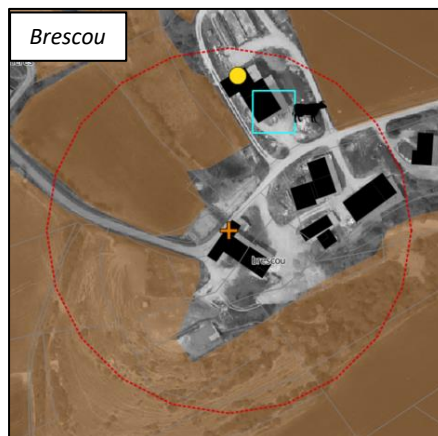
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

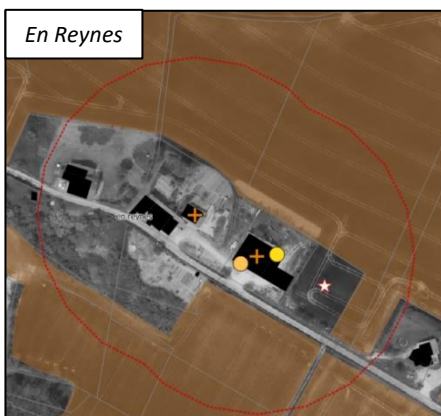
/Cuq Toulza



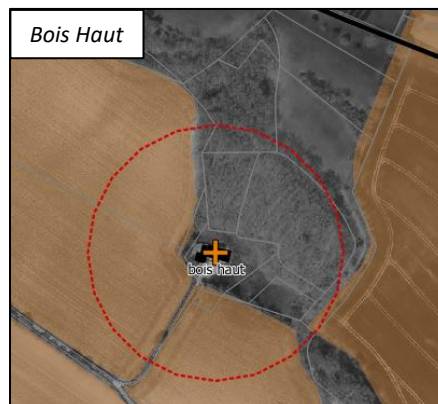
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination, seul un bâtiment de stockage est présent. L'impact serait donc faible.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Le bâtiment est néanmoins situé à proximité d'un bâtiment d'élevage relevant d'une ICPE.



L'un des changements de destination s'applique sur un bâtiment dédié au stockage de matériel agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

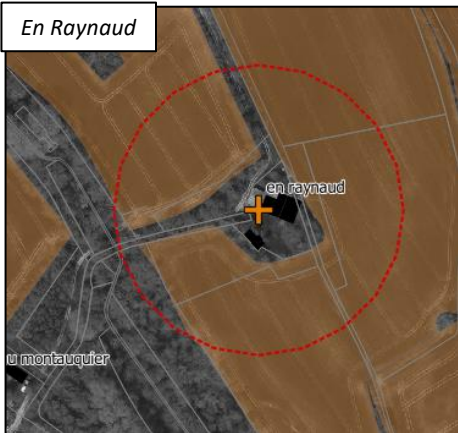
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

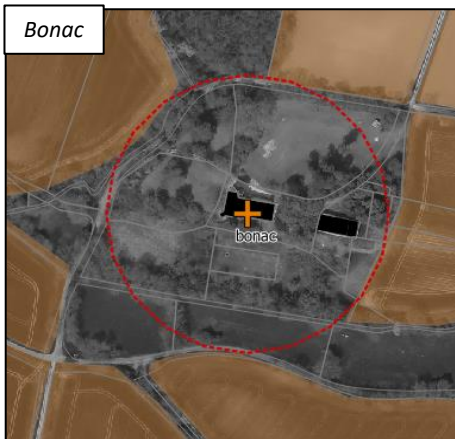
/Cuq Toulza

En Raynaud



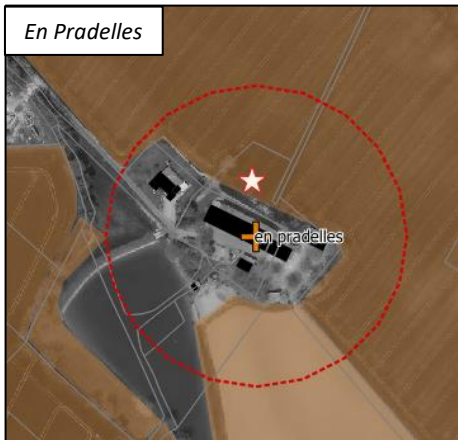
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Bonac



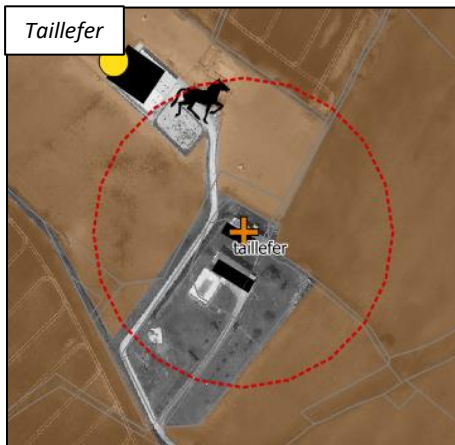
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

En Pradelles



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Taillefer



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Une activité équestre est localisée à environ 200 m du bâtiment.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

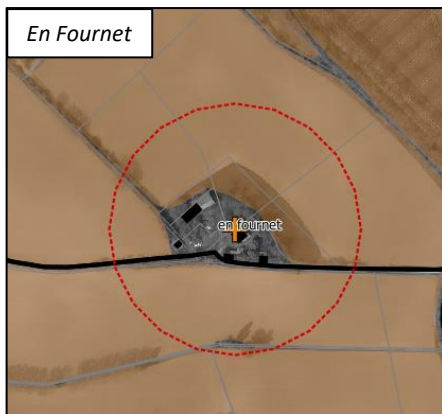
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ★ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

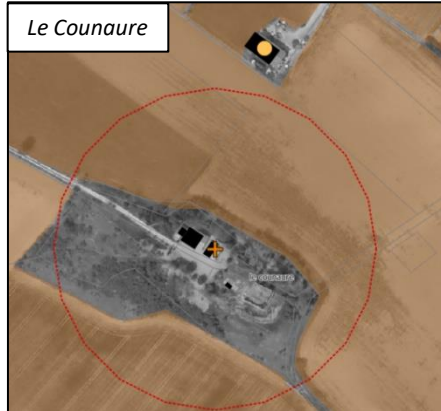
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

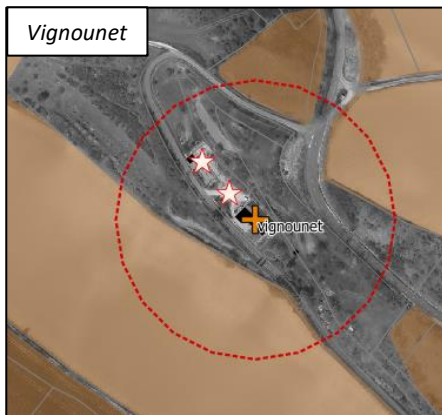
/Cuq Toulza



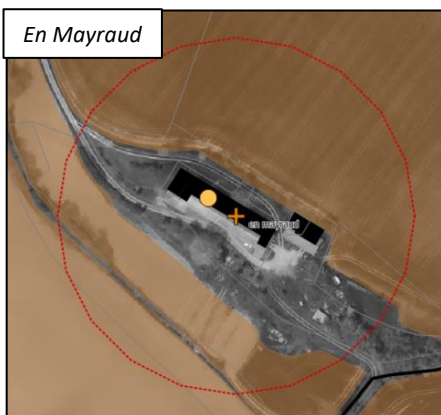
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment dédié à l'agriculture. Dans le périmètre de 200 mètres autour du changement, seuls des projets de bâtiment de stockage de matériel sont présents et n'engendrent aucune incompatibilité.



Le changement de destination s'applique sur un bâtiment dédié au stockage de matériel agricole. L'impact serait faible pour l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

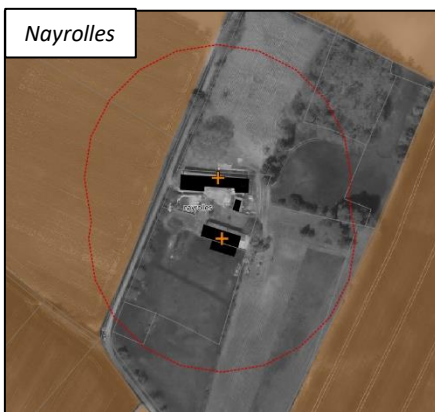
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ★ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

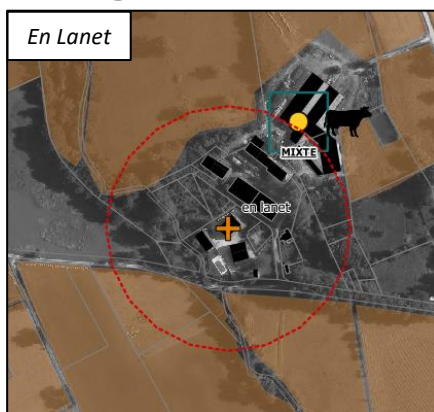
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Cuq Toulza



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

/Dourgne

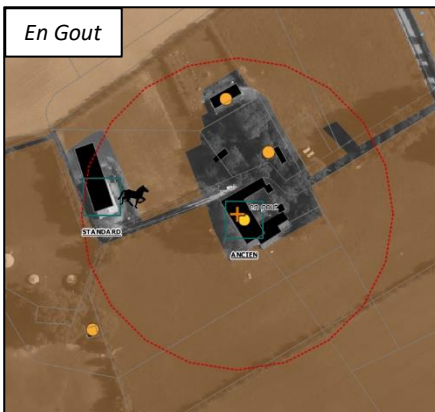


Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

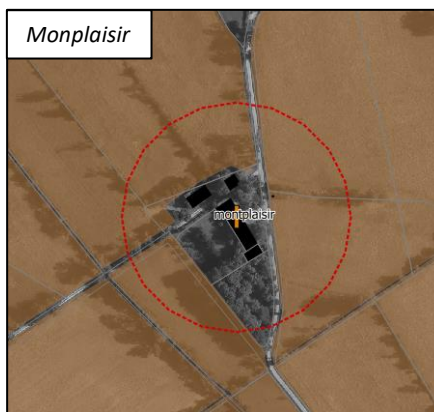
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment dédié à l'agriculture. Un bâtiment classé RSD est présent dans un rayon de 200m mais le périmètre de protection de 50m est respecté. Les incidences sur l'activité agricole sont limitées.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- ☆ Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole classé RSD. Le changement de destination peut donc engendrer un impact l'activité agricole mais s'inscrire également dans des projets de diversification.

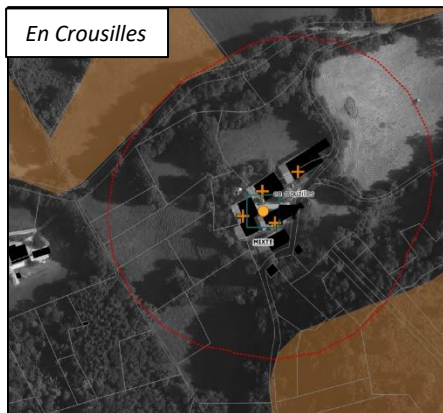


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

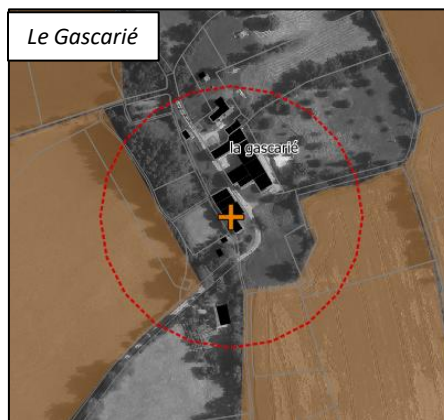
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Dourgne



Les changements de destinations autorisés sur 4 bâtiments d'une exploitation d'élevage de bovins.

/Lagardiolle

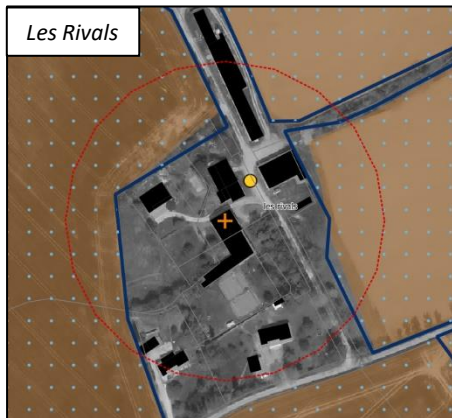


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

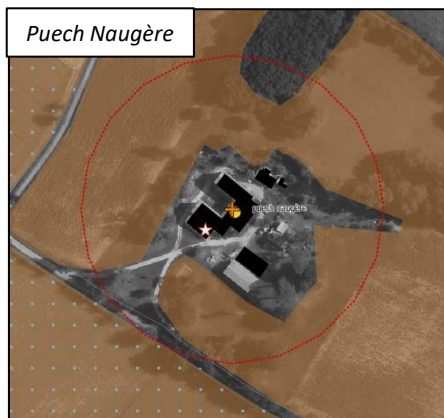
Les Rivals



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination, il y a un siège d'exploitation et des terres drainées.

/Lescout

Puech Naugère



Le changement de destination concerne un projet de restaurant. Au regard du diagnostic agricole, ce projet n'engendre pas d'incidence notable sur l'activité agricole.

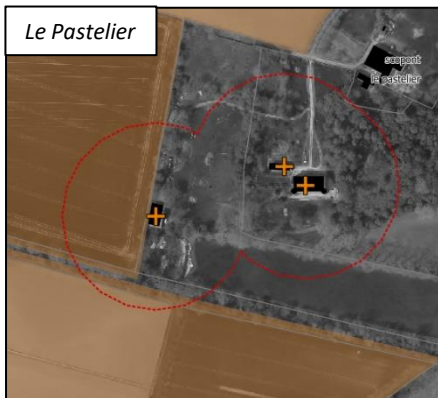
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

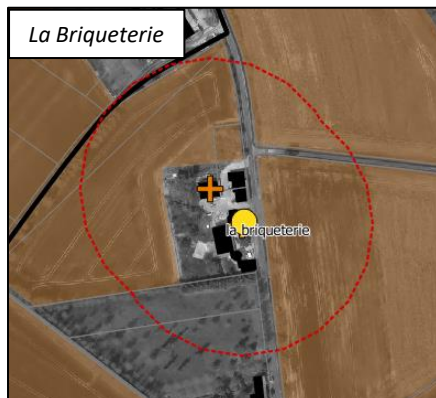
/Maurens Scopont

/Mouzens

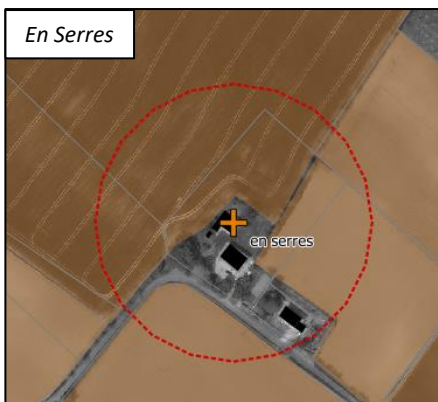
Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation



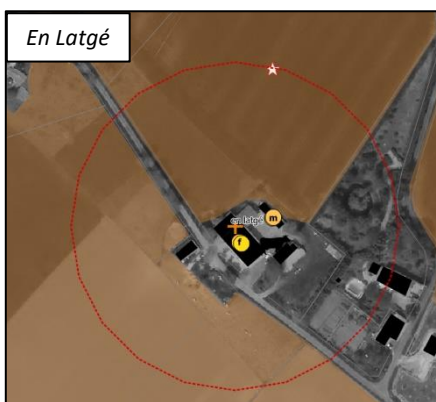
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole mis à part la présence d'îlot PAC



Le changement de destination s'applique sur un bâtiment marqué comme un siège d'exploitation. Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination concerne un bâtiment de stockage (fourrage).

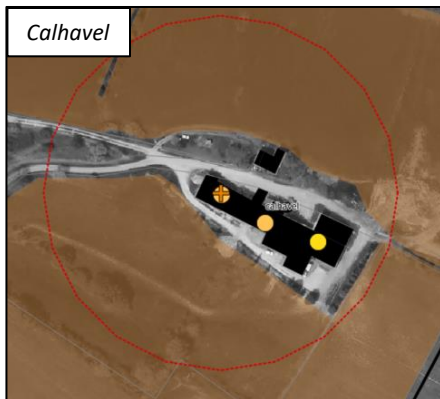
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- / Parcelles concernées par l'épandage

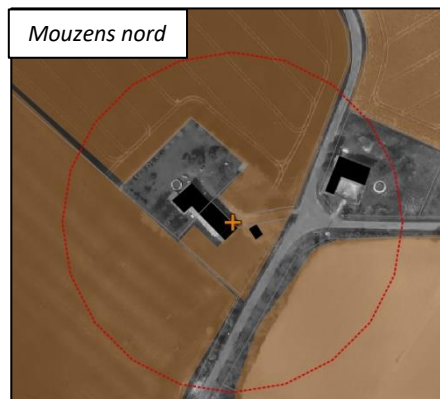
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

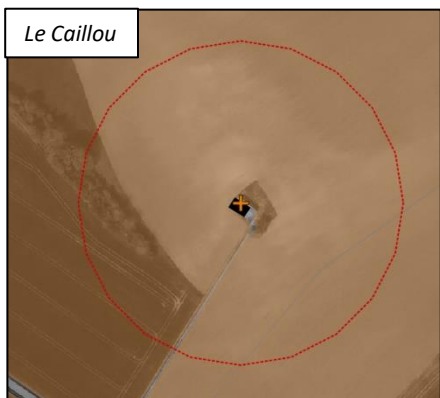
/Mouzens



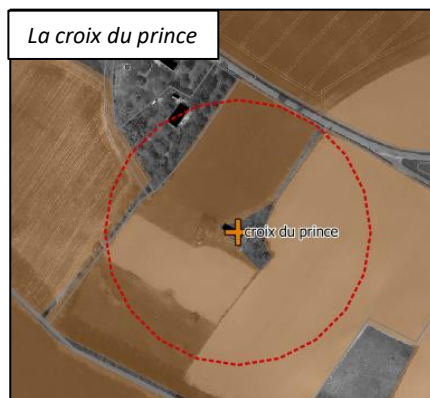
Le changement de destination s'applique sur un bâtiment marqué comme un siège d'exploitation et comme un lieu de stockage. L'impact sur l'activité serait mesuré.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Localisé au sein d'ilôts PAC, le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

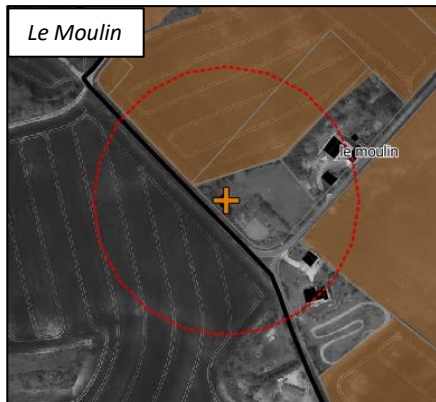
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

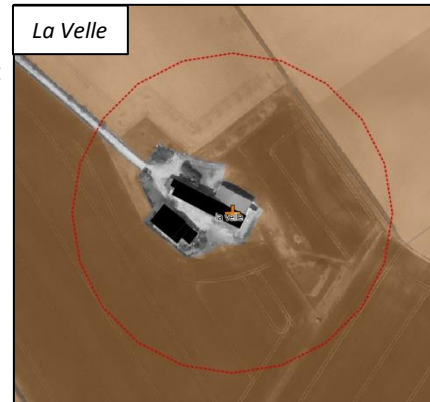
15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Mouzens



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

/Péchaudier



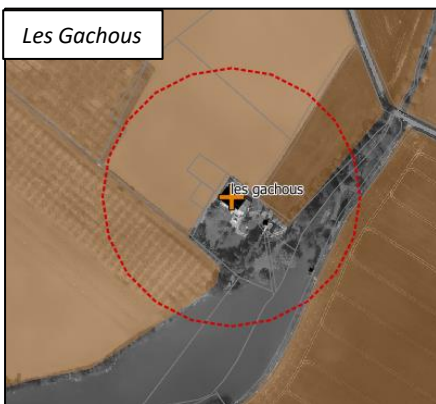
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

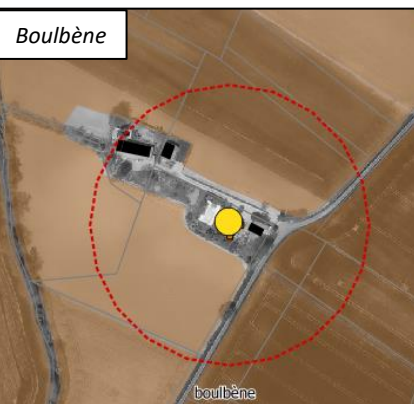
Légende

-  Rayon de 200m autour des changements de destinations
-  changement de destination
-  Limites communales
-  Parcelles
-  Bâti
-  Siège d'exploitation
-  Bâtiment de stockage
-  Projet de développement agricole
-  Prévention des risques sanitaires et environnementaux
-  ICPE
-  RSD
-  Parcelles déclarées à la PAC
-  Parcelles irriguées
-  Parcelles drainées
-  Parcelles concernées par l'épandage

/Puy-laurens



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



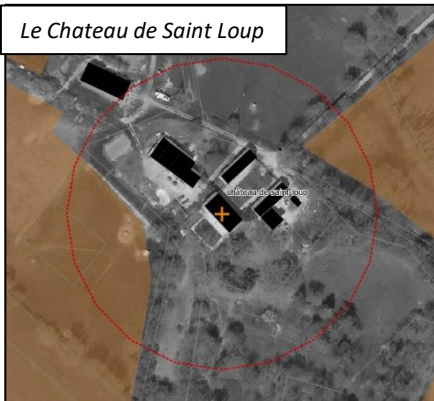
Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Le changement peut donc avoir un impact potentiel sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

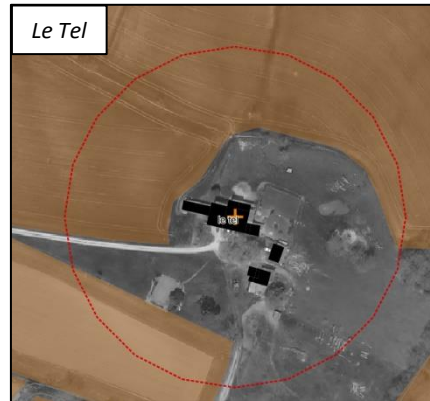
/Puyllaurens

Le Château de Saint Loup



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Le Tel



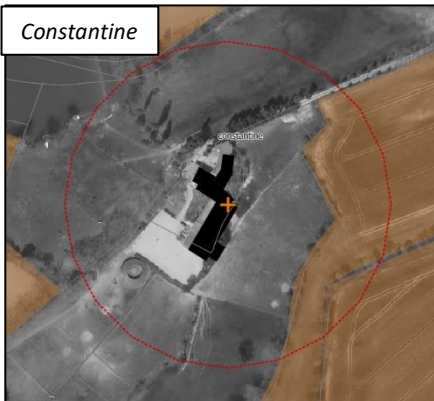
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

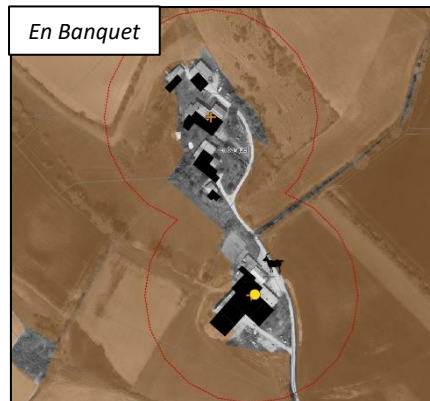
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- / Parcelles concernées par l'épandage

Constantine



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

En Banquet

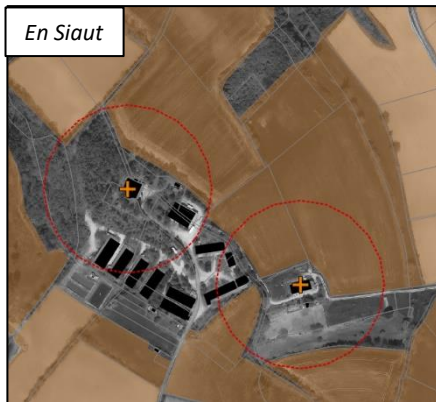


Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Le changement peut donc avoir un impact sur l'activité agricole.

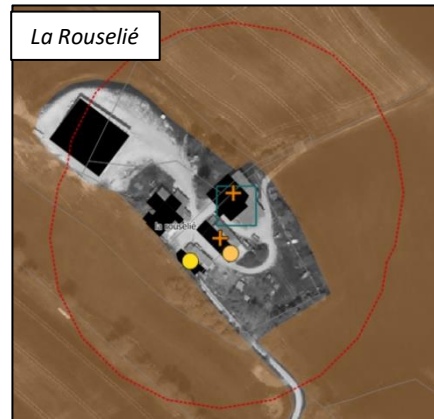
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Puylaurens



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

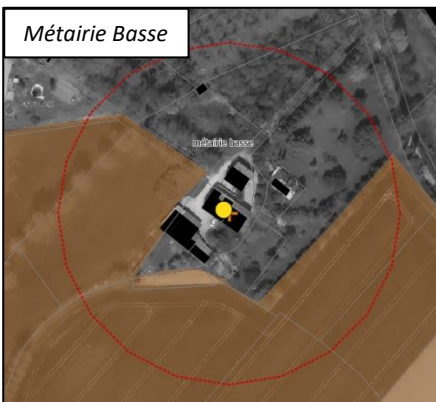


Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

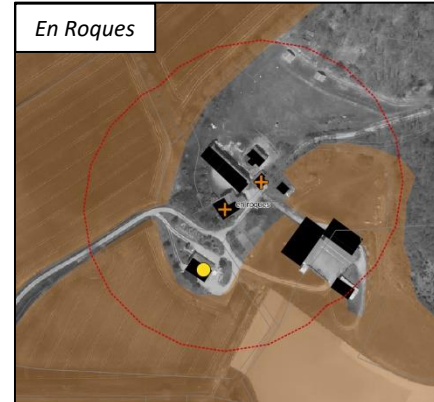
Un des changements de destinations autorisé se l'établit sur un bâtiment de stockage. Il peut donc y avoir une incidence potentielle pour l'activité agricole.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

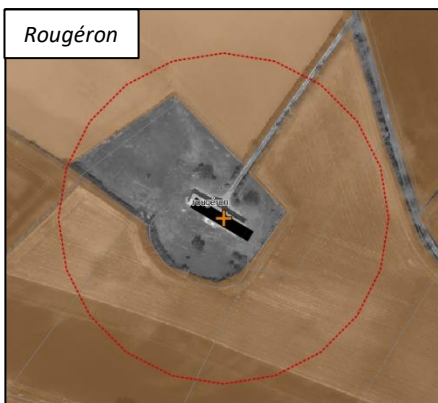


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter la présence d'un siège d'exploitation dans un rayon de 200 m.

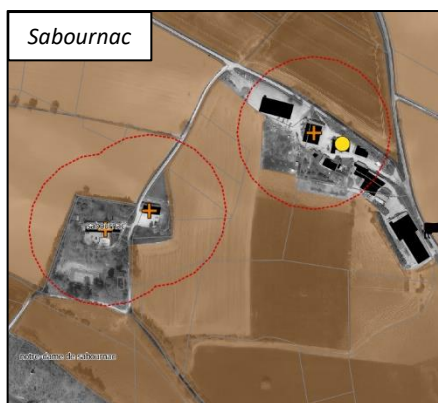
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

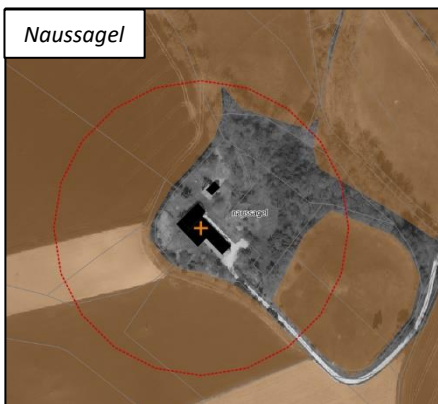
/Puylaurens



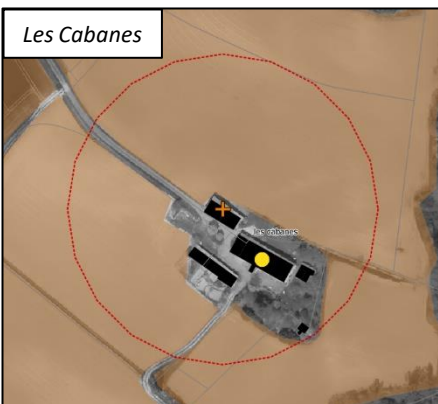
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter la présence d'un siège d'exploitation dans un rayon de 200 m.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter la présence d'un siège d'exploitation dans un rayon de 200 m.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

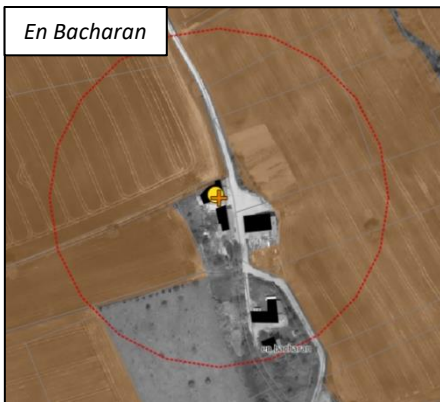
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

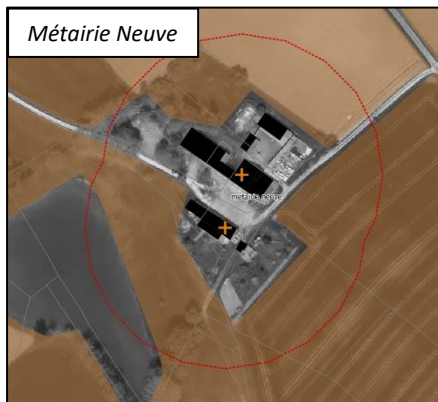
/Puylaurens

En Bacharan



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

Métairie Neuve

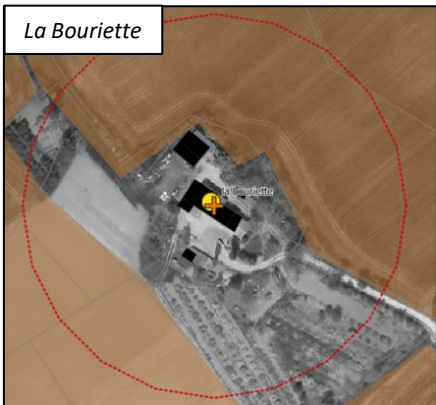


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Légende

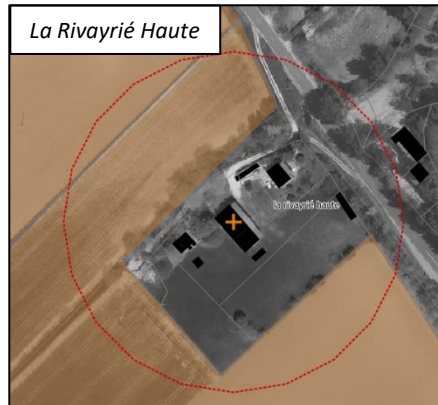
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- ★ Siège d'exploitation
- ★ Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

La Bouriette



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

La Rivayrié Haute



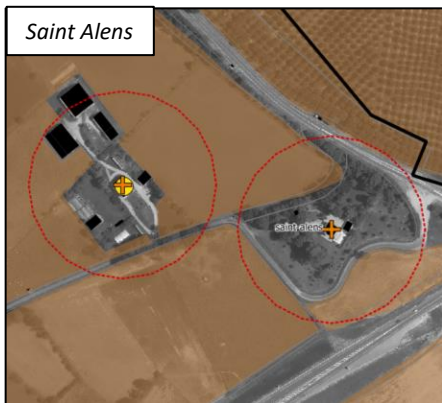
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

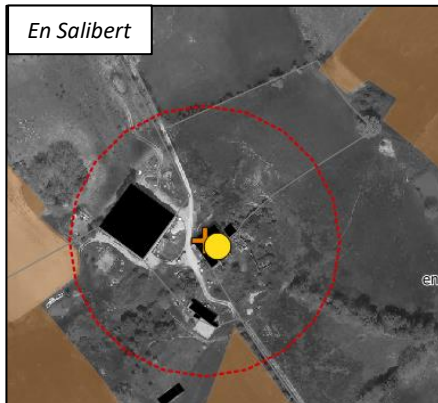
/Puylaurens

Saint Alens



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Le changement peut donc avoir un impact potentiel sur l'activité agricole mais également contribuer à une diversification.

En Salibert



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

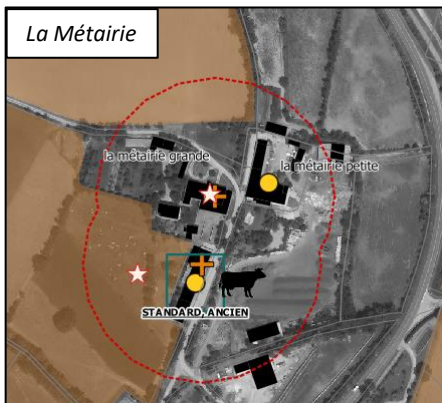
Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

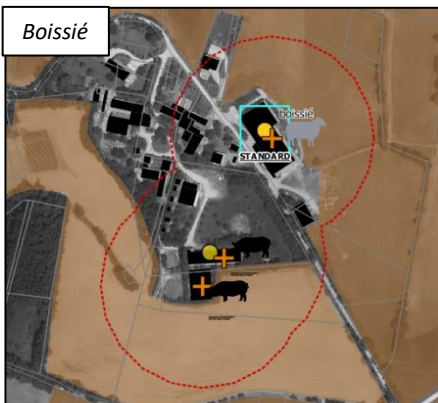
/Saint Affrique lès Montagnes

La Métairie



2 changements de destinations sont autorisés sur 2 bâtiments dont un classé RSD. Au regard du diagnostic, les changements de destination ont vocation à s'inscrire dans le cadre de projets de l'exploitant.

Boissié



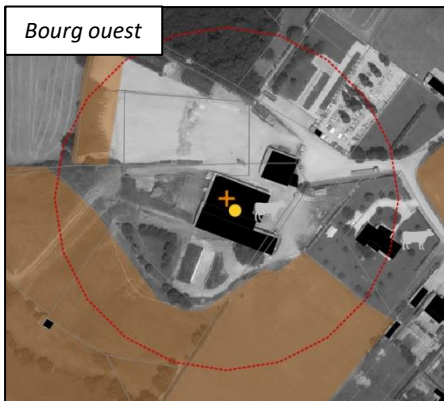
3 changements de destinations sont autorisés sur 3 bâtiments dont un classé RSD et 2 bâtiments d'élevage. A noter que l'exploitant est proche de la retraite.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

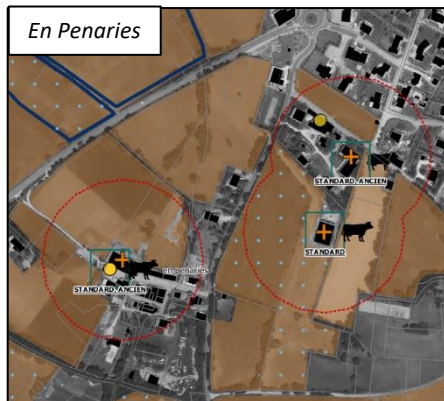
/Saint Affrique lès Montagnes

Bourg ouest



Le changement de destination autorisé concerne de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

En Penaries

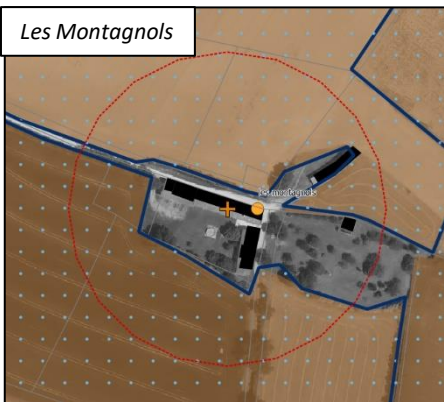


3 changements de destinations sont autorisés sur 3 bâtiments dont 3 classés RSD.

Légende

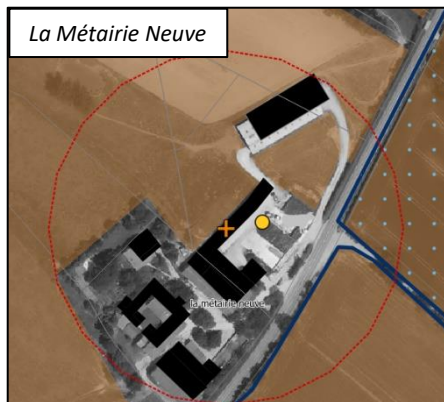
- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

Les Montagnols



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter que le changement est localisé à proximité d'îlot PAC, et de parcelles irriguées et drainées.

La Métairie Neuve



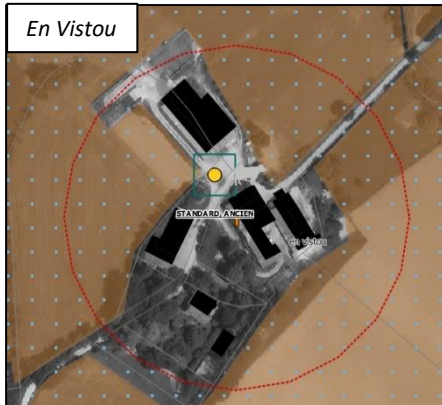
Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter que le changement est localisé au contact d'un îlot PAC.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

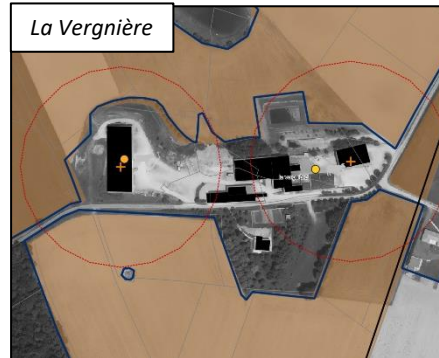
/Saint Affrique lès Montagnes

En Vistou



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...) et classé RSD.

La Vergnière

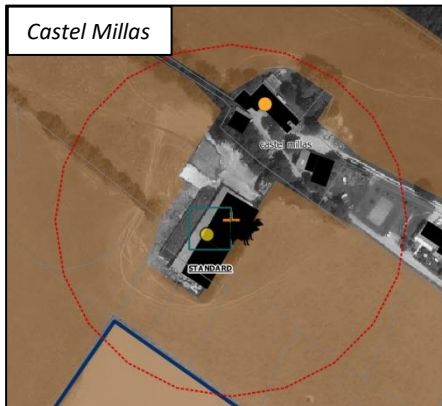


2 changements de destinations sont autorisés sur 2 bâtiments d'élevage.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

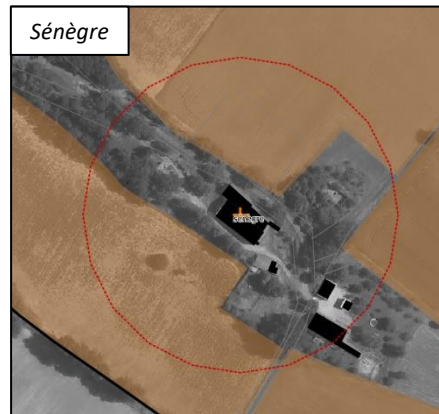
Castel Millas



Le changement de destination concerne un bâtiment d'élevage, classé RSD.

/Saint Germain des Près

Sénègre



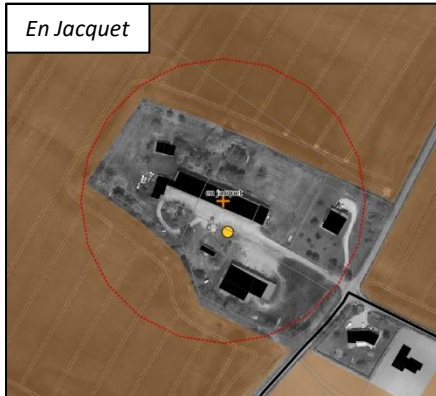
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

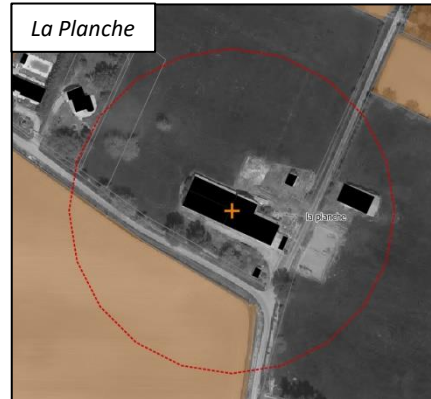
/Saint Germain des Près

En Jacquet



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter la présence d'un siège d'exploitation dans un rayon de 200 m.

La Planche



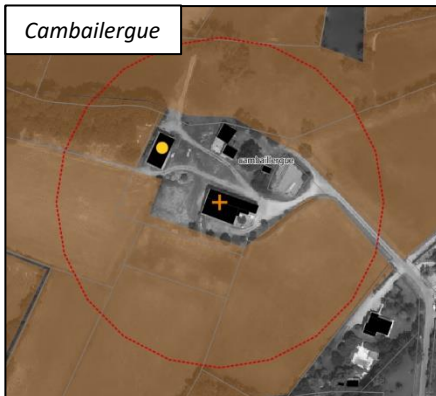
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

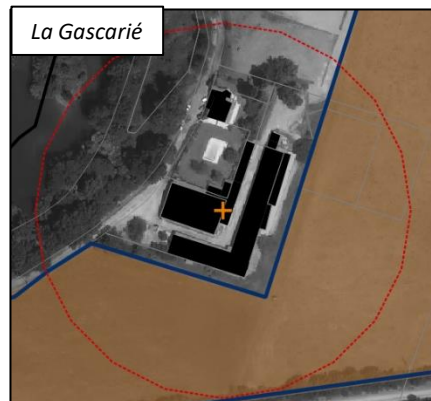
/Saix

Cambailergue



Le changement de destination autorisé ne concerne pas un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). A noter la présence d'un siège d'exploitation dans un rayon de 200 m.

La Gascarié

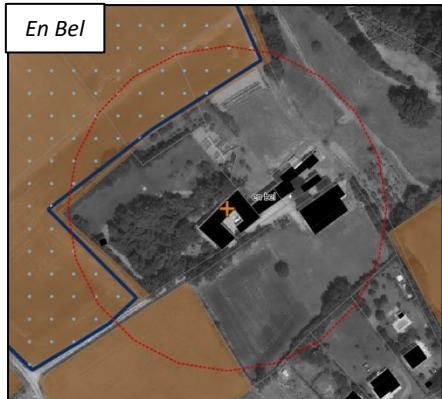


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

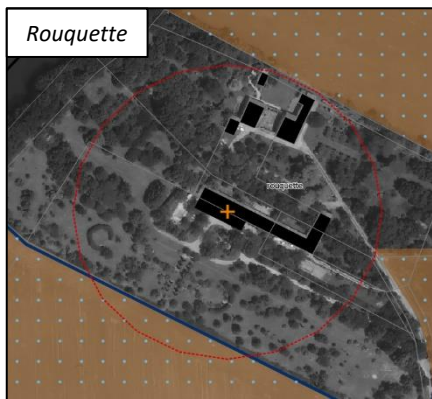
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Saix



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



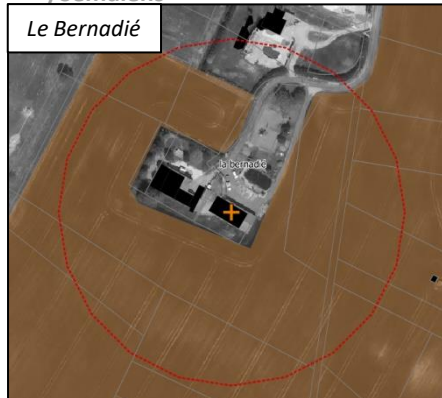
Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

/Sémalens

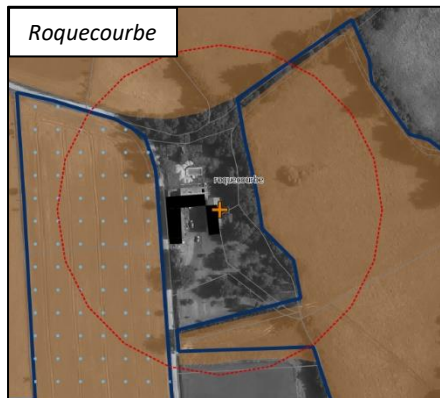


Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

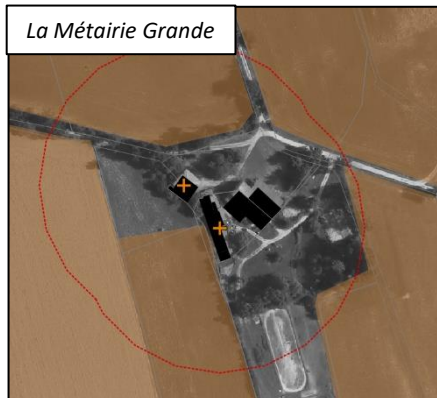
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

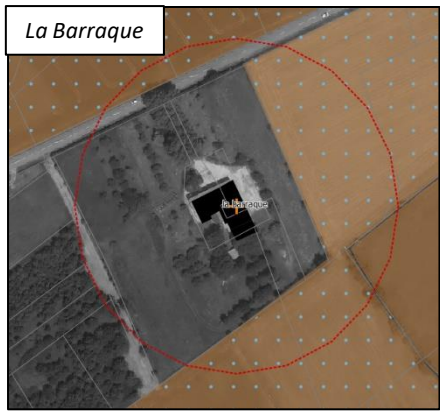
/Verdalle

**Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation**


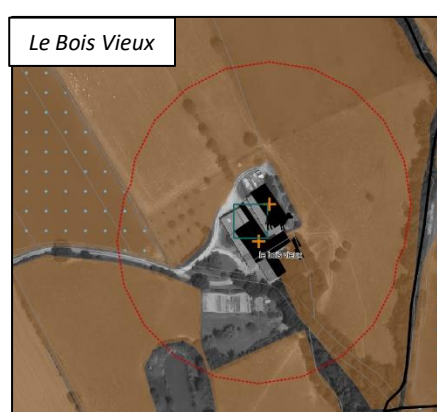
Le changement de destination autorisé ne concerne pas un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Sa localisation au contact proche d'îlot PAC, irriguées et drainées peut engendrer un impact important sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé ne concerne pas un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Sa localisation au contact proche d'îlot PAC, irriguées et drainées peut engendrer un impact important sur l'activité agricole.



Le changement de destination autorisé concerne des bâtiments classés RSD.

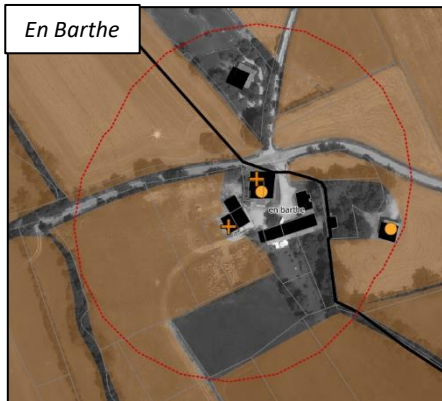
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

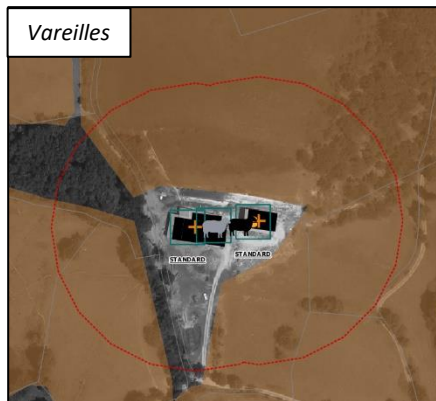
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Verdalle



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).



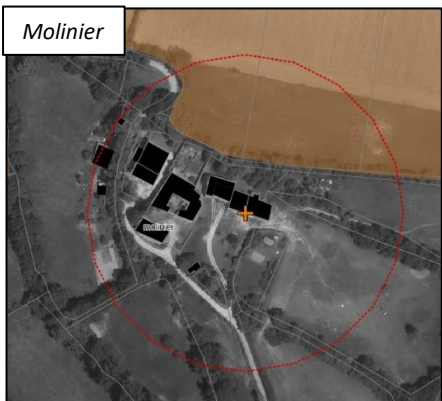
2 changements de destinations sont autorisés sur 2 bâtiments classés RSD.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

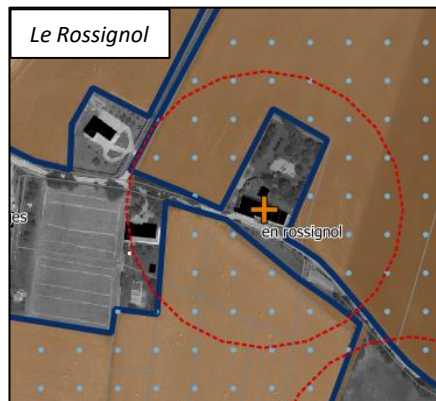
Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage

/Viviers les Montagnes



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...). Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

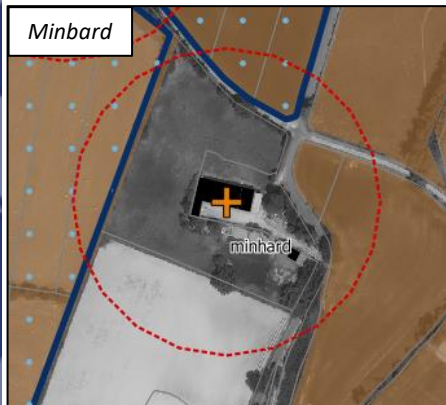


Le changement de destination autorisé ne concerne pas un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

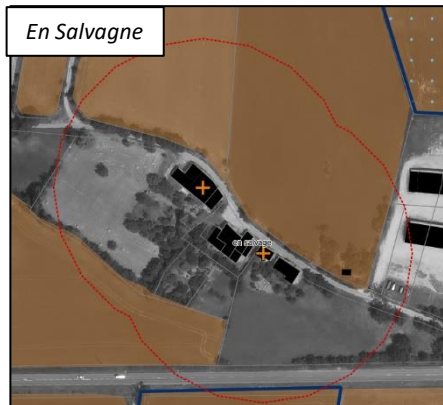
Partie 3 : Explications des choix retenus pour établir le règlement

15/ Les choix relatifs aux changements de destinations

/Viviers les Montagnes



Le changement de destination autorisé concerne un bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).



Le changement de destination autorisé ne concerne pas de bâtiment agricole dont la fonction est définie par le diagnostic (lieu de stockage, siège d'exploitation, ...).

Aucune donnée dans un rayon de 200 mètres autour du changement de destination n'indique un impact négatif de celui-ci sur l'activité agricole.

Complément de justifications introduits au moment de l'approbation

Légende

- Rayon de 200m autour des changements de destinations
- + changement de destination
- Limites communales
- Parcelles
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Bâtiment de stockage
- ☆ Projet de développement agricole
- Prévention des risques sanitaires et environnementaux
- ICPE
- RSD
- Parcelles déclarées à la PAC
- Parcelles irriguées
- Parcelles drainées
- Parcelles concernées par l'épandage



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 4

Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le projet arrêté le 27 novembre 2018

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

1 / Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire

Mobilisables directement ou indirectement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal offre, à travers le zonage, différents types de zones « constructibles », mobilisables à court, moyen ou long terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Seules les zones U concernées par des règles graphiques «profil mixtes» sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles. Seules les zones AU sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AUO » (A Urbaniser fermées), qui seront destinées à accueillir de l'habitat à plus long terme.

Note : les zones agricoles et naturelles ont une constructibilité limitée car les constructions nouvelles (à vocation non agricole) y sont interdites (seules sont autorisées les extensions et les annexes en lien avec l'existant).

Le tableau ci-contre présente le potentiel total à des fins d'habitat identifié au règlement graphique, c'est-à-dire sans prise en compte de la rétention foncière ou des besoins liés aux emprises VRD, espaces publics dans les zones AU.

Commune	Potentiel total au sein des zones urbaines à vocation d'habitat en ha			Potentiel total au sein des zones AU à vocation d'habitat en ha			Potentiel total à vocation
	Parcelles libres et parcelles en dents creuses	Parcelles potentiellement divisibles	Total par commune	AU	AUO	Total par commune	Total U-AU
Puylaurens	15,3	9,5	24,8	13,6	5,6	19,2	44,0
Appelle	0,2	0,4	0,6	0,9		0,9	1,5
Bertre	0,5	0,8	1,3	0,6		0,6	1,8
Péchaudier	1,1	0,7	1,8			-	1,8
Saint-Sernin-lès-Lavaur	0,3	1,1	1,4	0,8	1,0	1,8	3,2
Lacroisille	0,6	0,1	0,7	0,7		0,7	1,4
Total secteur lié au Puylaurentais	18,0	12,5	30,5	16,6	6,6	23,2	53,7
Cuq-Toulza	1,9	0,5	2,5	5,8	2,9	8,8	11,2
Algans	0,1		0,1	1,1		1,1	1,2
Aguts	1,8	1,3	3,2			-	3,2
Cambon-lès-Lavaur	7,1	0,1	7,3			-	7,3
Mouzens	0,8		0,8			-	0,8
Maurens-Scopont	0,6	0,3	0,9	3,8	1,5	5,3	6,2
Total secteur lié à l'influence de Toulouse et du	12,4	2,3	14,7	10,7	4,5	15,1	29,8
Total Lauragais	30,4	14,8	45,2	27,3	11,0	38,3	83,5
TOTAL SECTEUR OUEST	30,4	14,8	45,2	27,3	11,0	38,3	83,5
Saix	27,9	15,8	43,7	11,1	3,1	14,2	57,8
Soual	11,7	6,2	17,9	17,9	2,0	19,9	37,8
Cambounet-sur-le-Sor	6,8	1,1	7,9	3,9		3,9	11,8
Viviers-lès-Montagnes	7,4	6,0	13,3	11,3		11,3	24,6
Total unité urbaine de Castres	53,8	29,0	82,8	44,3	5,0	49,3	132,1
Sémalens	19,3	5,5	24,7	9,4	4,1	13,4	38,2
Lescout	6,7	2,7	9,4	1,0		1,0	10,5
Saint-Germain-des-Prés	3,5	3,0	6,4	3,9		3,9	10,3
Total secteur sous influence castraise	29,4	11,2	40,6	14,2	4,1	18,3	58,9
Total Plaine Castraise et du Sor	83,2	40,2	123,4	58,5	9,1	67,6	191,0
Dourgne	6,1	1,6	7,6	7,0	2,1	9,1	16,7
Lagardiolle	1,0	0,1	1,0	3,9		3,9	5,0
Massaguel	1,3	0,7	2,0	1,9		1,9	3,9
Saint-Avit	1,5	0,6	2,2	3,1		3,1	5,3
Verdalle	1,5	1,4	2,9	6,2		6,2	9,1
Total secteur pour partie sous influence du	11,3	4,4	15,8	22,1	2,1	24,2	40,0
Saint-Affrique-les-Montagnes	2,5	1,9	4,4	4,5		4,5	8,9
Escoussens	3,6	1,5	5,1	2,7		2,7	7,8
Total secteur en partie lié à Labruguière	6,2	3,4	9,5	7,2	-	7,2	16,7
Total Piémont et Montagne Noire	17,5	7,8	25,3	29,3	2,1	31,4	56,6
TOTAL SECTEUR EST	100,7	48,0	148,7	87,8	11,2	99,0	247,7
CC du Sor et de l'Agout	131,1	62,8	193,9	115,0	22,2	137,3	331,2

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2 / Une nécessaire pondération du potentiel constructible identifié au PLU au regard de la rétention foncière au sein des zones U et des emprises voiries, réseaux divers au sein des zones AU

La rétention/pondération foncière au sein des zones urbaines.

Sur la période 2020-2030 (horizon retenu pour le PLUi), il ne peut en aucun cas être considéré que la totalité des terrains potentiellement constructibles en zone urbaine seront réellement bâtis.

Il convient de prendre en compte le phénomène de rétention foncière qui constitue une problématique forte sur un territoire à dominante rurale comme Sor et Agout, sans aucune mesure avec la situation des espaces urbains ou périurbains (notamment autour de Toulouse).

Le phénomène de rétention foncière, en milieu rural, est un frein à l'urbanisation des secteurs parfois les plus stratégiques, en raison de l'attachement aux terres familiales, de la préservation de l'outil de travail agricole, du refus d'avoir des (nouveaux) voisins, d'un placement immobilier, d'une sécurité pour les vieux jours ou même d'une spéculation foncière.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie deux types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et parcelles libres/dents creuses.

Des parcelles potentiellement divisibles



Il est retenu que seulement 10 % des parcelles identifiées représentent un potentiel réellement mobilisables dans les dix prochaines années. En effet, le phénomène est très peu présent sur le territoire au regard de la faible tension du marché immobilier. Il serait déjà très surprenant qu'un terrain potentiellement divisible sur 10 soit bâti dans les dix prochaines années.



Des parcelles en dents creuses et des parcelles libres

Le SCoT du Pays d'Auran actuellement en application prend en compte un coefficient de pondération de 1,5, soit de 33%. Ce coefficient a été pris en compte.

Néanmoins, une analyse avait été menée sur les zones U afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire durant les années passées.

L'analyse a été menée par commune en croisant les espaces bâtis depuis 2005 dans les zones U et les espaces restant disponibles dans les zones U car la quasi-totalité des secteurs étaient déjà constructibles en 2005 (les zones U du PLUi réduisent les espaces constructibles).

Il ressort que la rétention foncière sur les espaces libres en zone U peut être estimée à 33 % sur la partie Ouest du territoire et 36 % sur la partie Est. Ces chiffres apparaissent donc clairement en cohérence avec le coefficient retenu par le SCoT

Exemple :

Dans les zones U du zonage du PLUi d'une commune, il y a 3 ha de dents creuses.

Dans ces mêmes zones U, il y a eu 6 ha de parcelles construites depuis 2005.

En 2005, le potentiel constructible était donc de 9 ha. Sur ces 9 ha, seuls 6 ha ont été bâtis (soit 33 %). La rétention foncière est donc estimée à 33 %.

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

2 / Une nécessaire pondération du potentiel constructible identifié au PLU au regard de la rétention foncière au sein des zones U et des emprises voiries, réseaux divers au sein des zones AU

La prise en compte des emprises VRD, espaces publics ... au sein des zones à urbaniser.

Le PADD détermine un objectif de taille moyenne de parcelle par logement neuf.

Or, au sein des zones à urbaniser, il est nécessaire de prévoir des emprises liées à l'aménagement des voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts, dispositifs de gestion des eaux pluviales, emplacements Réservés éventuels, constructions existantes, secteurs à vocation autre que d'habitat ...

La surface mobilisable pour la construction de logements correspond donc à la surface nette, soit à la surface totale de la zone AU à laquelle sont retranchées les surfaces autres figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'échelle du PLUi de Sor et Agout, les secteurs faisant l'objet d'OAP (toutes vocations confondues) représentent une superficie totale d'environ 179 ha, répartis de la manière suivante :

- OAP à vocation principale d'habitat : 122,8 ha dont 85,5 ha correspondant aux parcelles et espaces directement mobilisés par les logements futurs. Les secteurs consacrés à l'aménagement des espaces publics, voiries et réseaux divers représente environ 30 ha. Cela représente un coefficient d'emprise VRD moyen d'en moyenne 24 % à l'échelle du PLUi.
- OAP à vocation économique ou d'équipement : 60 ha environ.

Au sein des zones AU0, il est considéré un coefficient d'emprise VRD comparable aux zone AU faisant l'objet d'OAP, de l'ordre de 30 %

Commune	Orientations d'Aménagement et de programmation à vocation principale d'habitat			
	Surface totale des périmètres d'OAP en ha	Surface nette à vocation d'habitat totale au sein des périmètres d'OAP en ha	Surface des espaces publics, équipement et voiries et réseaux divers en ha	Coefficient de voiries et réseaux divers en rapport avec la surface totale
Algans	1,1	0,8	0,3	31%
Appelle	0,9	0,7	0,2	19%
Bertre	0,6	1,0	0,4	73%
Cambounet	3,9	3,1	0,4	10%
Cuq Toulza	5,9	4,6	1,3	22%
Dourgne	9,1	6,6	2,2	24%
Escoussens	2,8	2,3	2,4	84%
Lacroisille	0,7	0,5	0,2	25%
Lagardiolle	3,9	3,0	0,9	23%
Lescout	1,0	0,9	0,1	11%
Massaguel	1,9	1,7	0,2	10%
Maurens Scopont	3,8	2,5	1,2	33%
Puylaurens	20,0	9,8	3,5	18%
St Affrique	6,9	3,5	0,8	11%
St Avit	3,3	2,5	0,8	24%
St Germain	3,9	2,4	1,5	38%
St Sernin	0,8	0,7	0,1	7%
Saix	11,4	8,7	2,4	21%
Semalens	8,8	6,7	2,1	24%
Soual	17,1	12,9	4,2	24%
Verdalle	6,2	4,2	1,9	31%
Viviers	8,9	6,5	2,7	30%
TOTAL	122,8	85,5	29,7	24%

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

3 / Adéquation entre le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U et des emprises VRD au sein des zones AU

Globalement, la traduction règlementaire du PLUi aboutit sur un potentiel foncier mobilisable à des fins d'habitat de l'ordre de 194 ha.

Cela représente une marge d'erreur de moins de 8 % par rapport au besoin foncier identifié dans le PADD.

La traduction règlementaire du PLUi tend donc clairement vers l'objectif, concrètement une modération effective de la consommation d'espace.

Par ailleurs, le PLUi localise la majorité du potentiel mobilisable au sein des polarités identifiées, soit 62 % du potentiel total localisé sur Puylaurens, Cuq-Toulza, Saix, Soual, Sémalens et Dourgne. Les principales polarités (Puylaurens, Saix et Soual) regroupent à elles seules 40 % du potentiel foncier.

La traduction règlementaire retranscrit ainsi clairement l'objectif du PADD de conforter les polarités d'équipements et de services du territoire.

Commune
Puylaurens
Appelle
Bertre
Péchaudier
Saint-Sernin-lès-Lavaur
Lacroisille
Total secteur lié au Puylaurentais
Cuq-Toulza
Algans
Aguts
Cambon-lès-Lavaur
Mouzens
Maurens-Scopont
Total secteur lié à l'influence de Toulouse et du
Total Lauragais
TOTAL SECTEUR OUEST
Saix
Soual
Cambounet-sur-le-Sor
Viviers-lès-Montagnes
Total unité urbaine de Castres
Sémalens
Lescout
Saint-Germain-des-Prés
Total secteur sous influence castraise
Total Plaine Castraise et du Sor
Dourgne
Lagardiolle
Massaguel
Saint-Avit
Verdalle
Total secteur pour partie sous influence du
Saint-Affrique-les-Montagnes
Escoussens
Total secteur en partie lié à Labruguière
Total Piémont et Montagne Noire
TOTAL SECTEUR EST
CC du Sor et de l'Agout

Potentiel urbanisable après prise en compte de la rétention foncière au sein des U et des emprises VRD au sein des zones AU				
Dents creuses et parcelles libres en U (coefficient de pondération de 1,5 cf. SCoT)	Parcelles potentiellement divisibles en U (rétention de 90 %)	Surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU au regard des OAP (hors emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ...)	Surface nette à vocation d'habitat dans les zones AU0 au regard des OAP (Prise en compte d'un coefficient d'emprises VRD, espaces verts, espaces publics, ... de 30%)	Total
10,2	1,0	9,8	3,9	24,8
0,1	0,0	0,7	-	0,9
0,3	0,1	1,0	-	1,4
0,7	0,1	-	-	0,8
0,2	0,1	0,7	0,7	1,8
0,4	0,0	0,5	-	1,0
12,0	1,3	12,7	4,6	30,5
1,3	0,1	4,6	2,1	8,0
0,1	-	0,8	-	0,8
1,2	0,1	-	-	1,3
4,8	0,0	-	-	4,8
0,5	-	-	-	0,5
0,4	0,0	2,5	1,1	4,0
8,3	0,2	7,8	3,1	19,4
20,2	1,5	20,5	7,7	50,0
20,2	1,5	20,5	7,7	50,0
18,6	1,6	8,7	2,1	31,0
7,8	0,6	12,9	1,4	22,8
4,6	0,1	3,1	-	7,7
4,9	0,6	6,5	-	12,0
35,9	2,9	31,2	3,5	73,5
12,9	0,5	6,7	2,9	22,9
4,5	0,3	0,9	-	5,7
2,3	0,3	2,4	-	5,0
19,6	1,1	10,0	2,9	33,6
55,5	4,0	41,2	6,4	107,1
4,1	0,2	5,8	1,5	11,5
0,7	0,0	3,0	-	3,7
0,8	0,1	1,7	-	2,6
1,0	0,1	2,5	-	3,6
1,0	0,1	4,2	-	5,3
7,6	0,4	17,2	1,5	26,7
1,7	0,2	3,5	-	5,4
2,4	0,1	2,3	-	4,8
4,1	0,3	5,8	-	10,2
11,7	0,8	23,0	1,5	36,9
67,2	4,8	64,1	7,8	143,9
87,4	6,3	84,7	15,6	193,9

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 / Adéquation entre le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire en tenant compte de la rétention foncière au sein des zones U et des emprises VRD au sein des zones AU

Globalement, le traduction règlementaire du PLUi aboutit sur un potentiel de logements de l'ordre de 2 350 à 2 500 logements.

Cela représente une marge d'écart de l'ordre de 15 par rapport au besoin identifié dans le PADD.

La traduction règlementaire du PLUi tend donc clairement vers l'objectif, concrètement une modération effective de la consommation d'espace.

Par ailleurs, le PLUi localise la majorité du potentiel de logements au sein des polarités identifiées, soit 67 % du potentiel total localisé sur Puylaurens, Cuq-Toulza, Saïx, Soual, Sémalens et Dourgne. Les principales polarités (Puylaurens, Saïx et Soual) regroupent à elles seules 46 % du potentiel de logements.

La traduction règlementaire retranscrit ainsi clairement l'objectif du PADD de conforter les polarités d'équipements et de services du territoire.

**Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation**

Commune	Potential de logements au sein des zones U après prise en compte de la rétention foncière et des objectifs de densités du PADD (page 23)	Potential de logements au sein des zones AU résidentielles (OAP)	Potential de logements au sein des zones AU0 après prise en compte des emprises VRD et des objectifs de densités du PADD (page 23)	Potential de logements TOTAL sur 2019-2030	Potential de logements TOTAL en moyenne par an.	Rappel de l'objectif annuel de production de logements affiché au PADD (page 18)
Puylaurens	159 à 159	146	56 à 56	361 à 361	30	39 à 50
Appelle	1 à 2	6	- à -	7 à 8	1	
Bertre	3 à 4	5	- à -	8 à 9	1	
Péchaudier	5 à 8	-	- à -	5 à 8	1	
Saint-Sernin-lès-Lavaur	2 à 3	7	5 à 7	14 à 17	1	
Lacroisille	3 à 4	5	- à -	8 à 9	1	
Total secteur lié au Puylaurentais	173 à 180	169	60 à 63	402 à 412	34	43 à 55
Cuq-Toulza	15 à 17	64	23 à 26	102 à 107	9	8 à 11
Algans	0 à 1	8	- à -	8 à 9	1	
Aguts	9 à 13	-	- à -	9 à 13	1	
Cambon-lès-Lavaur	32 à 48	-	- à -	32 à 48	3	
Mouzens	4 à 5	-	- à -	4 à 5	0	
Maurens-Scopont	4 à 5	20	10 à 12	34 à 37	3	
Total secteur lié à l'influence de Toulouse et du	64 à 89	92	32 à 37	188 à 218	17	18 à 23
Total Lauragais	237 à 269	261	93 à 100	591 à 630	51	
TOTAL SECTEUR OUEST	237 à 269	261	93 à 100	591 à 630	51	61 à 78
Saïx	288 à 288	113	31 à 31	431 à 431	36	63 à 75
Soual	121 à 121	185	20 à 20	325 à 325	27	
Cambounet-sur-le-Sor	52 à 58	46	- à -	98 à 104	8	
Viviers-lès-Montagnes	61 à 69	81	- à -	142 à 150	12	
Total unité urbaine de Castres	521 à 536	425	50 à 50	997 à 1.011	84	84 à 102
Sémalens	149 à 167	85	32 à 36	266 à 288	23	15 à 18
Lescout	43 à 53	7	- à -	50 à 60	5	
Saint-Germain-des-Prés	29 à 33	41	- à -	70 à 74	6	
Total secteur sous influence castraise	221 à 253	133	32 à 36	386 à 421	34	24 à 29
Total Plaine Castraise et du Sor	742 à 788	558	82 à 86	1.383 à 1.432	117	108 à 131
Dourgne	47 à 53	69	16 à 18	132 à 140	11	15 à 17
Lagardiolle	4 à 7	25	- à -	29 à 32	3	
Massaguel	6 à 9	15	- à -	21 à 24	2	
Saint-Avit	7 à 11	23	- à -	30 à 34	3	
Verdalle	12 à 14	45	- à -	57 à 59	5	
Total secteur pour partie sous influence du	77 à 93	177	16 à 18	270 à 288	23	29 à 36
Saint-Affrique-les-Montagnes	21 à 24	60	- à -	81 à 84	7	
Escoussens	23 à 28	24	- à -	47 à 52	4	
Total secteur en partie lié à Labruguière	44 à 52	84	- à -	128 à 136	11	9 à 11
Total Piémont et Montagne Noire	121 à 145	261	16 à 18	398 à 425	34	38 à 47
TOTAL SECTEUR EST	864 à 934	819	98 à 104	1.781 à 1.857	152	146 à 178
CC du Sor et de l'Agout	1.100 à 1.202	1.080	191 à 204	2.371 à 2.487	202	207 à 256

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A des fins économiques, la traduction du PLUi aboutit à un potentiel urbanisable à des fins économiques réparti comme suit : 8 ha en parcelles libres au sein de la zone U, 2,4 ha en parcelles divisibles au sein de la zone U et 68 ha en zones AUX et AUX0. Cela représente un total de 78,4 ha pour un objectif affiché au PADD de 70 à 80 ha.

**Complément de justifications introduits
au moment de l'approbation**

4 / Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales

L'analyse de l'ensemble des tissus bâti menée en phase de diagnostic (voir pièces 1/2) et annexée au présent rapport de présentation (voir pièce 1/7) a permis de comprendre en détail les formes urbaines et architecturales du territoire de Sor et Agout.

Il ressort de cette analyse que les capacités de densification et de mutation sont à distinguer :

Les possibilités foncières restantes au sein des zones urbaines et à urbaniser localisées au sein des espaces bâtis actuels : Au sein des espaces bâtis actuels, le potentiel mobilisable s'élève à 203,1 ha, soit 61 % du potentiel constructible offert par le plan de zonage à des fins d'habitat. Le travail fin mené avec les élus a permis d'évaluer ce potentiel en pointant les parcelles qui seront théoriquement mobilisables à des fins urbaines dans les 10 prochaines années. Des cartographies par commune annexées au présent rapport présentent le potentiel constructible mobilisable au sein des espaces déjà bâtis. A contrario, 128 ha de potentiel constructible à des fins d'habitat sont localisés en extension des espaces actuellement bâtis.

Le potentiel de reconquête du parc de logement vacant : ce potentiel a été évalué à environ 481 logements dans le PADD, soit 19 % du besoin total en résidences principales.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination : environ 140 bâtiments ont été identifiés à l'échelle de la communauté de communes. Toutefois, ce potentiel est à pondérer. Le PLUi vise à donner des opportunités pour entretenir ce patrimoine bâti. Néanmoins, tous les bâtiments identifiés ne changeront pas de destination dans les 10 prochaines années. 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). Par ailleurs, les changements de destinations peuvent également 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 ».

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

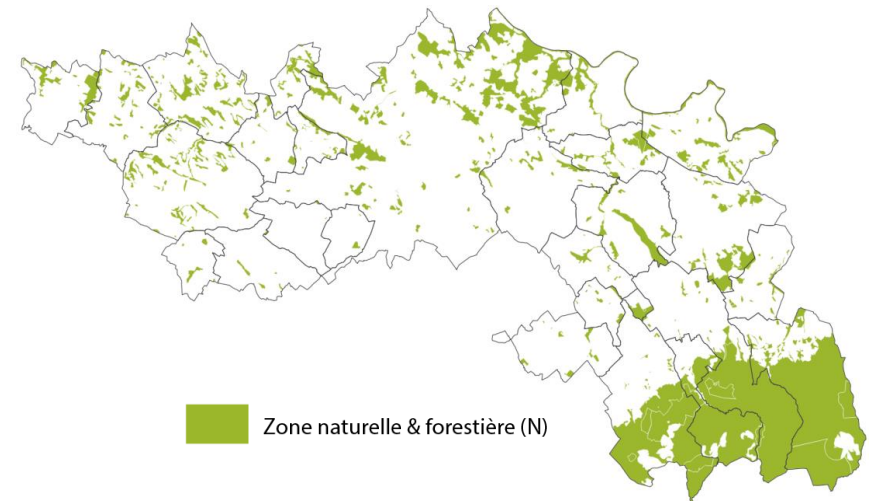
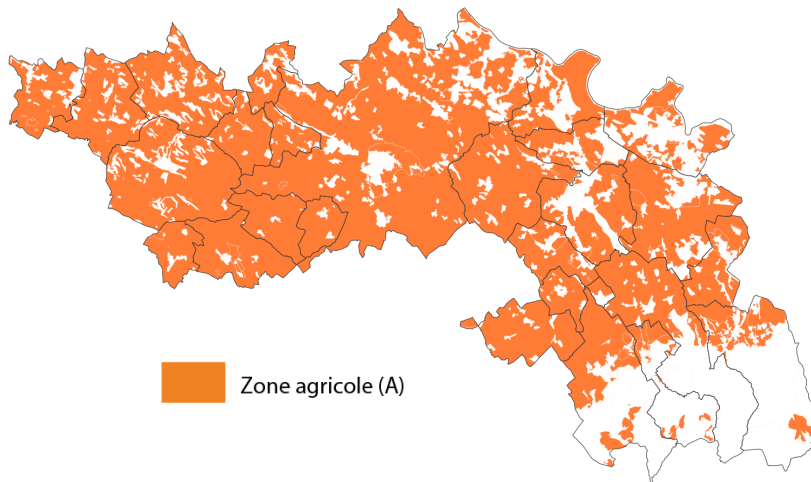
Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

5 / Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

Les zones A et Ap et N représentent la majeure partie du zonage

Les zones A, AP et N, qui sont par définition les secteurs à dominante inconstructible du PLUi représentent plus de 93 % de la superficie intercommunale, avec respectivement 26 664 ha, 421 ha et 7 893 ha.

L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.



Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

5 / Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

Un potentiel constructible mesuré et adapté aux besoins et ambitions du territoire qui traduit l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace

PADD

Traduction règlementaire

1. Une taille moyenne de parcelle passant de 1 150 m² par logement construit à environ 750-850 m² en moyenne.

⇒ soit une réduction de l'ordre 25 à 35 % de la superficie moyenne consommée par logement

Les choix du PLUi aboutissent sur taille moyenne de parcelle par logement commencé de l'ordre de 750 à 800 m². Par ailleurs, les règles d'emprises au sol en zone U permettent de réaliser des constructions d'habitation sur des densités supérieures.

2. Un besoin foncier strict (hors rétention et VRD) de l'ordre de 160 à 180 ha entre 2019 et 2030 pour la production de logements neufs.

⇒ soit une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 30 à 35 % par rapport à la consommation observée ces dix dernières années. Dans un scénario au « fil de l'eau » environ 244 ha seraient consommés.

Les choix du PLUi aboutissent sur un potentiel mobilisable à des fins d'habitat de l'ordre de **194 ha** en tenant compte de la rétention, soit une marge d'écart inférieure à 8% par rapport au besoin haut exprimé dans le PADD

3. Localiser a minima de plus de la moitié des espaces potentiellement constructibles au sein des espaces actuellement bâtis.

Les choix du PLUi localisent **61 % du potentiel constructible à des fins d'habitat au sein des espaces actuellement bâtis**

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

5 / Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

Des dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommation d'espace

Les coefficients d'emprise au sol ont été déterminés pour permettre une densification en adéquation avec le tissu bâti actuel :

- Emprise au sol de 10 % : ce CES permet par exemple de construire une habitation de 150 m² de surface plancher au sol sur une parcelle de 1150 m².
- Emprise au sol de 20 % : ce CES permet par exemple de construire une habitation de 150 m² de surface plancher au sol sur une parcelle de 750 m².
- Emprise au sol de 30 % : ce CES permet par exemple de construire une habitation de 150 m² de surface plancher au sol sur une parcelle de 450 m².
- Emprise au sol de 50 % : ce CES permet par exemple de construire une habitation de 150 m² de surface plancher au sol sur une parcelle de 300 m².

Ces coefficients permettent ainsi d'atteindre largement l'objectif d'une taille moyenne par logement neuf de l'ordre de 750 m².

Le règlement introduit également des dispositions concernant l'implantation des constructions sur les parcelles de manière à ce que ces dernières soient implantées soit à l'alignement des emprises publiques et limites séparatives, soit avec un faible recul. Ces dispositions visent favoriser une densification, même si elle doit avoir lieu à plus long terme, notamment par voie de division parcellaire.

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées pour favoriser une densification du tissu bâti.

Des OAP favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommation d'espace

Sur chaque OAP, les principes de l'occupation de l'espace sont précisés qu'il s'agisse d'habitat, dense, mitoyen ou pavillonnaire. Néanmoins, ces formes d'habitat ne sont pas exclusives. Par exemple, il sera possible de faire de l'habitat mitoyen sur l'ensemble des îlots de manière à favoriser une densification et une gestion économe de l'espace.

Sont également proposés des principes d'alignement des constructions ou d'éléments bâtis avec l'idée de recréer l'identité des villages et hameaux du territoire tout en participant à une gestion économe de l'espace.

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

6 / Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD à des fins économiques

Pour définir sa stratégie économique, le PADD s'est largement appuyé sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques (STIE) validé par les élus de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Ce document permet notamment de :

- Hiérarchiser les zones d'activités économiques (ZAE) communautaires selon leurs potentialités d'accueil et leurs perspectives de développement. Cette hiérarchisation permet ainsi de mieux orienter les actions à mener sur chaque ZAE.
- Sectoriser les vocations des ZAE avec les principaux secteurs d'activités du territoire existants ou à développer sur la communauté de communes.

En lien avec ce document, le PADD a donc affiché les objectifs suivants en matière de développement économique :

Axe 2> Renforcer la lisibilité économique du territoire

But n° 1 : S'appuyer sur le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques pour définir une stratégie foncière économique orientée bien-être et santé

- Valoriser et rendre visible l'offre d'accueil actuelle restante répartie sur et à proximité de deux sites : la Prade à Soual et Pièce Grande à Puylaurens
- Polariser et anticiper le développement de cette offre d'accueil en lien avec le projet de territoire et le projet autoroutier
- Conforter et renforcer les zones d'activités existantes
- Créer une zone vitrine sur le court terme sur la zone de la Prade à Soual en s'appuyant sur l'attractivité de la commune et sur l'émergence de la dynamique industrielle en mettant en œuvre une véritable stratégie d'aménagement pour permettre son extension
- Requalifier un site d'accueil pour les entreprises locales sur Pièce Grande à Puylaurens
- Anticiper le développement économique du territoire autour de l'échangeur autoroutier de Puylaurens sur le long terme
- Poursuivre le maintien du développement des zones d'activités économiques existantes
- Valoriser le développement économique hors zones d'activités économiques

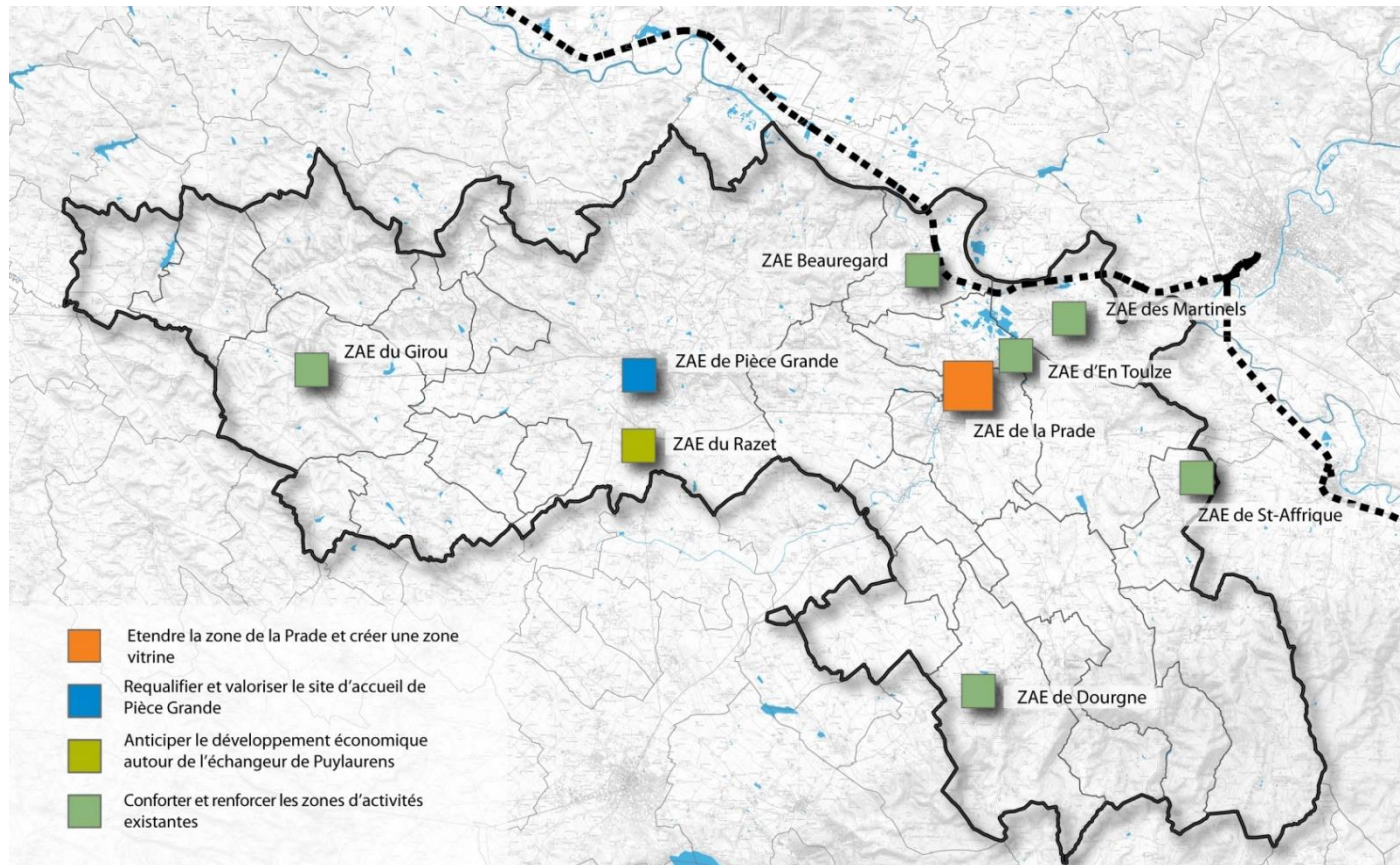
But n° 2 : Asseoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels

- Développer des filières économiques innovantes en lien avec les spécificités économiques du territoire : santé/bien être en lien avec CEPHEID, Fabre et Sirius, agriculture et agro-alimentaire, bois autour notamment d'une valorisation énergie, éco-construction, tourisme, etc.
- Développer l'emploi présentiel afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le desserrement de l'agglomération castraise
- Maintenir et diversifier l'activité agricole (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.) et sylvicole
- Définir une politique touristique porteuse de développement local

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

6 / Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD à des fins économiques

Cartographie extraite du PADD



Le PADD affiche également l'objectif de limiter la consommation d'espace potentielle à des fins économiques à une surface de l'ordre de 70 à 80 ha à l'horizon 2030.

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

6 / Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD à des fins économiques

Principales déclinaisons règlementaires des objectifs du PADD :

- Un maillage économique qui s'appuie sur le STIE par :
 - Définition de zones U à vocation économique pour prendre en compte les principaux sites économiques actuels : site de la CEPHEID et site économique liée à la RN126 à Maurens-SCopont, sites du Girou et de Bastard à Cuq-Toulza, zone de Pièce Grande à Puylaurens, zone de la Prade-Pierre Fabre à Soual-Cambounet, zone d'En Toulze à Cambounet, zone des Martinels à Saix, zone de Sémalens, zone artisanale de Dourgne, scirie Vieu à Verdalle ...
 - Délimitations de zone AU à vocation économique « ouverte » à court ou moyen terme : zone AUX en lien avec les activités du site économique du Girou à Cu-Toulza, zones AUX en lien avec la zone de La Prade et Pierre Fabre à Soual-Cambounet, zone AUX sur Dourgne à proximité du site existant
 - délimitation de zone AU à vocation économiques « fermées » à moyen ou long terme : trois zones AUX0 ont été définies en lien avec les objectifs du PADD, en particulier d'anticiper le développement économique du territoire à proximité des futurs échangeurs autoroutiers et de conforter des sites existants : zone du Razet à Puylaurens, site à proximité de la CEPHEID à Maurens-Scopont et zone sur Cambouet autour de Pierre Fabre et de la zone de Soual.
 - délimitation de STECAL AX prenant en compte des activités économiques existantes ou en projet d'installation.

Chacun de ces secteurs est justifié au cas par cas en annexe du rapport de présentation dans la partie « justification des limites de zones ».

- Des OAP valant règlement sur les zones AU à vocation économique
- Un zonage A qui affirme la vocation agricole du territoire et le rôle économique, paysager et fonction de l'agriculture
- Un zonage N et des règles associées favorisant la filière bois et une gestion durable de la forêt
- Des règles écrites et graphiques en faveur du tourisme
- A des fins économiques, la traduction du PLUi aboutit à un potentiel urbanisable à des fins économiques réparti comme suit : 8 ha en parcelles libres au sein de la zone U, 2,4 ha en parcelles divisibles au sein de la zone U et 68 ha en zones AUX et AUX0. Cela représente un total de 78,4 ha pour un objectif affiché au PADD de 70 à 80 ha.
- ...



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 5

Comparaison entre le projet de PLUi approuvé le 3 décembre 2019 et les anciens documents d'urbanisme

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

1 / Rappel des documents précédemment en vigueur

	PLUi	PLU	POS	Carte communale	RNU
Saint-Affrique-les-Montagnes	X				
Lescout	X				
Soual	X				
Escoussens	X				
Viviers-lès-Montagnes	X				
Sémalens	X				
Verdalle	X				
Cambounet-sur-le-Sor	X				
Maurens-Scopont		X			
Puylaurens		X			
Saïx		X			
Cuq-Toulza		X			
Saint-Germain-des-Prés		X			
Dourgne			X		
Massaguel				X	
Saint-Avit				X	
Cambon-lès-Lavaur				X	
Mouzens				X	
Lagardiolle				X	
Algans				X	
Bertre				X	
Péchaudier				X	
Aguts				X	
Lacroisille				X	
Appelle					X
Saint-Sernin-les-Lavaur					X

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLUi à 8 communes

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	1 090,96	Zones U	1 060,87	- 30,1
	Zones AU	165,55	Zones AU	111,6	- 53,9
Zones agricoles de production	Zones A	6 620,72	Zones A-AP	6 522,2	- 98,5
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	3 183,83	Zones N	3 719,2	+ 535,4
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	1,75	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	6,17	+ 4,4
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	321,78	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	9,1	- 312,6
TOTAL	11 384,59		11 412,49		+ 44,7

- Les zones U et AU ont diminué de 84 ha.
- Les zones Agricoles de production ont diminué de 98 ha
- Les zones Naturelles strictes ont augmenté de 535 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 308 ha

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLU de Maurens Scopont

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	4,66	Zones U	12,9	+ 8,2
	Zones AU	6,76	Zones AU	22,2	+ 15,4
Zones agricoles de production	Zones A	692,14	Zones A-AP	700,4	+ 8,3
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	121,97	Zones N	121	- 1
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	17,76	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	3,7	- 14,1
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	17,38	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1,6	- 15,8
TOTAL	860,67		861,7		+ 1

- Les zones U et AU ont augmenté de 23 ha.
- Les zones Agricoles de production ont augmenté de 8 ha
- Les zones Naturelles strictes ont diminué de 1 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 30 ha

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLU de Puylaurens

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	265,81	Zones U	212,7	-53,1
	Zones AU	129,97	Zones AU	49,2	-80,8
Zones agricoles de production	Zones A	7270,93	Zones A-AP	6 764,2	-506,7
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	332,15	Zones N	1 176,5	+ 844,3
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0,2	+ 0,2
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	199,95	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	5,4	- 194,6
TOTAL	8 198,81		8 208,2		9,4

- Les zones U et AU ont diminué de 134 ha.
- Les zones Agricoles de production ont diminué de 507 ha.
- Les zones Naturelles strictes ont augmenté de 844 ha
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 194 ha.

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLU de Saix

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	471,85	Zones U	451,5	- 20,3
	Zones AU	78,70	Zones AU	28,5	- 50,2
Zones agricoles de production	Zones A	660,14	Zones A-AP	663,6	+ 3,4
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	93,82	Zones N	224,6	+ 130,8
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	0
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	45,60	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	- 45,6
TOTAL	1350,11		1368,2		18,1

- Les zones U et AU ont diminué de 70 ha.
- Les zones Agricoles de production ont augmenté de 3 ha.
- Les zones Naturelles strictes ont augmenté de 131 ha
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 46 ha.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLU de Cuq-Toulza

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	37,77	Zones U	38,2	+0,5
	Zones AU	7,96	Zones AU	10,4	+2,4
Zones agricoles de production	Zones A	2036,77	Zones A-AP	2028,7	-8,1
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	187,80	Zones N	240	+52,2
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	2,7	+2,7
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	50,10	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1,2	-48,9
TOTAL	2320,4		2318,4		0,8

- Les zones U et AU ont augmenté de 2,85 ha.
- Les zones Agricoles de production ont diminué de 8 ha.
- Les zones Naturelles strictes ont augmenté de 52 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 492 ha.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le PLU de Saint Germain des Près

Types de zones	Ancien document		PLUi arrêté		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	61,55	Zones U	68,4	+6,8
	Zones AU	5,54	Zones AU	3,9	-1,7
Zones agricoles de production	Zones A	1494,65	Zones A-AP	1572,4	+77,8
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	113,81	Zones N	72,7	-41,1
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	32,47	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0,5	-32
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	6,44	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	-6,4
TOTAL	1 714,46		1 717,8		+ 3,4

- Les zones U et AU ont augmenté de 5,1ha.
- Les zones Agricoles de production ont augmenté de 78 ha.
- Les zones Naturelles strictes ont diminué de 41 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 38 ha.

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec le POS de Dourgne

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U	107,12	Zones U	104	-3,2
	Zones AU	40,43	Zones AU	13,6	-26,8
Zones agricoles de production	Zones A	814,02	Zones A-AP	1166,7	+352,7
Zones naturelles	Zones N-Ne-Nn	1224,65	Zones N	885,7	-239
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	76,87	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	-76,9
	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	2,88	Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	-2,9
TOTAL	2265,97		2269,9		+ 4

- Les zones U et AU ont diminué de 30 ha.
- Les zones Agricoles de production ont diminué de 353 ha.
- Les zones Naturelles strictes ont diminué de 239 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 80 ha.

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Massaguel

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	34,69	Zones U	35,7	+2,9
			Zones AU	1,9	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	968,55	Zones A-AP	295	-1,9
Zones naturelles			Zones N	671,7	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	+1
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1	
TOTAL	1003,24		1005,2		+ 2

- Les zones U et AU ont augmenté de 3 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 2 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 1 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Saint-Avit

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	20,41	Zones U	7,1	-0,2
			Zones AU	3,1	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	455,62	Zones A-AP	393,7	+1,8
Zones naturelles			Zones N	63,7	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	+1,0
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1,0	
TOTAL	476,03		478,6		+ 2,6

- Les zones U et AU ont diminué de 0,2 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont augmenté de 1,8 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 1 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Cambon lès Lavaur

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	18,57	Zones U	21,0	+2,5
			Zones AU	0	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	1193,8	Zones A-AP	1072,1	-2,9
Zones naturelles			Zones N	118,8	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	2,0	+3,8
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1,8	
TOTAL	1212,37		1215,7		3,4

- Les zones U et AU ont augmenté de 2,5 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 3 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 4 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Mouzens

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	6,95	Zones U	9,2	+2,2
			Zones AU	0	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	485,28	Zones A-AP	464,8	+0,2
Zones naturelles			Zones N	20,7	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0,2	+0,2
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	
TOTAL	492,23		494,8		2,6

- Les zones U et AU ont augmenté de 2,2 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont augmenté de 0,2 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 0,2 ha.

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Lagardiolle

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	31,77	Zones U	18,7	-9,2
			Zones AU	3,9	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	986,31	Zones A-AP	960,3	+11,2
Zones naturelles			Zones N	37,3	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	0
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	
TOTAL	1018,08		1020,2		2,1

- Les zones U et AU ont augmenté de 9,2 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 11,2 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Alkans

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	7,83	Zones U	6,1	-0,6
			Zones AU	1,1	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	1433,14	Zones A-AP	1187	+2,7
Zones naturelles			Zones N	248,8	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	1,3	1,3
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	
TOTAL	1440,97		1444,3		3,3

- Les zones U et AU ont diminué de 0,6 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont augmenté de 2,7 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 1 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Bertre

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	14,66	Zones U	10,9	-3,2
			Zones AU	0,6	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	397,13	Zones A-AP	320,3	+5,3
Zones naturelles			Zones N	82,2	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0,40	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	-0,2
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0,2	
TOTAL	412,19		414,1		1,9

- Les zones U et AU ont diminué de 3,2 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont augmenté de 5 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 0,2 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Péchaudier

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	7,14	Zones U	12,10	+5
			Zones AU	0	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	676,23	Zones A-AP	669,9	-4
Zones naturelles			Zones N	2,4	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	0
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	
TOTAL	683,37		684,4		1

- Les zones U et AU ont augmenté de 5 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 4 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale d'Aguts

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	9,58	Zones U	19,7	+10,1
			Zones AU	0	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	970,36	Zones A-AP	944,6	-8,5
Zones naturelles			Zones N	17,3	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	1,0	+1
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	0	
TOTAL	979,94		982,5		+ 2,5

- Les zones U et AU ont augmenté de 10 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 8 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 1 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Éléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

2 / Evolution entre le projet de PLUi approuvé et les précédents documents d'urbanisme

Comparaison avec la carte communale de Lacroisille

Types de zones	Ancien document		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / ZC	6,29	Zones U	9	+3,4
			Zones AU	0,7	
Zones agricoles de production	Zones N / Zones NC	664,38	Zones A-AP	616,4	-3,3
Zones naturelles			Zones N	44,6	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones N spécifiques (si existantes)	0	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	0	+1,4
			Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	1,4	
TOTAL	670,67		672,1		1,4

- Les zones U et AU ont augmenté de 3 ha.
- Les zones Agricoles de production et naturelles ont diminué de 3 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont augmenté de 1 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi arrêté)

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

Partie 5 : Comparaison entre le projet de PLUi arrêté et les anciens documents d'urbanisme

3 / Projet de PLUi approuvé : tableaux de synthèse

Types de zones	Anciens documents		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / AU / NA / NB / ZC	2 632,5	Zones U	2 107,9	-259,9
			Zones AU	264,7	
Zones agricoles de production	Zones A / N-Ne-Nn Zones NC-NCi / ND-NDp Zones N / Zones NC	33 078,2	Zones A-AP	26 342,2	+ 1 111,1
Zones naturelles			Zones N	7 847	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A hors précédentes)	773,4	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	17,7	-733,1
	Zones naturelles spécifiques (toutes les autres zones N hors précédentes)		Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	22,6	
TOTAL	36484,1		36588,2		+ 104

- Les zones U et AU ont diminué de 260 ha.
- Les zones Agricoles de production et les zones naturelles ont augmenté de 1 111 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 733 ha.

Eléments réactualisés au moment de l'approbation

→ Chap. 6.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de méthode de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi approuvé)



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 6

Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

Ce chapitre ne reprend que les éléments modifiés entre l'arrêt (27/11/2018) et l'approbation de ce PLUi (3/12/2019)

→ *Ces ajustements sont motivés par la prise en compte des avis de la consultation des Personnes Publiques Associées et du rapport de la Commission d'Enquête Publique*

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

1 / Ajustements apportés à la pièce 1/rapport de présentation

1/1 Diagnostic territorial

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Précision concernant l'accueil des gens du voyage pour préciser qu'un travail est en cours pour déterminer un terrain d'accueil.	Personnes publiques associées > DDT

1/2 Etat initial de l'environnement

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Précisions sur les notions d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'analyse de consommation de l'espace.	Personnes publiques associées > DDT
Compléments sur le volet lié à la qualité de l'air	Personnes publiques associées > DDT
Ajustements de données relatives au PNR du Haut-Languedoc	Personnes publiques associées > PNR du Haut-Languedoc

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

1 / Ajustements apportés à la pièce 1/rapport de présentation

1/3 Justification et explication des choix

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
• Compléments de justification concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & CDPENAF
• Compléments de justification concernant la délimitation des zones AP	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT
• Complément de justification sur la délimitation de la zone AUL de Saix : nombreux équipements sportifs sur le secteur et projet d'accueil d'équipements intercommunaux.	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
• Complément de justification concernant le potentiel d'accueil potentiel de logements au sein du PLUi	• Personnes publiques associées > DDT & MRAE
• Complément concernant le potentiel constructible à des fins économiques au sein du PLUi	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification concernant le volet stratégie économique, en lien avec le PADD et les dispositions du STIE	• Personnes publiques associées > DDT & MRAE
• Complément de justification sur la délimitation des zones AU au niveau du village de Maurens	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification sur la délimitation de la zone AU de Peyrebrune à Puylaurens au niveau du village de Maurens	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification sur la délimitation de la zone AU en entrée de village à Cambounet-sur-le-Sor	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification sur la délimitation de la zone U de Donnadiou à Soual	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification sur la délimitation de la zone AUX0 de Maurens-Scopont	• Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

1 / Ajustements apportés à la pièce 1/rapport de présentation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
• Complément de justification concernant les STECAL	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification concernant la délimitation de la zone AUX0 du Razet à Puylaurens	• Personnes publiques associées > DDT
• Compléments de justification des choix retenus pour les OAP, le règlement, la délimitation du zonage et sous-secteurs	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification apporté lorsque certaines thématiques ne sont pas règlementées	• Personnes publiques associées > DDT
• Compléments de justification sur les objectifs de mixité sociale redéfinis sur Saïx	• Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

1 / Ajustements apportés à la pièce 1/rapport de présentation

1/4 Articulation avec les plans et programmes

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
• Complément de justification sur le respect des dispositions de la Loi Montagne	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément de justification concernant la compatibilité avec les SAGE Agout et Hers-Mort-Girou	• Personnes publiques associées > DDT & MRAE
• Compléments de justifications concernant le SDAGE et le PGRI	• Personnes publiques associées > MRAE

1/5 Evaluation environnementale

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
• Complément d'évaluation environnementale sur les zones AU0 & AUX0	• Personnes publiques associées > DDT
• Complément d'évaluation environnementale sur la zone AUER de Saix, Sémalens et Cambounet	• Personnes publiques associées > DDT

1/7 Annexes

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
• Amélioration de la lisibilité de l'inventaire des capacités de stationnement	• Personnes publiques associées > DDT
• Amélioration de la lisibilité des plans du diagnostic agricole	• Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

2 / Ajustements apportés à la pièce 2/ PADD

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Complément apporté concernant les besoins en foncier à vocation économique	Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/1 Règlement écrit

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Dispositions générales	
Introduction d'un paragraphe relatif à la prescription surfacique liée à la riche des sols et sous-sol (R151-34 du CU)	Personnes publiques associées > DDT
Zones U	
Introduction d'une mention pour préciser que sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.	Personnes publiques associées > DDT
Précision des article 7 pour préciser que les accès directs sur les voies hors agglomération devront être autorisés après consultation des services gestionnaires	Personnes publiques associées > DDT
Remplacement du terme «elles seront maçonnées ...» par «dans le cas d'édification de murets (ou mur bahut), ces derniers seront maçonnés et enduits de teintes identiques aux constructions qu'ils jouxtent.»	Personnes publiques associées > DDT
Reprise de la disposition concernant les installations classées autorisées à l'article 1 dans la zone U à vocation économique	Enquête publique

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/1 Règlement écrit

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Zones A & N	
Suppression du règlement des zones AER, NER, NC, ND	Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
Article 1 des zones A et AP > reprise de la formulation de la disposition concernant les activités de diversification agricole pour autoriser «les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.»	Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
Ajustement de l'article 3 de la zone A pour préciser que le recul de 75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation ne s'applique pas aux constructions agricoles	Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
Ajustement des dispositions règlementaires de la zone AP : suppression de la surface de plancher maximale des constructions, mise en place de règles de hauteurs identiques à la zone A, complément des dispositions règlementaires relatives à l'adaptation au sol des constructions, ainsi qu'aux espaces libres et plantations	- Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture, DDT - Enquête publique
Introduction d'une mention pour préciser que sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.	Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/1 Règlement écrit

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Zones A & N	
• Fixation d'un seuil de surface plancher maximal de 500 m ² au sein des zones NT situés en zone de Montagne	• Personnes publiques associées > DDT
• Redéfinition des possibilités d'extensions des habitations existantes en zones A et N	• Personnes publiques associées > DDT & CDPENAF
• Redéfinition des possibilités d'annexes et piscines dans les zones NJ en cohérence avec les zones A et N.	• Personnes publiques associées > DDT
• Redéfinition de l'article 1 concernant la zone NJ	• Personnes publiques associées > DDT
• Précision des article 7 pour préciser que les accès directs sur les voies hors agglomération devront être autorisés après consultation des services gestionnaires	• Personnes publiques associées > DDT
• autorisation dans le règlement de la zone Ax les sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "bureau" et "entrepôt"	• Enquête publique

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Ajustements globaux	
• Suppression des zones AER, NER, NC, ND, NE	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture, DDT & CDPENAF
• Réduction de périmètres de STECAL	• Personnes publiques associées > DDT & CDPENAF
• Amélioration de la lisibilité des plans, notamment des secteurs concernés par le risque inondation, prescriptions surfaciques liés à la trame verte et bleue, reprise de la légende	• Personnes publiques associées > DDT
• Edition d'un plan de zonage global à l'échelle de la communauté de commune	• Personnes publiques associées > DDT
• Suppression de la majorité des zones NJ et reclassement en zone U avec identification des jardins au titre de l'article L151-19	• Personnes publiques associées > DDT
• Ajustement de certaines délimitations de zones AP au regard des compléments d'études paysagères réintroduits dans le rapport de présentation	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture, DDT • Enquête publique
• Suppression d'éléments L151-23 ou L151-19 figurant sous l'emplacement réservé pour la future liaison autoroutière	• Personnes publiques associées > DDT
• Identification de stations de flore protégée identifiées par le conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées au titre de l'article L151-23 du CU	• Personnes publiques associées > MRAE

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Cuq-Toulza	
créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une aire de covoiturage - surface d'environ 400m2 sur la parcelle A416	Personnes publiques associées > Algans
Dourgne	
Classement des deux abbayes au titre de la loi paysage L151-19 "parc paysager à préserver"	Personnes publiques associées > DDT
Relassement de la parcelle 1065 en zone N à En Calcat	Personnes publiques associées > DDT, Préfet
Lescout	
Reclassement de la parcelle 53 à la Borie Haute en zone A	Personnes publiques associées > DDT & CDPENAF

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Massaguel	
• Réduction de la zone AU couverte par l'OAP de la «Plaine»	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & PNR du Haut-Languedoc
• Suppression de la zone AU Bourg Sud	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & PNR du Haut-Languedoc
• Diminution de la AU à proximité du cimetière	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture, DDT, Préfet & PNR du Haut-Languedoc
Maurens-Scopont	
• Réduction des zones AU situées sur le village	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT, CDPENAF, Préfet
• Réduction de la zone à vocation économique sur le secteur de la CEPHEID (parcelle ZH59)	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Puylaurens	
• Réduction de la zone U sur Ardialle	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT & Puylaurens
• Intégration du barreau de Puylaurens en emplacement réservé au bénéfice de l'Etat	• Personnes publiques associées > DDT & Puylaurens
• Intégration du PVAP à titre informatif	• Personnes publiques associées > Puylaurens
• Reclassement en zone U des parcelles B1497, D1579 et 1580 et L470	• Personnes publiques associées > Puylaurens
Saïx	
• Reclassement en zone A des parcelles AD17 et AD18	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
• Réduction de la zone AU des Paissieux	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT
Soual	
• Réduction de la zone AU de la Prade sur la partie concernée par l'emprise du projet autoroutier	• Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Sémalens	
• Reclassement en zone A des parcelles B792 et B1206	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT
• Réduction de la zone AU des Arquiers	• Personnes publiques associées > DDT
• Réduction de la zone AU0 de la Nouairade	• Personnes publiques associées > DDT
• Reclassement d'une partie des parcelles B2218 et 752 en zone A	• Personnes publiques associées > DDT
Verdalle	
• Suppression des changements de destination sur le lieu-dit Vareilles	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
• Réduction de la zone U sur le secteur de Touscayrats	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT
Viviers-les-Montagnes	
• Suppression de l'emplacement réservé VIV5	• Personnes publiques associées > Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage & DDT
• Reclassement en N de la parcelle ZD170	• Personnes publiques associées > DDT • Enquête publique

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustements entre arrêt et approbation liés aux observations faites à l'enquête publique

n° de l'observation	COMMUNE concernée par la demande	modifications du PLUi entre arrêt et approbation
BER001	Bertre	Déplacer la limite de la zone U sur les parcelle A735 et A736 à Bertre afin de l'aligner à la parcelle A889 riveraine
BER001BIS	Bertre	Réduire la zone U de moitié sur la parcelle A755 à Bertre
BER004	Bertre	Classer en U les parcelles A941, A942, A943, A944, A945 à Bertre (supprimer OAP sur cette partie). Modifier l'emplacement réservé BER1 pour qu'il corresponde aux parcelles A944 et A945
CCSA001	Viviers	classer en zone U la parcelle C1016 à Viviers
CCSA006	Saint-Germain-des-Près	Classer en U les parcelles ZH212, ZH213, ZH214, ZH216 à St Germain des Prés
CCSA021	Saix	ajouter en zone U 900m2 au S-O de la parcelle AZ78 à Saix
CCSA023	Escoussens	Classer en U les parcelles A388 et A389 à Escoussens
CCSA024	Saix	Classer en zone U la parcelle C3248 à Saix
CCSA027	Saix	classer en zone U 2000m2 au sud de la parcelle AZ61 à Saix
CCSA031	Lagardiolle	Ajouter deux changement de destination, l'un sur la parcelle B779 à Lagardiolle, l'autre sur la parcelle B782
CCSA039	Saint Affrique les montagnes	Classer en U la parcelle A1621 à St Affrique. Classer en A les parcelles A442, A443 et A1623 à St Affrique. Classer en AU les parcelles conformément au plan joint. Modifier l'OAP n°152 (2 parties). Cf. PJ
CCSA056	Verdalle ; Massaguel et Viviers les montagnes	Classer en U la parcelle ZE82 à Viviers
CP001	Puylaurens	augmenter légèrement la surface en U sur les parcelle F76 et F78 à Puylaurens
CP002	Lagardiolle	Ajouter les parcelles A384 390 A788 A789 A947 à Lagardiolle en U
CP004	Puylaurens	Classer en secteur "extension urbaine des centres villes et villages" les parcelles F1269 F1169 F1032 F1033 F1034 F1037 F1038 F1035 F1063 à Puylaurens
CP015	Sémalens	augmenter la surface de la zone U sur la parcelle B1109 à Sémalens : tracer la limite de zone en prenant comme point de référence le coin N-O de la parcelle B1990 et la limite de constructibilité sur la parcelle B1993
CP020	Saix	réduire la zone AU des Paissieux à Saix - plan joint
CUQ001	Cuq toulza	Déplacer la limite de la zone U vers l'Est (environ 17m) sur les parcelles E98, E1096 et E1169 à Cuq Toulza
CUQ006	Puylaurens	classer en zone U la moitié nord (dans l'alignement de la zone U existante) de la parcelle C431 à Puylaurens
CUQ007	Cambon-lès-Lavaur	Réduction du STECAL Ax sur la parcelle ZB36 à Cambon lès Lavaur.

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustements entre arrêt et approbation liés aux observations faites à l'enquête publique

n° de l'observation	COMMUNE concernée par la demande	modifications du PLUi entre arrêt et approbation
CUQ009	Cuq toulza	Ajouter un changement de destination sur la parcelle A695 à Cuq Toulza
CUQ010	Cuq toulza	Déplacer un changement de destination sur la parcelle C269 au lieu de C274 à Cuq Toulza
CUQ018	Cuq toulza	déplacer un changement de destination sur la parcelle D195 au lieu de D197 à Cuq Toulza
CUQ019	Cuq toulza	créer un STECAL Ax sur la partie nord de la parcelle E655 à Cuq-Toulza + autoriser dans le règlement de la zone Ax les sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "bureau" et "entrepôt"
DOU008	Verdalle	Classer en U les parcelles C110, C111, C112, C113, C114, C115, C116, C118, C680, C756, et une partie des parcelles C119 (partie batie), C 757 (partie nord), B398 (coin sud-est pour environ 1000 à 1500m2) à Verdalle et une partie de la parcelle A32 (environ 1500m2 au sud) à Escoussens.
DOU010	Puylaurens	Classer en zone U la parcelle B1559 et B1497 à Puylaurens
DOU011	Saint Avit	Classer en U l'intégralité de la parcelle B178 à St Avit
DOU013	Puylaurens	Créer un STECAL Nt sur une partie des parcelles B825, B963, B964, B1356 et B1489 à Puylaurens
DOU017	Dourgne	Classer en N la parcelle B1065 à Dourgne
DOU021	Viviers les montagnes	Classer en zone U la parcelle ZH256 à Viviers
ESC002	Escoussens	classer en U la parcelle A430 à Escoussens
MAU001	Maurens-Scopont	Classer la partie de la parcelle ZC34 et 20 à Maurens Scopont soumise à dérogation en N
MAU001	Maurens-Scopont	modification de l'intitulé des emplacement réservé MAU8, MAU17 et MAU27 : ajouter "cheminement doux" / modification de l'intitulé des emplacement réservé MAU22, MAU23, MAU24 et MAU25 : ajouter "plantations"
PUY001	Puylaurens	Classer en zone A la parcelle C329 à Puylaurens
PUY005	Puylaurens	Classer en zone U les parcelles C354 C355 C863 C345 C344 à Puylaurens
PUY011	Puylaurens	Classer en zone U les parcelles D1108, D1109
PUY012	Puylaurens	Classer en zone U les parcelles L1331 L1333 L1334 L1335 L1336 à Puylaurens
PUY014	Saint Germain des près	Classer en U la parcelle ZO65, ZO66 et une partie de la ZO68 à St Germain des Prés.
PUY018	Puylaurens	Classer en U les parcelles YB30 et YB32 à Puylaurens
PUY022	Puylaurens	classer en U les parcelles D470, D1574 et D1580 à Puylaurens
PUY023	Puylaurens	classer en zone U le sud de la parcelle C1023 à Puylaurens (batie en 2018)
PUY027	Cambounet-sur-le-Sor	supprimer la TVB sur la parcelle B1600 à Cambounet
PUY028	Maurens-Scopont	Classer en AU à vocation touristique les parcelles ZD22, ZD28 et une partie de la ZD24 à Maurens-Scopont.
PUY036	Saix	Classer en U la parcelle C3148 à Saix
PUY042	Saint Germain des près	Classer en A une partie de la parcelle ZN12 à St Germain.

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustements entre arrêt et approbation liés aux observations faites à l'enquête publique

n° de l'observation	COMMUNE concernée par la demande	modifications du PLUi entre arrêt et approbation
STAV002	Saint-Avit	modifier l'ER SAV3 : créer sur la parcelle C331 à St Avit une bande de 3m de large, longeant la limite nord de la parcelle C340 se prolongeant jusqu'à la voie publique au S-E. Ajouter l'espace compris entre les parcelles C340, C342, et la bande de 3m à l'emplacement réservé
STAV003	Saint-Avit	supprimer la zone AU sur la parcelle C171 à St Avit
STG001	Saint Germain des près	Classer en U une bande de la parcelle ZK143 à St Germain de 9 à 10m de large longeant la parcelle ZK129 (nb. prendre en compte le jardin d'usage et la haie sur la photo aeriennne)
SEM001	Sémalens	Classer en U 300m2 supplémentaires sur la parcelle B2060 à Sémalens
SEM002	Sémalens	Classer en U 2000m2 de la parcelle B1398 à Sémalens
SEM014	Sémalens	classer en A la parcelle B792 à Sémalens
SEM015	Cambounet sur le Sor	supprimer zone AU parcelle B1996 à Cambounet + créer zone AU parcelles B268, B269, B274 et partie B2013. cf. PJ
SOU002	Soual	modifier l'OAP n°215 : ajouter une voirie entre les parcelles A376 et A378 donnant accès à la voie publique
SOU005	Soual	Classer en zone U les parcelles C242, C611, C613, C615
SOU008	Soual	Classer les parcelles suivantes en zone A : B371, B374, B375, B1396, B1397, B1398, B1399, B1400 à Soual (insuffisance des réseaux)
SOU011	Viviers-lès-Montagnes	Classer en U les parcelles baties au lieu-dit "le moulin a vent" + la parcelle C844 à Viviers
SOU012	Soual	réduire l'ER SOU16 en retirant les parcelles AC11 et AC12 / supprimer totalement le STECAL NT situé à Donnadiou Haut sur les parcelles A268 à A278, A 257, A747 à A750, A479, A873, A876 à Soual
SOU013	Soual	Classer en zone U la parcelle AA55 à Soual
SOU015	Viviers-lès-Montagnes	classer en U la moitié Est de la parcelle ZC176 à Viviers-lès-Montagnes
SOU017	Lescout	Classer en A la parcelle ZA53 à Lescout
SOU019	Viviers-lès-Montagnes	augmenter la zone U sur les parcelles ZC148 et ZC149 à Viviers jusqu'à la parcelle ZC150 - prolonger l'emplacement réservé VIV9 le long du chemin jusqu'à la parcelle ZC150
SOU021	Puylaurens	Classer en U la parcelle E830 à Puylaurens
SOU029	Puylaurens	ajouter des changements de destination sur les parcelles B1143 et B1154 à Puylaurens
SOU030	Soual	Créer un ER de 10m de large le long de la rue de la Licharié sur les parcelles AD94, AD99, AA29, AA30, AA31, AA33, D826, D824, D496 (cet ER existe dans le PLUi en vigueur)
RE1	Puylaurens	Créer un STECAL Nt sur les parcelles D420 et une partie des parcelles D423, D424, D1609 à Puylaurens. Créer un sous secteur NI sur les parcelles D425, D474, D1607, D1610, D1611, D1612, D1613, D1614, D1615 et une partie des parcelles D423, D424, D1609 à Puylaurens.

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

3 / Ajustements apportés à la pièce 3/ Règlement

3/2 Règlement graphique

Ajustements entre arrêt et approbation liés aux observations faites à l'enquête publique

n° de l'observation	COMMUNE concernée par la demande	modifications du PLUi entre arrêt et approbation
RE3	Escoussens	supprimer l'ER ESC1 sur la parcelle A1120 à Escoussens
RE6	Saix	supprimer les ER SAI5 et SAI11
RE11	Puylaurens	Classer en zone U les parcelles L1329, L1330, L1344, L1345, L1346, L3000, L3001 à Puylaurens
RE13	Bertre	Augmenter la zone U sur la parcelle A125 à Bertre. cf. PJ
RE36	Cambounet-sur-le-Sor	Ajouter des changements de destination sur les batiments des parcelles B1956 et B1969
RE57	Puylaurens	Classer en zone U la parcelle D1580 à Puylaurens
RE61	Bertre	Classer en U les parcelles A941, A942, A943, A944, A945 à Bertre (supprimer OAP sur cette partie). Modifier l'emplacement réservé BER1 pour qu'il corresponde aux parcelles A944 et A945
RE76	Escoussens	Classer en zone A la parcelle B54 à Escoussens
RE77	Maurens-Scopont	ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle ZE29 à Maurens-Scopont
RE117	Lescout	modifier le règlement de la zone Ap : ajouter les mesures d'intégration paysagère présentées en commission urbanisme du 18/09/19 + maintenir le seuil de 500m2 et la hauteur limitée à 7m. Modifier le périmètre de la zone Ap de Lescout en fonction de l'étude paysagère (périmètre présenté en commission urbanisme du 18/09/19)
RE120	Mouzens	ajouter trois changements de destination, 2 sur les bâtiment de la parcelle ZA83 à Mouzens, 1 sur la parcelle ZA85
RE138	Saix	supprimer l'ER SAI7
RE142	Puylaurens	Ajouter l'emplacement réservé du barreau routier de Puylaurens
RE145	Mouzens	agrandir la zone U de 4m vers le N-O sur la parcelle ZC132 à Mouzens
RE146	Puylaurens	Classer en U la moitié de la parcelle B1545 à Puylaurens
RE159	Puylaurens	ajouter un changement de destination sur le bâtiment au S-O de la parcelle C32 à Puylaurens
RE162	Viviers-lès-Montagnes	Classer en zone U la parcelle ZE82 à Viviers
RE216	Cuq-Toulza	Réduire l'emplacement réservé CUQ8 pour lui donner une surface de 250m2. Supprimer la partie la plus au sud car elle longe un chemin rural
RE230	Viviers-lès-Montagnes	Classer en zone U 1600m2 (partie non boisée) de la parcelle ZE214 à Viviers
RE259	Lagardiolle	ajouter un changement de destination sur le bati à l'est de la parcelle A939 à Lagardiolle
RE262	Sémalens	modification de la zone AU et de l'OAP n°203 : modifier l'accès N-E à l'opération en la faisant longer la parcelle A331 sur la parcelle A330. La surface de la zone U répartie sur les parcelles A858 et A330 sera restituée sur les parcelles A330 et A859
RE265	Cambounet-sur-le-Sor	pas de modification du zonage - modification du règlement de l'OAP (permettre de manière plus explicite les batiments ICPE) - modification du règlement de la zone U, profil économique (permettre de manière plus explicite les batiments ICPE) - cf. pièce jointe
RE265	Saix	classer en zone U profil "Loisirs" les parcelles A713, A714, A715, A716, A717, A1178, A1179 à Saix
RE276	Saix	Classer en U les parcelles AL136, AL137 à Saix. Modifier l'OAP n°199. cf. PJ
RE291	Puylaurens	Créer un STECAL Nt sur les parcelles D1032 et D1033 à Puylaurens

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

4 / Ajustements apportés à la pièce 4/ Annexes

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Intégration des arrêtés préfectoraux instaurant les SUP I3 du 11/04/2018	Personnes publiques associées > TEREGA
Intégration des contraintes d'urbanisme liées à la SUP I3	Personnes publiques associées > TEREGA
- Complément apporté au tableau des SUP : ✓ servitude T7 établie à l'extérieur des zones de dégagement des installations particulières ✓ servitude AC1 MH R500 sur la commune de Puylaurens ✓ servitude AC4 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine	Personnes publiques associées > DDT
Mise à jour des plans des SUP	Personnes publiques associées > DDT
Intégration des secteurs concernés par le droit de préemption urbain	Délibération prise concomitamment à l'approbation du PLUi
Intégration des plans des taux de taxe d'aménagement	Personnes publiques associées > DDT
Intégration du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres	Personnes publiques associées > DDT

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

5 / Ajustements apportés à la pièce 5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Ajustements généraux	
• complément apporté au chapitre 6/Réseaux concernant la défense incendie	• Personnes publiques associées > Syndicat des Eaux de la Montagne Noire
• suppression du terme «préférentiellement» dans les principes texte des OAP	• Personnes publiques associées > DDT • Enquête publique
• remplacement de l'expression «non règlementé» par «non concerné»	• Personnes publiques associées > DDT
• Ajout d'une OAP sur la zone AUER de Cambounet/Saix	• Personnes publiques associées > DDT
Algans	
• OAP Borie Blanche > complément apporté au chapitre 6/Réseaux pour prendre en compte ou déplacer le réseau existant dans le cadre des aménagements	• Personnes publiques associées > Syndicat des Eaux de la Montagne Noire
Bertre	
• Suppression du secteur sur l'OAP Ramière-Bas - Magne	• Enquête publique
Cambounet-sur-le-Sor	
• supprimer de l'OAP parcelle B1996 à Cambounet + création OAP sur parcelles B268, B269, B274 et partie B2013.	• Enquête publique
• Reprise de la disposition concernant les installations classées autorisées sur le secteur de la Mouline	• Enquête publique

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

5 / Ajustements apportés à la pièce 5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Cuq-Toulza	
OAP La Peyrade > complément apporté au chapitre 6/Réseaux pour prendre en compte ou déplacer le réseau existant dans le cadre des aménagements	Personnes publiques associées > Syndicat des Eaux de la Montagne Noire
Dourgne	
Intégration d'une OAP sur la parcelle OC 931	Personnes publiques associées > DDT
Massaguel	
Ajustement de l'OAP de la «Plaine» suite à la réduction de la zone AU	Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
Suppression de l'OAP Bourg Sud	Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture
Ajustement de l'OAP sur le secteur du cimetière	Personnes publiques associées > DDT & Préfet
Puylaurens	
Ajout d'une OAP sur la zone AU située à l'ouest du secteur de l'OAP Prat Martels	
Maurens-Scopont	
Précision des principes de l'OAP sur le village pour limiter la minéralisation des espaces publics.	Personnes publiques associées > DDT
Ajustement de l'OAP sur le village pour ajuster le périmètre	Personnes publiques associées > DDT & Préfet

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

5 / Ajustements apportés à la pièce 5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Saint-Affrique-les-Montagnes	
• Ajustement de l'OAP n°152	• Enquête publique
Saint-Avit	
• Ajustement de l'OAP au Sud du village	• Enquête publique
Saïx	
• Intégration d'objectifs de mixité sociale sur certaines OAP : Longuegineste, rue des étangs, Les Paissieux, Fedevieille, Lorte-L Comainau, Bourdou	• Personnes publiques associées > DDT
• Ajustement de l'OAP sur la zone AU des Paissieux	• Personnes publiques associées > Chambre d'Agriculture & DDT • Enquête publique
• Ajustement de l'OAP chemin de la Serre	• Enquête publique
• Ajustement de l'OAP Rue des Etangs	• Enquête publique

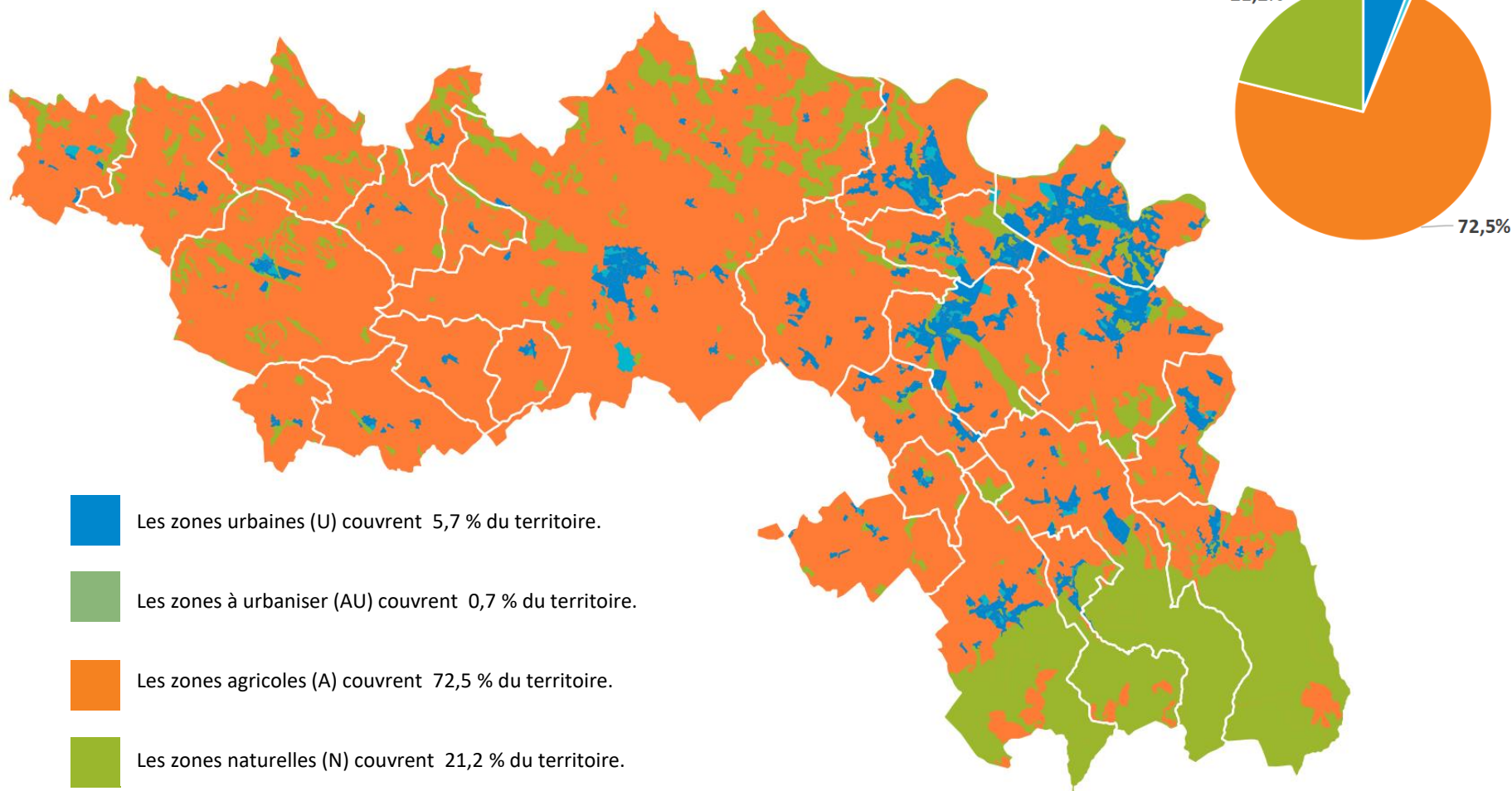
Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

5 / Ajustements apportés à la pièce 5/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajustement apporté	Origine de l'ajustement
Sémalens	
• Ajustement de l'OAP sur la zone AU des Arquiers	- Personnes publiques associées > DDT - Enquête publique
• Ajustement de l'OAP de la Nouairade	Personnes publiques associées > Sémalens
Soual	
• Représentation graphique des alignements à préserver dans l'OAP sur la zone de la Prade	Personnes publiques associées > DDT
• OAP n°215 : ajout d'une voirie entre les parcelles A376 et A378 donnant accès à la voie publique	Enquête publique
Viviers-les-Montagnes	
• Ajustement de l'OAP Chemin de Nore	Enquête publique

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

6 / Actualisation du zonage : vision d'ensemble et surfaces des zones



Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

6 / Actualisation du zonage : vision d'ensemble et surfaces des zones

	U	AU	AUO	AUE	AUER	AUL	AUT	AUX	AUX0	AUer	A	Ap	AT	AX	Aeq	N	Ncr	NH	NJ	NL	NT	Total
Aguts	19,7										925,8	18,8	1,0			17,3						982,5
Algans	6,1	1,1									1.187,0		0,7	0,5		248,8						1.444,3
Appelle	2,8	0,9									339,4					38,4		0,9				382,4
Bertre	10,9	0,6									320,3					82,2					0,2	414,1
Cambon-lès-Lavaur	21,0										1.072,1		1,0	1,0		118,8				1,8		1.215,7
Cambounet-sur-le-Sor	139,2	3,9					7,5	12,3	13,0	4,3	427,3	39,0		1,0	2,1	127,0						776,6
Cuq-Toulza	38,2	5,8	2,9					1,6			2.028,7			1,4	1,2	240,0					1,2	2.321,2
Dourgne	104,0	7,0	2,1					4,5			1.166,7					985,7						2.269,9
Escoussens	50,5	2,7									611,8					1.736,3						2.401,3
Lacroisille	9,0	0,7									616,4					44,6					1,4	672,1
Lagardiolle	18,7	3,9									960,3					37,3						1.020,2
Lescout	76,5	1,0									466,2	113,2	1,4	0,7		30,9			0,4			690,5
Massaguel	35,7	1,9									295,0					671,7					1,0	1.005,2
Maurens-Scopont	12,9	3,8	1,5				10,4		6,5		671,4	29,0		3,7		121,0					1,6	861,7
Mouzens	9,2										464,8			0,2		20,7						494,8
Puylaurens	212,7	13,6	5,6	3,3	3,1				23,7		6.569,9	194,3	0,2			1.176,5	0,8			2,3	2,3	8.208,2
Péchaudier	12,1										669,9					2,4						684,4
Saint-Affrique-les-Montagnes	68,8	4,5		2,4							659,0					55,3				1,0	1,6	792,6
Saint-Avit	17,1	3,1									393,7					63,7					1,0	478,6
Saint-Germain-des-Prés	68,4	3,9									1.572,4			0,5		72,7						1.717,8
Saint-Sernin-lès-Lavaur	14,0	0,8	1,0								403,5					8,1						427,4
Saïx	451,5	11,1	3,1			11,1				3,2	647,0	16,5				224,6						1.368,2
Soual	250,8	17,9	2,0					6,5			963,1			1,0		171,6						1.413,0
Sémalens	190,6	9,4	4,1							0,0	779,9					131,4			0,5			1.115,8
Verdalle	94,9	6,2									1.092,8					1.226,9						2.422,2
Viviers-lès-Montagnes	189,6	11,3		2,7							1.360,0	9,8				239,8					4,2	1.817,4
CC Sor Agout	2.124,7	115,0	22,2	8,4	3,1	11,1	17,8	24,9	43,2	7,5	26.664,4	420,7	4,3	10,0	3,3	7.893,5	0,8	0,9	0,9	5,1	15,9	37.397,9

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

7 / Actualisation du zonage : comparaison des surfaces entre arrêt et approbation

Au global, les équilibres globaux du projet de PLUi arrêté sont respectés dans le PLUi pour approbation puisque :

- Les zones urbaines ont augmenté de 27,3 ha
- Les zones à urbaniser ont diminué de 2,1 ha entre arrêt et approbation
- Les zones agricoles ont augmenté de 99 ha entre arrêt et approbation
- Les zones naturelles ont diminué de 101 ha entre arrêt et approbation

NB : Un différentiel de 27 ha existe dans le total des surfaces entre le total des surfaces entre l'arrêt et l'approbation. Cette différence est liée à la re-saisie du zonage au standard CNIG entre arrêt et approbation. Cela représente une marge d'erreur de 0,1 %.

	U	AU	AU0	AUX	AUE	AUL	AUER	AUX0	AUT
Surfaces PLUi arrêté en ha	2.097,4	128,1	23,1	25,1	8,4	11,1	12,3	43,2	0,0

	U	AU	AU0	AUX	AUE	AUL	AUER	AUX0	AUT
Surfaces PLUi approuvé en ha	2.124,7	115,0	22,2	24,9	8,4	11,1	10,6	43,2	17,8

	U	AU	AU0	AUX	AUE	AUL	AUER	AUX0	AUT
Différentiel arrêt / approbation	27,3	-13,0	-0,9	-0,2	0,0	0,0	-1,7	0,0	17,8

	A	Ap	AT	AER	Aeq	AX	N	NC	Ncr	NH	NJ	NE	ND	NER	NT	NL	Total
Surfaces PLUi arrêté en ha	26.595,8	379,7	6,8	3,5	4,6	13,5	7.319,9	43,6	4,7	1,9	12,2	33,6	2,6	425,0	150,1	24,3	37.370,4

	A	Ap	AT	AER	Aeq	AX	N	NC	Ncr	NH	NJ	NE	ND	NER	NT	NL	Total
Surfaces PLUi approuvé en ha	26.664	421	4,3	0,0	3,3	10,0	7.893,5	0,0	0,8	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	15,9	5,1	37.397,9

	A	Ap	AT	AER	Aeq	AX	N	NC	Ncr	NH	NJ	NE	ND	NER	NT	NL	Total
Différentiel arrêt / approbation	68,6	41,1	-2,5	-3,5	-1,3	-3,4	573,6	-43,6	-3,9	-1,0	-11,4	-33,6	-2,6	-425,0	-134,2	-19,3	27,5

Partie 6 : Choix d'ajustement du PLUi dans le dossier approuvé le 3 décembre 2019

8 / Comparaison entre le PLUi approuvé et les anciens documents d'urbanisme

Types de zones	Anciens documents		PLUi approuvé		Différence ancien/nouveau projet
Zones constructibles	Zones U / AU / NA / NB / ZC	2 632,5	Zones U	2 107,9	-259,9
			Zones AU	264,7	
Zones agricoles de production	Zones A / N-Ne-Nn Zones NC-NCi / ND-NDp Zones N / Zones NC	33 078,2	Zones A-AP	26 342,2	+ 1 111,1
Zones naturelles			Zones N	7 847	
Zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL)	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A hors précédentes)	773,4	Zones agricoles spécifiques (toutes les autres zones A)	17,7	-733,1
	Zones naturelles spécifiques (toutes les autres zones N hors précédentes)		Zones N spécifiques (toutes les autres zones N)	22,6	
TOTAL	36484,1		36588,2		+ 104

- Les zones U et AU ont diminué de 260 ha.
- Les zones Agricoles de production et les zones naturelles ont augmenté de 1 111 ha.
- Les zones agricoles et naturelles spécifiques (STECAL) ont diminué de 733 ha.

NB : la différence de superficie totale peut s'expliquer par la différence de méthode de saisie de zonage (CNIG dans le PLUi approuvé)



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 7

Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Partie 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Le présent chapitre aborde les indicateurs relatifs à l'évaluation des objectifs et dispositions du PLUi.

Concernant les indicateurs sur les thématiques liées à la biodiversité, ressources naturelles ou aux paysages et au patrimoine, se référer à l'évaluation environnementale.

Indicateurs de suivi	
Production de logements	■ Nombre de logements produits par commune (INSEE, SITADEL, FILOCOM, fichiers fonciers, suivi des permis de construire) ■ Nombre de logements produits par type (individuel, individuel mitoyen, collectif) ■ Nombre de logements locatifs et sociaux produits. ■ Nombre de subventions distribuées, de logements remis sur le marché et de conventionnement ■ Nombre de logements vacants (INSEE & FILOCOM)
Ouverture à l'urbanisation	■ Surfaces consommées à des fins urbaines par type (habitat, économie, ...), localisation et nature des espaces consommés ■ Superficie moyenne consommée par logement et par commune ■ Bilan de la mobilisation des capacités de densification et de mutation au sein des espaces bâtis ■ Bilan des dents creuses construites en zone urbaines (à partir du plan établi lors de l'élaboration du PLU avec évaluation de la superficie foncière mobilisée) et bilan des divisions parcellaires ayant entraîné des constructions nouvelles ■ Bilan des zones AU construites : superficie mobilisée, superficie disponible, densité construite relative au logement (nombre de logement/ha, surface de plancher/ha) ■ Respect des règles du PLU dans les opérations réalisées ■ Respect des principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Dynamique économique	■ Evolution du nombre d'emplois par commune ■ Evolution du nombre d'entreprise par commune et par secteur d'activités ■ Evolution du nombre de commerces ■ Bilan de la mobilisation des surfaces à vocation économique identifiées dans le PLU
Equipements & mobilités	■ Evolution du nombre d'équipements par commune et par type ■ Evolution des effectifs scolarisés ■ Evolution des mobilités domicile-travail et des modes de transports utilisés ■ Linéaires de cheminements doux (piétons/cycles) aménagés par commune. ■ Bilan des équipements réalisés en lien avec l'aménagement des zones à urbaniser : prolongement et renforcement de réseaux, linéaire de voirie, espaces publics, carrefour aménagé ...



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Partie 8

Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Le présent chapitre aborde les ajustements postérieurs au PLUi. Ils ont été intégrés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 qui a concerné différentes pièces du document.

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement écrit	
Panneaux photovoltaïques	La réglementation relative à la pose des panneaux solaires photovoltaïques recommande une pose en surimposition afin d'éviter les raccords de toiture et limiter la sinistralité. La pose en surimposition, si les dispositifs restent parallèles à la toiture, ont un impact paysager faible à nul.
Toiture en zone agricole	Les règles relatives aux toitures des bâtiments liés à l'exploitation agricole sont peu précises et ont un impact fort. Pour améliorer l'intégration de ces bâtiments dans le paysage et sensibiliser les porteurs de projet, il est envisagé d'intégrer des mesures prévues dans la « charte en matière d'urbanisme » de l'ADM du Tarn et de la Chambre d'Agriculture du Tarn.
Aspect bardage bois	La limitation de l'usage du bois dans la construction n'est pas souhaitable, ni d'un point de vue environnementale, ni d'un point de vue paysager (excepté dans les centres de village). Cette règle avait été définie pour limiter la construction de chalet de type savoyard, mais d'autres règles seront ajoutées pour éviter ces typologies constructions.
Couleurs	Les couleurs blanches et noires ont été interdites du fait de leur impact fort dans le paysage. Cependant, utilisées de manière ponctuelle sur des menuiseries, elles ont un impact très limité.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement écrit	
Élément ou architecture étrangère à la région	Les architectures ou éléments d'architectures traditionnels faisant références à une autre région ou un autre pays créés des anachronismes dans le paysage naturel et urbain et doivent être limités.
Stationnement	Les règles peu précises mènent à imposer un nombre de stationnement trop élevé par logements. Les précisions apportées prennent davantage en compte les usages du territoire.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les règles trop strictes pour les annexes et piscines et extensions mènent à des implantations incohérentes et une perte de l'esprit de la réglementation. Il est nécessaire d'assouplir les règles d'implantation pour les constructions de faible importance tout en conservant l'esprit de la réglementation.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles trop strictes pour les annexes et piscines et extensions mènent à des implantations incohérentes et une perte de l'esprit de la réglementation. Il est nécessaire d'assouplir les règles d'implantation pour les constructions de faible importance tout en conservant l'esprit de la réglementation.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement écrit	
Hauteurs	Pour une meilleure appréciation des limites de hauteurs il est nécessaire de préciser le statut des niveaux enterrés ou semi-enterrés.
Clôtures	Afin de prendre en compte les clôtures maçonnées déjà existantes dans la majeure partie de ces secteurs et permettre une plus grande pérennité des clôtures, il est préférable que les murs bahuts soient autorisés dans tous les secteurs.
Destination « hébergement »	Dans le cadre des projets en cours de développement sur ce site dont la maîtrise foncière est principalement publique, il est nécessaire d'y autoriser la sous-destination « Hébergement ».
Correction d'une erreur matérielle concernant les zones AU	La liste des différents types de zones AU présentes sur le plan de zonage n'ont pas été déclinés dans le règlement écrit et font clairement l'objet d'une erreur matérielle.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution	Surface impactée
Modifications apportées au zonage		
Création de six STECAL	Le PADD prévoit entre autres l'objectif suivant : Assoir le développement économique du territoire autour de ses filières structurantes et de nouveaux potentiels. Cet objectif est entre autres décliné de la manière suivante : • Valoriser le développement économique hors zones d'activités économiques • Développer des filières économiques innovantes en lien avec les spécificités économiques du territoire : santé/bien être en lien avec CEPHEID, Fabre et Sirius, agriculture et agro-alimentaire, bois autour notamment d'une valorisation énergie, éco-construction, tourisme, etc. • Développer l'emploi présentiel afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le desserrement de l'agglomération castraise • Maintenir et diversifier l'activité agricole (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.) et sylvicole	
1) Cambon lès Lavaur – La Borde	Délimitation d'une zone AX pour prendre en compte un projet de développement d'une activité économique du type centre de santé et bien être	0,11ha
2) Péchaudier – En Brignol	Délimitation d'une zone AX pour prendre en compte un projet de développement économique de paysagisme (implantation de hangars pour le matériel et les machines	0,6ha
3) Puylaurens – Lissertel	Délimitation d'une zone AX pour prendre en compte un projet de développement économique sur le site de Terre d'Avoine du groupe Pierre Fabre	0,76ha
4) Algans – Les Estapies	Délimitation d'une zone AT pour prendre en compte un projet de développement éco-touristique en lien avec la brasserie Garland (dans le cadre de la diversification de l'activité agricole)	0,75ha
5) Algans – En Rose	Augmentation de la surface d'une zone AT pour prendre en compte un projet de développement éco-touristique au sein d'un parc existant en favorisant une implantation optimale des unités touristiques	0,7ha -> 1,8ha

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution	Surface modifiée
Modifications apportées au zonage		
Modification à la marge du zonage	Il s'agit de prendre en compte des cas particuliers : ➤ permettre l'implantation de bâtiment liés et nécessaires à l'activité agricole (passage de N à A), ➤ répondre aux remarques d'une personne publique (passage A à N) ➤ prendre en compte des projets en cours ou à venir en ajustant les limites entre zone AU et zone U ➤ ajuster deux erreurs matérielles (passage de A à U et passage de A à AU0)	
1) Puylaurens – En Bardou	Classement en A d'un secteur classé en N afin de permettre l'implantation du logement d'un agriculteur à proximité de son siège d'exploitation si celui-ci est nécessaire à l'activité agricole.	1,4ha
2) Puylaurens – Teulandré		1ha
3) Sémalens – La Bouriette	Classement en U d'un secteur classé en AU afin de permettre la construction à court terme d'une résidence seniors. Ainsi cette opération, qui peut être desservie de façon indépendante, pourra être réalisée avant la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur. Le secteur détaché comprend également une micro-crèche construite avant l'approbation du PLUi.	0,45ha
4) Saint-Affrique-lès-Montagnes – Route de l'Enclos	Classement en U d'un secteur classé en AU afin de rendre plus opérationnelle la zone AU (limitation du nombre de propriétaire) et permettre le développement à plus court terme des parcelles concernées par la modification	0,11ha
5) Saix – Boussac	Ajustement de la limite entre zone U et AU afin de rendre plus opérationnelle la zone AU (limitation du nombre de propriétaire). Une partie de la zone AU constituée de fond de parcelle sera classé en U car difficilement mobilisable et une partie du secteur U sera intégré à la zone AU car faisant partie d'une parcelle non bâtie déjà intégrée en partie à la zone AU.	0,17ha ; 0,09ha

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution	Surface impactée
Modifications apportées au zonage		
Modification à la marge du zonage	Il s'agit de prendre en compte des cas particuliers : ➤ permettre l'implantation de bâtiment liés et nécessaires à l'activité agricole (passage de N à A), ➤ répondre aux remarques d'une personne publique (passage A à N) ➤ prendre en compte des projets en cours ou à venir en ajustant les limites entre zone AU et zone U ➤ ajuster deux erreurs matérielles (passage de A à U et passage de A à AU0)	
6) Maurens-Scopont – le Village	<i>Rectification d'une erreur matérielle. Suite au refus de dérogation au principe d'urbanisation limité en l'absence de SCOT (article L.142-5 du code de l'urbanisme) relative à l'extension de la zone AU du cœur de village de Maurens-Scopont, une zone interstitielle en A est apparue entre la zone AU et AU0. Elle sera classée en AU0.</i>	0,12ha
7) Appelle – le Plô	<i>Déplacement d'un « élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » mal localisé. Il s'agit d'une mare à protéger.</i>	
8) Soual – rue de la Licharié	<i>Le nom de l'emplacement réservé est erroné sur le plan et dans le tableau. Le numéro de l'emplacement est le 24, le descriptif cite le nom de la voie à élargir et ne laisse donc pas de doute sur la localisation, le nom en revanche est identique à celui d'un autre emplacement : SOU11</i>	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au zonage	
Ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination	Identification de 6 nouveaux bâtiments éligibles au changement de destination pour permettre le maintien et la réutilisation du patrimoine architectural rural et lutter contre les friches. Ces nouveaux bâtiments respectent les critères définis lors de l'élaboration du PLUi : • 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...)
1) Appelle – Métairie Neuve	<i>Les changements de destination portent sur le hangar d'une ancienne ferme ainsi qu'une dépendance. La transformation permettra la création de bureaux en prolongement de l'habitation existante ainsi que de garages dans la dépendance</i>
2) Appelle – Métairie Neuve	
3) Lagardiolle – La Baquette	<i>Le changement de destination porte sur la dépendance d'une ancienne ferme. La transformation permettra la création d'un logement</i>
4) Péchaudier – En Vialan	<i>Le changement de destination porte sur la dépendance d'une ancienne ferme. La transformation permettra la création d'un atelier/entrepôt pour un artisan (charpentier).</i>
5) Saint-Germain-des-Prés – En Crambade	<i>Le changement de destination porte sur un ancien corps de ferme. La transformation permettra la création d'un espace de réception à la place du logement et d'un logement à la place de la dépendance.</i>
6) Saix – La Gascarié	<i>Le changement de destination porte sur une ancienne manufacture. La transformation permettra la création d'un logement.</i>
Suppression de la possibilité de changement de destination pour un bâtiment à Lagardiolle (En Bougi)	Le changement de destination existant pourrait porter atteinte à l'activité d'élevage mitoyenne, il sera donc supprimé.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Rectification d'erreurs d'écriture et d'oublis manifestes	
Cambounet-sur-le-Sor – La Plaine : Duplication d'une partie des planches dédiées à Soual dans la partie des règles graphiques dédiées à Cambounet-sur-le-Sor pour le secteur de la Plaine à cheval entre les deux communes	Les règles graphiques du secteur « La Plaine » ne sont visibles que sur les plans relatifs à la commune de Soual. Pour faciliter la lecture, des règles graphiques dédiées au secteur seront réalisées.
Dourgne – Village : Définition d'une règle graphique relative à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour un secteur au centre du village (secteur cerné de rouge sur le plan ci-dessous). Implantations par rapport aux voies et emprises publiques : Par rapport aux voies et emprises publiques les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes : alignement ou retrait maximal de 5m.	Le secteur du village de Dourgne en zone U est couverts par des règles graphiques excepté pour une partie concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Lagardiolle – Village : définition d'une règle graphique relative à la hauteur maximale pour deux secteurs en prolongement du village. Hauteurs maximales : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m / R+1 pour la zone cernée de rouge sur le plan ci-dessous	Le secteur du village de Lagardiolle en zone U est couverts par des règles graphiques excepté pour une partie concernant les hauteurs maximales autorisées. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Puylaurens – La Pastre : Changement du titre, le secteur de « la Pastre » est identifié sur la commune de Sémalens or il se situe sur la commune de Puylaurens	Erreur manifeste d'écriture

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Rectification d'erreurs d'écriture et d'oublis manifestes	
Saint Germain-des-Prés – Las Costes : Définition de règles graphiques pour le secteur Las Costes (profil urbain, coefficient d'emprise au sol, hauteurs maximales, implantations par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives)	Le secteur de Las Costes a été classé en zone U suite à l'enquête publique mais les règles graphiques n'ont pas été définies. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Saïx – Lacal/Le Vacan : Duplication d'une partie des planches dédiées à Viviers-lès-Montagnes dans la partie des règles graphiques dédiées à Saïx pour le secteur de Lacal/Le Vacan à cheval entre les deux communes	Les règles graphiques du secteur « Lacal/Le Vacan » ne sont visibles que sur les plans relatifs à la commune de Viviers-lès-Montagnes. Pour faciliter la lecture, des règles graphiques dédiées au secteur seront réalisées pour la commune de Saïx
Sémalens – Les Arquîès et Eglise : définition d'une règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le secteur des Arquîès et de l'église. Par rapport aux limites séparatives les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes : une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)	Les secteurs des Arquîès et de l'église à Sémalens sont classés en zone U et couverts par des règles graphiques excepté pour une partie concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Sémalens – Eglise : Suppression des règles graphiques relatives à une zone N pour le secteur de l'église (secteur cerné de rouge sur le plan ci-dessous).	Un secteur à proximité de l'Eglise de Sémalens est classé en zone N et est couvert par des règles graphiques destinées à encadrer les constructions en zone U. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Les règles graphiques seront donc supprimées dans ce secteur ou c'est le règlement écrit de la zone N qui s'applique.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Rectification d'erreurs d'écriture et d'oublis manifestes	
Sémalens – En Puginier : Définition d'une règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le secteur d'En Puginier. Par rapport aux limites séparatives les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes : une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)	Le secteur d'en Puginier à Sémalens classé en zone U est couvert par des règles graphiques excepté pour une partie concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Soual – le Ségarès : Duplication d'une partie des planches dédiées à Lescout dans la partie des règles graphiques dédiées à Soual pour le secteur de Le Ségarès à cheval entre les deux communes	Les règles graphiques du secteur « le Ségarès » ne sont visibles que sur les plans relatifs à la commune de Lescout. Pour faciliter la lecture, des règles graphiques dédiées au secteur seront réalisées pour la commune de Soual.
Verdalle – En Barthe : Duplication d'une partie des planches dédiées à Escoussens dans la partie des règles graphiques dédiées à Verdalle pour le secteur d'En Barthe à cheval entre les deux communes	Les règles graphiques du secteur « En Barthe » ne sont visibles que sur les plans relatifs à la commune d'Escoussens. Pour faciliter la lecture, des règles graphiques dédiées au secteur seront réalisées pour la commune de Verdalle
Verdalle – En Barthe : définition d'une règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le secteur d'En Barthe. Par rapport aux limites séparatives les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes : une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)	Le secteur d'en Barthe à Verdalle classé en zone U est couvert par des règles graphiques excepté pour une partie concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.
Viviers-lès-Montagnes – Le Terme : Définition d'une règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le secteur le Terme. Par rapport aux limites séparatives les constructions seront implantées selon les dispositions suivantes : une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi)	Le secteur le Terme à Viviers-lès-Montagnes classé en zone U est couvert par des règles graphiques excepté pour une partie concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il s'agit d'une erreur matérielle manifeste. Des secteurs de typologie identique à celui-ci ont permis de définir des règles graphiques cohérentes avec le reste du PLUi.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Amélioration de la prise en compte des formes urbaines existantes : Modification de certaines règles graphiques	
Escoussens – Avenue du Bernazobre : Classement du nord-ouest de l'avenue du Bernazobre dans le profil urbain « extension des centres villes et villages ».	L'avenue du Bernazobre est bordée par des bâtiments d'activité des années 70 et se trouve séparée du village ancien par une zone non bâtie constituée de jardins.
Lescout – La Borie Haute : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le hameau de la Borie Haute de « au moins une limite séparative » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Les constructions du hameau de la Borie Haute ne sont pas nécessairement implantées en limite séparative, par conséquent, il n'est pas souhaitable d'imposer l'implantation en limite séparative pour les nouvelles constructions.
Lescout – En Saissac : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le hameau d'En Saissac de « au moins une limite séparative » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Les constructions du hameau d'En Saissac ne sont pas nécessairement implantées en limite séparative, par conséquent, il n'est pas souhaitable d'imposer l'implantation en limite séparative pour les nouvelles constructions.
Lescout – La Licharié : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour un secteur autour du hameau de la Licharié de « au moins une limite séparative » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour respecter les formes urbaines et paysagères, il ne paraît pas justifié d'imposer une implantation en limite séparative pour les terrains libres autour du hameau

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Amélioration de la prise en compte des formes urbaines existantes : Modification de certaines règles graphiques	
Lescout – La Carlarié : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le hameau de la Carlarié de « au moins une limite séparative » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Les constructions du hameau de la Carlarié ne sont pas nécessairement implantées en limite séparative, par conséquent, il n'est pas souhaitable d'imposer l'implantation en limite séparative pour les nouvelles constructions.
Lescout – Le Moussoula : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives pour le hameau du Moussoula de « au moins une limite séparative » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Les constructions du hameau du Moussoula ne sont pas nécessairement implantées en limite séparative, par conséquent, il n'est pas souhaitable d'imposer l'implantation en limite séparative pour les nouvelles constructions.
Lescout – Le Moussoula : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour des terrains en prolongement du hameau du Moussoula de « alignement ou retrait maximal de 5m » à « retrait compris entre 5m et 20m ».	Pour respecter les formes urbaines et paysagères, il ne paraît pas justifié d'imposer une implantation à proximité immédiate des voies pour certains terrains libres ou faiblement bâtis autour du hameau

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Cambon-lès-Lavaur – Village : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Cambounet-sur-le-Sor – En Toulze : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Cambounet-sur-le-Sor – La Plaine : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Cuq-Toulza – Village : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Dourgne – Village : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Dourgne – Avenue du 19 mars 1962 : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Lescout – Moulin des Rouch : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Lescout – le Ségarès : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Maurens-Scopont – Esclauzolles : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Maurens-Scopont – Vira Solelh : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Mouzens – En Bonnet : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Puylaurens – Le Cazerot : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Puylaurens – Village : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Saint Affrique-lès-Montagnes – Les Planes : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Saint Germain-des-Prés – Les Rives : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Saint Germain-des-Prés – Malacam : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Saïx : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Saïx – Le Rigourdel : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Sémalens : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Soual : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées au règlement graphique	
Secteurs dédiés à l'activité économique : Modification des règles graphiques d'implantation pour permettre la densification	
Verdalle – la Rivière du Sant : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	Pour lutter contre l'artificialisation des sols, permettre une densification et prendre en compte des formes urbaines existante, il paraît intéressant de permettre l'implantation en limite parcellaire dans les secteurs avec un profil urbain « économique ».
Verdalle – En Cabosse : Changement de la règle graphique relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives de « retrait minimum de 5m » à « une limite séparative ou en retrait (3m mini-10m maxi) ».	
Permettre la densification d'un secteur stratégique pour le développement du logement social : Modification de la règle graphique relative aux hauteurs	
Saïx – Lorte : Modification de la règle graphique « hauteurs maximales », classement d'un secteur de « 7m / R+1 » à « 10m / R+2 » Compatibilité avec la procédure de modification simplifiée : permettre une hauteur de R+2 pour les logements plutôt que R+1 revient à augmenter les capacités d'accueil du site d'un tiers (environ 33%). Conformément à l'article L.151-28 alinéa 2°, lors d'une procédure de modification simplifiée, il peut y a voir une majoration des droit à bâtir jusqu'à 50% pour la réalisation de logements locatifs sociaux. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le même secteur prévoit qu'il soit dédié à 100% à du logement locatif social.	Ensemble de parcelles propriété communale identifié pour le développement de logements sociaux collectifs. La parcelle étant en pente au pied d'une colline, la création d'un niveau supplémentaire n'aura pas ou peu d'impact paysager.

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux annexes	
<i>Les communes de Péchaudier et de Saint Avit ont délibéré sur le taux et les conditions d'application de la taxe d'aménagement sur le périmètre communal. Les délibérations précédentes annexées au PLUi sont remplacées.</i>	
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Rendre le périmètre des OAP plus opérationnel et prendre en compte des projets en cours	
Saint-Affrique-lès-Montagnes – L'Enclos : Réduction du périmètre de l'OAP	<i>L'OAP est ajustée à la modification du périmètre d'une zone AU (cf. modification du zonage). L'objectif est de limiter le nombre de propriétaires et de permettre le développement à plus court terme des parcelles concernées par la modification</i>
Saïx – Lorte / Le Caminau : Ajustement du périmètre de l'OAP et suppression du « secteur de mixité sociale » afin que l'application du coefficient de mixité sociale se fasse sur l'ensemble de l'OAP (secteur A et secteur B).	<i>L'OAP est ajustée à la modification du périmètre d'une zone AU (cf. modification du zonage). L'objectif est de limiter le nombre de propriétaires. Afin de garantir la création de logements sociaux sur la commune, le coefficient de mixité sociale sera appliqué sur les 2 secteurs de l'OAP.</i>
Sémalens – La Bouriette : Réduction du périmètre de l'OAP	<i>L'OAP est ajustée à la modification du périmètre d'une zone AU (cf. modification du zonage). L'objectif est de pouvoir réaliser une résidence senior en amont de la réalisation du lotissement.</i>

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Encourager le développement du logement social sur la commune de Saix en modulant et précisant le taux de mixité social des OAP et en créant une nouvelle OAP sur une zone U	
Saix – OAP « Longuegineste » : Augmentation du taux de mixité social à 40%, précision qu'il s'agit d'un taux minimum de logements locatifs sociaux et précision d'un nombre minimum de logements sociaux attendus.	Depuis le 1er janvier 2019, la commune de Saix a intégré le dispositif dit « SRU » imposant 20% de logements locatifs sociaux sur la commune (L.302-5 du code de la construction et de l'habitation). La commune comptabilisant environ 4% de logements locatifs sociaux actuellement, un effort important est à produire en la matière pendant les prochaines années. Pour ce faire, il est envisagé de moduler et préciser les taux de mixité sociale attendus dans les OAP et de créer une OAP sur un terrain communal destiné à accueillir le développement d'un programme de logements locatifs sociaux. Les secteurs les plus stratégiques et les mieux desservis auront un taux de 40% minimum, les secteurs moins bien desservis et/ou plus éloignés des services auront un taux de 30%, et les secteurs de petites tailles n'auront pas de taux de mixité social imposé.
Saix – OAP « Rue des Etangs » : Précision qu'il s'agit d'un taux minimum de logements locatifs sociaux et précision d'un nombre minimum de logements sociaux attendus.	
Saix – OAP « Les Paissieux » : Précision qu'il s'agit d'un taux minimum de logements locatifs sociaux et précision d'un nombre minimum de logements sociaux attendus.	
Saix – OAP « Fedevieille » : Suppression du taux de mixité social	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Encourager le développement du logement social sur la commune de Saix en modulant et précisant le taux de mixité social des OAP et en créant une nouvelle OAP sur une zone U	
Saix – OAP « Lorte - Le Caminau » : Augmentation du taux de mixité social à 40%, précision qu'il s'agit d'un taux minimum de logements locatifs sociaux et précision d'un nombre minimum de logements sociaux attendus par secteur.	Depuis le 1er janvier 2019, la commune de Saix a intégré le dispositif dit « SRU » imposant 20% de logements locatifs sociaux sur la commune (L.302-5 du code de la construction et de l'habitation). La commune comptabilisant environ 4% de logements locatifs sociaux actuellement, un effort important est à produire en la matière pendant les prochaines années.
Saix – OAP « Bourdou » : Précision qu'il s'agit d'un taux minimum de logements locatifs sociaux et précision d'un nombre minimum de logements sociaux attendus par secteur.	Pour ce faire, il est envisagé de moduler et préciser les taux de mixité sociale attendus dans les OAP et de créer une OAP sur un terrain communal destiné à accueillir le développement d'un programme de logements locatifs sociaux. Les secteurs les plus stratégiques et les mieux desservis auront un taux de 40% minimum, les secteurs moins bien desservis et/ou plus éloignés des services auront un taux de 30%, et les secteurs de petites tailles n'auront pas de taux de mixité social imposé.
Saix – OAP « Les Martinels » : création d'une OAP sur les parcelles AP344, AP346, AP358, AP360	

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Rectification des titres et numéros de plusieurs OAP	
<i>De nombreuses OAP comporte des erreurs de titre. Cela n'a pas d'impact réglementaire, cependant pour une meilleure identification des secteurs et une meilleure lisibilité du document, il paraît important de rectifier les erreurs.</i>	

Page	Commune	N° d'OAP	Titre avant modification	Titre modifié
26	Algans	21	Borie Haute	Village
40	Bertre	41	Ramières Bas	Ramières Bas - Magne
48	Cambounet-sur-le-S.	52	Pas de titre	Saint Jean
60-65	Cambounet-sur-le-S.	55	Pas de titre	Lavergne
78	Cambounet-sur-le-S.	194	Zone touristique	Secteur des étangs
84	Cuq-Toulza	62	Pas de titre	La Peyrade
90	Cuq-Toulza	63	Pas de titre	Le Girou - Eglise
121-126	Dourgne	76	Pas de titre	En Galis
146	Escoussens	83	Pas de titre	Bel Air
173	Lescout	111	Pas de titre	Bourg
199	Maurens-Scopont	194	Zone touristique	Domaine de Combe-Ramond
214-218	Puylaurens	142	L'Horte – Prat Martels	Prat Martels
225	Puylaurens	145	Pas de titre	Cimetière
237	Puylaurens	147	Pas de titre	Le Girou
243	Puylaurens	148	L'Horte – Prat Martels	L'Horte
244-248	Puylaurens	148	Avenue de Revel	L'Horte
250	St-Affrique-lès-M.	151	Pas de titre	Centre Bourg
262	St-Affrique-lès-M.	152	Le Ségala	Le Ségala-équipement
275	St-Germain-des-P.	171	Village	La Bonnetie
282	St-Sernin-les-L.	181	La Rivière	Borie Grande

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Rectification des titres et numéros de plusieurs OAP	
<i>De nombreuses OAP comporte des erreurs de titre. Cela n'a pas d'impact réglementaire, cependant pour une meilleure identification des secteurs et une meilleure lisibilité du document, il paraît important de rectifier les erreurs.</i>	

Page	Commune	N° d'OAP	Titre avant modification	Titre modifié
283-287	St-Sernin-les-L.	181	Saint Sernin	Borie Grande
289	Saïx	191	<i>Pas de titre</i>	Longuegineste
295	Saïx	192	<i>Pas de titre</i>	Chemin de Saneles
314-318	Saïx	196	Fedevieille – Les Moulins	Fedevieille
320-324	Saïx	197	Lorte – Caminau – Champs Lys	Lorte – Le Caminau
325	Saïx	198	<i>Pas de titre</i>	Bourdou
337	Saïx	194	<i>Pas de titre</i>	Mercadel Bas – secteur équipements loisirs
343	Sémalens	201	<i>Pas de titre</i>	Rieu Sonnier
375-379	Soual	213	Croix d'En Bru - Ricard	Commejarié
380	Soual	215	<i>Pas de titre</i>	L'Estep
386	Soual	216	<i>Pas de titre</i>	Santou
387-391	Soual	216	Croix d'En Bru - Ricard	Santou
392	Soual	217	<i>Pas de titre</i>	Soulet
398	Soual	218	<i>Pas de titre</i>	Chemin de l'Estep - Est
417	Verdalle	222	Combeles	Combeles - Lauzerdié
430	Viviers-les-M.	233	<i>Pas de titre</i>	Bourg Nord
442	Viviers-les-M.	235	Peyre Ficade	Peyre Ficade 2
459	Viviers-les-M.	232	<i>Pas de titre</i>	Fonségur

Partie 8 : Ajustements du PLUi postérieurs à l'approbation

Objet de la modification	Justification de l'évolution
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Rectification des titres et numéros de plusieurs OAP	
<i>3 numéros d'OAP comportent des erreurs (numéro similaire entre plusieurs OAP). Pour améliorer la lecture, les numéros d'OAP suivant seront modifiés.</i>	

Page	Commune	Titre	N° d'OAP avant modification	N° d'OAP modifié
48	Saint Jean	Saint Jean	52	53
78	Cambounet-sur-le-S.	Secteur des étangs	194	56
199	Maurens-Scopont	Domaine de Combe-Ramond	194	131