Monts d'Alban et Villefranchois

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 23 décembre 2019

Applicable le 1er février 2020

Modification simplifiée n°1

Notice de présentation de la modification simplifiée

Document approuvé par le Conseil Communautaire le 11 février 2021

TABLE DES MATIERES

Introduction

A. Justification du choix de la procédure

B. Déroulement de la procédure de modification simplifiée d'un PLU

Partie 1 – Exposé des motifs

Partie 2 – Modifications apportées

A. Rectification d'erreurs matérielles

A.1. Suppression d'un changement de destination

A.1.1. Justification de la modification

A.1.2. Ajustements apportés au rapport de présentation

A.1.3. Ajustements apportés au règlement graphique

A.2. Modification d'un emplacement réservé

A.2.1. Justification de la modification

A.2.2. Ajustements apportés au règlement graphique

B. Identification de nouveaux changements de destination

B.1. Justification de la modification

B.2. Ajustements apportés au rapport de présentation

B.3. Ajustements apportés au règlement graphique

C. Identification des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

C.1. Justification de la modification

C.2. Ajustements apportés au rapport de présentation (diagnostic + justification des choix)

C.2.1 Extrait du diagnostic partagé du territoire – Partie C – Cadre architectural – page 11

C.2.2 Modifications à apporter au diagnostic partagé du territoire – Partie C – Cadre architectural – page 11

C.2.3 Modifications à apporter au rapport de présentation – Justification et explication des choix du PLUi

C.3. Ajustements apportés au règlement graphique

C.4. Ajustements apportés au règlement écrit

C.4.1. Extrait du règlement écrit – Dispositions générales – 16/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

C.4.2. Modifications à apporter au règlement écrit - Dispositions générales – 16/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

INTRODUCTION

A. Justification du choix de la procédure

Rappel du cadre fixé par le code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (Art. L.153-31), un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision pour :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (Art. L.153-41), un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification de droit commun pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme (PLU tenant lieu de PLH pour prise en compte de toute nouvelle disposition applicable sur les commune du territoire).

En dehors de ces cas, la modification du PLU peut être effectuée par une procédure simplifiée pour :

- Majorer des droits à construire dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- Rectifier une erreur matérielle ;
- Diminuer ou supprimer un emplacement réservé ;
- Supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Le choix de la procédure

La Communauté de Communes souhaite procéder à des évolutions du règlement graphique du PLUi pour :

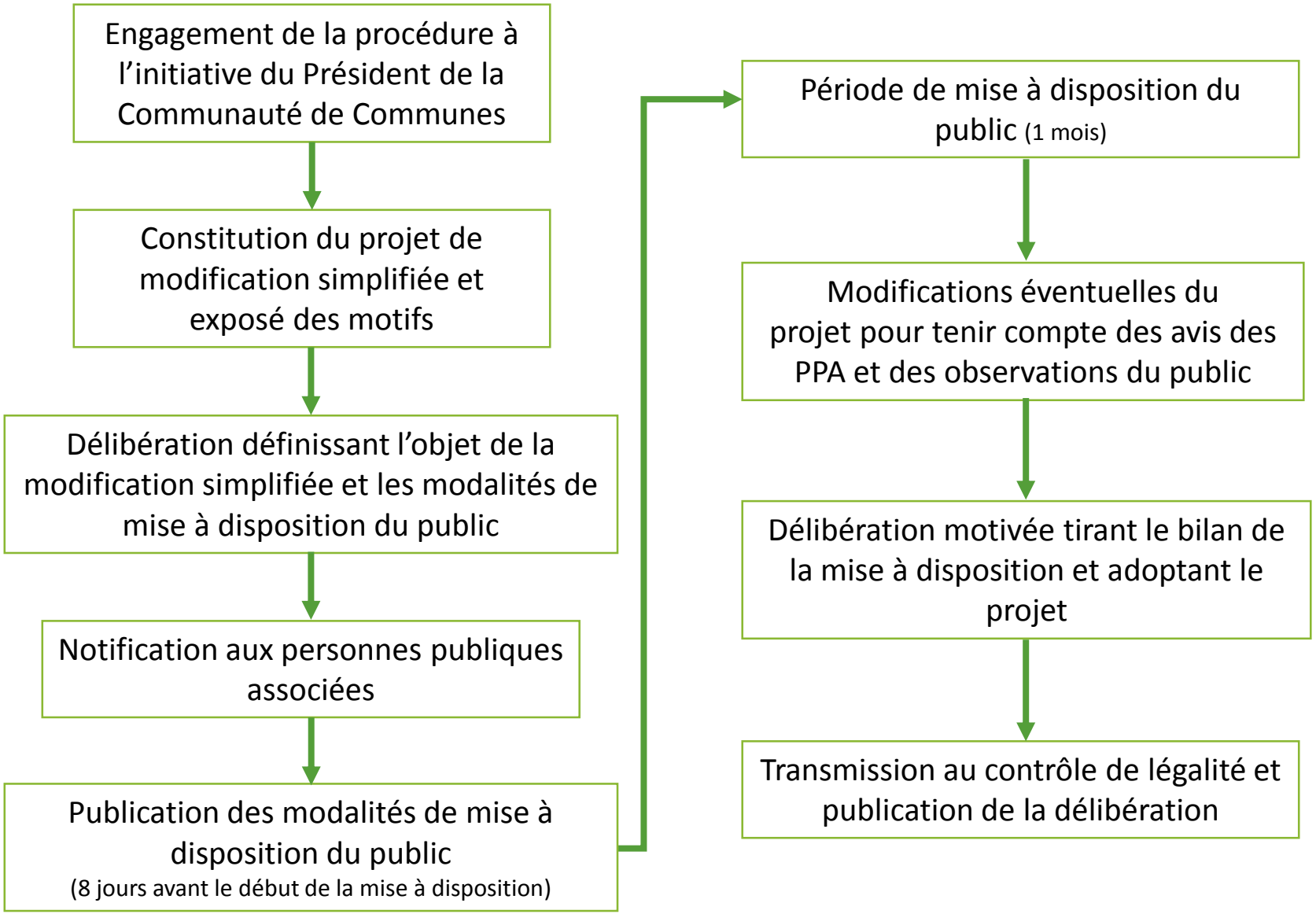
- Rectifier des erreurs matérielles : supprimer un changement de destination et modifier un emplacement réservé,
- Identifier des changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles situés en zone A et/ou N,
- Identifier des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions souhaitées visent donc une adaptation du dispositif règlementaire par un ajustement du règlement écrit, du règlement graphique et du rapport de présentation.

Aussi, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-5,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

B. Déroulement de la procédure de modification simplifiée d'un PLU



PARTIE 1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois (CCMAV) a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 23 décembre 2019. Le document est entré en vigueur le 1er février 2020.

Afin de répondre aux besoins d'évolution du document d'urbanisme, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Suite à une demande de la commune de Bellegarde-Marsal, il y a lieu de modifier l'emplacement réservé n°25 situé au lieu-dit Le Tour/Le Truel mentionné au titre d'aménagement d'accès et de voirie. Cette hypothèse de travail avait été présentée par le CAUE pour un avant-projet de lotissement qui n'a jamais été réalisé, cet emplacement réservé reste car il est nécessaire pour structurer l'aménagement de ce secteur, en revanche il faut le déplacer car il est aujourd'hui à cheval sur une maison d'habitation.

De plus, certains changements de destination n'ont pas été positionnés sur des bâtiments pertinents, il est donc nécessaire de rectifier ces éléments.

Par ailleurs, la Communauté de Communes est sollicitée depuis plusieurs mois par des familles souhaitant rénover d'anciens bâtiments agricoles (granges, dépendances) pour y habiter ou développer des activités économiques de gîte, maison/table d'hôte. Les disponibilités immobilières et foncières étant limitées sur le territoire, la rénovation du bâti ancien est une opportunité de revitalisation des petits hameaux par l'accueil de nouveaux ménages ou le développement d'activités artisanales par exemple.

Dans le cadre de la modification simplifiée de son document d'urbanisme, la CCMAV souhaite par ailleurs identifier les moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, afin d'assurer la protection immédiate et à long terme de ce patrimoine bâti. Elle a été sollicitée à ce sujet par trois propriétaires d'ouvrages de ce type.

En conclusion, la Communauté de Communes souhaite procéder à des évolutions du PLUi pour :

- Rectifier des erreurs matérielles : supprimer un changement de destination et modifier un emplacement réservé,
- Identifier des changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles situés en zone A,
- Identifier des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

La modification simplifiée vise donc

- une adaptation du dispositif règlementaire par un ajustement du règlement écrit et du règlement graphique
- Un ajustement du rapport de présentation.

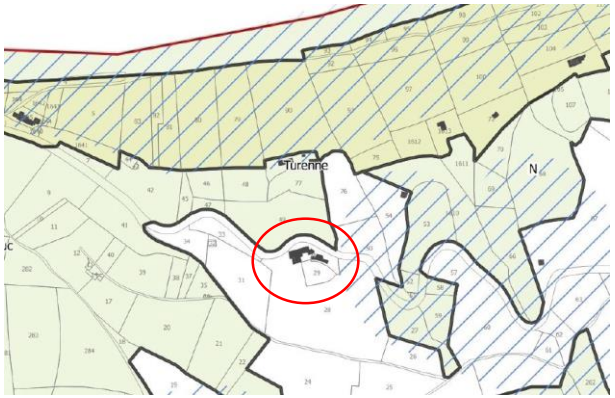
A. Rectification d'erreurs matérielles

A.1 Suppression d'un changement de destination

A.1.1 Justification de la modification

La totalité des bâtiments situés au hameau La Cabane de Turenne sur la commune de Curvalle a été identifié comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique du PLUi approuvé. Cette mention sera supprimée, les bâtiments étant actuellement occupés et utilisés, pour une grande partie déjà à des fins d'habitation.

Par ailleurs, le changement de destination n'était pas mentionné sur le règlement graphique du PLUi arrêté. Il s'agit par conséquent d'une erreur de report.



Extrait du règlement graphique du PLUi arrêté

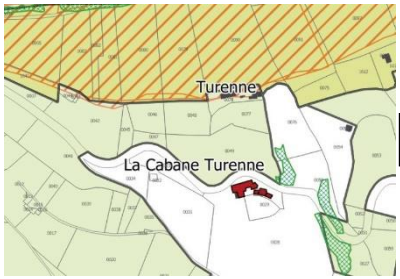
A.1.2 Ajustements apportés au rapport de présentation

Les différents bâtiments du hameau La Cabane de Turenne seront supprimés de l'inventaire identifiant les bâtiments pouvant changer de destination présent dans le rapport de présentation.

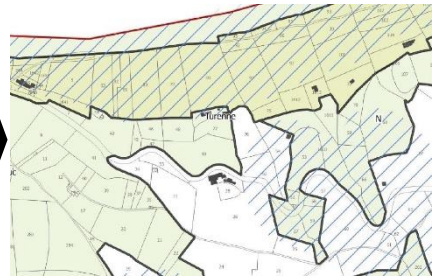
Curvalle – B30
Habitation, dépendances, bâtiments agricoles

A.1.3 Ajustements apportés au règlement graphique

Les changements de destination identifiés ci-dessus seront supprimés du règlement graphique, les différents bâtiments concernés ne seront plus mentionnés en rouge.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

A.2 Modification d'un emplacement réservé

A.2.1 Justification de la modification

L'emplacement réservé n°25 initialement mentionné pour un projet d'aménagement d'accès et de voirie (cf. image ci-dessous) doit être modifié.

En effet, il a été positionné pour un avant-projet de lotissement qui n'a jamais été réalisé et qui est aujourd'hui abandonné. Par ailleurs, il a été positionné sur les mauvaises parcelles, car actuellement à cheval sur une habitation.

Toutefois, l'emplacement réservé doit être maintenu afin de structurer et d'organiser l'aménagement futur de ce secteur situé en zone U3. Il doit concerner, pour partie, les parcelles B722, B1093, B1094 et B1076 au lieu des parcelles B723, B720 et B719.

Emplacement réservé n°25 tel que représenté sur règlement graphique du PLUi approuvé

A.2.2 Ajustements apportés au règlement graphique

Après rectification, l'emplacement réservé sera représenté sur le règlement graphique comme suivant :

Représentation graphique de l'emplacement réservé n°25 après modification

Aucune modification n'est apportée dans le tableau qui est en cartouche du règlement graphique, l'objet, le numéro et le bénéficiaire ne changeant pas.

B. Identification de nouveaux changements de destination

B.1 Justification de la modification

Le PLUi à travers l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination vise à créer les conditions de la pérennité du patrimoine bâti commun et contribuer à une gestion économe de l'espace.

De nouveaux changements de destination ont été identifiés afin de répondre à la demande des usagers et de permettre la réalisation de leurs projets (habitation ou création d'activité économique, gîtes).

Par ailleurs, certains changements de destination ont fait l'objet d'erreurs de retranscription entre les documents de travail et le document approuvé, ce qui explique un nombre important de bâtiments identifiés sur certaines communes (notamment Mont-Roc et Rayssac identifiés en suivant).

Ces possibilités de changements de destination sont aussi une manière de permettre la redynamisation de hameaux aujourd'hui désertés, avec l'arrivée de nouvelles familles ou le développement d'activités économique (gîte, artisan, etc..).

Ces nouveaux bâtiments répondent aux différents critères identifiés dans le rapport de présentation, soit :

- Que le changement de destination ne nécessite pas de renforcement des réseaux (= le bâtiment doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et une voie carrossable),
- Que le changement de destination ne soit pas un bâtiment en ruine (définition de ruine définie selon l'arrêt du 17 décembre 2007 - requête 05BX01811 - de la cours administrative de Bordeaux qui précise qu'un bâtiment présente un caractère de ruine lorsque le cinquième des murs porteurs et la moitié de la toiture sont détruits),
- Que le changement de destination ne soit pas isolé au milieu d'espaces agricoles (hormis si intérêt patrimonial avéré),
- Que le changement de destination n'entraîne pas de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Ces critères étant cumulatifs, pour être identifié, le bâtiment doit répondre à l'ensemble des points évoqués ci-dessus.

Les critères de desserte en réseaux des bâtiments, de leur état et de leur situation ont été évalués en concertation avec les élus communaux.

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Les changements de destination identifiés en suivant seront ajoutés à l'état des lieux du rapport de présentation et identifiés sur le règlement graphique, les bâtiments concernés seront mentionnés en rouge.

Communes	Nombre
Bellegarde-Marsal	+4
Curvalle	+2
Le Fraysse	+2
Mont-Roc	+9
Mouzieys-Teulet	+3
Rayssac	+6
Teillet	+2
Total	**+28**

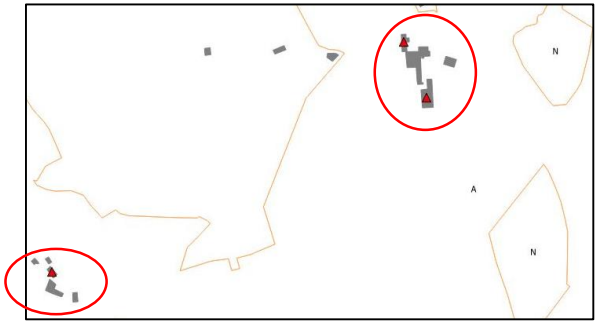
Le PLUi identifie les bâtiments susceptibles de changer de destination. Comme le mentionne l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ils sont soumis, en zone A à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone N à l'avis conforme de la CDNPS.

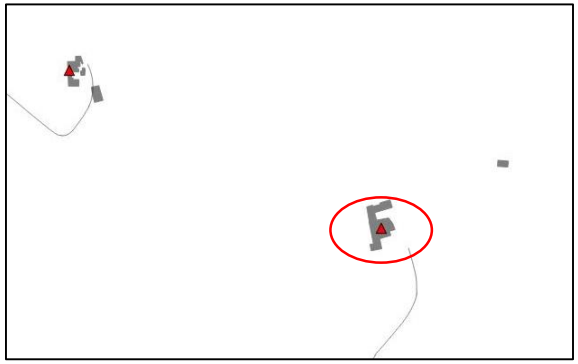
En amont de chacun des projets, un conseil approfondi est apporté par les communes et la Communauté de Communes aux administrés qui souhaitent réaliser un changement de destination.

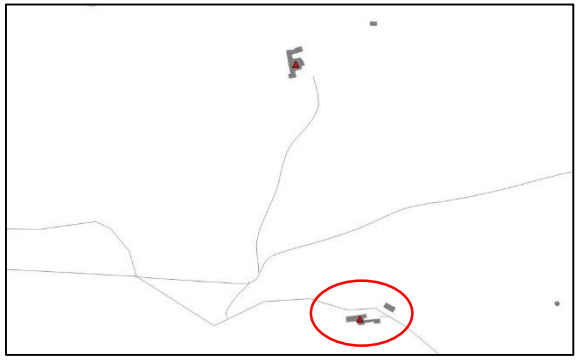
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Illustrations des erreurs de retranscriptions entre le document de travail et le document approuvé

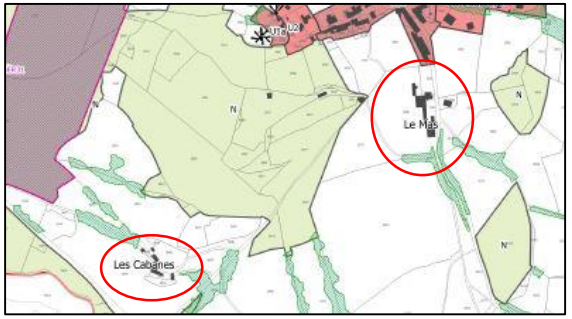
Extraits du document de travail des corrections entre arrêt et approbation en date du 13 novembre 2019

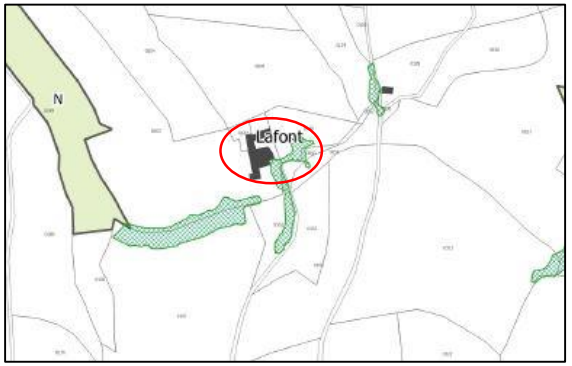


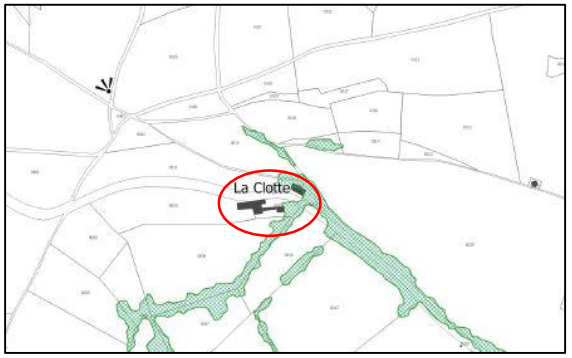




Extraits du règlement graphique de la commune de Mont-Roc - Document approuvé le 23 décembre 2019







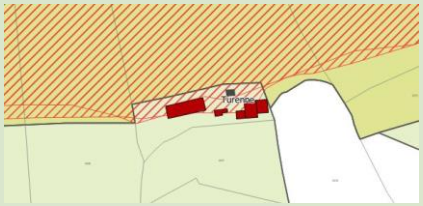
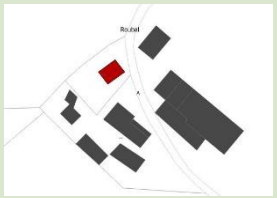
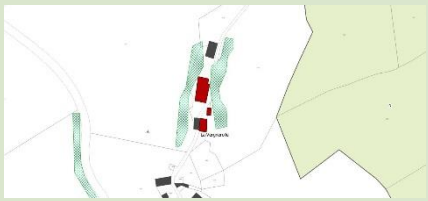
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

B.2 Ajustements apportés au rapport de présentation – Justification et explication des choix du PLUi

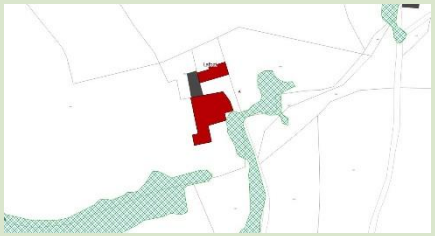
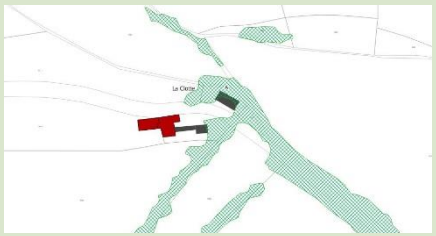
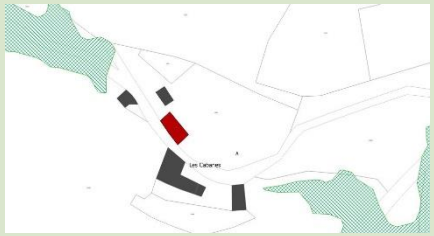
Les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination seront mentionnés dans le rapport de présentation comme suivant :

Bellegarde-Marsal – Al Servy – B1053 – Dépendances/Garage	Bellegarde-Marsal – La ferrayrie - B537 - Grange	Bellegarde-Marsal – Fontcouverte - A832 – Habitation/dépendance	Bellegarde-Marsal – Le Truel – B1116 - Habitation/dépendances
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/ activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, la destination d'habitation/logement est autorisée.	Le changement de destination concerne uniquement le bâtiment principal. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.

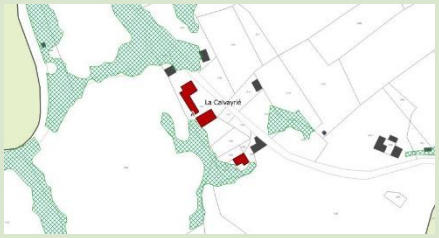
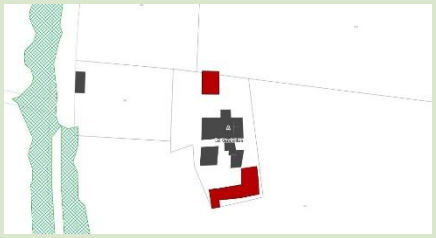
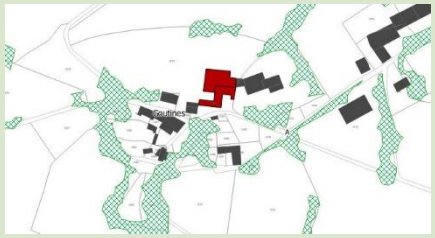
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Curvalle – Turenne - B78 Habitation et dépendances	Curvalle – Saint Pierre d'Illergues – C989	Le Fraysse – Roubal - B568 - Grange	Le Fraysse – La Vergnerolle - C79 Habitations et dépendances
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, uniquement la destination d'habitation est autorisée.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de sa structure en pierre et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.
			

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Mont-Roc – Lafont - A653 Bâtiments agricoles/de stockage	Mont-Roc – La Clotte - B15 Dépendances/bâtiment de stockage	Mont-Roc – La Rivière (Le Sucal) - A173 - Habitat°, dépendances, bâtiments agricoles	Mont-Roc – Les Cabanes – D642- Habitation, dépendances, bâtiments agricoles
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son intérêt architectural, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.
			

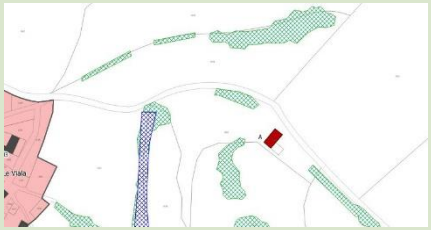
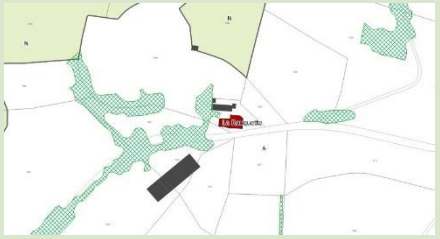
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Mont-Roc – La Calvayrié - D108 et D101 - Bâtiment agricole/de stockage	Mont-Roc – Le Castellas - D242 Habitation, dépendances, bâtiments agricoles	Mont-Roc – Le Mas - C280 Bâtiment agricole/de stockage	Mont-Roc – La Merlie (Goutines) C89 et C74 - Habitation, dépendances, bâts agricoles
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu l'absence d'intérêt architectural avéré du bâtiment (structure ouverte et toiture en tôle ondulée), uniquement les destinations de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.
			

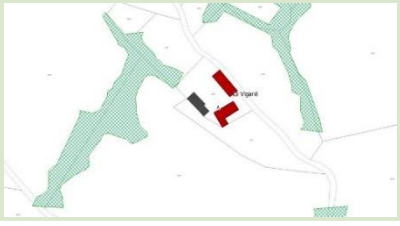
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Mont-Roc – L'Horte - C167 Bâtiment agricole/de stockage	Mouzieys-Teulet – Le Vergnas - B665 et B667- Bâtiment agricole/de stockage	Mouzieys-Teulet– Pommié – A415/416 - Grange	Mouzieys-Teulet – La Guinié – C509 Hangar
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu l'absence d'intérêt architectural avéré du bâtiment (structure métallique et toiture en tôle ondulée), uniquement les destinations de commerce/activités de service sont autorisées.

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Rayssac – Le Guitardenc – AC20 - Hangar	Rayssac – Les Jouadous - AZ96 Bâtiment agricole/de stockage	Rayssac – La Rouquette - AY61 Bâtiments agricole/de stockage	Rayssac – La Jasse – AV79 – Bâtiment de stockage
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en dur du bâtiment, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu l'absence d'intérêt architectural avéré du bâtiment et de la proximité de la zone UX, uniquement les destinations de commerce/activités de service sont autorisées.
			

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Rayssac – Le Castelas - AN28 Bâtiment agricole/de stockage	Rayssac – La Vigarié - AE54 Habitation, dépendances	Teillet – La Ténèze – A70 Bâtiments agricole/de stockage	Teillet – Piquesouque - C531 et C529 - Dépendances, bâtiments agricoles
Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ no	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non	Critères : Ruine : ☐ oui ☑ non Présence des réseaux : ☑ oui ☐ non Isolement : ☐ oui ☑ non Gêne à l'agriculture : ☐ oui ☑ non
Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, uniquement les destinations d'habitation/logement sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées. Le périmètre RSD présent contraint d'autoriser le changement de destination uniquement sur l'aile droite du bâtiment.	Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination dans le PLUi. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations d'habitation/logement et de commerce/activités de service sont autorisées.
			

B.3 Ajustements apportés au règlement graphique

Méthode d'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L-151-11 du code de l'urbanisme sur le zonage graphique du PLUi.

Les changements de destination présentés précédemment seront mentionnés sur le règlement graphique. Les différents bâtiments concernés seront mentionnés en rouge comme ci-dessous,

C. Identification des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

C.1 Justification de la modification

La Communauté de Communes à dernièrement été sollicité par trois propriétaires de moulins afin d'identifier sur le document d'urbanisme au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ces ouvrages. Cette identification est nécessaire afin d'assurer leur protection et leur préservation immédiate et à long terme et d'effectuer des travaux de rénovation en vue de leur valorisation.

Le territoire de la Communauté de Commune présente de nombreuses constructions anciennes isolées. Parmi ces constructions on trouve notamment de nombreux ouvrages témoins de l'occupation des vallées et de l'utilisation des ressources naturelles, comme les moulins.

Ces ouvrages, disséminés sur l'ensemble du territoire présentent différents niveaux de conservation (ruine, bâti bien conservé/restauré, moulin en fonctionnement). Une soixantaine de constructions ont été dénombrées.

Selon leur situation et leur état de conservation, une réflexion a été menée afin d'identifier ces moulins et ouvrages hydrauliques dans le document d'urbanisme comme d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. »

C.2 Ajustements apportés au rapport de présentation

C.2.1 Extrait du diagnostic partagé du territoire – Partie C – Cadre architectural – page 11

« Dans le cadre du PLUi, le devenir de ces fermes et constructions isolées se posera. Ainsi, une réflexion devra s'engager autour de leur vocation agricole ou résidentielle.

En ce sens, un questionnement aura lieu autour de :

- *La capacité des réseaux et notamment des accès,*
- *La possibilité d'extension de certaines habitations,*
- *La possibilité de changement de destination ayant pour effet une augmentation de population dans ces structures isolées.*

Les constructions isolées

Outre, les corps de ferme ou groupes de constructions isolés, le territoire communautaire compte également un certain nombre de constructions isolées, disséminées sur l'ensemble du territoire (essentiellement des constructions anciennes).

Parmi les constructions isolées, nombre de bâtiments témoignent de l'occupation des vallées et de l'utilisation optimale de leurs ressources, notamment des moulins ou vestiges de moulins dans les vallées du Dadou, de l'Oulas, de l'Ambias etc. (Moulin de Bonnal - Villefranche d'Albigeois, Moulin du Tailleur - Le Fraysse, Moulin de Bordes - Paulinet, Moulin de Cabrole - Curvalle, etc). Soit plus de quarante constructions évoquant la richesse de l'activité passée le long des cours d'eau.

Selon leur situation (isolés ou en continuité de l'urbanisation), une réflexion devra être engagée afin d'établir un zonage permettant l'entretien de ce patrimoine, voire sa valorisation (changement de destination), en prenant en compte la présence des réseaux. »

C.2.2 Modifications à apporter au diagnostic partagé du territoire – Partie C – Cadre architectural – page 11

Dans le cadre du PLUi, le devenir de ces fermes et constructions isolées se posera. Ainsi, une réflexion devra s'engager autour de leur vocation agricole ou résidentielle.

En ce sens, un questionnement aura lieu autour de :

- La capacité des réseaux et notamment des accès,
- La possibilité d'extension de certaines habitations,
- La possibilité de changement de destination ayant pour effet une augmentation de population dans ces structures isolées.

Les constructions isolées

Outre, les corps de ferme ou groupes de constructions isolés, le territoire communautaire compte également un certain nombre de constructions isolées, disséminées sur l'ensemble du territoire (essentiellement des constructions anciennes).

Parmi les constructions isolées, nombre de bâtiments témoignent de l'occupation des vallées et de l'utilisation optimale de leurs ressources, notamment des moulins ou vestiges de moulins dans les vallées du Dadou, de l'Oulas, de l'Ambias etc. Soit plus d'une soixantaine de constructions évoquant la richesse de l'activité passée le long des cours d'eau.

Selon leur situation (isolés ou en continuité de l'urbanisation), une réflexion devra être engagée afin d'établir un zonage permettant l'entretien de ce patrimoine, voire sa valorisation (changement de destination), en prenant en compte la présence des réseaux.

L'identification de certains moulins dans le PLUi s'appui tantôt sur la valeur historique, de mémoire du site, tantôt sur la valeur d'usage, de référence. L'intérêt de préservation ne s'intéresse pas uniquement à la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment, mais également à des valeurs historiques ou relevant du vécu et de la place de la construction dans l'affectif collectif local.

Plusieurs critères d'analyse ont guidé la sélection des moulins à identifier au titre de l'article L,151-19 du code de l'urbanisme :

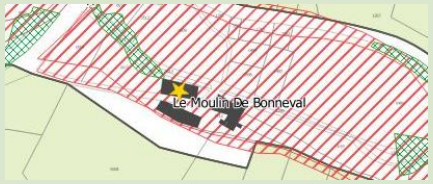
- L'état de conservation : que le l'ouvrage ne soit pas en ruine (hormis si intérêt patrimonial, historique avéré/volonté de restauration),
- L'intérêt de l'ouvrage et/ou du site : que l'ouvrage et/ou le site présente un intérêt historique, patrimonial, culturel et esthétique. Bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire,

Ces critères ne sont pas cumulatifs, il suffit que l'ouvrage réponde à un de ces critères pour justifier de son identification.

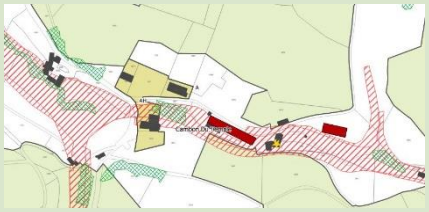
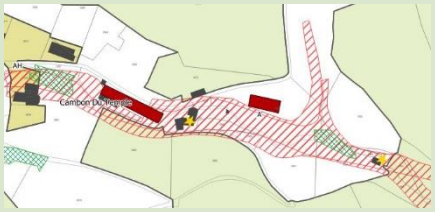
Le patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique et dans les pièces règlementaires 1/1. Partie C et 1/2 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est protégé. La démolition partielle ou totale des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de L 151-19 du code de l'urbanisme est interdite.
Les rénovations, aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils permettent sa préservation esthétique, architecturale, historique ou patrimoniale.

C.2.3 Modifications à apporter au rapport de présentation – Justification et explication des choix du PLUi

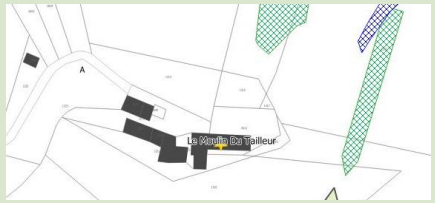
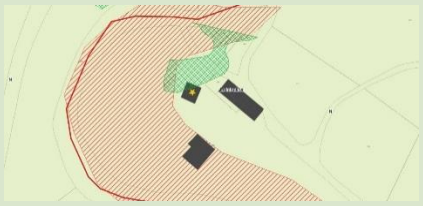
Les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination seront mentionnés dans le rapport de présentation, comme suivant :

Ambialet - Moulin de Bonneval – C11	Ambialet - Moulin de Salvayre – B532	Curvalle – Moulin de la Resse – A530	Curvalle – Moulin de Villeneuve – A34
Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique
Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. Aujourd'hui utilisé comme résidence principale. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. Aujourd'hui utilisé comme résidence secondaire. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.
			

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Le Fraysse - Moulin de Cambon du Temple (Fages) – D984	Le Fraysse - Moulin de Cambon du Temple – D988	Le Fraysse - Moulin de Cabane – B599	Le Fraysse – Moulin de Sainte Croix – A1288
Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti ancien conservé, Intérêt du bâtiment et/ou du site : historique important	Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique
Moulin qui n'est plus exploité, bâti. Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin ancien entretenu (digue, plan d'eau et éléments conservés). Ancien moulin templier de 1842. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement (four, pétrain, meules et machines conservés). Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement. Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.
			

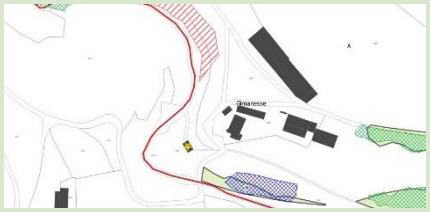
PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Le Fraysse – Moulin du Tailleur – A612	Paulinet – Moulin de Marchand – CX109	Paulinet – Moulin de Ferran – BC7	Paulinet – Moulin Le Moulinal – CS119
Critères : Etat : Bâti conservé Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique, et du site	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique
Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. Intérêt de protection en vue d'une restauration ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement. Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement. Présence des réseaux. Le lieu est toujours utilisé comme résidence secondaire. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.
			

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Paulinet – Moulin du Cadet – AX19	Paulinet – Moulin du Bordes – BD86	Paulinet – Moulin du Château de Paulin – DT6 et AP17	Rayssac – Moulin de la Coste Basse – AL21
Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique, et du site	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état, Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique, et du site	Critères : Etat : Bâti conservé, en bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti en partie conservé et restauré Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique
Moulin qui est toujours en état de fonctionnement. Présence des réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en fonctionnement, production de farine. Présence de réseaux. Le lieu est toujours habité. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. Bâti qui avait été transformé en gîte. Projet de restauration. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité mais en état de fonctionnement. Bâti et meules conservés. Présence des réseaux. Aujourd'hui une partie des bâtiments sont utilisés comme résidence principale. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Rayssac – Moulin de Girmanesse – AW83	Saint-André – Moulin de Panis – A406	Villefranche d'Albigeois – Moulins de Bonnal – C493	Villefranche d'Albigeois – Moulin de Moussu – C502
Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial, historique et paysager, et du site	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état, Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique	Critères : Etat : Bâti conservé, en très bon état Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial, historique et paysager, et du site
Moulin qui n'est plus exploité, bâti conservé et en très bon état. Intérêt patrimonial important de l'ouvrage. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité mais en état de fonctionnement. Présence des réseaux. Aujourd'hui utilisé comme résidence secondaire. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui est toujours en état de fonctionnement (meules conservées). Deux moulins sur le site, situés à quelques mètres l'un de l'autre. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.	Moulin qui n'est plus exploité. Présence des réseaux. Restauré pour un usage de gîte. ➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.
			

Villefranche d'Albigeois – Moulins de la Resse Haute et Basse – A151 et A171

Critères :
Etat : Bâti conservé, en très bon état
Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial, historique et paysager, et du site

Moulin qui n'est plus exploité.
Présence des réseaux.
Aujourd'hui utilisé comme résidence principale.
➡ L'ouvrage rempli les critères pour être identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.

C.3 Ajustements apportés au règlement graphique

Méthode d'identification des moulins au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le zonage graphique du PLUi

Les moulins et ouvrages hydrauliques identifiés précédemment seront mentionnés sur le règlement graphique. Les différents bâtiments concernés seront marqués d'une étoile jaune comme ci-dessous,

Exemple d'identification du Moulin de Panis (Saint-André) sur le règlement graphique, comme ouvrage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

C.4 Ajustements apportés au règlement écrit

C.4.1. Extrait du règlement écrit – Dispositions générales – 16/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

« B.2. Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)
Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :
Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du code de l'urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou du supprimer le bâti patrimonial repéré au document graphique.

- *Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique et architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.*
- *Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade… Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites , aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

C.4.2. Modifications à apporter au règlement écrit - Dispositions générales – 16/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager dans le PLUi

« B.2. Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)
Les éléments ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :
Une autorisation d'urbanisme doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier le bâti patrimonial repéré au document graphique.

- Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique et architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade… Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites , aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La démolition partielle ou totale des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de L 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. »