

PLUi-HD

MILLAU GRANDS CAUSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

HABITAT & DÉPLACEMENTS

PLUi-HD APPROUVE LE 26 JUIN 2019



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 4 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUi-HD



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat





PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

**PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU..... 3****1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURALES (PADD)..... 8****AXE 1 - UNE ATTRACTIVITE RENOUVELEE BASEE SUR LA QUALITE DE VIVRE ET D'ENTREPRENDRE 8**

1.1 ORIENTATION 1.1. PARIER SUR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE, SOUTENUE PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUALITATIVE ET DIVERSIFIEE 8

Objectif 1 : Soutenir une production suffisante et diversifiée en logements 8

Objectif 2 : Promouvoir la qualité de l'offre de logements..... 9

1.2 ORIENTATION 1.2. PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE, IMAGE DE MARQUE DU TERRITOIRE 10

Objectif 1 : Préserver et valoriser le cadre paysager et patrimonial exceptionnel du territoire 10

Objectif 2 : Préserver et valoriser la qualité urbaine 11

1.3 ORIENTATION 1.3. AFFIRMER UNE IDENTITE ECONOMIQUE MIXANT TRADITION ET INNOVATION 13

Objectif 1 : Préserver et valoriser l'agriculture et la sylviculture 13

Objectif 2 : Assurer les conditions d'accueil d'une activité industrielle et artisanale qualitative 13

Objectif 3 : Miser sur le développement des activités innovantes 14

1.4 ORIENTATION 1.4. MISER SUR UN RENFORCEMENT DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE..... 15

Objectif 1 : Renforcer le positionnement de Millau Grands Causses comme une destination de tourisme de nature et de loisirs 15

Objectif 2 : Concilier développement touristique et préservation des espaces naturels..... 15

Objectif 3 : Affirmer les cours d'eau comme des axes de développement, développer de nouveaux usages..... 15

Objectif 4 : Capter les flux de passage et favoriser l'allongement de la saison touristique 15

Objectif 5 : Accompagner la montée en puissance de l'économie touristique 16

AXE 2 - UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE 17

1.1 ORIENTATION 2.1. AFFIRMER LE MAILLAGE TERRITORIAL 17

Objectif 1 : Affirmer le rôle de moteur du pôle urbain Millau / Creissels et de l'axe de développement Millau/Saint-Affrique..... 17

Objectif 2 : Conforter les pôles de vie de proximité de la Vallée du Tarn-Nord 17

Objectif 3 : Préserver les facteurs d'animation de l'espace rural 17

1.2 ORIENTATION 2.2. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES ET REpondANT A LA DEMANDE 18

Objectif 1 : Rééquilibrer territorialement l'offre de logements tout en privilégiant une localisation à proximité des réseaux de transport, des équipements et des zones d'emplois..... 18

Objectif 2 : Diversifier l'offre de logements pour répondre aux attentes de la population actuelle et future..... 18

Objectif 3 : Développer la mixité sociale..... 21

Objectif 4 : Poursuivre la requalification du parc de logements existants au service de la requalification urbaine 21

1.3 ORIENTATION 2.3. : PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS « POUR TOUS »..... 21



Objectif 1 : Répondre au souhait des personnes en perte d'autonomie de se maintenir le plus longtemps possible à leur domicile.....	21
Objectif 2 : Développer des équipements de santé en lien avec le vieillissement de la population et le service à la personne.....	21
Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs et les étudiants en mobilisant des logements existants ou en développant une offre spécialisée.....	22
Objectif 4 : Proposer une offre de logements répondant aux attentes des familles.....	22
Objectif 5 : répondre aux besoins en logements et en hébergements des ménages aux faibles ressources.....	22
Objectif 6 : Accompagner les familles issues de la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation ou déjà sédentarisées.....	22
Objectif 7 : Améliorer la gestion de la demande et les attributions de logements sociaux.....	22
AXE 3 – UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET VALORISE	24
1.1 ORIENTATION 3.1. : STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET RESPECTUEUX DES EQUILIBRES LOCAUX.....	24
Objectif 1 : Redéfinir les secteurs de développement urbain en tenant compte des fragilités du territoire.....	24
Objectif 2 : Limiter la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain à toutes les échelles du territoire.....	24
1.2 ORIENTATION 3.2 : SE PREMUNIR DES RISQUES ET DES NUISANCES.....	26
Objectif 1 : intégrer le risque dans les choix d'aménagement.....	26
Objectif 2 : préserver et se réapproprier les espaces naturels et agricoles dans les zones d'expansion des crues.....	27
Objectif 3 : intégrer dans l'aménagement du territoire les enjeux de ruissellement pluvial liés aux crues cévenoles.....	27
Objectif 4 : limiter l'exposition de la population aux nuisances Liées a l'activité agricole.....	27
1.3 ORIENTATION 3.3 : GERER, PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE, REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LES DECHETS	27
Objectif 1 : préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau.....	27
Objectif 2 : limiter et valoriser nos déchets.....	28
Objectif 3 : développer la production et l'usage d'énergies renouvelables adaptées au cadre de vie, s'engager dans la transition énergétique.....	28
1.4 ORIENTATION 3.4 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE.....	28
Objectif 1 : Préserver les milieux naturels les plus remarquables.....	28
Objectif 2 : pérenniser la fonctionnalité des corridors écologiques.....	29
Objectif 3 : intégrer la multifonctionnalité de la trame verte et bleue.....	29
Objectif 4 : préserver et valoriser le cadre paysager et patrimonial exceptionnel du territoire.....	29
AXE 4 – UN TERRITOIRE CONNECTE	30
1.1 ORIENTATION 4.1. : AMELIORER L'ACCESSIBILITE INTRA ET INTER / TERRITOIRES.....	30
1.2 ORIENTATION 4.2 : RENFORCER LA COUVERTURE NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	31



2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	32
2.1 RAPPEL DES TENDANCES DES DIX DERNIERES ANNEES.....	32
2.2 LA CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ATTENDUE AU PLUi -HD	34
2.3 L'AFFIRMATION DES TERRES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....	51
2.4 ZOOM SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	53
Rappels : objectifs de croissance démographique et besoins en logements – Analyse des capacités de densification du tissu urbanisé existant.....	
	53
3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	60
La production de logements locatifs sociaux attendue dans le PLUi-HD.....	61
4 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	71
4.1 LES FONDEMENTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....	71
Le zonage.....	71
Le règlement.....	73
Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	74
Les choix en matière d'Emplacements Réservés	83
4.2 LES CHOIX EN MATIERE DE DISPOSITIONS GENERALES.....	86
Chapitre A : Portée et contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	86
Chapitre B : Intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.....	86
Chapitre C : Normes de la réglementation générale applicable	88
4.3 LES CHOIX EN MATIERE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	89
Article PE1 : Facilitation de l'usage des véhicules à faible émission de gaz à effet de serre par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique	89
Article PE2 : Eléments de paysage à protéger pour motif d'ordre écologique.....	89
Article PE3 : Eléments de paysage à protéger pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural	90
4.4 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	91
La zone UA : Centres-anciens	96
La zone UB : zone de faubourg à vocation mixte	108
La zone UC : zone urbaine mixte	112
La zone UD : zone résidentielle	119
La zone UE : zone d'équipements	139
La zone UT : Secteurs dédiés aux activités touristiques.....	144
La zone UH : Hameaux structurants.....	148
La zone UX : Secteurs d'activités économiques	155
La zone UXMV1 : Zone d'activités Millau Viaduc 1	163
La zone UXMV2 : Zone d'activités de Millau Viaduc 2	166
4.5 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	172
La zone 1AUh : zone à urbaniser à vocation d'habitat.....	174



La zone 1AUm : zone à urbaniser à vocation mixte	186
La zone 2AU : zone à urbaniser à moyen ou long terme	192
4.6 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	197
4.7 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	211
4.8 ZOOM SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	261
5 TRADUCTION DES PRINCIPAUX PLANS, PROGRAMMES ET OBJECTIFS DE REFERENCE	269
5.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PARC NATUREL REGIONAL DES GRANDS CAUSSES.....	269



1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 1 - UNE ATTRACTIVITE RENOUVELEE BASEE SUR LA QUALITE DE VIVRE ET D'ENTREPRENDRE

1.1 Orientation 1.1. Parier sur une croissance démographique dynamique, soutenue par la production d'une offre de logements qualitative et diversifiée

OBJECTIF 1 : SOUTENIR UNE PRODUCTION SUFFISANTE ET DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS

Accompagner la dynamique démographique

La réalisation du Viaduc a attiré un nombre important d'actifs sur le territoire de la CC MGC, entraînant ainsi une forte croissance du solde migratoire par rapport aux années 1990 (+0.5% par an entre 1999 et 2008). Sur la dernière période de recensement, le solde migratoire de la CC MGC ralentit pour atteindre +0,20 % par an entraînant une baisse de la croissance démographique entre 2008 et 2013 (+0.2% entre 2008-2013 contre +0.48% entre 1999 et 2008).

La Communauté de communes, à travers son PADD, affiche comme objectif, de renouer avec une croissance démographique forte **de l'ordre de +0.43%/an à horizon 2030**, en cohérence avec les dispositions du SCoT du Parc Naturel Régional des Grands Causses. Pour cela, la Communauté de communes devra veiller au renforcement de l'attractivité résidentielle et au développement de son attractivité et de son rayonnement économique.

Face à la baisse du solde migratoire, au manque de qualité et à la vacance des logements (notamment dans le centre-ville de Millau), une politique volontariste en matière d'habitat sera nécessaire : l'objectif fixé par les élus est la **mise ou remise sur le marché de 115 logements** par an, correspondant à **un objectif global d'environ 1400 logements sur la période 2019-2030**.

Penser les parcours résidentiels à l'échelle intercommunale

Cette action vise à favoriser les parcours résidentiels, c'est-à-dire permettre à toutes les populations (tous les ménages, tous les revenus, tous les âges) de trouver un logement adapté à leurs aspirations et à leurs besoins dans l'une des communes du territoire. Penser les parcours résidentiels à l'échelle intercommunale permet ainsi aux habitants de changer de logements selon les étapes de la vie (cursus étudiants, décohabitation, évolution des familles, mutation professionnelle, arrivée sur le territoire, vieillissement, etc.) tout en restant dans leurs pôles de vie.

Or, aujourd'hui l'offre de logements à l'échelle intercommunale, peu diversifiée, ne facilite pas les parcours résidentiels :

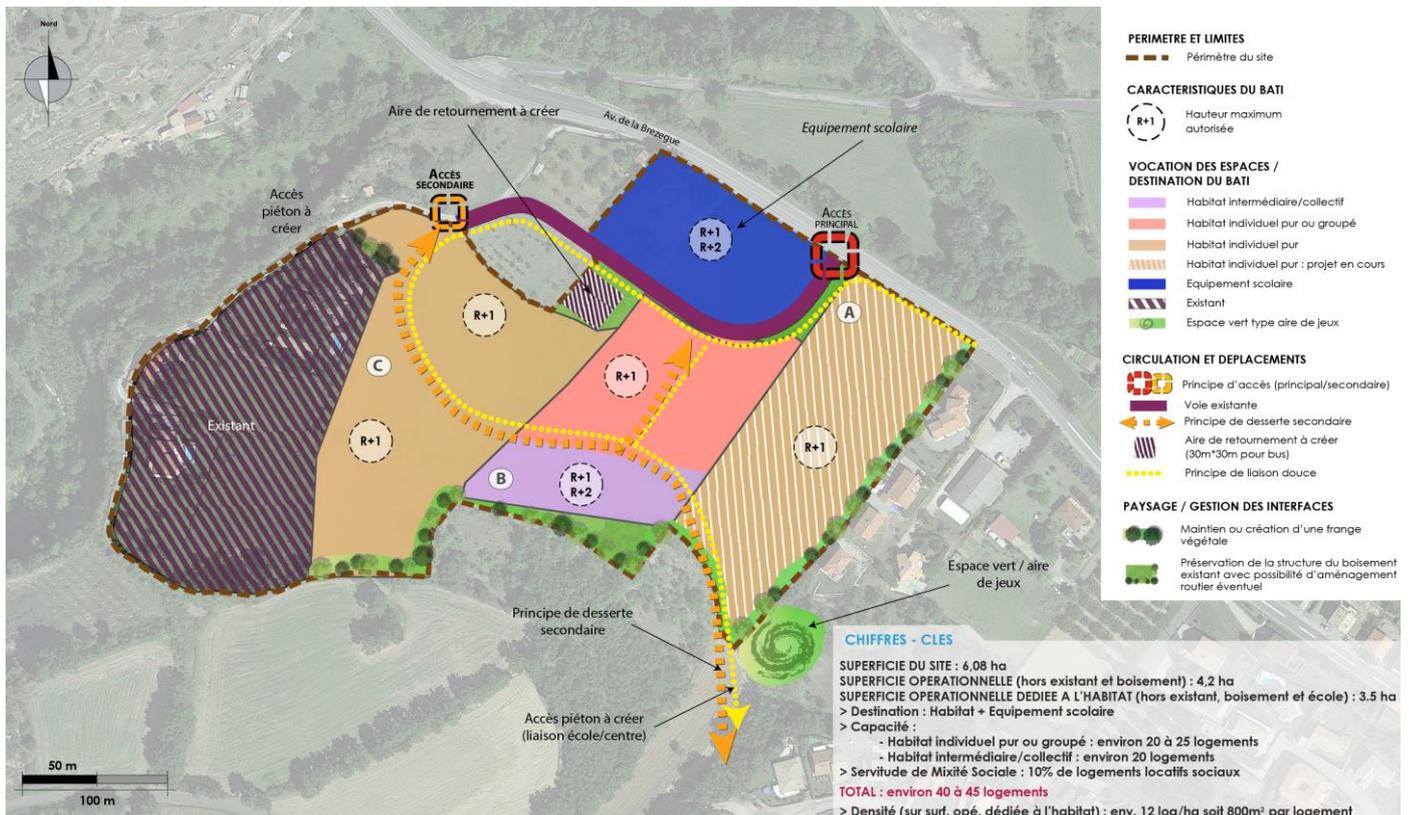
- un parc locatif peu développé
- un nombre important de maisons et peu d'appartements
- un parc constitué de grands logements (T4 et plus).



Le PADD affiche donc comme objectif de veiller à disposer d'une offre de logements suffisante et diversifiée, et d'orienter la localisation et la typologie des logements aux nouvelles réalités démographiques, sociales, familiales et aux attentes qui en découlent, tant dans le parc ancien que dans le parc neuf.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettront la réalisation d'une offre de logements diversifiée.

Exemple : OAP La Treille – Commune d'Aguessac



OBJECTIF 2 : PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

La recherche d'une offre de logements diversifiée de qualité permettra, en partie, de maintenir et d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire. Cette diversification concerne à la fois la taille, le type et le prix des logements afin de correspondre aux besoins de l'ensemble de la population. L'attractivité sera renforcée par la qualité résidentielle, la conception de bâtiments à l'architecture innovante et économes en énergie, la qualité de vie grâce à un meilleur partage de l'espace public, l'accès aux commerces de proximité et aux stationnements.



1.2 Orientation 1.2. Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie, image de marque du territoire

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL DU TERRITOIRE

Pérenniser l'identité des paysages naturels et agricoles locaux

La Communauté de communes Millau Grands Causses présente une diversité paysagère exceptionnelle, emblématique du territoire. Ce cadre paysager constitue **le socle de l'identité du territoire et le principal facteur de son attractivité.**

Quatre unités paysagères se démarquent, caractérisées chacune par une ambiance propre, expression des spécificités naturelles des lieux et de leur appropriation par l'homme : agropastoralisme des Causses, bocage des Avants-causses, gorges de la Dourbie et de la Jonte, vallée du Tarn où se conjuguent urbanisation, coteaux boisés et cultures spécifiques.

Cette richesse paysagère du territoire est d'ailleurs reconnue à travers plusieurs périmètres de protection, dont la labellisation des Causses comme Patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que Paysage culturel évolutif vivant.

Ainsi, la Communauté de communes Millau Grands Causses, consciente de son cadre paysager exceptionnel, souhaite **préserver les marqueurs de ces identités paysagères et leur authenticité respective.**

C'est pourquoi le PADD affiche donc comme objectifs de :

- Limiter l'emprise de l'urbanisation sur les paysages naturels et agricoles ;
- Valoriser les pratiques agricoles identitaires, marqueurs du label UNESCO ;
- Préserver les structures paysagères locales ;
- Aller vers une reconquête **des anciennes structures agraires des pentes du Causse du Larzac.**

Conserver le patrimoine identitaire...

Le territoire bénéficie d'un grand nombre d'éléments de patrimoine bâti, que ce soit du patrimoine historique (silhouette des anciens villages médiévaux, label « Les plus beaux villages de France » pour Peyre, centre historique de Millau, bâtisses remarquables, ...) ou de patrimoine contemporain (Viaduc de Millau, qui constitue l'un des emblèmes du territoire). Véritable marqueur identitaire du territoire, le patrimoine bâti joue également un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire.

Face à la vulnérabilité de ce patrimoine, l'intercommunalité souhaite, à travers le PLUi-HD, préserver ces éléments qui constituent l'identité et le capital du territoire.

Pour cela, le PADD affiche comme objectifs de :

- Encadrer l'évolution architecturale du bâti,
- Conserver les formes urbaines agglomérées des anciens villages médiévaux,
- Valoriser les usages agropastoraux ou promouvoir de nouveaux usages permettant de le maintenir en état,
- Préserver les éléments bâtis les plus remarquables, en lien notamment avec le projet de Site Patrimonial Remarquable de la commune de Millau.



et son écrin paysager

Plusieurs éléments de patrimoine, tels que le Viaduc de Millau ou bien les silhouettes villageoises, sont mis en valeur par l'écrin paysager qui les entoure.

Pour faire face aux dynamiques de développement de l'urbanisation et aux potentiels fonciers existants sur les secteurs concernés qui menacent la lisibilité de ce patrimoine, l'intercommunalité a choisi d'inscrire plusieurs objectifs au PADD permettant de conserver ces différents écrins.

A ce titre, les socles paysagers des silhouettes villageoises remarquables du territoire et l'écrin paysager du Viaduc de Millau font l'objet d'un zonage spécifique au PLUi HD limitant et encadrant la constructibilité sur les terres concernées.

Préserver les sites et itinéraires de découverte du territoire, limiter les conflits d'usages

L'attractivité du territoire passe également par la qualité de perception du paysage local. Les sentiers de grande randonnée et points de vue panoramiques sont autant d'espaces fréquentés qui jouent un rôle essentiel dans cette dynamique.

Au-delà d'une pérennisation de ces espaces de découverte, il s'agit, à travers le PADD, **d'assurer la qualité des paysages perçus alentours.**

OBJECTIF 2 : PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE URBAINE

Poursuivre la requalification du centre-ville de Millau comme « vitrine urbaine » du territoire

Avec 22 064 habitants (*population municipale 2014*), Millau est le cœur urbain de la Communauté de communes Millau Grands Causses. Elle **centralise à elle seule les trois quarts de la population de la CCMGC** sur une superficie communale représentant 33% de la superficie totale du territoire. **Son poids démographique et économique ainsi que la variété des équipements et services qui s'y concentrent (Sous-Préfecture de l'Aveyron) font de Millau le support majeur du rayonnement et de l'attractivité du territoire.**

A l'échelle du Parc Naturel Régional des Grands Causses, Millau et Saint Affrique forment les deux pôles urbains structurants.

Millau est donc à la fois la porte d'entrée et le cœur de vie de la Communauté de communes. Le centre-ville de Millau constitue ainsi un carrefour incontournable dont la qualité urbaine doit être une vitrine pour le territoire. Un travail de rénovation du centre historique, engagé depuis plusieurs années par la municipalité, a d'ores et déjà permis la redynamisation commerciale et la rénovation d'une partie des logements du centre ancien.

A travers le PLUi-HD, l'intercommunalité souhaite voir se poursuivre ce travail de long terme afin d'affirmer un centre-ville animé, agréable et attractif.



A l'échelle du PLUi-HD plusieurs outils permettent de répondre à cet objectif, dont notamment les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- OAP Les Sablons : vaste opération qui participe à la dynamique cœur de ville
- OAP Ayrolles, à proximité du centre et de ses commerces/services : reconversion du site.

Accompagner les projets de requalification des centres bourgs et noyaux villageois

Les centres bourgs et les noyaux villageois possèdent une identité bâtie caractéristique source d'attractivité touristique (villages médiévaux). Ce sont également de véritable centre de vie de proximité.

A travers le PADD, il s'agit de préserver l'identité bâtie de ces centres-bourgs et noyaux villageois.

A ce titre, plusieurs emplacements réservés permettent de répondre à cet objectif, comme par exemple :

- Comprégnac – ER n°2 « Aménagements extérieurs : parking, espaces verts et aire de jeux »
- Comprégnac – ER n°3 « Aménagement en lien avec l'équipement public existant »
- La Roque Sainte Marguerite – ER n°4 « Création d'un parking »

Travailler la qualité des greffes urbaines aux abords des structures villageoises agglomérées

Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et forestiers conduisent à penser un développement recentré sur les centres bourgs. Toutefois, les élus souhaitent inscrire ce développement urbain futur dans une logique de préservation de la qualité paysagère et bâtie existante.

Pour cela, le PLUi-HD fixe une exigence forte concernant la qualité des nouveaux projets urbains, notamment dans les secteurs à enjeu que sont les abords des centres historiques.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation édifiées en « greffe urbaine » s'attachent à :

- Assurer une cohérence architecturale avec l'existant comme en témoigne l'OAP Liaucous sur la commune de Mostuéjols.
- Assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements, notamment en franges des espaces naturels et agricoles. Sur l'ensemble des OAP en greffe urbaine, des franges paysagères / végétales ont été définies.
- Porter une attention particulière à la création d'espaces publics qualitatifs supports de vie sociale au sein des nouveaux quartiers. Plusieurs OAP en greffe urbaine proposent ce type d'espace comme en témoigne l'OAP Buech Sud à Creissels.



1.3 Orientation 1.3. Affirmer une identité économique mixant tradition et innovation

OBJECTIF 1 : PRESERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE

La préservation de l'activité et des terres agricoles constitue un des enjeux du PLUi-HD. En effet, avec 46.5% du territoire intercommunal cultivé, l'agriculture est une activité importante malgré une contexte national de déprise agricole. Secteur d'activité économique à part entière, reconnu pour ses productions spécifiques (8 AOC et IGP recensés), l'agriculture joue également un rôle dans l'identité des paysages locaux, la richesse écologique du territoire (pastoralisme) et l'attractivité touristique (randonnée, vente de produits locaux, ...).

Pour répondre à cet objectif, un règlement spécifique de la zone agricole a été défini, avec plusieurs sous-secteurs :

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur Am correspondant aux secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchages, vignes...)
- un secteur Ap correspondant aux zones agricoles à protéger pour leur valeur paysagère

Concernant la sylviculture, l'objectif est de pérenniser et renforcer l'activité sylvicole sur le territoire, qui joue également un rôle dans la gestion du risque incendie et la gestion des milieux naturels. La forêt constitue une ressource économique importante pour le territoire, notamment avec le développement de l'utilisation du bois comme matériaux de construction et source d'énergie (plaquette forestière et bois de chauffage).

Il s'agira également de pérenniser la multifonctionnalité des espaces exploités : préservation et valorisation des traces de sentiers de randonnées existants, développement des sports de pleine nature, ...

OBJECTIF 2 : ASSURER LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE QUALITATIVE

La CCMGC compte 7 parcs d'activités sur son territoire, qui seront complétés par le projet de développement de la zone Millau Viaduc 2. La Communauté de communes dispose donc d'un potentiel d'accueil d'entreprises significatif.

L'objectif du PADD est de maintenir l'attractivité industrielle et artisanale du territoire en offrant un cadre favorable à l'implantation d'entreprises.



A ce titre, un règlement spécifique a été défini pour prendre en compte les spécificités économiques du territoire :

- la zone Urbaine **UX**, correspond aux secteurs d'activité économique. Elle comprend les secteurs suivants :
 - secteur UXa : zone d'activités artisanales.
- la zone urbaine **UXMV1** correspond à la zone d'activité de Millau Viaduc 1.
- la zone urbaine **UXMV2** correspond à la zone d'activité à dominante industrielle Millau Viaduc 2.

OBJECTIF 3 : MISER SUR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES INNOVANTES

L'industrie et l'artisanat sont des activités historiques du paysage économique local. Dans un contexte de tertiarisation de l'économie, ces activités ont dû évoluer vers des activités innovantes et qualitatives (repositionnement de l'industrie historique du cuir vers une production d'excellence, structuration de la filière des éco-activités...).

Le projet de PLUi vise à positionner la Communauté de communes comme un territoire inventif, créatif et durable en s'appuyant sur les savoir-faire locaux.



1.4 Orientation 1.4. Miser sur un renforcement du développement touristique durable

OBJECTIF 1 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT DE MILLAU GRANDS CAUSSES COMME UNE DESTINATION DE TOURISME DE NATURE ET DE LOISIRS

Le territoire intercommunal est reconnu comme une destination de sports de nature.

L'objectif du PADD, est d'affirmer cette identité comme support d'un développement touristique durable : rechercher un équilibre entre développement économique, préservation et entretien de l'environnement.

OBJECTIF 2 : CONCILIER DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Plusieurs espaces naturels remarquables sont identifiés sur le territoire intercommunal. Ils constituent la plupart du temps les secteurs privilégiés de développement touristique.

Face aux conflits d'usages pouvant s'identifier certains d'entre eux, en particulier en bord de Tarn ou sur les Causses, l'intercommunalité définit des objectifs à poursuivre au PLUi HD permettant de préserver ces espaces de grande qualité tout en permettant un développement touristique.

OBJECTIF 3 : AFFIRMER LES COURS D'EAU COMME DES AXES DE DEVELOPPEMENT, DEVELOPPER DE NOUVEAUX USAGES

L'identité paysagère du territoire est fortement marquée par la présence de l'eau : gorges de la Dourbie et de la Jonte et vallée du Tarn. Ces cours d'eau sont facteur d'attractivité touristique de par le développement des activités aquatiques et nautiques (canoë notamment, pêche, ...).

C'est pourquoi, l'objectif de projet de territoire vise à affirmer la présence de l'eau comme un support de développement tout en prenant en compte le risque d'inondation.

OBJECTIF 4 : CAPTER LES FLUX DE PASSAGE ET FAVORISER L'ALLONGEMENT DE LA SAISON TOURISTIQUE

La Communauté de communes est concernée par une fréquentation touristique de courts séjours et une saison touristique concentrée sur la période estivale. Toutefois, un véritable potentiel de développement existe avec les nombreux flux de passage du fait de la présence de l'A75.

C'est pourquoi, l'objectif de l'intercommunalité est de favoriser une fréquentation hors saison en renforçant les autres atouts du territoire que sont notamment le tourisme culturel et patrimonial.



OBJECTIF 5 : ACCOMPAGNER LA MONTEE EN PUISSANCE DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

L'objectif du projet de territoire est de développer l'économie touristique en renforçant l'attractivité de certains sites touristiques tels que le chaos de Montpellier-le-Vieux, les sites d'intérêt patrimoniaux, la structuration d'une véritable filière autour des sports de pleine nature...



AXE 2 - UNE ORGANISATION TERRITORIALE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

1.1 Orientation 2.1. Affirmer le maillage territorial

L'affirmation du maillage territorial permet de répondre à deux objectifs majeurs :

- limiter les besoins de déplacements en créant ou renforçant des espaces de vie de proximité,
- limiter la consommation foncière et l'étalement urbain en privilégiant le développement de l'urbanisation autour de certains pôles identifiés, appelés « Polarités ».

OBJECTIF 1 : AFFIRMER LE ROLE DE MOTEUR DU POLE URBAIN MILLAU / CREISSELS ET DE L'AXE DE DEVELOPPEMENT MILLAU/SAINT-AFFRIQUE

Le pôle urbain Millau-Creissels s'impose comme un pôle économique fort au sein du grand territoire du Sud-Aveyron. Ce pôle concentre la plupart des équipements structurants et l'essentiel de l'offre commerciale du territoire, au sein du centre-ville de Millau d'une part, et dans les zones commerciales périphériques de Millau et de Creissels d'autre part.

Le développement économique s'est particulièrement renforcé au Sud-Ouest de ce pôle urbain sur l'axe Millau / Saint-Affrique, qui a bénéficié de la mise en service du Viaduc de Millau et qui constitue un véritable axe de développement de Millau à Saint-Georges-de-Luzençon.

Ainsi, ce pôle urbain constitue une véritable « locomotive » pour le territoire de la Communauté de communes. Le projet de PLUi vise donc à maintenir ce pôle urbain tant du point de vue économique et commercial qu'en termes d'équipements, de services et d'offre de logements.

OBJECTIF 2 : CONFORTER LES POLES DE VIE DE PROXIMITE DE LA VALLEE DU TARN-NORD

Trois pôles de vie de proximité ont été identifiés par le projet de PLUi :

- Aguessac/Paulhe/Compeyre
- Rivière-sur-Tarn/La Cresse
- Mostuéjols/Le Rozier/Peyreleau

Il s'agit de conforter ces polarités pour s'appuyer sur des synergies intercommunales fortes, dépassant les perspectives de développement à l'échelle communale. Ces pôles de vie de proximité concentreront une offre d'équipements, de services et de commerces de proximité et de logements diversifiés. Ces polarités pourront également miser sur un développement économique basé en particulier sur l'agriculture et le tourisme.

OBJECTIF 3 : PRESERVER LES FACTEURS D'ANIMATION DE L'ESPACE RURAL

A travers cet objectif du PADD, la volonté des élus est de préserver des facteurs d'animation des communes et hameaux les plus isolés et éloignés du pôle urbain, nécessaire au maintien de la vie de ces villages et de leur population.



1.2 Orientation 2.2. Développer une offre de logements accessibles et répondant à la demande

OBJECTIF 1 : REEQUILIBRER TERRITORIALEMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS TOUT EN PRIVILEGIANT UNE LOCALISATION A PROXIMITE DES RESEAUX DE TRANSPORT, DES EQUIPEMENTS ET DES ZONES D'EMPLOIS

Cet objectif du PADD vise à assurer une répartition territoriale solidaire et équilibrée de l'offre de logements.

La Communauté de communes entend rééquilibrer la production de logements. En effet, le diagnostic territorial démontre que ces dernières décennies, le poids démographique du pôle urbain de Millau/Creissels a diminué au profit des communes périphériques. Le rééquilibrage de la production de logements vise à stopper ce phénomène pour conforter le poids démographique du pôle urbain et son axe de développement Millau/Saint-Affrique.

Il s'agira de développer des logements dans les secteurs urbains tout en veillant à proposer une offre nouvelle dans les secteurs les plus ruraux afin de garantir le renouvellement des populations communales.

Cette offre de logements neufs devra répondre aux besoins des habitants et actifs selon les caractéristiques des différents secteurs du territoire : accès aux équipements, aux transports en commun et aux zones d'emploi notamment afin d'assurer un équilibre emploi/habitat dans le bassin de vie.

OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX ATTENTES DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

Diversifier l'offre de logements dans le centre de Millau pour favoriser l'accueil des familles et des seniors

L'objectif de l'intercommunalité est de proposer une gamme de logements plus diversifiée dans le centre de Millau afin que les retraités et les ménages avec enfants puissent résider dans le centre-ville de Millau.

En effet, le diagnostic a démontré que la commune de Millau concentre la quasi-totalité de l'offre de petits logements du territoire intercommunal. Toutefois, la demande de logements plus grands est de plus en plus importante dans le centre-ville.

Dans le même temps, une partie de la population âgée souhaite revenir à proximité du centre historique de Millau afin de se rapprocher des commerces et des services. Or, une part non négligeable des logements ne répond pas aux attentes des retraités en matière d'accessibilité (peu d'espaces extérieurs, faible luminosité, forte promiscuité).

A travers le PLUiHD, des orientations d'aménagement et de programmation en centre-ville permettront de répondre à cet objectif :

- OAP Les Sablons : vaste opération qui participe à la dynamique cœur de ville
- OAP Ayrolles, à proximité du centre et de ses commerces/services.



Développer les petits collectifs ou les maisons mitoyennes dans les pôles de vie de proximité et l'axe de développement Sud-Ouest

Il s'agira, au sein des pôles relais, d'encourager les opérations de petits collectifs ou de logements intermédiaires (type maisons mitoyennes), aptes à favoriser la densification. En effet, le diagnostic a démontré une demande croissante de logements dans les communes périphériques de Millau.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation du PLUiHD répondent à cet objectif, dont notamment :

- L'OAP La Treille à Aguessac qui propose une offre de logements diversifiée (petit collectif à intermédiaire, individuel pur ou groupé).
- L'OAP Buech Sud à Creissels : habitat individuel pur ou groupé.
- L'OAP Nord à Saint-Georges de Luzençon : habitat individuel pur ou groupé.

Favoriser le développement d'une offre en accession abordable permettant le maintien des ménages dans le territoire

L'objectif du PADD est de maintenir les ménages sur le territoire intercommunal en développant la production de logements à coût maîtrisé. A ce titre, plusieurs outils ont été mobilisés pour répondre à cet objectif :

- Servitudes de Mixité Sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme



Servitude de Mixité Sociale

(au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme)

- Emplacements Réservé de Mixité Sociale au titre de l'article M.151-41 4° du code de l'urbanisme



Emplacement Réservé de Mixité Sociale

(au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Favoriser l'investissement locatif privé, dans les communes les plus attractives

Dans le cadre des objectifs de production de logements de son PLH, le territoire de la CCMGC se fixe comme objectif un minimum de 20% de logements locatifs privés. En effet, la diversification des statuts d'occupation sur le territoire passe par la promotion du parc locatif privé. Cet objectif permettra d'accueillir des populations nouvelles et de maintenir sur le territoire les ménages ne disposant aujourd'hui pas de ressources suffisantes pour accéder à la propriété.

Produire 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire

Compte-tenu du profil modeste de la population locale, la poursuite du développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire apparaît comme une nécessité. C'est pourquoi, dans la continuité des objectifs du PLH 2009-2015, la CCMGC se fixe un objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans la production de logements, soit 29 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et les emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme permettront de répondre à cet objectif.

N° du secteur de mixité sociale	Localisation	Programme de logements
SMS 1	Millau - UAa	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 2		
SMS 3		
SMS 4		
SMS 5	Millau - UB (Ayrolles)	Un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 6	Millau - UB	Un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 7	Millau - 1AUh Gandalous	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 8	Creissels - 1AUh Buech Sud	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 9	Compeyre - 1AUh Le Mas	Un minimum de 20% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 10	Aguessac - 1AUm	Un minimum de 10% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Programmation de logements
ERMS 1	Aguessac - UA	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	1502,6 m ²	avec un minimum de 5 logements locatifs sociaux
ERMS 2	Millau - UBT2	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	577,9 m ²	avec un minimum de 28 logements locatifs sociaux
ERMS 3	Saint-Georges-de-Luzençon - UC	Un minimum de 60% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Sociaux conventionnés	6934,2 m ²	avec un minimum de 10 logements locatifs sociaux
ERMS 4	Millau - UDb	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	8392 m ²	avec un minimum de 15 logements locatifs sociaux
ERMS 5	Saint-Georges-de-Luzençon - UDb	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Sociaux conventionnés	4064,6 m ²	avec un minimum de 6 logements locatifs sociaux
ERMS 6	Millau - 1AUh	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	9782 m ²	avec un minimum de 45 logements locatifs sociaux

Liste des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés de mixité sociale du PLU



OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE

Outre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, la CCMGC se fixe comme objectif de veiller à maintenir et développer une offre de logements diversifiée, afin de promouvoir la mixité sociale et de renforcer la solidarité à toutes les échelles du territoire.

C'est pourquoi, la CCMGC souhaite assurer la programmation d'opérations mixtes, aussi bien dans les formes (collectif/intermédiaire/individuel), les typologies (tailles de logements), les statuts d'occupations (location/accession) que les financements (PLUS/PLAI/PLS, etc.), notamment :

- A Millau et dans les communes limitrophes où la demande est forte,
- Dans les quartiers millavois.

Cet objectif se traduit notamment par la définition de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation mixtes (cf. chapitre 3 : justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

OBJECTIF 4 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS AU SERVICE DE LA REQUALIFICATION URBAINE

La bonne localisation et la présence de nombreux logements dégradés ou vacants dans le centre de Millau fait de ce parc un enjeu majeur de la politique de l'habitat pour les décennies à venir. C'est pourquoi, à travers son PADD, l'intercommunalité affirme sa volonté de mettre en place une stratégie de requalification adéquate sur le plan thermique et de la qualité résidentielle.

Pour cela, et conformément au SCoT, l'objectif de reconquête du bâti existant devra permettre de répondre à 20% des besoins en logements.

1.3 Orientation 2.3. : Proposer une offre de logements « pour tous »

OBJECTIF 1 : REpondre au souhait des personnes en perte d'autonomie de se maintenir le plus longtemps possible à leur domicile

Face au constat du vieillissement de la population, l'objectif du territoire est d'anticiper en proposant un habitat pensé pour une éventuelle dépendance, permettant aux personnes de demeurer le plus longtemps possible à domicile. Ces logements seront privilégiés à proximité des commerces et services, ou des axes structurants de transports en commun.

OBJECTIF 2 : DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS DE SANTE EN LIEN AVEC LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LE SERVICE A LA PERSONNE

L'offre d'hébergement en établissements pour personnes âgées est relativement complète sur la Communauté de communes : en 2013 le territoire offre 395 places dans des établissements médicalisés (EHPAD) et 91 places



en établissements non médicalisés. Toutefois, compte tenu du fort vieillissement constaté sur le territoire, cette offre pourrait rapidement apparaître insuffisante et nécessite d'être développée en continue.

C'est pourquoi, à travers son PADD, l'intercommunalité affiche comme objectif de créer un équipement de santé à destination des seniors proposant, notamment, des services à la personne.

Cet équipement se localisera sur la commune de Rivière-sur-Tarn : OAP Chemin de Ribous où un EHPAD est prévu (environ 75 lits).

OBJECTIF 3 : FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES JEUNES ACTIFS ET LES ETUDIANTS EN MOBILISANT DES LOGEMENTS EXISTANTS OU EN DEVELOPPANT UNE OFFRE SPECIALISEE

Afin de maintenir et attirer des jeunes sur le territoire, la CCMGC propose de faciliter l'accès au logement pour les jeunes soit en mobilisant les petits logements existants non occupés, soit en développant une offre en structure d'hébergement, à la fois pour le public étudiant mais aussi pour les jeunes actifs en mobilité ou pour les saisonniers.

L'intercommunalité a également pour objectif de développer au sein des opérations de renouvellement urbain des centres-bourgs, des logements à destination des jeunes (jeunes ménages, étudiants ou apprentis)

OBJECTIF 4 : PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant AUX ATTENTES DES FAMILLES

Dans une logique de diversification du parc de logements, l'intercommunalité s'engage à proposer davantage de logements de grande taille dans les secteurs du territoire où ils sont le moins présents.

OBJECTIF 5 : REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENTS DES MENAGES AUX FAIBLES RESSOURCES

L'accompagnement des ménages les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels est un des enjeux du diagnostic. Pour cela, la CCMGC a inscrit dans son PADD des actions à poursuivre pour faciliter l'accès à un logement ou un hébergement de ces publics.

OBJECTIF 6 : ACCOMPAGNER LES FAMILLES ISSUES DE LA COMMUNAUTE DES GENS DU VOYAGE EN VOIE DE SEDENTARISATION OU DEJA SEDENTARISEES

Concernant l'accueil des gens du voyage, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Aveyron 2013-2019 indique que la CC MGC a atteint les objectifs fixés dans le précédent document. Toutefois, la CC MGC doit poursuivre sa politique d'accueil pour être en mesure de permettre aux gens du voyage de trouver une offre adaptée à leurs modes de vie. L'objectif affiché à travers le PADD est de prévoir une offre innovante de logements adaptés répondant aux besoins d'ancrage et de sédentarisation de ces populations.

OBJECTIF 7 : AMELIORER LA GESTION DE LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



L'objectif de mettre en place une Commission Intercommunale du Logement (CIL) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) est de mieux répondre à la demande de logements des personnes en améliorant l'information et les échanges entre les partenaires. Ces documents énonceront les principes d'une priorité de traitement pour les ménages qui cumulent des difficultés économiques, des difficultés sociales identifiées liées à l'urgence ou des situations plus durables liées à la difficulté d'habiter.



AXE 3 – UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET VALORISE

1.1 Orientation 3.1.: Structurer un développement urbain cohérent et respectueux des équilibres locaux

OBJECTIF 1 : REDEFINIR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE DES FRAGILITES DU TERRITOIRE

La capacité de production de logements des documents d'urbanisme en vigueur apparaît aujourd'hui surdimensionnée. Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), il s'agit de redéfinir les enveloppes urbanisables en cohérence avec les besoins réels du territoire pour les 10 prochaines années et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Pour cela, plusieurs objectifs ont été définis au sein du PADD :

Stopper l'urbanisation dans les secteurs à fort enjeu environnemental

Plusieurs secteurs ont été identifiés et devront être préservés de toute nouvelle urbanisation : zones de risques, secteurs à haute valeur paysagère et écologique, secteurs agricoles de cultures spécifiques.

Mobiliser en priorité les secteurs privilégiés de développement urbain

A l'inverse, des secteurs privilégiés pour le développement urbain ont été identifiés. Il s'agit d'espaces en « dents creuses », de secteurs desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, de zones d'extension en continuité des enveloppes urbaines existantes.

OBJECTIF 2 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN A TOUTES LES ECHELLES DU TERRITOIRE

Maîtriser le développement urbain de Millau et privilégier un développement dans l'enveloppe urbaine existante

Le développement urbain de la ville de Millau se caractérise par des formes urbaines multiples caractéristiques d'une forte évolution des modes d'habiter.

Malgré la présence de quartiers denses en centre ancien et dans les faubourgs, le développement urbain s'est rapidement traduit par de nombreux quartiers pavillonnaires.

Cette tendance s'est accentuée ces dernières années, avec des extensions urbaines représentant un véritable étalement urbain qui n'apparaît plus compatible avec les impératifs actuels du Développement Durable.

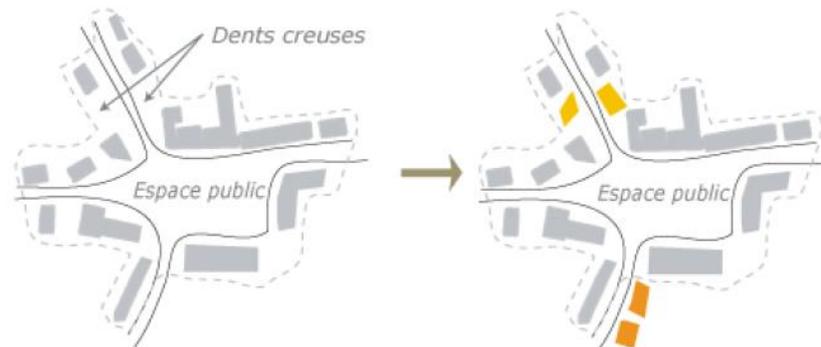
Au vu de ce constat, le PLUi-HD devra répondre aux critères de Développement Durable et aux problèmes d'accès de la population aux revenus plus modestes.



Réaffirmer les structures villageoises et encourager le réinvestissement urbain des centres bourgs et noyaux villageois

Les communes rurales ont une morphologie villageoise composée de tissus centraux et anciens, de hameaux et d'un tissu d'habitat diffus très important.

L'enjeu pour les communes rurales est donc de contenir l'étalement urbain en définissant un développement adapté aux besoins réels de chaque commune, permettant d'assurer la préservation de l'activité agricole.



Principes de développement

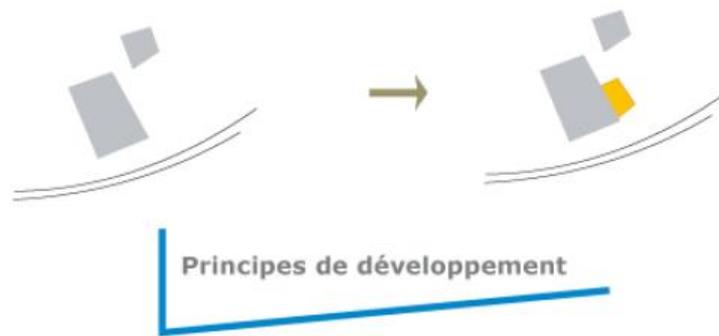
- 1- comblement des dents creuses ■
- 2 - développement en extension **limitée** ■

Stopper le développement de l'habitat diffus

Les tissus d'habitat diffus sont présents sur l'ensemble des communes de la Communauté de communes Millau Grands Causses. Ils représentent un tissu très lâche, où les constructions ont été édifiées aux grès d'opportunités foncières sans organisation et avec peu d'équipements (voirie souvent étroite et peu aménagée).

L'habitat diffus en discontinuité de l'urbanisation fait état d'une extension urbaine déconnectée du tissu bâti existant, impactant fortement les terres agricoles et naturelles. Cet habitat isolé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu, d'autant plus que le territoire est soumis aux dispositions de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite Loi Montagne. A ce titre, l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants existants » (art. L 122-5 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, dans les zones d'habitat diffus, seule l'extension limitée de l'habitat existant pourra être envisagée.



L'habitat isolé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourra être envisagée. ■

Proposer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces

La limitation de la consommation d'espaces passera également par une intensification urbaine différenciée selon le positionnement des différents secteurs vis-à-vis des centralités du territoire, en cohérence avec le SCoT.

A Millau et dans les communes les plus urbaines de l'axe de développement Sud-Ouest du territoire, cette dynamique de densification est déjà à l'œuvre, en réponse à une évolution récente de la demande.

Si les secteurs les plus ruraux doivent viser un développement moins consommateur d'espace et la réduction du mitage agricole, des formes urbaines adaptées aux attentes des habitants en milieu rural doivent également pouvoir être proposées.

1.2 Orientation 3.2 : Se prémunir des risques et des nuisances

Plusieurs risques naturels et technologiques, en particulier inondation, mouvement de terrain, ruissellement et feu de forêt sont présents sur le territoire intercommunal. Sept Plans de Prévention des Risques sont aujourd'hui opposables.

OBJECTIF 1 : INTEGRER LE RISQUE DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT

L'intercommunalité prend en compte l'ensemble des risques dans le développement de son territoire afin de préserver les biens et les personnes contre ces risques.

Dans le respect de cet objectif du PADD, les sites de développement futurs du PLUi HD sont redéfinis en cohérence avec les PPR. Par ailleurs, les autres risques présents sur le territoire sont également pris en compte dans les projets d'aménagements et de construction (risque de retrait-gonflement des argiles, risque sismique, transport de matières dangereuses, ...).



OBJECTIF 2 : PRESERVER ET SE REAPPROPRIER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DANS LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES

Les espaces naturels et agricoles en bords de cours d'eau jouent un rôle essentiel dans la gestion des crues. Consciente de la nécessité de conserver ces espaces de mobilité et les structures naturelles notamment pour le rôle réducteur de l'aléa, ainsi que d'y rechercher des usages appropriés, l'intercommunalité inscrit au PADD les objectifs suivants :

- Préserver une densité de ripisylve ;
- Restaurer les zones d'expansion des crues ;
- Poursuivre la valorisation des espaces contraints par le risque en développant des usages appropriés.

OBJECTIF 3 : INTEGRER DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE LES ENJEUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL LIES AUX CRUES CEVENOLES

En plus de l'inondation par débordement, le territoire connaît des phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial sur les versants. Bien que ne faisant pas l'objet de Plan de Prévention des Risques, ils constituent un enjeu de développement urbain important.

C'est pourquoi, à travers son PADD, l'intercommunalité affiche comme objectif d'intégrer les enjeux du ruissellement pluvial dans l'aménagement.

OBJECTIF 4 : LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Les interfaces entre zones urbaines et zones agricoles peuvent être le lieu de conflits d'usages liés à l'utilisation de produits phytosanitaires utilisés en agriculture et nocifs pour la santé humaine (perturbateurs endocriniens). Enjeu sanitaire majeur de notre époque, l'intercommunalité affirme sa volonté de l'intégrer au sein de son projet de territoire. Cela se traduit notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation par la définition de traitements végétalisés aux interfaces entre les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles.

1.3 Orientation 3.3 : Gérer, préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire, réduire les émissions de gaz à effet de serre et les déchets

OBJECTIF 1 : PRESERVER LA QUALITE ET LA QUANTITE DE LA RESSOURCE EN EAU

Bien que les sources de prélèvement du territoire ne connaissent pas d'enjeu réel d'un point de vue quantitatif, la masse d'eau souterraine « Calcaires des Grands Causses Bassin Versant du Tarn » est identifiée comme Zone à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur (ZPF).

Au regard de l'origine karstique de la nappe qui la rend vulnérable aux pollutions de surface, la protection qualitative des ressources actuelles et futures constitue l'un des enjeux de développement durable du territoire.



Pour cela, l'intercommunalité inscrit des objectifs au PLUi HD visant à limiter les projets d'aménagement sur les bassins d'alimentation futurs et zones de protection rapprochée des captages. Elle souhaite également mettre l'accent sur le fait d'assurer un développement du territoire en cohérence avec la capacité quantitative de la ressource. Enfin, l'intercommunalité émet le souhait de privilégier le développement urbain dans les zones desservies par le réseau d'assainissement.

OBJECTIF 2 : LIMITER ET VALORISER NOS DECHETS

Millau Grands Causses souhaite engager de nouveaux projets de gestion des déchets, thématique clef dans la transition environnementale et le Développement Durable du territoire. L'intercommunalité inscrit cette démarche au sein du PADD.

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LA PRODUCTION ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES ADAPTEES AU CADRE DE VIE, S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE

L'intercommunalité souhaite, à travers son PLUi HD et en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement et du SCoT du PNR Grands Causses, confirmer son engagement à limiter son empreinte environnementale. Ceci passe par le développement des énergies renouvelables sur son territoire et par des objectifs de rénovation énergétique des bâtiments et le renforcement des mobilités douces.

Pour répondre à cet objectif, un secteur Npv dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque a été défini au PLUi HD sur la commune d'Aguessac. Sur ce délaissé routier un projet de centrale solaire pourra ainsi être créé, et ce, conformément à l'orientation du PADD et au SCoT du PNR des Grands Causses qui identifie le site en zone favorable au développement des énergies renouvelables.

1.4 Orientation 3.4: Préserver les espaces naturels remarquables, construire la trame verte et bleue du territoire

A 95 % non artificialisé, le territoire de la Communauté de communes Millau Grands Causses est riche d'un patrimoine naturel et agricole diversifié. Une grande partie constitue des habitats écologiques d'intérêt majeur (landes et pelouses, prairies, roches nues, forêts, ...), où se concentrent les sites les plus remarquables du PNR Grands Causses : 10 sites Natura 2000 couvrent ensemble plus de la moitié du territoire.

OBJECTIF 1 : PRESERVER LES MILIEUX NATURELS LES PLUS REMARQUABLES

Milieus les plus remarquables d'un point de vue écologique, les « zones cœurs de biodiversité » et « zones relais », appelées également réservoirs de biodiversité, sont les espaces qui présentent potentiellement la biodiversité la plus riche, la mieux représentée et réunissent les conditions vitales indispensables à son fonctionnement et son maintien.

Ils constituent les habitats prioritaires à préserver, sur lesquels les aménagements urbains doivent être évités ou limités, certains usages renforcés.

En cohérence avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'intercommunalité inscrit les objectifs suivants au sein de son projet de territoire :



- Protéger strictement les milieux naturels les plus remarquables, notamment par la définition des emprises des zones naturelles et agricoles au regard des secteurs à enjeux écologiques ;
- Limiter les extensions urbaines dans les zones cœurs de biodiversité de la trame ouverte et boisée,
- Pérenniser les habitats naturels agropastoraux et favoriser la réouverture des milieux
- Concilier usages touristiques et préservation des milieux naturels (cf. objectif 1.3.2).

OBJECTIF 2 : PERENNISER LA FONCTIONNALITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les corridors écologiques assurent quant à eux des connexions entre les réservoirs de biodiversité, et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

A travers le PADD, et en cohérence avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'intercommunalité affiche l'objectif d'assurer la continuité et la fonctionnalité de ces ensembles naturels.

Pour répondre à cet objectif, le PLUi HD prévoit de :

- Préserver de l'urbanisation les grands corridors aujourd'hui encore à caractère naturel ;
- Limiter les constructions dans les corridors en « pas japonais » ;
- Maintenir les structures végétales qui participent aux continuités écologiques du territoire et à la diversité du milieu.

OBJECTIF 3 : INTEGRER LA MULTIFONCTIONNALITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Plusieurs composantes de la TVB sont identifiées comme jouant, en plus d'un rôle écologique, un rôle paysager, culturel, spirituel, support de mobilités douces, de loisirs, de gestion des risques.

A travers le PADD, l'intercommunalité affirme ce rôle multifonctionnel de la Trame Verte et Bleue (TVB). Pour cela, elle inscrit des objectifs au sein de son projet de territoire pour permettre une meilleure gestion de la consommation de l'espace en vue de préserver les espaces naturels et agricoles, véritables atouts pour la qualité de vie des habitants et pour l'attractivité du territoire.

OBJECTIF 4 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL DU TERRITOIRE

cf. Axe 1, Objectif 1.2.1



AXE 4 – UN TERRITOIRE CONNECTE

1.1 Orientation 4.1. : Améliorer l'accessibilité intra et inter / territoires

OBJECTIF 1 : DIMINUER LE TRAFIC AUTOMOBILE DANS LES ZONES-CENTRE AU PROFIT DES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

La voiture étant source de nombreuses nuisances (pollution atmosphérique, bruit, risques d'accident), le PADD incite à la limitation de l'usage de la voiture individuelle notamment en adaptant les conditions de circulation et de stationnement, à travers :

- **La réduction de la vitesse en traversée de centre-bourg**
- **Le développement d'une offre de stationnement modulable et élargie à proximité du centre-ville de Millau**
- **La création d'une plateforme logistique urbaine pour un meilleur fonctionnement des espaces de livraison en centre-ville de Millau**
- **La requalification des sections urbaines d'entrées de ville de Millau (avenues Charles de Gaulle, Jean Jaurès, ...) pour un meilleur partage de l'espace public**
- **La création d'un boulevard de contournement Ouest de Millau**

OBJECTIF 2 : INCITER A L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

- **Requalifier le pôle de la gare en pôle d'échanges multimodal (PEM)**
- **Expérimenter la mise en place d'une offre de transport cadencée**
- **Promouvoir la desserte des sites touristiques l'été (Gorges du Tarn)**
- **Développer les solutions d'intermodalités**
- **Améliorer la communication sur l'offre Mobilité disponible, et en particulier pour le TAD**

OBJECTIF 3 : FACILITER LES CIRCULATIONS DOUCES ET MOBILITES ALTERNATIVES

- **Poursuivre l'aménagement du réseau cyclable pour le territoire**
- **Favoriser l'extension de la zone piétonne du cœur de ville de Millau pour une meilleure attractivité commerciale et accompagner les communes dans la prise en compte de la marche à pied dans tout projet urbain**
- **Faciliter le stationnement des vélos au domicile et à destination pour accueillir les visiteurs, les clients et les chalands**
- **Généraliser les parcs de stationnement dédiés aux 2 roues sur l'espace public**



→ **Valoriser les expérimentations de mobilités alternatives**

1.2 Orientation 4.2 : Renforcer la couverture numérique sur l'ensemble du territoire

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (TIC) représentent des enjeux majeurs, tant économiques et sociaux que culturels. Les TIC sont perçus comme des outils de lutte contre la distance. La présence des réseaux permet le désenclavement du territoire. Il convient désormais de considérer les TIC comme des équipements nécessaires au développement au même titre que les réseaux routiers et ferrés.

L'enjeu numérique est d'autant plus fort sur ce territoire qu'il reste relativement enclavé en termes d'infrastructures routières et ferroviaires.

C'est pourquoi l'objectif du PLUi-HD-HD est de renforcer l'accessibilité du territoire en facilitant les échanges « dématérialisés » avec l'extérieur et à l'intérieur du territoire, par le biais du Très Haut Débit.



2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

2.1 Rappel des tendances des dix dernières années

Entre 2003 et 2015, le territoire de la Communauté de communes Millau Grands Causses a consommé **125,9 ha** d'espaces agricoles, naturels et forestiers au profit des espaces urbanisés, **soit environ 10.5 ha / an**. Le rythme de consommation est légèrement plus important sur la dernière période d'analyse (2013-2015) :

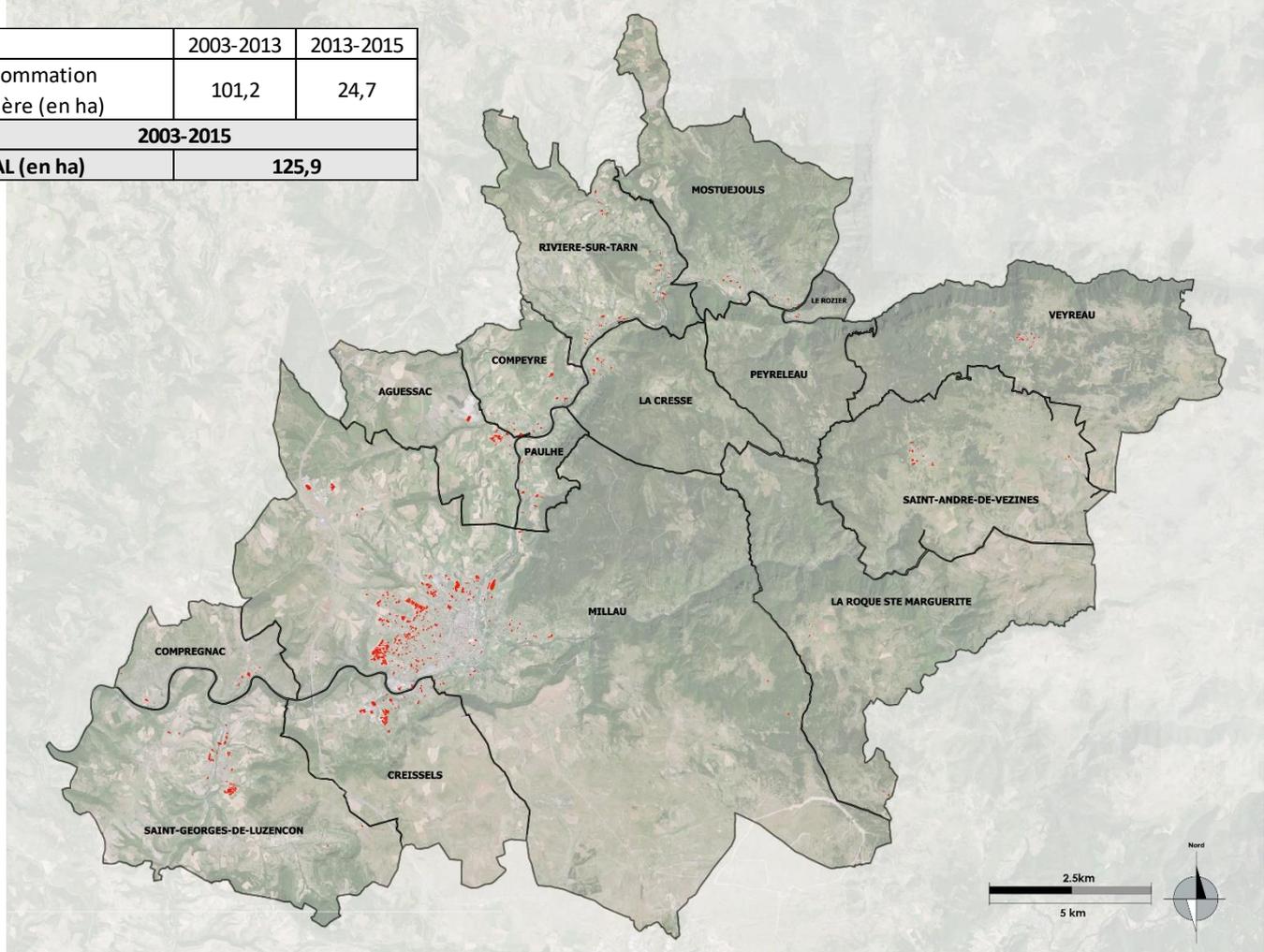
- 2003 – 2013 = 10.1 ha / an
- 2013 – 2015 = 12.3 ha / an

Plus précisément, entre 2003 et 2015, la consommation d'espaces par l'urbanisation concerne :

- 73% d'espaces à dominante agricole ;
- 18% à dominante naturelle ;
- 2% à dominante forestière ;
- 7% à autres dominantes (dépôts, ancien parking...).

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par les espaces urbanisés entre 2003 et 2015

	2003-2013	2013-2015
Consommation foncière (en ha)	101,2	24,7
2003-2015		
TOTAL (en ha)	125,9	





Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers et d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent une extension raisonnée de l'urbanisation tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

A travers son PADD et conformément au SCoT du Parc Naturel Régional des Grands Causses, l'intercommunalité s'est engagée à réduire son rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50% à l'horizon 2020 et 75% à l'horizon 2050.

Ainsi le foncier consommé par l'urbanisation dans le cadre du PLUi ne devra pas dépasser 75 hectares répartis de la manière suivante :

- Environ 35 hectares à vocation d'habitat (permettant de produire environ 1/3 des logements neufs),
- Environ 30 hectares à vocation économique,
- Environ 10 hectares à vocation d'équipements.



2.2 La consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers attendue au PLUi -HD

Point méthodologique :

Le tissu urbanisé existant comprend les parcelles bâties et artificialisées (habitation, entreprises, équipements, terrains de sports...). La définition de ces tissus a été réalisée à partir de l'étude de la morphologie urbaine : ont été pris en compte comme tissus urbanisés existants les tissus centraux, les faubourgs denses, les tissus résidentiels denses, l'habitat pavillonnaire, les tissus économiques, les tissus mixtes et les hameaux. Concernant les tissus diffus, un travail spécifique a été mené (tous les tissus diffus n'ont pas été identifiés comme tissu urbanisé existant) : prise en compte des enveloppes de plus de cinq bâtis éloignés de moins de 50 mètres).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comprend le foncier pouvant être **immédiatement** urbanisé suite à l'approbation du PLUi en dehors du tissu urbanisé existant. **Ce sont donc les extensions à l'urbanisation.** Ainsi, **les zones 2AU** n'ont pas été comptabilisées dans la consommation d'espace car elles ne sont pas immédiatement urbanisables. En effet, leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision du PLUi.

Application d'un taux de rétention foncière : l'application de taux de rétention foncière permet de produire une analyse théorique au plus proche de la réalité. En effet, par rapport aux tendances observées sur le territoire, un taux de 50% de rétention foncière a été appliqué sur le foncier à vocation d'habitat et d'économie en extension du tissu urbanisé existant.

Les extensions ouvertes à l'urbanisation prévues au PLUi-HD représentent :

- A vocation d'habitat : environ 73 hectares de foncier ouvert à l'urbanisation. Compte tenu de l'importante rétention foncière sur le territoire intercommunal, un taux de 50% de rétention foncière a été appliqué sur le foncier ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat. Ainsi, après rétention foncière, la consommation d'espace effective du projet de PLUi à vocation d'habitat représente **environ 36 hectares.**
- A vocation économique : environ 70 hectares de foncier ouvert à l'urbanisation. Ce foncier à vocation d'activités concerne principalement des zones d'activités existantes des documents d'urbanisme en vigueur qui n'ont pas encore été urbanisées (exemple : la zone UXMV2 de Millau représente à elle seule près de 45 hectares de foncier). Etant donné que l'ensemble de ces zones d'activités ne seront pas toutes entièrement aménagées pour les dix prochaines années, une part de rétention foncière de 50% a été appliquée. **Ainsi, la consommation d'espace effective du projet de PLUi à vocation d'économie représente environ 35 hectares.**
- **A vocation d'équipements : environ 7 ha.** Il s'agit du foncier soit classé en zone UE, soit faisant l'objet d'emplacements réservés pour le développement des équipements. Sur ce type de foncier aucun taux de rétention foncière n'a été appliqué. En effet, il s'agit d'un foncier généralement public, où la collectivité maîtrise le devenir des sites.



Sur la base des taux de rétention foncière appliqués, le foncier réellement consommé par l'urbanisation à horizon du PLUi sera de l'ordre de :

- 36 hectares à vocation d'habitat (PADD : 35 hectares)
- 35 hectares à vocation d'économie (PADD : 30 hectares)
- 7 ha à vocation d'équipements (PADD : 10 hectares).

Les chiffres annoncés au PADD constituent un objectif de consommation foncière. Ainsi, après application des taux de rétention foncière sur le foncier ouvert à l'urbanisation, les superficies réellement consommées par l'urbanisation sont cohérentes avec les objectifs affichés au PADD.

Foncier ouvert à l'urbanisation et consommation d'espace effective du projet de PLUi

	Foncier ouvert à l'urbanisation	Rétention foncière	Consommation d'espaces effective du PLUi
Habitat	73	50%	36
Economie	70		35
Equipement	7	0%	7
TOTAL	150		78

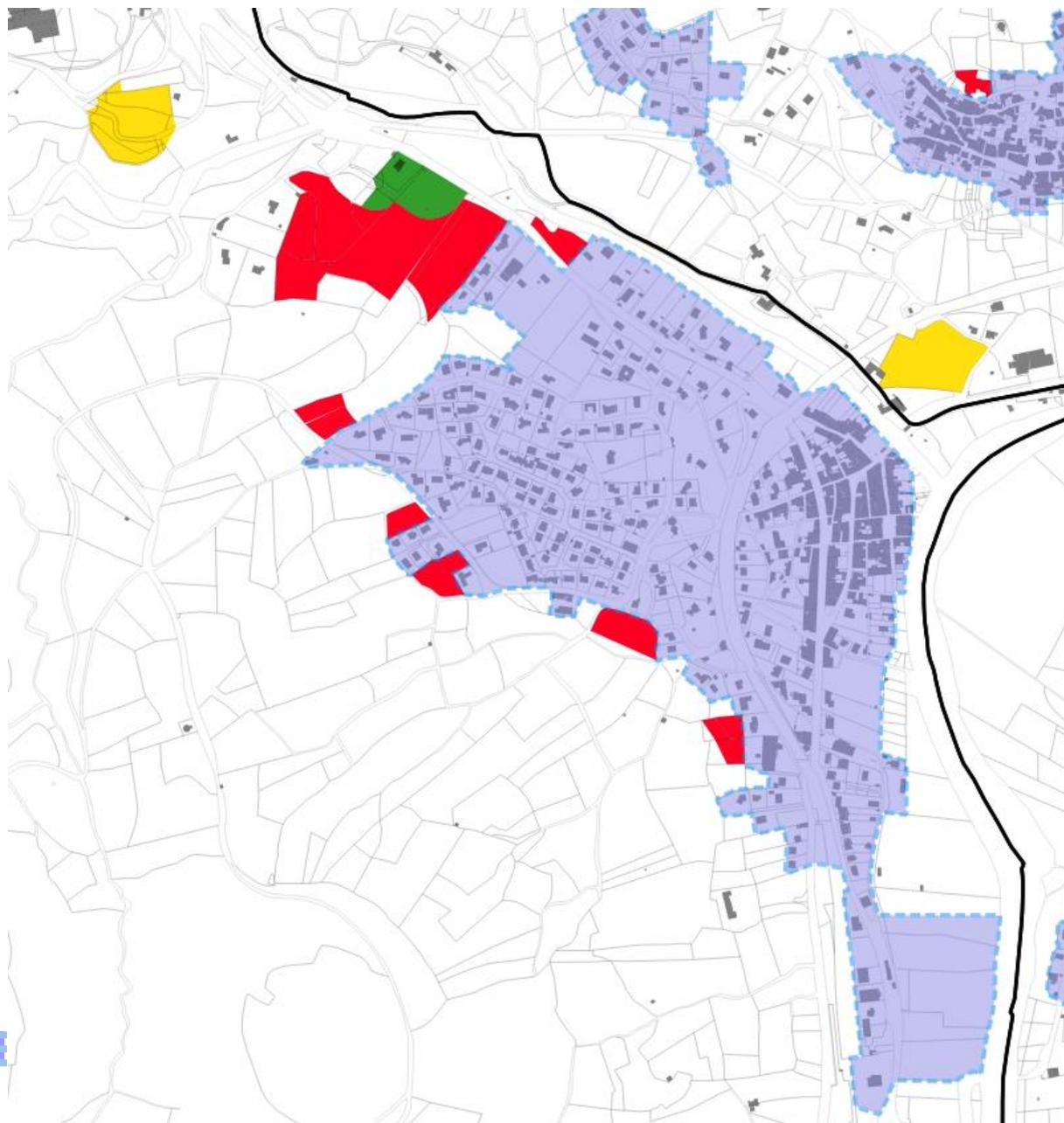
Consommation foncière du projet de PLUi par secteur

Consommation foncière en ha	Habitat	Economie	Equipement	TOTAL
Pôle urbain				
Millau / Creissels / St-Georges-de-Luzençon	15	34	3	51
Pôle de vie de proximité				
Aguessac / Compeyre / Paulhe	5	1	1	7
Mostuéjols / Le Rozier / Peyreleau	4	0	0	4
Rivière-sur-Tarn / La Cresse	7	0	2	9
Espace rural				
Comprégnac / La Roque-Ste-Marguerite / St-André-de-Vézines / Veyreau	6	0	2	7
Total	36	35	7	78

Sont détaillées ci-après les cartographies de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet de PLUi-HD



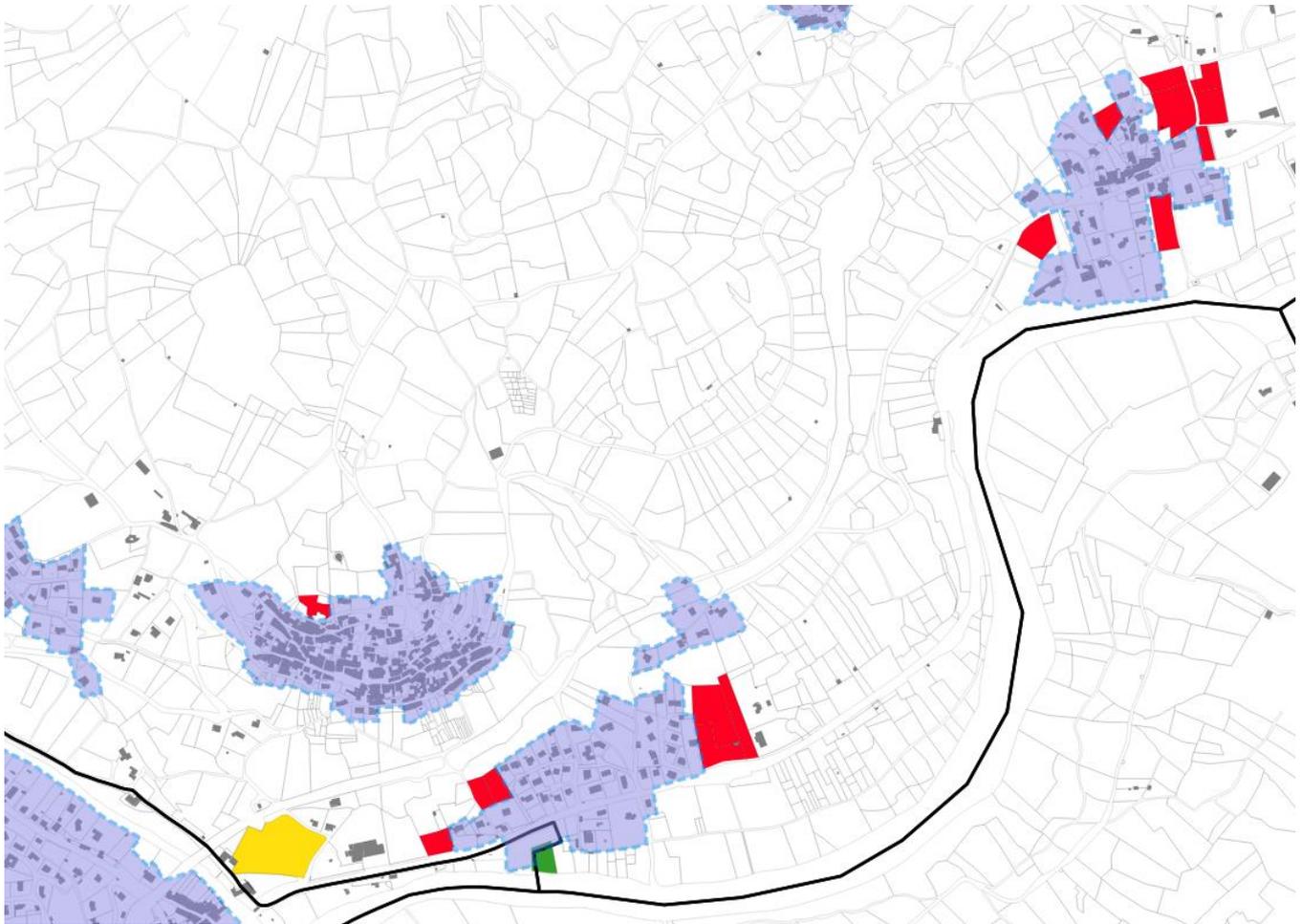
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune d'Aguessac



-  d'habitat (5.2 ha soit 2.6 ha après rétention foncière)
-  d'économie (1 ha soit 0.5 ha après rétention foncière)
-  d'équipements (0.8 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Compeyre



Tissu urbanisé existant (27.6 ha)

Consommation foncière à vocation :



d'habitat (3.4 ha soit 1.7 ha après rétention foncière)



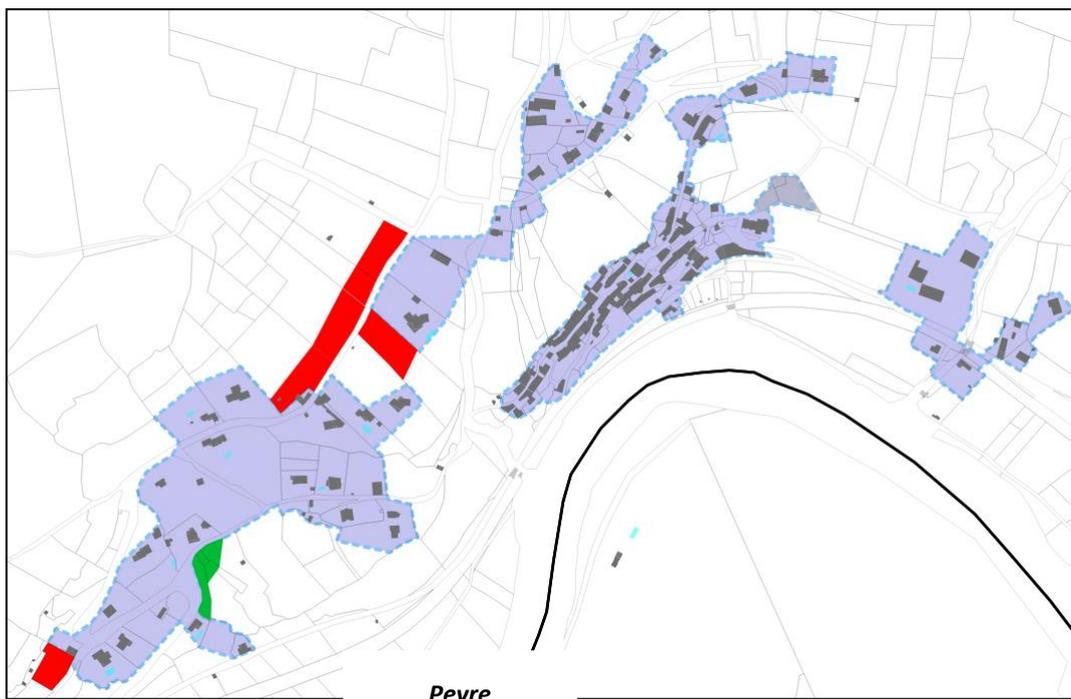
d'économie (1 ha soit 0.5 ha après rétention foncière)



d'équipements (0.2 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Comprégnac



Peyre



Thérondels



Comprégnac



Tissu urbanisé existant (19.6 ha)

Consommation foncière à vocation :



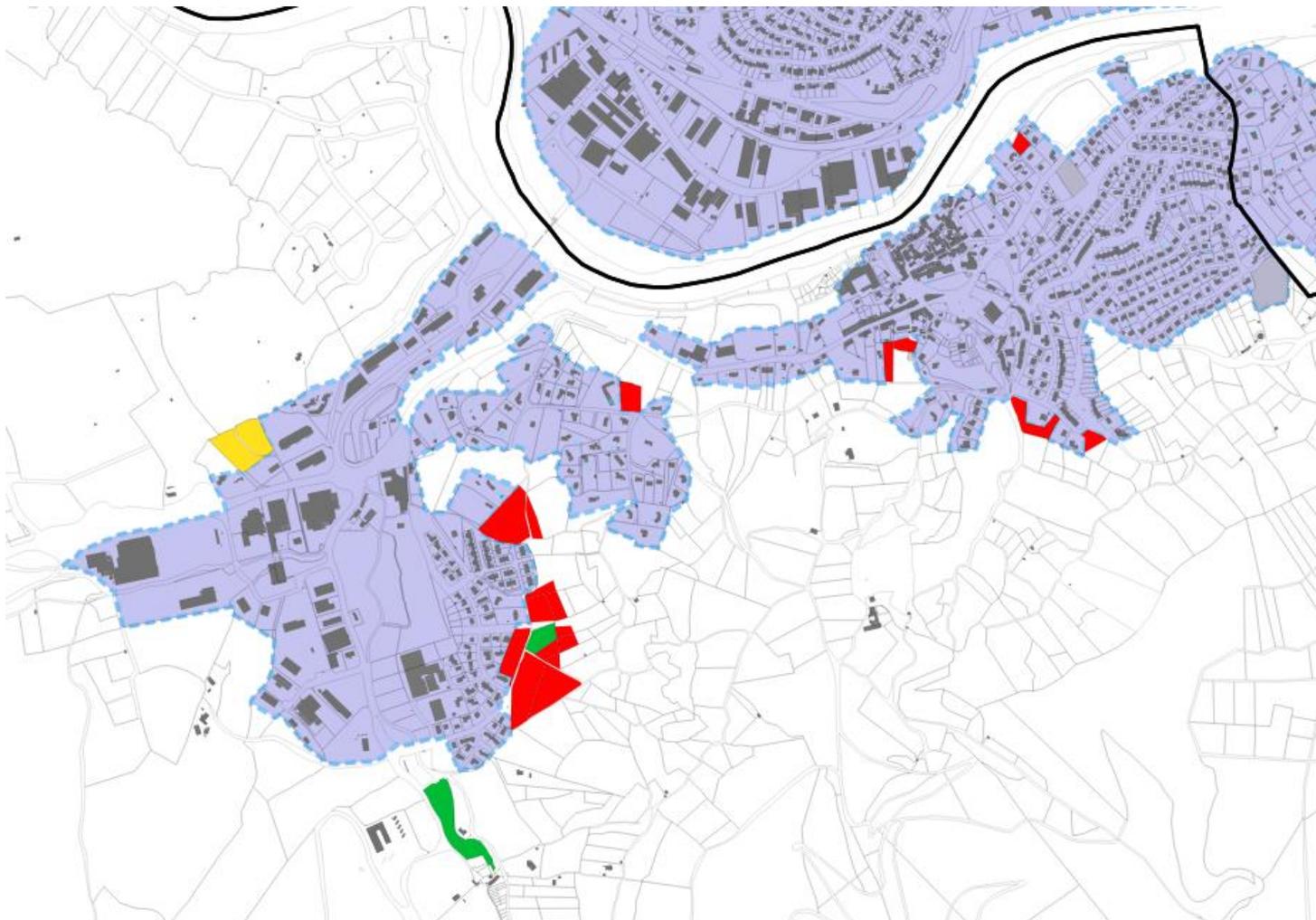
d'habitat (1.5 ha soit 0.7 ha après rétention foncière)



d'équipements (0.1 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Creissels



 Tissu urbanisé existant (103.8 ha)

Consommation foncière à vocation :

-  d'habitat (4.2 ha soit 2.1 ha après rétention foncière)
-  d'économie (0.8 ha soit 0.4 ha après rétention foncière)
-  d'équipements (1 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de La Cresse



Tissu urbanisé existant (21.6 ha)

Consommation foncière à vocation :



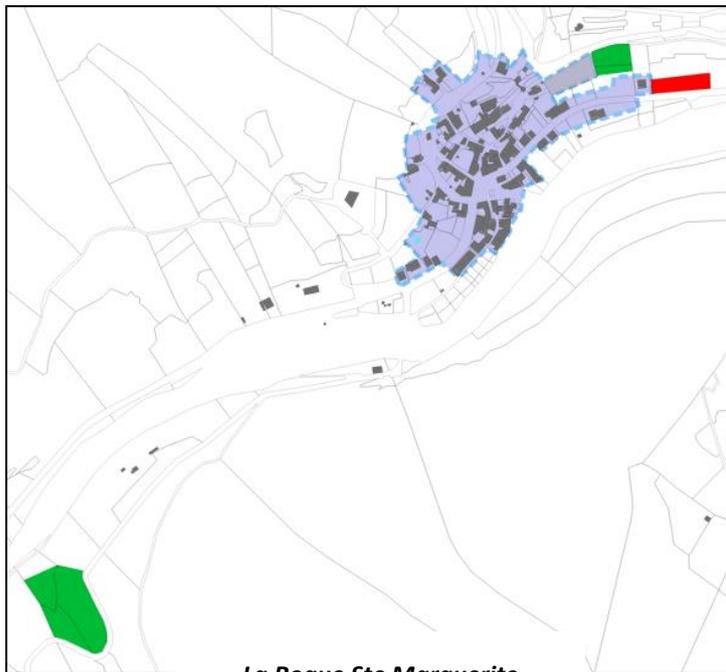
d'habitat (4.7 ha soit 2.3 ha après rétention foncière)



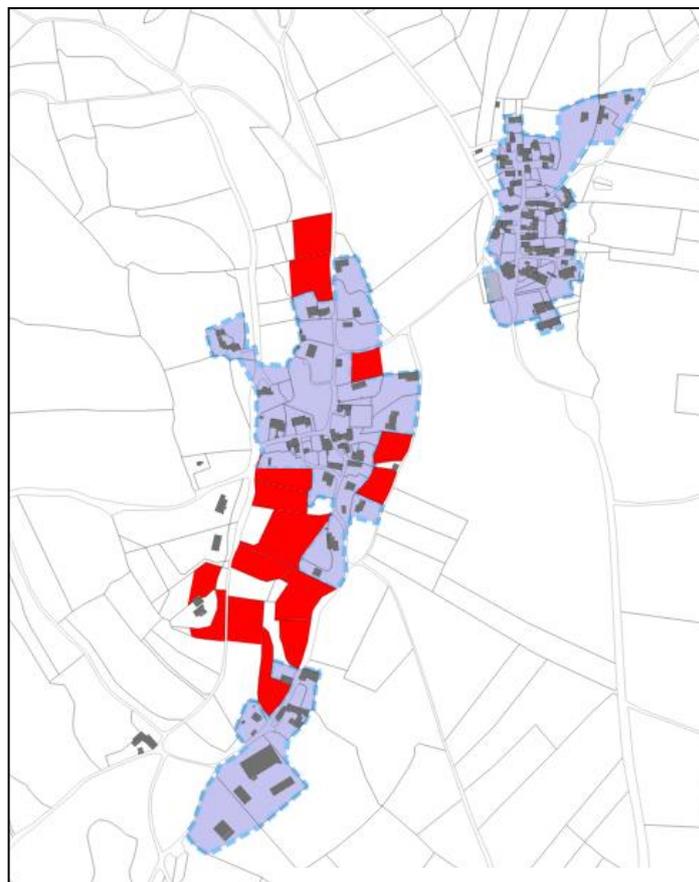
d'équipements (0.1 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de La Roque Sainte Marguerite



La Roque Ste Marguerite



Pierrefiche du Larzac



Tissu urbanisé existant (14.1 ha)

Consommation foncière à vocation :



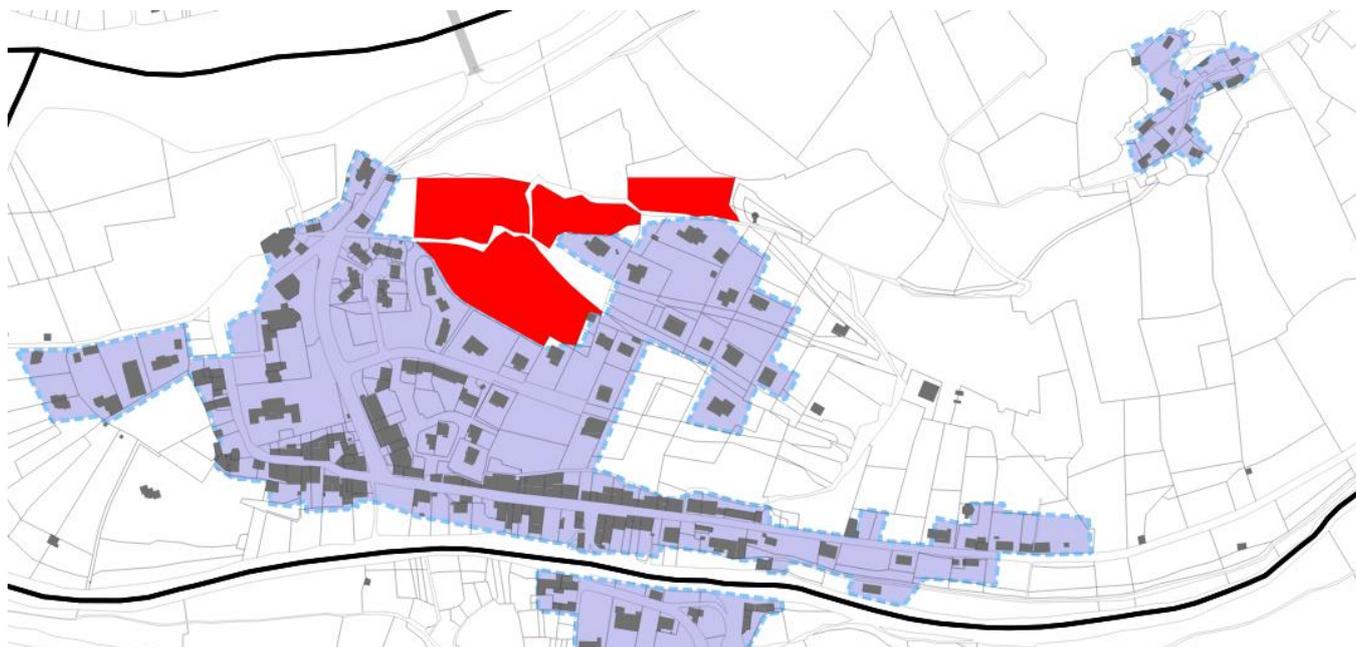
d'habitat (2.5 ha soit 1.2 ha après rétention foncière)



d'équipements (0.6 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune du Rozier



Tissu urbanisé existant (9.4 ha)

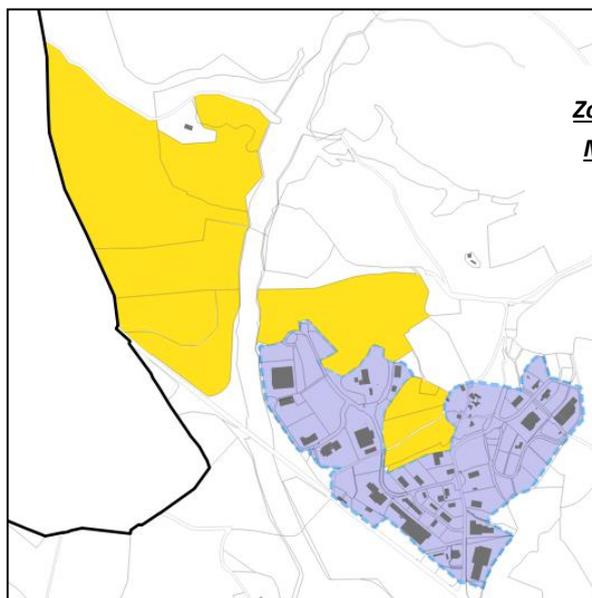
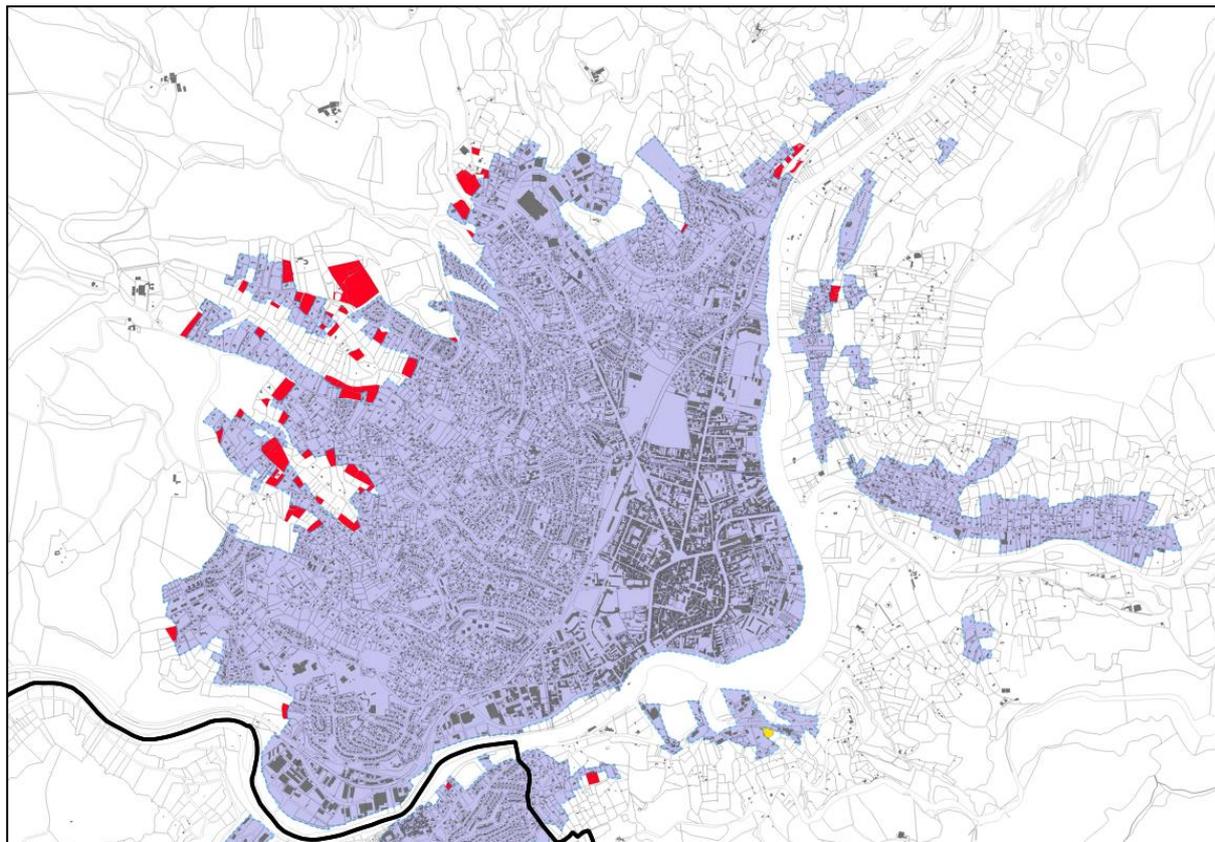
Consommation foncière à vocation :



d'habitat (1.4 ha soit 0.7 ha après rétention foncière)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Millau



Zone d'activités
Millau Viaduc



Tissu urbanisé existant (923.2 ha)

Consommation foncière à vocation :



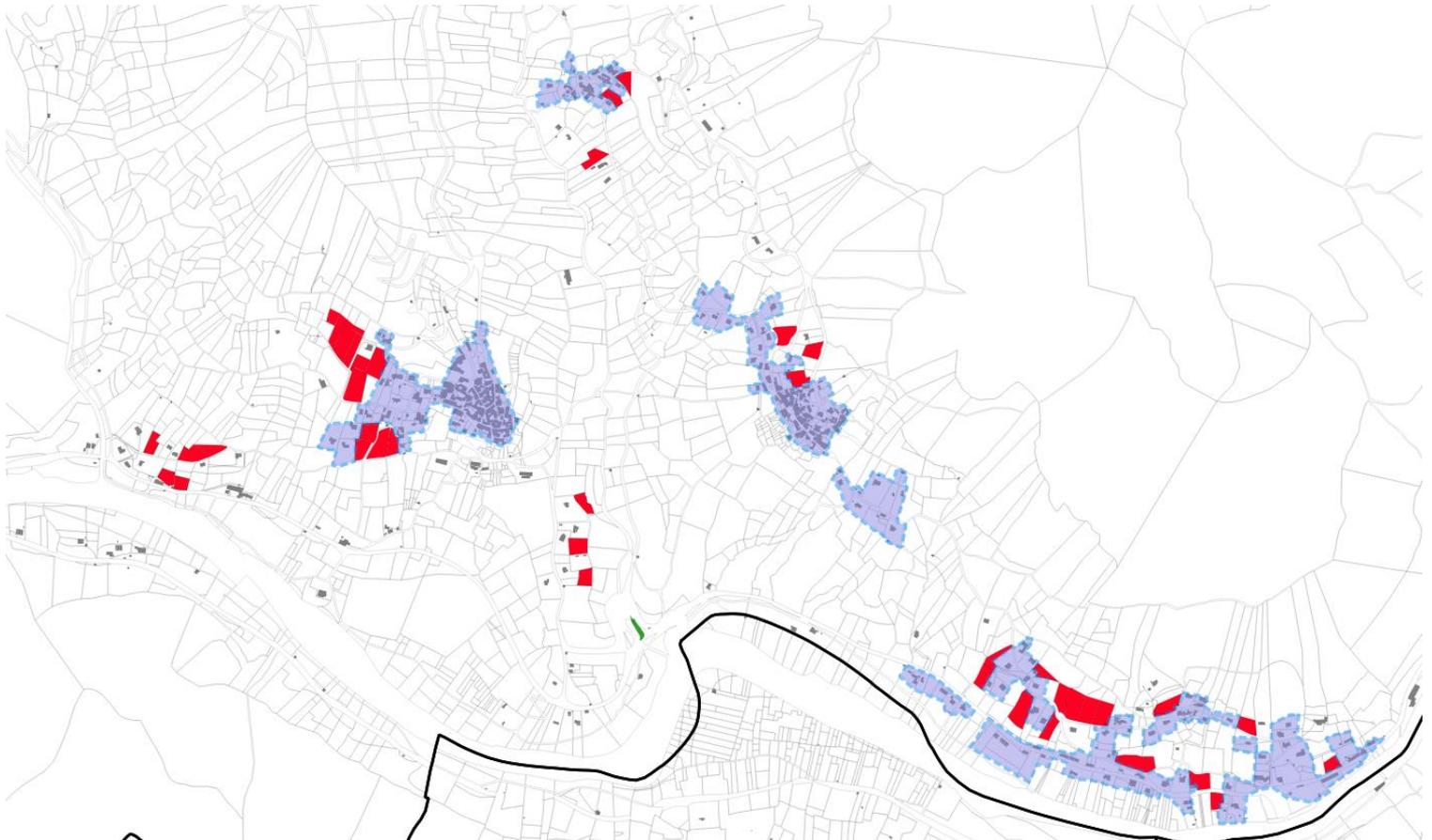
d'habitat (21.7 ha soit 10.8 ha après rétention foncière)



d'économie (67.2 ha soit 33.6 ha après rétention foncière)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Mostuejols



Tissu urbanisé existant (23.4 ha)

Consommation foncière à vocation :



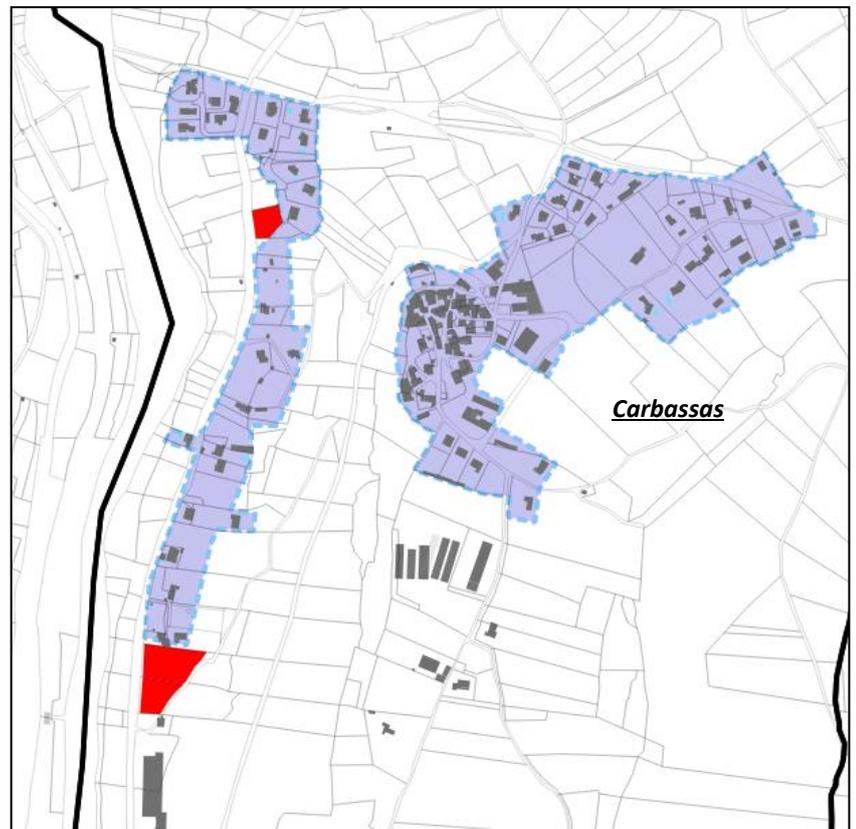
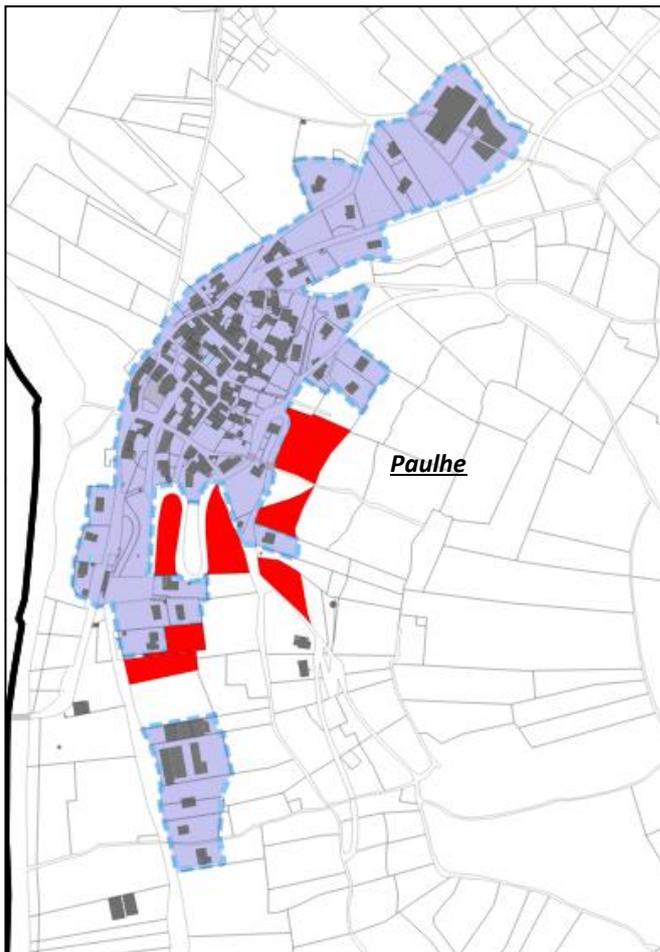
d'habitat (6.6 ha soit 3.3 ha après rétention foncière)



d'équipements (0.1 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Paulhe



Tissu urbanisé existant (21.5 ha)

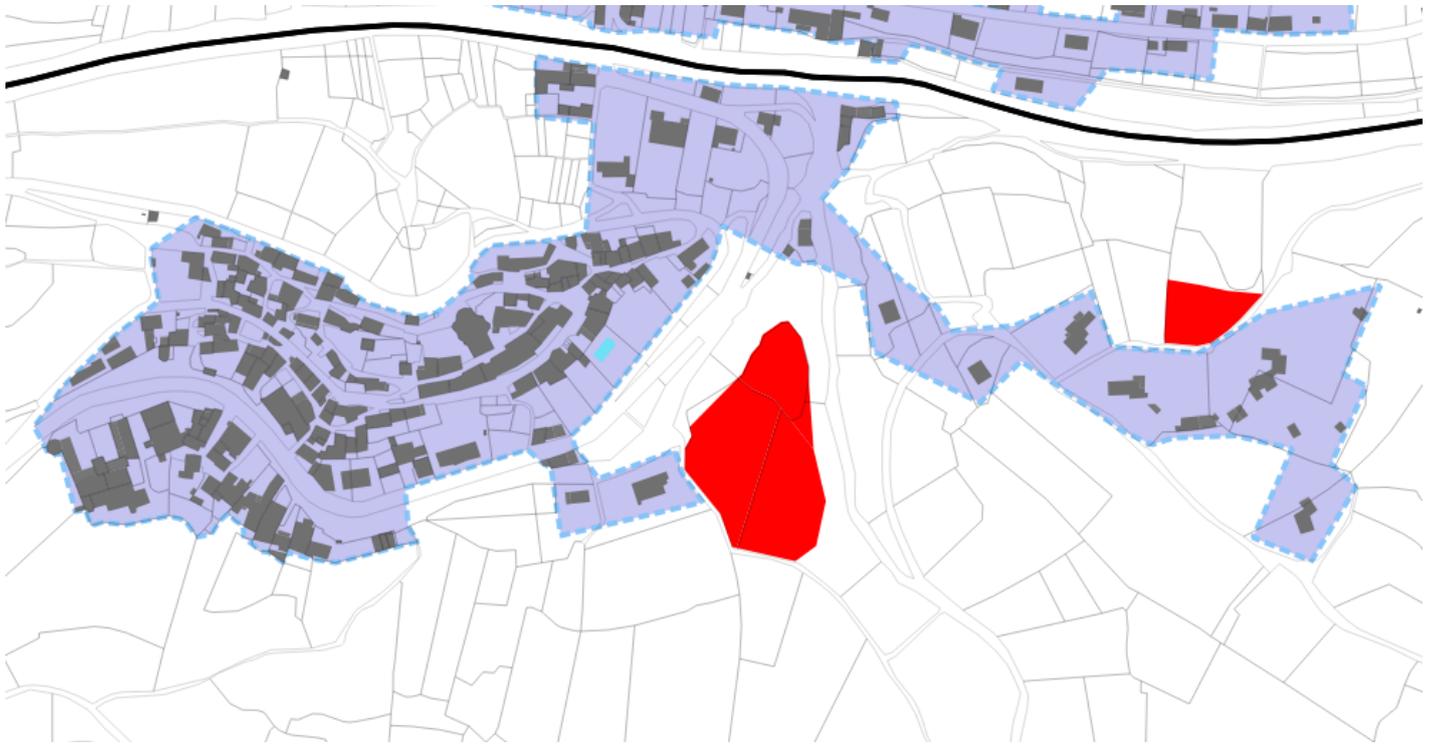
Consommation foncière à vocation :



d'habitat (1.6 ha soit 0.8 ha après rétention foncière)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Peyreleau



Tissu urbanisé existant (7.4 ha)

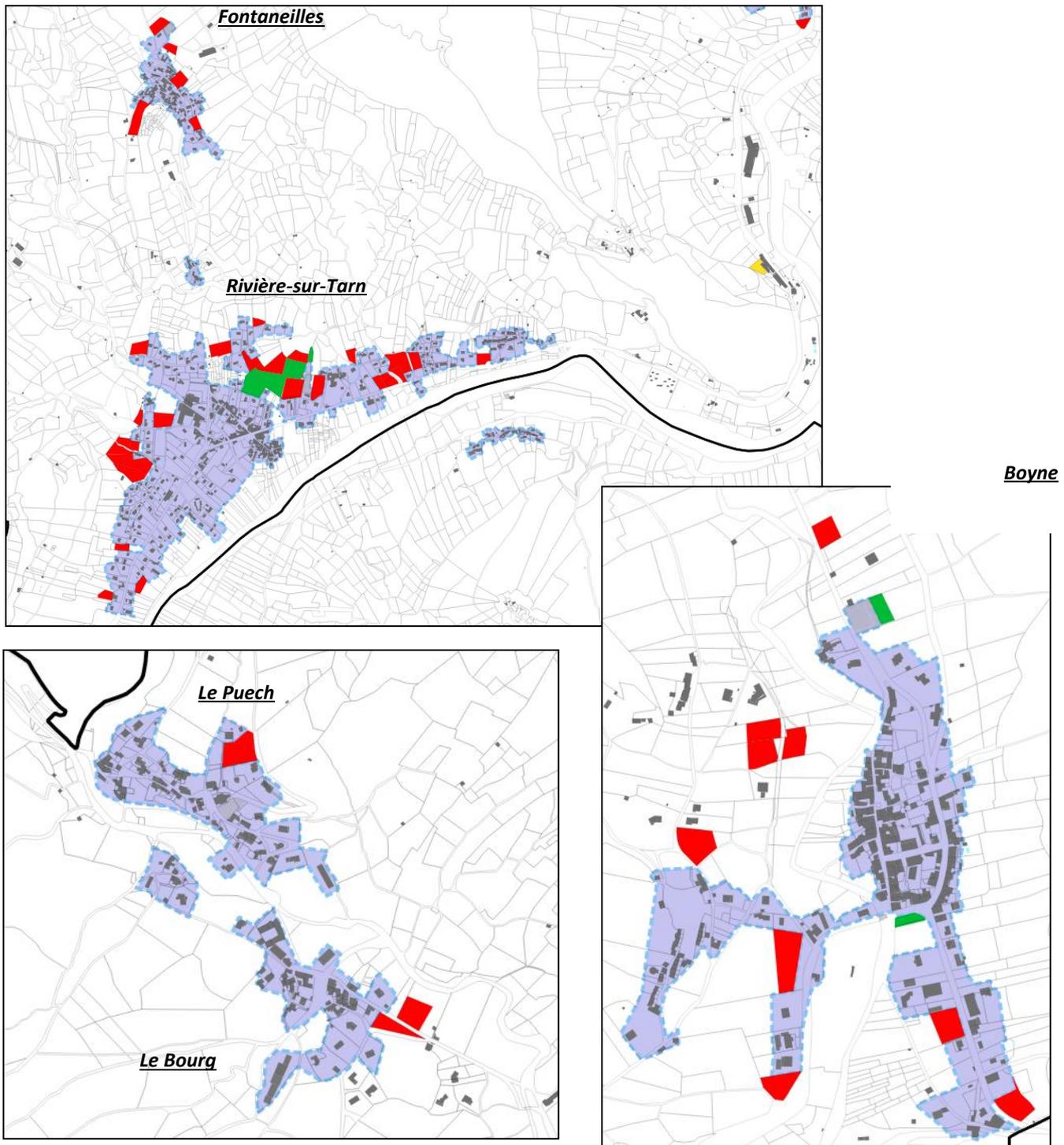
Consommation foncière à vocation :



d'habitat (0.6 ha soit 0.3 ha après rétention foncière)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Rivière-sur-Tarn



Tissu urbanisé existant (59.5 ha)

Consommation foncière à vocation :



d'habitat (8.9 ha soit 4.4 ha après rétention foncière)



d'économie (0.2 ha soit 0.1 ha après rétention foncière)



d'équipements (1.7 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Saint-André-de-Vézines



Tissu urbanisé existant (18.8 ha)

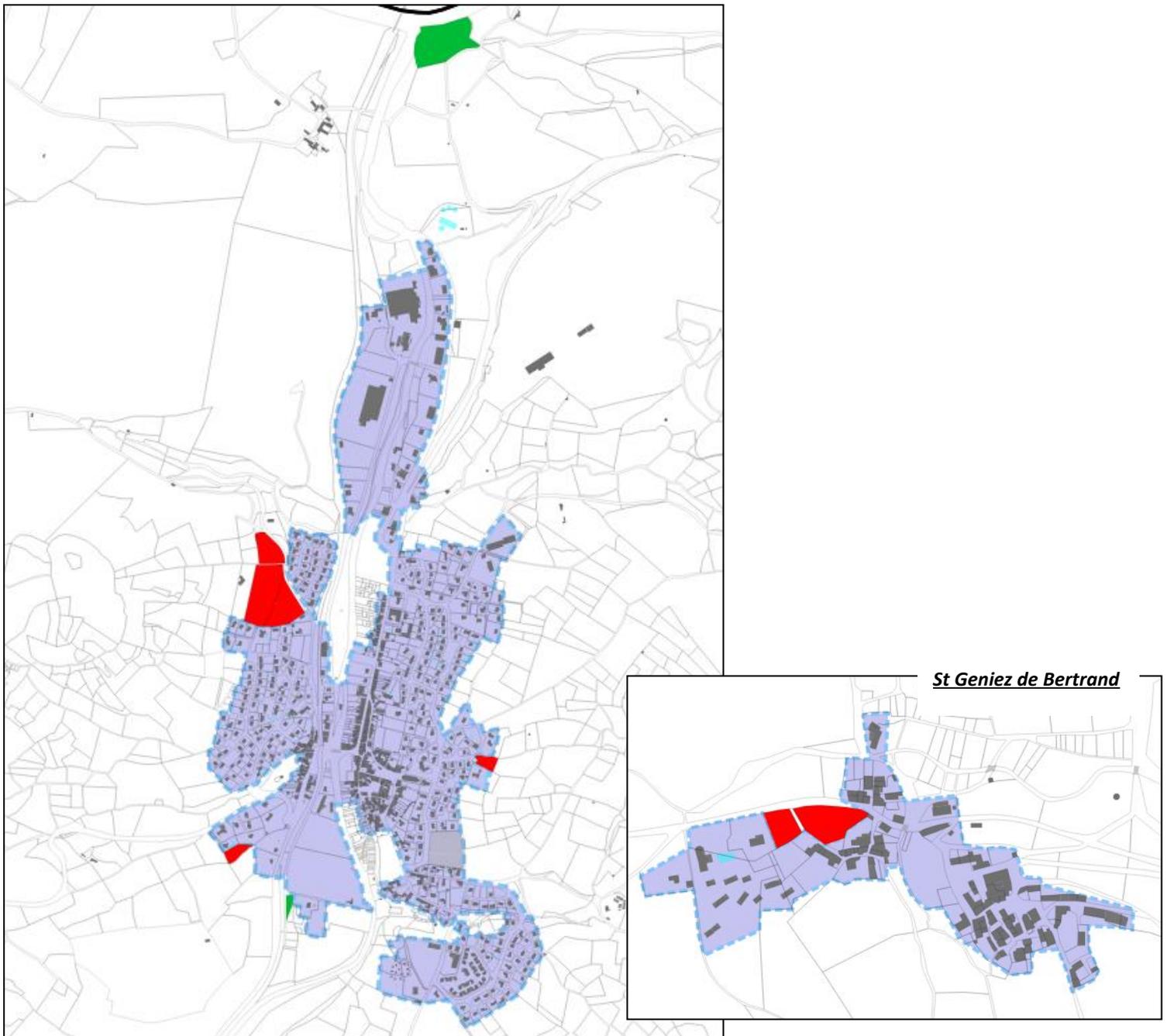
Consommation foncière à vocation :



d'habitat (5.1 ha soit 2.5 ha après rétention foncière)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Saint-Georges-de-Luzençon



Tissu urbanisé existant (102.1 ha)

Consommation foncière à vocation :



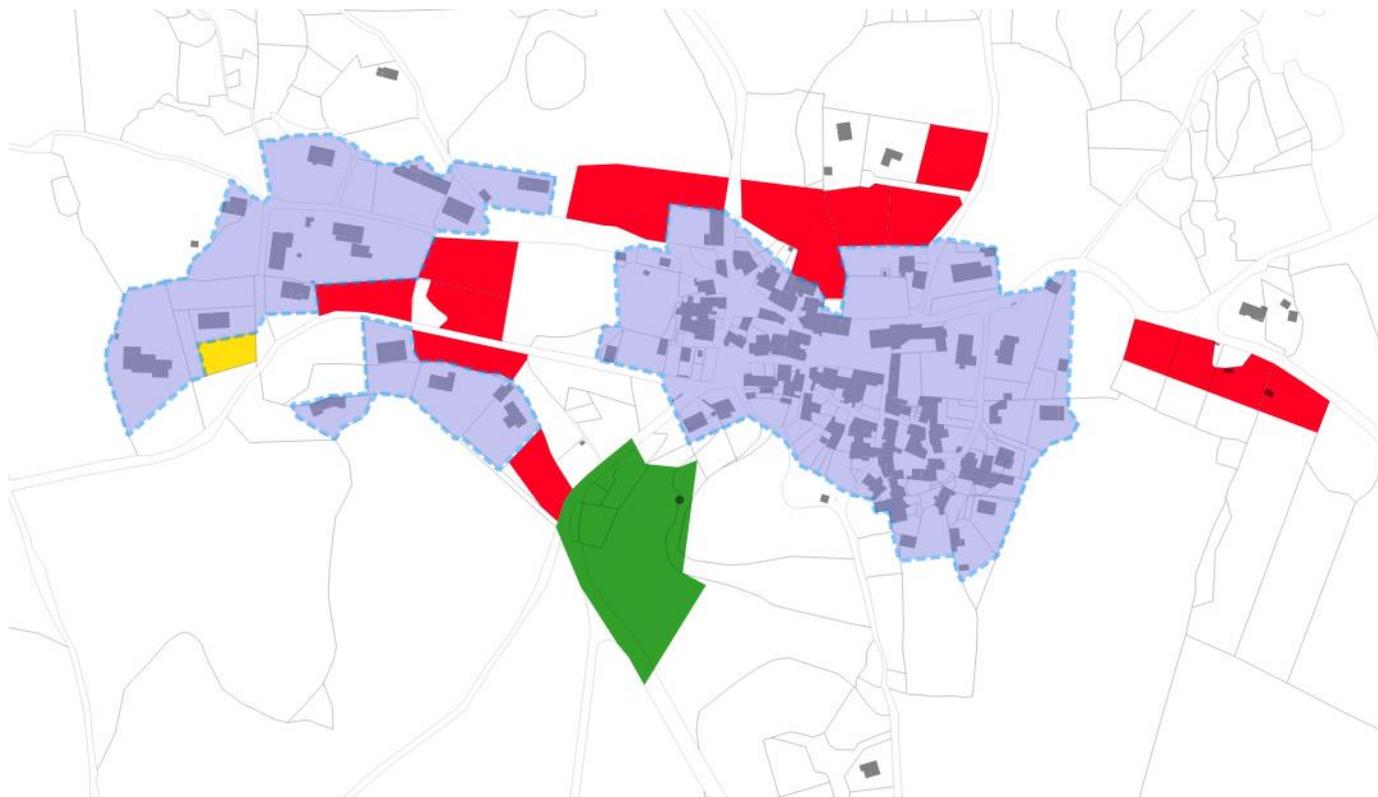
d'habitat (3.2 ha soit 1.6 ha après rétention foncière)



d'équipements (1.7 ha)



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Veyreau



Tissu urbanisé existant (11 ha)

Consommation foncière à vocation :



d'habitat (2.1 ha soit 1 ha après rétention foncière)



d'économie (0.1 ha soit 0 ha après rétention foncière)



d'équipements (0.9 ha)



2.3 L'affirmation des terres agricoles, naturelles et forestières

Avec une réduction du rythme de consommation foncières de près de 50% à l'horizon 2020 et 75% à l'horizon 2050, l'intercommunalité préserve ses terres agricoles, naturelles et forestières pour les générations futures.

De plus, le projet de PLUi réaffirme pas moins de **224,5 hectares** de terres agricoles, naturelles et forestières, anciennement classées zones urbaines ou à urbaniser aux documents d'urbanisme précédents le PLUi (carte communale, POS et PLU - hors le Rozier et Peyreleau, antérieurement concernées par le Règlement National d'Urbanisme).

Le projet de PLUi prévoit le regain de :

- 51,6 ha de zones agricoles situées en zones urbaines aux documents d'urbanisme précédents le PLUi,
- 98 ha de zones agricoles en zones à urbaniser aux documents d'urbanisme précédents le PLUi,
- 51,4 ha de zones naturelles situées en zones urbaines aux documents d'urbanisme précédents le PLUi,
- 23,5 ha de zones naturelles situées en zones à urbaniser aux documents d'urbanisme précédents le PLUi.

Zones des documents d'urbanisme précédents le PLUi (cartes communales, POS et PLU) hors Peyreleau et Le Rozier (RNU)	Vocations des zones du PLUi (en ha)				Total zonage en vigueur
	Zone Urbanisée (U)	Zone à urbaniser (AU)	Zone Agricole (A)	Zone Naturelle (N)	
Zone Urbanisée	1403,4	14,8	51,6	51,4	1521,3
Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation	61,7	22,3	31,3	12,6	127,9
Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation	24,5	4,1	66,7	10,9	106,2
Zone Agricole	4,3	0,0	8527,3	4878,6	13410,2
Zone Naturelle	20,1	0,7	8567,6	26089,4	34677,7
Total zonage PLUi	1514,0	41,9	17244,5	31042,9	49843,3

Enfin, le projet de PLUi identifie :

- 2048.6 ha de zones Ap protégées pour des raisons paysagères et /ou écologiques.
- 253.9 ha de zones Am correspondant aux secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchage, vignes,...).
- 231.9 ha de zones Nr réservoirs de biodiversité.
- 11.5 ha de zones Nj correspondant aux jardins, près et vergers à préserver.



Bilan des documents d'urbanisme précédents le PLUi (carte communale, POS et PLUi) et le zonage du PLUi

Zones des documents d'urbanisme en vigueur	Superficie en ha	Part du territoire de la CCMGC
UA	84,5	0,2%
UAI	2,2	0,0%
UB	264,8	0,5%
UBT	1,4	0,0%
UBT1	1,0	0,0%
UBT2	8,5	0,0%
UBi	3,3	0,0%
Uc	420,9	0,8%
Uc1	84,4	0,2%
Ud	54,5	0,1%
Ue	2,3	0,0%
Uh	12,1	0,0%
Ui	6,2	0,0%
U	290,0	0,6%
UL	19,2	0,0%
ULi	4,5	0,0%
US	8,8	0,0%
UT	2,9	0,0%
UX	201,5	0,4%
UXMV2	44,2	0,1%
UXa	2,7	0,0%
TOTAL ZONES URBAINES	1519,7	2,9%
NB	3,5	0,0%
TOTAL ZONES NB	3,5	0,0%
1AU / 1NA / AU1 / NA / AU	77,2	0,1%
AU0a	37,6	0,1%
AU0b	13,8	0,0%
AU1a	3,1	0,0%
AU1i	3,5	0,0%
AUH	10,0	0,0%
NA25	209,5	0,4%
1AUg	1,6	0,0%
1NAx / AU1X / Aux	32,9	0,1%
1NAxa	2,9	0,0%
AUX0	20,0	0,0%
AUX1	1,4	0,0%
AUY1	5,0	0,0%
2AU / 2NA / AU2	27,3	0,1%
TOTAL ZONES A URBANISER	445,9	0,9%
A / NC	7602,1	14,7%
Aa	523,1	1,0%
Ami	13,9	0,0%
Ap	5230,1	10,1%
As	50,2	0,1%
TOTAL ZONES AGRICOLES	13419,4	25,9%
N / ND	32344,4	62,5%
NDai	4,9	0,0%
NDia	54,1	0,1%
NDib	14,9	0,0%
NL	313,9	0,6%
NLt	1,0	0,0%
NT	57,0	0,1%
Ncd	48,7	0,1%
Nce	90,0	0,2%
Nf	23,0	0,0%
Ngv	4,5	0,0%
Nh	8,4	0,0%
Ni	9,1	0,0%
Nm	1536,9	3,0%
Np	26,4	0,1%
Ns	0,2	0,0%
TOTAL ZONES NATURELLES	34537,5	66,7%
RNU Peyreleau	1628,7	3,1%
RNU Le Rozier	202,4	0,4%
TOTAL CCMGC	51757,1	100%

Zones du PLUi	Superficie en ha	Part du territoire de la CCMGC
UA	72,8	0,1%
UAa	17,8	0,0%
UB	108,9	0,2%
UBT	1,4	0,0%
UBT1	1,0	0,0%
UBT2	8,5	0,0%
UBa	16,0	0,0%
UC	170,5	0,3%
UDa	168,0	0,3%
Udb	302,5	0,6%
UDc	136,7	0,3%
Udd	136,1	0,3%
UDp	48,3	0,1%
UE	18,4	0,0%
UT	13,6	0,0%
UX	160,0	0,3%
UXMV1	92,0	0,2%
UXMV2	44,2	0,1%
UXa	4,0	0,0%
Uh	13,4	0,0%
TOTAL ZONES URBAINES	1534,2	3,0%
1AUha	14,8	0,0%
1AUhb	2,9	0,0%
1AUm	8,9	0,0%
2AU	15,2	0,0%
TOTAL ZONES A URBANISER	41,9	0,1%
A	15353,1	29,7%
Ac1	4,3	0,0%
Ac2	1,1	0,0%
Am	253,9	0,5%
Ap	2048,6	4,0%
TOTAL ZONES AGRICOLES	17660,9	34,1%
N	20368,5	39,3%
N1	0,3	0,0%
N2	0,5	0,0%
NL	269,5	0,5%
Na75	43,6	0,1%
Nc	33,6	0,1%
Ngv	9,8	0,0%
Nh	46,1	0,1%
Nha	5,3	0,0%
Nj	11,5	0,0%
Nm	1536,6	3,0%
Npa	9913,7	19,1%
Npv	6,5	0,0%
Nr	231,9	0,4%
Nt	56,1	0,1%
Nutn	5,5	0,0%
TOTAL ZONES NATURELLES	32539,1	62,8%
TOTAL CCMGC	51776,2	100,0%

BILAN document d'urbanisme en vigueur et PLUi

14,5

-3,5

-403,9

4241,5

-1998,4

19,1 *Ecart de superficies expliqué par des erreurs de topologies au sein des données SIG des documents d'urbanisme précédents le PLUi*



2.4 Zoom sur la production de logements

RAPPELS : OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS – ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU URBANISE EXISTANT

Croissance démographique et besoin en logements

La Communauté de communes Millau Grands Causses s'est fixée comme objectif une croissance démographique de l'ordre de +0.43%/an. Pour accompagner cette croissance démographique, le PLUi doit permettre une production de l'ordre de 1 400 logements.

Capacité de production de logements du PLUi

Production de logements dans le tissu urbanisé existant

A / Production de logements hors OAP

Une analyse de la production de logements hors secteurs d'OAP, a été réalisée au sein du tissu urbanisé existant. Comme l'analyse effectuée en phase diagnostic (cf. Tome 1 du rapport de présentation), deux types d'espaces potentiellement mobilisables pour la production de logements ont été analysés :

- Le **potentiel foncier en dents creuses** qui correspond aux parcelles non bâties au sein du tissu urbanisé existant.
- Le **potentiel foncier en division parcellaire** correspond aux parcelles de grandes tailles déjà urbanisées qui peuvent être divisées.

La première étape consiste à identifier le foncier mobilisable à vocation d'habitat (dents creuses et divisions parcellaires) :

- o Pôle urbain de Millau / Creissels : sélection des parcelles de plus de 700 m² dans les zones à vocation d'habitat définies par le règlement du PLUi ;
- o Autres communes (pôle de vie de proximité et espace rural) : sélection des parcelles de plus de 1000m² dans les zones à vocation d'habitat définies par le règlement du PLUi.

Ces seuils de surfaces ont été définis en cohérence avec les objectifs de densification affirmés par le SCOT du PNR des Grands Causses.

Dans une perspective de densification cohérente des tissus urbanisés existants, des densités théoriques ont ensuite été appliquées sur le foncier identifié. Les densités retenues traduisent un objectif de densification atteignable au regard des morphologies urbaines existantes et des dynamiques actuelles de construction :

- o Pôle urbain de Millau : 20 logements / ha
- o Pôle urbain Creissels – St-Georges-de-Luzençon : 13 logements / ha
- o Autres communes : 10 logements / ha.

Conformément au PADD du projet de PLUi-HD, des objectifs de densification plus importants ont été appliqués sur la commune de Saint-Georges-de-Luzençon. En effet, l'orientation 2.1. Affirmer le maillage territorial a pour objectif 1 « Affirmer le rôle de moteur du pôle urbain Millau/Creissels et de l'axe de développement Millau/Saint-Affrique » dont Saint-Georges-de-Luzençon fait partie.



Enfin, afin de produire une analyse théorique au plus proche de la réalité, une part de rétention foncière a été appliquée. En effet, par rapport aux tendances observées sur le territoire, une analyse fine du type de foncier disponible a permis de définir des taux de rétention foncière différenciés :

- Foncier en dents creuses :
 - o Pôles urbain Millau – Creissels – St-Georges-de-Luzençon : 30% de rétention foncière
 - o Autres communes : 40% de rétention foncière.
- Foncier en division parcellaire : 70% de rétention foncière. Ce foncier dépend le plus souvent d'initiatives privées et est plus rarement mobilisé.

Méthodologie retenue pour estimer le nombre de logements dans le tissu urbanisé existant

	Dents creuses			Division parcellaire		
	Seuil	Rétention	Densité	Seuil	Rétention	Densité
Millau	700 m ²	30%	20 lgmts / ha	700 m ²	70%	20 lgmts / ha
Creissels			13 lgmts / ha			13 lgmts / ha
St Georges de Luzençon	1000m ²	40%	10 lgmts / ha	1 000 m ²		10 lgmts / ha
Autres communes						

A la différence de l'analyse effectuée en phase diagnostic (cf. Tome 1 du rapport de présentation), la présente analyse de production de logements au sein du tissu urbanisé existant se base sur le zonage du projet de PLUi-HD. Ainsi :

- Le potentiel foncier sur les secteurs rendus non constructibles par le projet de PLUi-HD a été supprimé :
 - o Zone agricole ou naturelle du projet.
 - o Zone de sensibilité environnementale protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espace naturel à préserver pour motif d'ordre écologique, parc et jardin à protéger).
 - o Espaces Boisés Classés.
 - o Emplacements réservés qui ne sont pas dédiés à la production de logements (équipements publics et voiries).
- Les secteurs d'OAP permettent de préciser le nombre de logements. Ils ont donc été comptabilisés dans le chapitre suivant.

Au total, la capacité de production de logements au sein du tissu urbanisé existant (hors secteur d'OAP) représente environ 750 logements répartis de la manière suivante :

- environ 550 logements en dents creuses
- environ 200 logements en division parcellaire



Communes	DANS LE TISSU URBANISE EXISTANT (HORS OAP)									
	Dents creuses					Division parcellaire				
	Foncier en ha	Part de rétention foncière appliquée	Foncier en ha après rétention	Estimation du nombre de logements		Foncier en ha	Part de rétention foncière appliquée	Foncier en ha après rétention	Estimation du nombre de logements	
				Densité appliquée	Nombre de logements				Densité appliquée	Nombre de logements
Aguessac	2,1	40%	1,2	10 lgmts/ha	12	1,4	70%	0,4	10 lgmts/ha	4
Compeyre	0,4	40%	0,2	10 lgmts/ha	2	0,1		0,0	10 lgmts/ha	0
Comprégnac	0,1	40%	0,1	10 lgmts/ha	1	0,1		0,0	10 lgmts/ha	0
Creissels	1,4	30%	1,0	13 lgmts/ha	13	1,7		0,5	13 lgmts/ha	7
La Cresse	1,4	40%	0,8	10 lgmts/ha	8	0,3		0,1	10 lgmts/ha	1
La Roque Sainte Marguerite	0,2	40%	0,1	10 lgmts/ha	1	0,0		0,0	10 lgmts/ha	0
Le Rozier	0,2	40%	0,1	10 lgmts/ha	1	0,0		0,0	10 lgmts/ha	0
Millau	33,1	30%	23,2	20 lgmts/ha	464	29,8		8,9	20 lgmts/ha	179
Mostuejous	0,3	40%	0,2	10 lgmts/ha	2	0,1		0,0	10 lgmts/ha	0
Paulhe	1,0	40%	0,6	10 lgmts/ha	6	0,5		0,2	10 lgmts/ha	2
Peyreleau	0,0	40%	0,0	10 lgmts/ha	0	0,0		0,0	10 lgmts/ha	0
Rivière-sur-Tarn	3,0	40%	1,8	10 lgmts/ha	18	1,0		0,3	10 lgmts/ha	3
Saint André de Vézines	0,6	40%	0,4	10 lgmts/ha	4	0,7		0,2	10 lgmts/ha	2
Saint Georges de Luzençon	1,5	30%	1,1	13 lgmts/ha	14	1,0		0,3	13 lgmts/ha	4
Veyreau	0,2	40%	0,1	10 lgmts/ha	1	0,0		0,0	10 lgmts/ha	0
TOTAL	45,8		31,1		549	36,9		11,1		203

B/ Production de logements des OAP localisées dans le tissu urbanisé existant

Quatre OAP sont localisées dans le tissu urbanisé existant et permettront la réalisation d'environ 135 à 175 logements :

- OAP Roquebelle à Creissels : production d'environ 5 logements
- OAP Les Aumières à Millau : production d'environ 50 à 60 logements
- OAP Ayrolles à Millau en renouvellement urbain : production d'environ 60 à 80 logements
- OAP Les Sablons en renouvellement urbain :
 - o réalisation d'environ 20 à 30 logements
 - o réhabilitation d'environ 20 logements
 - o démolition d'environ 60 logements

**Synthèse**

Au total, environ 885 logements seront réalisés dans le tissu urbanisé existant, soit près des 2/3 de la production neuve de logements à l'échelle du PLUi (rappel de l'objectif général : production d'environ 1400 logements).

Communes	DANS LE TISSU URBANISE EXISTANT			TOTAL
	Estimation du nombre de logements en dents creuses	Estimation du nombre de logements en division parcellaire	Nb logements des OAP	
Aguessac	12	4		17
Compeyre	2	0		3
Comprégnac	1	0		1
Creissels	13	7	5	25
La Cresse	8	1		9
La Roque Sainte Marguerite	1	0		1
Le Rozier	1	0		1
Millau	464	179	130	773
Mostuejous	2	0		2
Paulhe	6	2		8
Peyreleau	0	0		0
Rivière-sur-Tarn	18	3		21
Saint André de Vézines	4	2		6
Saint Georges de Luzençon	14	4		18
Veyreau	1	0		1
TOTAL	549	203	135	886



Production de logements en extension du tissu urbanisé existant

A/ Production de logements en extension du tissu urbanisé hors secteur d'OAP

Il existe un potentiel foncier situé en extension du tissu urbanisé existant et non couvert par des OAP (zones Urbaines du PLUi – HD situées en continuité de l'urbanisation existante). Une analyse de la capacité de production de logements de ces espaces a également été réalisée.

En cohérence avec le SCoT et dans une perspective de densification, les mêmes densités théoriques ont été appliquées que pour l'analyse au sein du tissu urbanisé existant.

En cohérence avec les tendances observées sur le territoire ces dernières années et partant du principe que l'ensemble de cette capacité foncière ne sera pas forcément mobilisé, une part de rétention foncière de 50% a été appliquée sur ce foncier.

	Foncier en extension			
	Seuil parcelle	Rétention	Densité	
Millau	700 m ²	50%	20 lgmts / ha	
Creissels			1000m ²	13 lgmts / ha
St Georges de Luzençon	10 lgmts / ha			
Autres communes				

Au total, la capacité de production de logements en extension du tissu urbanisé existant représente environ 370 logements hors secteur d'OAP.

Communes	EN EXTENSION DU TISSU URBANISE EXISTANT				
	Extension (hors OAP)				
	Foncier en ha	Part de rétention foncière appliquée	Foncier en ha après rétention	Estimation du nombre de logements	
				Densité appliquée	Nombre de logements
Aguessac	1,2	50%	0,6	10 lgmts/ha	6
Compeyre	2,4		1,2	10 lgmts/ha	12
Comprégnac	1,5		0,8	10 lgmts/ha	8
Creissels	2,2		1,1	13 lgmts/ha	14
La Cresse	4,7		2,3	10 lgmts/ha	23
La Roque Sainte Marguerite	2,5		1,3	10 lgmts/ha	13
Le Rozier	1,4		0,7	10 lgmts/ha	7
Millau	16,7		8,3	20 lgmts/ha	167
Mostuejous	6,3		3,2	10 lgmts/ha	32
Paulhe	1,6		0,8	10 lgmts/ha	8
Peyreleau	0,7		0,3	10 lgmts/ha	3
Rivière-sur-Tarn	7,6		3,8	10 lgmts/ha	38
Saint André de Vézines	5,1		2,6	10 lgmts/ha	26
Saint Georges de Luzençon	0,6		0,3	13 lgmts/ha	4
Veyreau	2,2		1,1	10 lgmts/ha	11
TOTAL	56,7			28,3	

**B/ Production de logements des OAP localisées en extension du tissu urbanisé existant**

Plusieurs OAP en extension du tissu urbanisé existant permettront la réalisation d'environ 240 à 262 logements :

- Aguessac :
 - o OAP La Treille : 40 à 45 logements
 - o OAP des Quatre Vents : environ 5 logements
- Compeyre : OAP Le Mas : environ 10 logements
- Creissels : OAP Buech Sud : environ 30 logements
- Millau :
 - o OAP Gandalous : 90 à 95 logements
 - o OAP Croix Vieille : 10 logements
- Mostuejols : OAP Liaucous : entre 5 à 7 logements
- Rivière-sur-Tarn : OAP chemin de Ribous : environ 15 logements
- Saint-Georges-de-Luzençon : OAP Nord : entre 35 à 45 logements

Synthèse générale de la production de logements du projet de PLUi-HD**1/ Production de logements dans le tissu urbanisé existant :**

- Dents creuses : 549 logements
- Division parcellaire : 203 logements
- OAP : 135 logements
- ➔ **TOTAL : environ 890 logements**

60% de la production
de logements

2/ Production de logements en extension du tissu urbanisé existant :

- Potentiel foncier hors OAP : 371 logements
- OAP : 240 logements
- ➔ **TOTAL : environ 610 logements**

40% de la production
de logements

Production TOTALE de logements de PLUi-HD : environ 1500 logements.



Communes	DANS LE TISSU URBANISE EXISTANT				EN EXTENSION DU TISSU URBANISE EXISTANT			TOTAL PLUi-HD
	Estimation du nombre de logements en dents creuses	Estimation du nombre de logements en division parcellaire	Nb logements des OAP dans le tissu urbanisé	TOTAL dans le tissu	Estimation du nombre de logements en extension	Nb logements OAP en extension	TOTAL en extension	
Aguessac	12	4		17	6	45	51	68
Compeyre	2	0		3	12	10	22	25
Comprégnac	1	0		1	8		8	9
Creissels	13	7	5	25	14	30	44	69
La Cresse	8	1		9	23		23	33
La Roque Sainte Marguerite	1	0		1	13		13	14
Le Rozier	1	0		1	7		7	8
Millau	464	179	130	773	167	100	267	1039
Mostuejous	2	0		2	32	5	37	39
Paulhe	6	2		8	8		8	16
Peyreleau	0	0		0	3		3	3
Rivière-sur-Tarn	18	3		21	38	15	53	74
Saint André de Vézines	4	2		6	26		26	32
Saint Georges de Luzencon	14	4		18	4	35	39	56
Veyreau	1	0		1	11		11	12
TOTAL	549	203	135	886	371	240	611	1497



3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies dans les pièces n°3.a et 3.b du PLUi-HD.

Elles se déclinent comme suit :

- l'OAP habitat (pièce 3.a) ;
- les OAP sectorielles (pièce 3.b).

3.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « habitat » précise la dynamique de construction du territoire par commune. L'OAP se décline donc en 15 fiches qui précisent par commune :

- les chiffres clés (état des lieux) ;
- la programmation de logements envisagée au titre du PLH à horizon 2030 ;
- La capacité potentielle dans le document d'urbanisme :
 - o enveloppe foncière disponible ;
 - o production de logements totale ;
 - o production de logements locatifs sociaux.

PLUi-HD MILLAU GRANDS CAUSSES

AGUESSAC

<p>CHIFFRES CLÉS</p> <p>Population (2014) : 861</p> <p>Taux d'évolution 2009 - 2014 : + 0,3% par an</p> <p>Taille des ménages : 2,29</p> <p>Rythme de construction observé 2006/2016 : 39 logements (soit 4 par an).</p> <hr/> <p>Programmation de logements envisagée au titre du PLH à horizon 2030</p> <p>Objectif total : 50 logements</p> <p>Mode de production Dont construction neuve : 40 Dont reconquête du bâti existant : 10</p> <p>Déclinaison par produit Offre locative abordable : 17 dont locatif social : 12 dont conventionnement Anah : 5 Accession maîtrisée : 8 Accession privée : 25</p>	<p style="text-align: center;">Capacité potentielle dans le document d'urbanisme</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>ENVELOPPES FONCIÈRES DISPONIBLES</p> <p>En potentiel de densification : 1,6 hectare (hors OAP) OAP en extension : 4 hectares Autres extensions : 0,6 hectare</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">OAP La Treille</p> <p>Environ 40 à 45 logts <i>individuel/intermédiaire/collectif</i></p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">OAP des Quatre vents</p> <p>Environ : 5 logts <i>individuel/groupé</i></p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>Nombre de logements en diffus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans l'enveloppe urbaine : 16 logements ; • en extension urbaine : 6 logements. <p>> 22 logements</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">PRODUCTION DE LOGEMENTS TOTALE : environ 65 logements</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Présence de secteurs de mixité sociale</p> <p>ERMS ancienne école : 100% de LLS (5 à 8 logements)</p> <p>OAP La Treille : 10% de LLS (4 à 5 logements)</p> </div>	<p style="text-align: center;">OAP La Treille</p> <p>Environ 40 à 45 logts <i>individuel/intermédiaire/collectif</i></p>	<p style="text-align: center;">OAP des Quatre vents</p> <p>Environ : 5 logts <i>individuel/groupé</i></p>	<p>Nombre de logements en diffus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans l'enveloppe urbaine : 16 logements ; • en extension urbaine : 6 logements. <p>> 22 logements</p>
<p style="text-align: center;">OAP La Treille</p> <p>Environ 40 à 45 logts <i>individuel/intermédiaire/collectif</i></p>	<p style="text-align: center;">OAP des Quatre vents</p> <p>Environ : 5 logts <i>individuel/groupé</i></p>	<p>Nombre de logements en diffus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans l'enveloppe urbaine : 16 logements ; • en extension urbaine : 6 logements. <p>> 22 logements</p>		

Extrait de l'OAP dite « habitat » - commune d'Aguessac



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ATTENDUE DANS LE PLUi-HD

Les outils règlementaires du PLUi-HD récapitulés dans l'OAP Habitat permettent d'envisager la production d'environ 233 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLUi-HD, grâce à la mobilisation des Emplacements Réservés de Mixité Sociale (EMRS) et des Servitudes de Mixité Sociale (SMS).

Commune	ERMS (L 151-41 du CU)		SMS (L 151-15 du CU)		Autres projets
	site	nombre de logements estimés	site	nombre de logements estimés	
Aguessac	Ancienne école (ERMS N°1)	8	La Teille (SMS N°10)	5	
Compeyre			Le Mas (SMS N°9)	2	
Compagnac					
Creissels			Buech Sud (SMS N°8)	10	
La Cresse					
La Roque					
Le Rozier					4
Millau	Aumières Basses (ERMS N°6)	46	Gandalou (SMS N°7)	27	
	Aumières Hautes (ERMS N°4)	16	Cantarane (SMS N°6)	36	
	Esplanade F. Mitterand (ERMS N°2)	28	Ayrolle (SMS N°5)	20	
			Sablons (SMS N°1 à 4)	9	
Mostuéjols					2
Paulhe					
Peyreleau					
Rivière sur Tarn					
St André de Vézines					
St Georges de Luzençon	Est (ERMS N°3)	12			
	Ouest (ERMS N°5)	8			
Veyreau					
<i>sous total</i>		118		109	6
TOTAL logements locatifs sociaux	233				



Pour rappel, la production de logements locatifs sociaux envisagée au titre du PLH à horizon 2030 est de l'ordre de 345 logements. Aussi, ces outils réglementaires permettront d'assurer plus des 2/3 de la production de logements locatifs sociaux attendus sur le territoire intercommunal.

Il convient de rappeler que le reste de la production sera assurée par d'autres biais complémentaires au PLUi-HD : conventionnement ANAH par exemple, ou autres initiatives publiques ou privées non recensées.

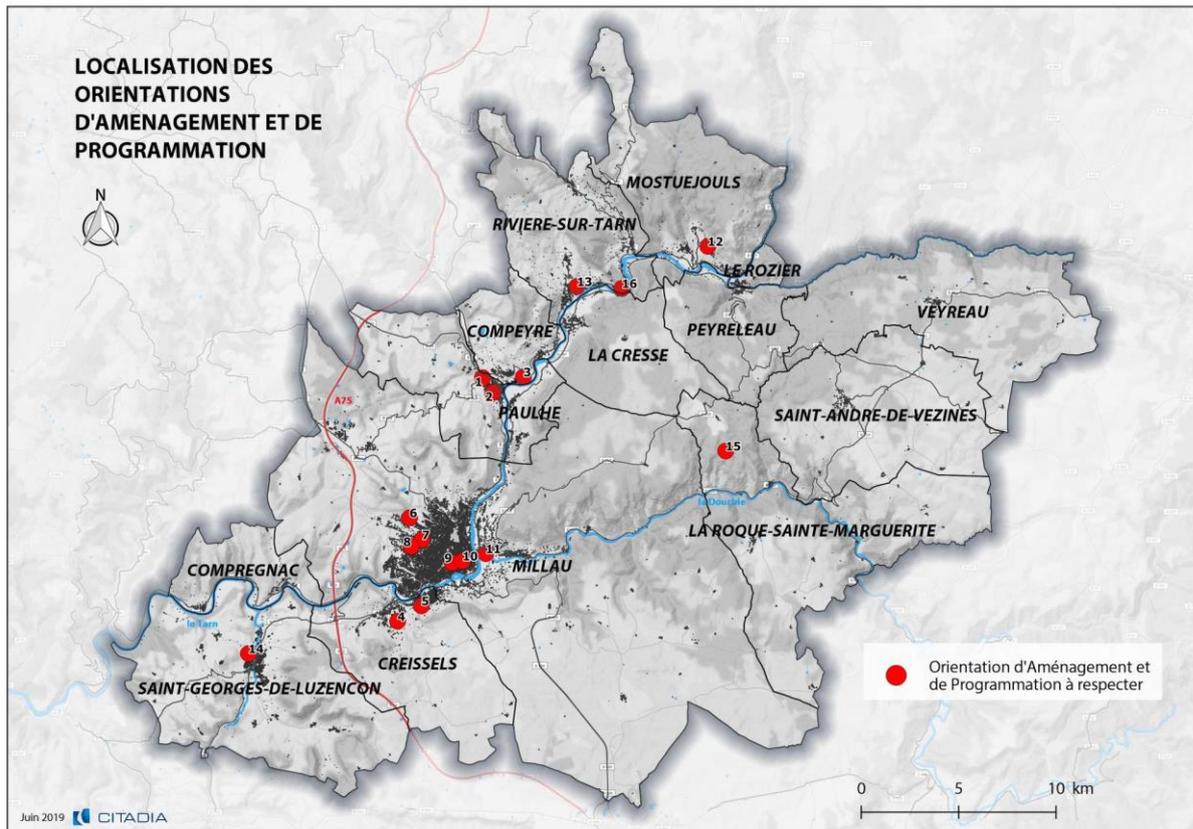
3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles visent à définir les orientations qualitatives d'aménagement applicables à certains sites ou secteurs, qui s'ajoutent et se coordonnent à OAP habitat, au POA et au règlement d'urbanisme.

Ces orientations sont exprimées sous forme d'objectifs d'aménagement et de développement, et illustrées par des schémas destinés à localiser et à préciser les intentions.

Ces orientations sectorielles concernent 16 sites ou secteurs qui peuvent être regroupés de la manière suivante :

- Les zones de développement à vocation mixte (habitat et équipement - 1AUm au PLUi-HD) :
 - o OAP La Treille (commune d'Aguessac) – n°1 ;
 - o OAP Chemin de Ribous (commune de Rivière-sur-Tarn) – n°13.
- Les zones de développement dédiées à l'habitat (1AUha ou 1AUhb au PLUi-HD) :
 - o OAP des Quatre Vents (commune d'Aguessac) – n°2 ;
 - o OAP Le Mas (commune de Compeyre) – n°3 ;
 - o OAP Buech Sud (commune de Creissels) – n°4 ;
 - o OAP Roquebelle (commune de Creissels) – n°5 ;
 - o OAP Gandalous (commune de Millau) – n°6 ;
 - o OAP Les Aumières (commune de Millau) – n°7 ;
 - o OAP Croix Vieille (commune de Millau) – n°8 ;
 - o OAP Liaucous (commune de Mostuejous) – n°12 ;
 - o OAP Nord (commune de Saint-Georges-de-Luzençon) – n°14.
- Les zones de renouvellement urbain (U au PLUi-HD) :
 - o OAP Ayrolles (commune de Millau) – n°9 ;
 - o OAP Les Sablons (commune de Millau) – n°10.
- Une zone dédiée à l'aménagement des Bords du Tarn de Millau : OAP Millau Plage (commune de Millau) – n°11.
- Une zone dédiée à l'aménagement d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) :
 - o OAP chaos de Montpellier le Vieux (commune de La-Roque-Sainte-Marguerite) – n°15.
- Une zone dédiée à l'aménagement d'un site touristique sur la commune de Rivière-sur-Tarn :
 - o OAP Saint Hilarin - n°16.



Carte de localisation des 16 OAP du PLUi-HD

**LES ZONES DE DEVELOPPEMENT MIXTES (HABITAT ET EQUIPEMENT - 1AUM AU PLUi-HD) :**

Ces zones de développement ont été définies sur les communes d'Aguessac et de Rivières-sur-Tarn afin de programmer le développement de nouveaux quartiers mixtes à vocation d'habitat et d'équipements.

Ces OAP répondent à objectif 2, de l'orientation 2.1 du PADD, qui vise à affirmer le maillage territorial en confortant notamment les pôles de vie de la Vallée du Tarn-Nord.

Le PADD identifie trois pôles de vie de proximité qui devront concentrer une offre d'équipements, de services et de commerces de proximité ainsi qu'une offre de logements diversifiée :

- Aguessac/Paulhe/Compeyre ;
- Rivières-sur-Tarn/La Cresse ;
- Mostuéjols/Le Rozier/Peyreleau.

Ainsi, en cohérence avec le PADD, deux OAP mixtes ont été définies sur les communes d'Aguessac et de Rivière-sur-Tarn, appartenant chacune à un pôle de vie de proximité.

Ces OAP prévoient :

- Une offre de logements diversifiée, principalement tournée vers les jeunes ménages (cf. orientation 2.2, objectif 2 du PADD) :
 - o l'OAP « La Treille » prévoit une offre d'environ 40 à 45 logements dont 20/25 logements individuels purs ou groupés et 20 logements collectifs ou intermédiaires ;
 - o l'OAP « Chemin de Ribous » prévoit une offre d'environ 15 logements individuels en accession à la propriété.
- De nouveaux équipements :
 - o l'OAP « La Treille » prévoit la réalisation d'un équipement scolaire intercommunal ;
 - o l'OAP « Chemin de Ribous » prévoit un emplacement dédié à la gendarmerie ainsi que la réalisation d'un nouvel EHPAD de 75 lits permettant la relocalisation de l'EHPAD actuel vieillissant (cf. orientation 2.3, objectif 2 du PADD) ;
- L'aménagement de cheminements doux permettant de faciliter les circulations douces et les mobilités alternatives (cf. orientation 4.1, objectif 3 du PADD) :
 - o l'OAP « La Treille » prévoit des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire ainsi qu'un cheminement doux permettant de relier les quartiers pavillonnaires existants au futur équipement scolaire ;
 - o l'OAP « Chemin de Ribous » prévoit des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.

**LES ZONES DE DEVELOPPEMENT DEDIEES A L'HABITAT (1AUHA OU 1AUHB AU PLUi-HD) :**

Les OAP dédiées à l'habitat (zones de développement 1AUha et 1AUhb du PLUi-HD) ont été définies sur différentes communes en fonction de leur besoin en logements, de leur capacité de développement et de leur armature urbaine.

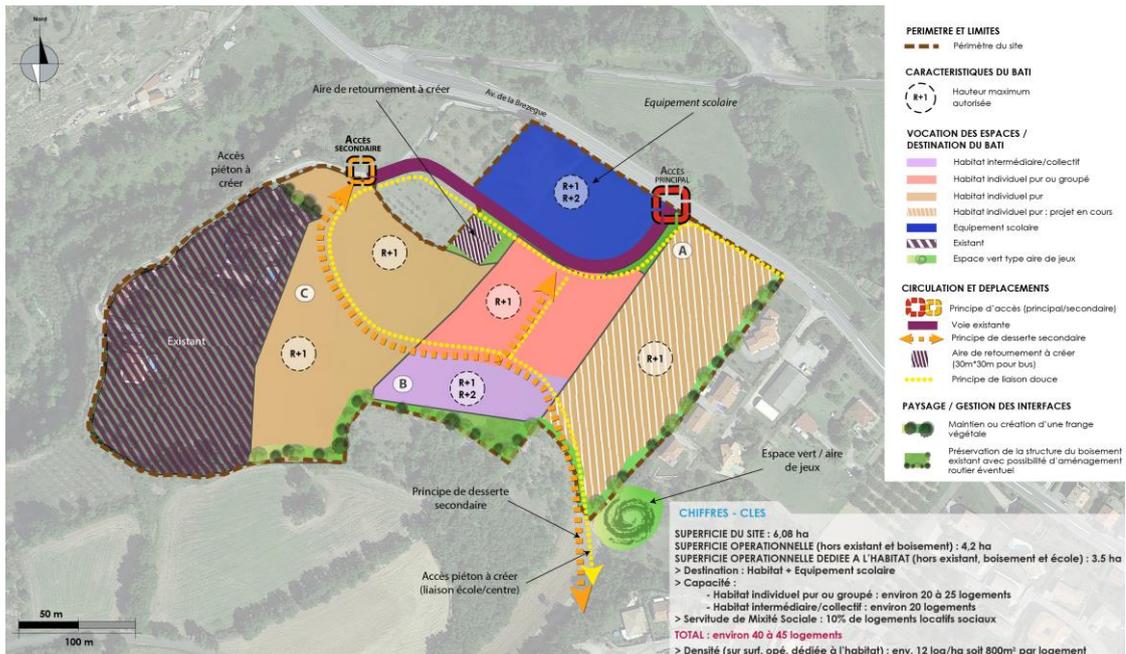
Ces OAP répondent au PADD et notamment à :

- l'orientation 1.1 qui vise à soutenir une production suffisante et diversifiée de logements ;
- l'orientation 1.2 qui vise à préserver et valoriser la qualité du cadre de vie en travaillant notamment sur la qualité des greffes urbaines aux abords des structures villageoise agglomérées ;
- l'orientation 2.2 qui vise à développer une offre de logements accessibles et répondant à la demande ;
- l'orientation 2.3 qui vise à proposer une offre de logements « pour tous » en facilitant notamment l'accès au logements pour les jeunes actifs et les ménages aux faibles revenus tout en proposant une offre de logements répondant aux attentes des familles ;
- l'orientation 3.1 qui vise à structurer un développement urbain cohérent et respectueux des équilibres locaux en stoppant notamment l'habitat diffus et en proposant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces ;
- l'orientation 4.1 qui vise à améliorer l'accessibilité du territoire, notamment en facilitant les circulations douces et les mobilités alternatives.

Pour cela, les OAP :

- programment une offre de logements diversifiée, tournée à la fois vers les petits ménages et vers les familles :
 - o les OAP « Quatre Vents », « Le Mas », « Buech Sud », « Roquebelle », « Croix Vieille », « Liaucous », « OAP Nord » programment le développement d'une offre d'habitat individuel mixte : individuel pur et individuel groupé, permettant la production d'environ 100/110 logements ;
 - o les OAP « Gandalous » et « Les Aumières » programment le développement d'une offre d'habitat mixte d'environ 140/155 logements répartie comme suit :
 - 85/90 logements intermédiaires/collectifs ;
 - 45 logements groupés ;
 - 15 logements intermédiaires.
- préservent les continuités existantes naturelles et prévoient le maintien ou l'aménagement des franges paysagères nécessaires à l'intégration du projet dans son environnement et au maintien du système écologique en place. Par ailleurs, afin de valoriser la qualité du cadre de vie, les OAP prévoient lorsque cela est nécessaire des espaces verts communs.

Par exemple, sur le site de la Treille, le diagnostic ayant mis en évidence l'existence d'une continuité naturelle en limite sud du site de projet composée d'une haie arborée et de boisements, l'OAP préserve la continuité naturelle existante par l'identification de la haie arborée en limite sud du site comme « frange végétale à maintenir ».



OAP de la Treille (Commune d'Aguessac)

- proposent une offre de logements « pour tous » : sur les OAP « La Treille », « Le Mas », « Buech Sud », « Gandalous », « Les Aumières » et « Les Sablons » un pourcentage des logements sera dédié aux logements locatifs sociaux.
- programment des formes urbaines permettant de stopper l'habitat diffus et de réduire la consommation d'espace :
 - o les OAP « Quatre Vents », « Le Mas », « Buech Sud », « Roquebelle », « Croix Vieille », « Liaucous », « OAP Nord » favorisent le développement d'un habitat individuel (dont habitat groupé) plus dense. La densité moyenne sur l'ensemble de ces OAP est d'environ 12 log/ha ;
 - o les OAP « Gandalous » et « Les Aumières » favorisent le développement d'un habitat mixte dense : la densité moyenne de ces OAP est estimée à environ 20/25 log/ha.
- Identifient ou indiquent le principe de cheminement doux à réaliser.

Par exemple, sur l'OAP « Le Mas » (Commune de Compeyre), identifie un principe de cheminement doux au niveau de la frange paysagère Est, en limite du tissu bâti existant.



Sur l'OAP « Gandalous » (Commune de Millau), l'OAP identifie un accès piéton à créer permettant l'accès à « l'espace public » et à « l'espace naturel à conserver » depuis le chemin de Gandalous.



OAP Gandalous (Commune de Millau)

LES ZONES RENOUVELLEMENT URBAIN (U AU PLUi-HD) :

Les OAP « renouvellement urbain », situées sur la commune de Millau, participent à la dynamique du cœur de ville de Millau.

Ces OAP répondent au PADD et notamment à :

- l'orientation 1.2 qui vise à préserver et valoriser la qualité du cadre de vie, notamment en assurant le renouvellement urbain des anciens faubourgs industriels ;
- l'orientation 2.3 qui vise à proposer une offre de logements « pour tous » en développant notamment les logements à destination des jeunes au sein des opérations de renouvellement urbain des centres-bourgs ;
- l'orientation 3.1 qui vise à structurer un développement urbain cohérent et respectueux des équilibres locaux, notamment en réinvestissant et recomposant les faubourgs.

Pour cela ces deux OAP visent à :

- Recomposer l'urbanisation sur le site d'un ancien équipement sanitaire et social : OAP « Ayrolles » en y proposant un programme mixte :
 - o de l'habitat sous forme de logements collectifs (environ 60 à 80 logements), dont 25% seront dédiés aux logements locatifs sociaux ;
 - o une offre de services.

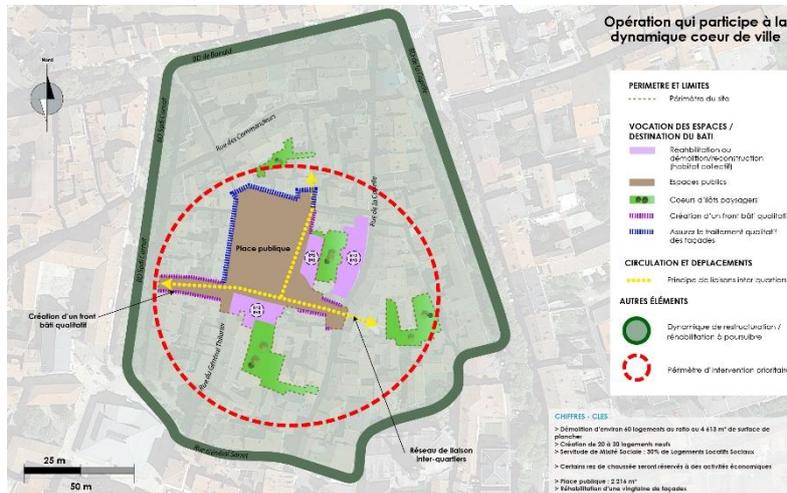


OAP Ayrolles
(Commune de Millau)

- Restructurer un îlot existant du centre-ancien de Millau : OAP « Les Sablons » en y proposant un aménagement urbain diversifié :



- réhabilitation ou démolition/reconstruction de l'habitat collectif ;
- aménagement d'un espace public central et de nombreux cœurs d'îlots paysagers ;
- organisation de liaisons douces inter-quartiers ;
- création d'un front bâti qualitatif.

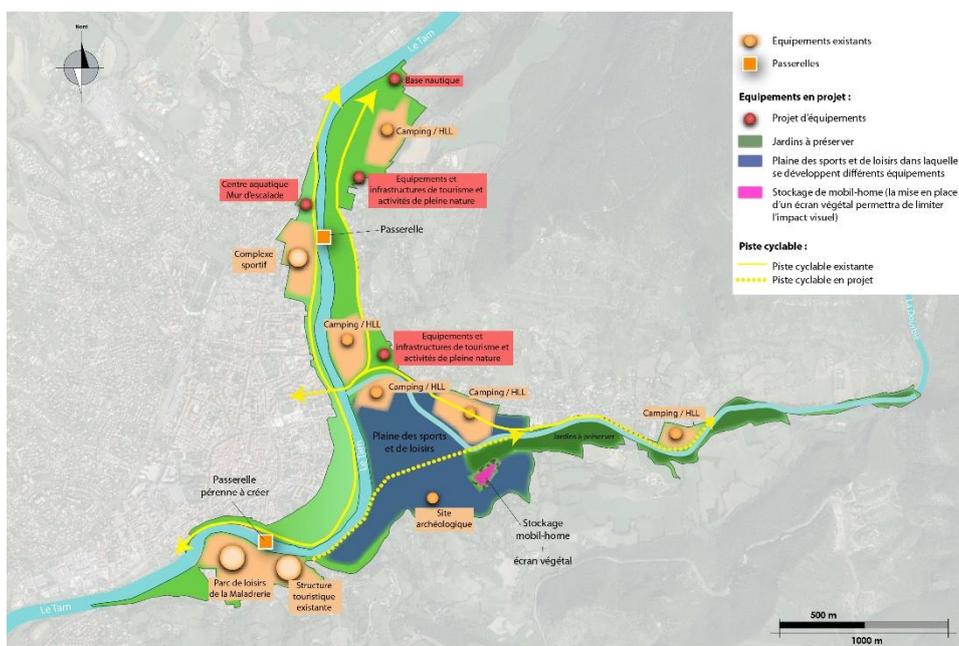


OAP les Sablons (Commune de Millau)

LA ZONE DEDIEE A L'AMENAGEMENT DES BORDS DU TARN DE MILLAU :

Cette OAP a été définie afin d'aménager les bords du Tarn de Millau pour la pratique sportive et de loisirs. Elle vise à la fois à structurer l'offre existante et à permettre le développement d'une nouvelle offre, le tout en assurant l'intégration paysagère des aménagements et en développant une voie verte le long du Tarn.

Cette OAP répond ainsi à l'orientation 1.4 du PADD qui mise sur le renforcement du développement touristique durable.



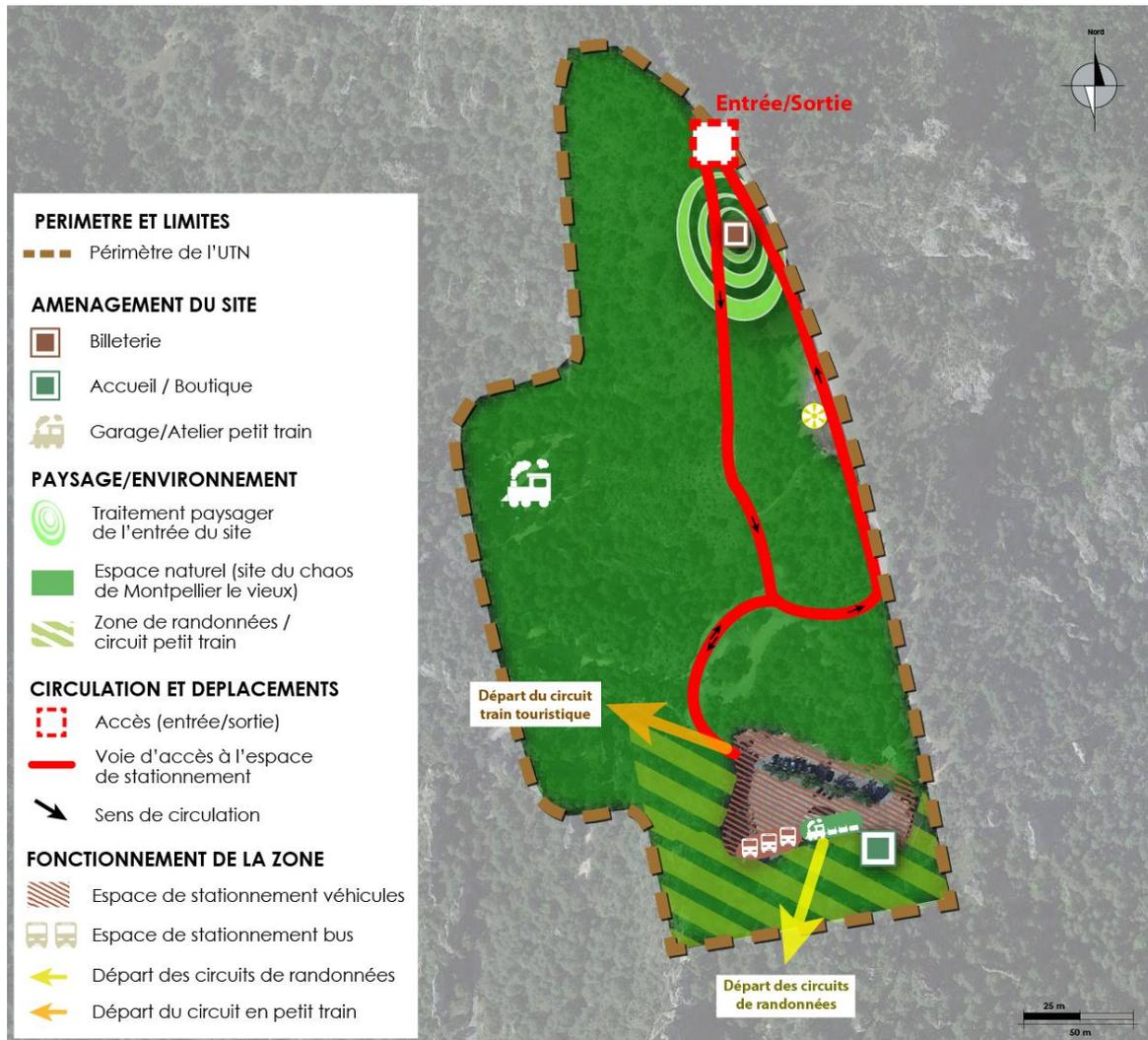
OAP Millau Plage (Commune de Millau)



UNE ZONE DEDIEE A L'AMENAGEMENT D'UNE UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE (UTN) :

Cette OAP a été définie pour encadrer le développement du site touristique de Montpellier le vieux en cohérence avec l'environnement exceptionnel de ce lieu. Ainsi, l'OAP prévoit d'améliorer les aménagements du site afin de se mettre au niveau des standards d'accueil actuels et de gérer les flux touristiques. Le tout en assurant la valorisation du lieu et l'intégration des aménagements dans leur environnement.

Cette OAP répond ainsi à l'orientation 1.4 – objectif 5, du PADD qui mise sur le développement d'une véritable filière touristique qui passera notamment par l'aménagement « du chaos de Montpellier-le-Vieux sous forme d'Unité Touristique Nouvelle, afin de développer la fréquentation du site dans le respect des espaces naturels ».



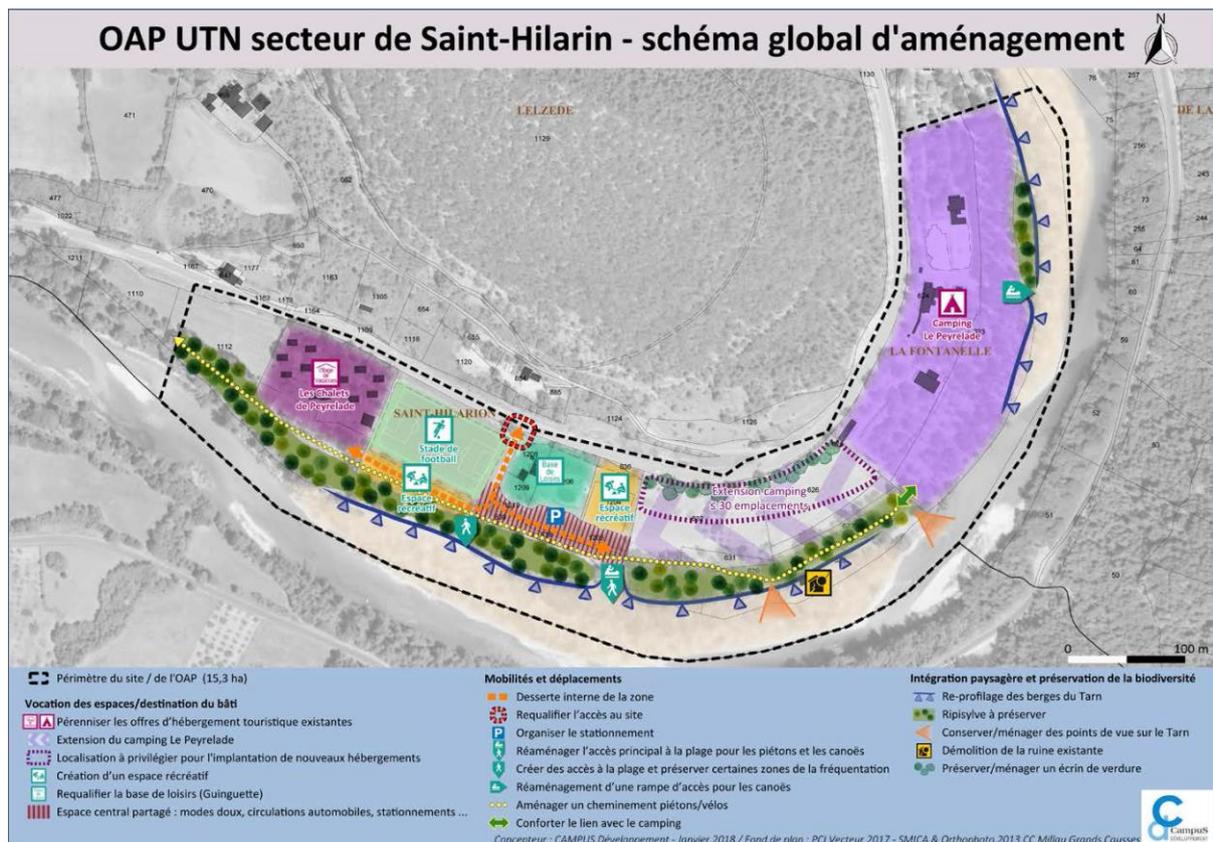
OAP Chaos Montpellier le vieux (Commune de La-Roque-Sainte-Marguerite)



UNE ZONE DEDIEE A L'AMENAGEMENT DU SITE TOURISTIQUE DE SAINT HILARIN :

Cette OAP vise, sur l'ensemble des composantes du site de Saint-Hilarin, à définir les aménagements et la revalorisation touristique du lieu en lien avec le réaménagement des berges du Tarn. L'objectif étant de permettre la pérennisation des activités existantes, qu'elles soient liées à l'hébergement touristique (camping, etc.) ou aux activités de plein air (canoë, baignade, pêche, aire de jeux...) tout en assurant leur bonne intégration dans le paysage pour préserver le milieu naturel du méandre de Saint-Hilarin.

Cette OAP répond ainsi à l'orientation 1.4 – objectif 2, du PADD qui vise à concilier développement touristique et préservation des espaces naturels ainsi qu'à l'objectif 5 qui mise sur le développement d'une véritable filière touristique.



OAP Saint-Hilarin (Commune de Rivière-sur-Tarn)

Concepteur : Campus Développement



4 MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 Les fondements du zonage et du règlement

LE ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les choix décrits dans le présent rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal découpe le territoire de la Communauté de commune Millau Grands Causses en plusieurs zones distinctes :

Les zones urbaines

Les zones urbaines (U), qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-19), sont les suivantes :

- la zone Urbaine **UA** correspond aux centres-anciens du territoire intercommunal. Elle comprend les secteurs suivants :
 - un secteur UAa correspondant au centre-ville de Millau.
- la zone Urbaine **UB** se développe en continuité du centre ancien de la ville de Millau, elle correspond à une zone de faubourgs. Elle comprend les secteurs suivants :
 - un secteur UBa, correspondant à une zone privilégiée de renouvellement urbain située entre le centre-ville et le Tarn ;
 - un secteur UBT, un secteur UBT1, et un secteur UBT2, correspondant à des secteurs à protéger en raison des vues sur les gorges du Tarn et de la Dourbie (chaque secteur correspond à une limitation de la hauteur en fonction de la côte NGF).
- La zone urbaine **UC** correspond à une zone urbaine mixte, composée principalement d'habitat collectif ou intermédiaire et d'équipements collectifs.
- la zone Urbaine **UD**, correspond à une zone à dominante résidentielle. Elle peut dans certains cas admettre certaines activités associées comme le commerce de proximité, les services ou l'artisanat.
La zone **UD** comprend les secteurs suivants :
 - **secteur UDa** : secteur à dominante d'habitat dense (logement intermédiaire, petits collectifs...);
 - **secteur UDb** : secteur à dominante d'habitat de densité moyenne (logement individuel groupé à individuel) ;
 - **secteur UDc** : secteur à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités et services associés ;
 - **secteur UDD** : secteur d'habitat peu dense non desservi par l'assainissement collectif ;
 - **secteur UDp** : zone à dominante résidentielle présentant des enjeux paysagers spécifiques (puncho d'Agast).
- la zone Urbaine **UE**, correspond aux secteurs d'équipements publics.
- la zone Urbaine **UT**, correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques.



- La zone Urbaine **UH**, correspond aux hameaux structurants desservis par l'ensemble des réseaux, et pouvant admettre un développement mesuré.
- la zone Urbaine **UX**, correspond aux secteurs d'activité économique. Elle comprend les secteurs suivants :
 - secteur UXa : zone d'activités artisanales ;
- la zone urbaine **UXMV1** correspond à la zone d'activité de Millau Viaduc 1.
- la zone urbaine **UXMV2** correspond à la zone d'activité à dominante industrielle Millau Viaduc 2.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU), correspondent aux secteurs pas ou trop peu équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.151-20). Sont distinguées les zones 1AU, destinées à être rapidement ouverte à l'urbanisation et faisant l'objet d'orientation d'aménagement, et les zones 2AU. Au sein de la Communauté de communes Millau Grands Causses, les zones AU sont les suivantes :

- La zone à urbaniser **1AUh** correspond aux zones d'urbanisation future à dominante d'habitat dont la desserte en réseaux est insuffisante. L'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au renforcement des équipements internes à chaque zone.

La zone **1AUh** comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur 1AUha** de densité moyenne
 - **Un secteur 1AUhb**, de densité moindre, privilégiant l'habitat individuel
- La zone à urbaniser **1AUm** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation mixte dont la desserte en réseaux est insuffisante. L'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au renforcement des équipements internes à chaque zone.
 - La zone à urbaniser **2AU**, correspond aux zones d'urbanisation future insuffisamment équipées ou non équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUi.

Les zones agricoles

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 151-22).

Elles comprennent les secteurs suivants :

- secteur Am : secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchage, vignes...);
- secteur Ap : secteurs à protéger en raison de leur valeur paysagère ;

La zone A comprend également deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) :

- secteur AC1 relatif au projet de développement du centre équestre du Sonnac
- secteur AC2 relatif au projet de développement du centre équestre des écuries du soleil.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 151-24).

Elles comprennent les secteurs suivants :

- secteur Npa : zones naturelles à vocation pastorales
- secteur Nr : réservoirs de biodiversité à protéger strictement



- secteur Nj : jardins, prés et vergers familiaux à préserver
- secteur Nc : secteurs réservés à l'exploitation de carrières
- secteur Nm : camp militaire du Larzac
- secteur Nl : secteurs naturels à vocation d'activités de loisirs
- secteur NA75 : secteur correspondant à l'aire de Brocuéjous
- secteur Ngv : secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage de Millau
- secteur Npv : secteur dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

La zone N comprend également plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) :

- secteur Nh : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admise
- secteur Nha : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admise uniquement de manière contigüe aux bâtiments existants
- secteur Nt : secteurs correspondants aux campings existants, principalement situés en bord de rivière et aux activités touristiques diverses
- secteur N1 et N2 correspondants à des activités touristiques
- secteur Nutn relatif à l'unité touristique nouvelle de Montpellier-Le-Vieux située sur la commune de La Roque Sainte-Marguerite.

LE REGLEMENT

Il est rappelé en préambule que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Millau Grands Causses (CCMGC) a été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 du décret 1102015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil de la Communauté a décidé par délibération, que le décret sera applicable au présent PLUi.

De ce fait, le règlement est organisé en quatre chapitres :

- Titre 1 : Les dispositions générales applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires).
Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU).
- Titre 2 : Les dispositions générales relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager
- Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.
- Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

Au sein des titres 3 et 4, chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs d'aménagements définis au PADD. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 9 articles dont la nomenclature est la suivante :

ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale



ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 7 : Stationnement

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication.

LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L113-2 du CU permet au PLU de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au regard de l'existant dans les documents d'urbanisme en vigueur, la surface faisant l'objet d'Espaces Boisés Classés (EBC) **est passé de 2123,7 ha à 2066,7 ha, soit une réduction totale de 57 ha.**

Synthèse de l'évolution des EBC sur les communes :

	EBC des documents d'urbanisme en vigueur (en ha)	EBC du PLUi-HD (en ha)	Evolution (en ha)
AGUESSAC	0,00	0,20	0,20
COMPEYRE	0,08	0,02	-0,06
CREISSELS	2,07	1,99	-0,07
LA CRESSE	0,00	0,04	0,04
LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	0,00	0,66	0,66
MILLAU	1591,65	1585,45	-6,21
MOSTUEJOULS	55,77	1,12	-54,65
PEYRELEAU	0,00	9,35	9,35
RIVIERE-SUR-TARN	471,54	466,01	-5,53
SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	2,58	1,12	-1,46
VEYREAU	0,00	0,75	0,75
TOTAL	2123,7	2066,7	-57,0

Justification des évolutions rencontrées :

La réduction d'EBC s'explique principalement par :

- un nécessaire déclassement de 15 mètres de part et d'autre de la ligne haute tension 63 Vv Lauras-Millau, en cohérence avec les servitudes d'utilité publique,



- la suppression de la forêt communale de Mostuéjols, qui fait l'objet d'un plan de gestion pluriannuel, avec une volonté d'exploiter de façon raisonnée cette forêt. Cette forêt est localisée à l'écart des grands axes et en dehors des secteurs visuellement sensibles du territoire.

Les principaux ajouts d'EBC concernent :

- l'ajout des plusieurs périmètres forestiers identifiés comme remarquables par le Parc naturel régional des Grands Causses.

De façon globale, il n'y a pas eu de volonté de classer de nouveaux vastes secteurs en Espaces boisés classés afin de permettre une exploitation raisonnée de la forêt, et de répondre à l'objectif de valorisation du bois énergie et de la sylviculture.

Zoom cartographique sur les évolutions rencontrées :

En rouge sur les cartes ci-après : EBC en vigueur

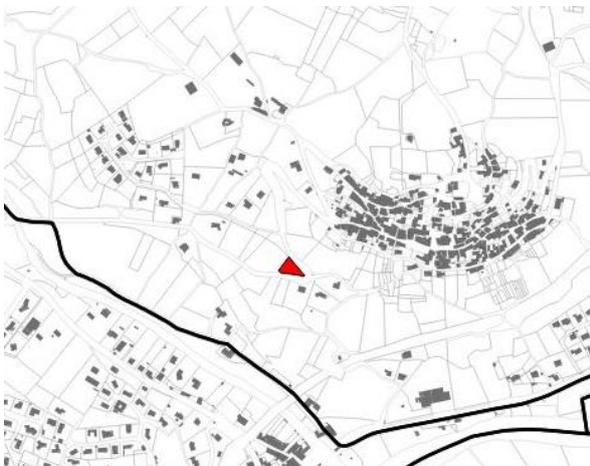
Hachurés en vert sur les cartes ci-après : EBC du PLUi

Aguessac : ajout d'un EBC au PLUi

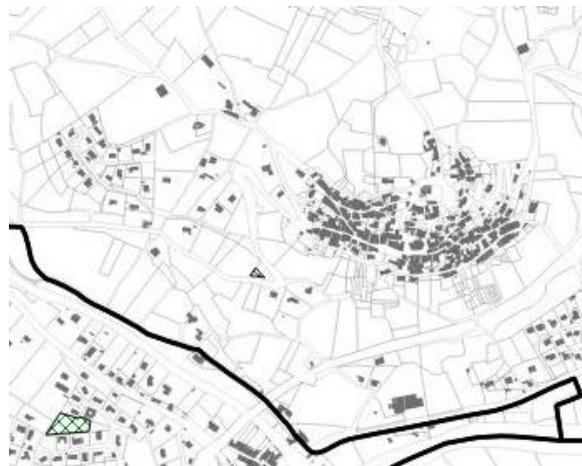


EBC PLUi

Compeyre : réduction limitée de l'emprise de l'EBC existant, pour l'ajuster à la réalité de l'occupation du sol.



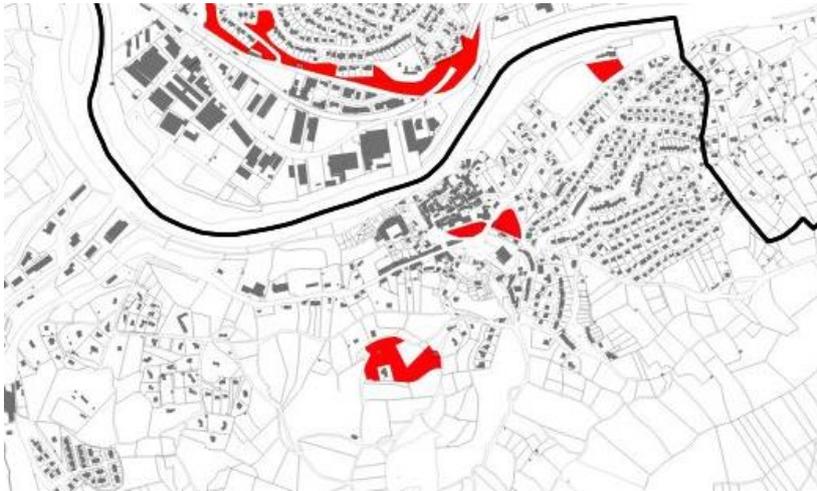
EBC PLU



EBC PLUi



Creissels : ajustement à la marge des limites des EBC existant

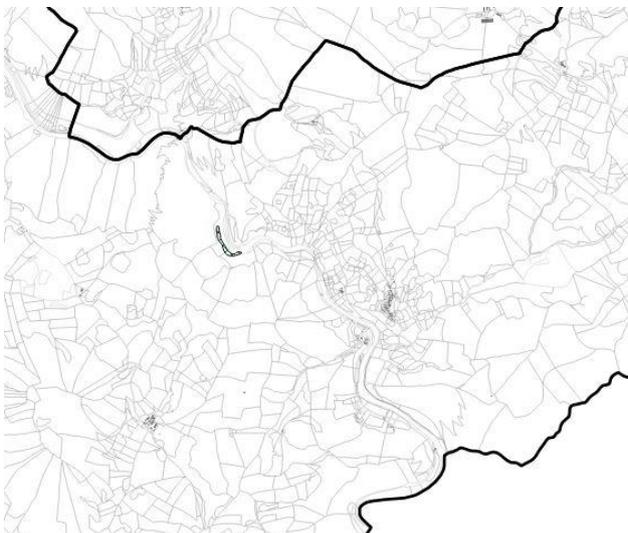


EBC PLU



EBC PLUi

La Roque Sainte Marguerite : ajout d'un EBC au PLUi, correspondant à un périmètre forestier d'intérêt remarquable, identifié par le Parc Naturel Régional des Grands Causses.

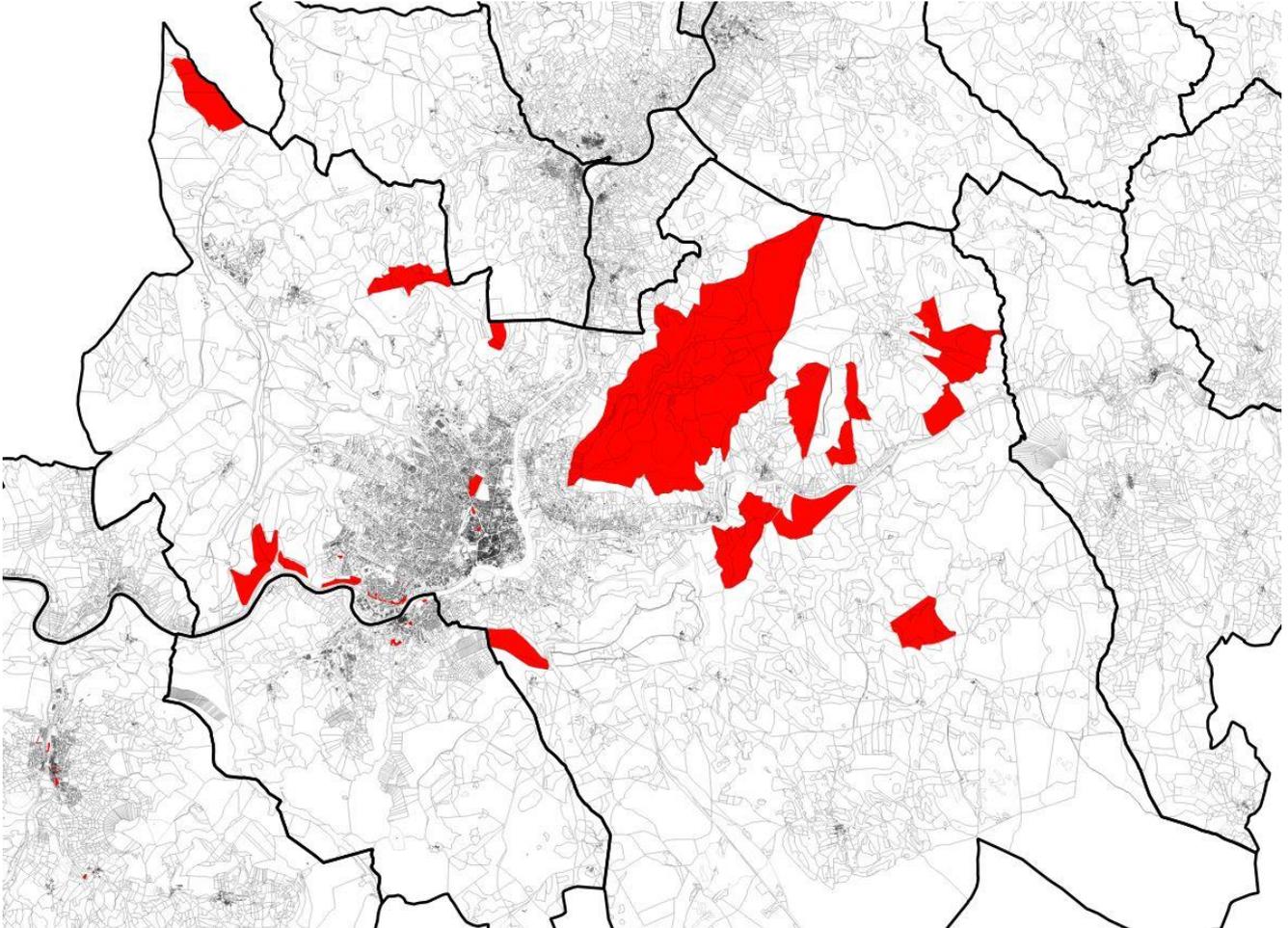


EBC PLUi

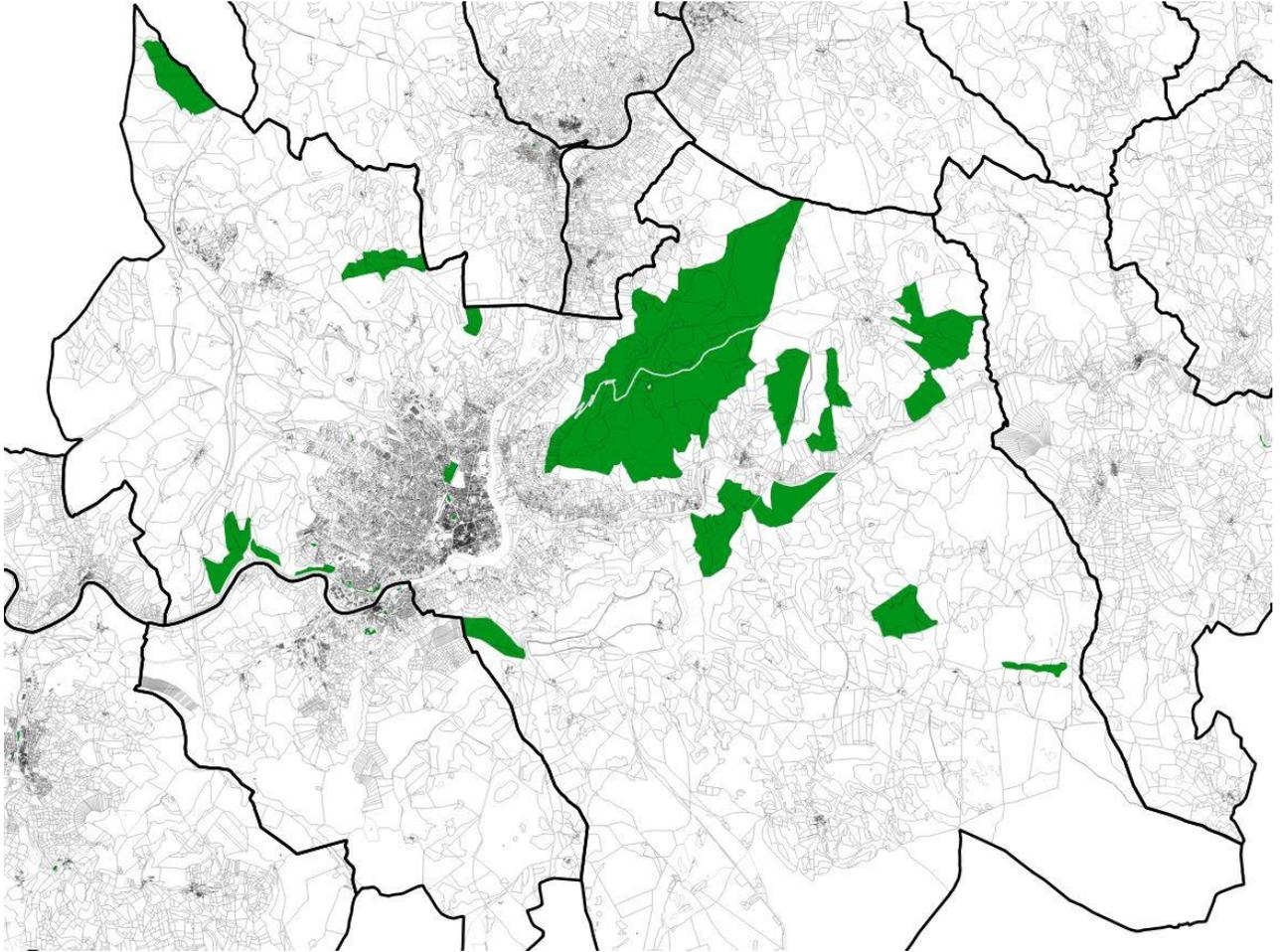


Millau :

- Ajout d'un EBC au PLUi, correspondant à un périmètre forestier d'intérêt remarquable, identifié par le Parc Naturel Régional des Grands Causses.
- Exclusion de la route D110 et ses abords immédiats de l'espace boisé classé de la forêt domaniale des Grands Causses.
- Déclassement de 15 mètres de part et d'autre de la ligne haute tension 63 Vv Lauras-Millau, en cohérence avec les servitudes d'utilité publique.



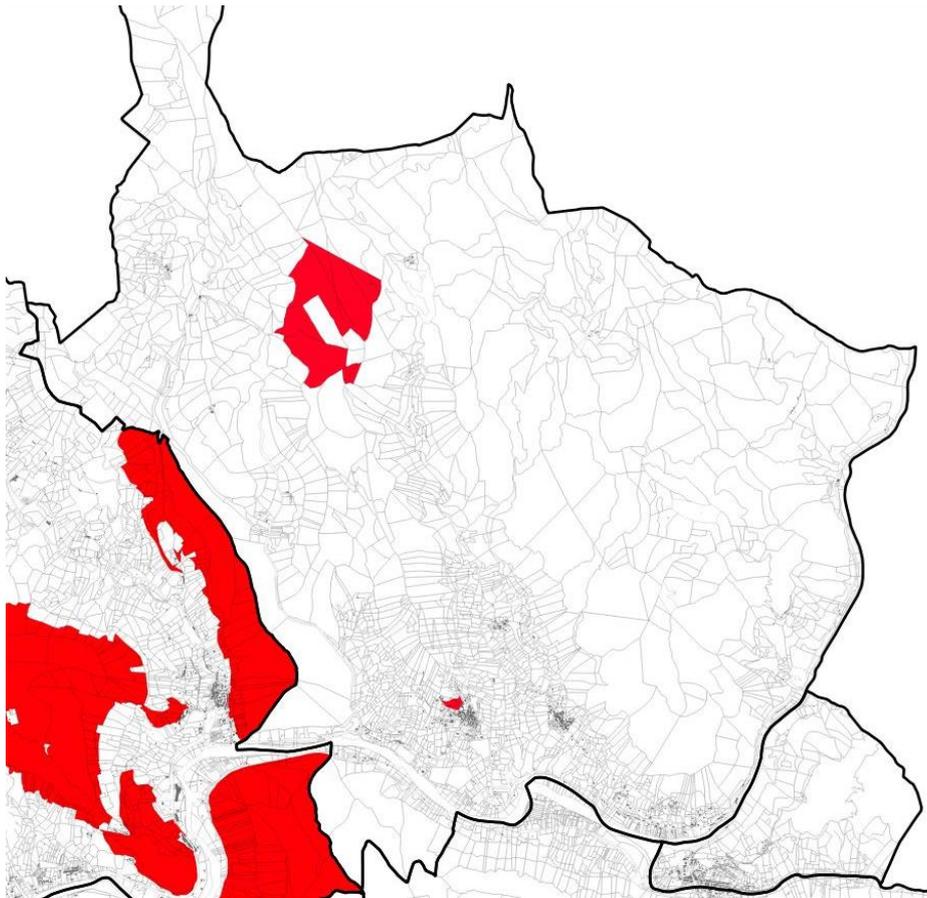
EBC PLU



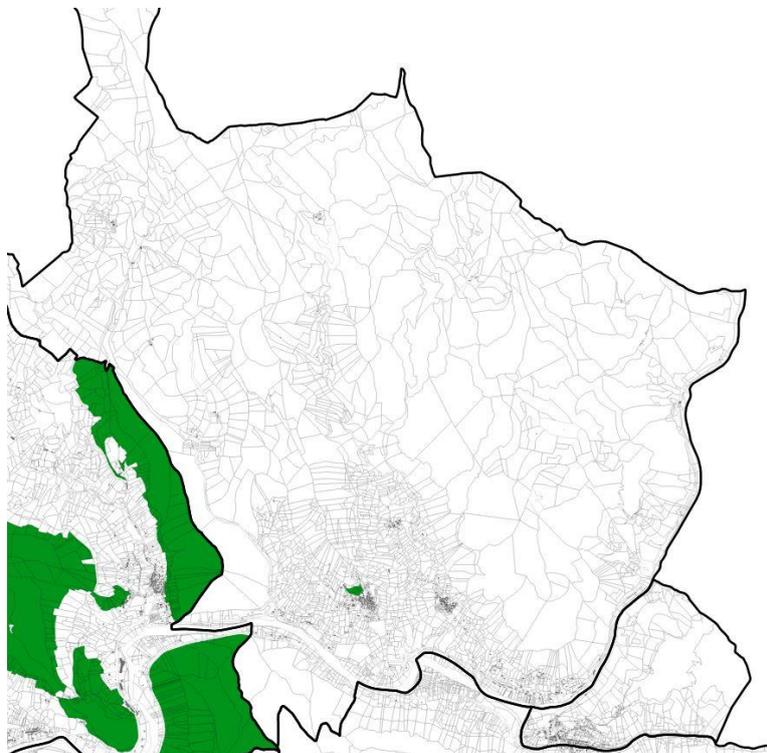
EBC PLUi

Mostuéjols :

- suppression de la forêt communale de Mostuéjols, qui fait l'objet d'un plan de gestion pluriannuel, avec une volonté d'exploiter de façon raisonnée cette forêt. Cette forêt est localisée à l'écart des grands axes et en dehors des secteurs visuellement sensibles du territoire.



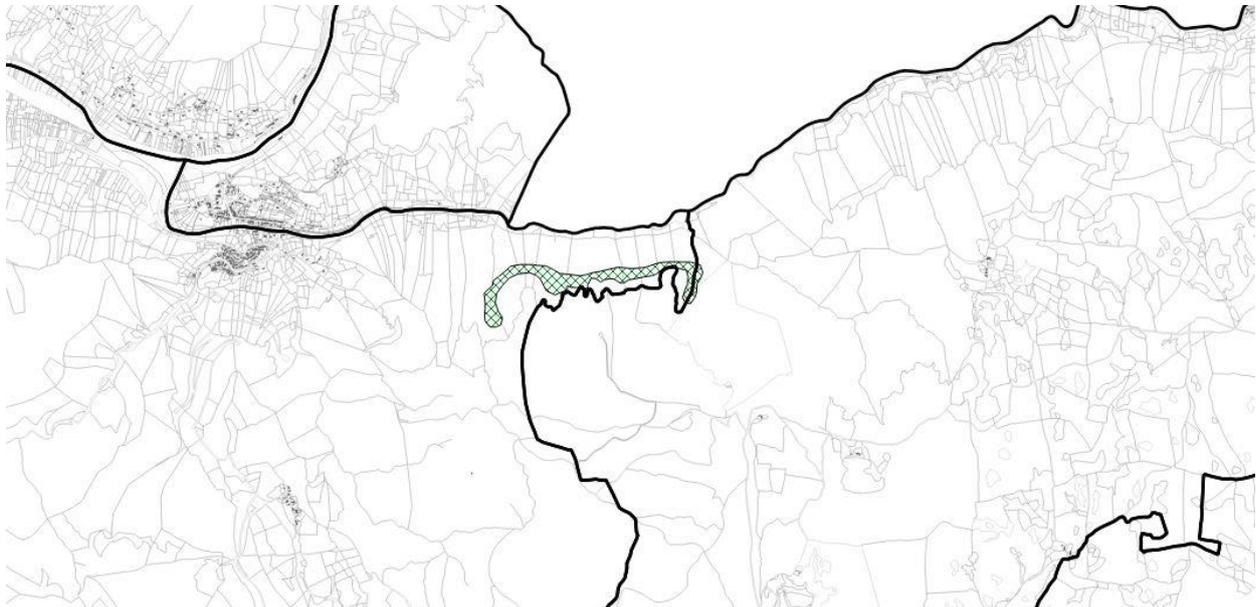
EBC PLU



EBC PLUi

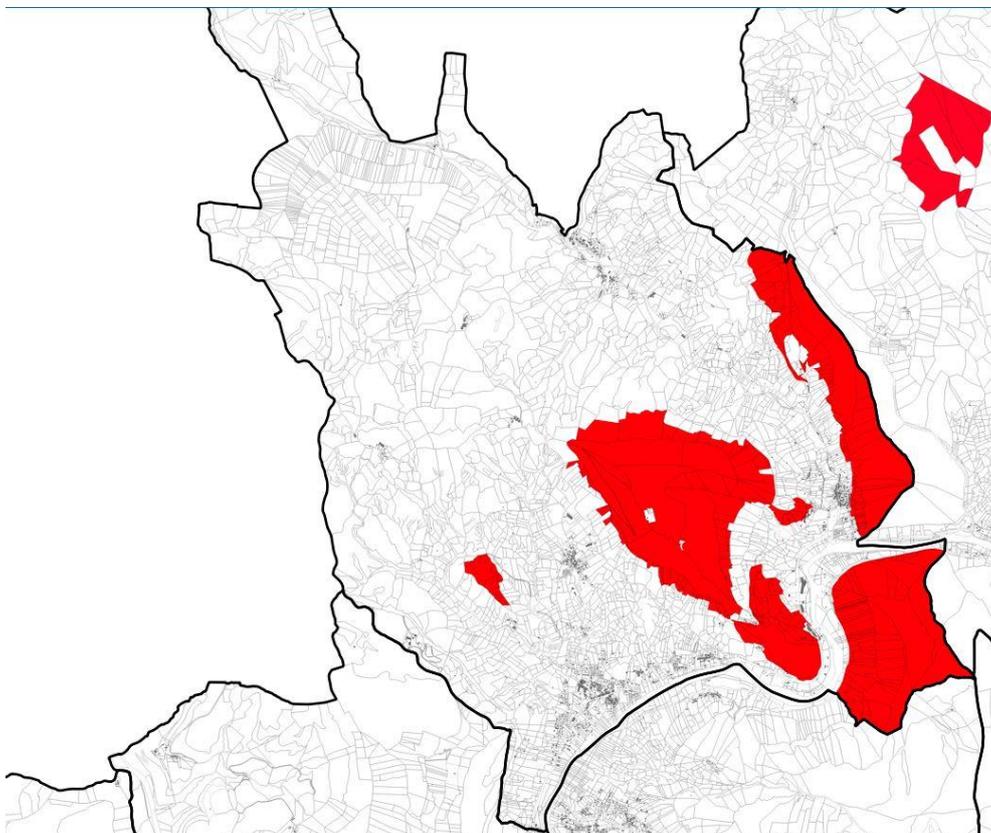


Peyreleau et Veyreau : ajout d'un EBC au PLUi, correspondant à un périmètre forestier d'intérêt remarquable, identifié par le Parc Naturel Régional des Grands Causses.

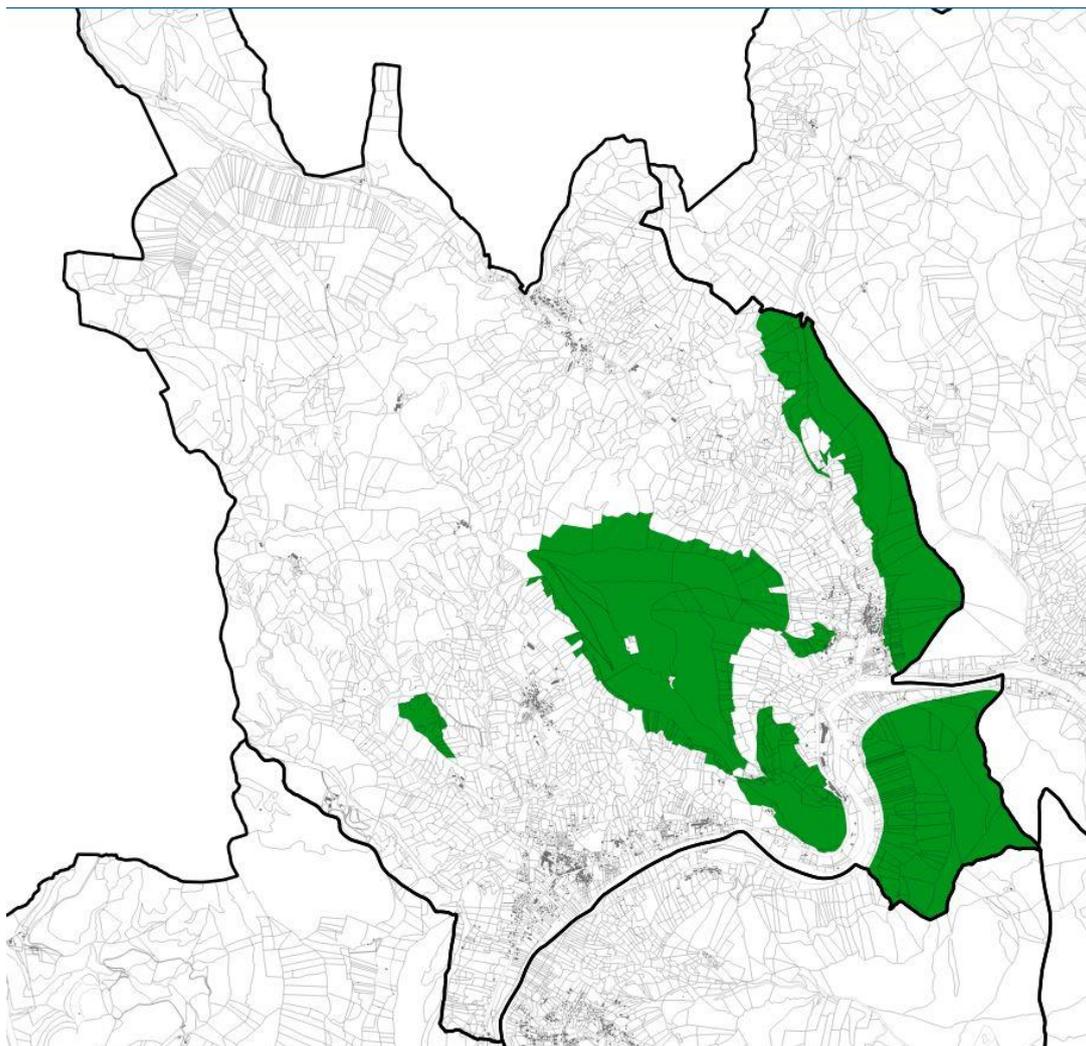


EBC PLUi

Rivière sur Tarn : ajustement à la marge des EBC existants, en cohérence avec l'occupation réelle du sol et des limites parcellaires.



EBC PLU



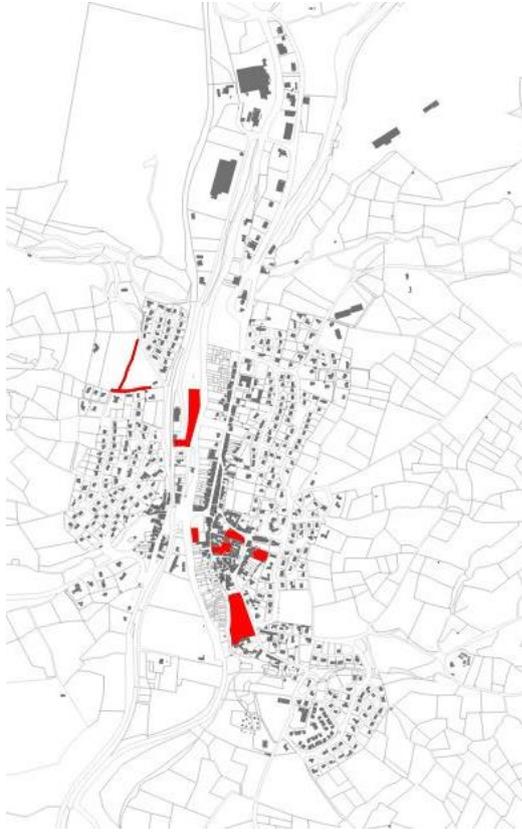
EBC PLUi



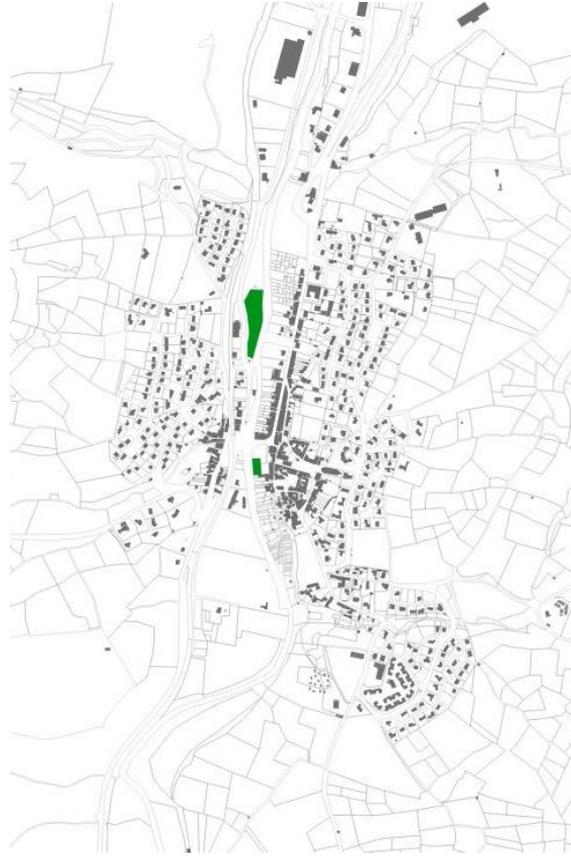
Supprerposition EBC PLU et EBC PLUi sur les zones déclassées



Saint-George de Luzençon : suppression de plusieurs EBC qui ont été reclassés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. La protection EBC a été retirée mais remplacée par une prescription plus adaptée à l'usage du site (parc et jardins).



EBC PLU



EBC PLUi



LES CHOIX EN MATIERE D'EMPLACEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés (ER) sont destinés à poursuivre l'équipement de la Communauté de communes et à améliorer les conditions de vie de ses habitants.

Ils répondent, en complément des autres mesures réglementaires, aux objectifs du PADD.

91 Emplacements Réservés sont retenus par le PLU intercommunal. Ils intéressent plus particulièrement des aménagements :

- De voiries : enjeux de sécurité routière, de maillage de cheminements doux, desserte des zones d'urbanisation future, création d'aires de stationnement.
- De gestion des réseaux d'eaux potables, eaux usées et eaux pluviales : fossé hydraulique, création de STEP, extension de château d'eau...
- D'équipements publics ou d'intérêt collectif : extension de cimetières, aménagement aux abords de la mairie, création de jardins publics, agrandissement de zones de loisirs...
- D'aménagement des espaces de nature : aménagement des berges du Tarn, arborer le lit majeur du Tarn...

Le PLUi de la CCMGC tenant lieu de Plan de Déplacement Urbain (PDU), un plan d'orientation et d'aménagement déplacement a été élaboré comprenant notamment les actions suivantes :

- Aménagement en zone 30 de la traversée d'Aguessac (RD809 entre le passage à niveau et le parvis de l'Eglise) = 450 mètres linéaires
- Aménagement en zone 30 de la traversée d'Aguessac (RD907 entre le rond-point et la coopérative) = 500 mètres linéaires
- Aménagement complet de la RD809 + carrefour et parking attenant (section rond-point du Stade – rond-point de Cureplat) = 850 mètres linéaires.

A ce stade de la procédure, il apparait que les emprises des voies concernées par ces aménagements sont suffisantes. Toutefois, lorsque des études techniques plus précises relatives à ces aménagements seront réalisées, des emplacements réservés complémentaires sont susceptibles d'être défini.

De plus, un schéma directeur cyclable est en cours. Une fois ce schéma abouti, la liste des emplacements réservés sera susceptible d'évoluer. Une modification du PLUi-HD sera donc nécessaire.



Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
1	Sécuriser la sortie de route	AGUESSAC	22
2	Elargir le chemin existant	AGUESSAC	328
3	Aménagement voirie	AGUESSAC	454
4	Création d'un trottoir	AGUESSAC	65
5	Création de voirie	AGUESSAC	565
6	Aménagement des berges du Tarn	AGUESSAC	79169
7	Cheminement piétons	AGUESSAC	148
8	Fossé hydraulique	AGUESSAC	505
1	Création d'un cheminement piétonnier en bordure de la RD907	COMPEYRE	880
2	Amenagement d'une liaison routiere entre les deux zones AU et AUr	COMPEYRE	371
3	Création voirie pour désenclaver les quartiers d'habitation	COMPEYRE	2174
4	Extension du cimetière d'Aguessac	COMPEYRE	1623
5	Aménagement de l'accès au lotissement du Camp Redon	COMPEYRE	1396
1	Aménagement de la mairie (extension, accès, parking)	COMPREGNAC	707
2	Aménagements extérieurs : parking, espaces verts et aire de jeux	COMPREGNAC	1266
3	Aménagement en lien avec l'équipement public existant	COMPREGNAC	1275
1	Elargissement du Boulevard	CREISSELS	206
2	Création de stationnement	CREISSELS	639
3	Création de stationnement	CREISSELS	435
4	Arborer le lit majeur	CREISSELS	4519
5	Création d'un sentier de randonnée	CREISSELS	4303
6	Elargissement de la voirie	CREISSELS	285
7	Emplacement reserve jardins publics	CREISSELS	2442
1	Extension du cimetière	LA CRESSE	691
2	Amenagement d'un parking + gestion des déchets (local poubelles)	LA CRESSE	664
1	Extension cimetiere	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	1208
2	Aménagement d'un chemin d'accès	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	126
3	Future STEP	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	4939
4	Création d'un parking	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	290
1	Extension chateau d'eau	LE ROZIER	393
2	Creation d un chemin - 3m	LE ROZIER	383
3	Aménagement d'un parking et d'une aire de retournement	LE ROZIER	94
4	Acquisition du chemin existant - 3m	LE ROZIER	223
5	Parking escalade	LE ROZIER	623
6	Dropping zone Helicoptere	LE ROZIER	1732
7	Aménagement du parvis de l'Eglise	LE ROZIER	388
8	Création d'espace de stationnement	LE ROZIER	280
9	Chemin communal	LE ROZIER	264
10	Travaux de mise en sécurité	LE ROZIER	17736
1	Création d'un espace public	MILLAU	12640
2	Liaison douce centre-ville et Tarn	MILLAU	539
3	Aménagement zone de transition avec le Tarn	MILLAU	1918
4	Agrandissement de la zone de loisirs de la Maladerie et embellissement des espaces publics	MILLAU	10464
5	Gestion des acces	MILLAU	1296
6	Aménagement de la partie haute du Boulevard de Gandalou	MILLAU	25417
7	Route des Aumières - Gandalou	MILLAU	5639
7bis	Alternative Route des Aumières - Gandalou	MILLAU	4018
8	Elargissement de la route des Aumières	MILLAU	17999
9	Liaison Cayrel et la rue Balitrand	MILLAU	4343
10	Elargissement de la rue Monjol et Croix Vieille	MILLAU	12385
11	Prolongement de la rue Hector Berlioz-Quartier du Cayrel	MILLAU	2924
12	Restructuration de quartier / Jonquet	MILLAU	14143
13	Projet de densification Cantarane	MILLAU	7855
14	Extension arborée parking - Liaison avec le Tarn	MILLAU	2849
15	Projet de requalification du pôle de la gare en PEM	MILLAU	12891
16	Contournement Ouest	MILLAU	31458



Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
1	Elargissement de voirie	MOSTUEJOULS	249
2	Secteur "Cambaurie" Création de voirie et d'une aire de retournement	MOSTUEJOULS	1316
3	Création d'une aire de covoiturage	MOSTUEJOULS	583
1	Elargissement de voirie	PAULHE	201
2	Vergers conservatoire	PAULHE	5277
3	Elargissement de voirie	PAULHE	308
1	Rehabilitation du Moulin	PEYRELEAU	393
2	Conservation de la source	PEYRELEAU	179
1	Salabiau captage des eaux pluviales - 1m	RIVIERE-SUR-TARN	205
2	Aménagement parking / espaces publics / monument aux morts	RIVIERE-SUR-TARN	488
3	Protection de la source Massagal	RIVIERE-SUR-TARN	630
4	Extension du cimetière	RIVIERE-SUR-TARN	738
5	Elargissement du chemin Massagal	RIVIERE-SUR-TARN	20
6	Elargissement Chemin des Barandelles	RIVIERE-SUR-TARN	2506
7	Elargissement voirie le rosignol / Barandelles	RIVIERE-SUR-TARN	456
8	Elargissement piste contournement du village (troupeaux)	RIVIERE-SUR-TARN	3361
9	Le Pouzadou : désenclavement du Bezal jusqu'à Villeneuve - 6m	RIVIERE-SUR-TARN	4864
10	Elargissement de la Rue de l'Amitié	RIVIERE-SUR-TARN	2074
11	Elargissement chemin de Ribous	RIVIERE-SUR-TARN	381
12	Elargissement du chemin de Pissarot	RIVIERE-SUR-TARN	390
13	Extension cour école Marie Rouanet	RIVIERE-SUR-TARN	178
14	Aménagement du rond point de l'école	RIVIERE-SUR-TARN	188
15	Extension du cimetière	RIVIERE-SUR-TARN	764
16	Voie verte	RIVIERE-SUR-TARN	9578
17	Source	RIVIERE-SUR-TARN	52
18	Elargissement du chemin d'accès au Piedestal	RIVIERE-SUR-TARN	1348
19	Reserve pour animation caves entre deux Monts	RIVIERE-SUR-TARN	6992
20	Aménagement parking / jeux	RIVIERE-SUR-TARN	185
21	Plan d'alignement de voirie	RIVIERE-SUR-TARN	228
22	Protection de la source de Pissarot	RIVIERE-SUR-TARN	1391
23	Protection de la source de Vignals	RIVIERE-SUR-TARN	13837
1	Elargissement de la route de Crayssaguet	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	1689
2	Voie nouvelle du Temple	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	1607
3	Préservation et mise en valeur du patrimoine de Combe Laurence	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	39690
4	Aménagement d'équipement touristique	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	16409



4.2 Les choix en matière de dispositions générales

CHAPITRE A : PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les articles de ce chapitre introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.

Article DG1 - Champ d'application territorial du plan

L'article précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre d'autres législations spécifiques (Servitudes d'Utilité Publique, Droit de Prémption Urbain, Code Civil...).

Article DG2 - Contenu des documents graphiques du plan local d'urbanisme

L'article détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU intercommunal, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques.

Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : espaces boisés classés, prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Emplacements Réservés, secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et Emplacements Réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE B : INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Le chapitre B traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLUi. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte :

Risque d'inondation, mouvement de terrain, risques miniers, sismique, feu de forêt, risque de transport de gaz.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLUi. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

Article DG3 – Prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau - PPRi

L'article rappelle les règles concernant la prise en compte des plans relatif au risque inondation qui impactent le territoire intercommunal, à savoir :

- PPRi des bassins Tarn Amont, Cernon-Soulzon et Dourbie
- PPRi du bassin de la Jonte



- Plan de Surface Submersible Tarn

Article DG4 – Prise en compte du risque mouvement de terrain

L'article rappelle les règles concernant la prise en compte des plans relatif au risque mouvement de terrain qui impactent le territoire intercommunal, à savoir :

- PPRmt du secteur Millavois
- PPRmt du secteur Gorges du Tarn et la Jonte

Article DG5 – Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles

L'article rappelle que les communes de Saint-Georges-de-Luzençon, Creissels, Millau, Paulhe, Aguessac, Compeyre, La Cresse, Rivière-sur-Tarn et Mostuéjols sont concernées par des **aléas faible et moyen** de risque de retrait-gonflement des argiles. Les autres communes sont concernées par un **aléa faible ou nul**. Ces zones d'aléas sont repérées en annexes du PLUi (6.3. Annexes à titre informatif).

Article DG6 – Prise en compte du risque miniers, de présence de cavités souterraines

L'article indique que le territoire est fortement concerné par les cavités souterraines, essentiellement d'origine naturelle. Ces cavités sont repérées en annexes du PLUi (6.3. Annexes à titre informatif).

De plus, l'article rappelle que plusieurs mines exploitées sur le territoire engendrent également un risque. Ces mines sont également identifiées sur une cartographie présente en annexe du PLUi (6.3. Annexes à titre informatif).

Article DG7 – Prise en compte du risque sismique

L'article rappelle que l'intégralité du territoire intercommunal est située dans une zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5). A ce titre des normes de construction particulières sont applicables. La cartographie de ce risque est jointe en annexe du PLUi (6.3. Annexes à titre informatif).

Article DG8 – Prise en compte des zones de travaux miniers

L'article indique que plusieurs communes de la CCMGC sont concernées par des zones de travaux miniers et renvoie au dossier départemental des risques majeurs pour prendre connaissance des mesures préventives à la construction en zones de travaux miniers. Ces zones de travaux sont repérées en annexes du PLUi (6.3. Annexes à titre informatif).

Article DG9 – Prise en compte du risque feu de forêt

L'article rappelle que les Plans Départementaux de Protection de forêts Contre l'Incendie de l'Aveyron et de la Lozère (PDPFCI) précise les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt. Il convient de se reporter à ces plans pour prendre connaissance des mesures préventives applicables en zones d'aléa feu de forêt. La cartographie des aléas est annexée au PLU à titre informatif.

L'article rappelle également les obligations en matière de débroussaillage.

Article DG10 – Prise en compte du risque de transport de gaz

L'article rappelle que le territoire est concerné par plusieurs canalisations de transport de gaz combustible présentant des risques. Les canalisations nouvelles ou les nouveaux transports de matières dangereuses font l'objet de servitudes d'utilité publique (SUP). L'article présente les principales règles d'urbanisation aux abords de ces canalisations.

**Article DG11 – Isolations acoustiques le long des voies bruyantes**

L'article rappelle les normes d'isolement acoustiques applicables aux bâtiments situés dans les secteurs exposés au bruit. Les arrêtés fixant les dispositions de ces zones de bruit sont portés en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Article DG12 – Lignes à haute tension

L'article indique que des bandes de précautions de 100 mètres de part et d'autre des lignes haute tension 63 KV ont été définies aux plans de zonage. Il précise que la construction d'établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) dans ces bandes est exclue.

CHAPITRE C : NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

Le Chapitre C regroupe l'ensemble des dispositions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

Article DG13 – Adaptations mineures

L'article évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Seules sont autorisées les adaptations mineures prévues et encadrées par le Code de l'urbanisme. Pour les bâtiments existants non conformes aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article DG14 – Modalités d'application du droit des sols appliqué aux équipements d'intérêt collectif et services publics

L'article rappelle que le code de l'urbanisme précise les règles particulières qui peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ». De plus, les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Article DG15 – Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article précise les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4 des titres 3 et 4) et rappelle notamment que les limites à considérer concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique. Il précise également les situations dans lesquelles l'article 4 ne s'applique pas.

Article DG16 – Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article précise les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise également les situations dans lesquelles l'article 4 ne s'applique pas.

Article DG17 – Prescriptions particulières aux bâtiments existants

L'article rappelle que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Article DG18 – Modalités d'application des normes de stationnement

L'article vise à préciser les modalités d'application des normes de stationnement fixées aux articles 7 des Titres 3 et 4.



Il précise notamment les conditions de calcul du nombre de places à réaliser, les conditions applicables au stationnement des véhicules motorisés, ainsi que les conditions de superficie et d'accès du stationnement des 2 roues.

4.3 Les choix en matière de performance environnementale et valorisation du patrimoine bâti et paysager

ARTICLE PE1 : FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APRES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

L'article traite des dispositions relatives à la mobilité durable pour la facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone ainsi que la prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers.

ARTICLE PE2 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR MOTIF D'ORDRE ECOLOGIQUE

L'article L151-23 permet au PLUi « d'identifier et 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. [...] ».

Plusieurs éléments d'intérêt écologique et paysager ont été identifiés au titre de l'article L151-23 :

- Les espaces naturels à préserver pour motif d'ordre écologique. Ils correspondent :
 - o Soit à des espaces vierges de toute urbanisation au sein des zones urbaines ou à urbaniser, qu'il s'agit de préserver tek qu'elle pour leur rôle dans la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue ;
 - o Soit aux zones humides de faible emprise, comme les mares et lavognes, qui doivent être préservées de tout aménagement, même en zone naturelle et agricole, pour leur rôle écologique majeur (en cohérence avec les objectifs du plan national des zones humides).
- Les parcs et jardins, pour leur rôle écologique, paysager et social au cœur du tissu urbanisé.
- Les arbres remarquables isolés, éléments naturel ponctuel d'intérêt paysager
- Les alignements d'arbres d'intérêt, éléments naturels qui participent à la pénétration de la nature dans les tissus urbains et jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement paysager des entrées de ville/village.
- Les haies à pérenniser pour motif d'ordre écologique et de gestion du ruissellement, éléments qui participent à la diversité écologique des milieux naturels et jouent un rôle pluvial sur les versants de la vallée du Tarn.
- Les buisnières, à préserver elles aussi pour leur rôle écologique et paysager.



- La ripisylve des cours d'eau, à préserver et renforcer pour motif d'ordre écologique, qui joue un rôle essentiel dans la fonctionnalité écologique des cours d'eau et la trame verte du territoire.

Ils sont représentés au document graphique par une succession de pictogrammes verts.

ARTICLE PE3 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR MOTIF D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

L'article L151-19 permet au PLU « d'identifier et 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 ».

En plus des monuments historiques, l'intercommunalité présente une richesse architecturale d'intérêt. Ces éléments ponctuels bénéficient d'une valeur architecturale particulière, mais ne font pas l'objet de mesures de protection. C'est ici tout l'enjeu du PLUi : celui-ci peut définir des prescriptions architecturales pour le patrimoine non concerné par un classement ou une inscription au titre des Monuments Historiques.

Le PLUi identifie :

- **Plusieurs espaces à protéger pour motif d'ordre paysager.** Y sont identifiés des espaces libres au cœur des tissus urbanisés, qui sont à préserver de tout aménagement pour leur rôle dans la perception du grand paysage, en particulier du viaduc de Millau.

- **93 éléments de patrimoine bâti**, dont :

- o **des éléments bâtis singulier à protéger**, qui correspondent à du patrimoine vernaculaire et identifiés en raison de leur caractère patrimonial.
- o **Les bâtiments à protéger**, ensembles bâtis ou bâtiments, identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

Pour les préserver de toute évolution néfaste pour la pérennité du patrimoine, le règlement du PLUi y encadre les travaux réalisés sur le terrain concerné. Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.



4.4 Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 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 ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée et du nombre de constructions existantes).

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD et de limitation de l'imperméabilisation des sols (favoriser l'infiltration des eaux de pluie).

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits
- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles
- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère.

Les zones U du PLUi

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la Communauté de communes Millau Grands Causses. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocation d'habitat, d'équipements publics et d'activités économiques compatibles :

- la zone Urbaine UA qui correspond aux centres-anciens du territoire intercommunal. Elle comprend le secteur UAa correspondant au centre-ville de Millau.
- la zone Urbaine **UB** : elle se développe en continuité du centre ancien de la ville de Millau, elle correspond à une zone de faubourgs. Elle comprend les secteurs suivants :
 - un secteur UBa, correspondant à une zone privilégiée de renouvellement urbain située entre le centre-ville et le Tarn ;
 - un secteur UBT, un secteur UBT1, et un secteur UBT2, correspondant à des secteurs à protéger en raison des vues sur les gorges du Tarn et de la Dourbie (chaque secteur correspond à une limitation de la hauteur en fonction de la côte NGF).
- La zone urbaine **UC** qui correspond à une zone urbaine mixte, composée principalement d'habitat collectif ou intermédiaire et d'équipements collectifs.



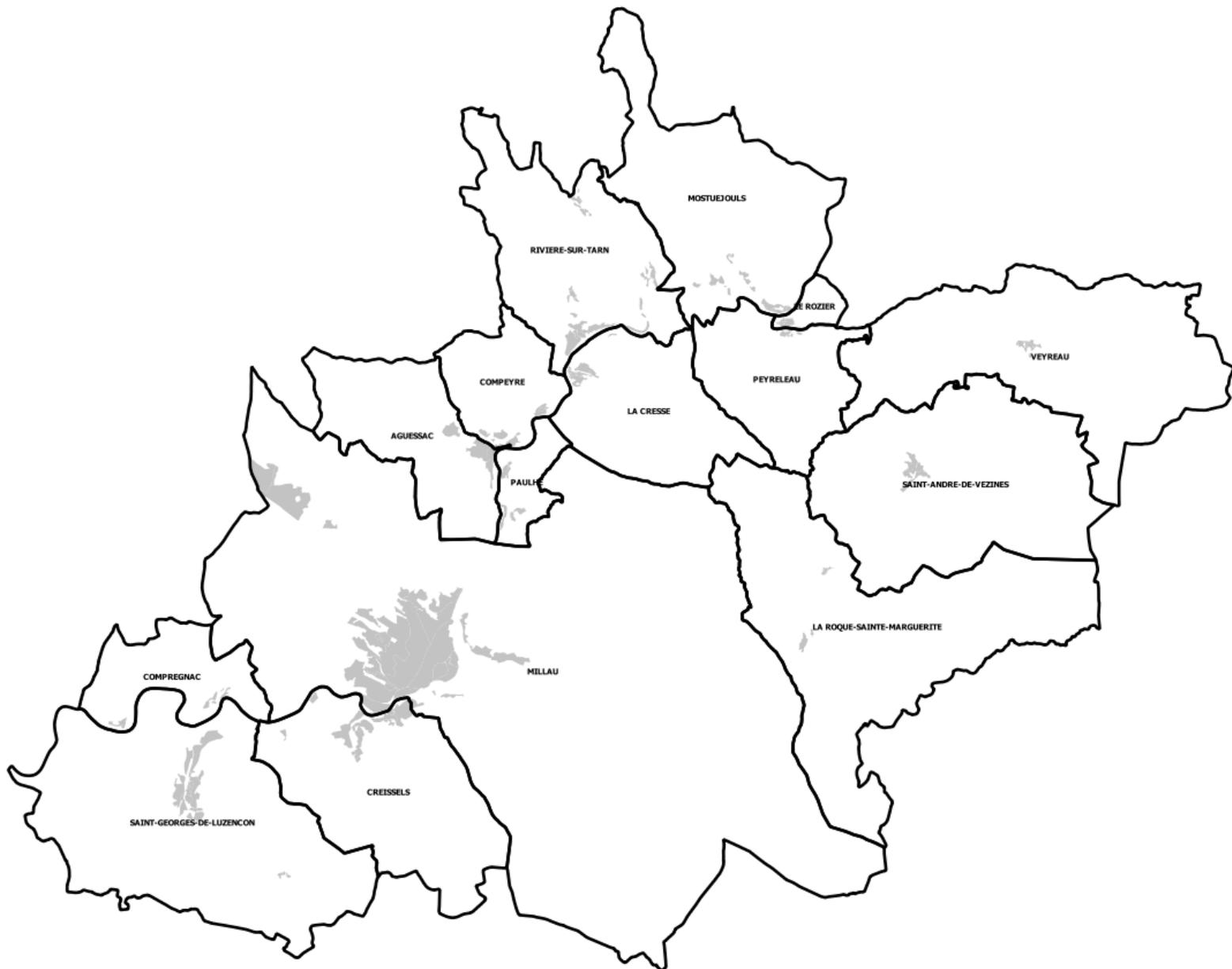
- la zone Urbaine **UD**, qui correspond à une zone à dominante résidentielle. Elle peut dans certains cas admettre certaines activités associées comme le commerce de proximité, les services ou l'artisanat.
La zone **UD** comprend les secteurs suivants :
 - **secteur UDa** : secteur à dominante d'habitat dense (logement intermédiaire, petits collectifs...);
 - **secteur UDb** : secteur à dominante d'habitat de densité moyenne (logement individuel groupé à individuel);
 - **secteur UDc** : secteur à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités et services associés ;
 - **secteur UDd** : secteur d'habitat peu dense non desservi par l'assainissement collectif ;
 - **secteur Udp** : zone à dominante résidentielle présentant des enjeux paysagers spécifiques (puncho d'Agast).
- la zone Urbaine **UE**, qui correspond aux secteurs d'équipements publics.
- la zone Urbaine **UT**, qui correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques.
- La zone Urbaine **UH**, qui correspond aux hameaux structurants desservis par l'ensemble des réseaux, et pouvant admettre un développement mesuré.
- la zone Urbaine **UX**, qui correspond aux secteurs d'activité économique. Elle comprend les secteurs suivants :
 - secteur **UXa** : zone d'activités artisanales ;
- la zone urbaine **UXMV1** qui correspond à la zone d'activité de Millau Viaduc 1.
- la zone urbaine **UXMV2** qui correspond à la zone d'activité à dominante industrielle Millau Viaduc 2.

Les zones **U** couvrent au total **3%** de la surface intercommunale, soit **1 534.2 hectares**.

Zones du PLUi	Superficie en ha	Part du territoire de la CCMGC
UA	72,8	0,1%
UAa	17,8	0,0%
UB	108,9	0,2%
UBT	1,4	0,0%
UBT1	1,0	0,0%
UBT2	8,5	0,0%
UBa	16,0	0,0%
UC	170,5	0,3%
UDa	168,0	0,3%
UDb	302,5	0,6%
UDc	136,7	0,3%
UDd	136,1	0,3%
Udp	48,3	0,1%
UE	18,4	0,0%
UT	13,6	0,0%
UX	160,0	0,3%
UXMV1	92,0	0,2%
UXMV2	44,2	0,1%
UXa	4,0	0,0%
Uh	13,4	0,0%
TOTAL ZONES URBAINES	1534,2	3,0%



Zones Urbaines indifférenciées du PLUi de la CCMGC





Bilan global des surfaces des zones U par commune

Zones du PLUi	TOTAL	AGUESSAC	COMPEYRE	COMPREGNAC	CREISSELS	LA CRESSE	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	LE ROZIER	MILLAU	MOSTUEJOULS	PAULHE	PEYRELEAU	RIVIERE-SUR-TARN	SAINT-ANDRE-DE-VEZINES	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	VEYREAU
UA	72,8	6,4	9,3	3,5	2,4	2,6	2,3	2,0	0,0	5,6	4,2	3,9	14,4	4,3	9,5	2,4
UAa	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UB	108,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UBT	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UBT1	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UBT2	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UBa	16,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UC	170,5	10,0	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	138,5	0,0	0,0	0,6	8,4	0,0	3,5	0,0
UDa	168,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,7	2,4	155,1	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	6,5	0,0
UDb	302,5	26,5	12,2	0,0	36,3	0,0	0,0	0,0	144,4	4,0	0,0	0,0	37,8	0,0	41,2	0,0
UDc	136,7	0,0	8,3	6,1	14,4	24,0	7,8	5,8	0,0	19,0	18,2	1,7	12,8	13,0	0,6	5,0
UDd	136,1	0,0	0,0	7,1	0,0	0,0	2,4	0,0	95,7	10,0	0,0	0,0	0,0	16,3	0,0	4,7
UDp	48,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UE	18,4	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,7	0,9
UH	13,4	0,0	0,0	0,4	0,0	1,1	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	1,3	1,8	0,0	1,9	0,0
UT	13,6	0,0	2,8	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0
UX	160,0	15,1	0,0	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	62,8	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	46,3	0,0
UXMV1	92,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UXMV2	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UXa	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,4
TOTAL	1534,2	58,1	32,7	17,0	108,6	29,9	13,2	11,6	941,6	38,6	22,4	8,3	86,2	33,5	119,2	13,4



Les choix relatifs aux zones urbaines

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des centres-villes, villages et hameaux, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic.

- Les zones urbaines sont concentrées sur les centres anciens lorsque toutes les conditions sont réunies pour y développer l'urbanisation.
- Les zones urbaines ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir quelques nouvelles constructions supplémentaires dans les « dents creuses » sans remettre en question le caractère rural des différents villages et hameaux.
- Les limites sont majoritairement calées « aux dernières constructions » existantes ou en cours et au droit de celles-ci.
- L'histoire du lieu (urbanisation groupée, vocation lisible) a été prise en compte.
- Les enjeux paysagers et environnementaux (maintien d'ouvertures et de coupures d'urbanisation) ont également été pris en compte tout comme les enjeux agricoles (préservation des abords des exploitations en activité).
- Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de concilier préservation du patrimoine et développement des communes, tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan résidentiel. Une certaine mixité des fonctions a été privilégiée.
- Dans ces secteurs densément urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est prise en considération dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (eaux usées, eaux pluviales). Le règlement préconise le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent. En absence de réseaux collectifs d'assainissement, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément aux normes en vigueur et aux exigences du schéma d'assainissement.
- Dans ces zones qui ont souvent un fort caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien.



LA ZONE UA : CENTRES-ANCIENS

Zone UA : Explication et justification de la délimitation

La zone **UA** intéresse les centres-anciens du territoire intercommunal (hors Millau). Ce sont les centres historiques des communes, porteurs d'identités fortes et symboliques de la vie locale. Il s'agit d'une zone urbaine dense à vocation mixte. Outre l'habitat, et selon la typologie des communes, cette zone peut également comprendre des commerces, services et équipements publics.

La morphologie des centres anciens des communes rurales et des centralités secondaires se caractérise par une voirie étroite et une trame d'îlots un peu moins ordonnée que dans le centre ancien de Millau.

Les constructions sont principalement implantées à l'alignement des rues formant une impression générale d'alignement et de continuité. Néanmoins, certains bâtiments sont parfois implantés en retrait par rapport à la voie ou sont séparés entre eux par des espaces non construits.

Les constructions sont en moyenne édifiées en R+2, la densité des centres anciens est d'environ 50 log/ha.

La zone UA concerne l'ensemble des communes de la CCMGC hormis Millau

Secteur UAa

La zone UA comprend un secteur UAa correspondant uniquement au centre-ville de Millau, présentant une morphologie urbaine plus dense par rapport aux autres communes de l'intercommunalité. Les limites du secteur UAa ont été redéfinies par rapport au PLU en vigueur. Elles se basent sur le Schéma Directeur d'Urbanisme de la Ville de Millau (*réalisé par l'atelier 2/3/4, Ville Ouverte et Sarecon en novembre 2016*) : les limites sont réduites au seul centre historique et s'appuient sur le Boulevard de Bonald, de l'Ayrolle et Richard. Ce secteur présente une mixité des fonctions : habitat, commerces, services et équipements publics.

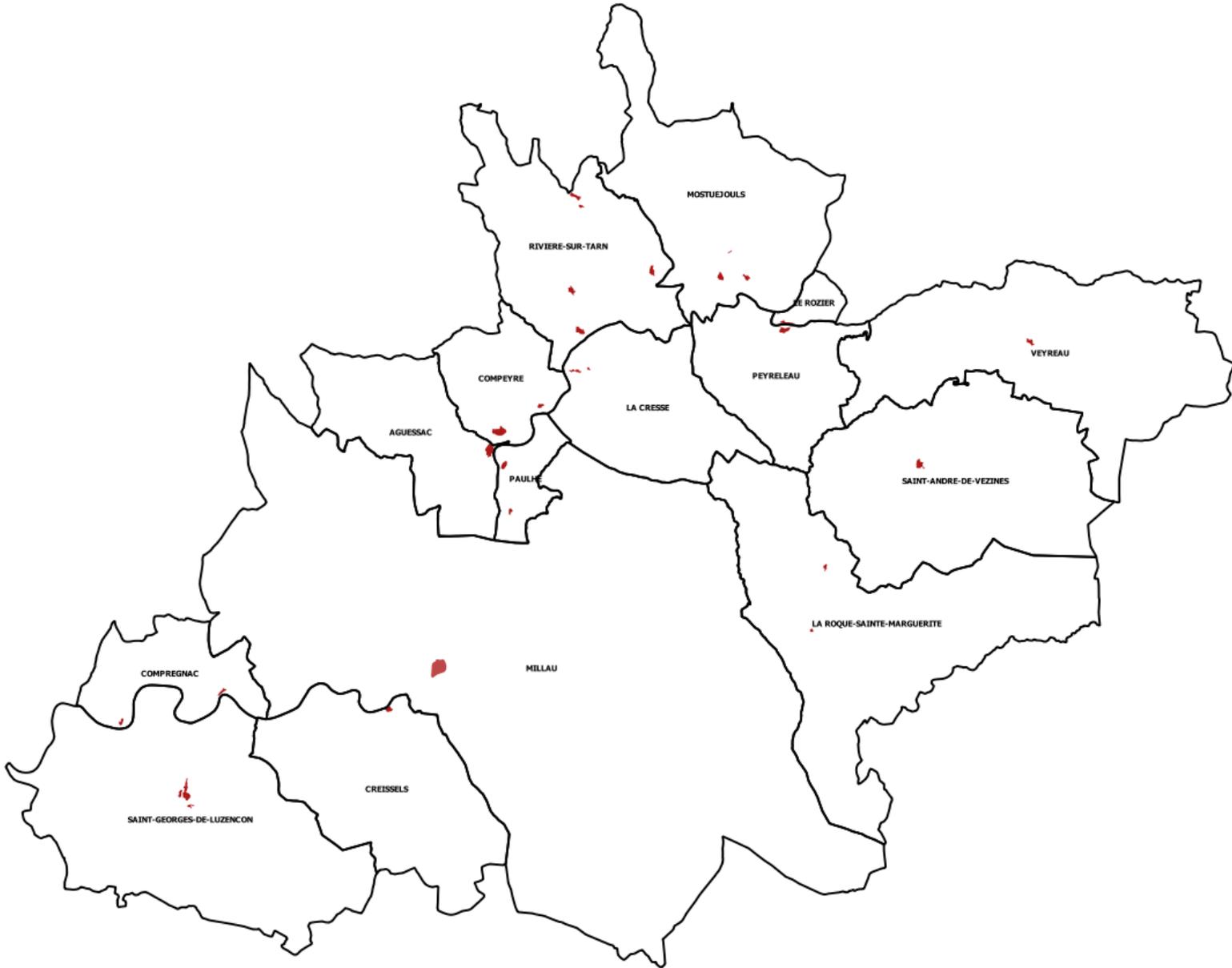
Le centre ancien de Millau se caractérise par des ruelles et un parcellaire étroit et une implantation du bâti en limite parcellaire marquant les limites de l'espace public.

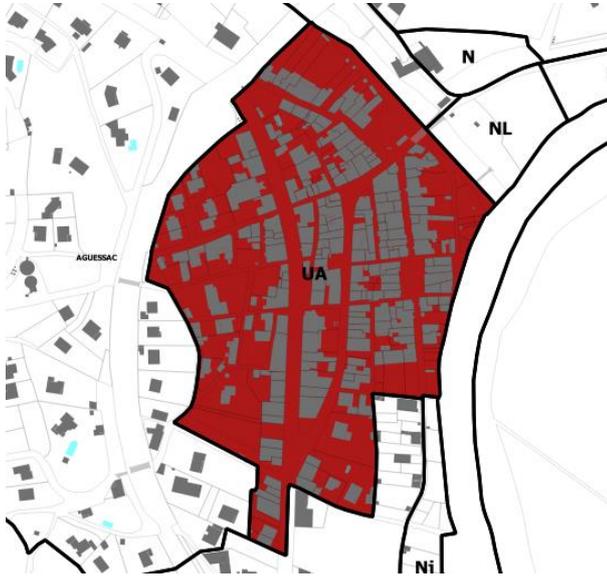
Sa morphologie se caractérise par un tissu dense, organisé presque exclusivement sous forme d'îlots continus édifiés à l'alignement des voies. Les constructions sont des maisons de ville ou des collectifs allant du R+2 au R+4. La densité de ce tissu est très élevée : environ 80 log/ha.

La zone UAa comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Les Sablons. Cette OAP en renouvellement urbain vise à restructurer un îlot existant du centre ancien (démolition / reconstruction / création d'espace public / végétalisation). Cette opération participe à la dynamique cœur de ville.



Zones UA / UAa du PLUi de la CCMGC

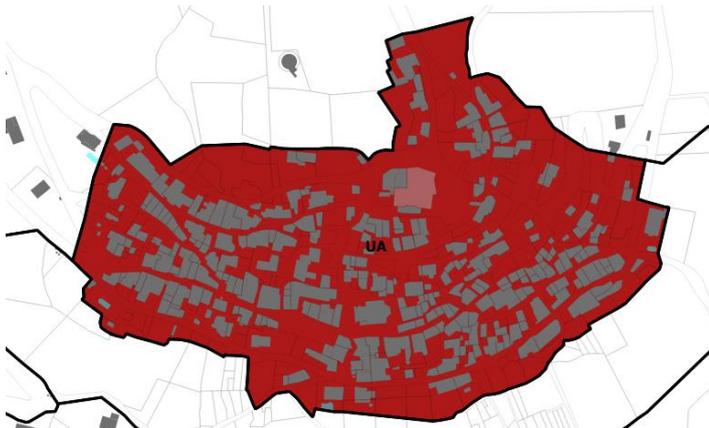


Aguessac

Le zonage correspond au centre historique de la commune, à la morphologie bâtie spécifique.

Evolution du zonage

Au POS anciennement en vigueur, cette zone était classée en zone UA et UAi (prise en compte du risque inondation).

Compeyre

La commune de Compeyre comprend deux noyaux villageois : Compeyre et Pailhas classés en zone UA par le projet de PLUi.

Evolution du zonage

Compeyre :

Au PLU en vigueur cette zone était classée en zone Ua. Elle était légèrement plus étendue à quatre habitations individuelles.

Le projet de PLUi a fait le choix de ne pas reclasser en zone UA ces quatre habitations qui n'ont pas la morphologie caractéristique des centres anciens.

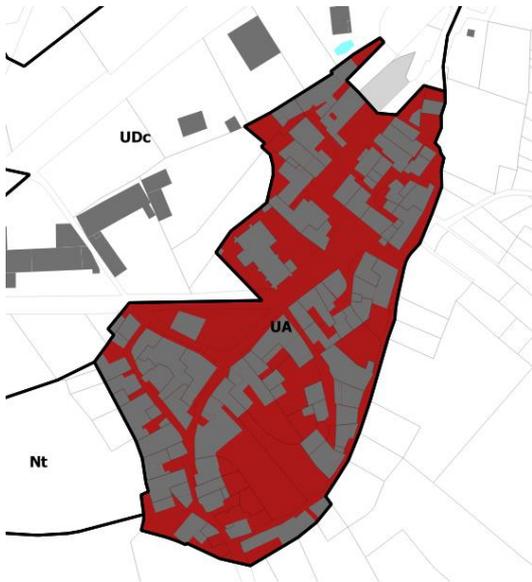
Pailhas

Pailhas :

Il n'y a pas eu d'évolution de zonage sur le secteur de Pailhas classé en zone Ua au PLU en vigueur : maintien des limites de la zone au PLUi.



Comprégnac



La commune de Comprégnac comprend également deux noyaux villageois : Comprégnac et Peyre classés en zone UA par le projet de PLUi.

Evolution du zonage

Ces deux zones UA étaient classées en zone U de la carte communale.

Peyre



Creissels



Le zonage correspond au centre historique de la commune, à la morphologie bâtie spécifique.

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur, ce secteur était déjà classé en zone Ua. Toutefois, la zone Ua du PLU en vigueur de Creissels était plus étendue au sud, afin d'intégrer les quartiers mixtes.

Le projet de PLUi a fait le choix de maintenir en zone UA uniquement le centre ancien dense.



La Cresse



La commune de La Cresse bénéficie de deux centralités villageoises à la morphologie caractéristique des centres anciens : La Cresse et Mailhosques à l'est.

Evolution du zonage

Ces deux secteurs étaient classés en zone U de la carte communale.

La Roque Sainte Marguerite

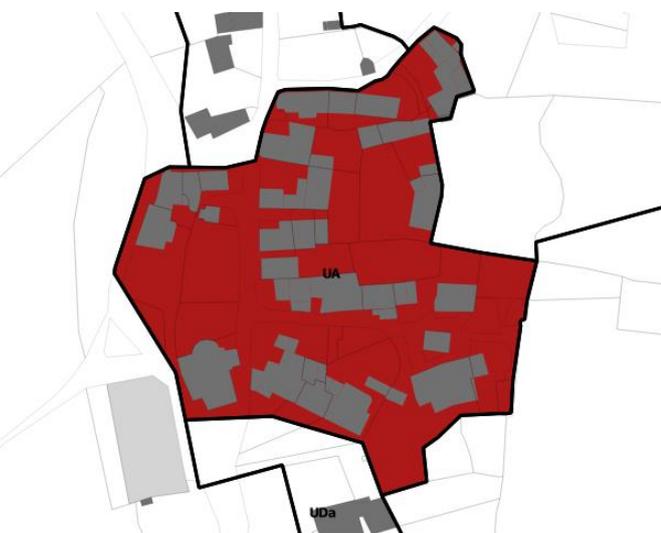


La commune de La Roque Sainte Marguerite comprend également deux noyaux villageois : La Roque Sainte Marguerite et Pierrefiche du Larzac, classés en zone UA par le projet de PLUi.

Evolution du zonage

Ces deux zones UA étaient classées en zone U de la carte communale.

Pierrefiche du Larzac





Le Rozier



Le projet de PLUi s'est attaché à classer en zone UA uniquement le secteur de la commune à la morphologie caractéristique de centre ancien : bâti dense / ancien le long de la RD996.

Evolution du zonage

La commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Millau



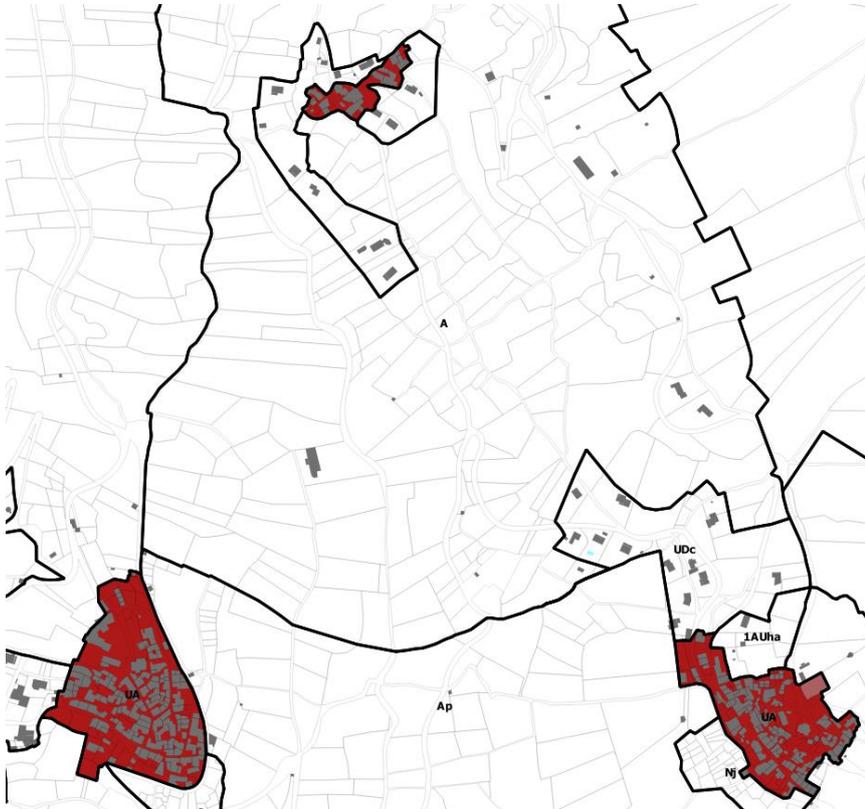
Le secteur UAa correspond au centre-ville de Millau présentant une morphologie urbaine plus dense par rapport aux autres communes de l'intercommunalité.

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur ce secteur était également classé en zone UA sur une emprise plus large. Les limites de la zone UA ont été réduites au seul centre historique et s'appuient sur le Boulevard de Bonald, de l'Ayrolle et Richard.



Mostuéjols



La commune de Mostuéjols compte trois centralités villageoises aux formes urbaines caractéristiques : Mostuéjols à l'ouest, Liaucous à l'est et Comayras au Nord.

Evolution du zonage

Mostuéjols : au PLU en vigueur, le secteur était classé en zone Ua dans les mêmes limites que celles reprises par le PLUi.

Liaucous : au PLU en vigueur, le secteur était classé en zone Ua sur une emprise plus large. Le PLUi fait le choix de ne conserver en zone UA uniquement les espaces bâtis caractéristiques des centres anciens.

Comayras : au PLU en vigueur ce secteur était classé en zone Ub. Compte-tenu de sa forme urbaine et du caractère de centralité du secteur, l'intercommunalité a fait le choix de reclasser ce secteur en zone UA afin d'affirmer ce noyau villageois existant.

Paulhe



Carbassas

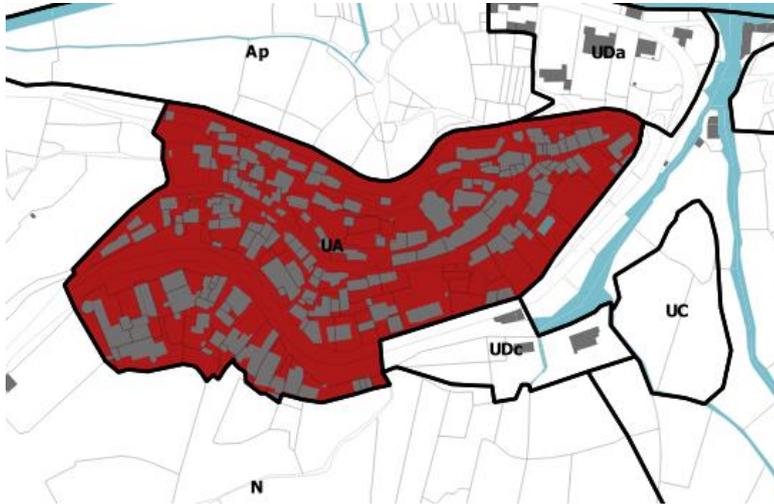
La commune de Paulhe compte deux centralités villageoises aux formes urbaines caractéristiques : Paulhe au Nord et Carbassas au Sud.

Evolution du zonage

Anciennes zones U du POS.



Peyreleau

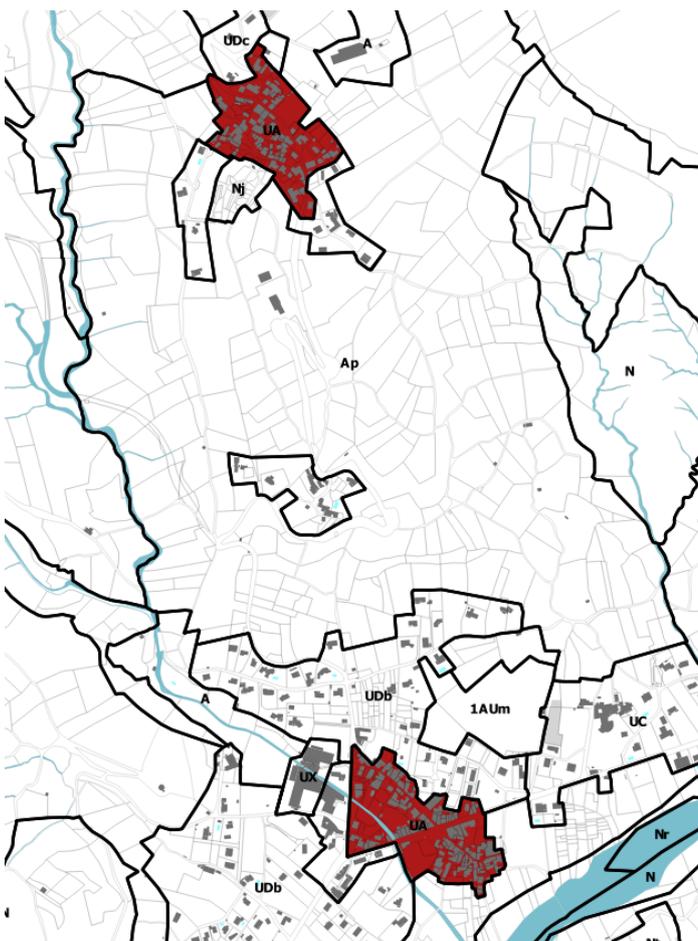


Le zonage correspond au centre historique de la commune, à la morphologie bâtie spécifique.

Evolution du zonage

Commune soumise au RNU

Rivière-sur-Tarn



Fontaneilles

La commune de Rivière-sur-Tarn se caractérise par la présence de plusieurs villages au sein de la même commune. Ainsi, la commune compte cinq zones UA sur son territoire : Rivière-sur-Tarn, Fontaneilles, Boyne, Le Bourg qui comprend deux zone UA.

Evolution du zonage

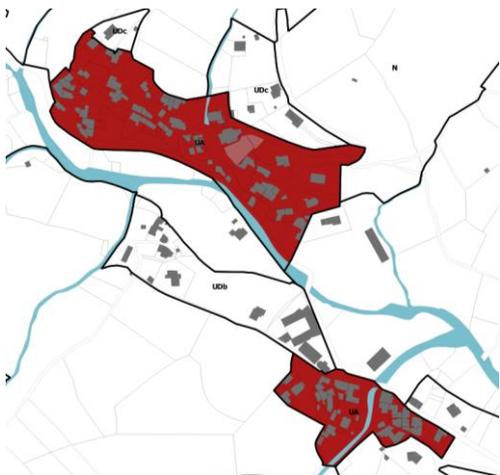
Au PLU en vigueur, ces cinq zones UA étaient déjà classées en zone Ua.



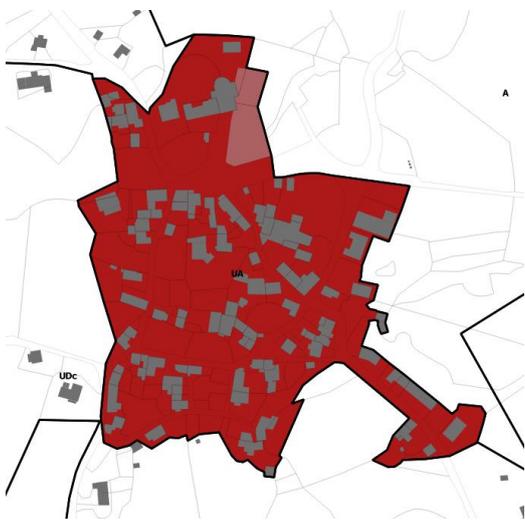
Boyne



Le Bourg



Saint-André-de-Vézines



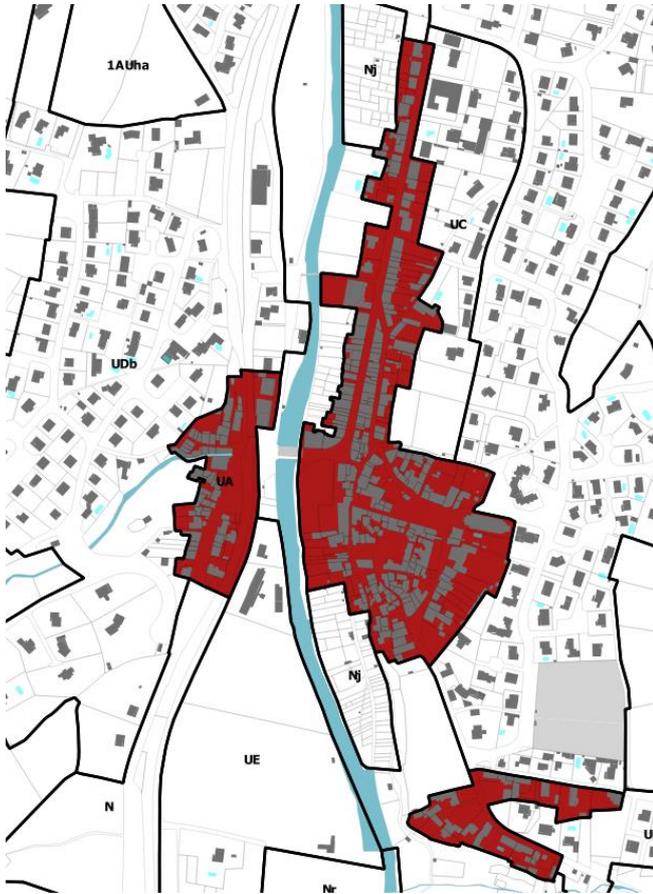
Le zonage UA correspond au noyau villageois de la commune.

Evolution du zonage

Ancienne zone U de la carte communale.



Saint-Georges-de-Luzençon



Le centre ancien de Saint-Georges-de-Luzençon est découpé en trois entités : centre ancien dense de la commune qui s'est développé de part et d'autre du Cernon et secteur des Aires. Ces entités ont été classées en zone UA par le PLUi.

Evolution du zonage

Le PLU en vigueur de la commune identifié ces trois secteurs en zone UA. Concernant les limites de ces secteurs, seule une parcelle anciennement classée en zone UA a été reclassée en zone Nj du fait de l'occupation du sol (jardins).

Veyreau



Le zonage UA correspond au noyau villageois de la commune.

Evolution du zonage

Ancienne zone U de la carte communale.



Les caractéristiques du règlement de la zone UA

Article UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, de commerce de gros, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne sont également limitées. Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

En zone UA, hors secteur UAa, l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerces de détail est limité à 200 m² de surface de plancher. L'intégration de petits commerces et/ou artisans/commerçants en rez-de-chaussée est privilégiée dans la zone. Ils constituent un facteur de vie locale quotidienne pour la commune.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, les centres anciens peuvent être concernés par des :

- Servitudes de Mixité Sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : seul le secteur UAa est concerné
- Emplacements Réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. : seule la zone UA d'Aguessac est concernée.

Article UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de préserver la densité bâtie caractéristique des centres anciens.

En zone UA, les bâtiments doivent avoir une hauteur sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement. En secteur UAa, la hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au faîtage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques en agglomération, la zone UA étant marquée par une succession de façades sur voies, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec des immeubles situés en retrait de l'alignement.

Hors agglomération, les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales.



S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre continu.

Pour les constructions édifiées en second plan, elles pourront s'implanter soit en limites séparatives lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur est inférieure à 4 m au faitage, soit pour les autres constructions dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage, avec un recul minimum de 3m.

En zone UA, hors secteur UAa, il est précisé que lorsque l'implantation en ordre continu est rendue impossible par la topographie ou la configuration de la parcelle, une implantation en ordre semi-continu est autorisée (recul minimum de 3 mètres).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Le respect du caractère existant étant globalement la règle.

Article UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres devront être plantés et enracinés. Les essences végétales locales seront privilégiées pour la réalisation de haies ou massifs.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Article UA 7 : Stationnement

La configuration des centres anciens rend plus que difficile la réalisation de places de stationnement. Cet article n'est donc pas réglementé.

Article UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Article UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UB : ZONE DE FAUBOURG A VOCATION MIXTE

Zone UB : Explication et justification de la délimitation

La zone **UB** concerne uniquement la commune de Millau et se développe en continuité du centre ancien de la ville de Millau. Cette zone a été définie sur la base du Schéma Directeur d'Urbanisme de la Ville de Millau (réalisé par l'atelier 2/3/4, Ville Ouverte et Sarecon en novembre 2016).

Cette zone, située de part et d'autre du centre ancien, présente également de fortes densités, mais la morphologie urbaine est plus géométrique, montrant une structure plus marquée que dans le centre ancien.

Le quartier de faubourgs de Millau fait le lien entre les tissus centraux et les premiers quartiers résidentiels. Les boulevards structurent l'espace et desservent des artères secondaires où le bâti prend place à l'alignement des voies.

Les faubourgs de Millau sont à dominante d'habitat avec toutefois une forte mixité fonctionnelle : on y retrouve des commerces en pieds d'immeubles, des activités et des services ainsi que de très nombreux équipements structurants (écoles, maisons de retraite, espaces médicaux, etc.). Ce tissu présente également d'anciens bâtiments industriels, aujourd'hui en friches, faisant écho au passé de Millau (tannerie, mégisseries, etc.). Les typologies bâties sont ainsi variées : maisons de villes, maisons bourgeoises au cœur de larges propriétés foncières, collectifs et anciens bâtiments industriels.

La hauteur des bâtiments est variable, allant du R+2 au R+8. La densité est importante bien que variable entre 30 à 60 logements à l'hectare du fait de la diversité des typologies bâties.

Au PLU en vigueur, la zone UB du PLUi concernait une zone UA (entre la rue du Barry et l'avenue Alfred Merle) et UB dans une emprise différente de celle du PLUi. En effet, la zone UB du PLU en vigueur s'étendait à l'ouest de la voie ferrée sur un secteur mixte présentant des équipements (parc de la Victoire, salle des fêtes) et habitations. L'intercommunalité a fait le choix d'identifier la voie ferrée comme limite physique Ouest de la zone de faubourg.

La zone UB de faubourg présente également des enjeux de renouvellement. Ainsi :

- La gare a été incluse en zone UB compte-tenu de son potentiel de renouvellement urbain ;
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été défini en renouvellement urbain : OAP Ayrolles.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant à une zone privilégiée de renouvellement urbain située entre le centre-ville et Tarn. Le projet de densification de l'îlot « Cantarane » se localise au sein de la zone UBa.

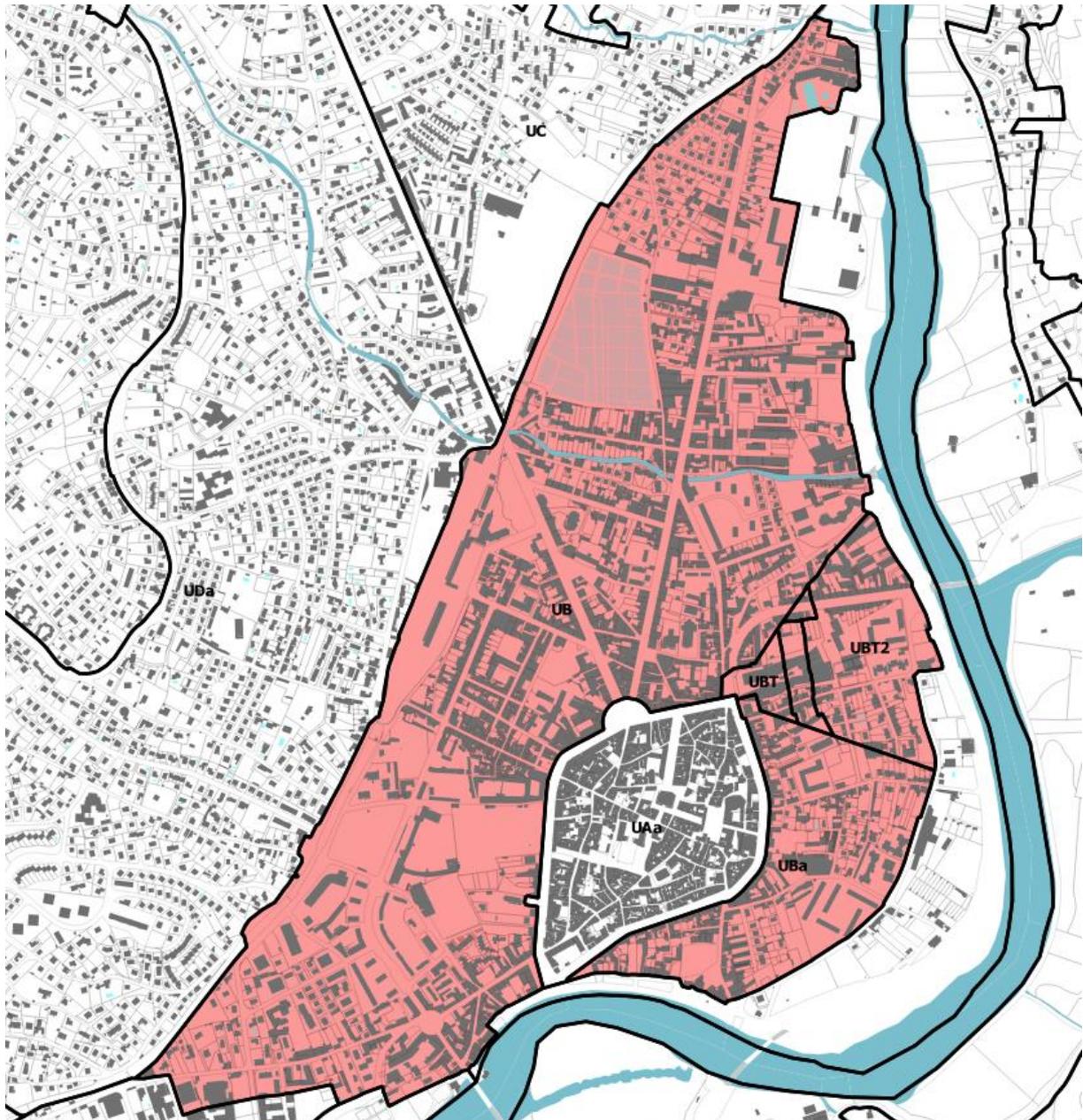
Au PLU en vigueur de la ville de Millau, ce secteur était classé en zone UB, dans les mêmes limites.

Enfin, la zone UB comprend également un secteur UBT et deux sous-secteurs UBT1 et UBT2 correspondant à des secteurs à protéger en raison des vues sur les gorges du Tarn et de la Dourbie (chaque secteur correspond à une limitation de la hauteur en fonction de la côte NGF).

Entre le PLU en vigueur et le PLUi, il n'y a pas eu d'évolution de zonage concernant les secteurs UBT, UBT1 et UBT2 : même non et même emprise.



Zones UB du PLUi de la CCMGC





Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et de commerce de gros, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne sont également limitées. Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec la promotion de centralités urbaines.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Un paragraphe précise que les OAP devront l'objet d'une seule opération d'ensemble.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, la zone UB est concernée par deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et par un emplacement réservé de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme.

Article UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à la loi Alur et dans une perspective de densification des espaces équipés et proches des équipements, l'emprise au sol des constructions n'a pas été réglementée.

La hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement des voies doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement sans pouvoir excéder 18 mètres au faitage.

En secteur UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faitage.

Concernant les sous-secteurs de la zone UB (UBt, UBt1 et UBt2), l'objectif étant de préserver les vues sur les gorges du Tarn et de la Dourbie, des hauteurs spécifiques ont été définies en fonction de la côte NGF).

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs des départementales identifiés sur les plans de zonage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques en agglomération, la zone UB étant marquée par une dominante de façades sur voies, typique d'un tissu urbain de faubourg, l'alignement des façades des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle.



Des exceptions à la règle sont toutefois possibles lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec des immeubles situés en retrait de l'alignement, lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas la construction à l'alignement.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UB privilégie une implantation soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Le respect du caractère existant étant globalement la règle.

Article UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 10% d'espaces verts par unité foncière afin de préserver les jardins ouvriers caractéristiques de ce tissu de faubourg et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article UB 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 6m de large.

Article UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UC : ZONE URBAINE MIXTE

Explication et justification de la délimitation

La zone **UC** intéresse des zones urbaines mixtes, composées principalement d'habitat collectif ou intermédiaire et d'équipements collectifs.

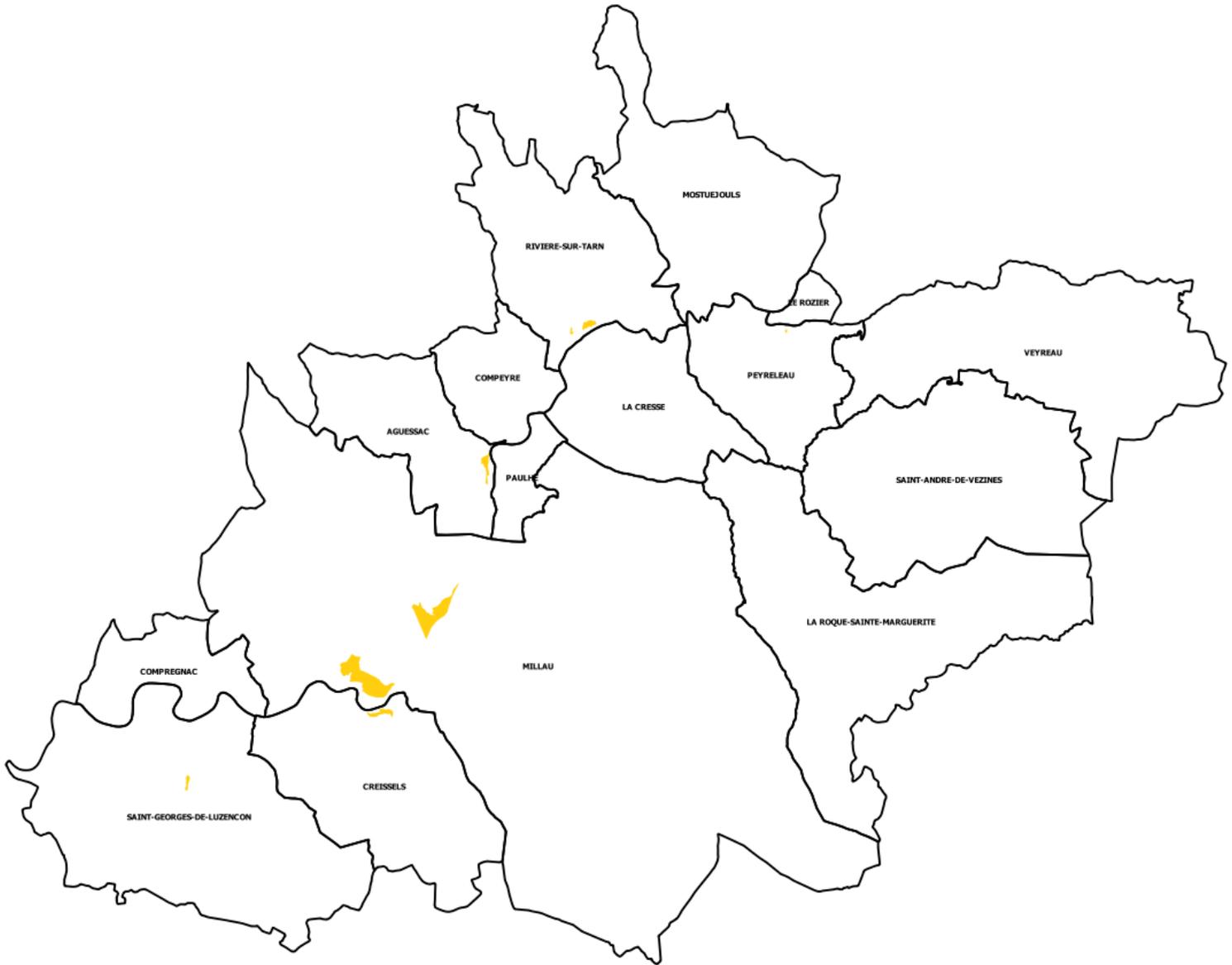
Le tissu mixte regroupe ainsi différentes fonctions : habitat, activités, équipements (parc, cimetière, stade, centre hospitalier), services, commerces, etc. ainsi que différentes typologies de logements : individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif.

Le règlement a été écrit de façon à maintenir cette mixité urbaine tout en permettant une densification de ce tissu bâti.

La zone UC concerne les communes d'Aguessac, Creissels, Millau, Peyreleau, Rivière-sur-Tarn et Saint-Georges-de-Luzençon

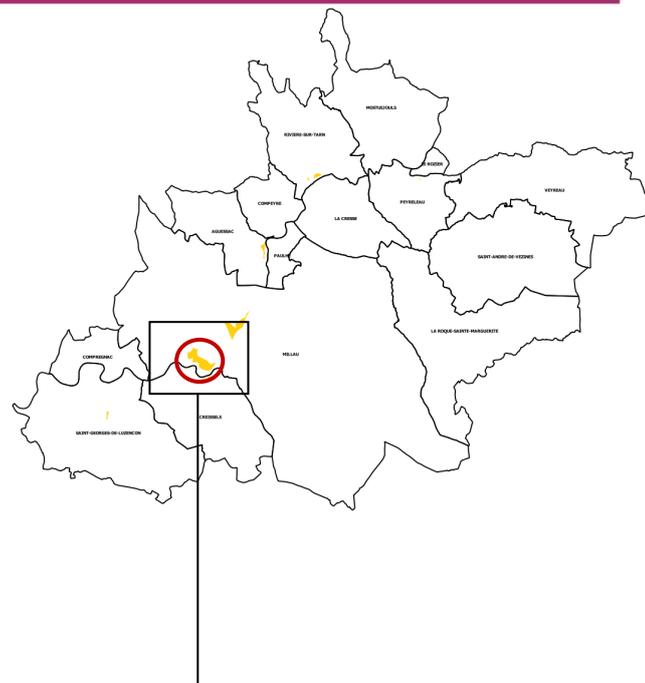
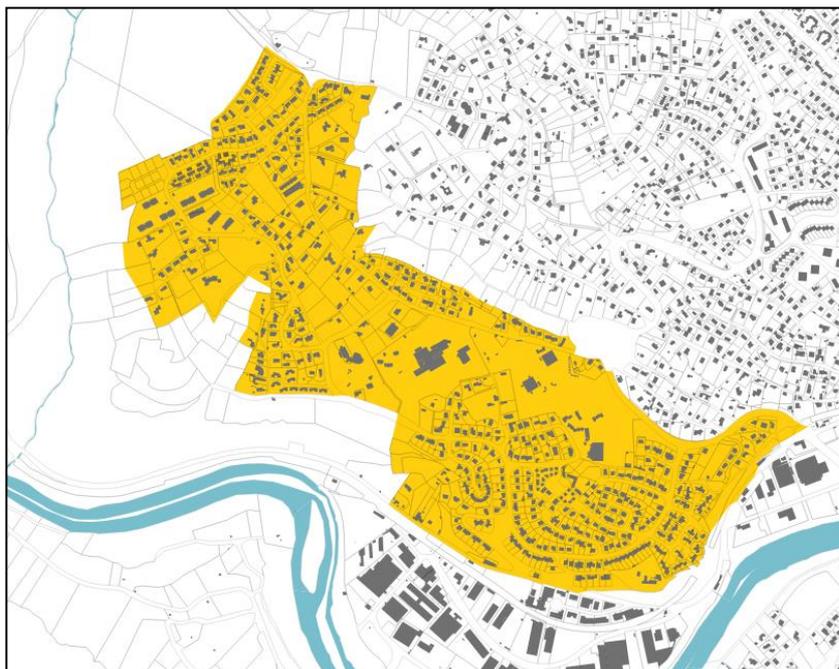


Zones UC du PLUi de la CCMGC



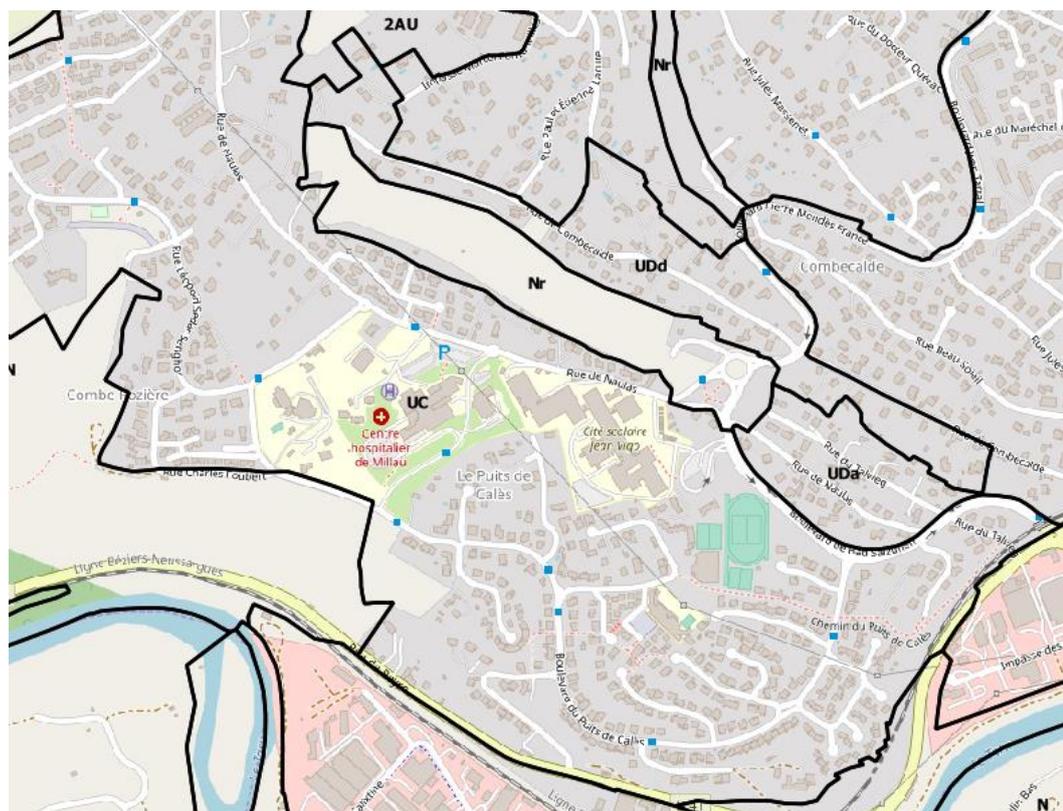


Zone UC du projet de PLUi – Commune de Millau



Zone où se côtoie :

- une mixité des formes urbaines : habitat individuel, habitat individuel groupé et habitat collectif ;
- une mixité des fonctions : habitation, centre hospitalier, équipements sportifs, Lycée...

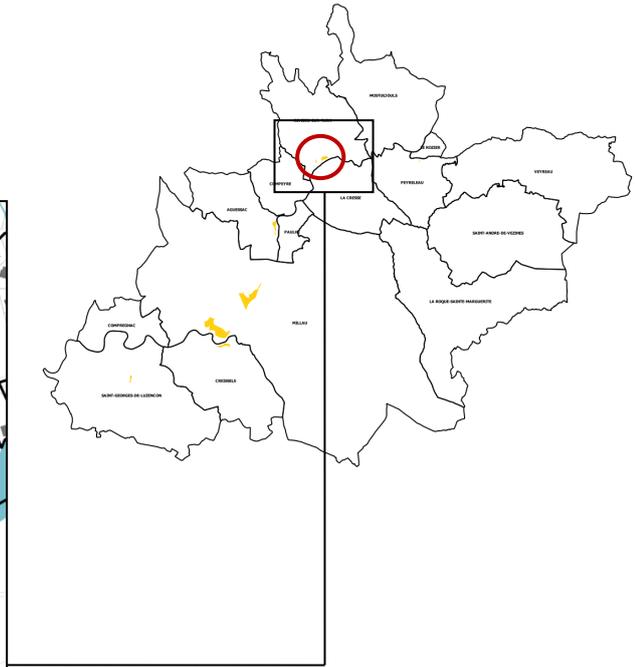
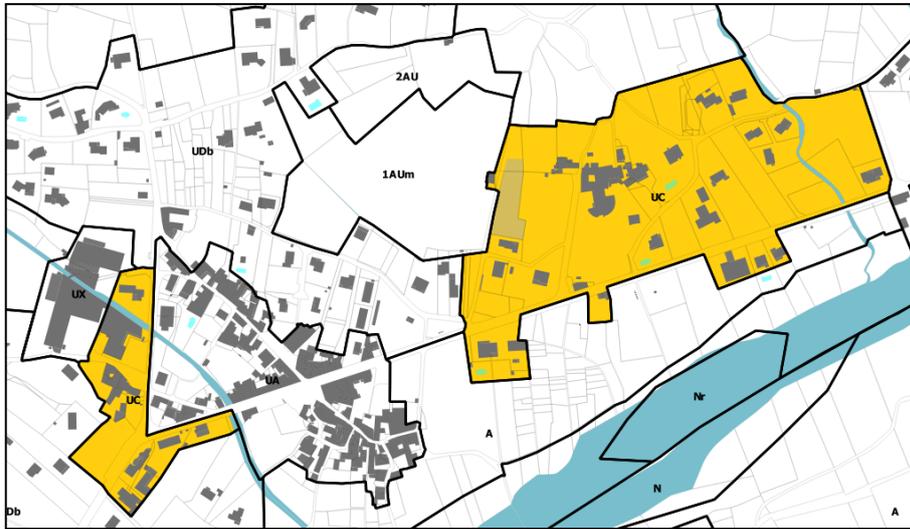


Au PLU en vigueur de Millau, cette zone UC était déjà classée en zone UC. Il s'agissait d'une vaste zone à caractère principalement résidentiel. Sa vocation pouvait toutefois être mixte.

A travers le projet de PLUi, l'intercommunalité fait le choix d'affiner le zonage en limitant la zone UC aux quartiers mixtes et en reclassant en zone UD les quartiers purement résidentiels.



Zone UC du projet de PLUi – Commune de Rivière-sur-Tarn



Zone où se côtoie de l'habitat individuel et collectif, ainsi que des équipements (EHPAD, cimetière, hébergements touristiques, bureau d'information touristique, mairie, école, commerces et restaurants).



Au PLU en vigueur de Rivière-sur-Tarn, la zone UC était classée en zone d'habitat mixte dite « U » et en zone US à vocation d'équipements publics (secteur concernant l'école). A travers le projet de PLUi, l'intercommunalité fait le choix d'affiner le zonage en identifiant l'existence de secteurs à vocation mixte sur la commune de Rivière-sur-Tarn.



Les caractéristiques de la zone UC

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et de commerce de gros, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne sont également limitées. Enfin, le règlement s'attache à restreindre l'occupation des sols de la ville aux activités de carrières et aux occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Le premier paragraphe précise la dimension des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail dans la zone. Cette règle se justifie par la localisation des zones UC dans un environnement à dominante d'habitation, ainsi que par la présence de disponibilités foncières, susceptibles d'accueillir de grande surface commerciale en cas de non réglementation.

La surface des activités artisanales et commerciales, limitée à 300 m², permet de favoriser les groupements de petits commerces ou l'implantation de moyennes surfaces commerciales, mieux adaptées et intégrables au tissu urbain environnant.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, la zone UC est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Article UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 60% du terrain d'assiette est déterminée dans l'objectif d'assurer un équilibre entre plein (bâti) et vide (espaces libres, espaces verts). Elle vise surtout à inciter à utiliser de façon maximale les règles d'urbanisme (prospects, hauteur) pour conserver des droits à construire importants.

La limitation de l'emprise au sol fait également écho avec les articles 9 (réalisation de surfaces de rétention des eaux pluviales à la parcelle) et 6 (maintien d'espaces verts) du règlement.

Le jeu entre ces règles permet d'allier les termes densité constructive avec maintien des espaces verts, aérés.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faitage. Cette hauteur qui permet d'autoriser des bâtiments en R+3 vise à faciliter l'intégration de programmes d'habitat en petit collectif. L'article indique



également la hauteur des clôtures : maximum 2 mètres. Si le projet comprend un mur-bahut, il ne pourra excéder 1 mètre.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le règlement d'urbanisme autorise deux types d'implantation : à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Dans un contexte urbain, le règlement de la zone se veut générateur d'urbanité le long des axes qui la traverse. Le recul minimal des constructions par rapport aux voies n'est donc pas différencié en fonction des types de voies le long desquelles s'implanteront les constructions.

Enfin, le long de l'Avenue Charles de Gaulle, entre le passage à niveau et le boulevard du Lézou, la configuration urbaine composée de maisons alignées à la voie, fait que l'alignement est obligatoire sur ce secteur de la zone.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UC privilégie deux types d'implantation.

L'implantation en ordre discontinu qui isole les constructions les unes des autres. Cette règle d'implantation a été admise dans ce secteur où les hauteurs admises doivent permettre d'envisager une marge entre les constructions non mitoyennes.

L'implantation en ordre semi-continu qui permet une seule mitoyenneté. Cette règle vise à optimiser le foncier disponible.

La distance minimale fixée entre deux constructions voisines non mitoyennes est suffisante pour maintenir des espaces de respiration entre les constructions et favoriser l'ensoleillement des façades.

Article UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Article UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 20% d'espaces verts par unité foncière. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux.

Article UC 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.



Article UC 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UD : ZONE RESIDENTIELLE

Explication et justification de la délimitation

La zone UD intéresse des secteurs à dominante d'habitat Elle est divisée en 5 sous-secteurs (UDa, UDb, UDe, UDe et UDp) déclinant des niveaux de densités spécifiques.

Zones UD du PLUi de la CCMGC





La zone UDa : Habitat de forte densité

La zone UDa concerne des secteurs d'habitat de forte densité privilégiant les formes d'habitat de type individuel intermédiaire à petits collectifs. Elle présente les densités les plus importantes de la zone UD : environ 30 logements / ha. La hauteur des constructions varie du R+1 au R+6.

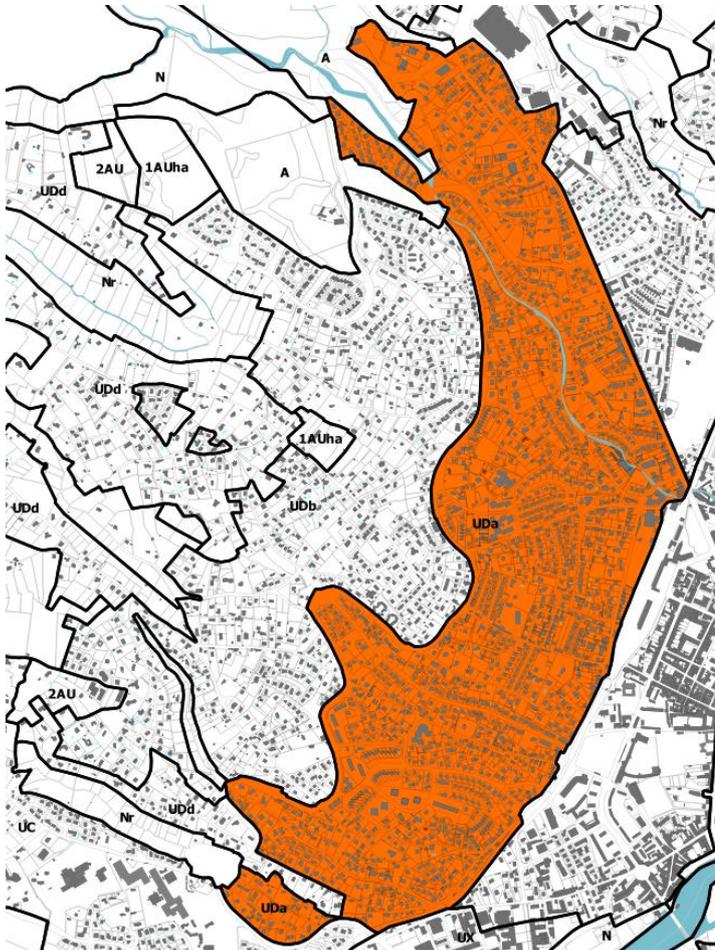
La zone UDa concerne les communes de Millau, Saint-Georges-de-Luzençon, Rivière-sur-Tarn, Le Rozier, La Cresse, La Roque Sainte Marguerite et Peyreleau.

Zones UDa du PLUi de la CCMGC





Millau



Première extension résidentielle située à l'ouest de la voie ferrée où la vocation principale est résidentielle et la mixité fonctionnelle est faible.

La hauteur des constructions varie du R+1 au R+6, le tissu urbain est plutôt dense : environ 30 log/ha. Cela s'explique par la mixité des typologies de logements présentent dans ce tissu :

- habitat individuel pur en R+1 de type pavillonnaire, sur des parcelles moyennes d'environ 450m² ;
- habitat individuel groupé en R+1, sur des parcelles d'environ 200m² ;
- habitat collectif allant du R+2 au R+6.

Les évolutions du zonage

La zone UDa du projet de PLUi était classée en zone UC au PLU en vigueur de la commune de Millau. La zone UC était plus large et comprenait l'ensemble des quartiers à vocation résidentielle situés à l'ouest de la voie ferrée.

Le projet de PLUi s'attache à classer en zone UD l'ensemble des quartiers résidentiels situés entre la voie ferrée et les boulevards Jonquet, Levezou, Soulobres, Brocujouls, Tarral, Pierre Mendès France, Bad Salzuflen.

Saint-Georges-de-Luzençon



La zone UDa concerne également la commune de Saint-Georges-de-Luzençon : Lotissement les terrasses des Aires. En effet, ce récent quartier est composé de formes d'habitat dense :

- habitat individuel pur et groupé de forte densité ;
- habitat de type intermédiaire à petits collectifs.

Les évolutions du zonage

La zone UDa du projet de PLUi était classée dans les mêmes limites en zone à urbaniser ouverte dite AU1 au PLU en vigueur de la commune de Saint-Georges-de-Luzençon.

Le projet de PLUi s'attache à classer en zone UDa ce secteur de la commune aujourd'hui urbanisé.



Rivière-sur-Tarn (Fontaneilles)



La zone UDa de Fontaneilles concernant à un secteur à vocation résidentielle équipé.

Les évolutions du zonage

La zone UDa du projet de PLUi était classée en zone U au PLU en vigueur de la commune de Rivière-sur-Tarn. La zone U du PLU en vigueur correspondait aux zones d'habitat des principaux pôles d'urbanisation.

Le Rozier



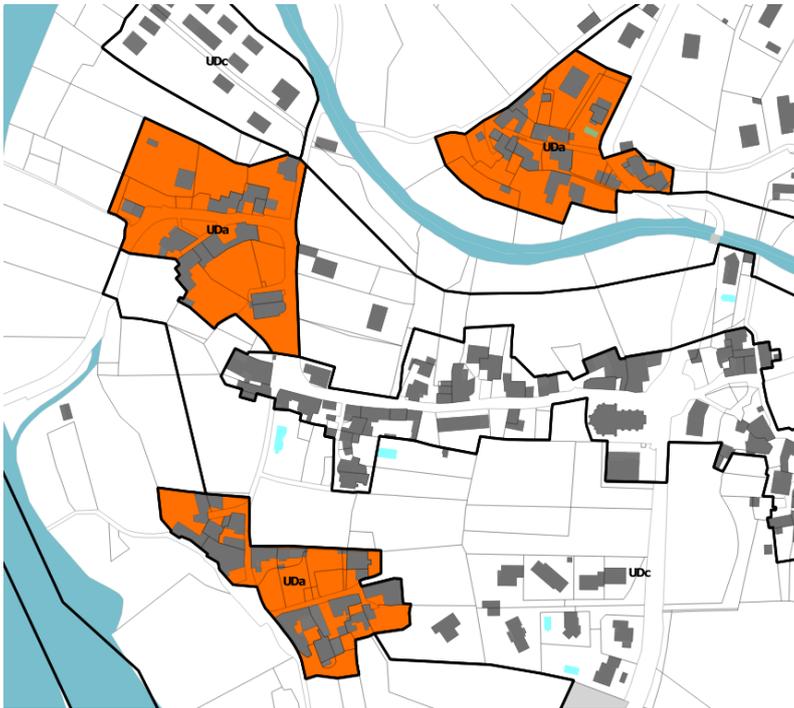
La zone UDa de la commune du Rozier reprend un secteur à vocation résidentielle dense (habitat individuel pur et groupé de forte densité).

Les évolutions du zonage

La commune du Rozier est soumise au règlement national d'urbanisme.



La Cresse

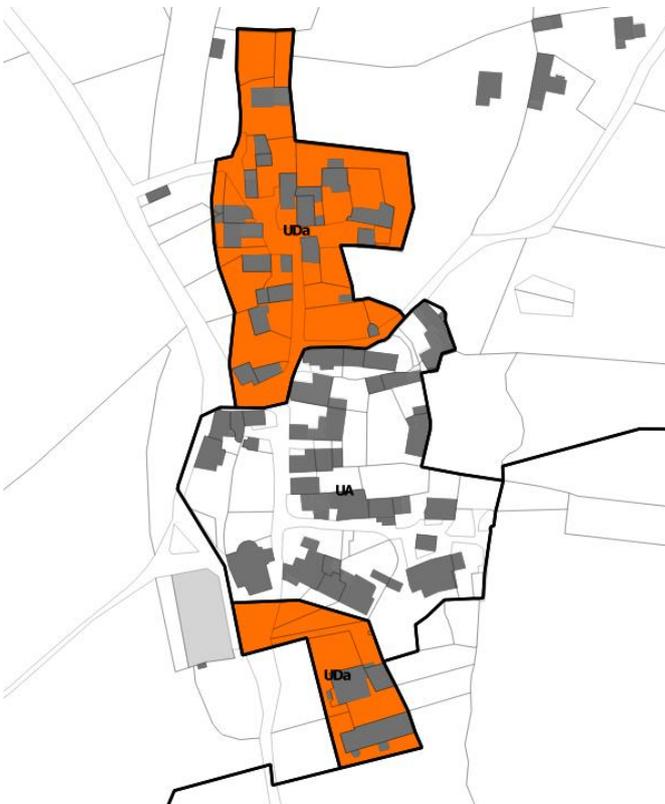


La zone UDa intéresse trois secteurs denses à vocation d'habitat sur la commune de La Cresse.

Les évolutions du zonage

Les zones UDa du projet de PLUi étaient classées en zone U au sein de la carte communale de la commune de La Cresse.

La Roque Saint Marguerite



La zone UDa est également présente sur deux secteurs résidentiels de la commune de La Roque Sainte Marguerite – secteur Pierrefiche du Larzac.

Les évolutions du zonage

Les zones UDa du projet de PLUi étaient classées en zone U au sein de la carte communale de la commune de La Roque Sainte Marguerite.



Peyreleau



La commune de Peyreleau compte une zone UDa en continuité de la zone UA du village.

Evolution du zonage

Commune soumise au RNU

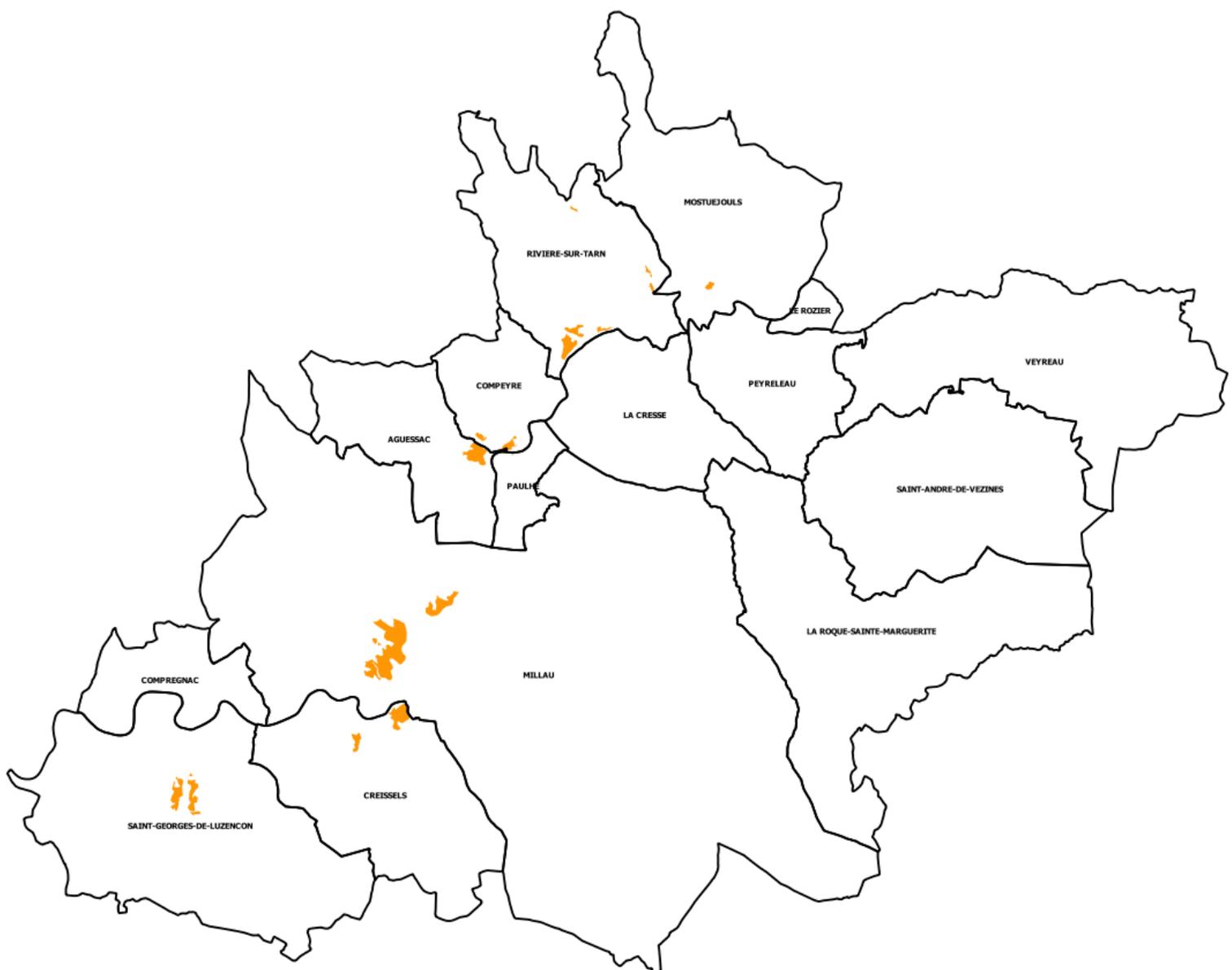


La zone UDb : Habitat de forte densité

La zone UDb concerne des secteurs d'habitat de densité moyenne privilégiant les formes d'habitat de type individuel groupé à individuel.

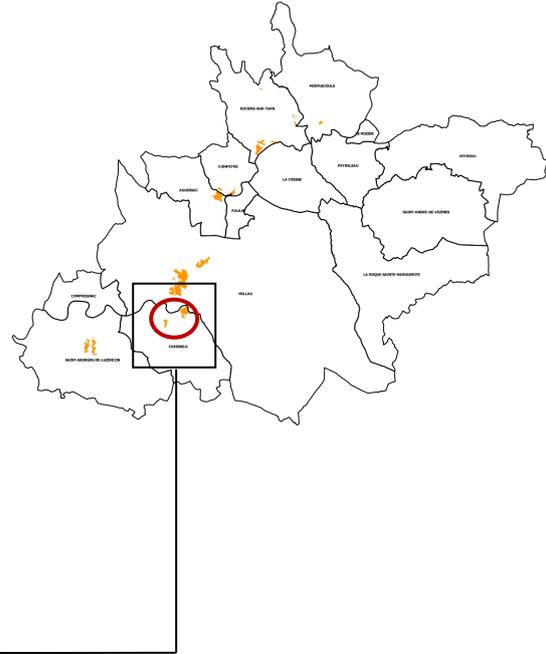
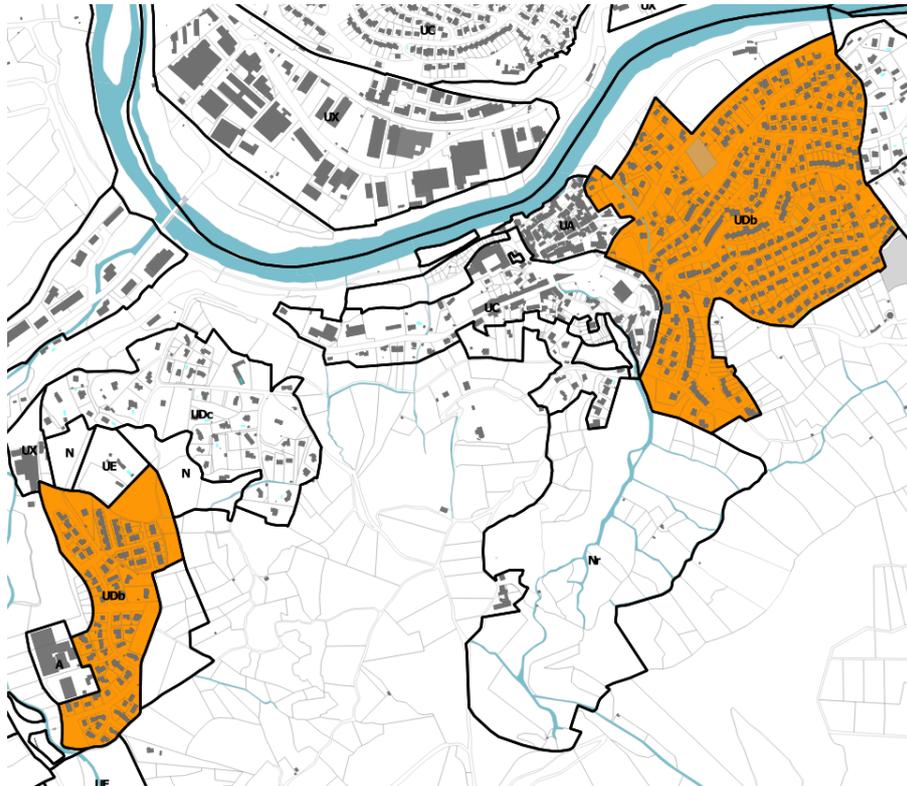
La zone UDb concerne les communes de Millau, Creissels, Saint-Georges-de-Luzençon, Aguessac, Compeyre, Mostuéjols et Rivière-sur-Tarn.

Zones UDb du PLUi de la CCMGC





Zone UDb de la commune de Creissels



La zone UDb concerne deux secteurs pavillonnaires de la commune de Creissels :

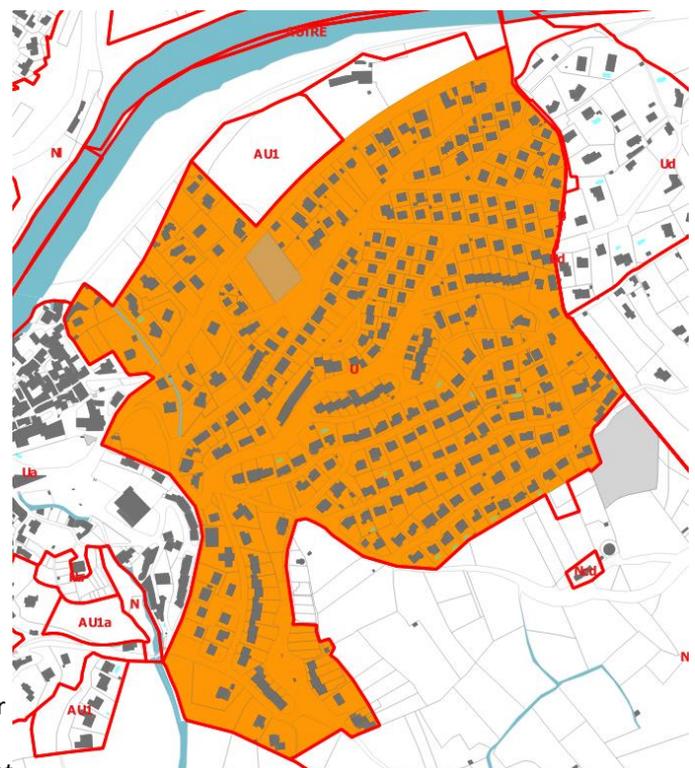
- A l'est du centre ancien : un lotissement dense composé d'habitat individuel et individuel groupé ;
- A l'ouest du centre ancien : un lotissement plus récent également composé d'habitat individuel et individuel groupé.

Les évolutions du zonage

Lotissement pavillonnaire à l'est du centre ancien : au PLU en vigueur ce lotissement était classé en zone U. Les limites de cette ancienne zone U ont évolué à la marge : identification de l'avenue Marc Corneillan comme limite à l'urbanisation (reclassement en zone Np d'une habitation déconnectée du lotissement existant) et reclassement en zone Np d'une parcelle formant une excroissance du lotissement au sud.

Lotissement pavillonnaire à l'ouest du centre ancien : au PLU en vigueur, ce lotissement était classé en zone AU1 et AU1a. La zone étant urbanisée, le PLUi a fait le choix de classer ce récent lotissement en zone UDb.

Lotissement Ouest



-  Zone UDb du PLUi
-  Zonage du PLU en vigueur

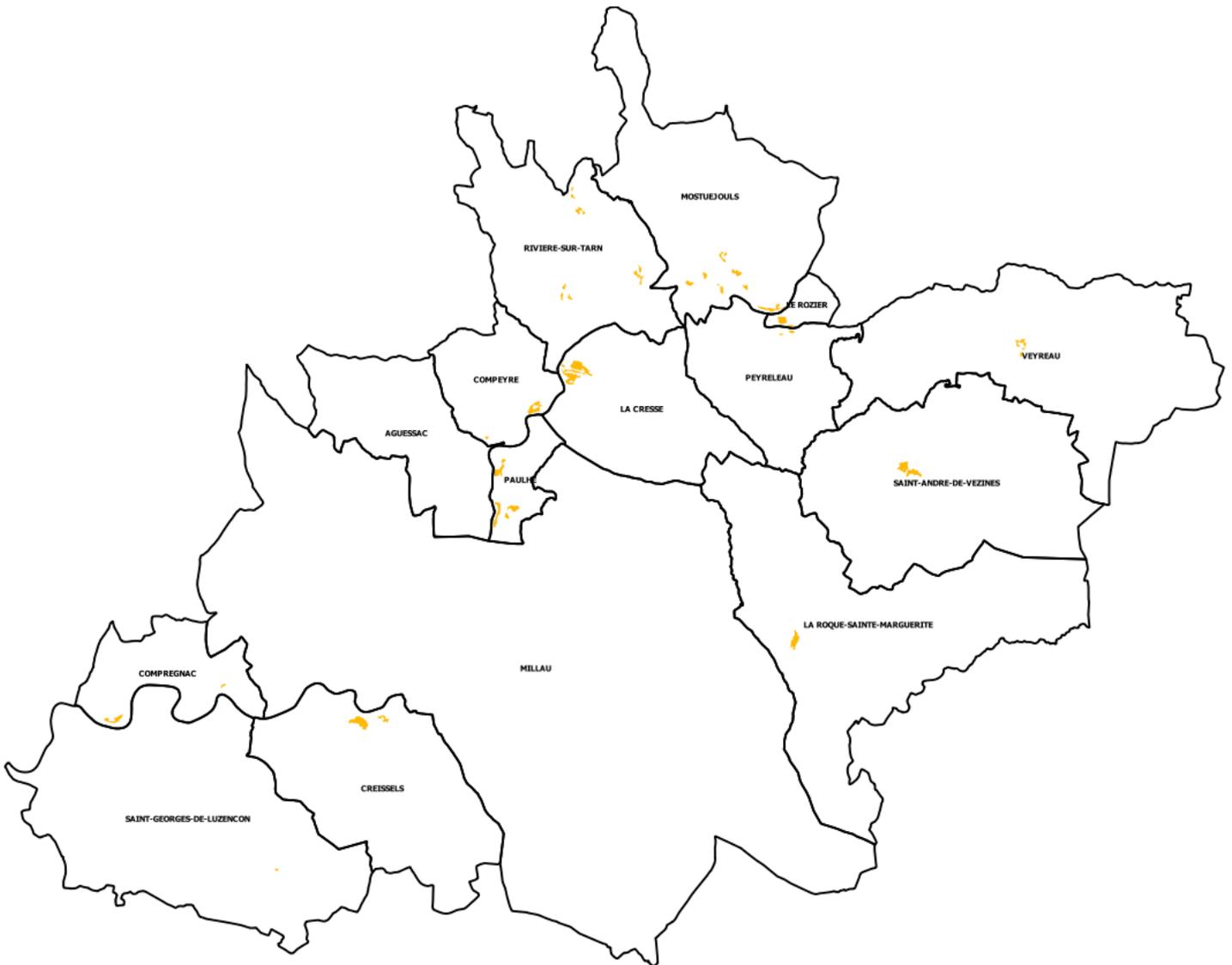


La zone UDC : Secteur de plus faible densité

La zone UDC concerne les secteurs à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités.

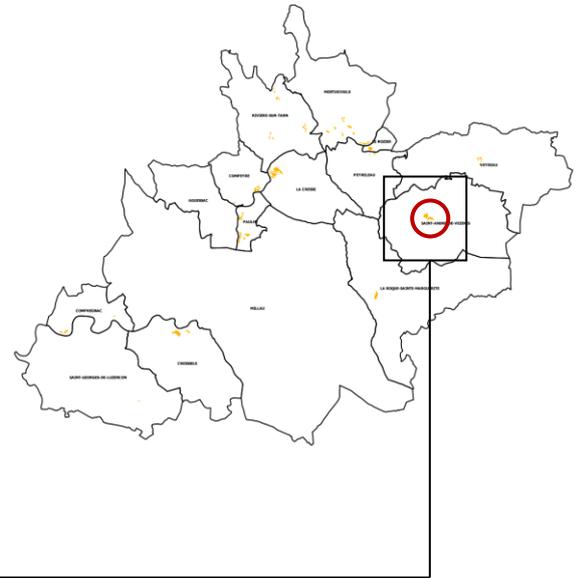
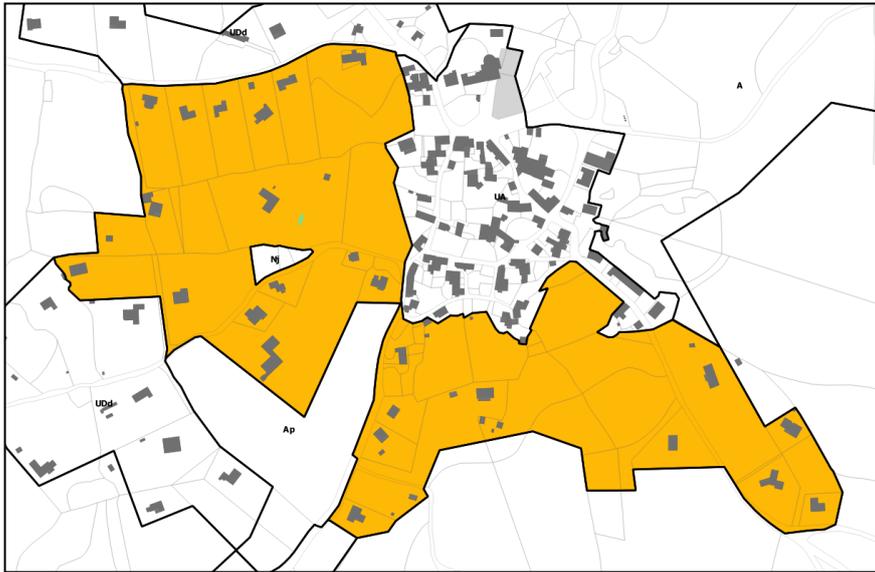
La zone UDC concerne toutes les communes hormis Aguessac et Millau.

Zones UDC du PLUi de la CCMGC





Zone Udc de la commune de Saint-André-de-Vézines



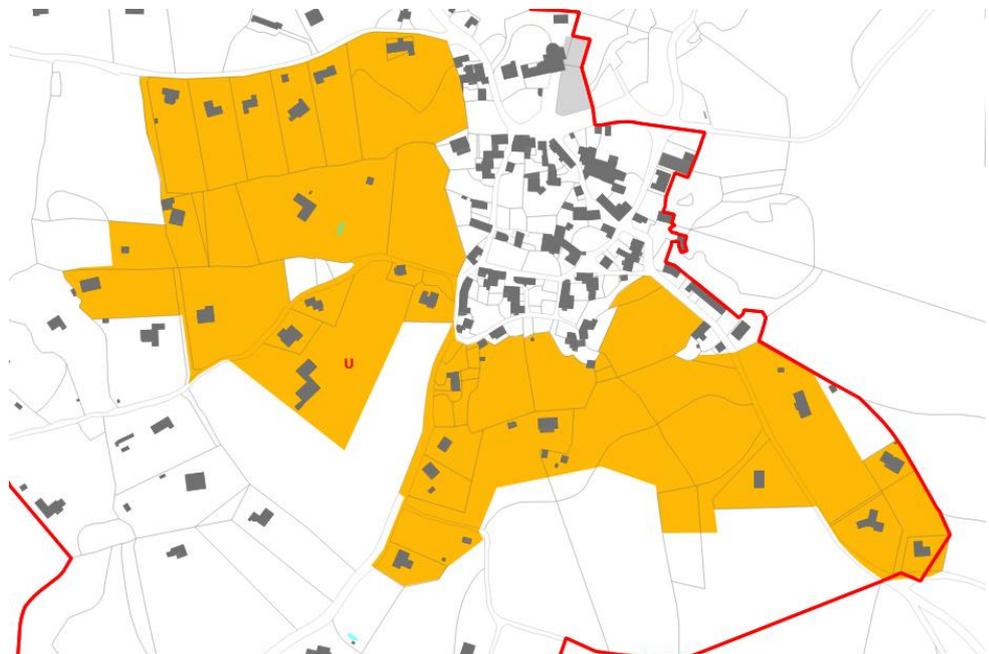
A Saint-André-de-Vézines, la zone Udc correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire de faible densité en continuité du centre ancien de la commune.

Les évolutions du zonage

La zone Udc du projet de PLUi était classée en zone U au sein de la carte communale de la commune.

Une redéfinition de cette ancienne zone U de la carte communale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

- zone Udc en continuité du centre ancien de la commune pour permettre une densification mesurée du village ;
- zone Udd sur les autres espaces habités à proximité ;
- zone A pour les espaces éloignés du centre ancien dans une perspective de limitation de la consommation d'espace.

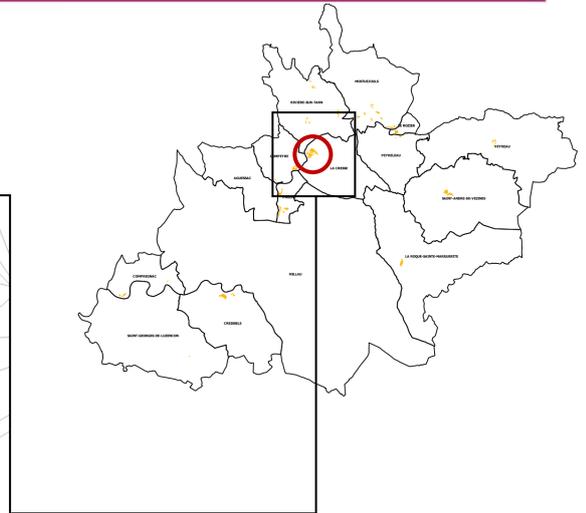
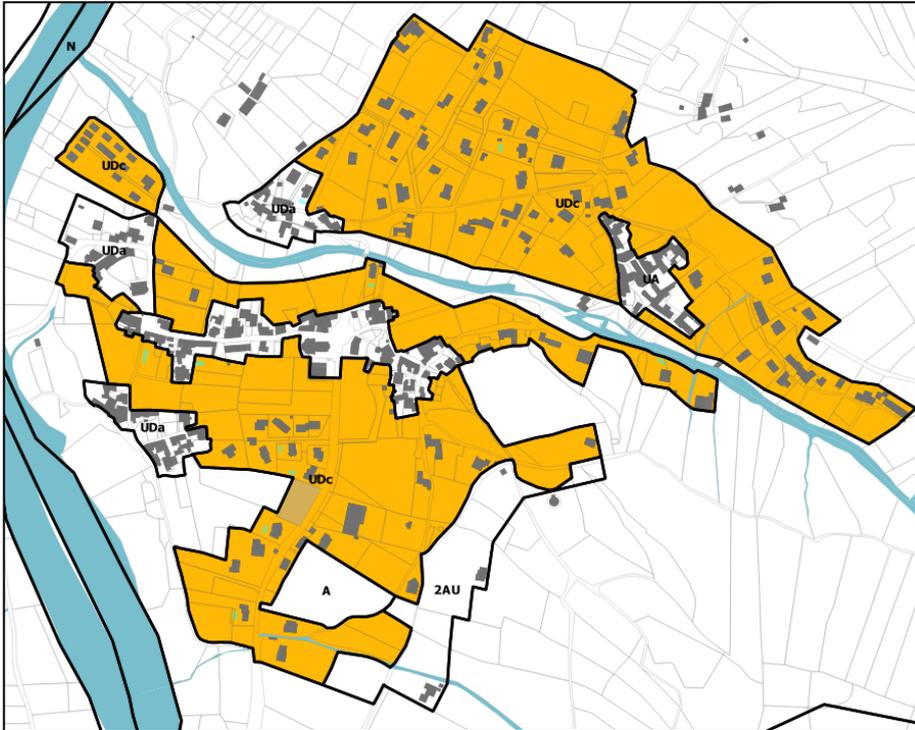


 Zone Udc du PLUi

 Zonage de la carte communale



Zone UDC de la commune de La Cresse

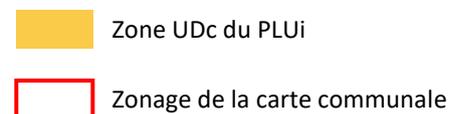
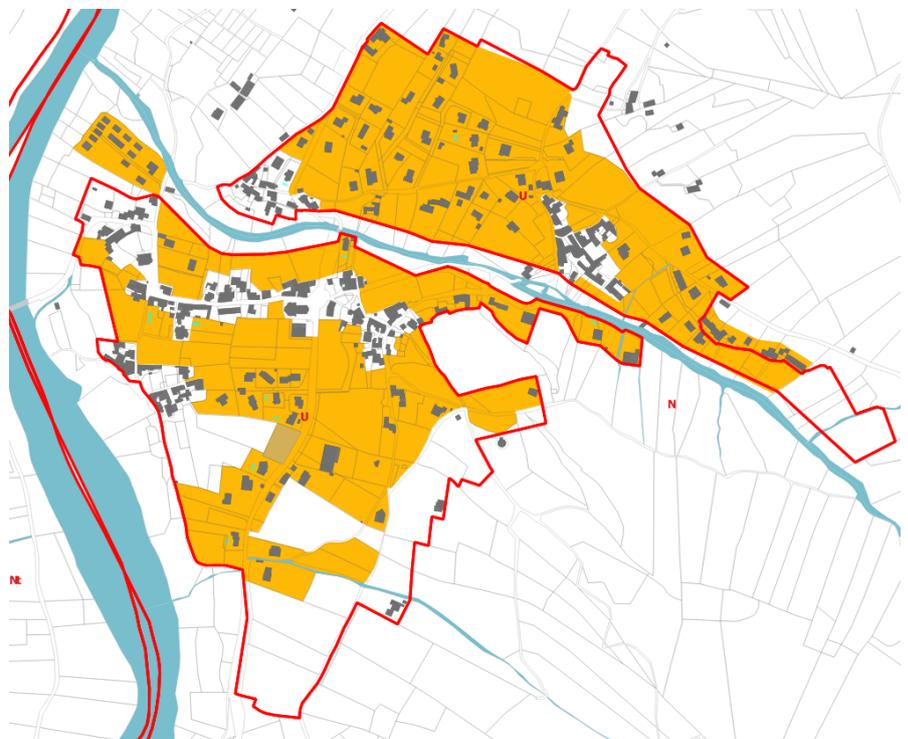


La zone UDC intéresse la plupart des zones pavillonnaires de la commune de La Cresse où la densité est moindre : 8 à 10 logements à l’hectare.

Les évolutions du zonage

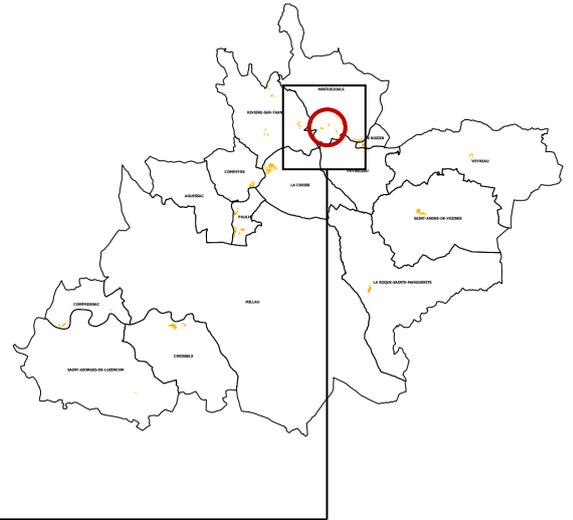
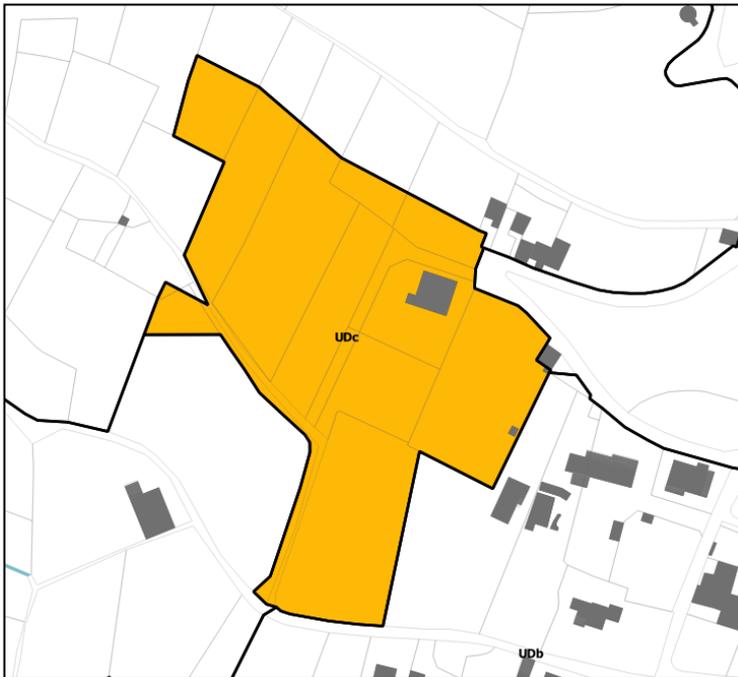
La plupart de la zone UDC du projet de PLUi était classée en zone U au sein de la carte communale de la commune. Deux secteurs anciennement classés en zone N ont été reclassés en zone UDC :

- Les Jouanettes à l’est de la commune : caves existantes.
- Une structure d’hébergement touristique à l’ouest de la commune.



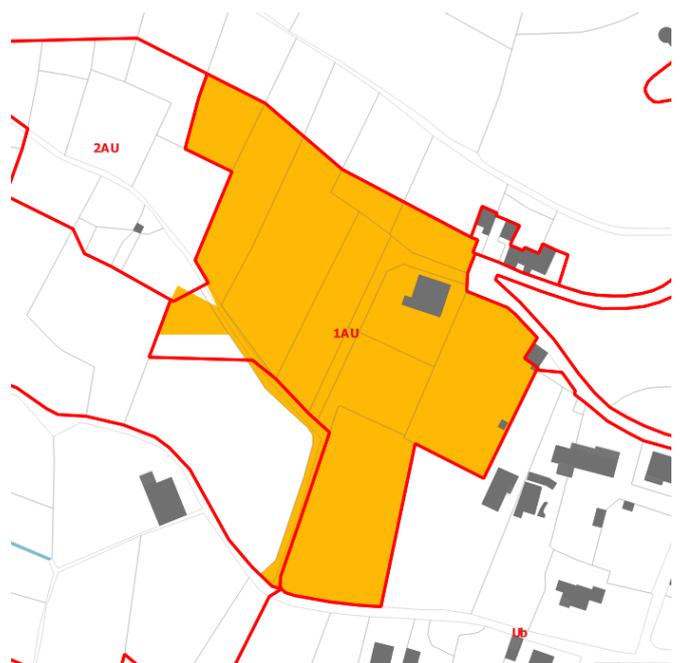


Zone UDC de la commune de Mostuéjols



Parmi les zones UDC que compte la commune de Mostuéjols au zonage du PLUi, une zone apparaît non bâtie sur le plan de zonage. En réalité, il s'agit d'une zone qui vient d'être viabilisée et qui sera urbanisée prochainement.

-  Zone UDC du PLUi
-  Zonage du PLU en vigueur



Les évolutions du zonage

La zone UDC du projet de PLUi était classée en zone 1AU au PLU en vigueur de la commune.

La zone 2AU du PLU en vigueur qui jouxte la zone UDC du PLUi a été reclassée en zone Ap afin de limiter la consommation d'espaces.

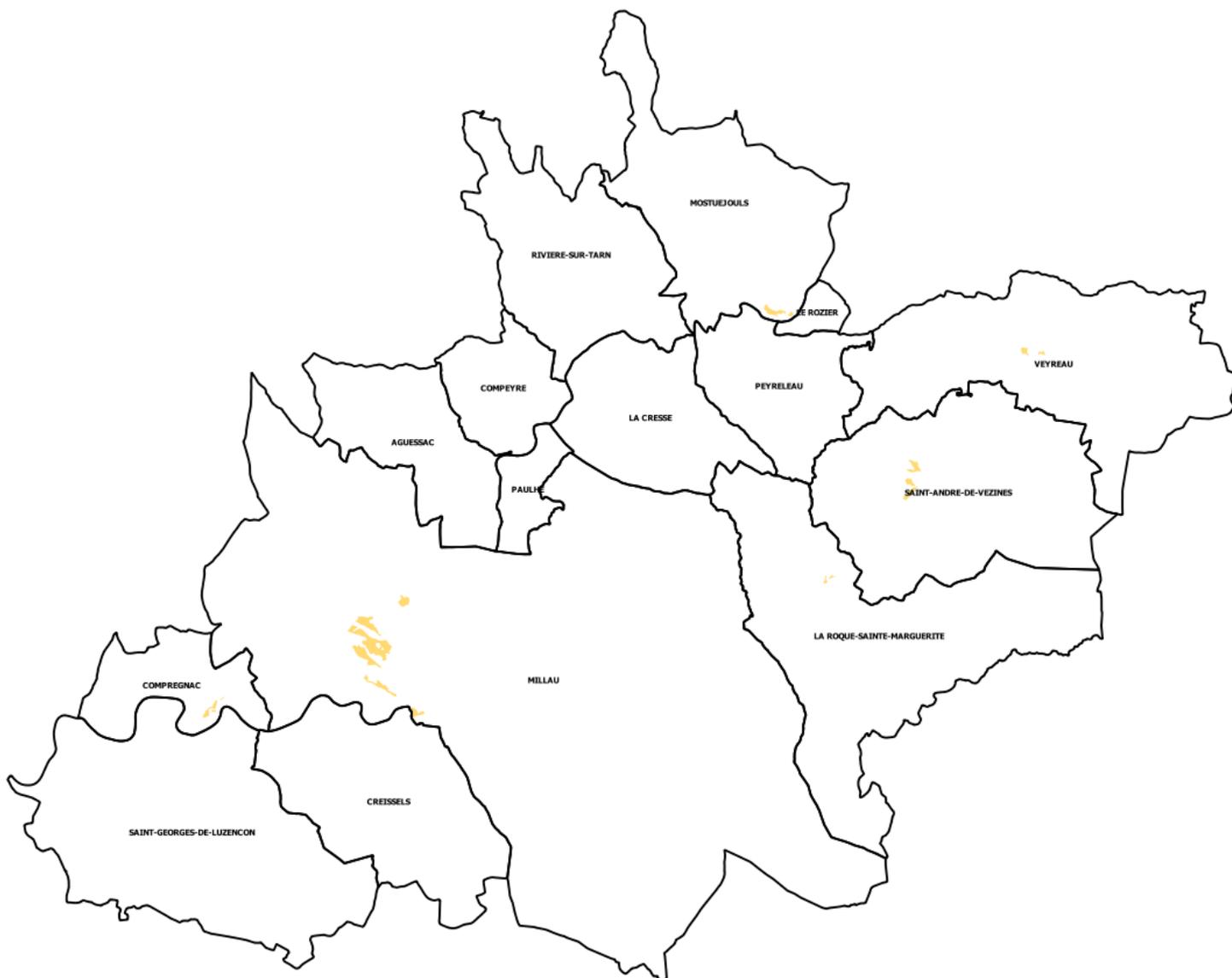


La zone Udd : Secteur peu dense

La zone Udd concerne les secteurs d'habitat peu denses non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

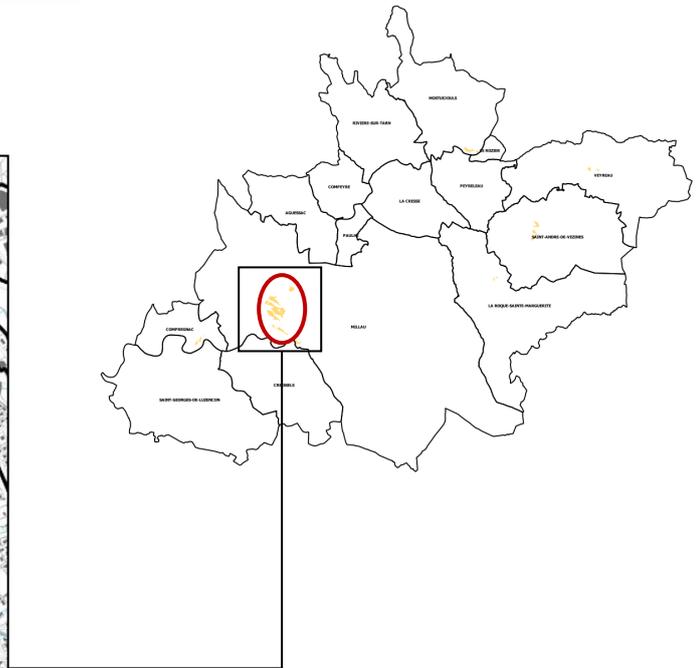
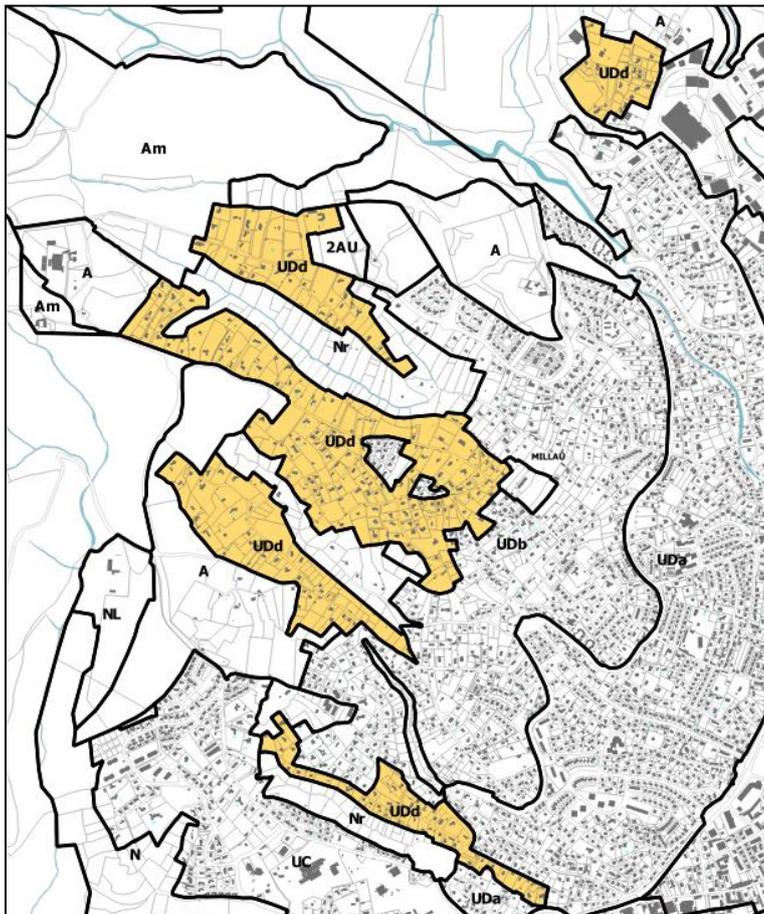
Six communes sont concernées par la zone Udd : Comprégnac, La Roque-Sainte-Marguerite, Millau, Mostuéjols, Saint-André-de-Vézines et Veyreau.

Zones Udd du PLUi de la CCMGC





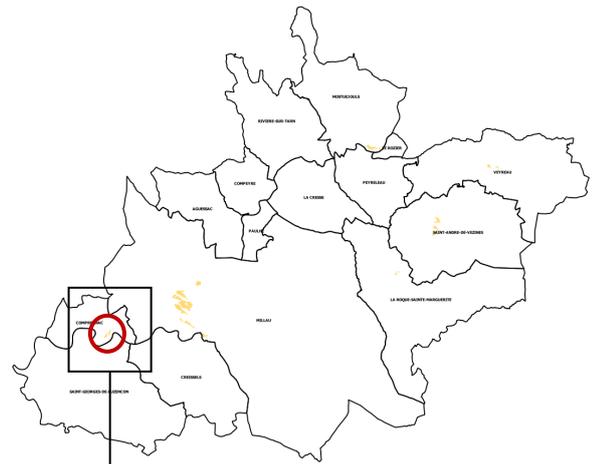
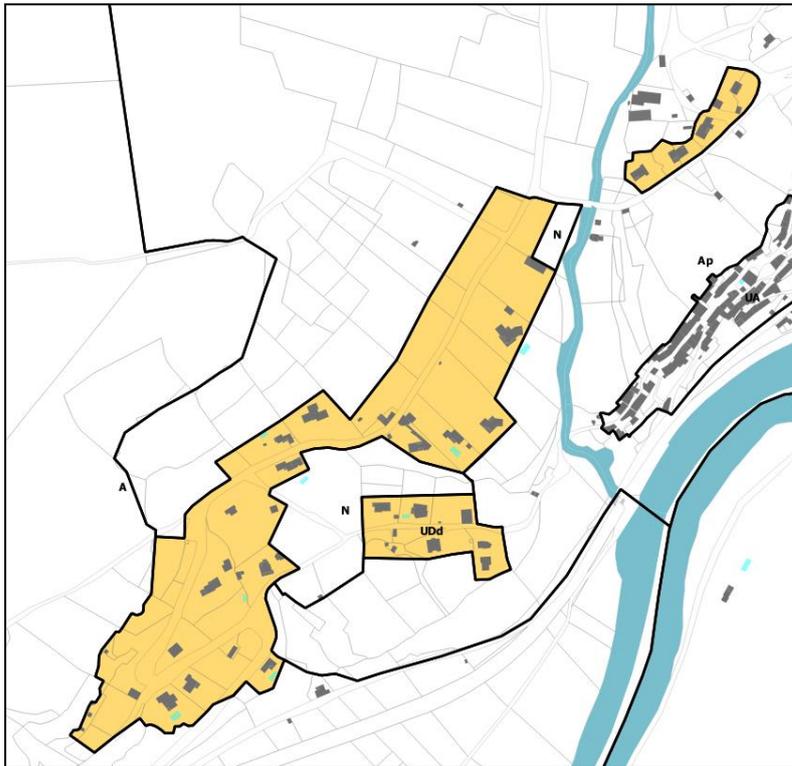
Zone Udd de la commune de Millau



La zone Udd concerne l'ouest du tissu pavillonnaire de Millau, marquant nettement l'extension vers les coteaux. Les parcelles ont une taille moyenne d'environ 1000m², les constructions sont exclusivement des maisons individuelles en Rdc/R+1.

Les évolutions du zonage

La zone Udd du projet de PLUi était classée en zone UC1 au PLU en vigueur de la commune de Millau.

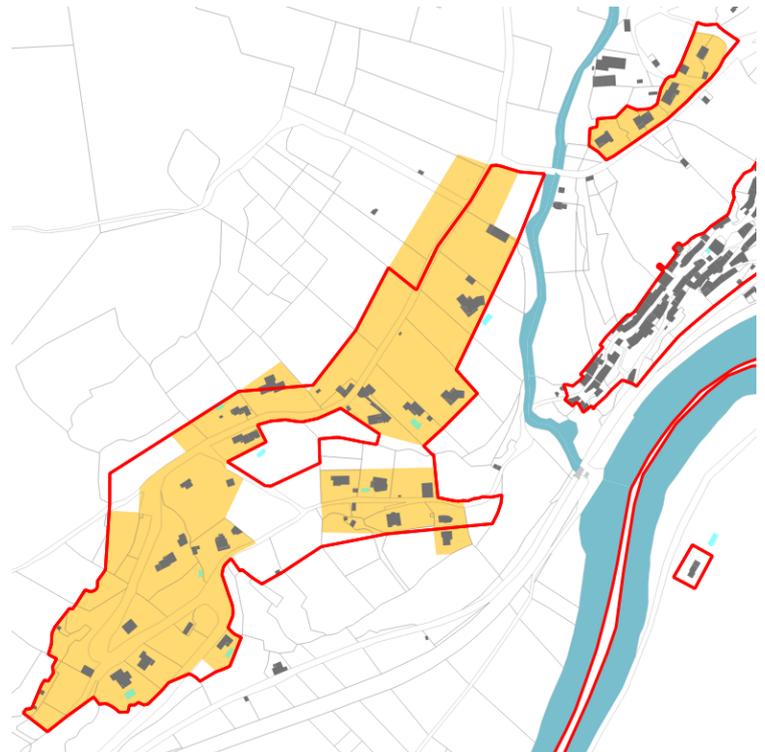
**Zone UDD de la commune de Comprégnac**

La zone UDD concerne le hameau de Peyre à Comprégnac. Il s'agit d'un tissu d'habitat diffus comprenant plusieurs habitations, ne se localisant pas en continuité du centre villageois. La densité est inférieure à 10 logements / ha.

Les évolutions du zonage

La zone UDD du PLUi était classée en zone U de la carte communale de la commune. Cette zone U a été redéfinie par le projet de PLUi :

- Reclassement en zone naturelle d'une partie de la zone U au sud du hameau de Peyre (1 ha), en raison de la topographie.
- Reclassement en zone UDD d'une ancienne zone N de la carte communale en continuité de l'urbanisation dans le secteur route de Théronnels (environ 3000 m² au nord du hameau).

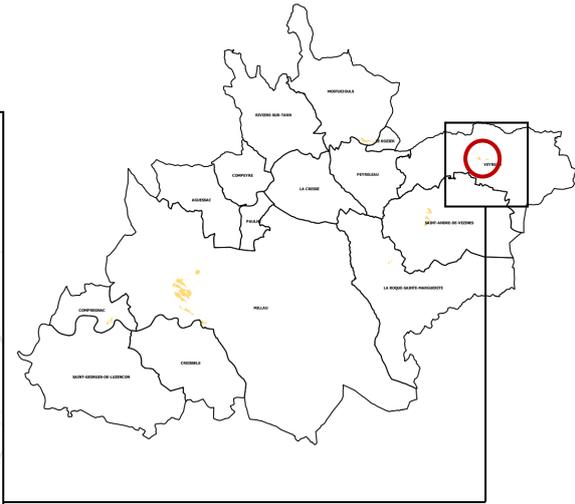
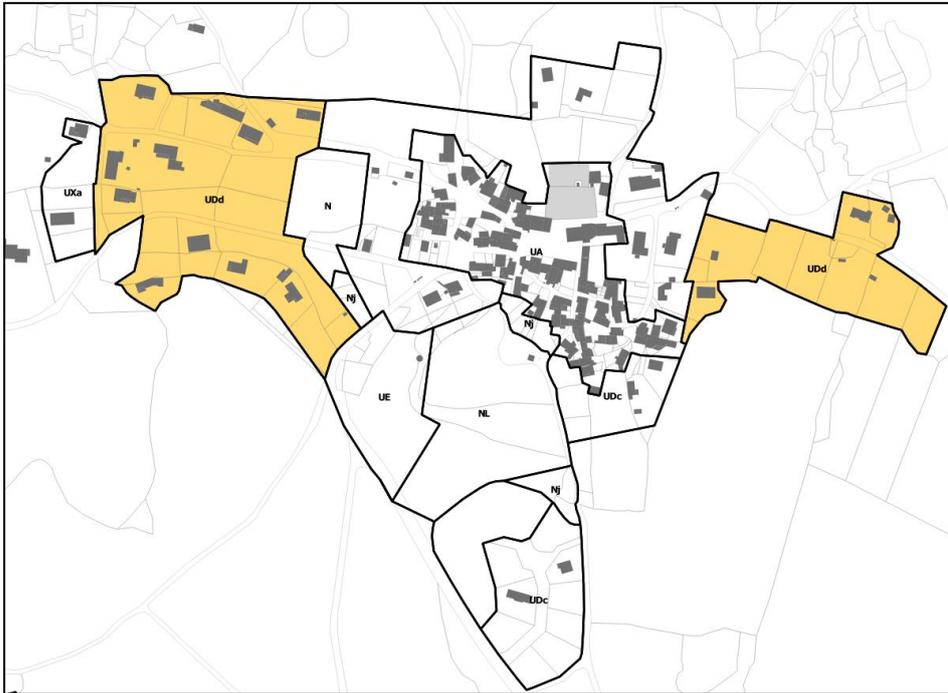


 Zone UDD du PLUi

 Zonage de la carte communale



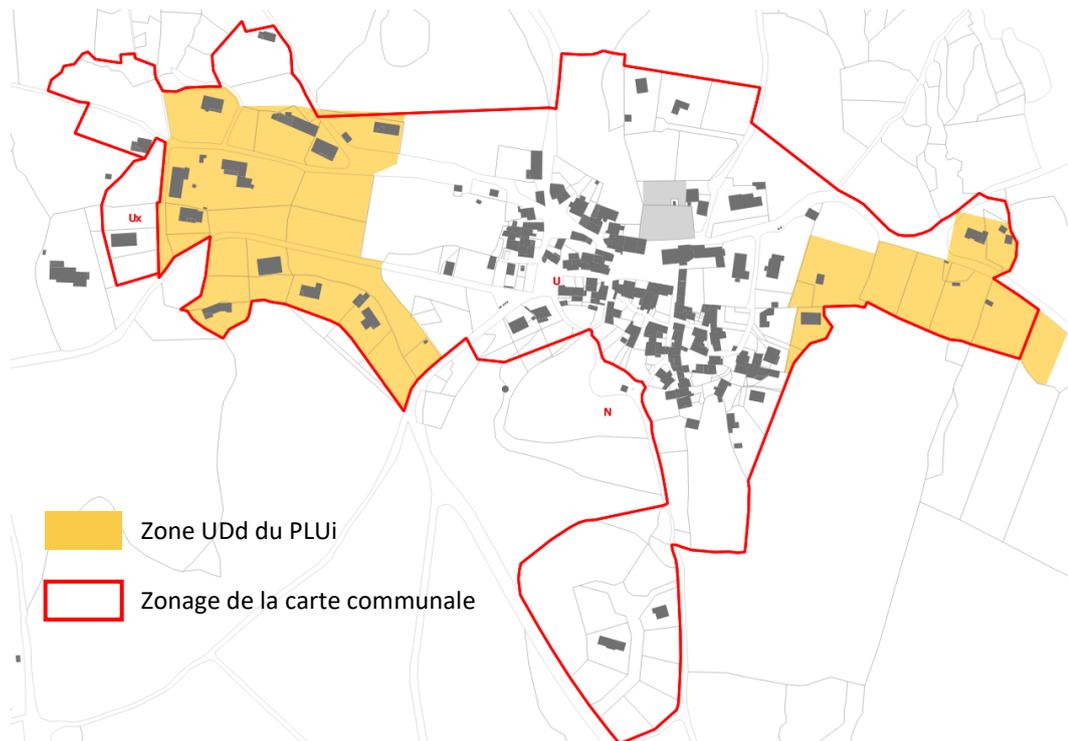
Zone UDD de la commune de Veyreau



La zone UDD concerne les quartiers pavillonnaires de faible densité aux marges de la commune de Veyreau. Il s'agit d'un tissu d'habitat diffus où la densité est inférieure à 10 logements / ha.

Les évolutions du zonage

La zone UDD du PLUi était classée en zone U de la carte communale de la commune. Une extension de la zone U concerne une parcelle de 1000 m² à l'est de la commune.



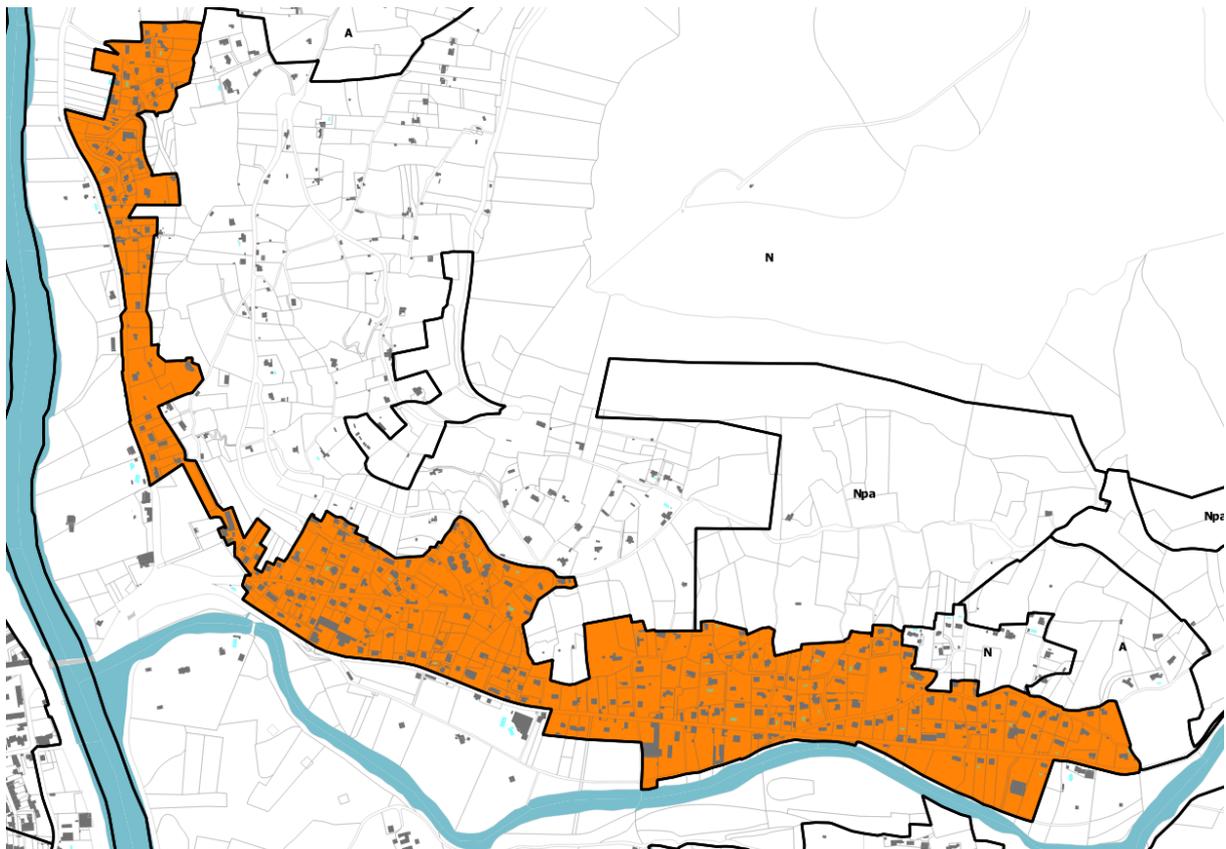


La zone UDp : Secteur résidentiel présentant des enjeux paysagers

La zone UDp concerne une zone à dominante résidentielle localisée sur les piémonts du Puncho d'Agast à Millau. L'objectif de la création d'un sous-secteur UDp est double : reconnaître l'existence d'un secteur d'habitat tout en limitant sa densification afin de préserver les vues sur le Puncho d'Agast.

Le règlement limite donc les hauteurs et emprises au sol dans ce sous-secteur.

Zone UDp localisée sur la commune de Millau



Les évolutions du zonage

Au PLU en vigueur, ce secteur était classé en zone UD, soit une zone résidentielle aux franges de zones naturelles au sein de laquelle la constructibilité devait être encadrée.

Les limites de la zone UDp s'appuient sur les mêmes limites que la zone UD du PLU en vigueur à quelques exceptions près : classement en zone UDp des parcelles bâties et exclusions des quelques parcelles non bâties aux franges de la zone.



Les caractéristiques de la zone UD

Article UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et de commerce de gros, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne sont également limitées. Enfin, le règlement s'attache à restreindre l'occupation des sols de la ville aux activités de carrières et aux occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Le premier paragraphe précise la dimension des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail qui ne sont autorisées qu'en secteur UDC. Cette règle découle de la volonté de l'intercommunalité de maintenir un sous-secteur à dominante d'habitat pouvant admettre des activités. Elle se justifie par la localisation du secteur UDC dans un environnement à dominante d'habitation, ainsi que par la présence de disponibilités foncières, susceptibles d'accueillir de grande surface commerciale en cas de non réglementation.

La surface des activités artisanales et commerciales, limitée à 150 m², permet de favoriser les groupements de petits commerces ou l'implantation de moyennes surfaces commerciales, mieux adaptées et intégrables au tissu urbain environnant.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, la zone UD est concernée par deux emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Article UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée entre 50% (UDa), 40% (UDb), 30% (UDc et UDd) et 20% (UDp) du terrain d'assiette est déterminée dans l'objectif d'assurer la prévalence des vides (espaces verts et espaces libres) sur les pleins (bâtiments et annexes).

La hauteur maximale des constructions est fixée entre 11m au faitage (UDa), 9m au faitage (UDb, UDc et UDd) et 8m au faitage (UDp). Elle vise à préserver la dominante pavillonnaire de ces zones.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, les zones UD s'étant majoritairement développées en recul par rapport aux voies, le règlement d'urbanisme maintient des règles de recul minimum. Toutefois, afin de respecter la morphologie urbaine existante, l'alignement à la voie le long de l'avenue Charles de Gaulle, entre le passage à niveau et le boulevard du Lévezou est obligatoire.



Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UD admet l'implantation en ordre semi-continu ou discontinu. Ces implantations sont différentes en fonction des secteurs, des typologies urbaines et des densités qui y sont souhaitées ou rencontrées.

Article UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Article UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 30% (secteur UDa) à 50% (secteur UDp) d'espaces verts par unité foncière. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux. L'autre objectif étant bien sûr la lutte contre l'imperméabilisation des sols et la réserve d'une surface suffisamment importante pour la réalisation d'aménagement nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Article UD 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Une exception est faite pour le secteur UDd non desservi par l'assainissement collectif : toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

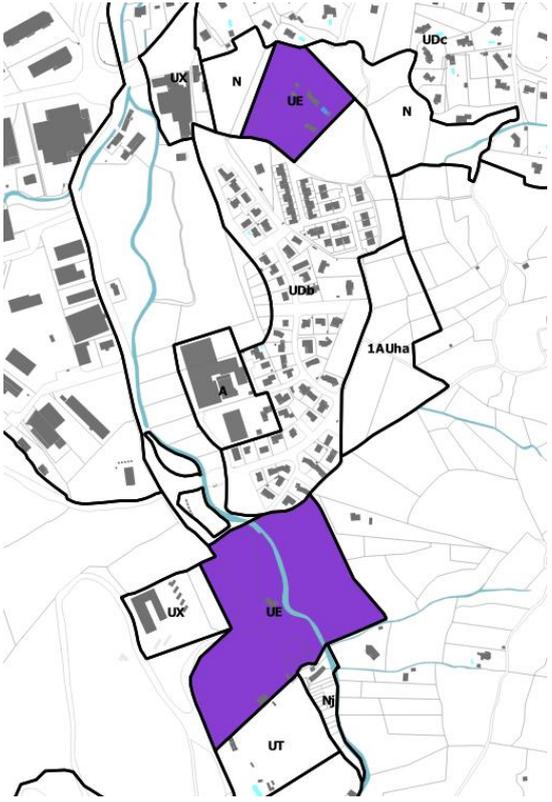
Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.

**LA ZONE UE : ZONE D'ÉQUIPEMENTS**

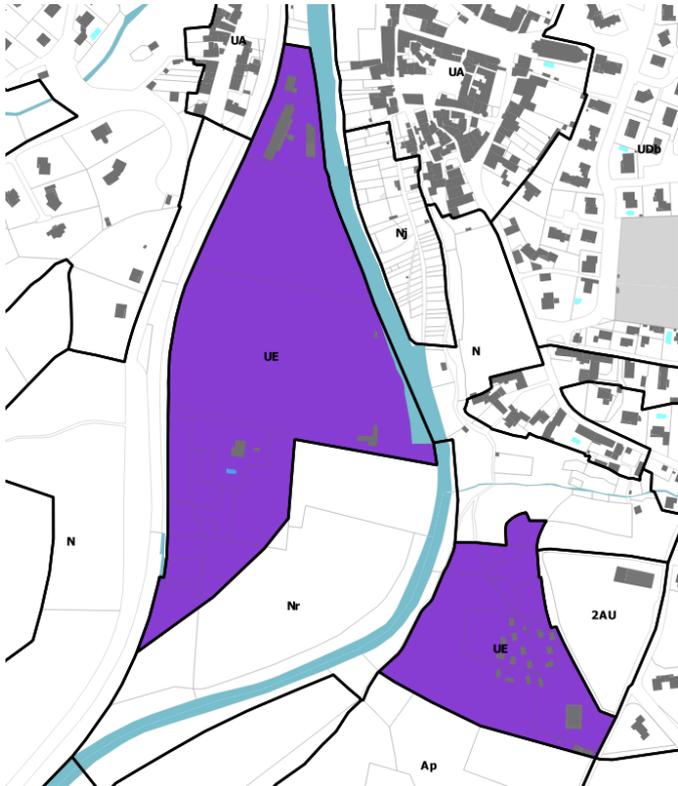
La zone UE correspond à certains équipements publics présents sur le territoire sur lesquels il apparaît important de mettre en place un règlement adapté au type d'équipements et projets envisagés.

Cette zone intéresse les communes de Creissels, Le Rozier, Saint-Georges-de-Luzençon et Veyreau.

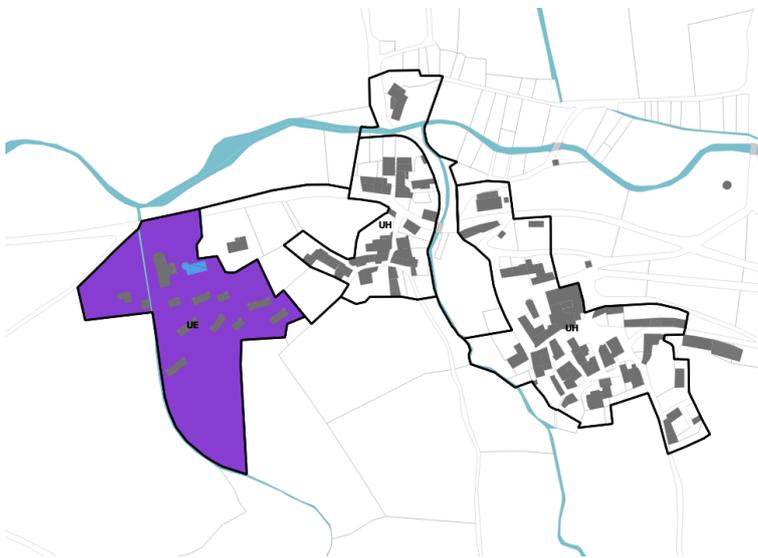
<p>Creissels</p> 	<p>La commune de Creissels dispose de deux zones UE :</p> <ul style="list-style-type: none">- Au sud : zone où se localise plusieurs terrains sportifs type stade ;- Au nord : présence de plusieurs courts de tennis. <p>L'objectif du classement en zone UE est de conforter ces deux pôles d'équipements.</p> <p>Evolution du zonage</p> <ul style="list-style-type: none">- Au sud : ancienne zone UI du PLU en vigueur. La zone UI du PLU en vigueur a été réduite afin d'inclure le camping existant en zone UT à vocation touristique.- Au Nord : vaste zone AU1 : reclassement de la partie à vocation d'équipements en zone UE au PLUi.
<p>Le Rozier</p> 	<p>La commune du Rozier dispose de deux zones UE :</p> <ul style="list-style-type: none">- A l'ouest : zone où se localise un camping et la salle des fêtes communale ;- A l'est : présence du cimetière, de la mairie, de l'école et du presbytère. <p>L'objectif du classement en zone UE est d'affirmer et pérenniser ces deux pôles d'équipements existants.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>La commune du Rozier est soumise au Règlement National d'Urbanisme.</p>



Saint-Georges-de-Luzençon



Saint Geniez de Bertrand



Trois zones UE ont été définies sur la commune de Saint-Georges-de-Luzençon :

- Centre de St Georges – zone UE ouest : terrains de sport.
- Centre de St Georges – zone UE est : hébergement touristique.
- Saint Geniez de Bertrand : un camping.

Evolution du zonage

- Centre de St Georges – zone UE ouest : comprend une ancienne zone UL du PLU en vigueur qui a été réduite par le projet de PLUi (reclassement en zone Nr du secteur à fort risque d'inondation) et une ancienne zone UB sur la pointe nord.
- Centre de St Georges – zone UE est : ancienne zone UL du PLU en vigueur. Maintien de la zone dans les mêmes proportions.
- Saint Geniez de Bertrand : ancienne zone UL du PLU en vigueur. Maintien de la zone dans les mêmes proportions.



Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale des différentes zones d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, comme les constructions à usage d'habitation, destinées au commerce et aux activités de services, les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts.

Sont également interdites les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et les activités de carrières sont également interdits.

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé.

Article UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Etant donné que la zone concerne des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage pour prévoir le maintien ou l'extension de constructions existantes.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UE prévoit soit un alignement par rapport à la limite des voies et emprises publiques, soit un recul minimal des bâtiments. Les reculs sont justifiés dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UE privilégie une implantation en ordre discontinu pour des mesures de sécurité publique, que ce soit entre constructions sur parcelles voisines, ou sur une même propriété.

Article UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article rappelle que les bâtiments dédiés aux équipements collectifs et aux services publics devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent également être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.



Également, les espaces verts devront respecter une surface minimale de 10% de la superficie du terrain, dans le but de maintenir un tissu aéré et de respecter les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales et de réalisation de bassins à la parcelle.

Article UE 7 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

Article UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones UE étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UT : SECTEURS DEDIES AUX ACTIVITES TOURISTIQUES

La zone UT correspond aux principaux sites dédiés aux activités touristiques sur le territoire.

Cette zone concerne les communes de Compeyre, Creissels et Rivière-sur-Tarn.

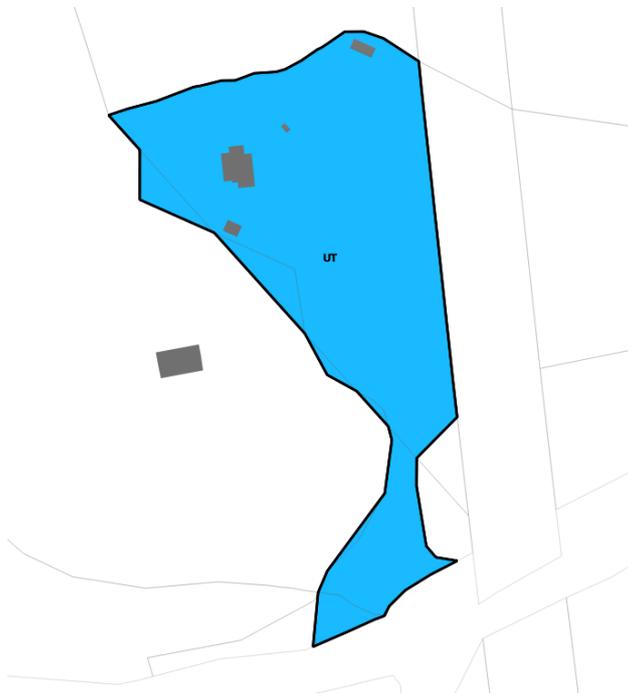
La zone UT comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Saint-Hilarin localisée sur la commune de Rivière-sur-Tarn. Cette OAP vise l'aménagement et la revalorisation touristique du site en lien avec le réaménagement des berges du Tarn.

<p>Compeyre</p> 	<p>La zone UT de la commune de Compeyre intéresse un secteur à vocation touristique : vente de produits du terroir (« Comptoir Paysan »).</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur cette zone était classée en zone AU. Le projet de PLUi a repris les mêmes contours que la zone AU du PLU en vigueur.</p>
<p>Rivière-sur-Tarn</p> 	<p>La zone UT de Rivière-sur-Tarn concerne un secteur d'équipements touristiques au bord du Tarn : base de loisirs et hébergements touristiques. Cette zone fait l'objet d'une OAP : OAP Saint Hilarin dont le principal objet est l'aménagement et la revalorisation touristique du site.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur, cette zone était classée en zone Ui. Le projet de PLUi maintien cette zone dans les mêmes proportions.</p>

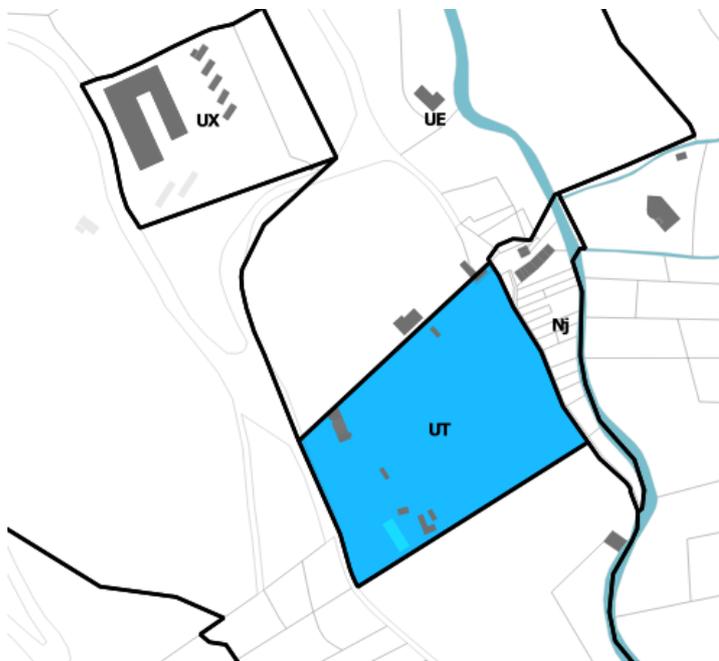


Creissels

Viaduc Espace Info



Camping existant



La commune de Creissels compte deux zones UT correspondant

- au Viaduc Espace Info
- au camping existant

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur :

- la zone UT du Viaduc info était déjà classée en zone UT. Le projet de PLUi conserve les mêmes limites que la zone du PLU en vigueur.
- La zone du camping existant était classée en zone UI.



Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UT 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale des différentes zones dédiées aux activités touristiques, comme les constructions destinées au commerce et aux activités de services à l'exception des constructions destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts.

Sont également interdites les activités de carrières.

Article UT 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Cet article vise les logements de fonction nécessaires à certaines activités. Leur autorisation étant soumis à un certain nombre de conditions dont notamment le volume de surface de plancher. Cette mesure se veut avoir pour impact de stopper le développement des constructions à usage d'habitation sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UT 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé.

Article UT 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UT prévoit soit un alignement par rapport à la limite des voies et emprises publiques, soit un recul minimal des bâtiments. Les reculs sont justifiés dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UT privilégie une implantation en ordre discontinu pour des mesures de sécurité publique, que ce soit entre constructions sur parcelles voisines, ou sur une même propriété.

Article UT 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article rappelle que les constructions liées aux activités touristiques devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article UT 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Également, les espaces verts devront respecter une surface minimale de 30% de la superficie du terrain, dans le but de maintenir un tissu aéré et de respecter les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales et de réalisation de bassins à la parcelle.

Article UT 7 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

Article UT 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UT 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones UE étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UH : HAMEAUX STRUCTURANTS

La Communauté de communes dispose d'un archipel de hameaux qui sont souvent les marqueurs de l'identité rurale et agricole des communes du territoire et présentent un patrimoine bâti de qualité.

L'identification des hameaux du territoire est essentielle pour le développement des communes concernées. En effet, le territoire étant soumis à la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite Loi Montagne, l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existant existants » (art. L 122-5 du Code de l'urbanisme).

Le projet de PLUi vise à classer en zone UH uniquement les hameaux structurants.

Caractéristiques retenues pour la définition de la notion de hameau structurant :

Ces hameaux regroupent un nombre d'habitations significatif (minimum 10 à 15 constructions, parfois plus) organisées de manière compacte et concentrique autour de bâtiments anciens (ancien siège agricole par exemple) ou de carrefours routiers.

Facilement accessibles, ils disposent d'une desserte par l'ensemble des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité facilitant leur développement. Ils constituent un facteur essentiel du dynamisme de l'espace rural du territoire intercommunal.

A ce titre, ils pourront admettre un développement mesuré au sein de la zone UH, ménageant des possibilités de constructions nouvelles afin d'assurer leur confortement.

Six hameaux structurants ont été identifiés par le PLUi et classés en zone UH :

- **Saint Germain** (commune de Millau)

Ce gros hameau situé à proximité de la zone d'activité Millau Viaduc compte plus d'une cinquantaine de constructions. Organisé autour d'un noyau ancien dense et d'une église, il accueille également quelques habitations plus récentes et ponctuellement quelques activités artisanales. Il s'inscrit au sein de l'espace agricole et comprend plusieurs exploitations en activité. Le projet de PLUi HD vise à permettre le confortement de ce hameau important principalement par comblement des dents creuses. Parallèlement, le nouveau projet de zonage du PLUi-HD vise à préserver l'espace agricole alentours et à stopper les extensions périphériques.

- **Saint-Geniès-de-Bertrand** (commune de Saint-Georges-de-Luzençon)

Ce hameau présente également une taille significative, notamment en raison de la présence d'un parc résidentiel de loisirs de 15 chalets. Cette activité participe du dynamisme de ce hameau qu'il convient de conforter.

- **Villeneuve** (commune de Rivière-sur-Tarn)

Situé à proximité du village de Rivière sur Tarn ce hameau peut accueillir un développement limité principalement par comblement des dents creuses.

- **Alayrac** (commune de Peyreleau)
- **Pinet** (commune de La Cresse)



- **Thérondels** (commune de Comprégnac).

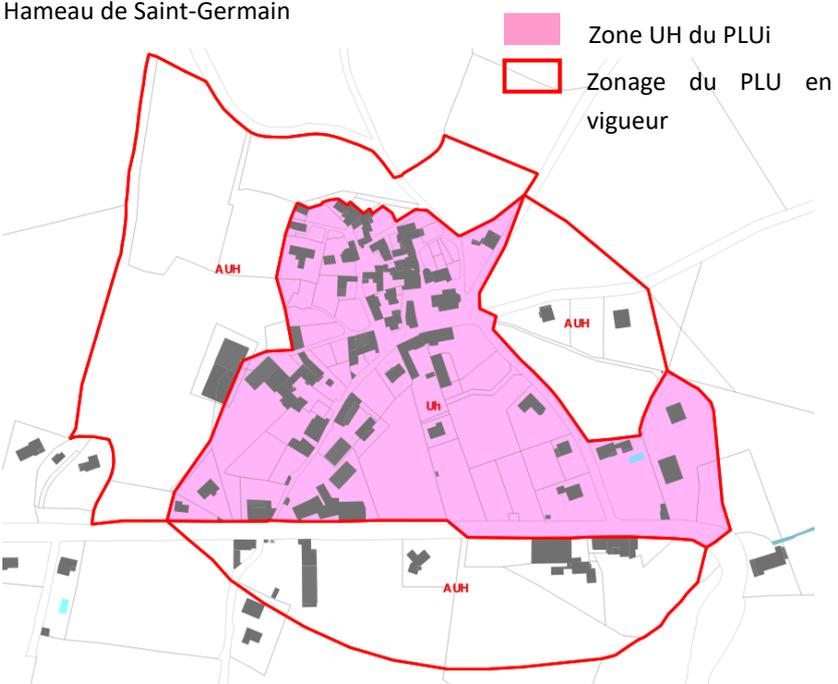
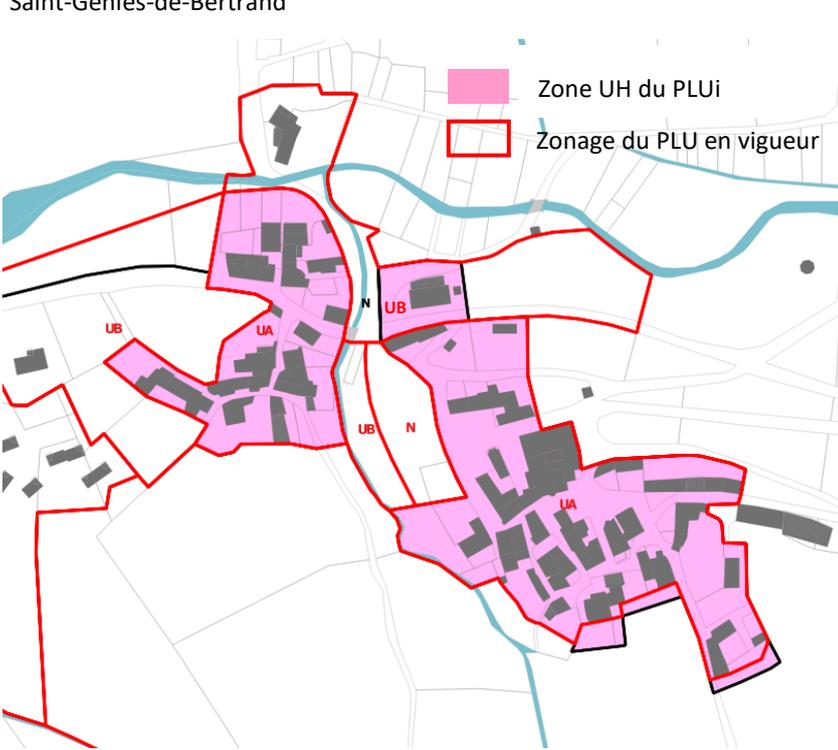
Ces 3 hameaux, situés au sein de communes plus rurales, présentent des enjeux spécifiques en termes de dynamisme de l'espace rural. Il n'est pas attendu de développement urbain significatif sur ces hameaux, mais il s'agit de permettre l'évolution du bâti existant tout en préservant le caractère architectural de qualité : extensions, rénovations et changements de destination (Alayrac, Pinet). Lorsque cela est possible au regard des disponibilités foncière, un développement par comblement des dents creuses pourra être envisagé ponctuellement (Térondels).

Concernant les autres hameaux du territoire, deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été définis par le règlement du PLUi :

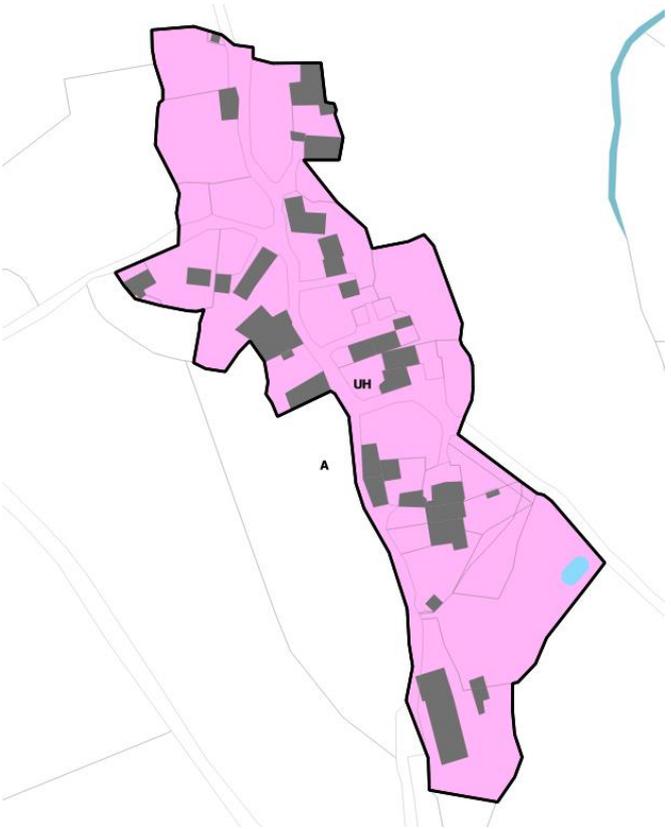
- Nh : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admises
- Nha : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admises uniquement de manière contigüe aux bâtiments existants.

Ils sont détaillés dans la suite du présent rapport de présentation.



<p>Hameau de Saint-Germain</p>  <p>■ Zone UH du PLUi □ Zonage du PLU en vigueur</p>	<p>La zone UH intéresse le hameau de Saint-Germain localisé sur la commune de Millau et desservi par les réseaux. Ce hameau présente quelques disponibilités foncières.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur ce hameau était déjà classé en zone UH. Le projet de PLUi-HD a repris les mêmes contours que la zone UH du PLU en vigueur.</p> <p>Les zones AUH du PLU en vigueur en périphérie du hameau ont été reclassées en zone A par le projet de PLUi afin de limiter la consommation d'espace.</p>
<p>Saint-Geniès-de-Bertrand</p>  <p>■ Zone UH du PLUi □ Zonage du PLU en vigueur</p>	<p>La zone UH intéresse également le hameau de Saint-Geniès-de-Bertrand localisé sur la commune de Saint-Georges-de-Luzençon et desservi par les réseaux. Cette zone UH ne présente plus de disponibilité foncière. Toutefois, le projet de PLUi-HD prévoit des possibilités d'extension au sein d'une zone UDC situées en continuité de l'urbanisation ancienne. Celle-ci a été redéfinie en cohérence avec les enjeux de préservation de la silhouette du hameau.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur, ce hameau était classé en zone UA. Une habitation était classée en zone UB.</p> <p>Le projet de PLUi vise à classer en zone UH uniquement les constructions d'habitat ancien caractéristique du hameau. Ainsi, les parcelles non bâties anciennement classées en zone UB ont été reclassées en zone agricole ou naturelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p>



<p>Alayrac</p> 	<p>La zone UH concerne le hameau d'Alayrac localisé sur la commune de Peyreleau. Cette zone UH ne présente plus de disponibilité foncière.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>La commune de Peyreleau est concernée par le Règlement National d'Urbanisme.</p>
<p>Pinet</p> 	<p>La zone UH intéresse également le hameau de Pinet localisé sur la commune de La Cresse. Cette zone UH ne présente plus de disponibilité foncière.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au sein de la carte communale, ce hameau était classé en zone N.</p>



<p>Villeneuve</p> <p>■ Zone UH du PLUi ■ Zonage du PLU en vigueur</p>	<p>La zone UH concerne le hameau Villeneuve localisé sur la commune de Rivière-sur-Tarn et desservi par les réseaux. Cette zone UH présente peu de disponibilités foncières.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur, ce hameau était classé en zone U. Le projet de PLUi-HD a réduit cette zone U afin de réajuster les limites de ce hameau au plus près des constructions existantes et de limiter la consommation foncière.</p>
<p>Théronnels</p> <p>■ Zone UH du PLUi ■ Zonage de la carte communale</p>	<p>La zone UH intéresse également le hameau de Théronnels localisé sur la commune de Comprégnac. Cette zone UH présente peu de disponibilités foncières.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au sein de la carte communale, seule la partie Nord du hameau était classée en zone U.</p> <p>Le projet de PLUi vise à classer en zone UH l'ensemble des constructions d'habitat ancien caractéristique du hameau.</p>



Les caractéristiques du règlement de la zone UH

Article UH 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, de commerce de gros, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne sont également limitées. Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article UH 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

En zone UH, l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerces de détail est limité à 100 m² de surface de plancher, l'extension des entrepôts existants est limitée à 200 m² de surface de plancher et l'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est limitée à 20% de l'emprise au sol existante. L'intégration de petits commerces et/ou artisans/commerçants en rez-de-chaussée est privilégiée dans la zone. Ils constituent un facteur de vie locale quotidienne pour les hameaux.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article UH 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé puisqu'aucune servitude de mixité sociale au titre de l'article L.141-14-4° ou L.151-15 du code de l'urbanisme ne concerne la zone UH.

Article UH 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 60% du terrain d'assiette est déterminée dans l'objectif d'assurer un équilibre entre plein (bâti) et vide (espaces libres, espaces verts). Elle vise surtout à inciter à utiliser de façon maximale les règles d'urbanisme (prospects, hauteur) pour conserver des droits à construire importants.

En zone UH, les bâtiments doivent avoir une hauteur sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement sans pouvoir excéder 9 mètres au faitage. La hauteur des extensions de bâtiments agricoles autorisées ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques au sein des hameaux, la zone UH admet deux types d'implantation : soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec des immeubles situés en retrait de l'alignement.



Hors agglomération, les bâtiments devront s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UH privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre semi-continu ou discontinu.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UH 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Le respect du caractère existant étant globalement la règle.

Article UH 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 20% d'espaces verts par unité foncière. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux.

Article UH 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation au sein des hameaux.

Des règles de stationnement pour les deux-roues sont également indiquées.

Article UH 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Article UH 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UX : SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

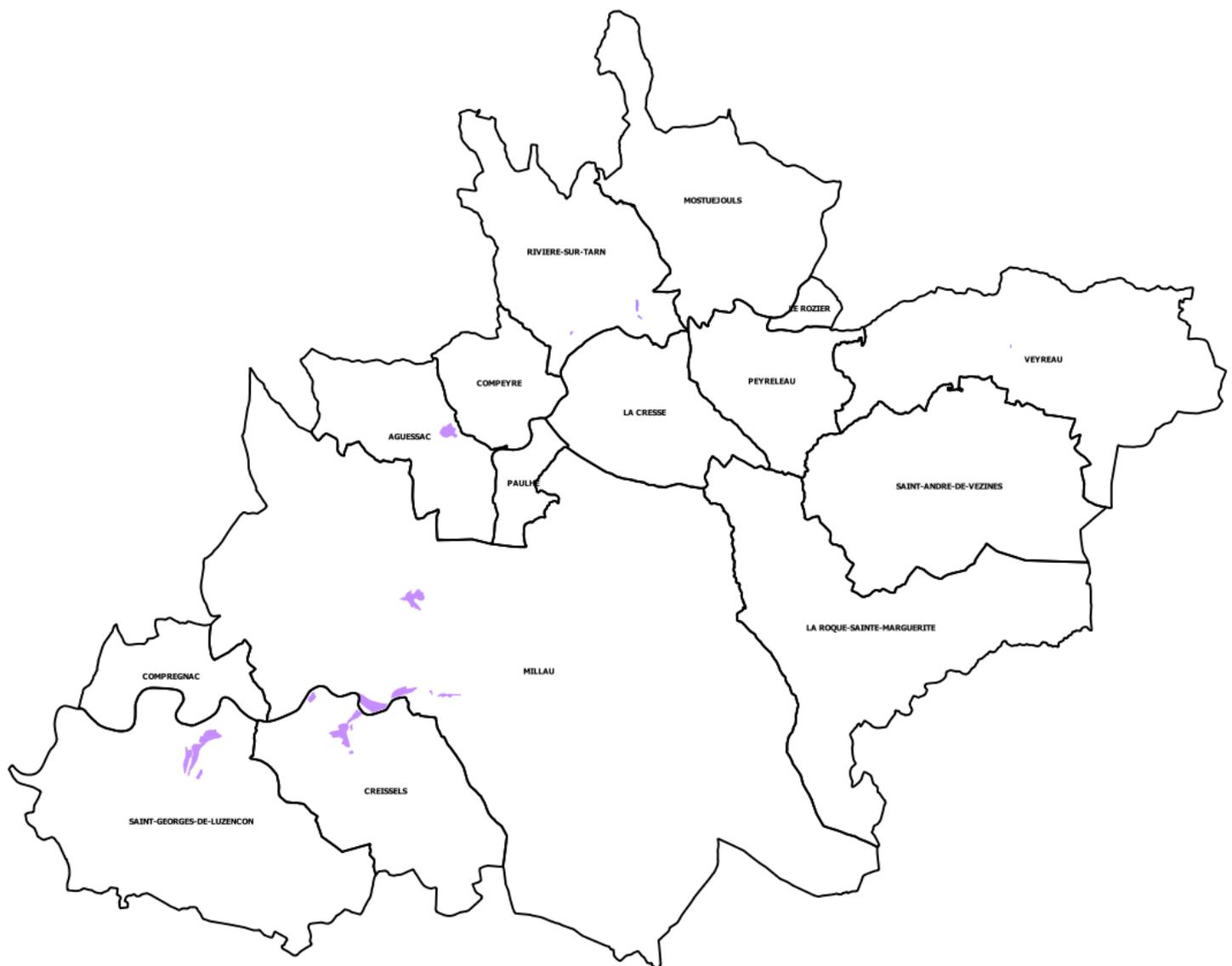
La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques existants sur le territoire. Le zonage UX s'inscrit dans l'ambition du PADD d'affirmer une identité économique mixant tradition et innovation.

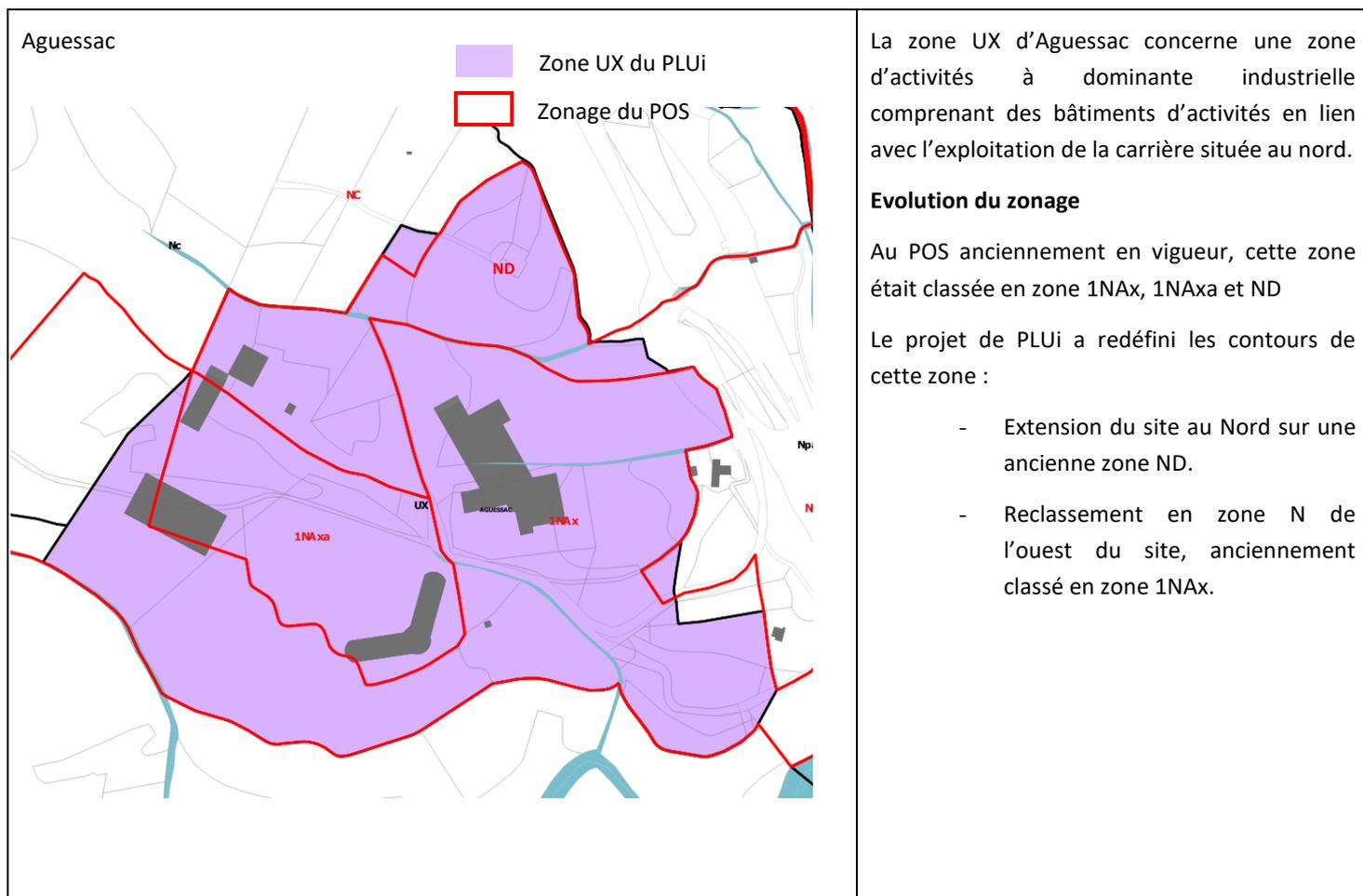
La zone UX comprend un sous-secteur UXa relatif aux zones d'activités artisanales.

La zone UX concerne les communes d'Aguessac, Creissels, Millau, Rivière-sur-Tarn et Saint-Georges-de-Luzençon.

Le sous-secteur UXa concerne les communes Rivière-sur-Tarn et Veyreau.

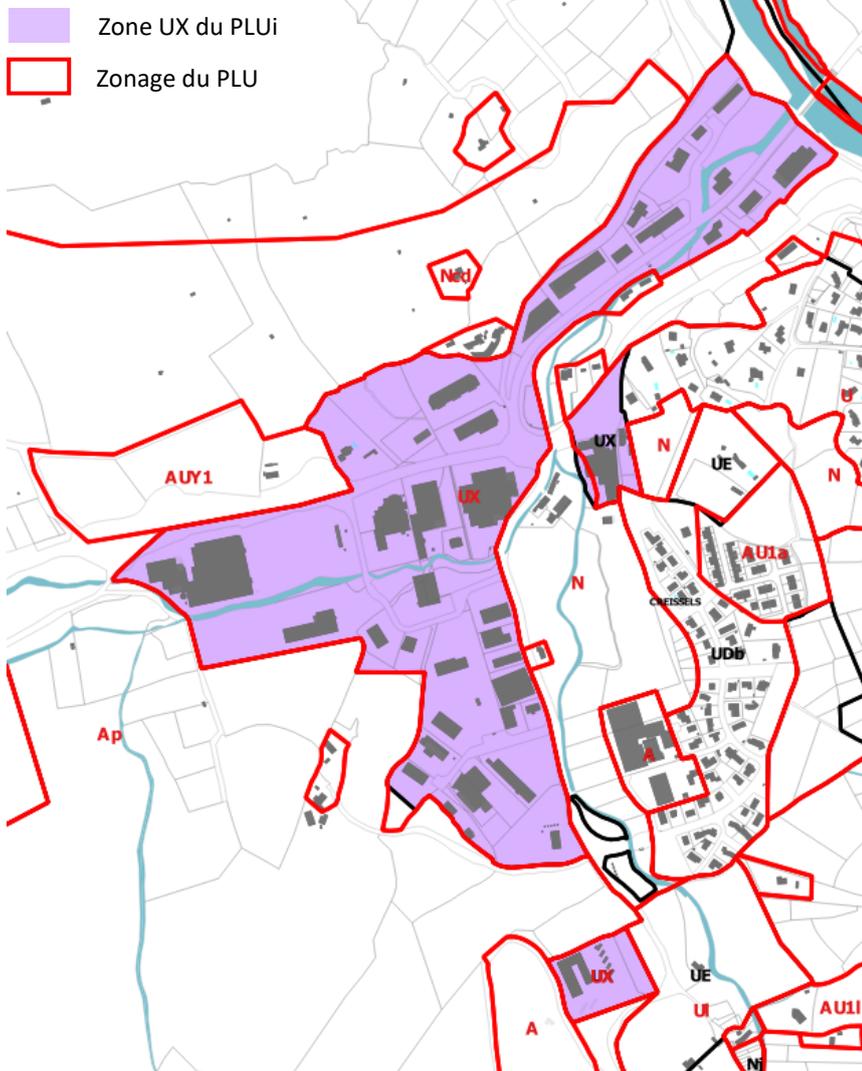
Zone UX du PLUi de la CCMGC



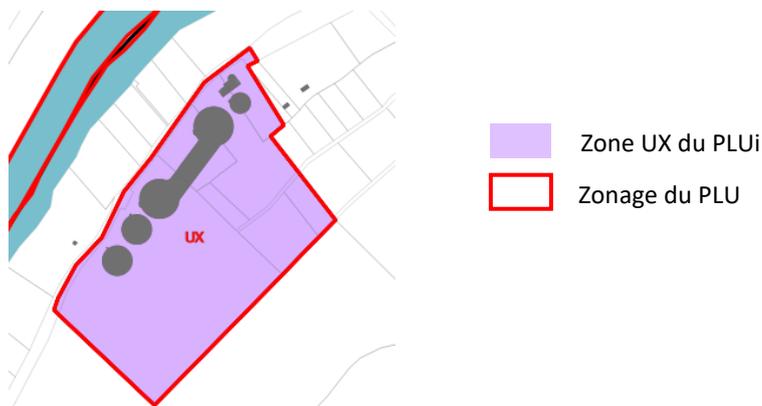




Creissels



Station d'épuration :



La zone UX de Creissels intéresse plusieurs zones d'activités existantes :

- ZA de Raujolles
- ZA Saint Martin
- ZA du Parc des Rivières

situées sur les coteaux en entrée de ville de Creissels depuis Millau. Il s'agit de zones d'activités mixtes, à vocation commerciales, artisanales et tertiaires.

La zone UX concerne également la station d'épuration située au Nord-Ouest de la commune.

Evolution du zonageZA Raujolles – Saint Martin – Parc des Rivières

Au PLU en vigueur de la commune de Creissels, cette zone d'activités était déjà classée en zone UX. Le projet de PLUi-HD maintient la zone UX du PLU en vigueur à l'exception d'une parcelle au sud-ouest de la zone reclassée en zone Ap au projet de PLUi. Il prévoit également le reclassement en zone UX de l'entreprise artisanale « Terres cuites de Raujolles » anciennement classée en zone U à vocation principale d'habitat.

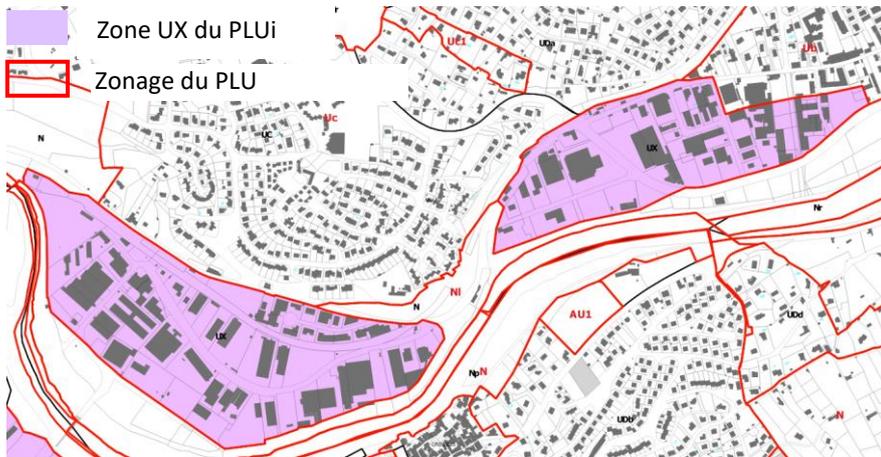
Il convient de noter qu'une extension de la zone UX était prévue au PLU en vigueur de la commune de Creissels : zone AUY1 à vocation économique et commerciale. Au regard du développement économique planifié à l'échelle intercommunale, ce projet d'extension a été abandonné et la zone AUY1 a été reclassée en zone Ap du PLUi-HD. Ce nouveau choix de zonage vise en outre à assurer la préservation de l'écrin paysager du Viaduc de Millau.

Station d'épuration

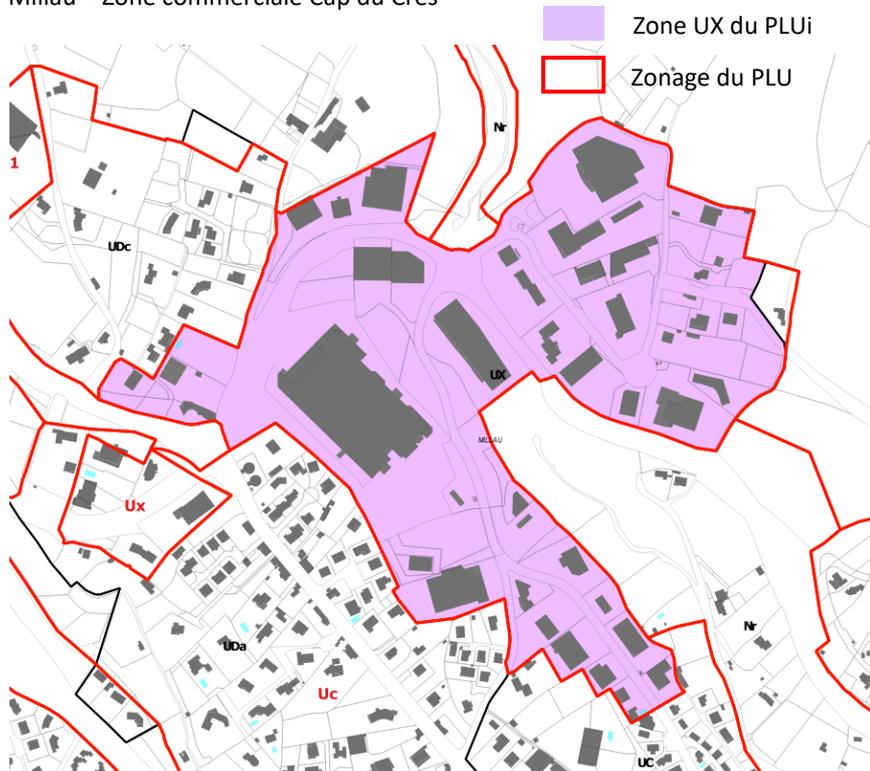
Pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi : maintien de la zone UX.



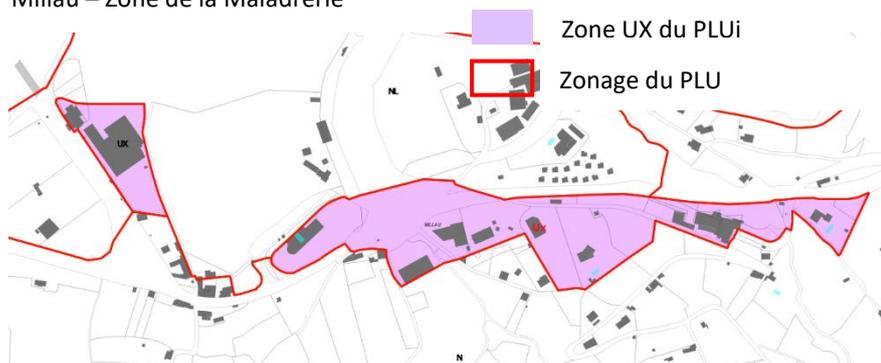
Millau – ZA de la Plaine Coste (Ouest) / ZA des Ondes (Est)



Millau – Zone commerciale Cap du Crès



Millau – Zone de la Maladrerie



La zone UX intéresse plusieurs secteurs de la commune de Millau :

-ZA de la Plaine Coste : zone d'activités mixte (activités artisanales, industrielles et tertiaires comprenant également des activités commerciales).

-ZA des Ondes : zone d'activités à dominante artisanale et commerciale.

-Zone commerciale du Cap du Crès regroupant des enseignes commerciales nationales alimentaires, de sport, d'équipements de la maison et de restauration.

-Zone de la Maladrerie présentant des enseignes commerciales et quelques entreprises artisanales.

Evolution du zonage

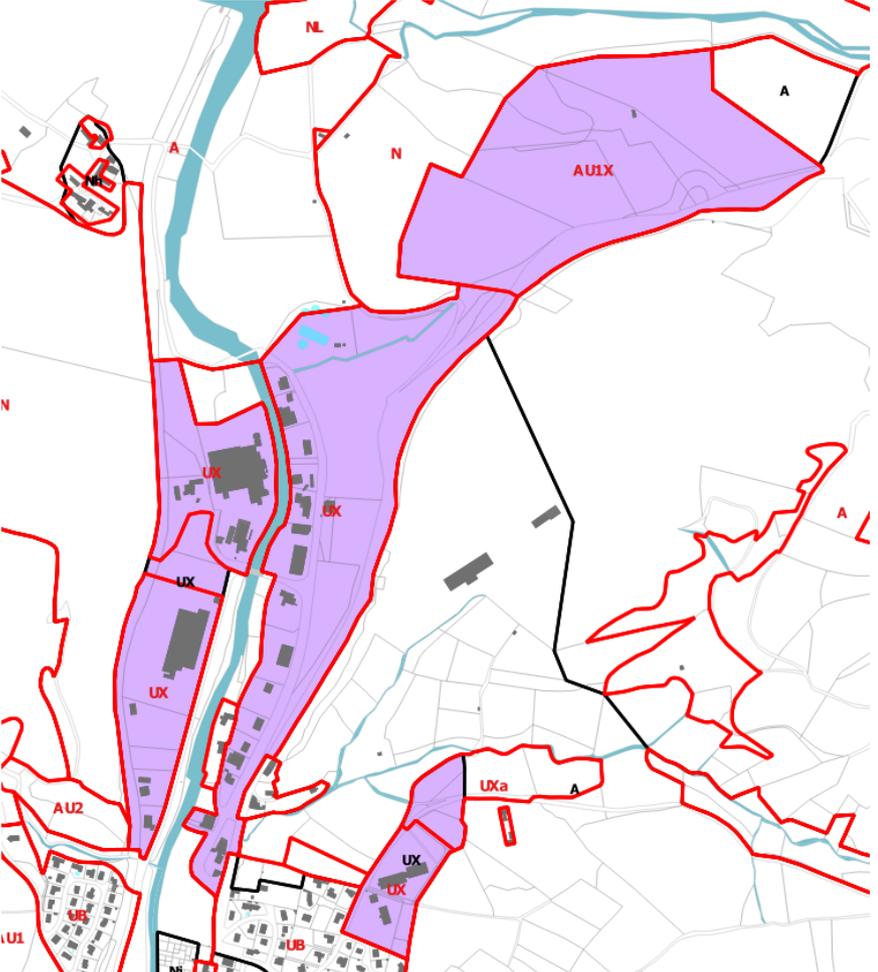
-ZA de la Plaine Coste : pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi.

-ZA des Ondes : pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi.

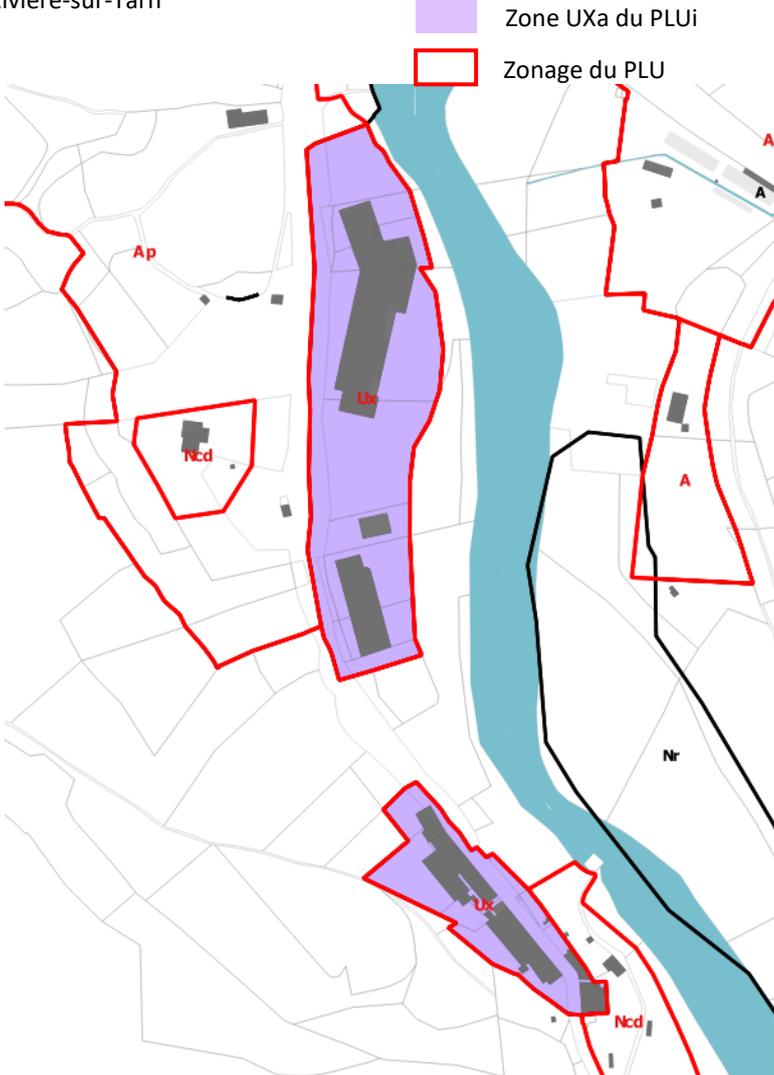
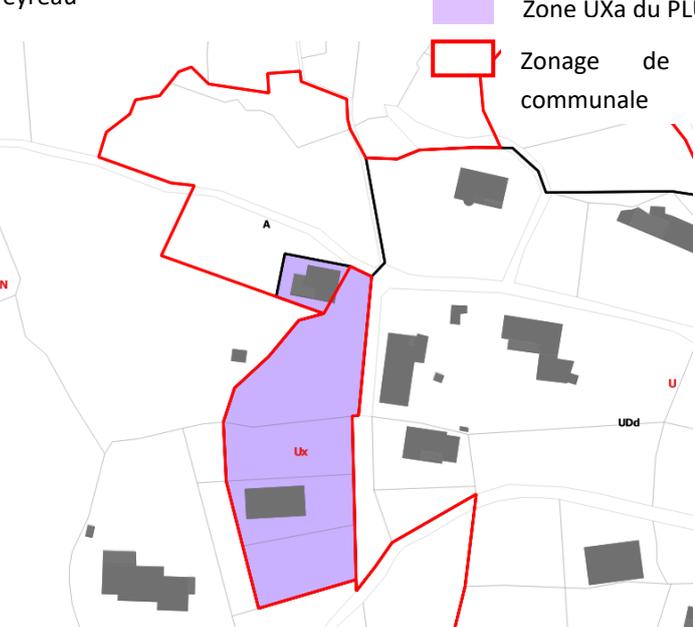
-Zone commerciale du Cap du Crès : une habitation a été déclassée de la zone UX à vocation d'activité (au nord du chemin de Salleles).

-Zone de la Maladrerie : pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi



<p>Rivière-sur-Tarn</p> <p> Zone UX du PLUi</p> <p> Zonage du PLU</p> 	<p>La UX concerne un site d'activités industrielles sur la commune de Rivière-sur-Tarn.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur, ce secteur était classé en zone U.</p> <p>Le projet de PLUi vise à définir un zonage dédié aux activités sur ce secteur à vocation économique.</p>
<p>Saint-Georges-de-Luzençon</p> <p> Zone UX du PLUi</p> <p> Zonage du PLU</p> 	<p>La zone Vergonhac / Millau Ouest est classée en zone UX au PLUi. Il s'agit d'une zone d'activités à dominante artisanale (menuiserie, agroalimentaire, construction, ...) en cours d'aménagement.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Au PLU en vigueur, cette zone était classée en zone :</p> <ul style="list-style-type: none">- UX : pas d'évolution au PLUi.- AU1X : reclassement en zone UX au PLUi car la zone est en cours d'aménagement.- N : la partie Est de la zone était entrecoupée d'une zone naturelle. Le projet de PLUi classe l'ensemble de la zone en UX sans discontinuité.- UXa Actia : une partie de la zone UXa du PLU en vigueur a été reclassée en zone UX, l'autre partie (les 2/3 à l'est) a été reclassée en zone Ap au PLUi en raison de l'évolution des besoins permettant ainsi de limiter la consommation des espaces.



<p>Rivière-sur-Tarn</p>  <p>Zone UXa du PLUi</p> <p>Zonage du PLU</p>	<p>La commune de Rivière-sur-Tarn est également concernée par une zone UXa à vocation artisanale : la zone artisanale de Peyrelade (fromageries des Gorges du Tarn, caves, entreprises de terrassement...).</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>Pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi.</p>
<p>Veyreau</p>  <p>Zone UXa du PLUi</p> <p>Zonage de la carte communale</p>	<p>La zone UXa intéresse la zone artisanale de la commune de Veyreau. A travers ce classement en zone UXa, les élus souhaitent reconnaître et pérenniser la vocation artisanale de cette zone.</p> <p>Evolution du zonage</p> <p>La carte communale classait cette zone en deux secteurs : U et Ux.</p> <p>Le projet de PLUi reconnaît la vocation artisanale d'une partie du secteur par un reclassement en zone UXa. La partie nord du secteur, anciennement classée en zone U, a été reclassée en zone A afin de limiter la consommation d'espaces.</p>



Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UX 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale des différentes zones d'activités comme les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et les terrains de campings / caravaning.

Les zones UXa étant réservées aux zones d'activités artisanales, les constructions destinées au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les industries sont interdites dans ce secteur.

Article UX 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Cet article vise les logements de fonction nécessaires à certaines activités. Leur autorisation étant soumis à un certain nombre de conditions dont notamment le volume de surface de plancher et la nécessité que la construction soit située dans le volume bâti. Cette mesure se veut avoir pour impact de stopper le développement des constructions à usage d'habitation sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Article UX 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé du fait du caractère de la zone. En effet, il s'agit de zones d'activités où les habitations sont interdites (hors logements de fonction autorisés sous condition) notamment pour deux raisons :

- limiter les nuisances entre activités et habitations
- limiter le développement d'habitations sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Article UX 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 70% du terrain d'assiette est déterminée par le présent PLUi. Elle vise à limiter la l'impact paysager et l'imperméabilisation des sols.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage. Des exceptions sont prévues par le règlement en fonction des nécessités techniques que requièrent certaines superstructures industrielles et artisanales.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UX prévoit :

- le respect des reculs pour les départementales reportés sur les plans de zonage hors agglomération
- à l'alignement des voies ou en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les reculs sont justifiés dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UX privilégie deux types d'implantation : implantation soit en limite soit en ordre discontinu pour des mesures de sécurité publique, que ce soit entre constructions sur parcelles voisines, ou sur une même propriété.



Article UX 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit un certain nombre de principes afin d'améliorer l'aspect des zones d'activités, tel que la limitation des couleurs en façade, l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article UX 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose que la bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques fasse l'objet d'un traitement spécifique de plantations.

Les aires de stationnement doivent également être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Également, les espaces verts devront respecter une surface minimale de 10% de la superficie du terrain, dans le but de maintenir un tissu aéré et de respecter les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales et de réalisation de bassins à la parcelle.

Article UX 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Le stationnement deux-roues est également réglementé.

Article UX 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UX 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones UX étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

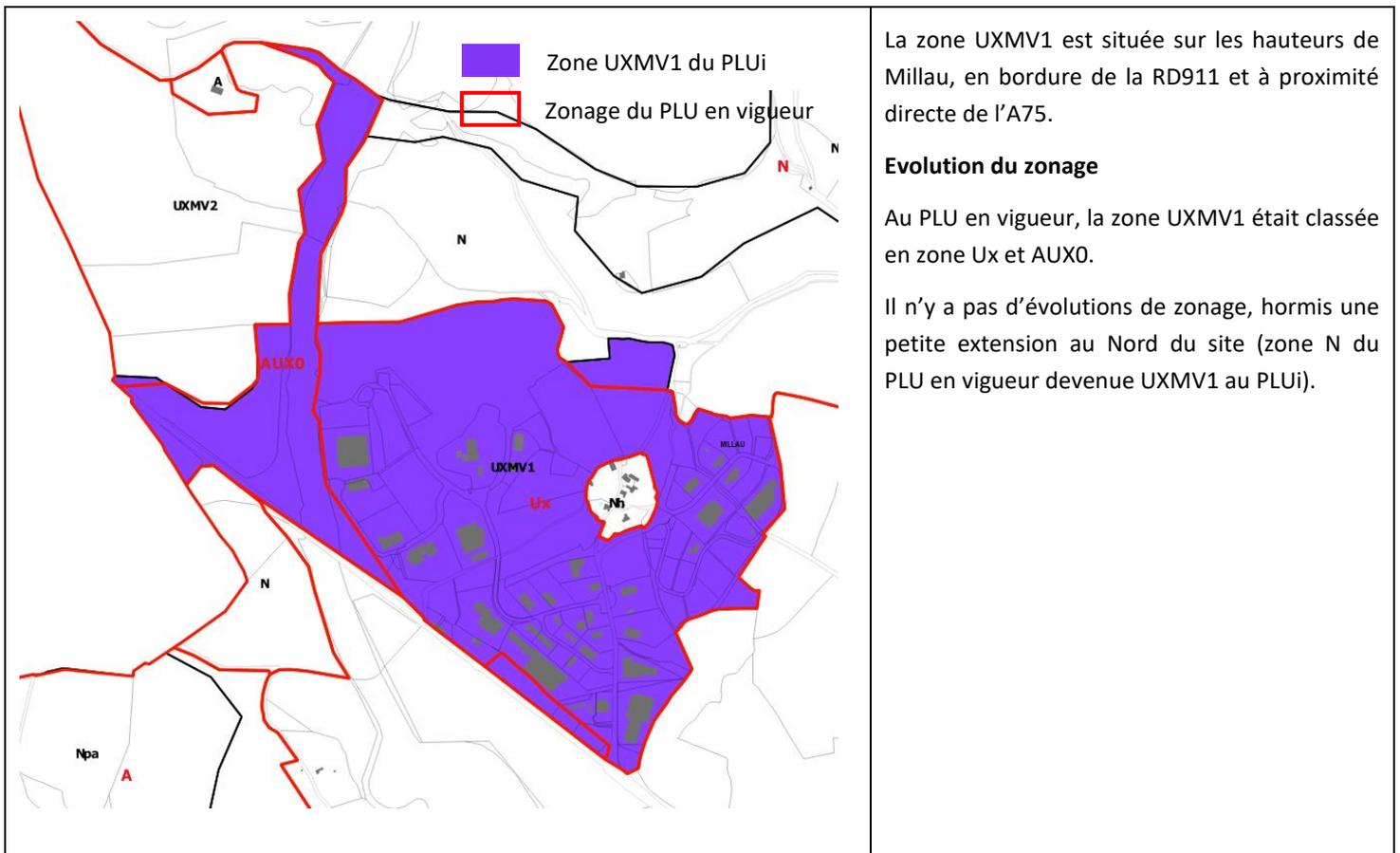
Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UXMV1 : ZONE D'ACTIVITES MILLAU VIADUC 1

La zone UXMV1 correspond à la zone d'activités Millau Viaduc située sur la commune de Millau. Il s'agit d'une zone d'activités mixte à vocation industrielle, artisanale et de commerce de gros. Construite en lien avec la création de l'A75 et du Viaduc, la zone a été prévue afin de renforcer l'économie du plateau du territoire dans un espace très bien desservi en direction des pôles urbains.





Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UXMV1 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone d'activités comme les constructions destinées aux commerces de détail qu'il est préférable de développer dans les zones urbaines centrales présentant des habitations pour une mixité des fonctions urbaines.

Sont également interdit les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière qui font l'objet de zonage spécifique (zone A et N), les activités de carrières ou encore les campings.

Article UXMV1 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Cet article vise les logements de fonction nécessaires à certaines activités. Leur autorisation étant soumise à un certain nombre de conditions dont notamment le volume de surface de plancher et la nécessité que la construction soit située dans le volume bâti. Cette mesure se veut avoir pour impact de stopper le développement des constructions à usage d'habitation sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Article UXMV1 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé du fait du caractère de la zone. En effet, il s'agit d'une zone d'activités où il n'est pas souhaitable de développer la mixité, notamment pour deux raisons :

- limiter les nuisances entre activités et habitations
- limiter le développement d'habitations sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Article UXMV1 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 70% du terrain d'assiette est déterminée par le présent PLUi. Elle vise à limiter l'impact paysager et l'imperméabilisation des sols.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faitage. Des exceptions sont prévues par le règlement en fonction des nécessités techniques que requièrent certaines superstructures industrielles et artisanales.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UXMV1 prévoit :

- le respect des reculs pour les départementales reportés sur les plans de zonage hors agglomération
- à l'alignement des voies ou en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les reculs sont justifiés dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.



Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UXMV1 privilégie deux types d'implantation : implantation soit en limite soit en ordre discontinu pour des mesures de sécurité publique, que ce soit entre constructions sur parcelles voisines, ou sur une même propriété.

Article UXMV1 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit un certain nombre de principes afin d'améliorer l'aspect des zones d'activités, tel que la limitation des couleurs en façade, l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article UXMV1 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose que la bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques fasse l'objet d'un traitement spécifique de plantations.

Les aires de stationnement doivent également être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Également, les espaces verts devront respecter une surface minimale de 10% de la superficie du terrain, dans le but de maintenir un tissu aéré et de respecter les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales et de réalisation de bassins à la parcelle.

Article UXMV1 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Le stationnement deux-roues est également réglementé.

Article UXMV1 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UXMV1 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones UXMV1 étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE UXMV2 : ZONE D'ACTIVITES DE MILLAU VIADUC 2

La zone UXMV2 correspond à la zone d'activités économiques de Millau Viaduc 2 située sur la commune de Millau. Il s'agit d'une extension de la zone d'activités Millau Viaduc 1.

Le zone UXMV2 fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté « Extension du parc d'activités Millau Viaduc 2 ». Le dossier de création de cette ZAC est annexé au PLUi.

Le projet de développement de cette zone a été envisagé avec plusieurs phases de développement. Ces phases correspondent au développement dans le temps d'une offre de foncier à vocation économique, mais également à un respect de la valeur environnementale du secteur :

1. Le phasage va permettre à la faune présente sur le secteur de se déplacer petit à petit vers l'extérieur du périmètre de ZAC.
2. Les mesures compensatoires ont été étudiées par phase de projet.

Le projet d'extension de la ZAC Millau-Viaduc concerne deux communes : Millau et Castelnaud-Pegayrols, sur une surface approximative de 78 hectares. Il se divise en deux parties situées à l'Ouest de l'A75 et de part et d'autre de la RD911. La zone UXMV2 du PLUi qui concerne la commune de Millau représente environ 44 hectares.



Extrait du dossier de réalisation de la ZAC Millau Viaduc 2 – Plan de phasage des travaux



Maître d'ouvrage :
Syndicat Mixte Millau-Viaduc 2
1 Place du Beffroi
BP 432
12 100 Millau

Opération :
DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNES DE MILLAU ET DE
CASTELNAU-PEGAYROLS

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES
MILLAU-VIADUC

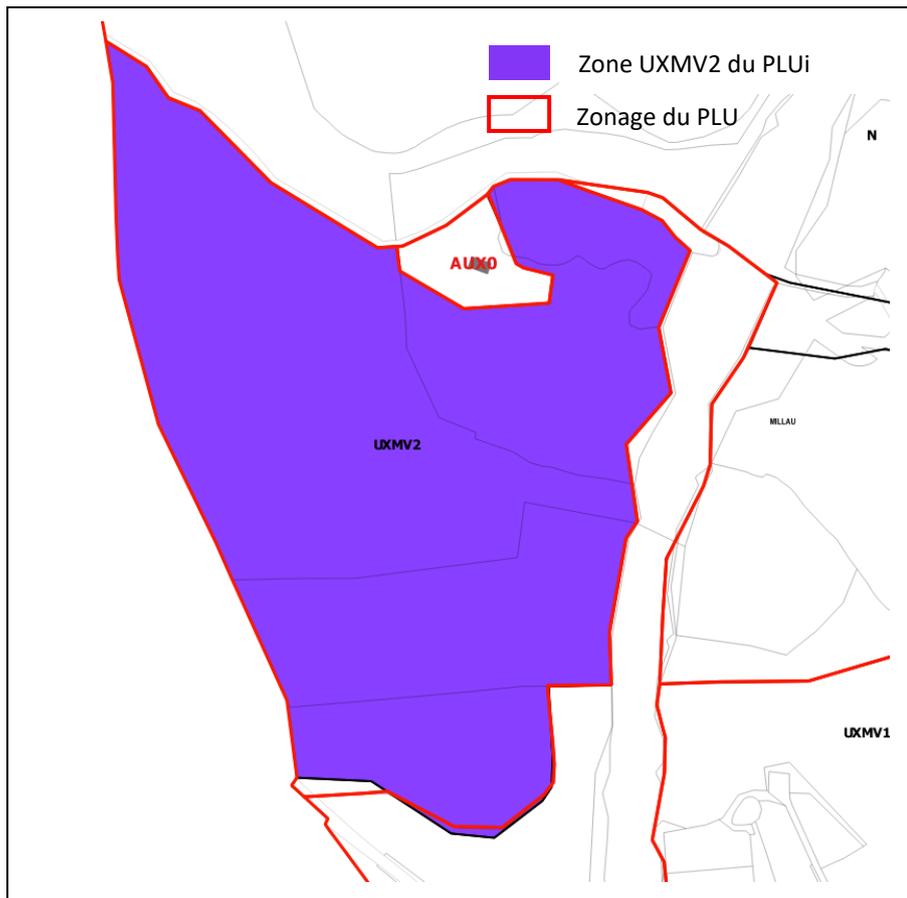
Planche n°10
Echelle 1/4500

PLAN DE PHASAGE DES TRAVAUX

PHASAGE DES TRAVAUX

Commune de CASTELNAU :		Commune de MILLAU :	
	Phase n°01		Phase n°01
	Phase n°02		Phase n°02
Travaux hors phasage :			Phase n°03
	Station à créer		Phase n°04





La zone UXMV2 est située dans le prolongement de la zone d'activités UXMV1 – Millau Viaduc 1.

Evolution du zonage

Pas d'évolution de zonage entre le PLU en vigueur et le PLUi : maintien de la zone.



Les caractéristiques du règlement de la zone

Article UXMV2 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation industrielle de la zone d'activités comme les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et au cinéma, les constructions destinées aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qu'il est préférable de développer dans les zones urbaines centrales présentant des habitations pour une mixité des fonctions urbaines.

Sont également interdit les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière qui font l'objet de zonage spécifique (zone A et N), les activités de carrières ou encore les campings.

Article UXMV2 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Cet article vise les logements de fonction nécessaires à certaines activités. Leur autorisation étant soumise à un certain nombre de conditions dont notamment le volume de surface de plancher et la nécessité que la construction soit située dans le volume bâti. Cette mesure se veut avoir pour impact de stopper le développement des constructions à usage d'habitation sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Un paragraphe relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) précise leurs conditions de réalisation.

Article UXMV2 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé du fait du caractère industriel de la zone. En effet, il s'agit d'une zone d'activités où il n'est pas souhaitable de développer la mixité, notamment pour deux raisons :

- limiter les nuisances entre activités et habitations
- limiter le développement d'habitations sur de grandes surfaces en zone d'activités.

Article UXMV2 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 70% du terrain d'assiette est déterminée par le présent PLUi. Elle vise à limiter l'impact paysager et l'imperméabilisation des sols.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faitage. Des exceptions sont prévues par le règlement en fonction des nécessités techniques que requièrent certaines superstructures industrielles.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UXMV2 prévoit :

- le respect des reculs pour les routes départementales reportés sur les plans de zonage hors agglomération
- un recul minimum de 15 mètres par rapport l'axe des voies communales internes à la zone (existantes ou à créer) sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres des pieds ou des têtes de talus des plateformes.

Les reculs sont justifiés dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.



Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UXMV2 privilégie deux types d'implantation en fonction de la localisation des nouvelles constructions :

- lorsque la limite séparative correspond à une limite extérieure de la zone UXMV2 : implantation en ordre discontinu ;
- pour les autres cas : implantation soit en limite soit en ordre discontinu.

Article UXMV1 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit un certain nombre de principes afin d'améliorer l'aspect des zones d'activités, tel que la limitation des couleurs en façade, l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Article UXMV2 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose que la bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques fasse l'objet d'un traitement spécifique de plantations.

Les aires de stationnement doivent également être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Également, les espaces verts devront respecter une surface minimale de 10% de la superficie du terrain, dans le but de maintenir un tissu aéré et de respecter les prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales et de réalisation de bassins à la parcelle.

Article UXMV2 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Le stationnement deux-roues est également réglementé.

Il peut être dérogé à ces ratios lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de la construction, sa capacité d'accueil, les transports en commun et toutes formes de mobilités partagées.

Article UXMV2 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères. Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article UXMV2 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones UXMV2 étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire pour l'évacuation des eaux industrielles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement.



Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



4.5 Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones AU du PLUi

Les zones dites « à urbaniser » sont les secteurs considérés comme stratégiques en termes de développement résidentiel, économique ou d'équipement. L'aménagement des zones 1AU dites « ouvertes » est possible au fur et à mesure de l'équipement en réseaux. Ces zones ont 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. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour chaque zone 1AU avec un objectif de qualité paysagère et environnementale.

Trois zones à urbaniser sont à distinguer sur le territoire intercommunal :

- La zone 1AUh correspondant au secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle se décompose en deux sous-secteurs :
 - 1AUha de densité moyenne ;
 - 1AUhb de densité moindre, privilégiant l'habitat individuel.
- La zone 1AUm correspondant aux zones d'urbanisation future à vocation mixte (équipements et habitat).
- La zone 2AU correspondant aux zones d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à révision du PLUi.

Les zones AU couvrent au total 0.1% de la surface intercommunale, soit 41.9 hectares.

1AUha	14,8	0,0%
1AUhb	2,9	0,0%
1AUm	8,9	0,0%
2AU	15,2	0,0%
TOTAL ZONES A URBANISER	41,9	0,1%



Bilan global des surfaces des zones AU par commune

Zones du PLUi	TOTAL	AGUESSAC	COMPEYRE	COMPREGNAC	CREISSELS	LA CRESSE	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	LE ROZIER	MILLAU	MOSTUEJOULS	PAULHE	PEYRELEAU	RIVIERE-SUR-TARN	SAINT-ANDRE-DE-VEZINES	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	VEYREAU
1AUha	14,8	0,4	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	7,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0
1AUhb	2,9	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1AUm	8,9	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
2AU	15,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	6,6	2,1	0,7	0,0	2,0	0,0	1,1	0,6
TOTAL	41,9	6,5	2,1	0,0	3,0	2,1	0,0	0,0	15,5	2,9	0,7	0,0	4,9	0,0	3,9	0,6



LA ZONE 1AUH : ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

La zone 1AUh intéresse une zone à dominante d'habitat, insuffisamment équipée et autour de laquelle les équipements sont situés à proximité immédiate, permettant d'envisager une urbanisation rapide des sites.

La zone 1AUh comprend deux secteurs :

- Un secteur 1AUha de densité moyenne, concernant les communes de Millau (secteurs Gandalous et Aumières), Creissels (secteurs Buech Sud et Roquebelle), Saint-Georges-de-Luzençon (Secteur Nord), Aguessac (Secteur des Quatre vents) et Mostuéjols (secteur Liaucous)
- Un secteur 1AUhb, de densité moindre, privilégiant l'habitat individuel, concernant les communes de Millau (secteur Croix Vieille), et Compeyre (secteur Le Mas).

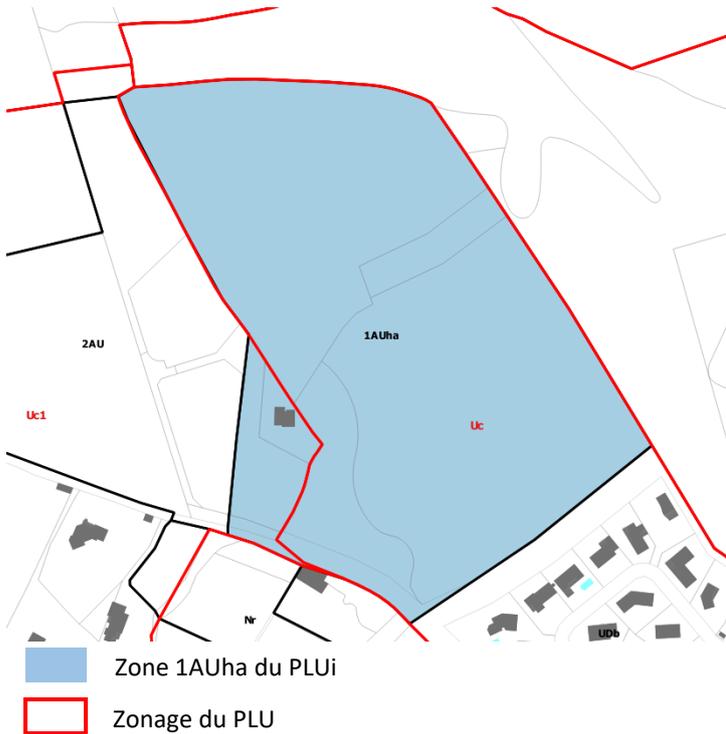
Les zones 1AUh font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation régissant la future composition urbaine du secteur d'extension à l'urbanisation. Les orientations d'aménagement définissent :

- La morphologie bâtie et le type d'habitat,
- Les accès
- L'intégration paysagère.

Elles sont en adéquation avec le règlement de la zone et devront être respectées dans le cadre des futures opérations d'aménagement.



Zone 1AUha du projet de PLUi - Gandalous – Commune de Millau



Située sur la commune de Millau, au nord-ouest de l'enveloppe urbanisée existante, l'OAP dite « Gandalous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUha au PLUi.

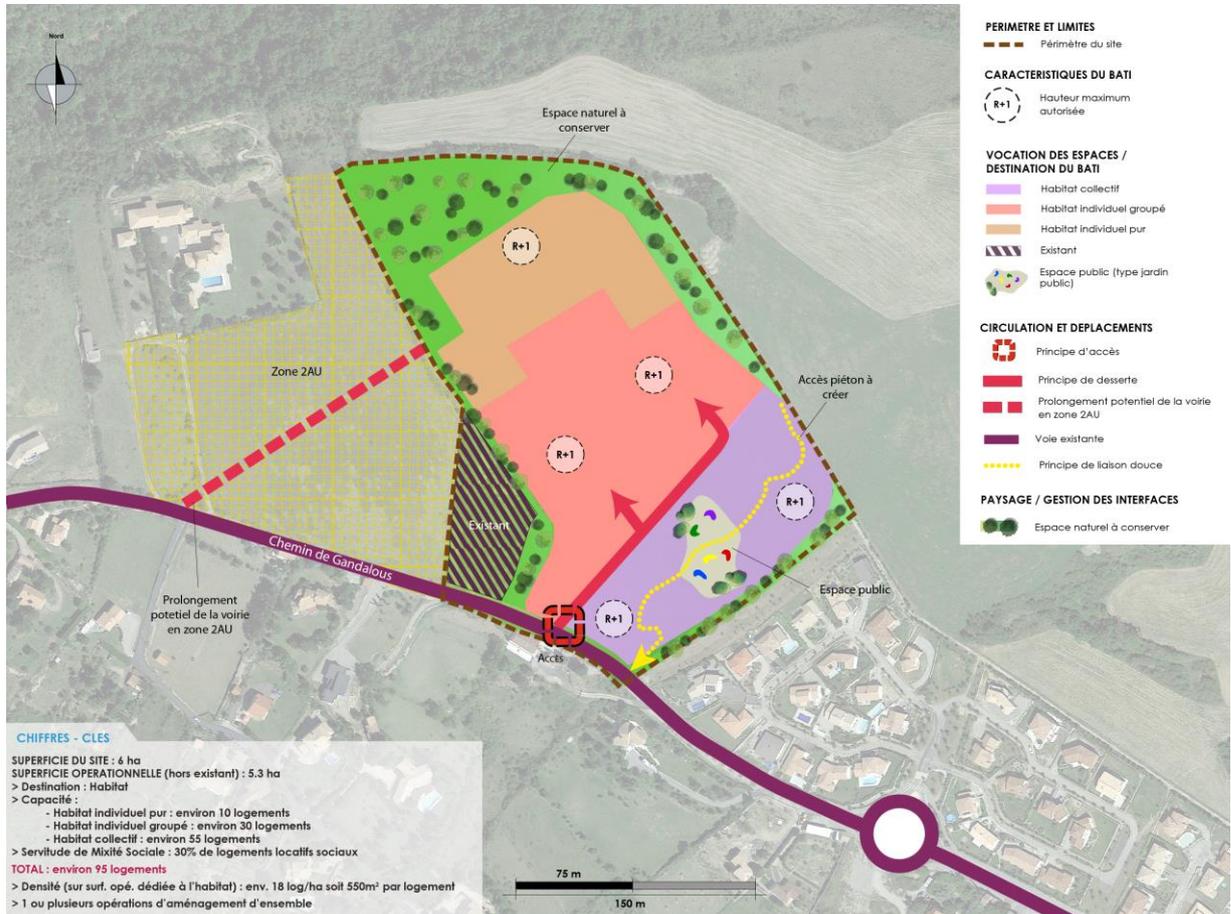
Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone Uc et Uc1. Afin de permettre une urbanisation cohérente et d'assurer la desserte en réseaux de la zone, les élus ont fait le choix de classer en zone 1AUha ce site au PLUi.

De plus, l'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation qui définit les grands principes suivants :

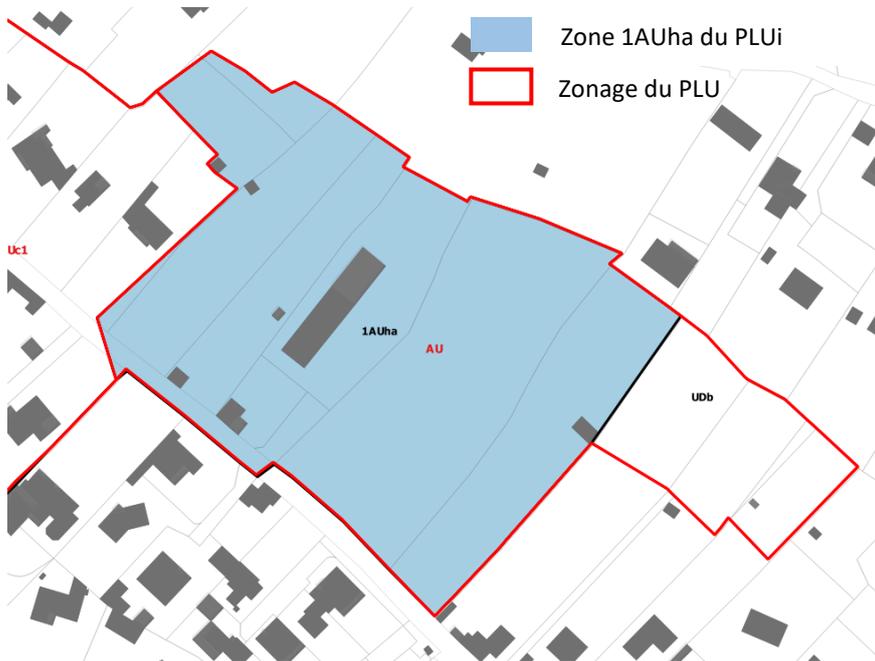
- Mixité des formes urbaines
- Mixité sociale
- Franges paysagères
- Accès et voies principales
- Espaces publics.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Gandalous





Zone 1AUha du projet de PLUi – Les Aumières – Commune de Millau



Située sur la commune de Millau, la zone 1AUha du secteur des « Aumières » est au cœur de l'urbanisation existante. Cette zone à urbaniser présente de forts enjeux en termes de structuration interne de la zone et d'intégration urbaine et paysagère. Le développement de cette zone devra assurer une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu existant.

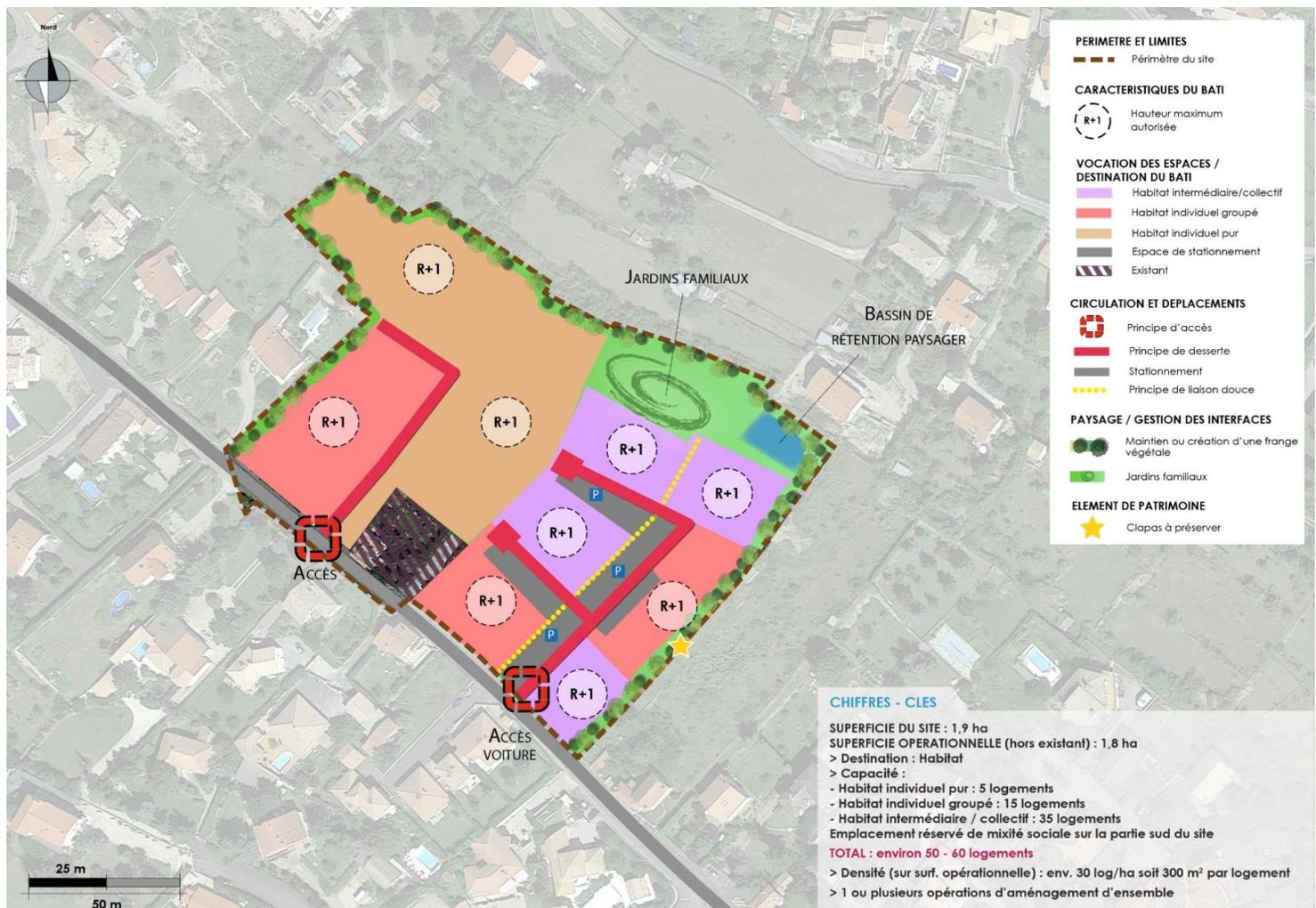
Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone AU. Une partie de cette zone AU a été reclassée en zone UDb au PLUi.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation qui définit les grands principes suivants :

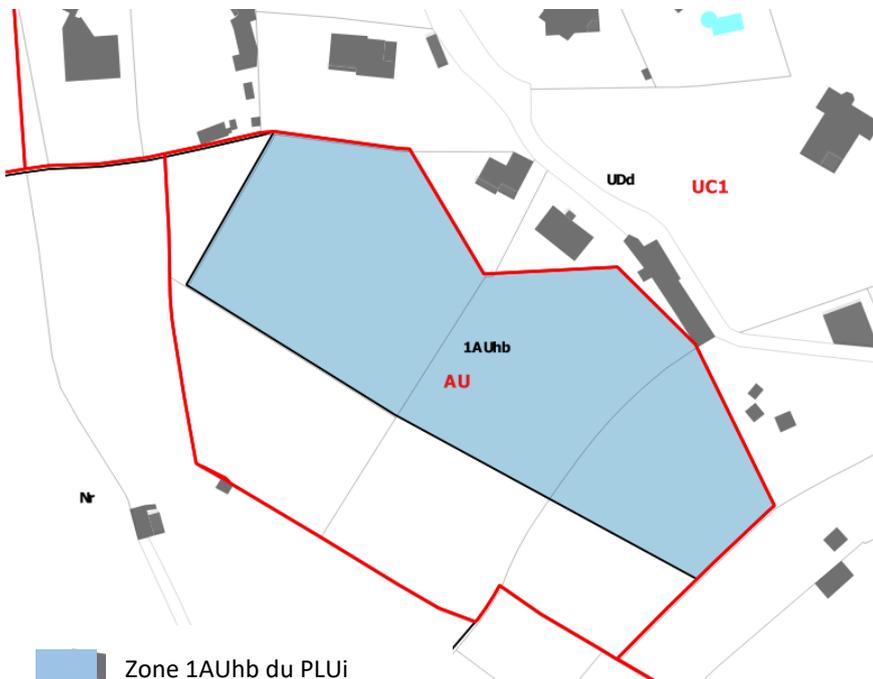
- Mixité des formes urbaines
- Mixité sociale
- Franges paysagères
- Accès et principe de desserte
- Espaces publics.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Les Aumières





Zone 1AUhb du projet de PLUi – Croix Vieille – Commune de Millau



Située sur la commune de Millau, la zone 1AUhb du secteur de « Croix Vieille » est localisée à l'ouest de la commune. Ce site de projet présente une topographie relativement importante.

Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone AU. Une partie de cette ancienne zone AU a été reclassée en zone Nr compte tenu des forts enjeux paysagers présents (vues sur le Viaduc) et afin de préserver la biodiversité existante en frange de la zone. De plus, la voirie existante ne permet pas d'accueillir plus de 10 logements sur ce site.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation dont le principal enjeu concerne la gestion de la pente.

 Zone 1AUhb du PLUi

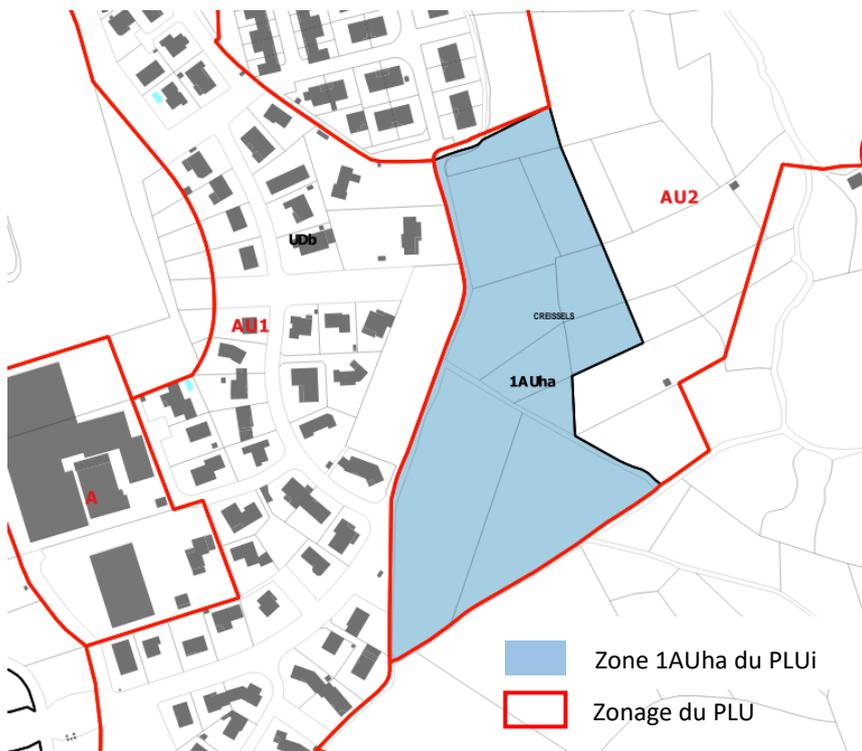
 Zonage du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Croix Vieille





Zone 1AUha du projet de PLUi – Buech Sud – Commune de Creissels



La zone 1AUha de Creissels concernant le secteur dit « Buech Sud » se situe en accroche d'un quartier résidentiel au développement récent.

Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone appartenait à une vaste zone AU2. Au projet de PLUi, la zone AU2 a donc été réduite : reclassement en zone Ap de la partie Est de la zone AU2 en raison de la topographie et du risque mouvement de terrain. Ce reclassement permet donc de limiter la consommation d'espaces.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation qui définit les grands principes suivants :

- Mixité des formes urbaines
- Mixité sociale
- Franges paysagères
- Accès
- Espaces publics.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Buech Sud





Zone 1AUha du projet de PLUi – Roquebelle– Commune de Creissels



La zone 1AUha de Creissels concernant le secteur de « Roquebelle » est entourée par l'urbanisation et se localise donc dans le tissu urbanisé existant.

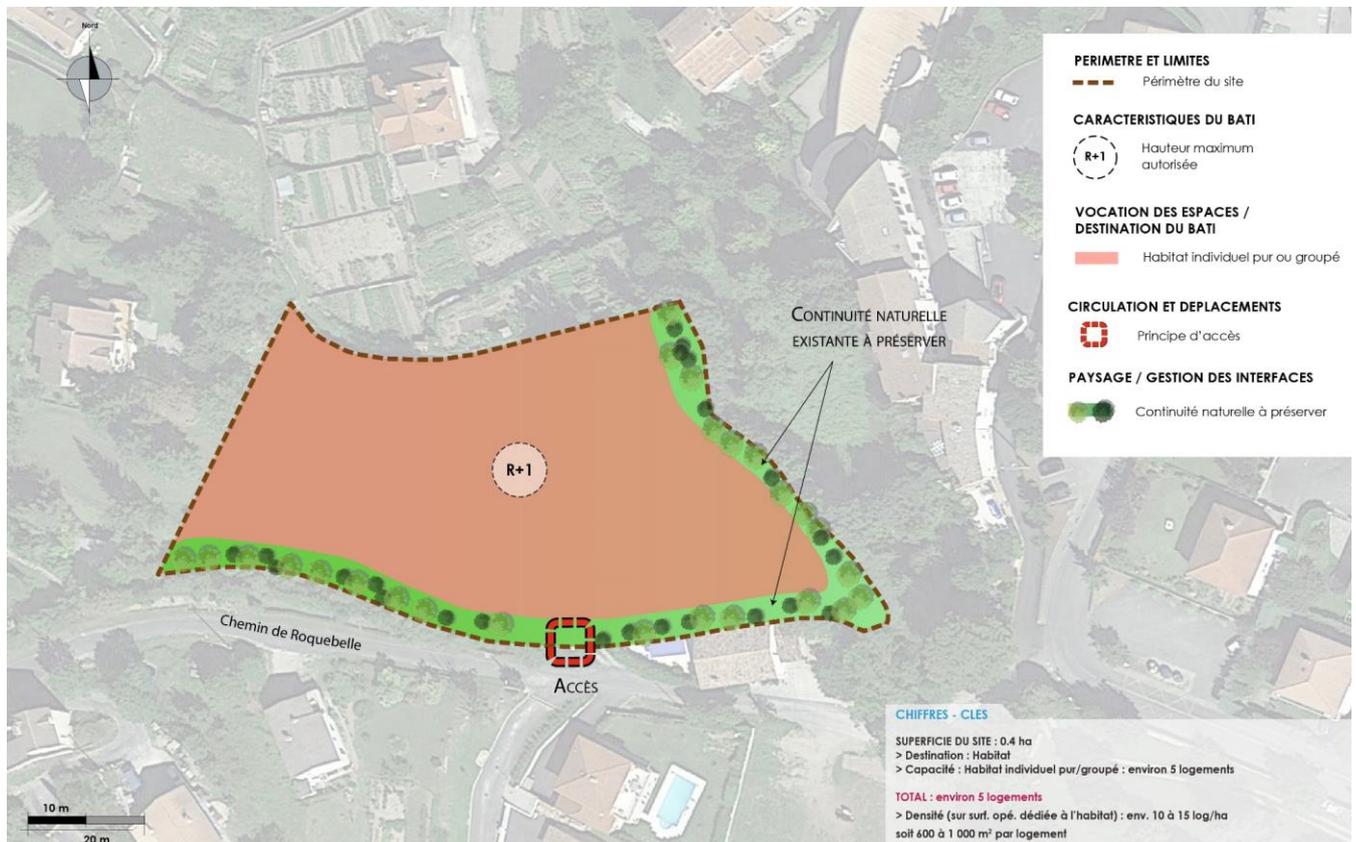
Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone AU1a. Il n'y a pas eu d'évolution concernant les limites de la zone.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation dont le principal enjeu est de préserver les corridors écologiques de la trame verte. Des continuités naturelles à préserver ont donc été définies sur l'OAP.

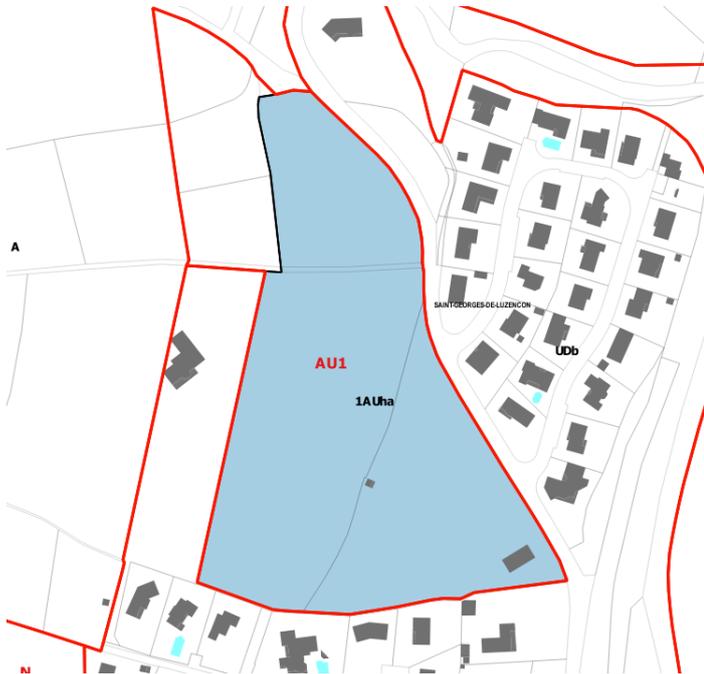
- Zone 1AUha du PLUi
- Zonage du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Roquebelle





Zone 1AUha du projet de PLUi – Commune de Saint-Georges-de-Luzençon



- Zone 1AUha du PLUi
- Zonage du PLU

La zone 1AUha de la commune de Saint-Georges-de-Luzençon intéresse un futur quartier de développement résidentiel localisé au nord de la commune, route de Crayssaguet.

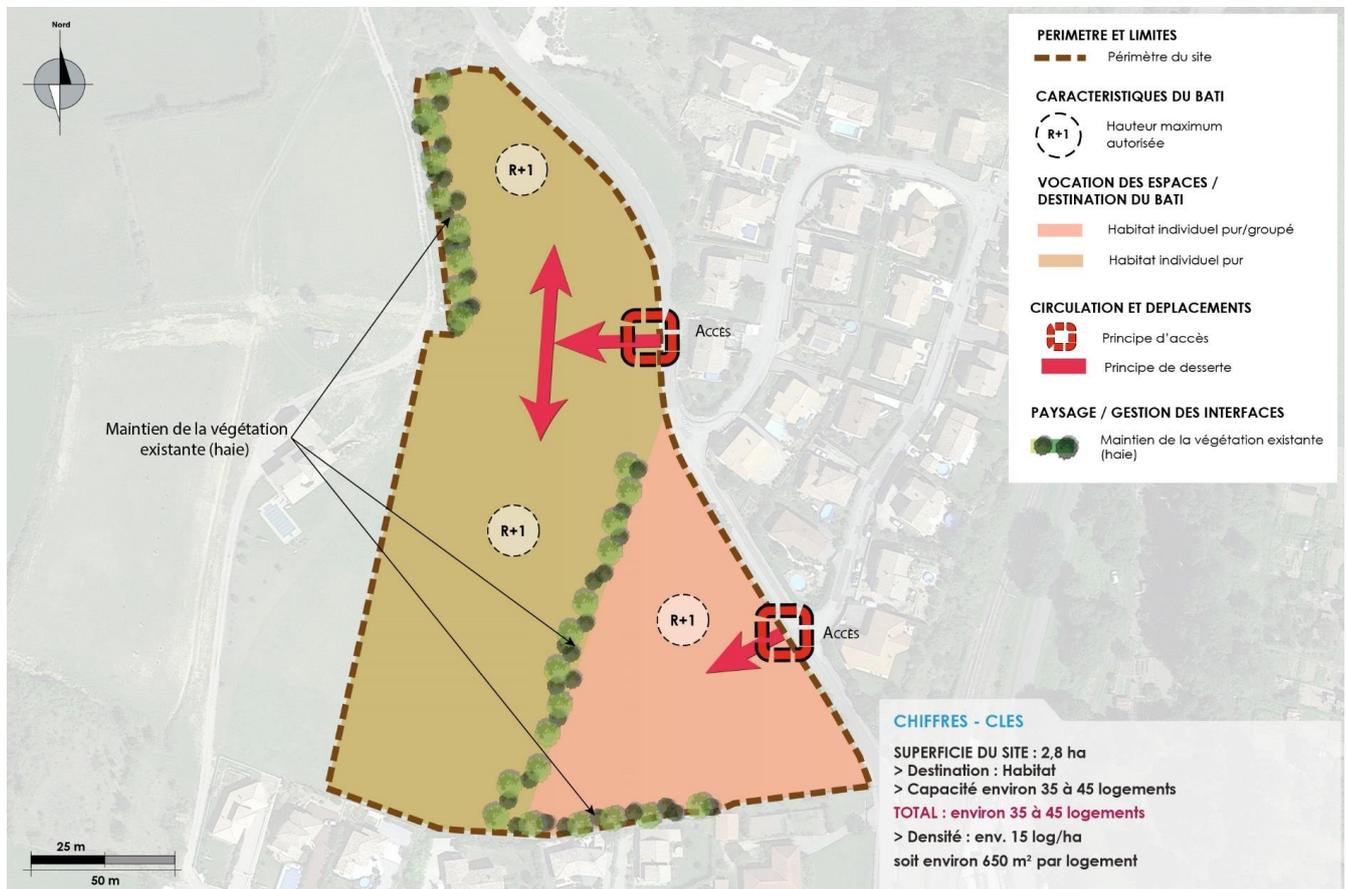
Evolution du zonage

AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone AU1. Au PLUi, cette ancienne zone AU1 a été réduite : reclassement en zone A du Nord-Ouest de la zone AU1 du PLU en vigueur en cohérence avec les besoins de développement de la commune et dans une perspective de limitation de la consommation d'espace.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation qui définit les grands principes suivants :

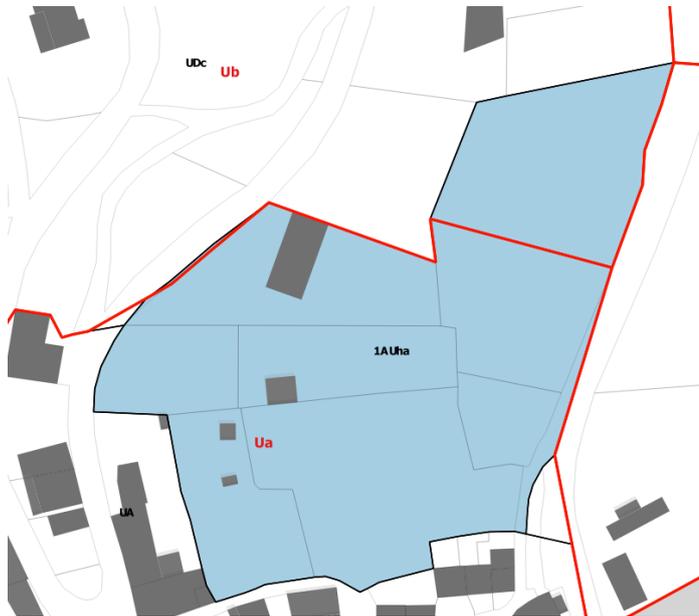
- Mixité des formes urbaines
- Franges paysagères
- Accès.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Nord





Zone 1AUha du projet de PLUi – Liaucous – Commune de Mostuéjols



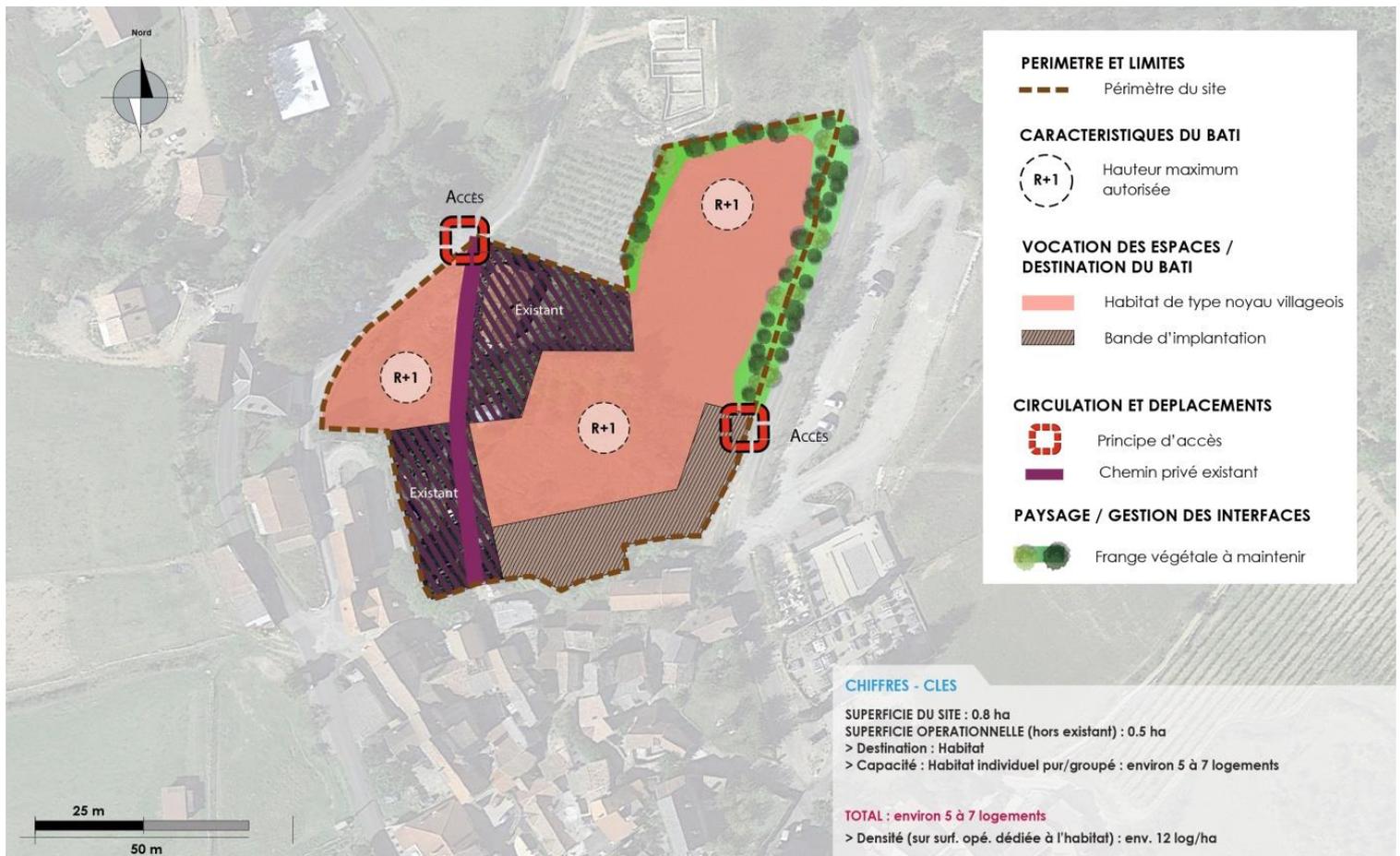
- Zone 1AUha du PLUi
- Zonage du PLU

La zone 1AUha de la commune de Mostuéjols intéresse un secteur en accroche du noyau villageois du secteur Liaucous. Cette zone présente un véritable enjeu de conserver une morphologie dense de bâti compte-tenu de la proximité immédiate avec le village. Une orientation d'aménagement et de programmation vise à répondre à cet enjeu.

Evolution du zonage

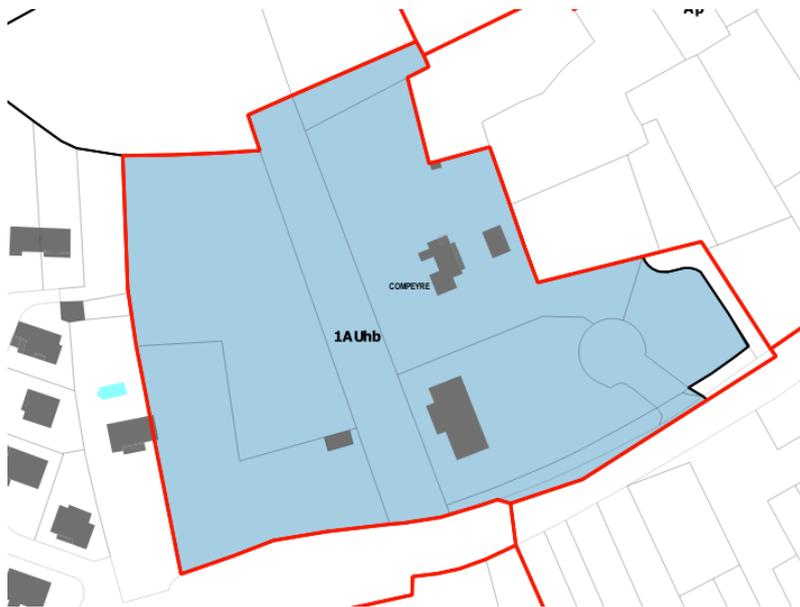
AU PLU en vigueur, cette zone était classée en zone Ua et Ub. Le site n'étant pas urbanisé à ce jour, l'intercommunalité a fait le choix de reclasser ce secteur en zone 1AUha et de réaliser une OAP. En effet, l'objectif est que les nouvelles constructions respectent l'ambiance villageoise du site en recréant un noyau villageois reprenant les mêmes codes architecturaux que l'existant.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Liaucous





Zone 1AUhb du projet de PLUi – Le Mas – Commune de Compeyre



- Zone 1AUhb du PLUi
- Zonage du PLU

La zone 1AUhb de la commune de Compeyre intéresse un secteur en continuité de l'urbanisation existante, secteur Le Mas. Cette zone permettra le développement résidentiel de la commune.

Evolution du zonage

Pas d'évolution de zonage : au PLU en vigueur cette zone était classée en zone AU dans les mêmes limites que la zone 1AUhb du PLUi.

Le site a été en partie urbanisé (partie est). La partie non urbanisée à ce jour fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes de :

- Mixité sociale et des formes urbaines
- Cheminements doux
- Accès
- Franges paysagères.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Le Mas





Les caractéristiques de la zone 1AUh

Article 1AUh 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et de commerce de gros, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Le règlement s'attache également à restreindre l'occupation des sols de la ville aux activités de carrières et aux occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 1AUh 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Un paragraphe rappelle que l'urbanisation de chaque secteur doit être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante et réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article 1AUh 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, la zone 1AUh est concernée par trois secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

N° du secteur de mixité sociale	Localisation	Programme de logements
SMS 7	Millau-1AUh <i>Gandalous</i>	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 8	Creissel-1AUh <i>Buech Sud</i>	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 9	Compeyre-1AUh <i>Le Mas</i>	Un minimum de 20% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés

La 1AUh du site des Aumières à Millau est également concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme permettant de produire un minimum de 45 logements locatifs sociaux.



N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Programmation de logements
ERMS 6	Millau-1AUh <i>Les Aumières</i>	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés et de logements en accession sociale	9 782m ²	avec un minimum de 45 logements locatifs sociaux

Article 1AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée en secteur 1AUha à 50% et en secteur 1AUhb à 40% du terrain d'assiette est déterminée dans l'objectif d'assurer un équilibre entre plein (bâti) et vide (espaces libres, espaces verts). Elle vise surtout à inciter à utiliser de façon maximale les règles d'urbanisme (prospects, hauteur) pour conserver des droits à construire important.

La limitation de l'emprise au sol fait également écho avec les articles 9 (réalisation de surfaces de rétention des eaux pluviales à la parcelle) et 6 (maintien d'espaces verts) du règlement.

Le jeu entre ces règles permet d'allier les termes densité constructive avec maintien des espaces verts, aérés.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faitage en secteur 1AUha et 9 m au faitage en secteur 1AUhb. Cette différence de hauteurs autorisées s'explique par le fait que le secteur 1AUha sera plus dense que le secteur 1AUhb qui privilégiera l'habitat individuel. Les zones 1AUh faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur des constructions devra être compatible avec les principes définis par ces OAP.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, les règles de recul des constructions par rapport aux voies varient. Elles sont soit à l'alignement, soit au minimum à 3 mètres des voies ou emprises publiques.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone 1AUh privilégie une diversité des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, pour une diversification des morphologies urbaines.

L'implantation en ordre continu, pour permettre l'implantation des constructions de type habitat individuel groupé, garantissant un caractère urbain tout en préservant des espaces libres privés (jardin, jardinet) en fond de parcelles.

L'implantation en ordre semi-continu permet une seule mitoyenneté. Cette règle vise à optimiser le foncier disponible.

L'implantation en ordre discontinu isole les constructions les unes des autres. Cette règle d'implantation a été admise dans ce secteur où les hauteurs admises doivent permettre d'envisager une marge entre les constructions non mitoyennes.

La distance minimale fixée entre deux constructions voisines non mitoyennes est suffisante pour maintenir des espaces de respiration entre les constructions et favoriser l'ensoleillement des façades.



Article 1AUh 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Article 1AUh 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 30% (1AUha) et 40% (1AUhb) d'espaces verts sur le terrain d'assiette du projet. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux.

Article 1AUh 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Le stationnement des deux-roues est également réglementé.

Article 1AUh 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article 1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones à urbaniser étant à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, les constructions le requérant doivent être raccordées à ces réseaux.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.



LA ZONE 1AUM : ZONE A URBANISER A VOCATION MIXTE

La zone 1AUm intéresse une zone à dominante mixte (habitat et équipements) insuffisamment équipée et autour de laquelle les équipements sont situés à proximité immédiate, permettant d'envisager une urbanisation rapide du site.

La zone 1AUm concerne deux secteurs de la Communauté de communes :

- Secteur de la Treille à Aguessac
- Secteur de l'EHPAD à Rivière-sur-Tarn.

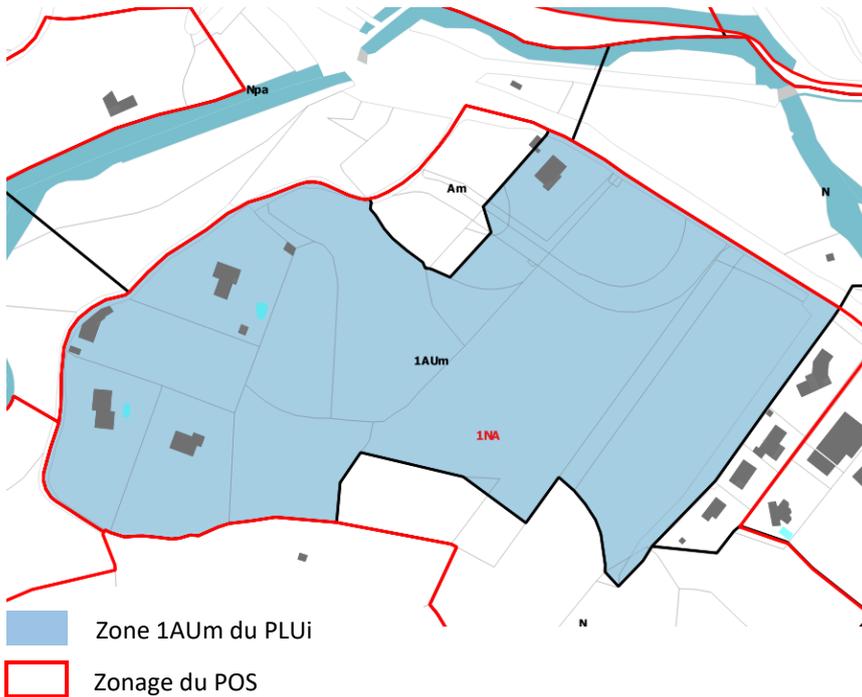
Ces deux zones 1AUm font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation régissant la future composition urbaine du secteur d'extension à l'urbanisation. Les orientations d'aménagement définissent :

- La morphologie bâtie et le type d'habitat,
- Les accès
- L'intégration paysagère.

Elles sont en adéquation avec le règlement de la zone et devront être respectées dans le cadre des futures opérations d'aménagement.



Zone 1AUm du projet de PLUi – La Treille – Commune d’Aguessac



Située sur la commune d’Aguessac, en limite d’urbanisation au nord de la commune, la zone 1AUm concerne un secteur de développement futur dit « La Treille ».

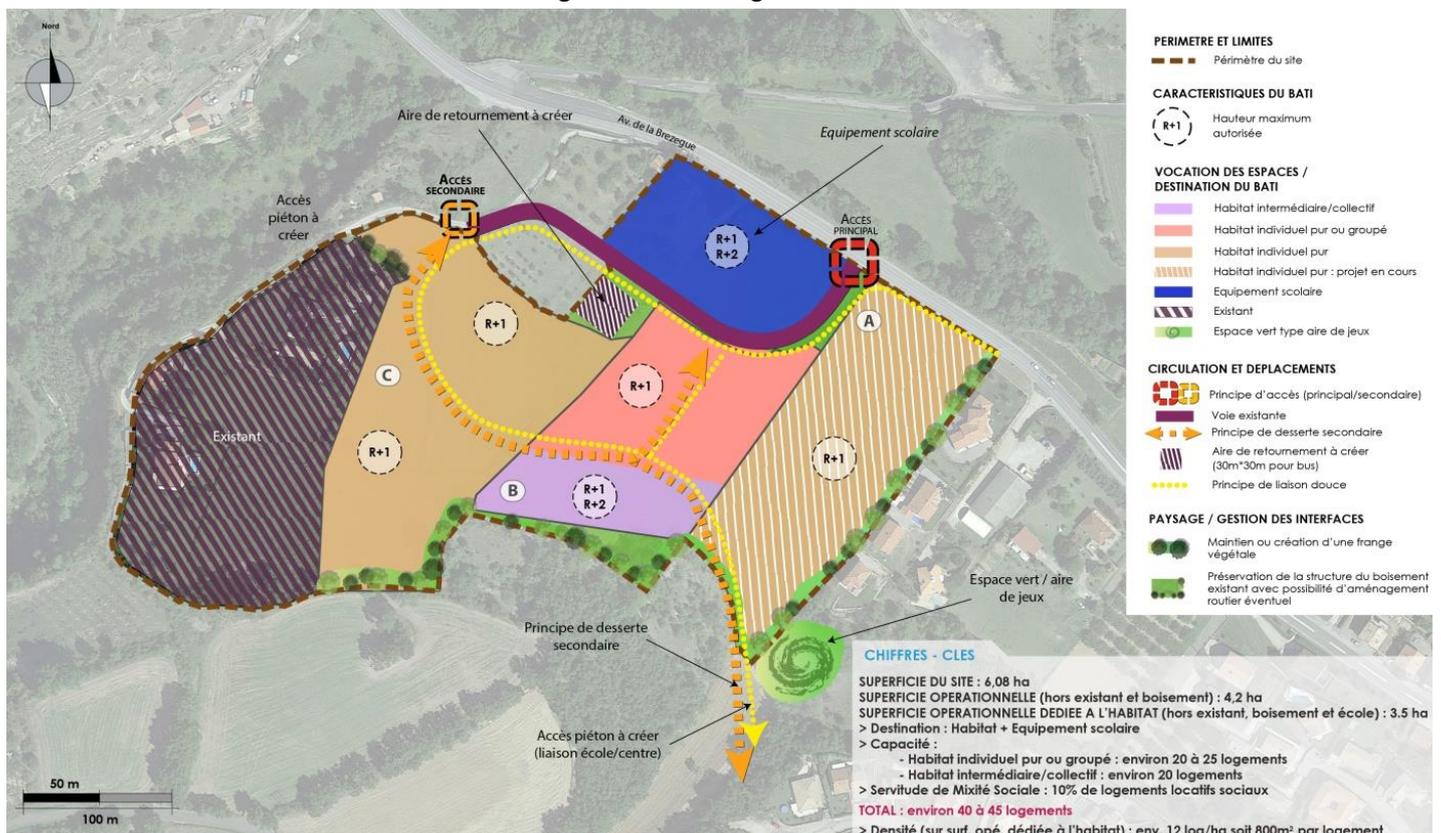
Evolution du zonage

Au POS anciennement en vigueur, ce secteur faisait partie d’une vaste zone 1NA. Ainsi cette zone 1NA a été redéfinie au PLUi :

- Reclassement en zone UDb des parcelles bâties en continuité de l’urbanisation existant (à l’est du site).
- Maintien en zone à urbaniser d’un site correspondant aux besoins de développement de l’intercommunalité.
- Reclassement en zone N des boisements de la partie sud de l’ancienne zone 1NA du POS dans une perspective de limitation de la consommation d’espace.
- Reclassement en zone Am de la partie Nord de l’ancienne zone 1NA du POS dans une volonté de préservation des vergers existants.

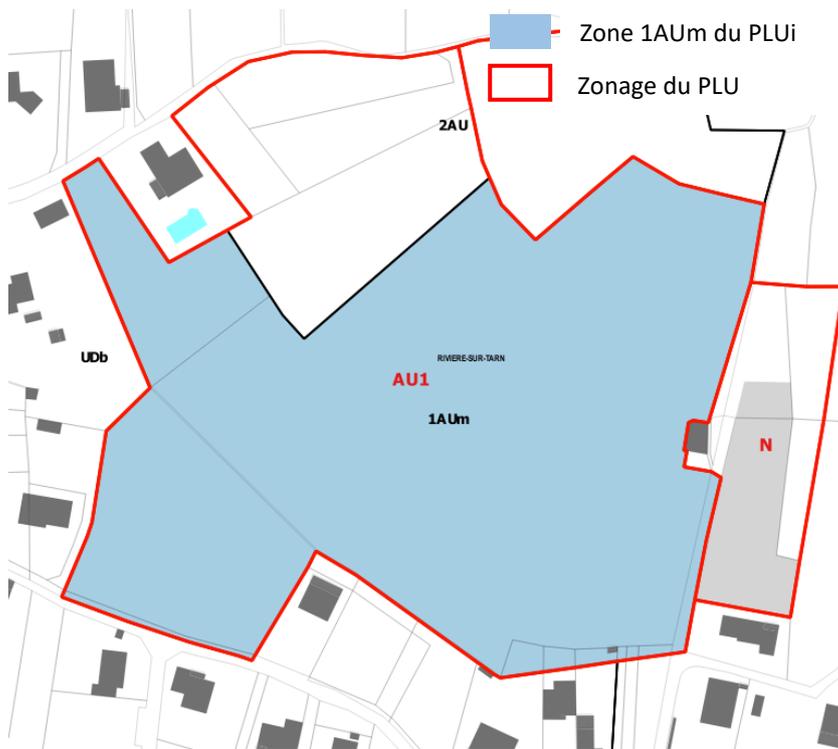
L’orientation d’aménagement et de programmation permet de préciser le développement futur du site qui sera composé d’une offre de logements mixte et d’un équipement scolaire.

Orientation d’Aménagement et de Programmation – La Treille





Zone 1AUm du projet de PLUi – EHPAD – Commune de Rivière-sur-Tarn



Située sur la commune de Rivière-sur-Tarn, au nord du centre ancien, la zone 1AUm concerne un secteur de développement futur à vocation mixte : réalisation d'équipements et développement résidentiel.

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur, ce secteur était classé en zone AU1. La zone à urbaniser a donc été maintenu au projet de PLUi et redéfini à la marge : classement du nord-ouest de l'ancienne zone AU1 en zone 2AU afin de permettre à la commune de phaser son développement.

L'urbanisation de ce site devra respecter l'orientation d'aménagement de programmation qui précise le développement futur du site : réalisation d'un EHPAD avec un espace vert de détente, d'une gendarmerie et d'une offre d'habitat individuel en accession à la propriété.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Chemin de Ribous





Les caractéristiques de la zone 1AUm

Article 1AUm 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et de commerce de gros, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Le règlement s'attache également à restreindre l'occupation des sols de la ville aux activités de carrières et aux occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 1AUm 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Un paragraphe rappelle que l'urbanisation de chaque secteur doit être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante et réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti vise également à rappeler que les travaux concernant des bâtiments, éléments bâtis ou encore éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées aux chapitres PE2 et PE3 du règlement.

Article 1AUm 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de développer la mixité sociale, la zone 1AUm est concernée par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur le secteur de La Treille à Aguessac :

N° du secteur de mixité sociale	Localisation	Programme de logements
SMS 10	Aguessac-1AUm <i>La Treille</i>	Un minimum de 10% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés

Article 1AUm 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une emprise au sol limitée à 50% du terrain d'assiette est déterminée dans l'objectif d'assurer un équilibre entre plein (bâti) et vide (espaces libres, espaces verts). Elle vise surtout à inciter à utiliser de façon maximale les règles d'urbanisme (prospects, hauteur) pour conserver des droits à construire important.

La limitation de l'emprise au sol fait également écho avec les articles 9 (réalisation de surfaces de rétention des eaux pluviales à la parcelle) et 6 (maintien d'espaces verts) du règlement.

Le jeu entre ces règles permet d'allier les termes densité constructive avec maintien des espaces verts, aérés.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Cette hauteur qui permet d'autoriser des bâtiments à R+3 maximum vise à faciliter l'intégration des équipements au sein de ces zones mixtes. Les zones



1AUm faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur des constructions devra être compatible avec les principes définis par ces OAP.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, les règles de recul des constructions par rapport aux voies varient. Elles sont soit à l'alignement, soit au minimum à 3 mètres des voies ou emprises publiques.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone 1AUm privilégie une diversité des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, pour une diversification des morphologies urbaines.

L'implantation en ordre continu, pour permettre l'implantation des constructions de type habitat individuel groupé, garantissant un caractère urbain tout en préservant des espaces libres privés (jardin, jardinet) en fond de parcelles.

L'implantation en ordre semi-continu permet une seule mitoyenneté. Cette règle vise à optimiser le foncier disponible.

L'implantation en ordre discontinu isole les constructions les unes des autres. Cette règle d'implantation a été admise dans ce secteur où les hauteurs admises doivent permettre d'envisager une marge entre les constructions non mitoyennes.

La distance minimale fixée entre deux constructions voisines non mitoyennes est suffisante pour maintenir des espaces de respiration entre les constructions et favoriser l'ensoleillement des façades.

Article 1AUm 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale de chaque site, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), le traitement des clôtures, ou encore les réseaux aériens.

Article 1AUm 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose un minimum de 30% d'espaces verts sur le terrain d'assiette du projet. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux.

Article 1AUm 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone.

Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Le stationnement des deux-roues est également réglementé.



Article 1AUm 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ou encore de ramassage des ordures ménagères.

Cet article exige qu'aucune voie nouvelle ne puisse être inférieure à 4m de large.

Article 1AUm 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones à urbaniser étant à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, les constructions le requérant doivent être raccordées à ces réseaux.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents îlots, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité, téléphone...) devra être réalisé en souterrain.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement à une desserte Très Haut Débit.

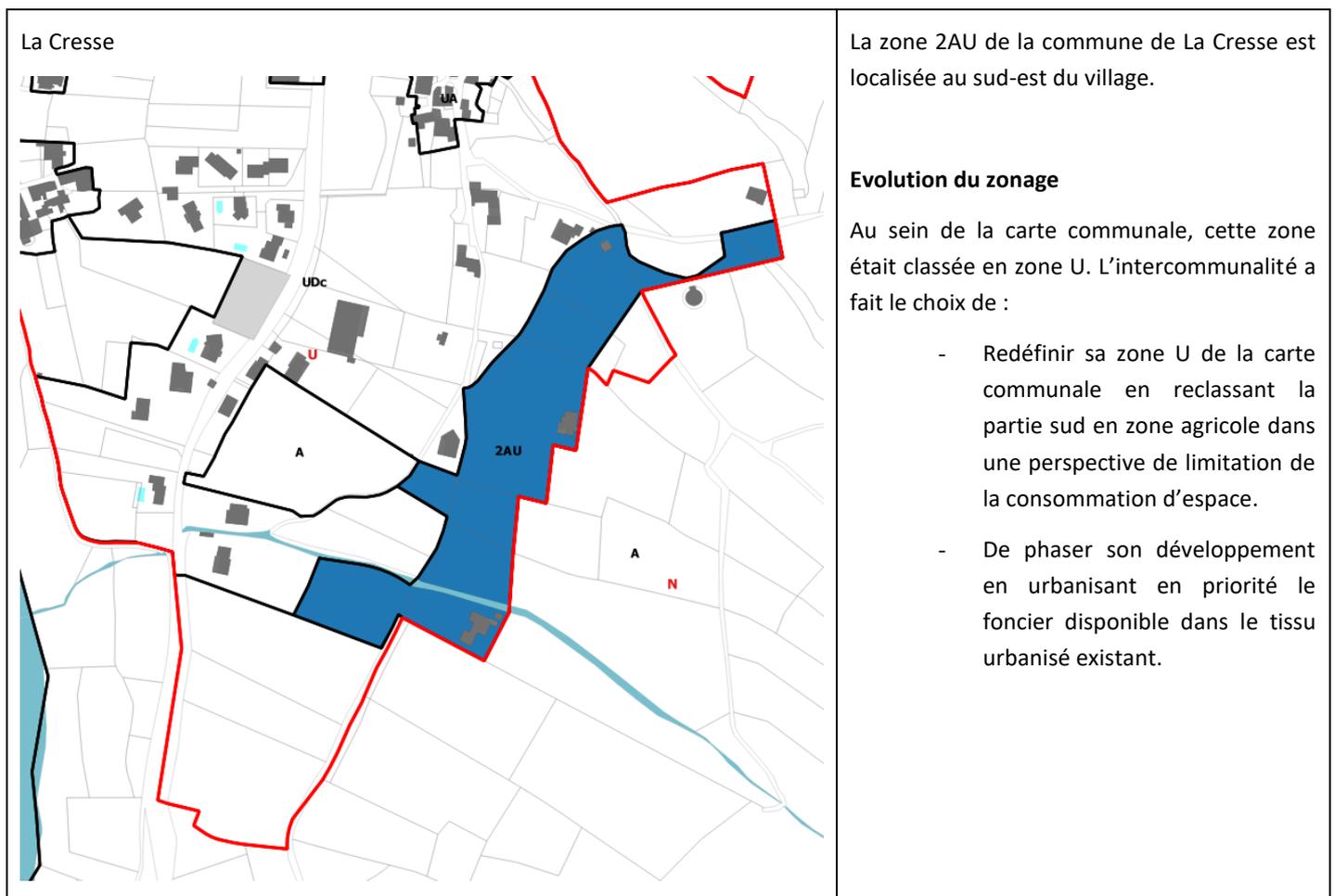


LA ZONE 2AU : ZONE A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME

Les zones 2AU intéressent les zones insuffisamment équipées, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision ultérieure de PLUi.

Compte tenu du caractère spécifique de ces zones (inconstructibilité avant révision ultérieure du PLUi), seuls les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes sont autorisés dans la zone.

Sept communes sont concernées par une zone 2AU : La Cresse, Millau, Mostuéjols, Paulhe, Rivière-sur-Tarn, Saint-Georges-de-Luzençon et Veyreau.





Millau - Zone 2AU Gandalous



La commune de Millau possède deux zones 2AU au PLUi :

- Secteur des Gandalous, localisé en continuité de la zone 1AUha des Gandalous a été reclassé en zone 2AU car la capacité des réseaux et notamment de la voirie est insuffisante à ce jour pour envisager un développement. Ainsi, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque le chemin de Gandalou sera élargi.
- Secteur de Naulas, à l'est de la commune a été reclassée en zone 2AU car la capacité des réseaux et notamment de la voirie est insuffisante à ce jour pour envisager un développement. Il s'agit d'un des derniers potentiels d'urbanisation sur les coteaux de Millau où la commune envisage le développement d'un quartier de densité moyenne (25 logements / ha). Ce futur quartier se compose de parcelles non bâties ainsi que d'anciens bâtiments d'activités aujourd'hui non occupés pouvant l'objet d'une démolition.

Evolution du zonage

Secteur Gandalous : la zone 2AU du PLUi était classée en zone Uc1 au PLU en vigueur.

Secteur Naulas : la zone 2AU du PLUi était classée au PLU en vigueur en zone :

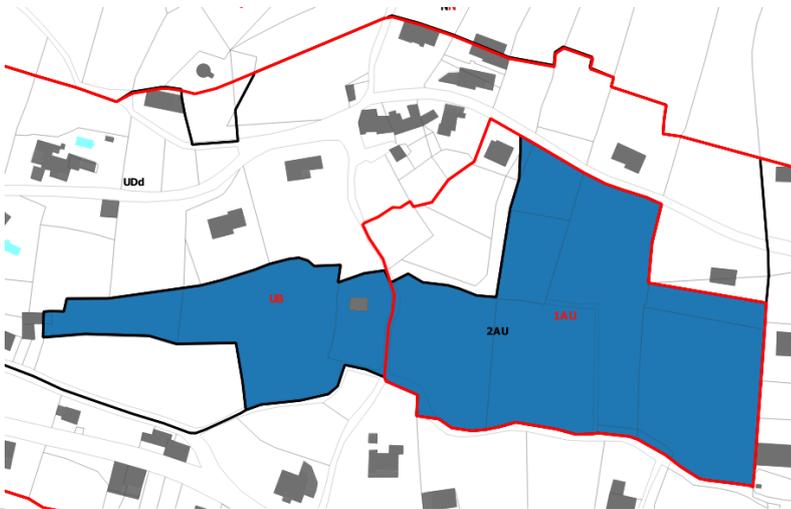
- AU : partie ouest du site
- Uc : partie est du site présentant quelques bâtis d'activités.

Millau – Zone 2AU de Naulas





Mostuéjols – Zone 2AU



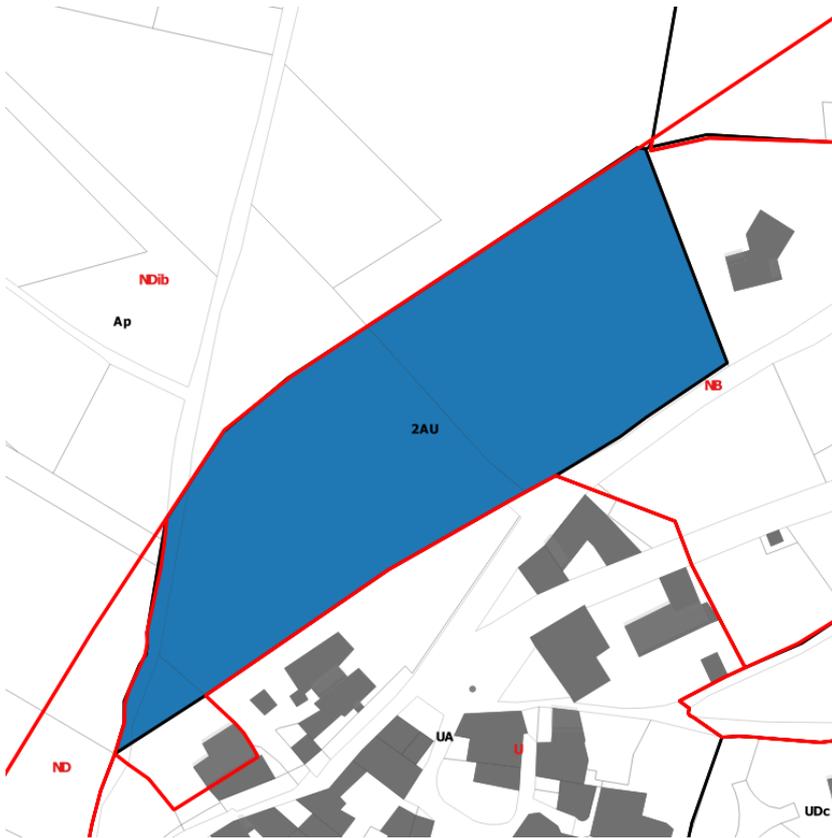
La zone 2AU de la commune de Mostuéjols se localise au sein du secteur St Pal / La Muse.

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur, la zone 2AU du PLUi était classée en zone 1AU et UB.

L'intercommunalité a fait le choix de reclasser ce secteur en zone 2AU afin de phaser son développement pour les prochaines années.

Paulhe – Zone 2AU



La zone 2AU du PLUi intéresse également la commune de Paulhe. Cette zone 2AU se localise en continuité du centre ancien.

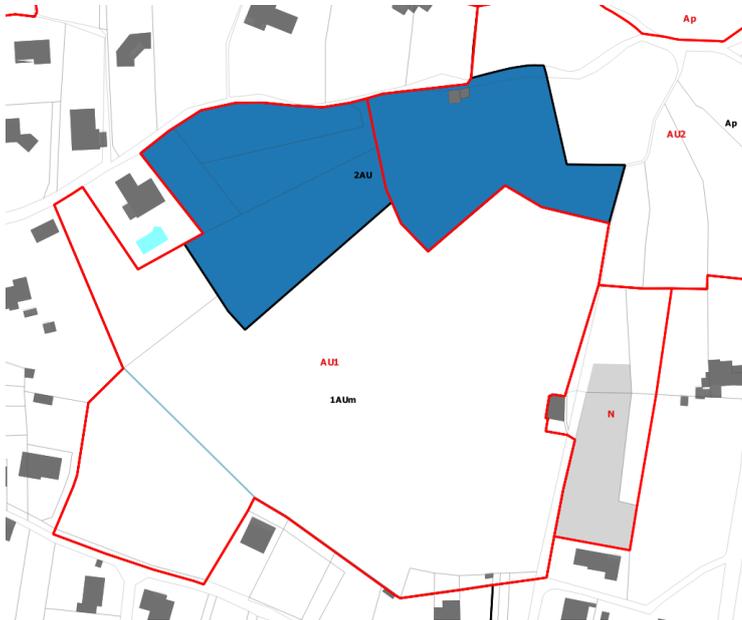
Evolution du zonage

Au POS anciennement en vigueur, la zone 2AU du PLUi était classée en zone NB.

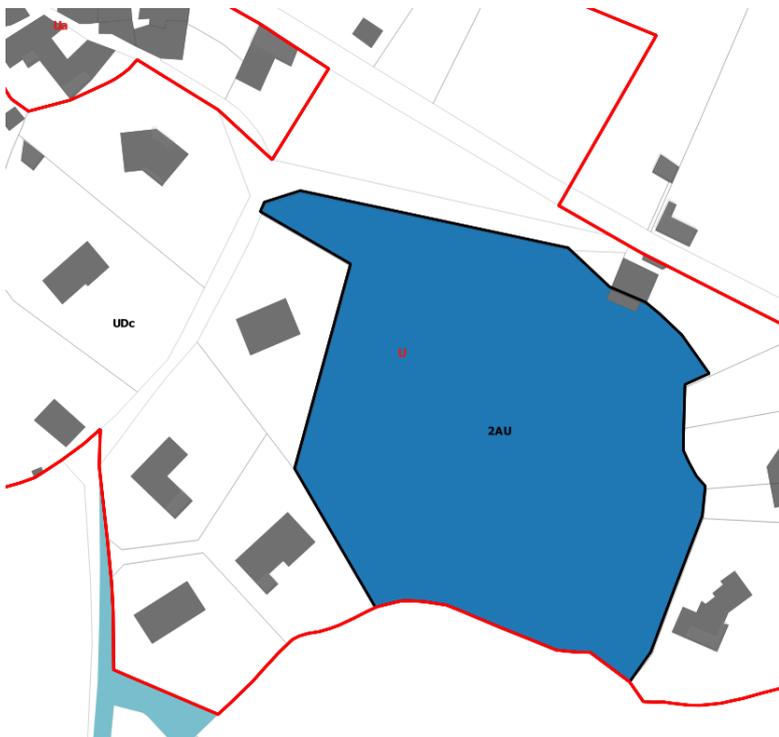
L'intercommunalité a fait le choix de classer ce secteur en continuité du village en zone 2AU afin de phaser son développement et d'urbaniser en priorité les zones encore disponibles dans le tissu urbanisé existant.



Rivière-sur-Tarn – Zone 2AU



Rivière-sur-Tarn – Zone 2AU – Le Bourg



La commune de Rivière-sur-Tarn dispose de deux zones 2AU sur son territoire :

- En continuité de la zone 1AUm à vocation mixte.
- Au sein du hameau Le Bourg, au nord de la commune.

Evolution de zonageZone 2AU en continuité de la zone 1AUm

Au PLU en vigueur la zone 2AU du PLUi était classée en zone :

- AU1 sur la partie ouest : reclassement en zone 2AU au PLUi afin de phaser le développement de la commune.
- AU2 sur la partie Est : redéfinition de la zone AU2 du PLU en vigueur en classant une partie en zone 2AU et une autre partie en zone Ap dans une perspective de limitation de la consommation des espaces.

Zone 2AU Le Bourg

Au PLU en vigueur, la zone 2AU du PLUi était classée en zone U. Afin de phaser son développement, l'intercommunalité a fait le choix de classer ce site non bâti en zone 2AU.



Saint-Georges-de-Luzençon – Zone 2AU

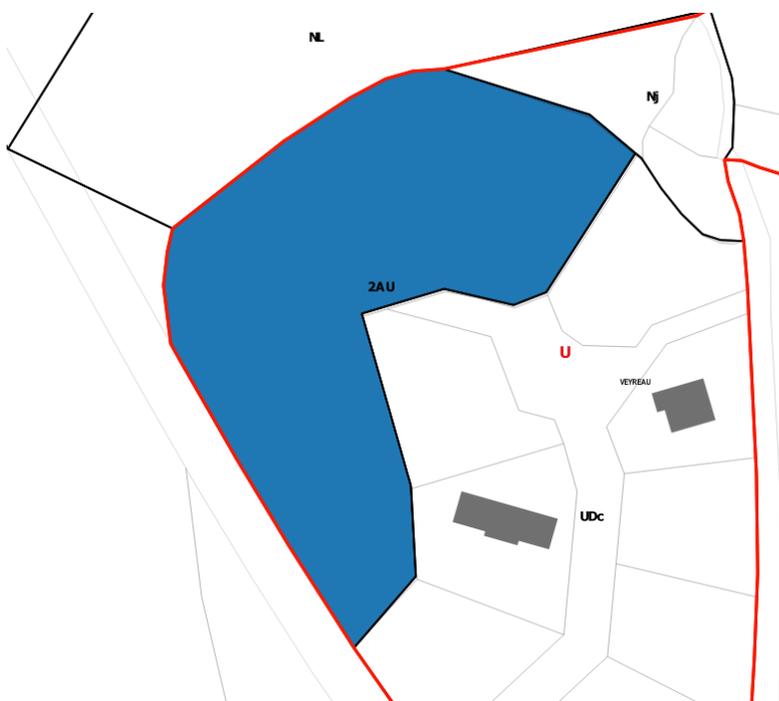


La commune de Saint-Georges-de-Luzençon dispose d'une zone 2AU au PLUi. Cette zone 2AU est localisée au sud de la commune, en continuité avec le lotissement les terrasses des Aires réalisé récemment.

Evolution du zonage

Au PLU en vigueur, la zone 2AU du PLUi était classée en zone AU2. Le PLUi maintient donc une zone à urbaniser dite fermée (2AU) tout en redéfinissant ses limites : reclassement en zone N de la partie nord de l'ancienne zone AU2 du PLU en vigueur dans une volonté de limitation de la consommation d'espaces.

Veyreau – Zone 2AU



La zone 2AU du PLUi concerne également la commune de Veyreau. Cette zone 2AU est localisée au sud du village, à proximité d'un lotissement récemment urbanisé.

Evolution du zonage

Au sein de la carte communale, la zone 2AU du PLUi était classée en zone U. Afin de phaser le développement de la commune, les élus ont fait le choix de classer ce secteur de la commune en zone 2AU.



4.6 Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

Pour la réalisation d'aménagements et de travaux sur des « zones A », seulement certains d'entre eux sont autorisés, ceci, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les zones A (zones agricoles) du PLUi

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire intercommunal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique et biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur pérennisation sur le long terme.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Am correspondant aux secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchages, vignes...)
- Ap correspondant aux zones agricoles à protéger pour leur valeur paysagère.

La zone A comprend également plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) :

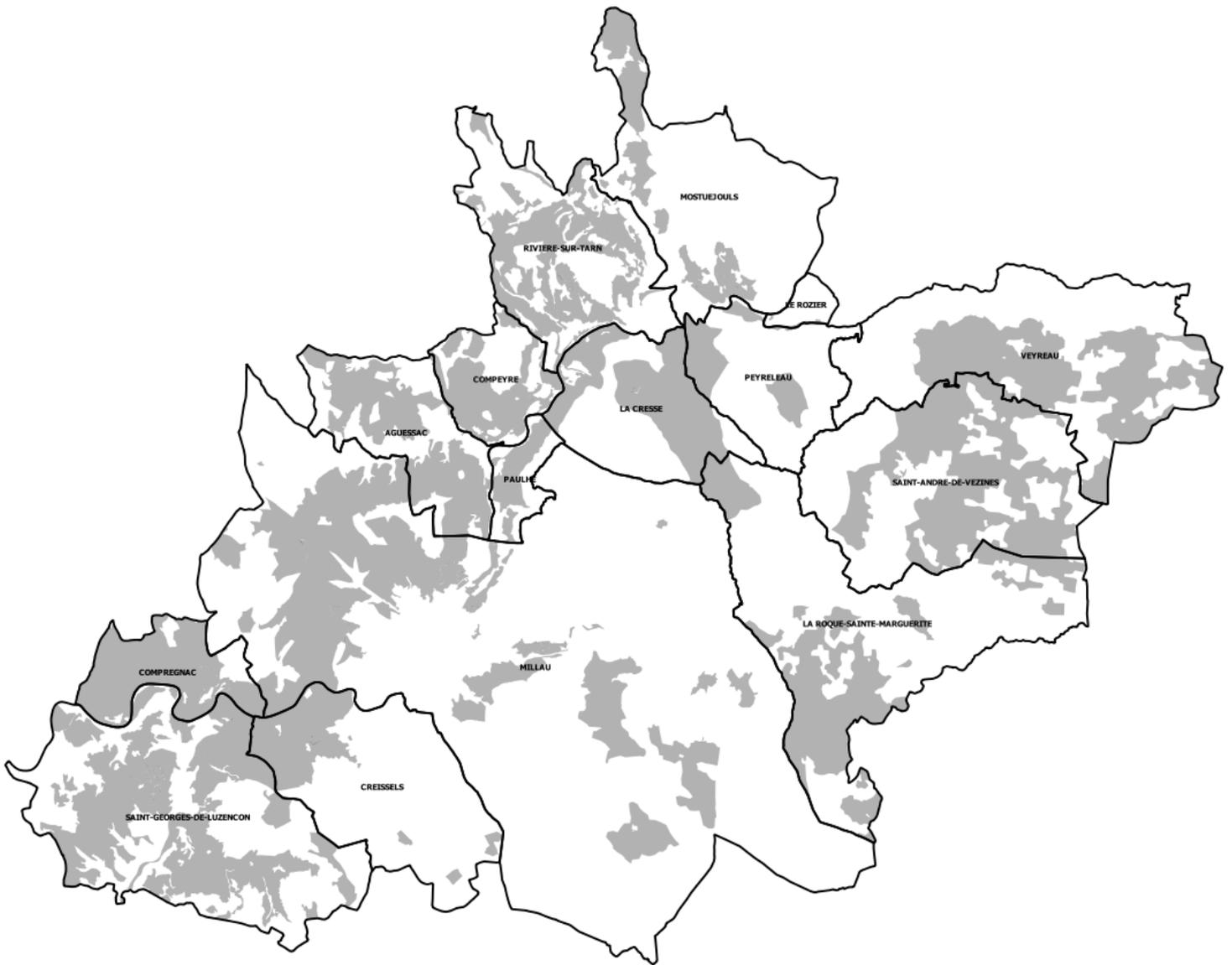
- AC1 relatif au projet de développement du centre équestre du Sonnac sur la commune de La Cresse.
- AC2 relatif au projet de développement du centre équestre des écuries du soleil sur la commune de Millau.

Le total des zones A (zone A + secteurs) du PLUi représente 17 660.9 ha soit environ 34.1% du territoire intercommunal.

A	15353,1	29,7%
Ac1	4,3	0,0%
Ac2	1,1	0,0%
Am	253,9	0,5%
Ap	2048,6	4,0%
TOTAL ZONES AGRICOLES	17660,9	34,1%



Zones Agricoles indifférenciées du PLUi de la CCMGC (A + secteurs)





Bilan global des surfaces des zones A par commune

Zones du PLUi	TOTAL	AGUESSAC	COMPEYRE	COMPREGNAC	CREISSELS	LA CRESSE	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	LE ROZIER	MILLAU	MOSTUEJOULS	PAULHE	PEYRELEAU	RIVIERE-SUR-TARN	SAINTE-ANDRE-DE-VEZINES	SAINTE-GEORGES-DE-LUZENCON	VEYREAU
A	15353,1	1003,7	570,6	830,4	56,9	968,9	1536,4	6,2	2709,3	537,9	214,7	317,3	1048,5	1920,9	1991,1	1640,4
Ac1	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ac2	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Am	253,9	0,4	17,2	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	152,4	0,0	0,0	36,6	4,2	0,0	40,9	0,0
Ap	2048,6	4,0	17,6	144,9	579,9	0,0	62,0	0,0	671,7	72,1	5,1	4,7	107,1	2,3	377,2	0,0
TOTAL	17660,9	1008,1	605,4	977,4	636,8	973,1	1598,4	6,2	3534,4	610,0	219,8	358,7	1159,8	1923,1	2409,2	1640,4

**Zone A : Explication et justification de la délimitation**

Au vu du caractère rural du territoire de la Communauté de communes Millau Grands Causses, les espaces agricoles tiennent une place majeure dans le zonage du PLUi. En effet, le choix des zones classées en « Agricoles » s'est attaché à inclure l'ensemble des zones agricoles identifiées comme à caractère agricole (milieux ouverts, espaces cultivés, ...).

L'emprise de la sous-zone Am, secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchages, vignes...), correspond à **l'emprise de la Zone Agricole Protégées envisagée sur le territoire (ZAP en cours de création)**.

L'emprise de la sous-zone Ap, zones agricoles à protéger pour leur valeur paysagère, correspond :

- à l'emprise des socles paysagers des villages promontoires identifiés dans l'état initial de l'environnement (Saint-Georges de Luzençon, Comprégnac, Compeyre, Mostuéjols, Peyreleau, Saint-Véran...). Ils constituent des espaces ouverts en interface entre un point de vue et chacun des villages. Afin de préserver les transparences visuelles vers les silhouettes villageoises, le règlement de la zone agricole doit y être plus stricte qu'en zone agricole classique (A), d'où la définition d'un sous-zonage Ap.

- à l'emprise de l'écran paysager du viaduc de Millau, périmètre identifié dans l'état initial de l'environnement. Les espaces ouverts doivent être préservés au mieux afin de conserver la **lisibilité visuelle du viaduc**. C'est pourquoi le règlement de la zone agricole doit y être plus stricte qu'en zone agricole classique (A), d'où la définition d'un sous-zonage Ap.

- à l'emprise des zones Ap de certains PLU en vigueur, qui avaient vocation à préserver la qualité paysagère des sites concernés.



Les reclassements en zones agricoles par rapport aux documents d'urbanisme précédents (Carte Communale, POS et PLU) / hors Le Rozier et Peyreleau en RNU

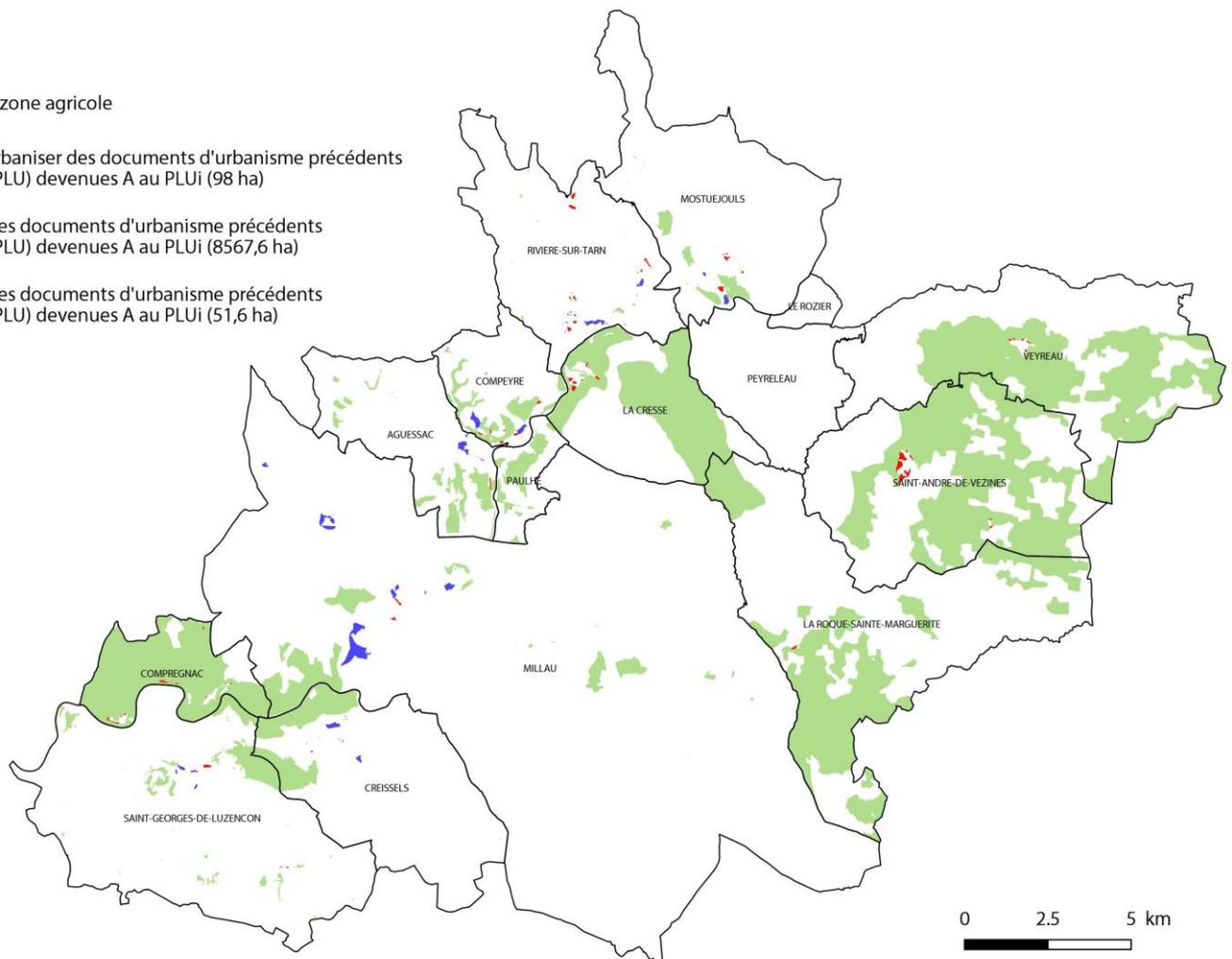
L'élaboration du PLUi a permis de redéfinir les limites des zones agricoles par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi :

- 98 hectares d'anciennes zones à urbaniser des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone agricole au PLUi ;
- 51.6 hectares d'anciennes zones urbaines des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone agricole au PLUi ;
- 8 567.6 hectares d'anciennes zones naturelles des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone agricole au PLUi. Il s'agit principalement des anciennes zones N des cartes communales. En fonction de l'occupation du sol, ces zones N ont été retravaillées.

Légende

Reclassement en zone agricole

-  Zones à urbaniser des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues A au PLUi (98 ha)
-  Zones N des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues A au PLUi (8567,6 ha)
-  Zones U des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues A au PLUi (51,6 ha)





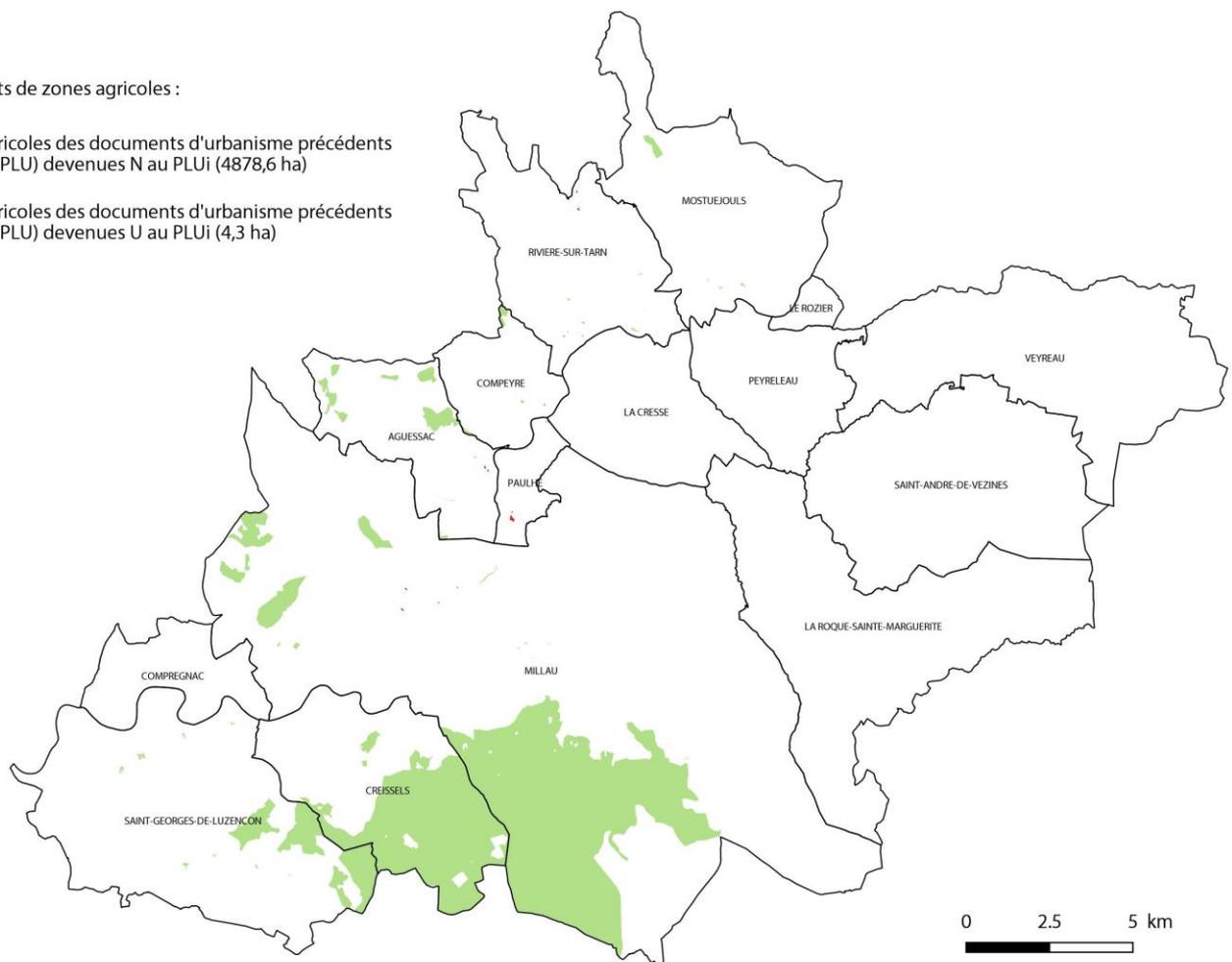
Les déclassements de zones agricoles par rapport aux documents d'urbanisme précédents (Carte Communale, POS et PLU) / hors Le Rozier et Peyreleau en RNU

A l'inverse, certaines zones agricoles ont fait l'objet de déclassement, notamment au profit de la zone naturelle (- 4 878.6 ha). Ces déclassements s'expliquent par les réajustements de zonage en fonction de l'occupation réelle des sols.

Légende

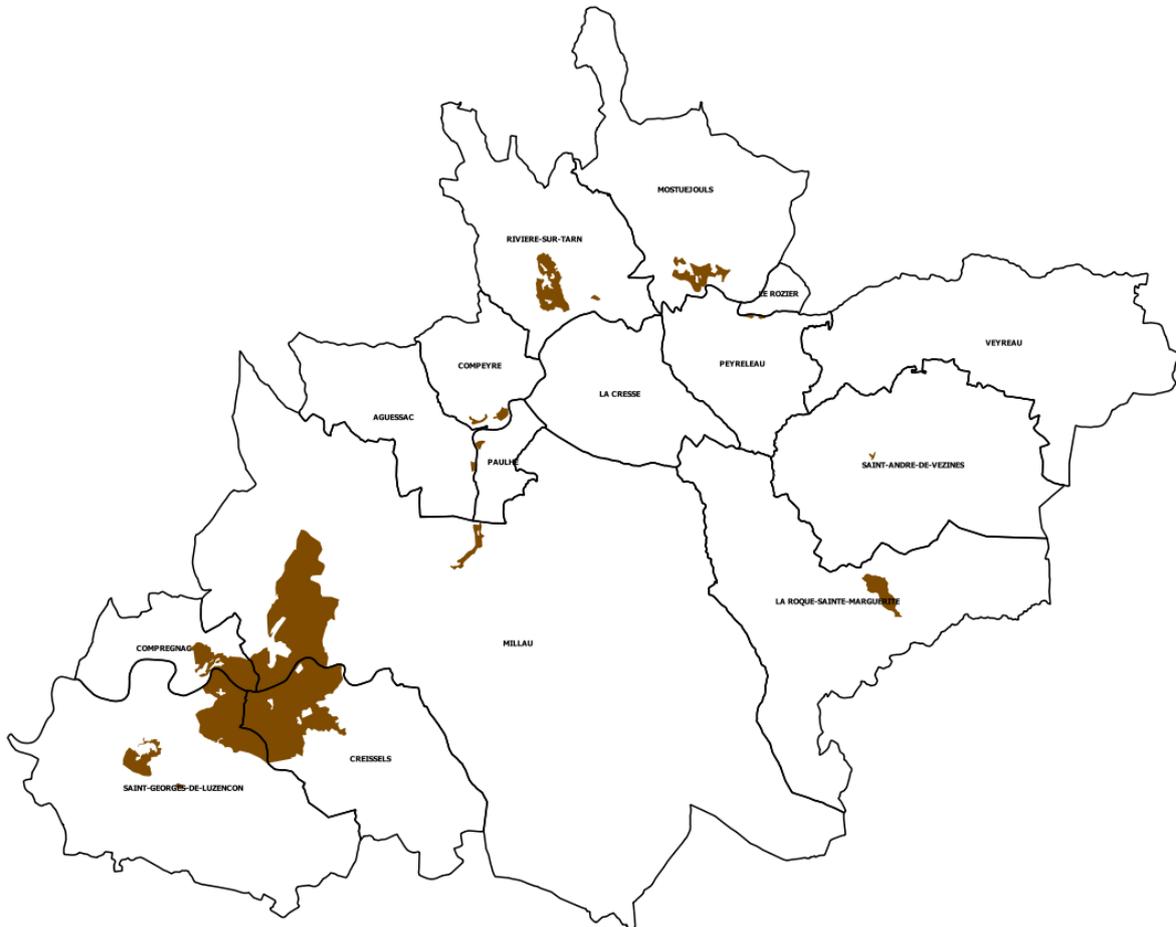
Les déclassements de zones agricoles :

-  Zones agricoles des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues N au PLUi (4878,6 ha)
-  Zones agricoles des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues U au PLUi (4,3 ha)





Zoom sur le secteur Ap :

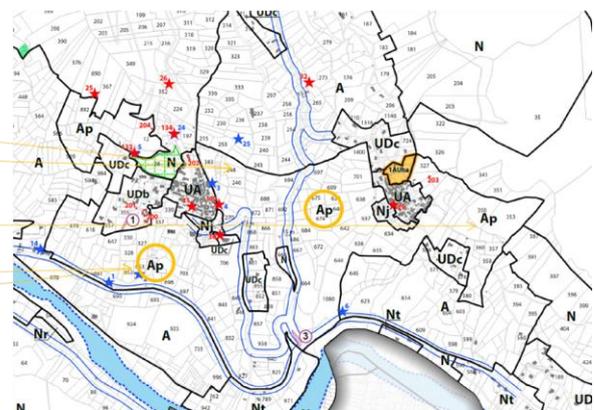


Concernant spécifiquement les socles paysagers, ceux-ci correspondent aux emprises identifiées dans l'état initial de l'environnement. Exemple :

Socles paysagers identifiés au diagnostic

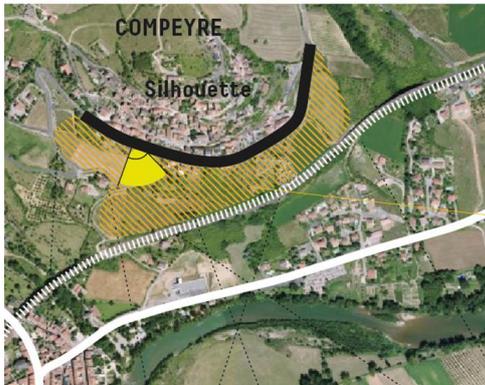


Traduction réglementaire au zonage PLUi

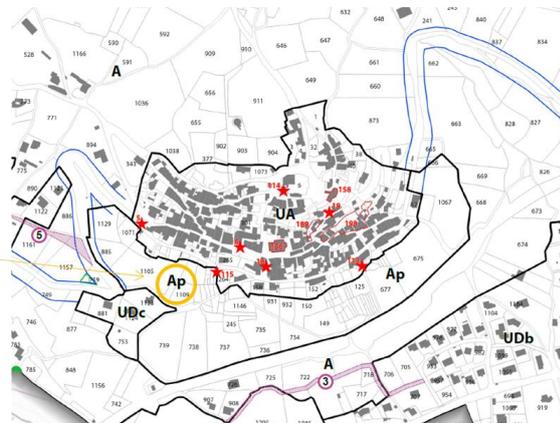




Socles paysagers identifiés au diagnostic



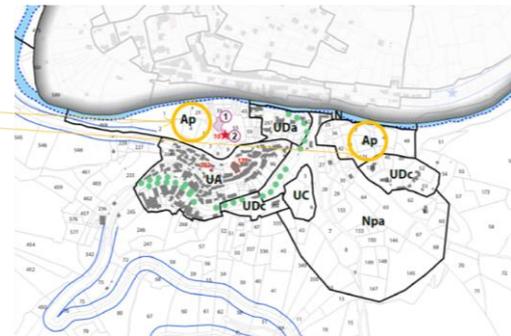
Traduction règlementaire au zonage PLUi



Socles paysagers identifiés au diagnostic



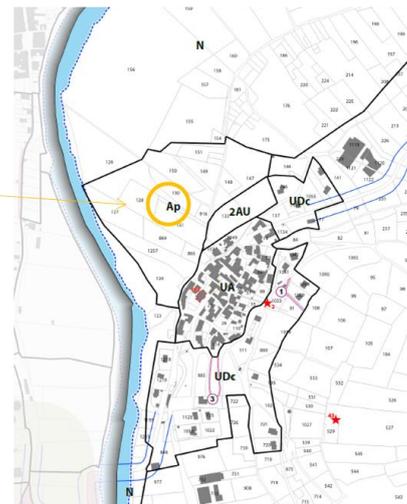
Traduction règlementaire au zonage PLUi



Socles paysagers identifiés au diagnostic



Traduction règlementaire au zonage PLUi



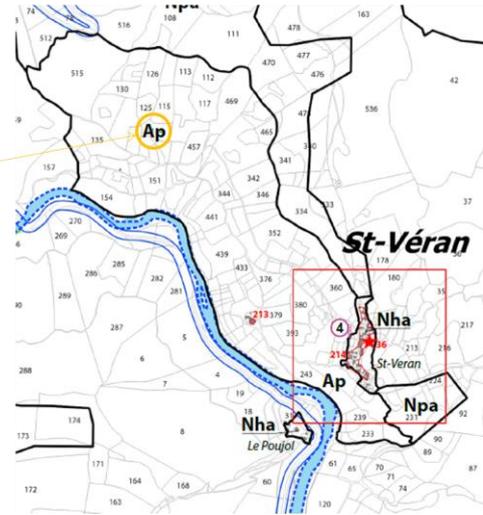


Socles paysagers identifiés au diagnostic

SAINT VERAN (LA ROQUE SAINTE MARGUERITE)



Traduction réglementaire au zonage PLUi

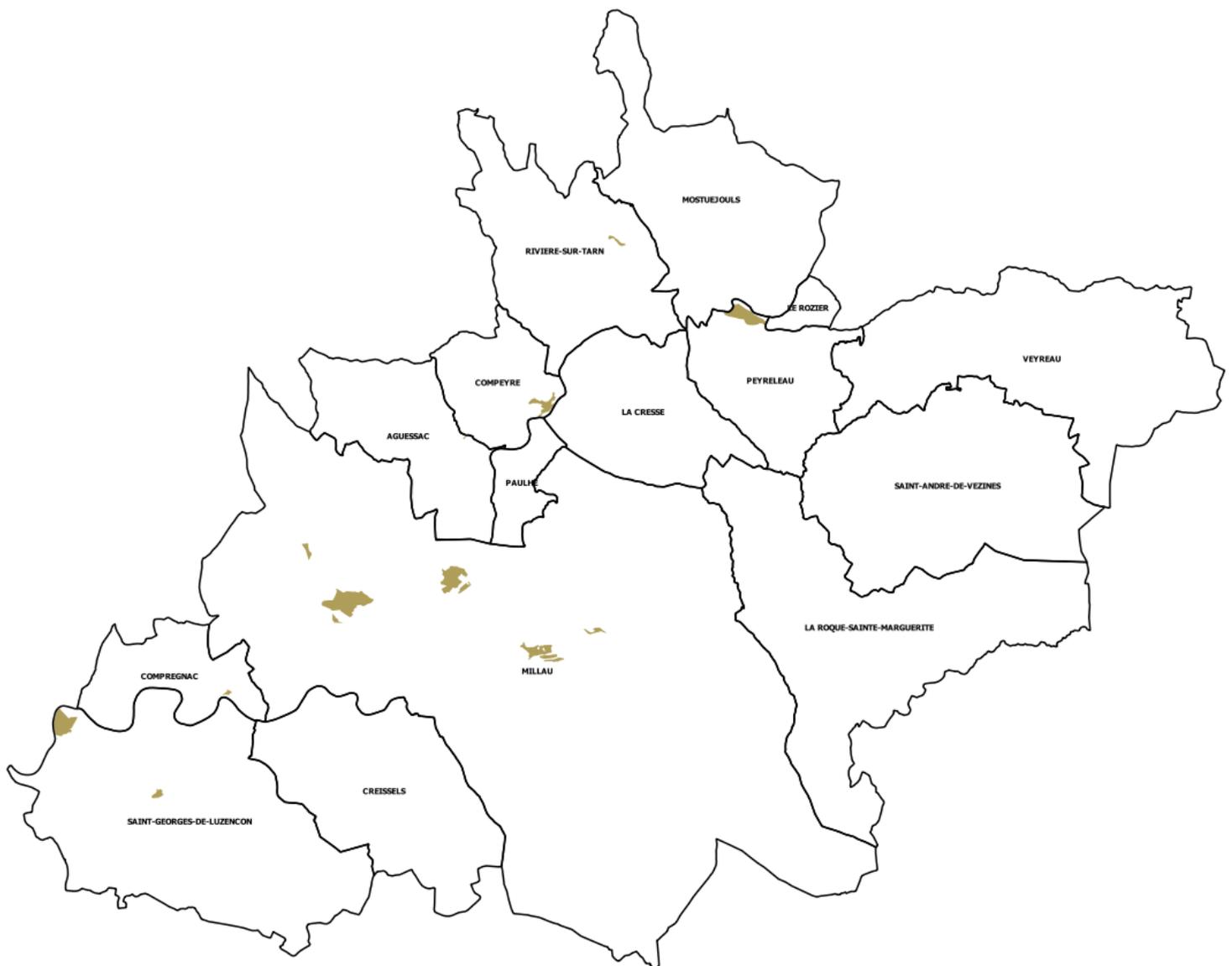




Zoom sur le secteur Am

Le zonage Am correspond aux secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchages, vignes...) qui a été défini sur la base du périmètre ZAP et des zones de cultures connues.

Certaines de ces zones font l'objet d'un zonage Ap : secteurs de culture spécifique à forte valeur paysagère où le règlement Am n'est pas suffisant pour protéger la qualité paysagère du secteur concerné.



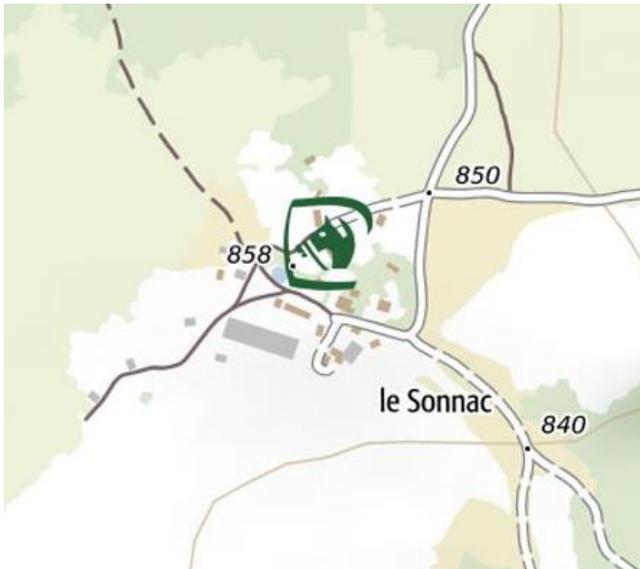


Zoom sur le STECAL AC1 – Centre équestre du Sonnac – Commune de La Cresse

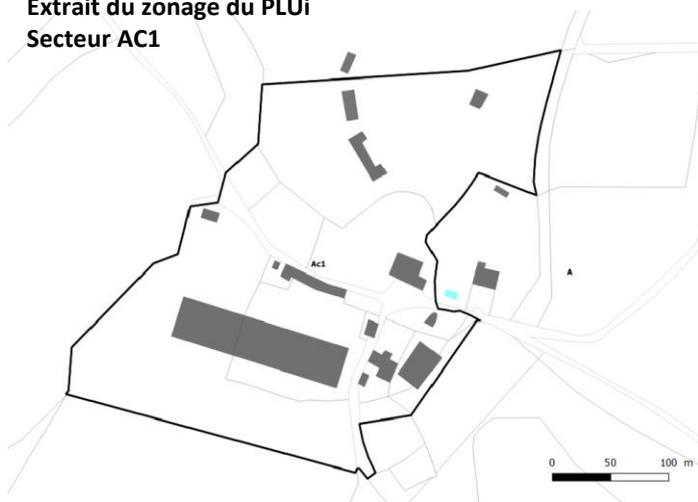
La zone A comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) AC1 relatif au projet de développement du centre équestre du Sonnac sur la commune de La Cresse.

Localisation et caractéristiques du site

Le site correspond au centre équestre existant lieu-dit Le Sonnac, à l'est de la commune de La Cresse.



Extrait du zonage du PLUi Secteur AC1



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur AC1 de ladite activité équestre, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser l'activité économique existante.

Le STECAL AC1 représente une surface de 4.3 hectares anciennement classée en zone N par la carte communale. Les limites du STECAL correspondent aux limites du centre équestre existant. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.

Principales dispositions réglementaires

Art. A2	Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'elles soient liées à une activité de centre équestre et que la surface de plancher créée soit inférieure à 2000m ² et que l'emprise au sol totale créée soit inférieure à 3000m ² (la date d'approbation du PLU faisant référence).
Art. A4	La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur absolue.

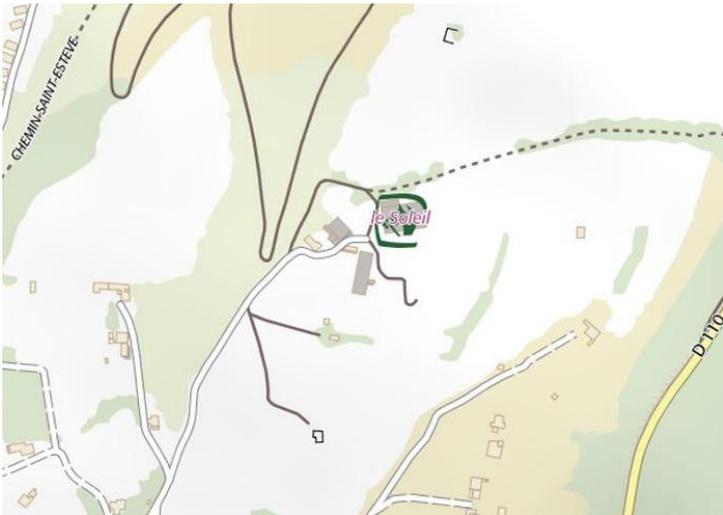


Zoom sur le STECAL AC2 – Centre équestre des écuries du soleil – Commune de Millau

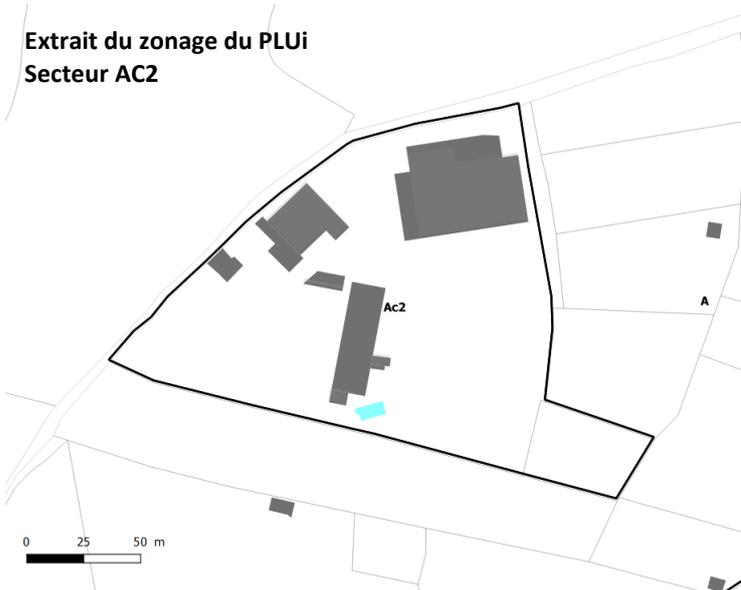
La zone A comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) AC2 relatif au projet de développement du centre équestre des écuries du soleil sur la commune de Millau.

Localisation et caractéristiques du site

Le site correspond au centre équestre existant à l'est de la commune de Millau.



Extrait du zonage du PLUi Secteur AC2



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur AC2 de ladite activité équestre, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser l'activité économique existante.

Le STECAL AC2 représente une surface de 1.1 hectare anciennement classée en zone A au PLU en vigueur de la commune de Millau. Les limites du STECAL correspondent aux limites du centre équestre existant. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.

Principales dispositions règlementaires

Art. A2	Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'elles soient liées à une activité de centre équestre et que la surface de plancher créée soit inférieure à 2000m ² et que l'emprise au sol totale créée soit inférieure à 3000m ² (la date d'approbation du PLU faisant référence).
Art. A4	La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur absolue.



Les caractéristiques du règlement de la zone Agricole

Le règlement de la zone agricole vise à affirmer la vocation agricole de ces espaces. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Ainsi, sont autorisés en zone A (hors secteurs Am et Ap), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, notamment :

1. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
3. Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de **200 m²** (extensions comprises) et à condition de s'implanter à **moins de 100 mètres** des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants ;
4. Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les piscines) :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **40 m²** et de **20 m² par annexe** ;
 - à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de **20 mètres** de l'habitation existante.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12, sont autorisées :

1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **60m²** ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les piscines) :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **40 m²** et de **20 m² par annexe** ;
 - à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de **20 mètres** de l'habitation existante.

En secteur Am, un règlement spécifique est imposé afin d'assurer la préservation des cultures identifiées (vergers, maraîchages, vignes...). Ainsi, en secteur Am, sont autorisés :

A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, :

1. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole ;



A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **80m²** ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux bâtiments d'habitation (y compris les piscines) :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **20 m²** ;
 - à condition qu'elles soient accolées à l'habitation existante.

En secteur Ap, un règlement plus strict est imposé afin d'assurer la préservation des cônes de vue sur les éléments remarquables du grand paysage. Ainsi, en zone Ap, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées :

A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, :

-L'extension des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol totale ;

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **80m²** ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux bâtiments d'habitation :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **20 m²** ainsi que les piscines;
 - à condition qu'elles soient accolées à l'habitation existante.



4.7 Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles

Rappel de l'article R.151-24 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 :

- *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 ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Les zones N regroupent les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

**Les zones N (zones naturelles) du PLUi**

Les zones naturelles, dites zones **N**, correspondent aux zones à protéger en raison de la qualité des sites, des espaces naturels et des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- secteur Npa : zones naturelles à vocation pastorales
- secteur Nr : réservoirs de biodiversité à protéger strictement
- secteur Nj : jardins, prés et vergers familiaux à préserver
- secteur Nc : secteurs réservés à l'exploitation de carrières
- secteur Nm : camp militaire du Larzac
- secteur Nl : secteurs naturels à vocation d'activités de loisirs
- secteur Npv : secteur dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

La zone N comprend également plusieurs Secteurs de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) :

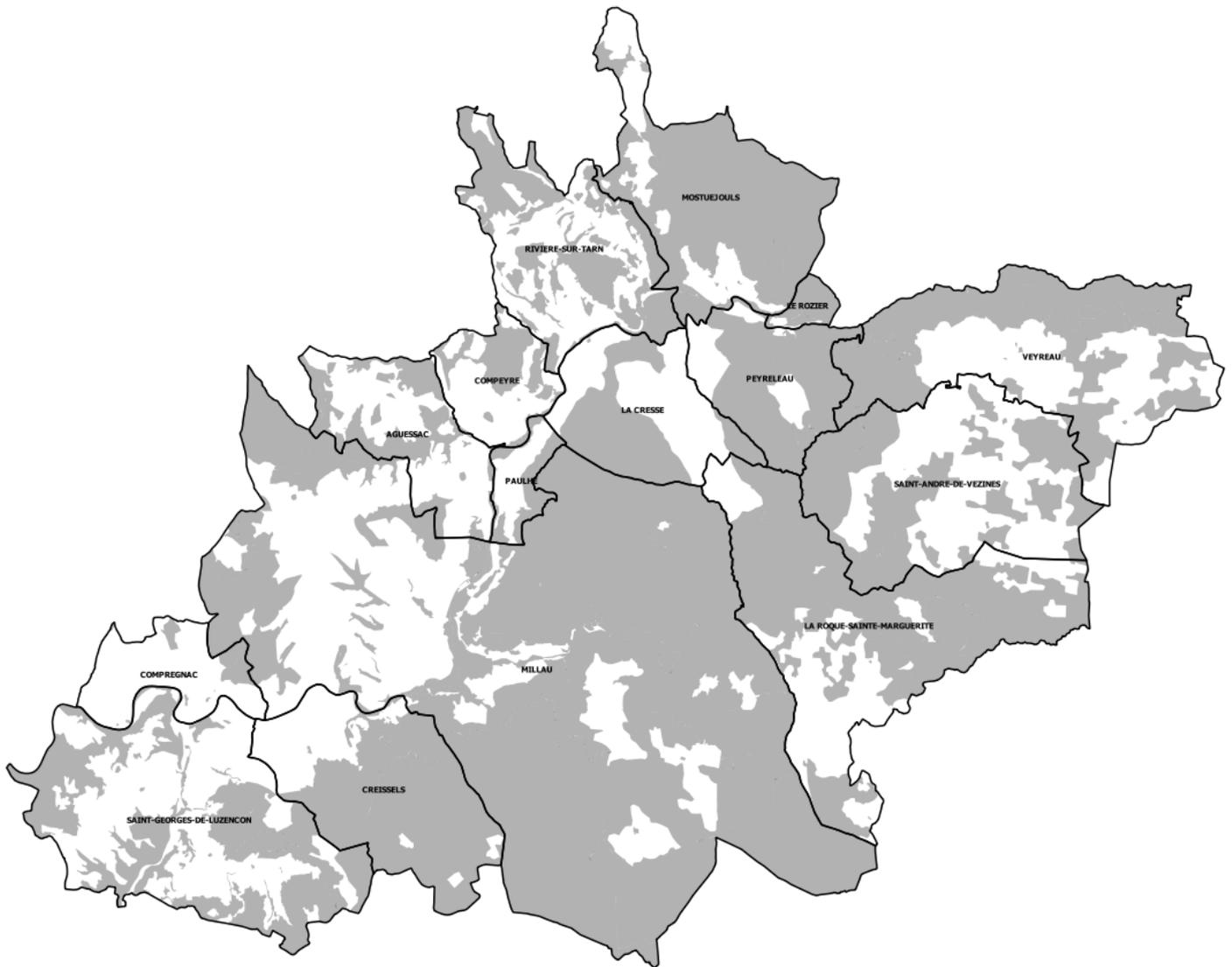
- secteur Nt : secteurs correspondants aux campings existants, principalement situés en bord de rivière
- secteur Nh : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admises
- secteur Nha : hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admises uniquement de manière contigüe aux bâtiments existants
- secteur NA75 : secteur correspondant à l'aire de Brocujouls
- secteur Ngv : secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage de Millau
- secteur N1 relatif au projet de développement de la ferme du cade sur la commune de Millau
- secteur N2 relatif au projet de développement de Jassenove sur la commune de Millau
- secteur Nutn relatif au projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) du chaos de Montpellier Le Vieux.

Le total des zones N (zone N + secteurs) du PLUi représente 32 539.1 ha soit environ 62.8% du territoire intercommunal.

N	20368,5	39,3%
N1	0,3	0,0%
N2	0,5	0,0%
NL	269,5	0,5%
Na75	43,6	0,1%
Nc	33,6	0,1%
Ngv	9,8	0,0%
Nh	46,1	0,1%
Nha	5,3	0,0%
Nj	11,5	0,0%
Nm	1536,6	3,0%
Npa	9913,7	19,1%
Npv	6,5	0,0%
Nr	231,9	0,4%
Nt	56,1	0,1%
Nutn	5,5	0,0%
TOTAL ZONES NATURELLES	32539,1	62,8%



Zones Naturelles indifférenciées du PLUi de la CCMGC (N + secteurs)





Bilan global des surfaces des zones N par commune

Zones du PLUi	TOTAL	AGUESSAC	COMPEYRE	COMPREGNAC	CREISSELS	LA CRESSE	LA ROQUE-SAINTE-MARGUERITE	LE ROZIER	MILLAU	MOSTUEJOULS	PAULHE	PEYRELEAU	RIVIERE-SUR-TARN	SAINT-ANDRE-DE-VEZINES	SAINT-GEORGES-DE-LUZENCON	VEYREAU
N	20368,5	571,2	368,2	61,2	733,2	923,5	1885,4	162,3	6394,8	2302,0	235,0	1189,7	1364,1	799,6	1896,4	1481,9
N1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
N2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NL	269,5	3,6	0,0	0,0	26,9	0,0	0,0	0,0	235,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	1,6
Na75	43,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nc	33,6	33,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ngv	9,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nh	46,1	0,0	0,8	0,0	2,2	0,0	0,0	0,9	14,7	0,0	0,8	0,0	0,0	5,0	13,8	8,1
Nha	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nj	11,5	0,6	2,9	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,8	0,1	2,0	0,3
Nm	1536,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1536,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Npa	9913,7	80,1	9,7	68,3	1322,3	0,0	1478,2	15,2	4254,3	154,7	0,0	65,9	0,0	1169,5	376,3	919,3
Npv	6,5	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nr	231,9	0,0	4,6	0,0	23,6	0,0	0,0	0,0	95,0	0,5	2,5	6,2	4,9	6,3	4,8	83,5
Nt	56,1	4,2	11,5	1,8	0,0	1,4	0,0	6,2	0,0	22,2	0,0	0,0	8,8	0,0	0,0	0,0
Nutn	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	32539,1	699,8	397,6	131,2	2111,2	924,9	3374,3	184,6	12584,5	2481,3	238,3	1261,8	1378,6	1980,5	2295,6	2494,8

**Zone N : Explication et justification de la délimitation**

L'emprise de la sous-zone Npa, zones naturelles à vocation pastorale, correspond aux zones identifiées comme à usage pastoral dans la trame des milieux pastoraux (occupation du sol, carte SCoT), réajustées à l'occupation réelle du sol et à la nécessité de créer des « ensembles » (et non des micro-zones).

L'emprise de la sous-zone Nr, réservoirs de biodiversité à protéger strictement, correspond à l'emprise des zones « d'aménagements proscrits » identifiés au SCOT, soit les **zones cœurs de biodiversité de type zone humide**. Y sont classés en Nr, les sites de surface satisfaisante pour pouvoir bénéficier d'un zonage spécifique. Les zones humides d'aménagement proscrits de petite surface, type mare et lavogne, font l'objet d'une protection similaire mais via un classement au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.

A également été intégrée à ce zonage la réserve biologique du cirque de Madasse.

L'emprise de la sous-zone Nj, jardins, prés et vergers familiaux à préserver, correspond aux espaces faisant l'objet de ce type d'usages, généralement à proximité des zones urbaines.

L'emprise de la sous-zone Nc, secteurs réservés à l'exploitation de carrières, correspond à la zone d'exploitation actuelle de la carrière d'Aguessac ainsi que son projet d'extension.

L'emprise de la sous-zone Nm, camp militaire du Larzac, correspond à l'emprise du camp lui-même.

L'emprise de la sous-zone NI, secteurs naturels à vocation d'activités de loisirs.

L'emprise de la sous-zone Npv, délaissé routier dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

**Les reclassements en zone naturelle par rapport aux documents d'urbanisme précédents (Carte Communale, POS et PLU) / Hors Le Rozier et Peyreleau en RNU**

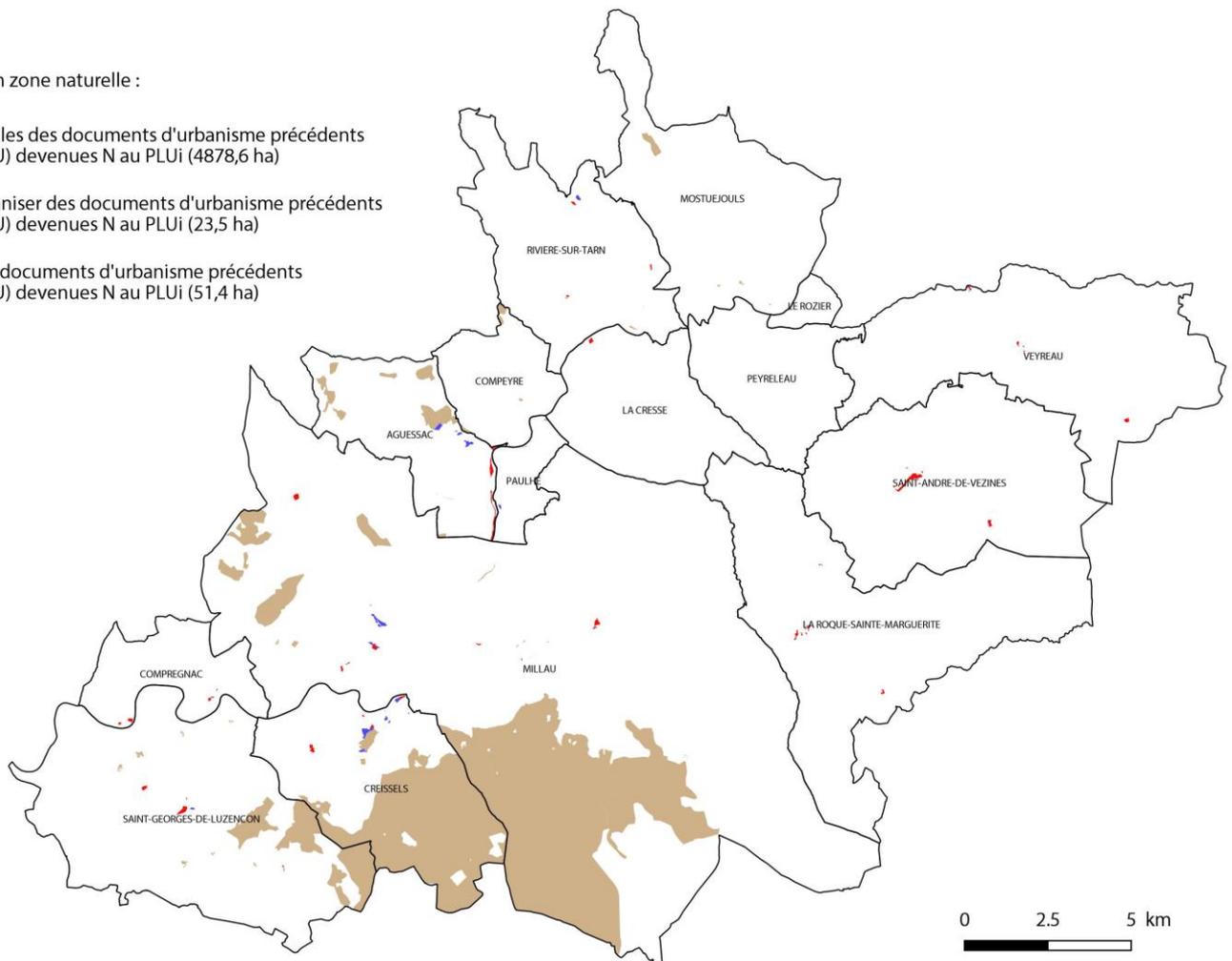
L'élaboration du PLUi a permis de redéfinir les limites des zones naturelles par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi :

- 23.5 hectares d'anciennes zones à urbaniser des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone naturelle au PLUi ;
- 51.4 hectares d'anciennes zones urbaines des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone naturelle au PLUi ;
- 4 878.6 hectares d'anciennes zones agricoles des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone naturelle au PLUi, en fonction de l'occupation des sols.

Légende

Les reclassements en zone naturelle :

-  Zones agricoles des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues N au PLUi (4878,6 ha)
-  Zones à urbaniser des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues N au PLUi (23,5 ha)
-  Zones U des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues N au PLUi (51,4 ha)





Les déclassements de zone naturelle par rapport aux documents d'urbanisme précédents (Carte Communale, POS et PLU) / Hors Le Rozier et Peyreleau en RNU

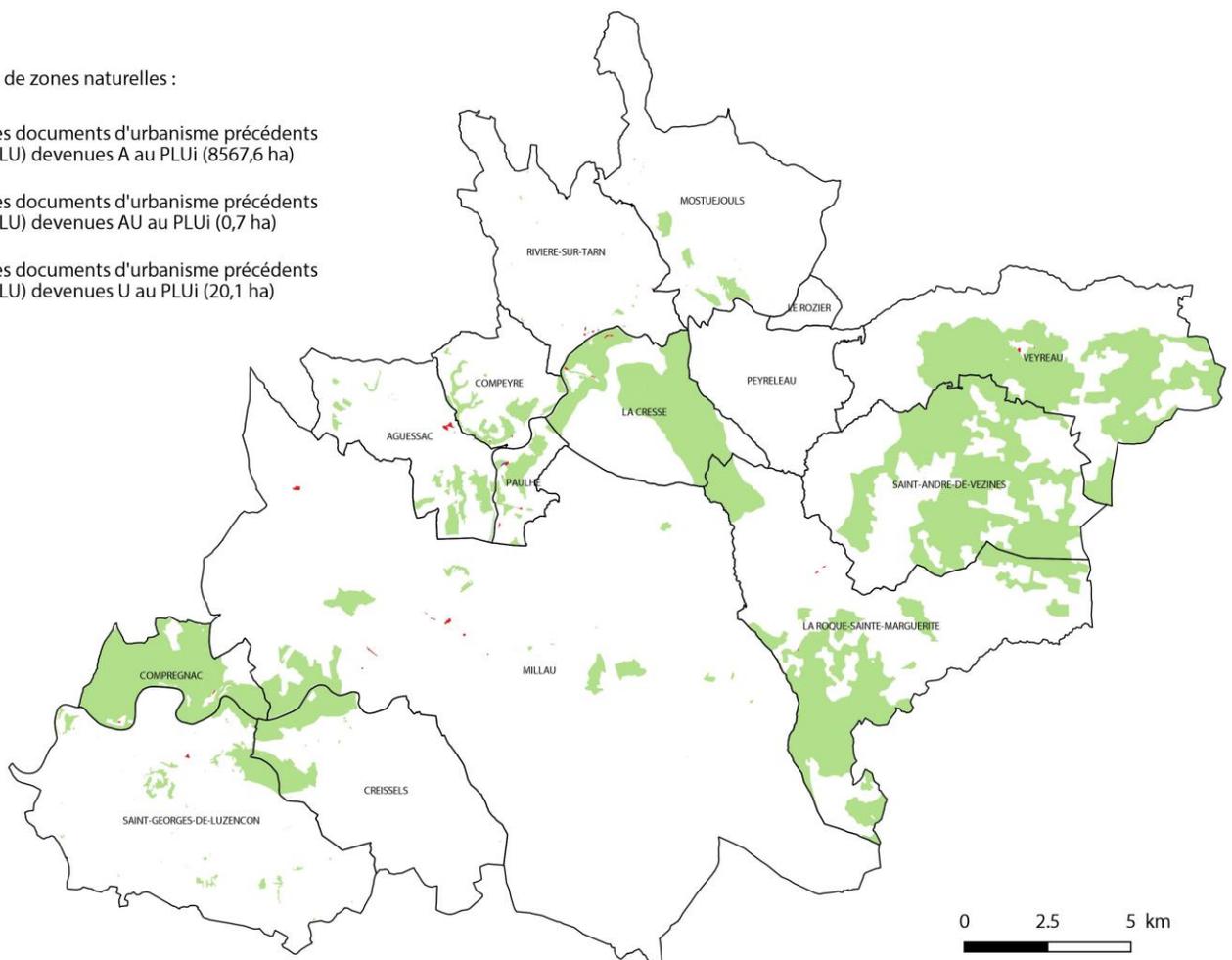
A l'inverse, l'élaboration du PLUi a engendré le déclassement d'anciennes zones naturelles des documents d'urbanisme précédents le PLUi :

- 8 567.6 hectares d'anciennes zones naturelles des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zone agricole au PLUi. Il s'agit principalement des anciennes zones N des cartes communales. En fonction de l'occupation du sol, ces zones N ont été retravaillées.
- 0.7 hectare d'anciennes zones naturelles des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zones à urbaniser au PLUi ;
- 20.1 hectares d'anciennes zones naturelles des documents d'urbanisme précédents ont été reclassées en zones urbaines au PLUi. Il s'agit notamment de :
 - o Les extensions de la zone UX relative à la carrière d'Aguessac ;
 - o Le reclassement d'anciennes zones N urbanisées et en continuité du tissu urbanisé existant (exemple à Creissels classement en UDC d'une ancienne zone N bâtie du POS : activité touristique de gîtes en continuité du tissu urbanisé existant).

Légende

Les déclassements de zones naturelles :

- Zones N des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues A au PLUi (8567,6 ha)
- Zones N des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues AU au PLUi (0,7 ha)
- Zones N des documents d'urbanisme précédents (CC, POS, PLU) devenues U au PLUi (20,1 ha)





Les caractéristiques du règlement de la zone Naturelle (hors secteurs et STECAL présentés dans le chapitre suivant)

Le règlement de la zone naturelle vise à assurer la protection de ces espaces. Peu de constructions y sont ainsi autorisées.

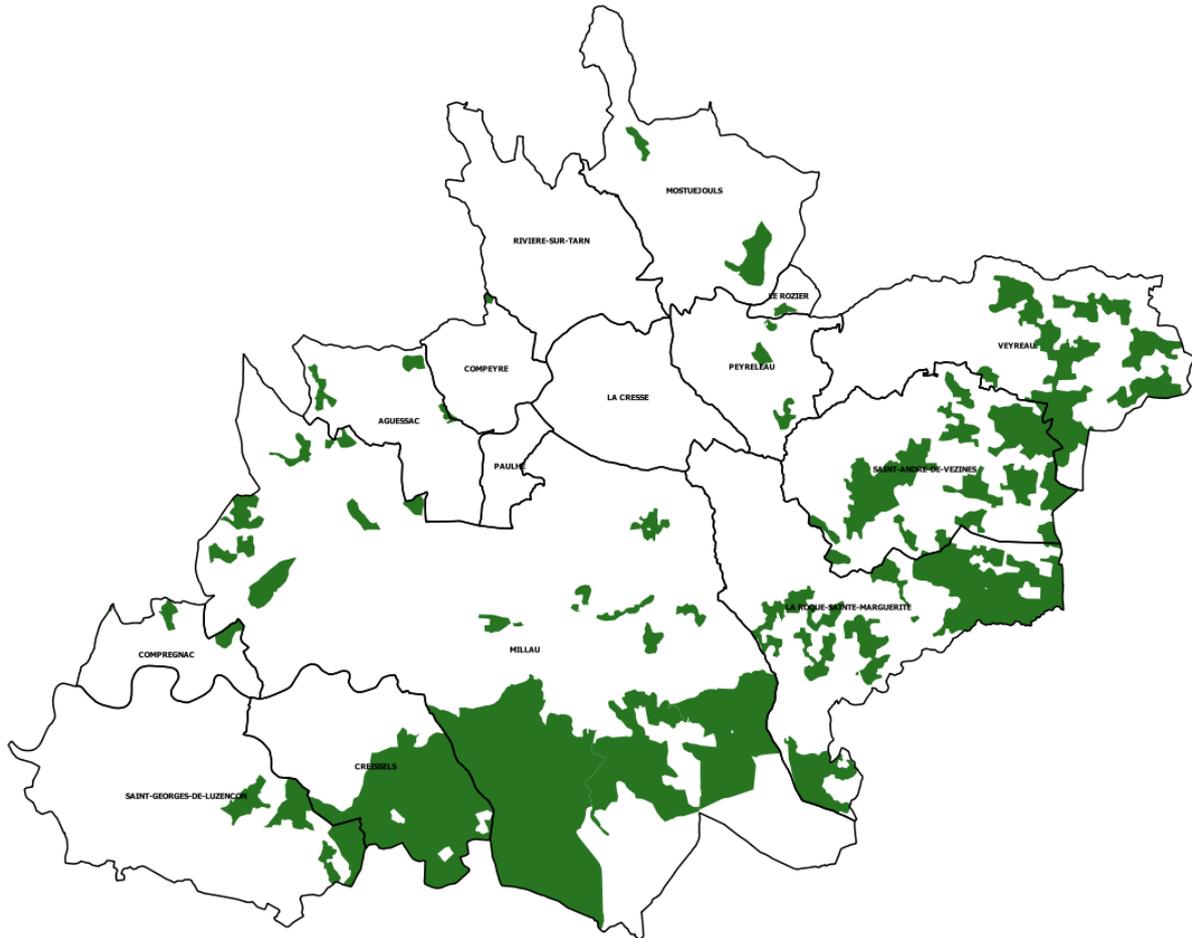
A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **60m²** ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux bâtiments d'habitation :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **40 m²** et de **20 m² par annexe** ainsi que les piscines;
 - à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de **20 mètres** de l'habitation existante.
3. L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU.
4. Les abris d'estive, enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme, dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel et aux paysages ;
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
6. **Le stationnement temporaire de caravanes et résidences mobiles** sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site à condition qu'il soit justifié par une nécessité de mise en sécurité des biens et des personnes face au risque inondation.



Zoom sur le secteur Npa

La zone N comprend un secteur Npa réservé aux activités à vocation pastorale.



Les caractéristiques du règlement du secteur Npa

En secteur Npa, seuls sont autorisés :

1. L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU.
2. Les bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de **200 m²** (extensions comprises) et à condition de s'implanter à **moins de 50 mètres** des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants. Ceci afin de permettre au sein de cette zone le développement des activités existantes.
3. Les abris d'estive liés au pastoralisme, dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel et aux paysages ;
4. Les enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :



1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **80m²** ;
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
2. Les annexes aux bâtiments d'habitation :
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **20 m²** ainsi que les piscines;
 - à condition qu'elles soient accolées à l'habitation existante.

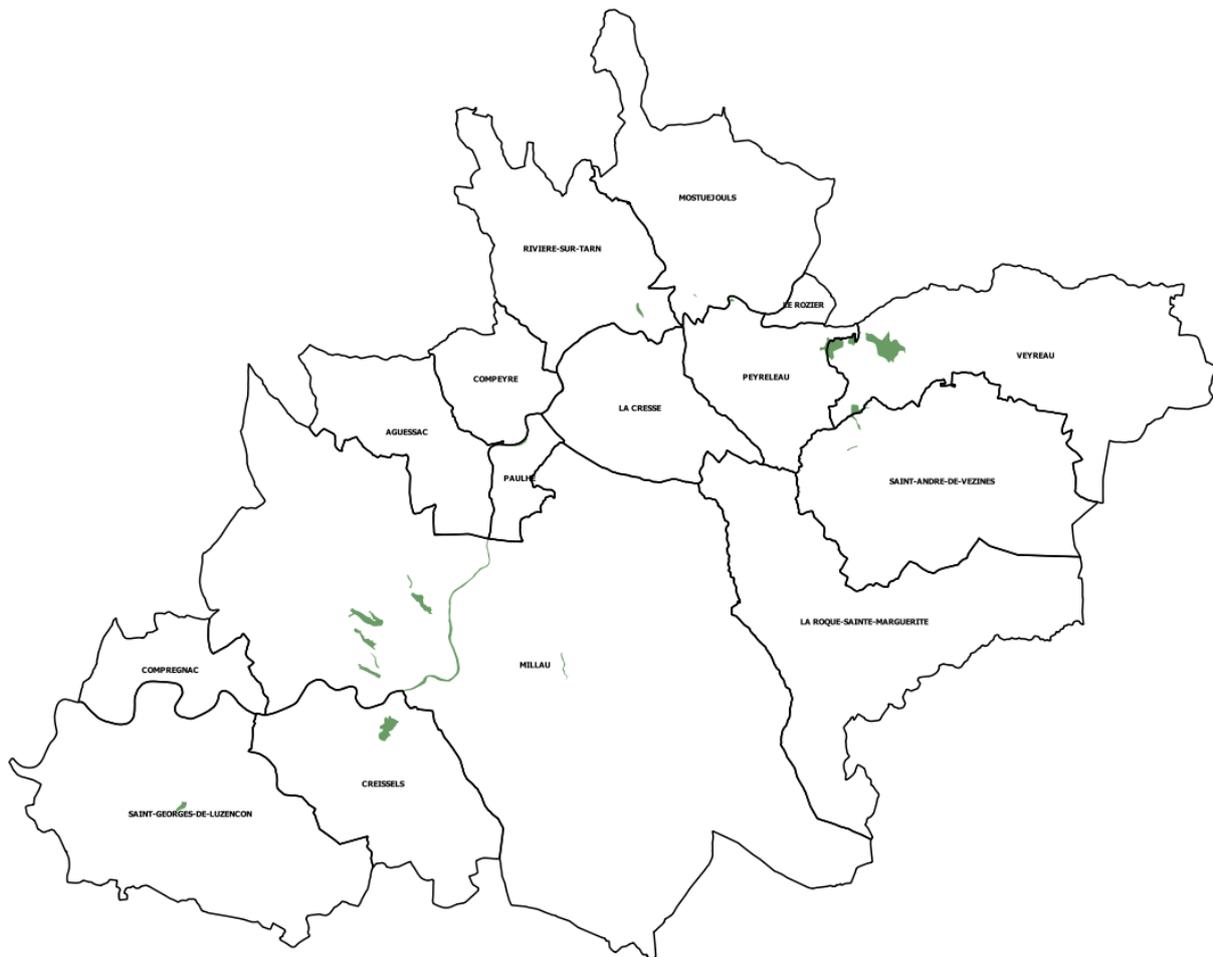
De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



Zoom sur le secteur Nr

La zone N comprend un secteur Nr correspondant aux réservoirs de biodiversité à protéger strictement.

Le secteur Nr concerne les communes de Compeyre, Creissels, Millau, Mostuéjols, Paulhe, Peyreleau, Rivière-sur-Tarn, Saint-André-de-Vézines, Saint-Georges-de-Luzençon et Veyreau.



Les caractéristiques du règlement du secteur Nr

Ces secteurs Nr non bâtis concernent principalement des zones humides dont une majorité est située en zone inconstructible des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Etant donné la nécessité de préserver strictement ces secteurs de toutes nouvelles urbanisations, aucune nouvelle construction n'est autorisée par le règlement du PLUi en secteur Nr, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve de démontrer l'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone afin d'éviter si possible tout impact sur le milieu naturel.



Zoom sur le secteur Nj

La zone N comprend un secteur Nj relatif aux jardins, prés et vergers familiaux à préserver. Ce secteur concerne les communes d'Aguessac, Compeyre, Creissels, Mostuéjols, Rivière-sur-Tarn, Saint-André-de-Vézines, Saint-Georges-de-Luzençon et Veyreau.

Secteur Nj à Aguessac

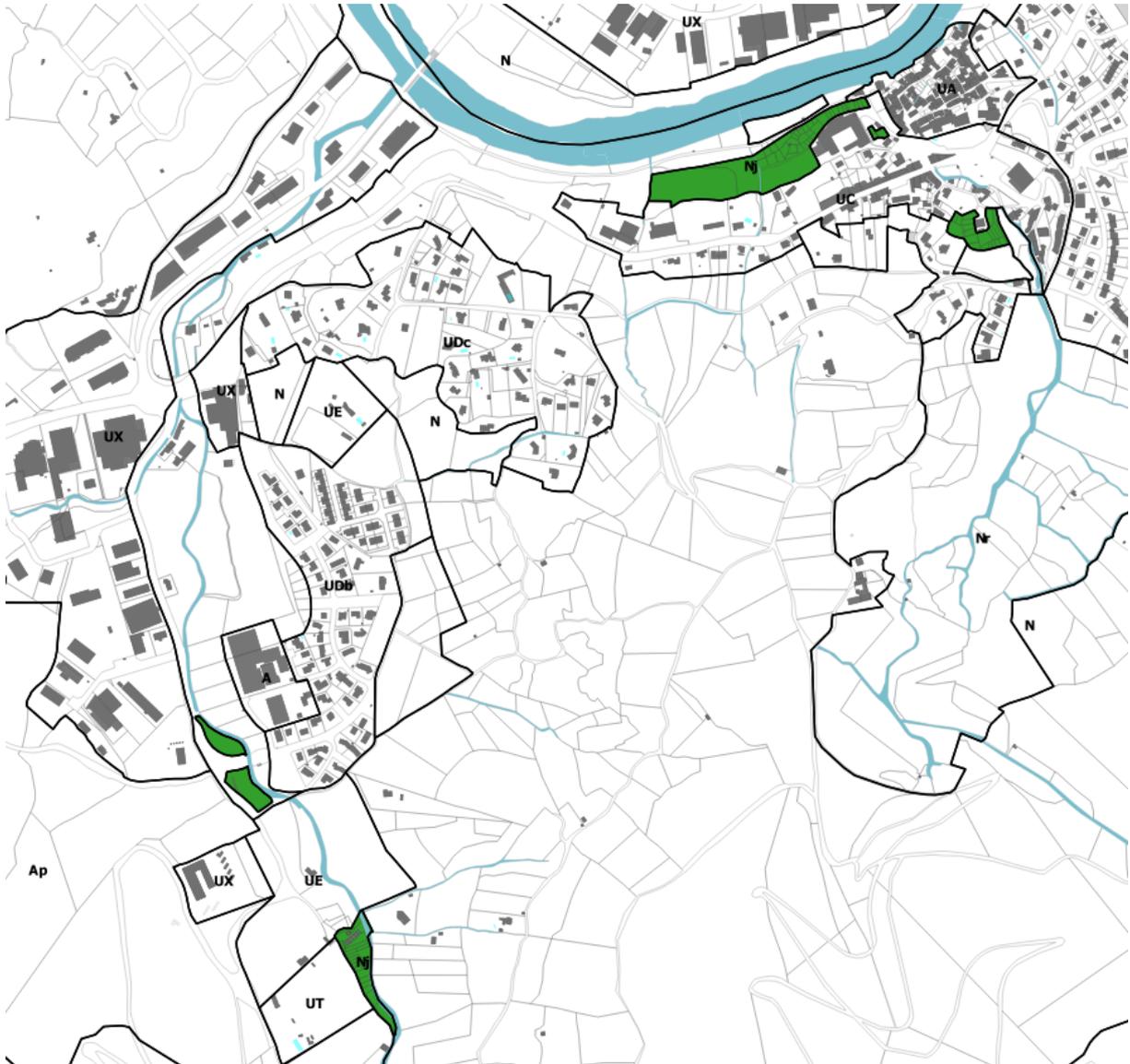


Secteurs Nj à Compeyre





Secteur Nj à Creissels



Secteur Nj à Mostuéjols





Secteur Nj à Rivière-sur-Tarn

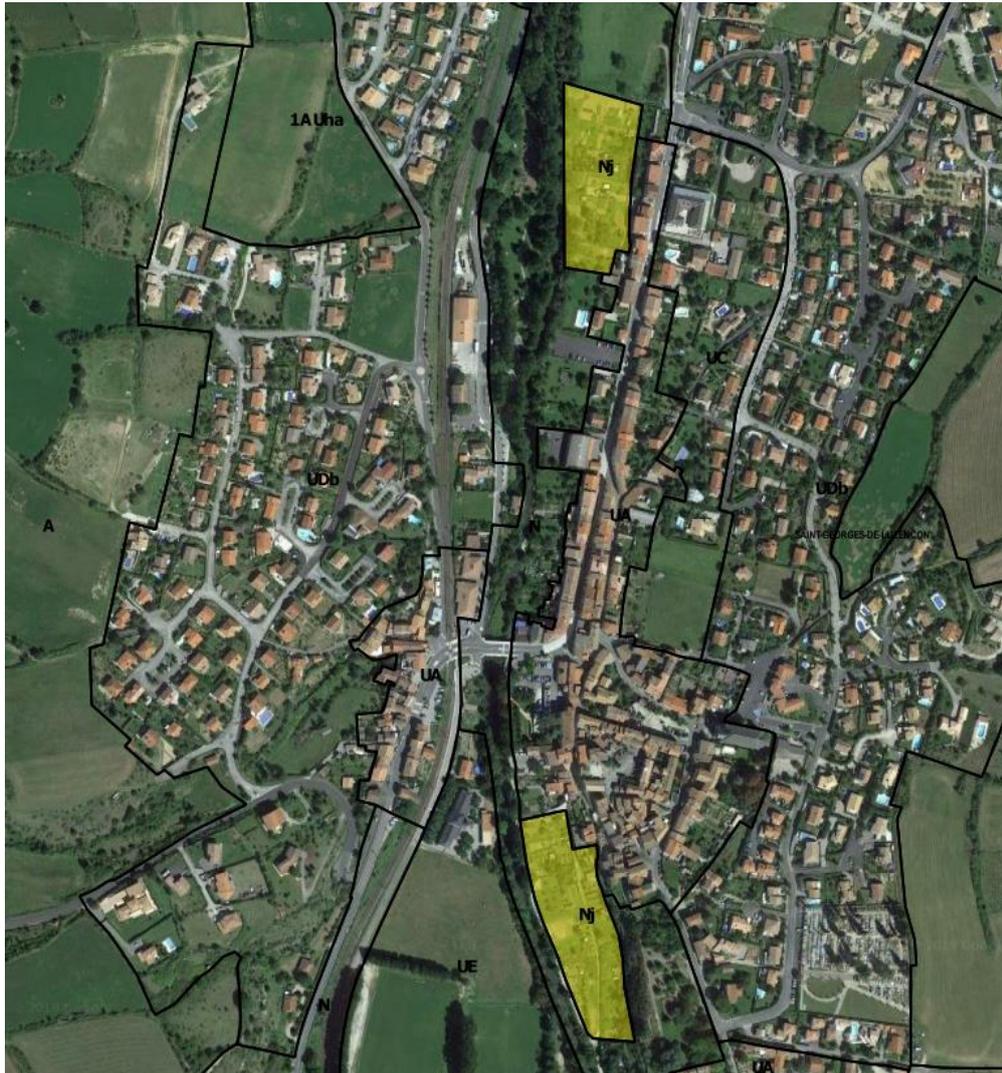


Secteur Nj à Saint-André-de-Vézines



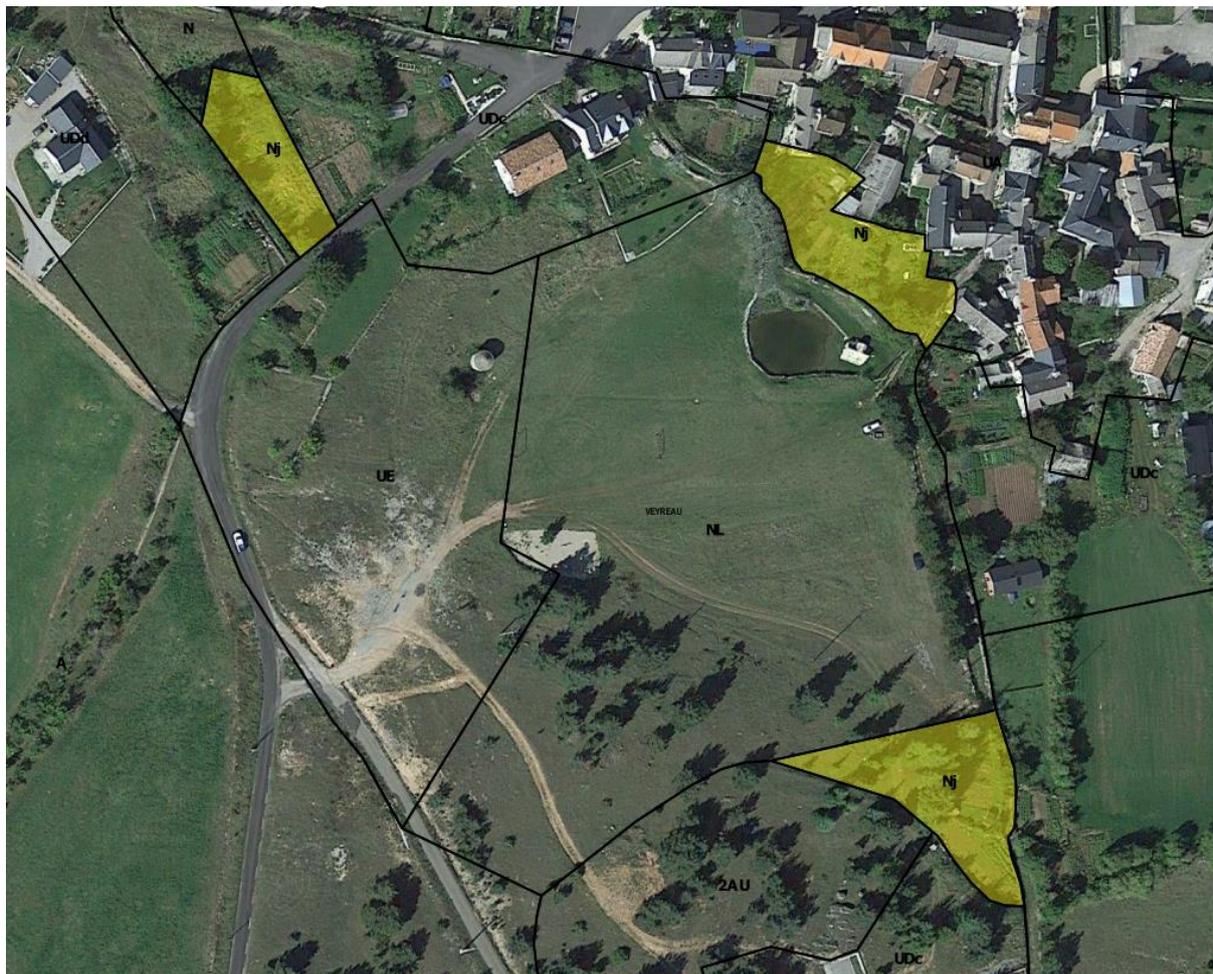


Secteur Nj à Saint-Georges-de-Luzençon





Secteur Nj à Veyreau



Les caractéristiques du règlement du secteur Nj

En secteur Nj, seuls sont autorisés **les aménagements légers nécessaires à l'exploitation des jardins**, dans la limite d'une surface de plancher totale de **10 m²**.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



Zoom sur le secteur Nc

La zone N comprend un secteur Nc réservé à l'exploitation de carrières. Ce secteur concerne uniquement la commune d'Aguessac qui présente une carrière sur son territoire.



Les caractéristiques du règlement du secteur Nc

En secteur Nc, seuls sont autorisés l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



Zoom sur le secteur Nm

La zone N comprend un secteur Nm relatif au camp militaire du Larzac au sud de la commune de Millau.



Les caractéristiques du règlement du secteur Nm

En secteur Nm, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité militaire.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.

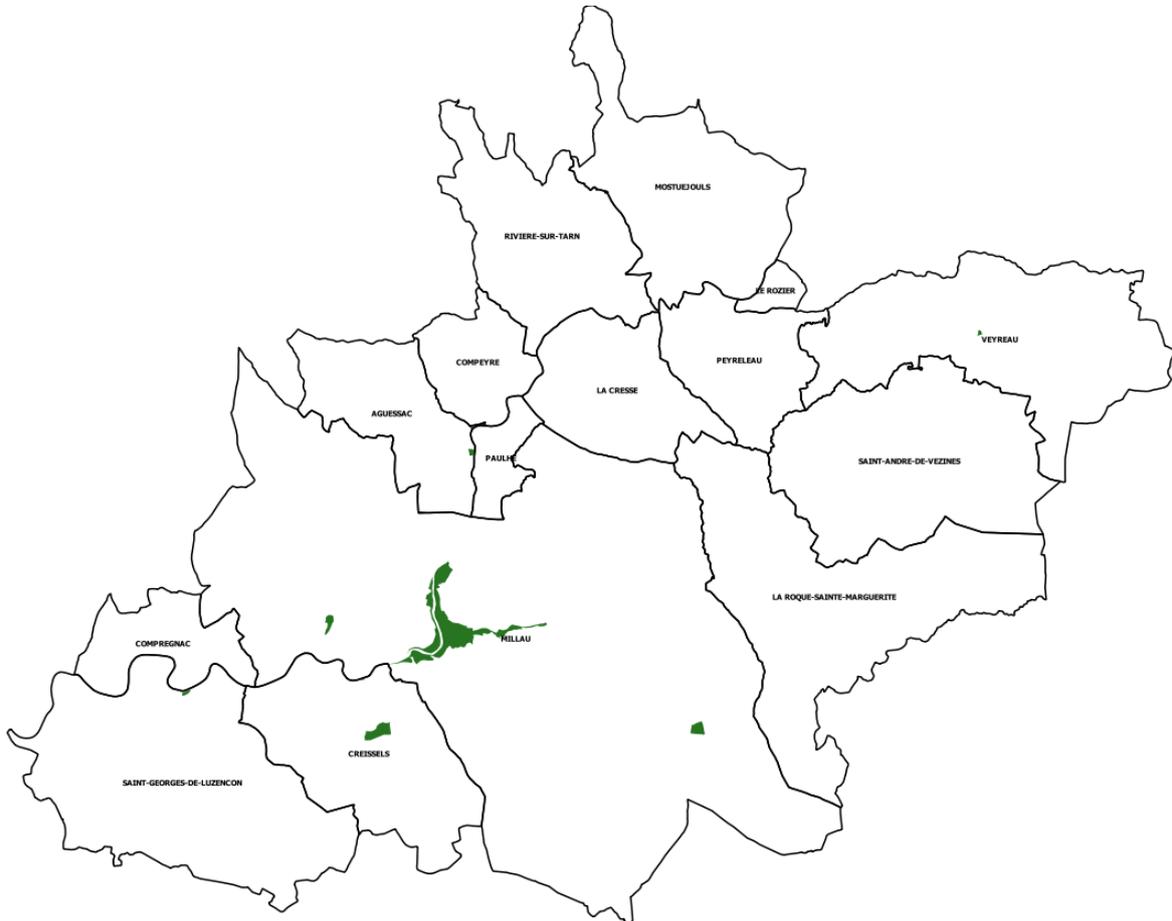


Zoom sur le secteur NI

La zone N comprend un secteur NI correspondant aux secteurs naturels à vocation d'activités de loisirs.

Le secteur NI concerne les communes d'Aguessac, Creissels, Millau, Saint-Georges-de-Luzençon et Veyreau.

Le secteur NI de Millau fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions devront être respectées lors de l'aménagement de la zone.



Les caractéristiques du règlement du secteur NI

En secteur NI, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 10%.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



Zoom sur le secteur Npv

La zone N comprend un secteur Npv dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque.

Ce secteur est localisé en bordure de l'autoroute A75. Il correspond à une zone de remblais limitée au sud par une départementale, à l'est et au nord par des zones agricoles, des zones boisées et des prairies, et à l'ouest par l'autoroute A75.

Le site est constitué d'une vaste zone composée de matériaux inertes de chantier provenant de la construction de l'autoroute. En périphérie, le site est ceinturé par un cordon de remblais où se développent principalement des ronciers.



Vue du site

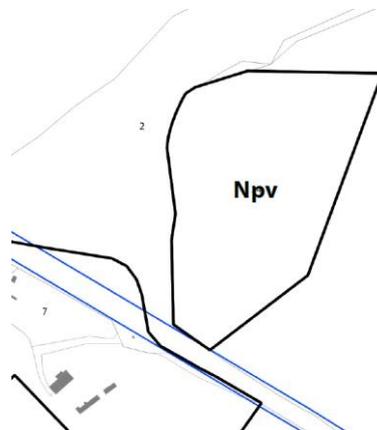


Vaste zone constituée de matériaux inertes



Talus végétalisés au centre du site

Photographies du site - Source Valeco Ingénierie



Zonage du PLUi HD

Le zonage du PLUi HD vise à permettre le développement d'une centrale solaire au sol sur les terrains anthropisés de la commune d'Aguessac. Avec plus de 10 000 modules photovoltaïques cette centrale



permettra une production d'environ 6 500 MWh/an, représentant un équivalent consommation de 2 600 (en nombre de foyers, hors chauffage et ECS) montrant l'intérêt général d'un tel projet.

Dérogation amendement Dupont

Afin de réaliser ce projet d'intérêt général, une étude permettant de déroger à la distance minimale de 100m depuis l'axe de l'autoroute a été élaborée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD (cf. article L111-8 du Code de l'urbanisme). Le retrait de 100 m depuis l'axe de l'autoroute ne permet pas, en effet, de valoriser l'ensemble du délaissé routier et limite la puissance installable sur ce terrain anthropisé.

L'étude justifie la compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Extrait de l'étude sur les thèmes cités ci-dessus (l'étude complète est annexée au présent rapport de présentation - annexe 1/2 du tome 4) :

Les nuisances :

Les nuisances sonores générées par l'autoroute n'impacteront que le personnel en charge de l'entretien du site. Les panneaux n'ayant pas besoin d'être entretenus, sauf cas exceptionnel, le personnel ne sera pas impacté par la présence de l'A75.

Les nuisances liées aux reflets des rayons du soleil sur les panneaux depuis l'A75 sont nulles, voire très faibles (pour plus de détails se référer à l'annexe 1/2 du tome 4).

La diminution du recul aura un impact faible en termes de nuisances visuelles car les vues depuis l'A75 vers la centrale ne sont possibles que dans l'axe de circulation Nord-Sud. Dans l'axe de circulation Sud-Nord, les vues depuis l'A75 vers la centrale sont nulles.

La sécurité :

En termes de sécurité le risque le plus important est lié à la présence de l'A75. Elle est protégée par des rails de sécurité centraux et aux abords de la voie. Le risque pour un véhicule léger de franchir ce rail est quasi nul. Pour un poids lourd, le franchissement n'est pas à exclure, mais la distance entre la voie et la limite du projet est de plus de 40 mètres. Cette distance est généralement suffisante en cas d'accident pour immobiliser le ou les véhicules et pour l'intervention des secours.

De plus, le délaissé autoroutier est séparé des 2 fois 2 voies de l'autoroute par la voie d'accélération de l'entrée n°44.1. Dans ce sens de circulation, le risque de franchissement est quasi nul, tous véhicules confondus.

Par rapport aux autres voies, les risques potentiels sont liés à l'intrusion de personnes étrangère au projet. Ainsi le site sera protégé par une clôture. Elle sera constituée de panneaux soudés rigides sur poteaux battus. Ils seront équipés d'un système de détection anti-intrusion.

La hauteur des panneaux de la clôture sera de 2 mètres. Ils seront fixés sur des poteaux supports par serrage mécanique non démontables de l'extérieur. Ces poteaux seront scellés au sol et espacés entre eux de 2 mètres. Un portail de 2 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur fermera le site.

Un parking pour la phase d'exploitation sera aménagé au niveau de l'entrée du site. Implanté à l'intérieur de la clôture, il servira aux personnes en charge de la surveillance et de la maintenance du site ainsi qu'aux éventuels visiteurs sur le site.



La diminution du recul aura un impact faible en termes de sécurité. La marge de recul étant importante sur l'emprise autoroutière en cas d'accident. Les mesures étant également prise pour assurer la sécurité du site vis-à-vis des intrusions de personnes étrangère au site.

La qualité architecturale :

Les panneaux sont positionnés sur des plateaux. Le dimensionnement mécanique de ces ouvrages et de leur liaison avec le sol garantit leur stabilité et la sécurité du personnel de la centrale.

Le parc photovoltaïque comportera un bâtiment technique d'une hauteur de 3m environ. L'évolution technologique liée à la compacité permet désormais de regrouper les éléments liés à la transformation et à la livraison dans un même poste afin de limiter l'emprise au sol.

La diminution du recul aura un impact faible en termes de qualité architecturale du fait de la nature du projet qui comporte peu de constructions qui seront d'une hauteur limitée et d'un volume modeste.

La qualité de l'urbanisme et des paysages :

L'installation d'une centrale photovoltaïque sur le délaissé de la Gamasse a été soumise à la MISAP de l'Aveyron qui a émis un avis favorable en Juin 2018 (cf. annexe de l'étude).

Le projet a également été présenté à la commission des sites car le projet a fait l'objet d'une dérogation de la loi n° 2016-1888, dite loi Montagne. La CDNPS a émis en avis favorable en Décembre 2018 (cf. annexe de l'étude). Par ailleurs, la synthèse paysagère du projet figure en annexe de cette étude.

L'urbanisation de cette zone par ce nouveau projet assure une reconversion du site qui optimise l'utilisation de cette parcelle artificialisée depuis la création de l'autoroute en 2003.

Aujourd'hui le site est très impactant du fait de l'absence de végétation et la présence de dépôts de graviers et autres matériaux. Cette nouvelle destination améliorera certainement les perceptions paysagères par une teinte sombre, moins impactante qu'une teinte claire.

Le bâtiment technique sera à peine visible du fait de sa faible hauteur, en grande partie cachée par la haie paysagère au Sud et par la table de modules.

La diminution du recul aura un impact faible en termes de qualité de l'urbanisme et des paysages du fait de la nature du projet qui comporte peu de constructions. La teinte sombre des matériaux utilisés limite l'incidence paysagère et améliore même certaines perceptions actuelles.

Dérogation loi Montagne

Afin de réaliser ce projet d'intérêt général, une étude permettant de déroger à la règle de continuité de l'urbanisation en loi Montagne a été élaborée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD (cf. article L122-7 du Code de l'urbanisme).

L'étude justifie la compatibilité du projet avec :

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ;
- la protection contre les risques naturels.

Extrait de l'étude sur les thèmes cités ci-dessus (l'étude complète est annexée au présent rapport de présentation - annexe 2/2 du tome 4) :

**Un projet solaire compatible avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières :**

L'occupation du sol d'après la base de données Corine Land Cover est caractérisée par des milieux agricoles et forestiers. Néanmoins, il convient de préciser que le site est désormais un délaissé du chantier lié à la construction de l'A75, il n'a aujourd'hui pas de vocation agricole.

Ce terrain a été utilisé dès 2003 pour les besoins de construction de l'A75. Auparavant, il était constitué de landes, de buis et de chênes. Ce terrain n'a jamais bénéficié d'aides de la PAC.

L'étude complète précise le système d'agriculture en place sur la commune (cf. annexe 2/2 du tome 4).



Photographie de la zone d'étude qui n'a plus de vocation agricole au regard de son caractère anthropisé

Le projet s'insère dans un territoire dominé par un système d'élevage et le terrain d'implantation n'a plus aucune vocation agricole du fait de son anthropisation. Le contexte agricole local n'est donc pas défavorable à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Un projet solaire compatible avec la protection des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

L'étude complète, située en annexe 2/2 du tome 4, fait une analyse de la protection des paysages à deux échelles (périmètre éloigné et périmètre rapproché). Suite à cette analyse, et afin d'intégrer au mieux le projet photovoltaïque d'Aguessac en atténuant ses impacts, les mesures paysagères suivantes ont été définies quant à :

- l'intégration du projet dans le grand paysage : en créant un écrin vert autour du site pour créer une continuité visuelle avec les boisements environnants, et en présentant une forme de projet organique assimilable au lointain à un paysage d'eau (étang).
- la végétation des zones de talus en remblai et de merlons afin de fixer les talus tout en les intégrant dans le paysage. Les essences locales de végétaux seront utilisées et leur implantation rappellera les formes aléatoires des bosquets déjà présents tout autour du site.
- la mise en place d'un poste de livraison et d'une clôture grillagée discrets et homogènes sur l'ensemble du projet pour valoriser l'image végétale plutôt que les ponctuations construites du site.

En conséquence les impacts font pour partie l'objet de mesures d'évitement ou de réduction limitant ou annulant ces impacts : visibilité depuis les paysages proches (le plateau agricole, l'autoroute A75 et la RD 29)



comme lointains (Puech de Fontaneilles, Village de Compeyre, mi-coteau des buttes témoins). La perception du projet depuis les points hauts du paysage demeurera limitée par le travail paysager.

La présence du projet et de son accès sur la RD 29 le long d'un itinéraire touristique et d'une aire de covoiturage sont l'opportunité de valoriser et de communiquer sur l'énergie et la mise en place de panneaux photovoltaïque. Il est ainsi proposé la mise en place de panneaux pédagogiques au niveau de l'aire de covoiturage.

A noter que dans l'hypothèse d'un éloignement des modules solaires à moins de 100m de l'axe de l'A75 (par dérogation à l'amendement Dupont), les impacts seraient très faibles. En effet, de par la topographie et les talus qui ceignent le site, la vue depuis l'A75 dans le sens de circulation Sud-Nord resterait quasiment inchangé. Dans le sens de circulation Nord-Sud, l'impact d'une réduction de l'éloignement serait très faible : effectivement l'A75 est situé en contrebas du délaissé, de surcroît les talus qui ceignent le site ainsi que la haie paysagère limiteront significativement l'impact depuis l'A75. Dans un paysage plus éloigné, cette réduction de l'éloignement n'engendrerait pas ou très peu d'impact paysager.

Patrimoine naturel

L'étude complète, située en annexe 2/2 du tome 4, fait une analyse précise du patrimoine naturel (bilan de l'inventaire faune/flore réalisé).

La synthèse des enjeux environnementaux issus de cette étude est la suivante :

L'ensemble des enjeux environnementaux ont été superposés sur la carte ci-contre. Les zones de fortes sensibilités présentent des enjeux de conservation et des contraintes réglementaires liées aux statuts juridiques des espèces.

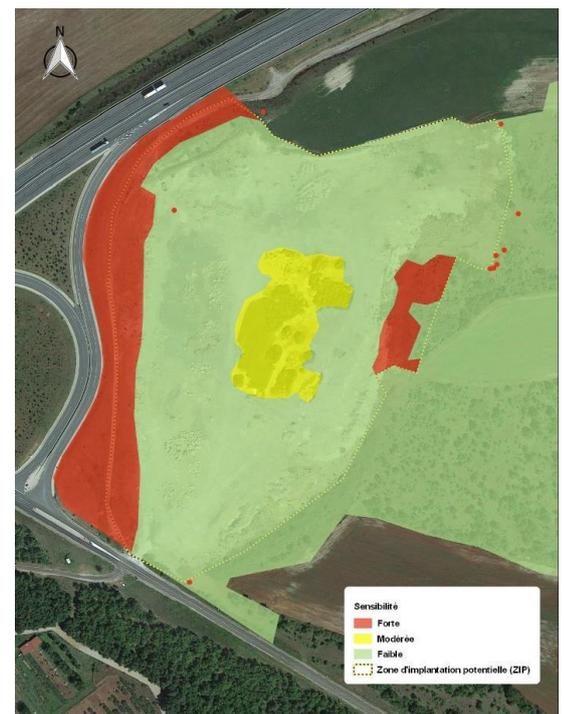
Le choix du parti d'aménagement s'est basé sur l'évitement des zones les plus sensibles (en rouge sur la carte ci-après) pour la faune, la flore et les habitats naturels mises en évidence lors de l'état initial du site. Ainsi, la totalité des prairies calcaires subatlantiques très sèches ont été évitées, de même que les patches accueillants les espèces floristiques d'intérêts. Les prairies accueillent aussi le Lézard ocellé dans la partie Ouest du site d'étude, et leur préservation permet d'éviter les impacts du projet sur cette espèce à fort enjeu.

Cela a conduit à positionner le projet au sein de la zone rudérale, constitué par l'emprise du délaissé routier.

L'implantation de la centrale nécessitera la création de piste d'accès en périphérie. L'emprise de ces voies se limitera aux zones de faibles sensibilités, ce qui limitera le dérangement de zones plus sensibles.

Une variante d'implantation a été présentée lors de la réunion en MISAP de juin 2018 : elle visait à préserver une grande partie des talus végétalisés situés au centre du site ont de manière à éviter les zones de nidification potentielles et avérées des Alouettes (Cf. variante d'implantation en annexe).

A noter que dans l'hypothèse d'un éloignement des modules solaires à moins de 100m de l'axe de l'A75 (par dérogation à l'amendement Dupont), les impacts seraient nuls, voire très faibles sur l'environnement. En



Carte des sensibilités du milieu naturel
(réalisation Altifaune)



effet, les zones les plus sensibles en bordure Est du site seraient évitées même dans l'hypothèse d'un éloignement à moins de 100m de l'axe de l'A75.

Parallèlement, VALECO s'est engagé à réduire le risque de dérangement et de destruction d'espèces lié aux travaux lourds (terrassment et battage des pieux). Ces derniers devront être réalisés en période de moindre sensibilité, entre le début du mois d'Août et la mi-mars. Les interventions plus légères induisant des effets moindres (montage des panneaux, connexion des réseaux électriques et tests de fonctionnement) pourront être entreprises tout au long de l'année.

VALECO s'engage également à adopter un Plan Général de Coordination Environnementale (PGCE). Ce dernier doit veiller transversalement à la bonne réalisation du projet par le balisage et l'évitement des zones sensibles, la réduction du risque de pollution, l'organisation, le suivi et l'adaptation éventuelle des mesures. Les traitements chimiques sont proscrits.

Un projet solaire compatible avec la protection contre les risques naturels

L'étude complète, située en annexe 2/2 du tome 4, fait une analyse précise des risques naturels sur la commune (sismicité, mouvement de terrain, inondation, incendie, foudre).

D'une manière générale, il ressort de cette étude que les aléas naturels en présence autour de la zone d'étude ne peuvent générer un risque significatif pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

A noter que dans l'hypothèse d'un éloignement des modules solaires à moins de 100m de l'axe de l'A75 (par dérogation à l'amendement Dupont), les impacts seraient nuls concernant les risques naturels.

Les enjeux de cette réduction d'éloignement vis-à-vis des nuisances (les reflets et le bruit) et de la sécurité (franchissement et intrusion) seront abordés dans le dossier ad hoc. A titre d'information, une synthèse de ces enjeux de nuisance et de sécurité liés à la réduction de la distance entre l'axe de l'A75 et les modules se situent en annexe 2/2 du tome 4.

Les caractéristiques du règlement du secteur Npv

En secteur Npv, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



Zoom sur les STECAL en zone Naturelle

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 L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

STECAL Nt : activités touristiques principalement localisées en bord de rivière

La zone N comprend plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nt relatifs aux activités touristiques (telles que les campings) principalement situés en bord de rivière. Sept communes sont concernées par ce STECAL : Aguessac, Compeyre, Comprégnac, La Cresse, Le Rozier, Mostuéjols, et Rivière-sur-Tarn. Au total le PLUi compte 23 STECAL Nt pour une superficie totale de 56.1 ha (plusieurs STECAL Nt au sein d'une même commune).

Le PLUi propose le classement en secteur Nt de ces secteurs à vocation touristique, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser les activités touristiques existantes.

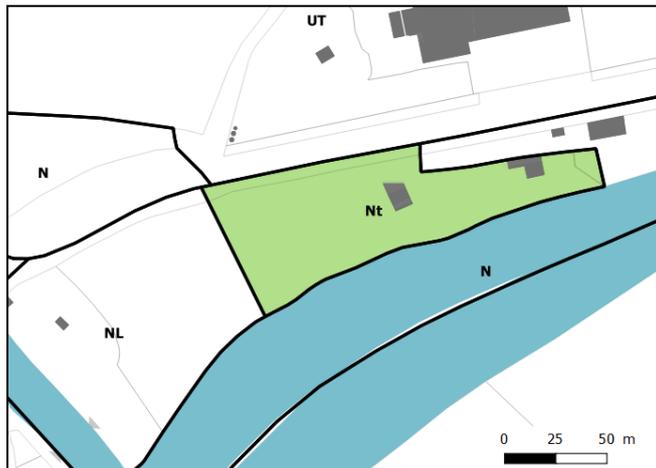
Les caractéristiques du règlement du secteur Nt

En secteur Nt, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux campings existants et aux aires de camping-car ainsi que ceux nécessaires aux activités de loisirs.

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussement des sols sont également autorisés en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans ce secteur.



STECAL Nt – Commune d’Aguessac



La commune d’Aguessac compte deux activités touristiques localisées en bord de Tarn (campings).

Les STECAL Nt de la commune d’Aguessac représentent une surface de 4.2 hectares anciennement classés en zones ULi et NDai du POS de la commune. Les limites des STECAL correspondent aux limites des activités touristiques existantes. Ces STECAL ont été définis afin d’identifier spécifiquement cette activité et lui permettre d’évoluer en cohérence avec ses besoins.

STECAL Nt – Commune de Compeyre

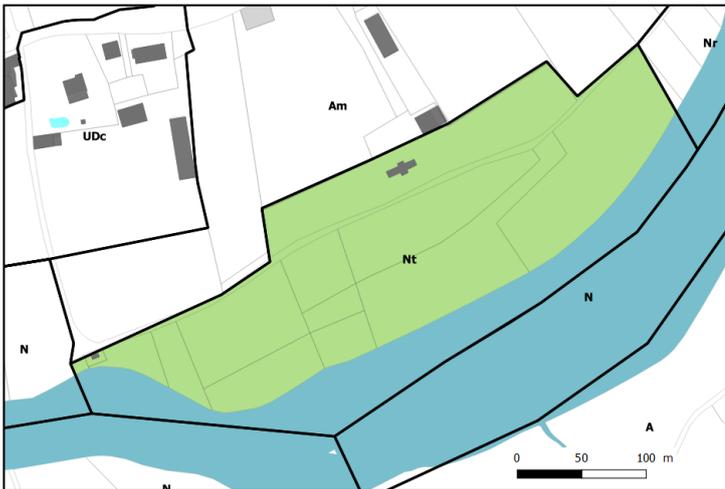


La commune de Compeyre compte quatre STECAL Nt en bord de Tarn.

Les STECAL Nt de la commune de Compeyre représentent une surface de 11.5 hectares anciennement classés en zone Nt ou N du PLU en vigueur de la commune. Les limites des STECAL correspondent aux limites des activités touristiques. Ces STECAL ont été définis afin d’identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d’évoluer en cohérence avec ses besoins.



STECAL Nt – Commune de Compeyre





STECAL Nt – Commune de Comprégnac



La commune de Comprégnac compte deux STECAL Nt localisés en bord de Tarn : un STECAL pour le camping et un autre pour l'aire des Pyramides.

Les STECAL Nt de la commune de Comprégnac représentent une surface de 1.8 hectare anciennement classés en zone U de la carte communale de la commune. Les limites des STECAL correspondent aux limites des activités touristiques existantes. Ces STECAL ont été définis afin d'identifier spécifiquement ces activités et leur permettre d'évoluer en cohérence avec leurs besoins.

STECAL Nt – Commune de La Cresse



La commune de La Cresse compte un camping localisé en bord de Tarn.

Le STECAL Nt de la commune de La Cresse représente une surface de 1.4 hectare anciennement classé en zone U de la carte communale de la commune. Les limites du STECAL correspondent aux limites du camping existant. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.



STECAL Nt – Commune du Rozier



La commune du Rozier compte deux campings au sein du même STECAL Nt, localisé entre le Tarn et la Jonte.

Le STECAL Nt de la commune du Rozier représente une surface de 6.2 hectares. Les limites du STECAL correspondent aux limites des campings existants. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.

STECAL Nt – Commune de Mostuéjols

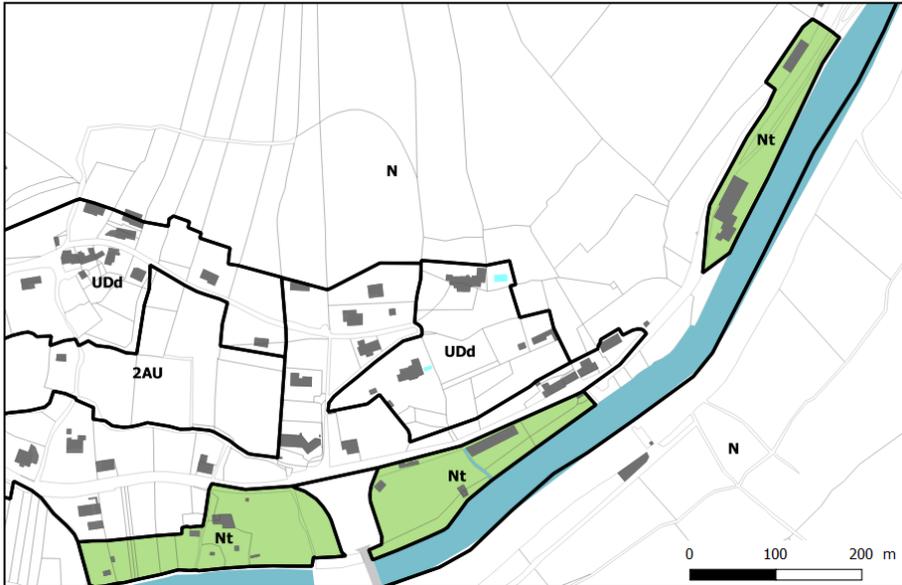
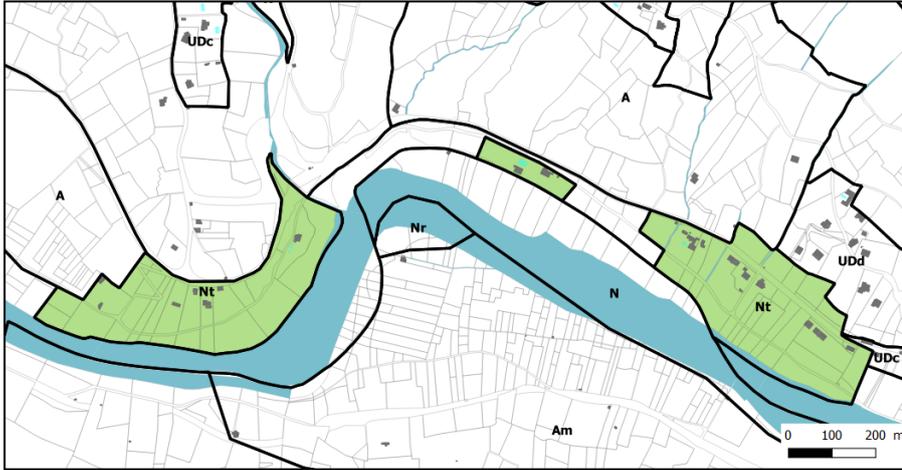


La commune de Mostuéjols compte 9 STECAL Nt sur son territoire correspondant à des activités touristiques localisées en bord de Tarn.

Les STECAL Nt de la commune de Mostuéjols représentent une surface de 22.2 hectares anciennement classés en zone Nt au PLU en vigueur de la commune. Les limites du STECAL correspondent aux limites des activités touristiques existantes. Ces STECAL ont été définis afin d'identifier spécifiquement ces activités et leur permettre d'évoluer en cohérence avec leurs besoins.



STECAL Nt – Commune de Mostuéjols





STECAL Nt – Commune de Rivière-sur-Tarn



La commune de Rivière-sur-Tarn compte 4 STECAL Nt sur son territoire correspondant à des activités touristiques (campings) localisées en bord de Tarn.

Un des STECAL Nt fait l'objet d'une OAP : OAP Saint Hilarin.

Les STECAL Nt de la commune de Rivière-sur-Tarn représentent une surface de 8.8 hectares anciennement classés en zone Ni au PLU en vigueur de la commune. Les limites du STECAL correspondent aux limites des activités touristiques existantes. Ces STECAL ont été définis afin d'identifier spécifiquement ces activités et leur permettre d'évoluer en cohérence avec leurs besoins.

**STECAL Nh : Hameaux**

La zone N comprend plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nh relatifs aux hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admise.

La Communauté de communes dispose d'un archipel de hameaux qui sont souvent les marqueurs de l'identité rurale et agricole des communes du territoire et présentent un patrimoine bâti de qualité. Outre les hameaux structurants faisant l'objet d'un zonage UH, le territoire compte de nombreux hameaux de moindre importance dont la pérennisation est néanmoins un enjeu réel. En effet, ils constituent eux-aussi des éléments clés du maillage territorial et du dynamisme de l'espace rural.

L'identification des hameaux du territoire est essentielle pour le développement des communes concernées.

En effet, le territoire étant soumis à la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite Loi Montagne, l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existant existants » (art. L 122-5 du Code de l'urbanisme).

Caractéristiques retenues pour la définition de la notion de hameau :

Ces hameaux regroupent un ensemble d'habitations (généralement entre 5 et 15 constructions) organisées de manière compacte et concentrique autour de bâtiments anciens (ancien siège agricole par exemple) ou de carrefours routiers.

Accessibles mais pour certains relativement isolés, et bien que desservis par le réseau d'eau potable, ils ne présentent toutefois pas une desserte suffisante par l'ensemble des réseaux pour envisager un développement significatif.

Huit communes sont concernées par le STECAL Nh, dont la plupart présentent des caractéristiques communes (taille réduite, situation isolée, desserte en réseaux insuffisante) :

- Compeyre : Hameau de Soulacroup
- Creissels : Hameau d'Isis
- Le Rozier : Hameau de Capluc
- Paulhe : Hameau Le Lauzet
- Saint-André-de-Vézines : Hameaux de Vessac, Marlavagne, Montméjean
- Saint-Georges-de-Luzençon : Hameaux de Segonnac, Linas, Craissaguet, Craissac, Luzençon, Vialgues, Lavencas, Seral
- Veyreau : Le Maynial, Villaret, Cadenede, Pellalergues, Bre, Alluech
- Millau : les Fialets, Longuiers, St Martin du Larzac, La Blaquièrre

Se distinguent toutefois 3 hameaux de la commune de Millau. En effet les hameaux de Soulobres, le Monna et Massebiau présentent une taille plus significative. Toutefois, Soulobres ne dispose pas d'une desserte en réseaux suffisante pour accueillir un développement supplémentaire. Concernant les hameaux du Monna et de Massebiau, le classement en secteur Nh résulte de la présence d'un risque mouvement de terrains qui conduit à en limiter le développement



Au total le PLUi-HD compte 28 STECAL Nh pour une superficie totale de 46.1 ha (plusieurs STECAL Nh au sein d'une même commune).

Le PLUi propose le classement en secteur Nh des hameaux existants, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser la vocation résidentielle existante.

Les caractéristiques du règlement du secteur Nh

En secteur Nh, seules sont autorisées :

- **Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLUi sous réserve :**
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;

- **Les annexes aux bâtiments d'habitation :**
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **40 m²** et de **20 m² par annexe** ;
 - à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de **20 mètres** de l'habitation existante.

- **Le changement de destination des constructions existantes** à usage d'habitation, de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être réalisé dans le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

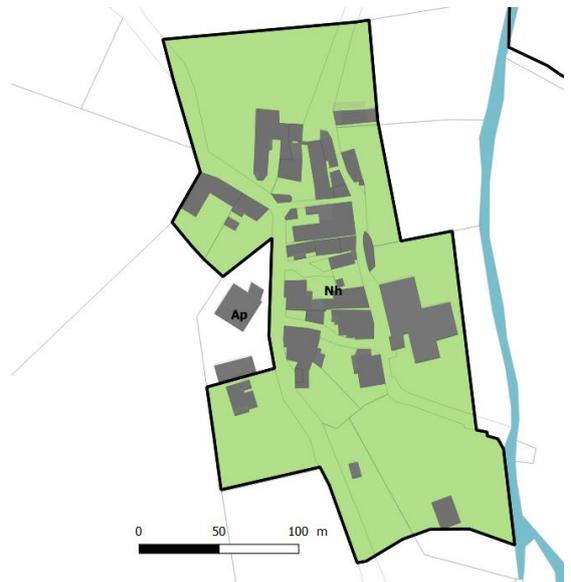
- L'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.



Compeyre – STECAL Nh – Hameau Soulacroup – 0.8 ha



Creissels – STECAL Nh – Hameau Issis – 2.2 ha



Le Rozier – STECAL Nh – Hameau Capluc – 0.9 ha



Millau – STECAL Nh – Hameau Les Fialets – 2.4 ha

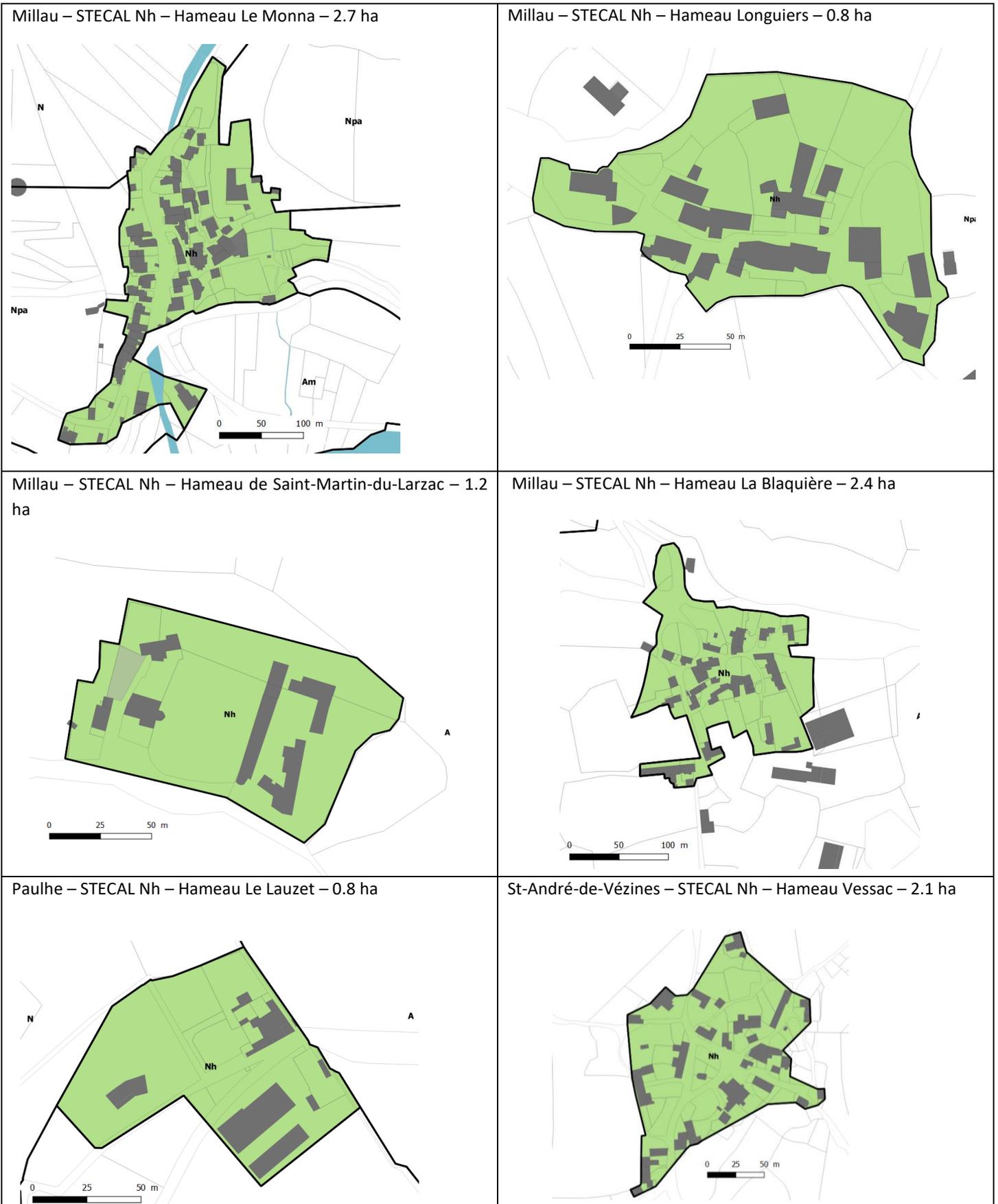


Millau – STECAL Nh – Hameau Soulobres – 3 ha



Millau – STECAL Nh – Hameau Massebiau – 2 ha



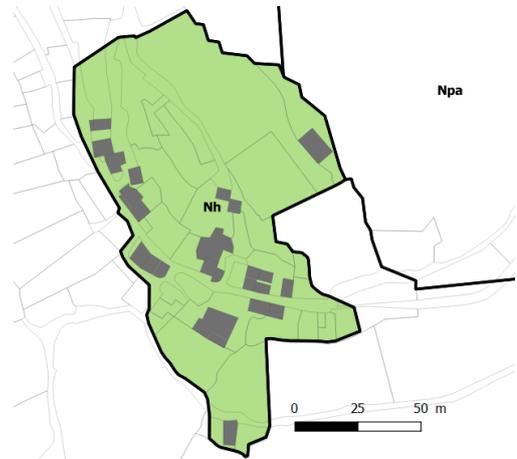




St-André-de-Vézines – STECAL Nh – Hameau Marlavagne – 1.7 ha



St-André-de-Vézines – STECAL Nh – Hameau Montméjan – 1.1 ha



St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Segonac – 1.3 ha



St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Linas – 1.5 ha



St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Craissaguet – 3 ha



St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Craissac – 2.4 ha





St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Luzençon – 1.5 ha



St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Vialgues– 2.2 ha



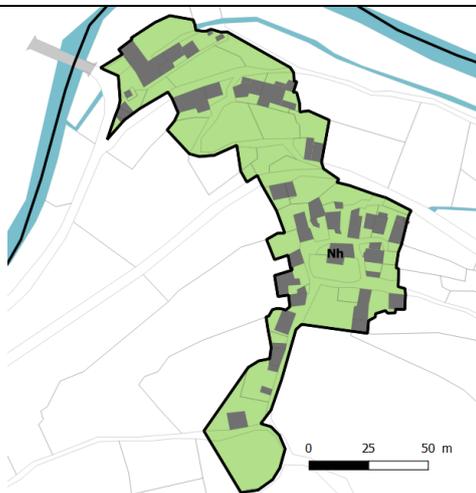
St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Lavencas – 1 ha



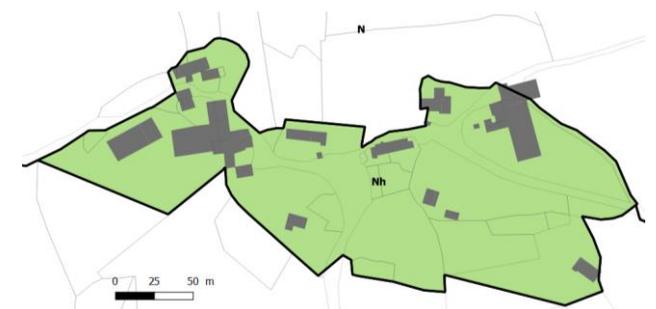
St-Georges-de-Luzençon – STECAL Nh – Hameau Seral – 0.8 ha

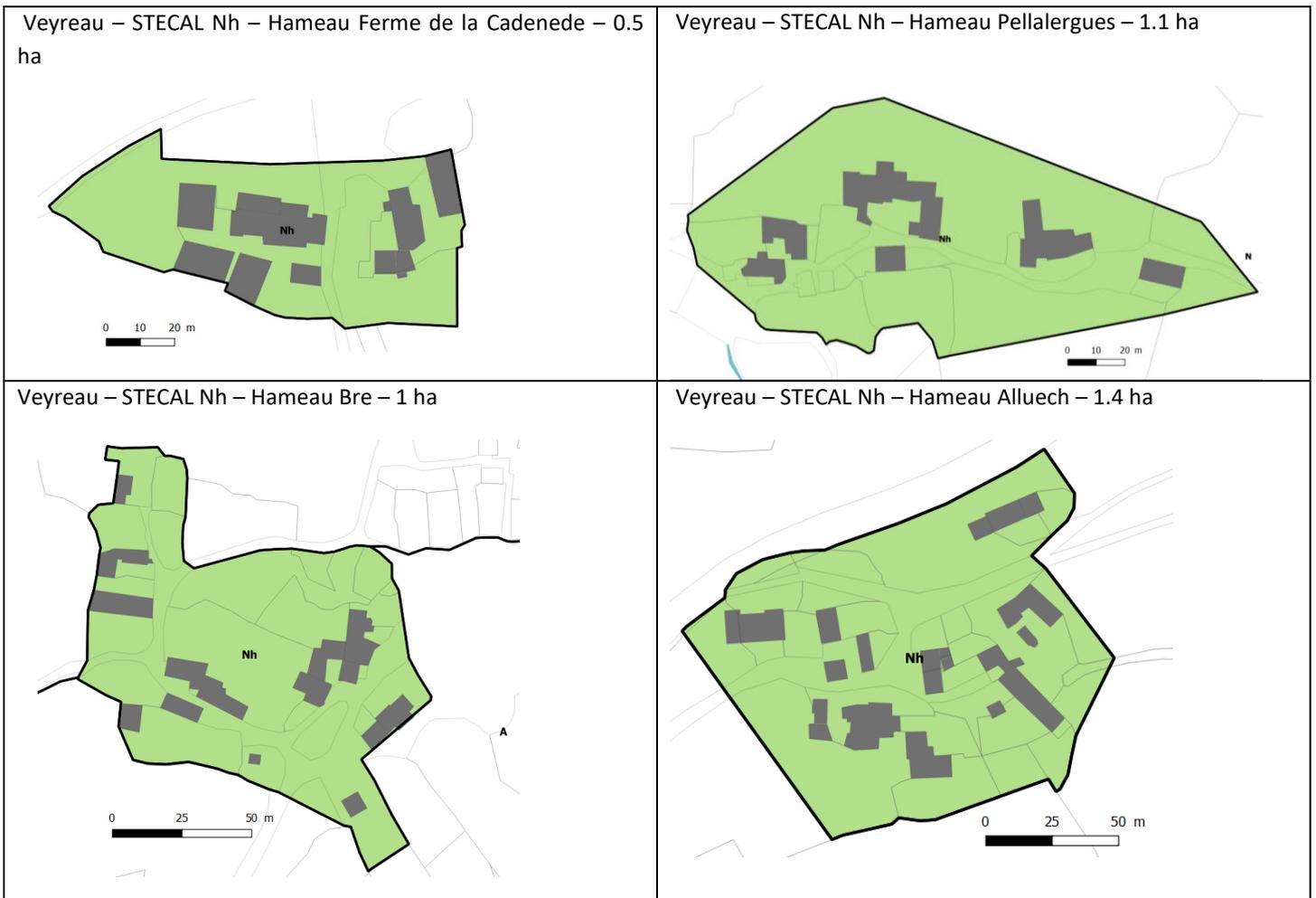


Veyreau – STECAL
Nh – Hameau
Maynial – 0.8 ha



Veyreau – STECAL Nh – Hameau Villaret – 3.2 ha







STECAL Nha : Hameaux

La zone N comprend plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nha relatifs aux hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admise **uniquement de manière contigüe aux bâtiments existants**. Ce STECAL concerne uniquement sept hameaux, tous localisés sur la commune de La Roque Sainte Marguerite, représentant une superficie totale de 5.3 hectares.

Ces hameaux présentent les mêmes caractéristiques générales que les hameaux faisant l'objet d'un zonage Nh, mais les enjeux paysagers spécifiques, notamment du fait de la topographie communale, ont conduit à adopter un règlement différent et plus limitatif.

Le PLUi propose le classement en secteur Nha des hameaux existants, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser la vocation résidentielle existante.

Les caractéristiques du règlement du secteur Nha

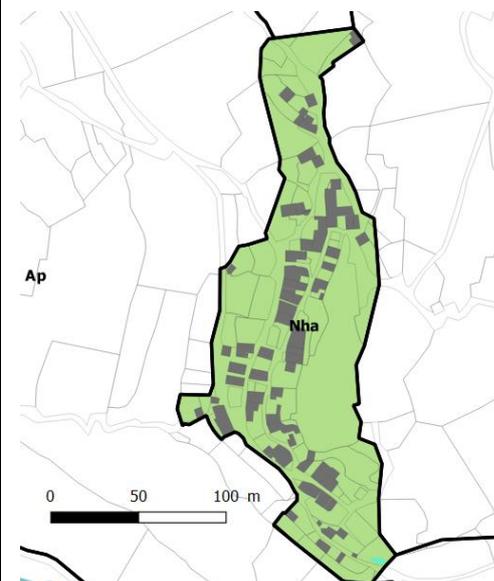
En secteur Nha, seules sont autorisées :

- **Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLUi sous réserve :**
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30 %** de la surface de plancher existante au PLUi approuvé et n'excède pas un total de **200 m²** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ;
- **Les annexes aux bâtiments d'habitation :**
 - dans la limite d'une surface de plancher totale de **40 m²**
 - à condition qu'elles soient accolées à l'habitation existante.
- **Le changement de destination des constructions existantes** à usage d'habitation, de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être réalisé dans le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau Le Maubert
– 0.5 ha

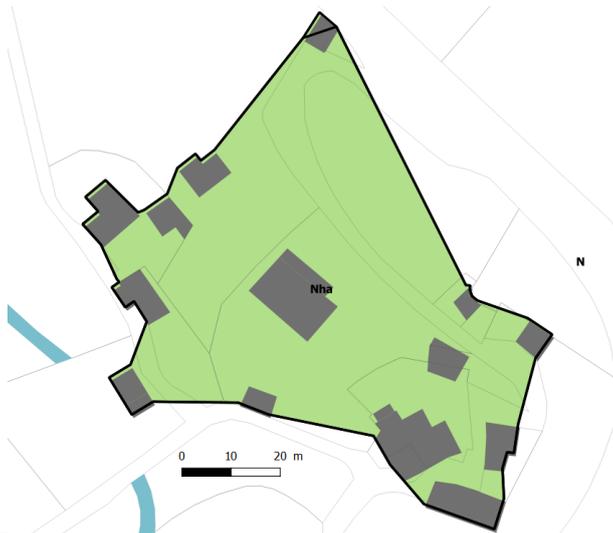


La Roque Ste Marguerite –
STECAL Nha –
Hameau St-
Veran – 1.9 ha





La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau Le Poujol – 0.5 ha



La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau La Bouteille – 0.3 ha



La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau La Resse – 0.6 ha



La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau Les Mares – 0.8 ha



La Roque Ste Marguerite – STECAL Nha – Hameau Montredon – 0.7 ha





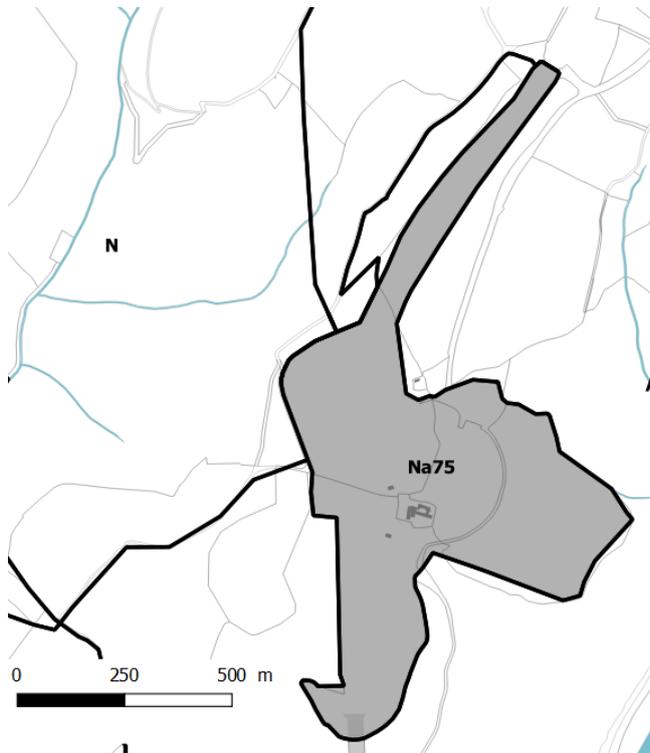
Zoom sur le STECAL NA75 – Aire de Brocuéjols – Commune de Millau

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) NA75 relatif à l'aire de Brocuéjols sur la commune de Millau.

Localisation et caractéristiques du site

L'Aire d'autoroute de Brocuéjols est une vitrine touristique de l'Aveyron et du Grand Site du Viaduc de Millau. Véritable aire-vitrine, aménagée dans une ancienne ferme caussenarde, cette étape a été conçue pour mettre en valeur les atouts de l'Aveyron en matière de savoir-faire, de tourisme et bien sûr de gastronomie :

- Espace découverte de l'Aveyron, accueil et informations touristiques
- Espace Gourmand
- Viaduc Expo, visite guidée, boutique souvenirs
- Belvédère du Viaduc



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur NA75 de ladite aire d'autoroute, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser l'activité économique existante.

Le STECAL NA75 représente une surface de 43,6 hectares anciennement classée dans une vaste zone NA25 par le PLU en vigueur. Les limites du STECAL correspondent aux limites de l'aire d'autoroute et ses diverses activités touristiques. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.

Principales dispositions réglementaires

En STECAL NA75, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'autoroute y compris celles destinées au commerce et aux activités de service, sous réserve d'être nécessaires à l'accueil du public et à la valorisation de l'aire de Brocuéjols.



Zoom sur le STECAL Ngv – Aire d’accueil des gens du voyage – Commune de Millau

La zone N comprend deux Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) Ngv relatif aux deux aires d’accueil des gens du voyage sur la commune de Millau.

Localisation et caractéristiques du site

La commune de Millau dispose de deux aires d’accueil des gens du voyage :

- au Nord de la commune, Avenue Edouard Alfred Martel (D809) sur une superficie de 4.5 ha. Au PLU en vigueur de la commune, cette aire était déjà classée en zone Ngv.
- à l’Ouest de la commune, chemin de Brocuejols sur une superficie de 5.3 ha. Au PLU en vigueur, le STECAL Ngv était classé en zone NA25 (aire d’autoroute de Brocuejols) et A.

STECAL Ngv au nord de la commune de Millau



STECAL Ngv à l’Ouest de la commune de Millau



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur Ngv des dites aires d’accueil des gens du voyage, en cohérence avec les dispositions de l’article L151-13 du code de l’urbanisme afin de reconnaître et pérenniser les aires existantes.

Ce STECAL Ngv a été défini afin d’identifier spécifiquement ces aires d’accueil des gens du voyage et leur permettre d’évoluer en cohérence avec leurs besoins.

Principales dispositions règlementaires

En STECAL Ngv, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l’accueil des gens du voyage sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.

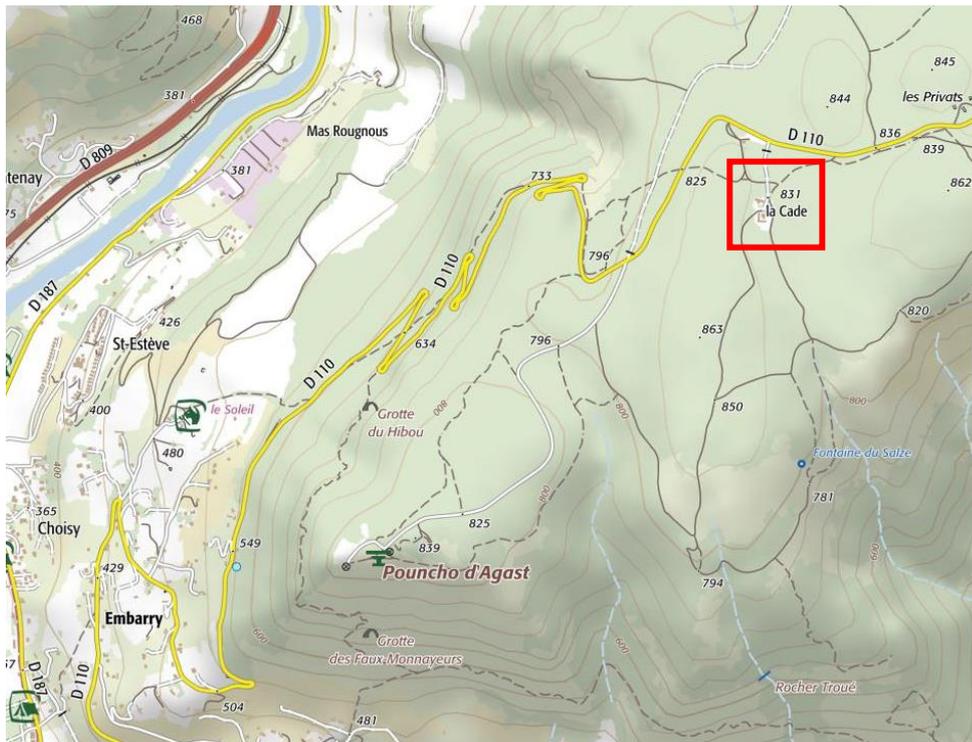


Zoom sur le STECAL N1 – Ferme du Cade – Commune de Millau

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N1 relatif au projet de développement de la ferme du Cade sur la commune de Millau.

Localisation et caractéristiques du site

La ferme du Cade se localise sur la Causse Noir, à quelques kilomètres au nord-est de la commune Millau. Le STECAL N1 concerne un ancien corps de ferme caussenarde qui n'est plus habité depuis les années 1930 composé de plusieurs bâtiments indépendants (bergeries, jasse et ancienne habitation en très mauvais état).



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur N1 du dit corps de ferme, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de valoriser ce site pour les habitants et les touristes tout en assurant sa pérennité.

Le STECAL N1 représente une surface de 0.3 hectare anciennement classée en zone N et Ncd par le PLU en vigueur. Les limites du STECAL correspondent aux limites de la ferme du Cade. Ce STECAL a été défini afin de définir un projet viable qui garantisse la pérennité du site et du bâti existant au service des habitants et touristes.



Extrait du zonage du PLUi –
STECAL N1



Principales dispositions règlementaires

A condition **qu'elles soient nécessaires à un projet de développement touristique sont autorisés en STECAL N1 :**

- la réhabilitation des constructions existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 200m² et que l'emprise au sol totale créée soit inférieure à 300m² (la date d'approbation du PLU faisant référence).

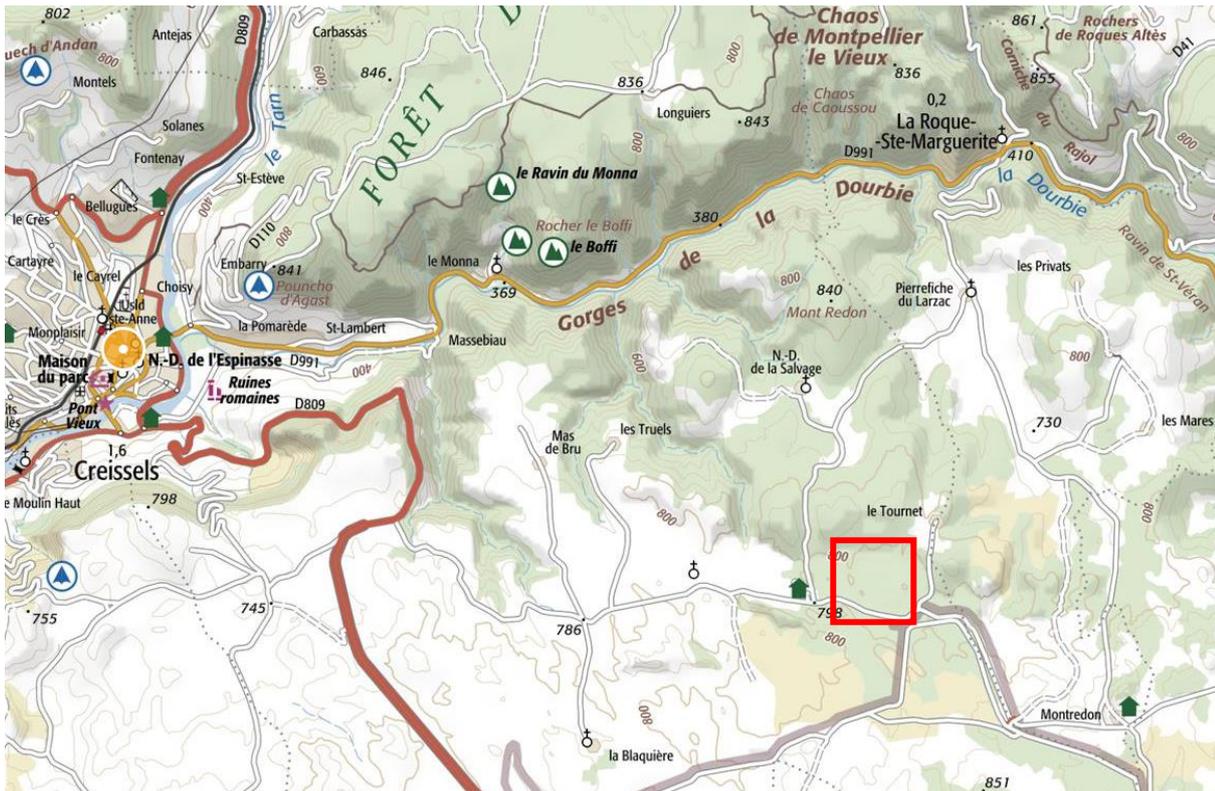


Zoom sur le STECAL N2 - Jassenove – Commune de Millau

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N2 relatif au projet de développement de Jassenove sur la commune de Millau.

Localisation et caractéristiques du site

La ferme-auberge de Jassenove se localise sur le Causse du Larzac, au sud-est de la commune de Millau. Le STECAL N2 concerne une activité touristique existante : ferme – auberge composée d'un restaurant et d'un gîte.



Motifs de délimitation du zonage

Le PLUi propose le classement en secteur N2 de ladite activité touristique, en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de reconnaître et pérenniser l'activité touristique existante.

Le STECAL N2 représente une surface de 0.5 hectare anciennement classée en zone N par le PLU en vigueur. Les limites du STECAL correspondent aux limites de l'activité touristique. Ce STECAL a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité et de lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.



Extrait du zonage du PLUi –
STECAL N2



Principales dispositions règlementaires

A condition **qu'elles soient nécessaires à un projet de développement touristique sont autorisés en STECAL N2 :**

- la réhabilitation des constructions existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 200m² et que l'emprise au sol totale créée soit inférieure à 300m² (la date d'approbation du PLU faisant référence).



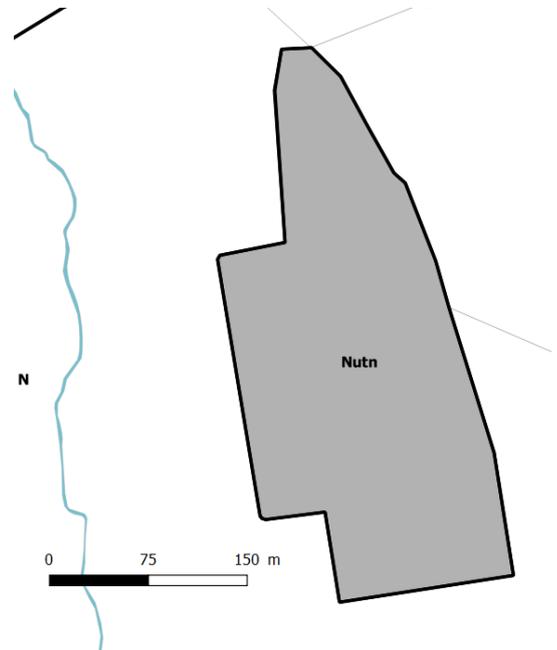
Zoom sur le STECAL Nutn – Unité Touristique Nouvelle du Chaos de Montpellier Le Vieux

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nutn relatif au projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) du Chaos de Montpellier Le Vieux (commune de La Roque Sainte Marguerite). Conformément à l'article 151-6 du code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisé sur ce site : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

Localisation et caractéristiques du site

Le site de Montpellier Le Vieux concerne une activité touristique existante générant de nombreux flux touristiques : un parc de loisirs nature.

STECAL Nutn



Motifs de délimitation du zonage

Le présent PLUi propose le classement en secteur Nutn du Chaos de Montpellier Le Vieux, conformément au SCoT et en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de répondre à un réel besoin : aménager le site pour accueillir et gérer les importants flux touristiques en assurant l'intégration des aménagements dans le site et la préservation des perspectives sur le grand paysage.

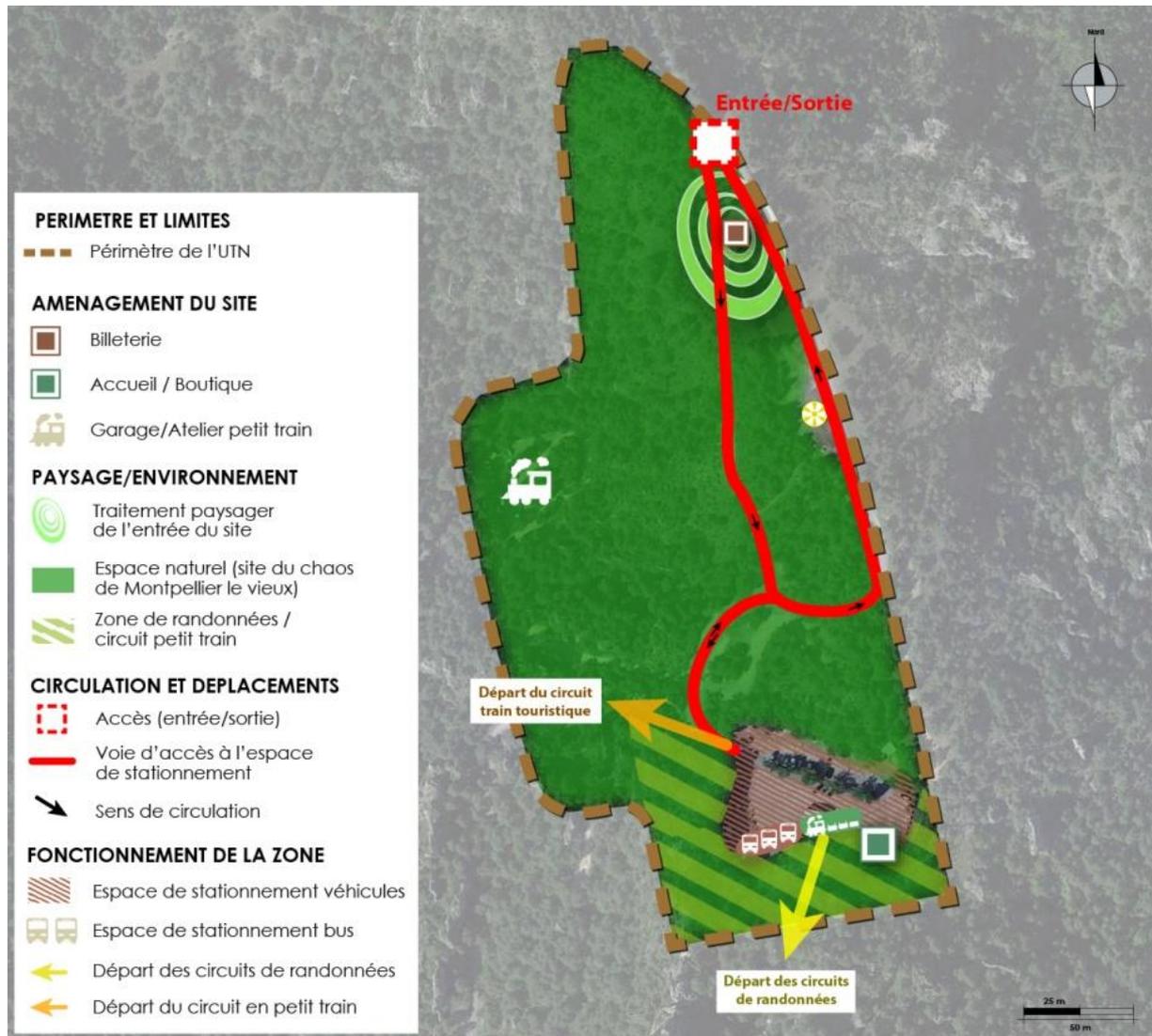
Le projet d'aménagement se composera d'une billetterie, d'une boutique et d'un garage pour le petit train touristique.

Ce STECAL Nutn a été défini afin d'identifier spécifiquement cette activité touristique et lui permettre d'évoluer en cohérence avec ses besoins.



Les limites du secteur Nutn correspondent aux emprises des bâtiments existants du site de Montpellier Le Vieux. Le STECAL Nutn représente une surface 5.5 ha, anciennement classé en zone N de la carte communale de La Roque Sainte Marguerite.

OAP sur le STECAL Nutn



Principales dispositions réglementaires :

ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

En STECAL Nutn, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site dans la limite de 500m² de surface de plancher.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Afin de pouvoir réaliser une billetterie, une boutique et d'un garage pour le petit train touristique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 600m² et la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 4,80 mètres de hauteur absolue.



ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Afin d'éviter les pollutions visuelles les bâtiments devront avoir une architecture sobre, épurée et discrète.

L'implantation et le volume des constructions ne doivent pas porter atteinte à la vision générale du site notamment vers la vallée.

La meilleure insertion possible des bâtiments dans leur environnement sera recherchée notamment en privilégiant les matériaux sombres et mats comme le bois.

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Un traitement paysager de l'entrée du site afin d'assurer une première vision naturelle par une large découverte du vallon sur la partie droite est exigé.



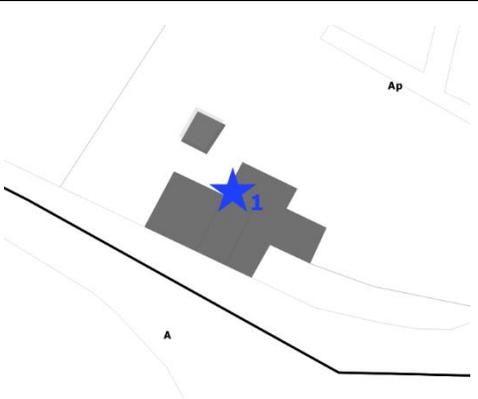
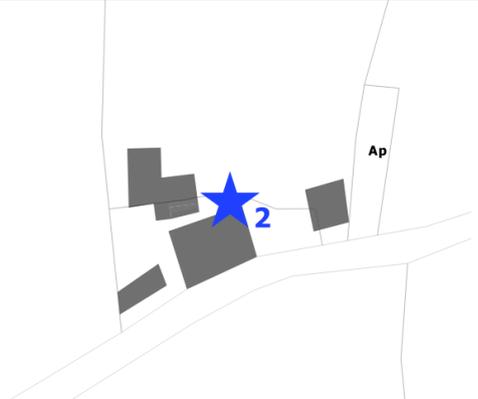
4.8 Zoom sur les changements de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage.

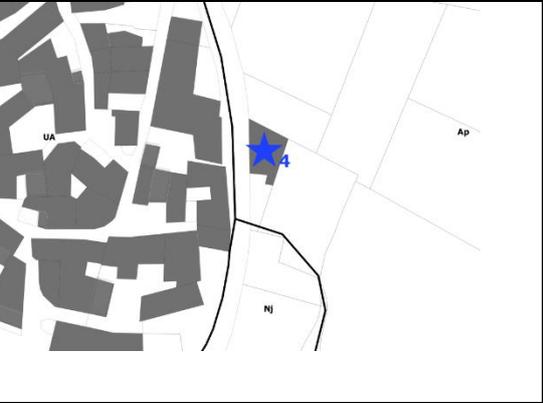
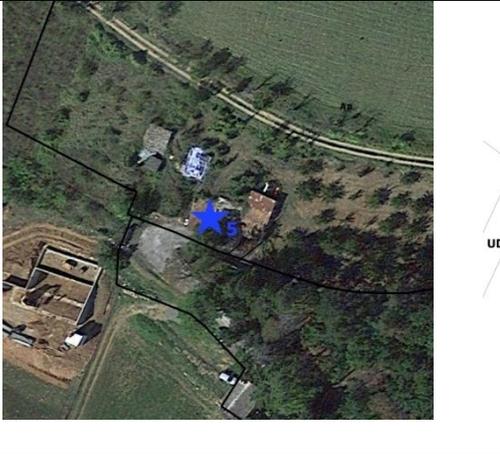
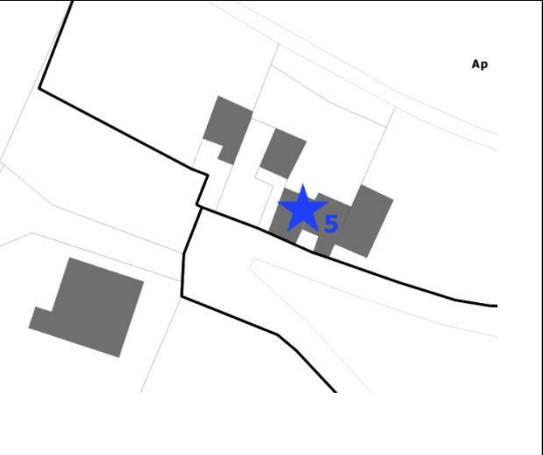
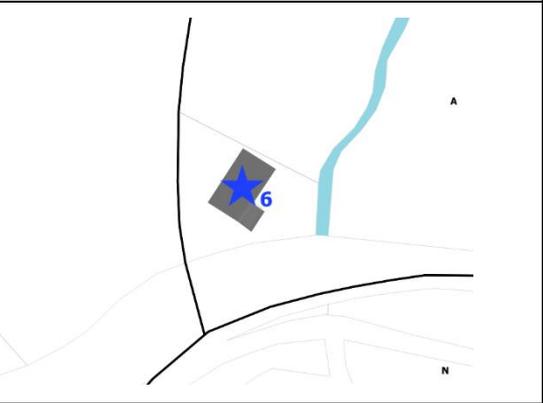
Ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

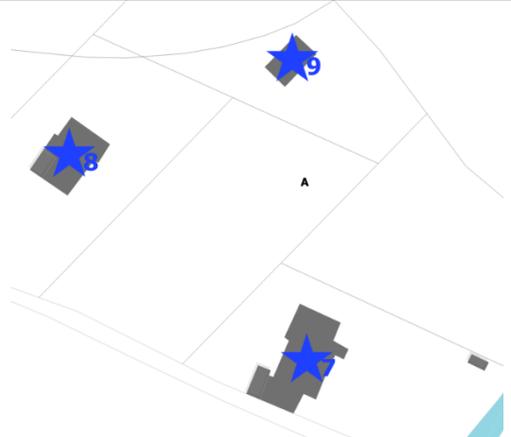
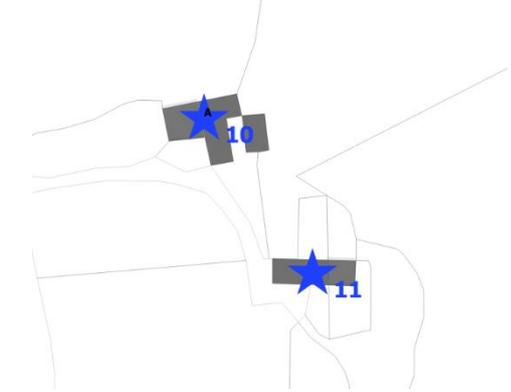
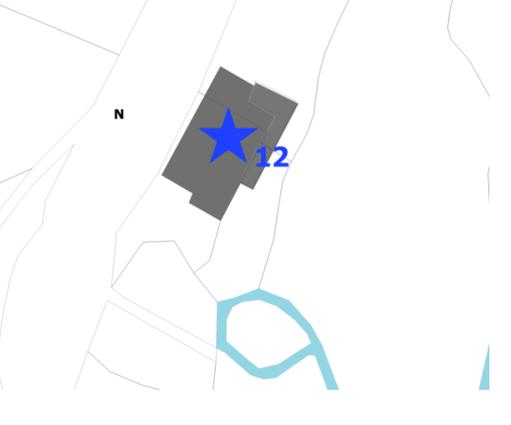
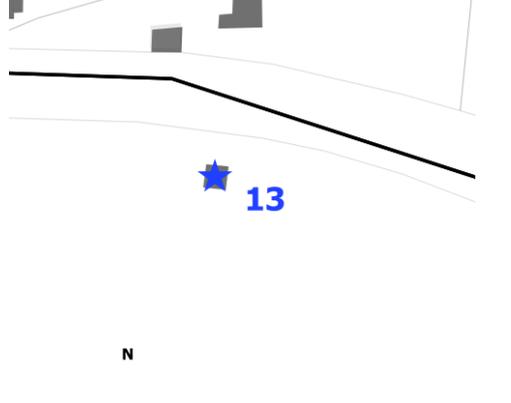
Sur l'ensemble de la Communauté de communes, 30 bâtiments ont été identifiés en zone A ou N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les communes concernées sont : Mostuéjols, Saint-André-de-Vézines, Rivière-sur-Tarn, Le Rozier, Veyreau et Millau.

Numéro du changement de destination	Commune	Localisation
1	MOSTUEJOULS	 
2	MOSTUEJOULS	 

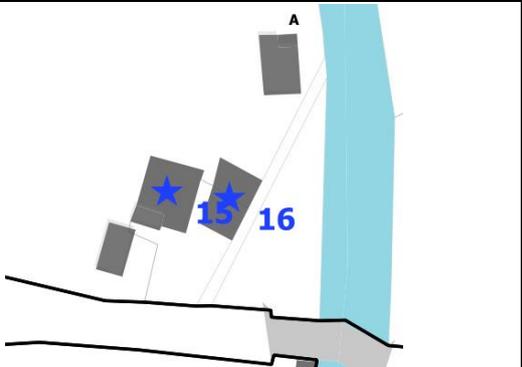
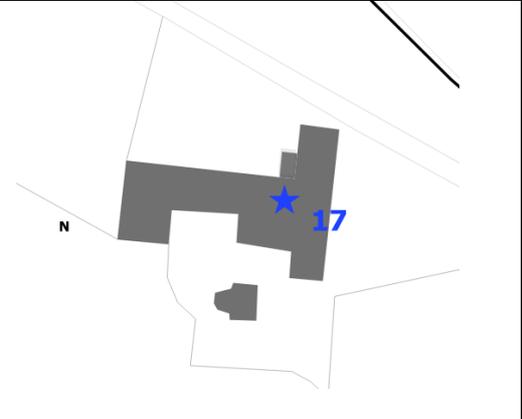
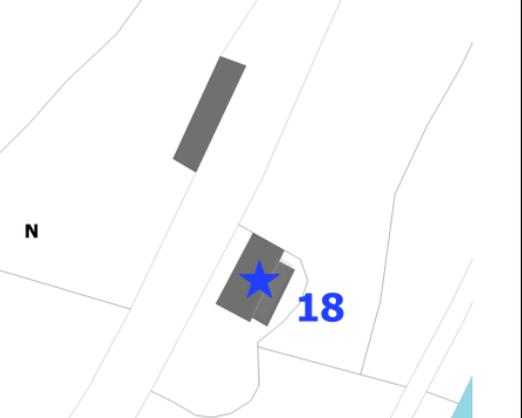


3	MOSTUEJOULS		
4	MOSTUEJOULS		
5	MOSTUEJOULS		
6	MOSTUEJOULS		

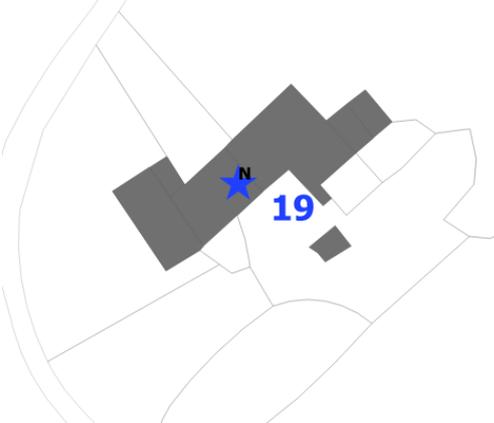
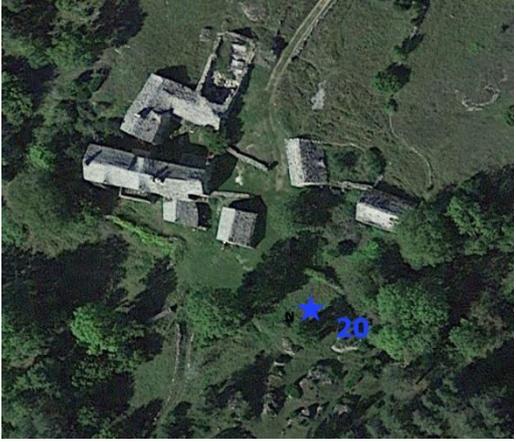
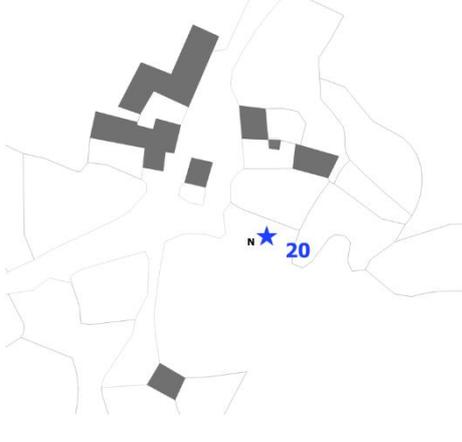


7 / 8 / 9	MOSTUEJOULS		
10 / 11	MOSTUEJOULS		
12	MOSTUEJOULS		
13	MOSTUEJOULS		

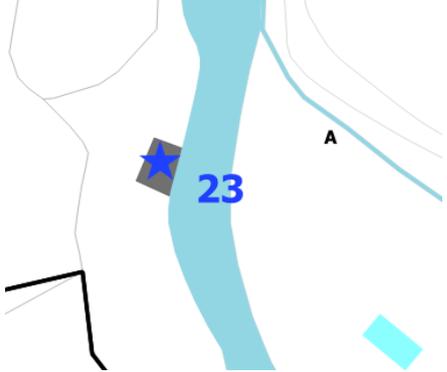
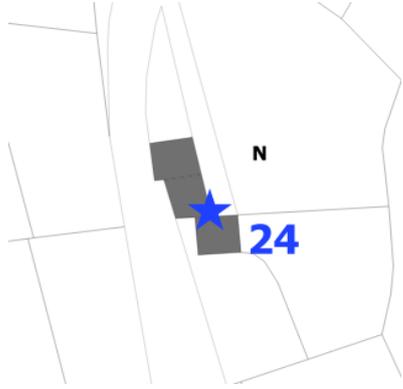
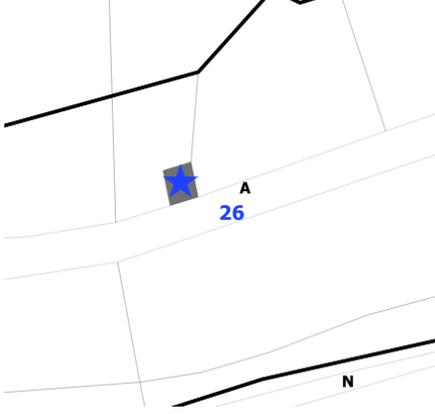


14	MOSTUEJOULS		
15 / 16	MOSTUEJOULS		
17	MOSTUEJOULS		
18	MOSTUEJOULS		

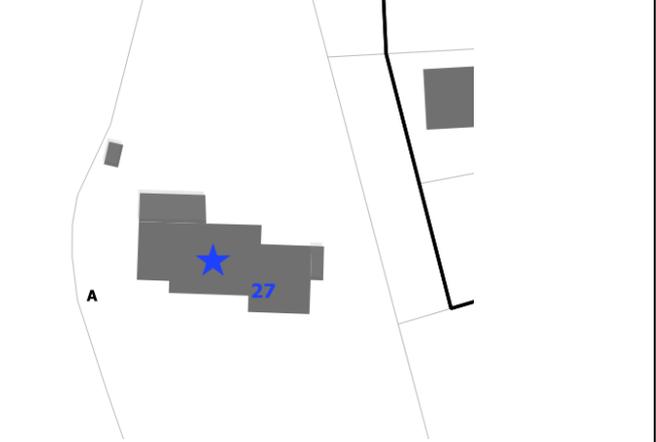
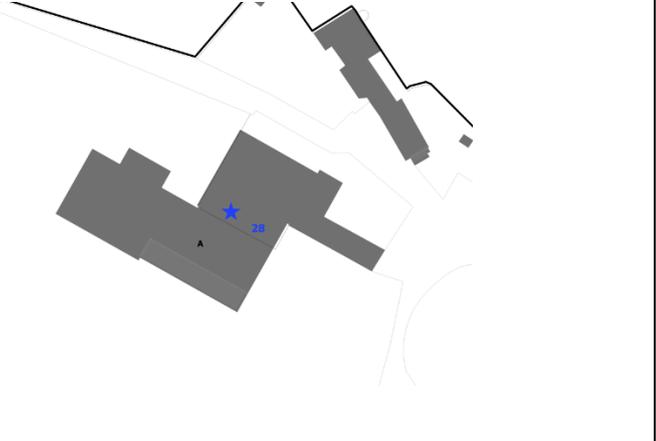
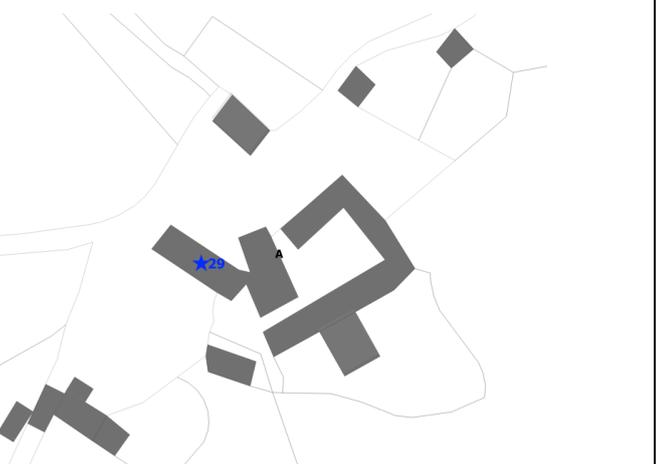


19	SAINT-ANDRE-DE-VEZINES		
20	SAINT-ANDRE-DE-VEZINES		
21 / 22	RIVIERE-SUR-TARN		



23	RIVIERE-SUR-TARN		
24	MOSTUEJOULS		
25	MOSTUEJOULS		
26	LE ROZIER		



27	VEYREAU		
28	MILLAU		
29	CREISSELS		



30	SAINT GEORGES DE LUZENCON	
----	---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------



5 TRADUCTION DES PRINCIPAUX PLANS, PROGRAMMES ET OBJECTIFS DE REFERENCE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer quelles sont les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles sont prises en considération ou traduites.

Le territoire de la Communauté de Communes Millau Grands Causses (CCMGC) doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Parc Naturel Régional des Grands Causses, intégrateur des documents de planification supérieurs (Schémas d'Aménagement et de Gestion des eaux, Plans de Prévention des Risques, Charte de PNR...).

5.1 Compatibilité avec le SCoT du Parc Naturel Régional des Grands Causses

OBJECTIFS	TRADUCTION DANS LE PLUI-HD
I. L'ARMATURE TERRITORIALE, UN BASSIN DE VIE ET DES ENTITES PAYSAGERES	
<p>Rééquilibrer l'armature urbaine sud-aveyronnaise et le repositionnement stratégique dans la nouvelle région</p>	<p>A travers l'axe 2 - orientation 2.1 du PADD, la CCMGC souhaite affirmer le maillage territorial.</p> <p>Pour cela, le PLUI-HD vise trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le rôle moteur du pôle urbain Millau/Creissels et de l'axe de développement Millau/Saint-Affrique que ce soit en matière d'économie, de commerce, d'équipements, de services ou de logements. - Conforter les pôles de vie de proximité de la Vallée du Tarn-Nord en confortant les polarités pour s'appuyer sur des synergies intercommunales fortes, dépassant les perspectives de développement à l'échelle communale. Trois polarités ont été identifiées avec des spécificités propres : <ul style="list-style-type: none"> - Aguessac/Paulhe/Compeyre ; - Rivière-sur-Tarn/La Cresse ; - Mostuéjols/Le Rozier/Peyreleau. <p>Ces véritables pôles de vie de proximité, concentreront une offre d'équipements, de services, de commerces de proximité et de logements diversifiés et miseront sur un développement économique basé en particulier sur l'agriculture et le tourisme.</p> <p>→ Préserver les facteurs d'animation de l'espace rural afin d'assurer le maintien de la vie de ces villages et de leur population en particulier pour les communes de Veyreau et Saint</p>



	<p>André-de-Vézines (situées à plus de 30 minutes de la ville centre et des centralités secondaires). Pour cela, il est question notamment d'accompagner les projets de requalification des noyaux villageois et de permettre le développement des hameaux les plus structurants de l'espace rural, tout en maintenant la fonctionnalité des activités agricoles.</p> <p>Le projet de PLUi-HD s'est basé sur ces trois objectifs qui ont permis de structurer les grandes lignes du projet (objectifs démographiques, besoins en logements, développement économique, etc.).</p> <p>Les différents secteurs du zonage ont été définis en fonction de cette armature territoriale. Ainsi, il a été attribué à chaque secteur des règles spécifiques répondant aux besoins et aux typologies de chaque commune.</p> <p>C'est particulièrement le cas pour les zones urbaines du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- les centres-anciens ont été identifiés en zone UA, avec une particularité pour le centre-ancien de Millau qui de par sa taille et sa morphologie nécessite un règlement spécifique ;- la zone urbaine UB ne se trouve que dans la ville centre de Millau. Cette zone n'est pas identifiée sur les autres communes du territoire car elles ne sont pas concernées par un tissu de faubourgs.- La zone urbaine UC, qui correspond à une zone urbaine mixte composée principalement d'habitat collectif ou intermédiaire et d'équipements collectifs, se trouve dans la ville centre et dans la quasi-totalité des centralités secondaires permettant de conforter leur rôle de pôle de vie de proximité.- la zone Urbaine UD, qui correspond à une zone à dominante résidentielle, est identifiée sur chaque commune du territoire grâce à des sous-secteurs répondant aux différents tissus urbains identifiés. <p>Ainsi, au vu de la diversité du tissu urbain de la ville-centre, cette dernière est concernée par l'ensemble des sous-secteurs de la zone UD (UDa, UDb, UDc, UDd, UDp).</p> <p>A l'inverse, la commune de Paulhe n'est concernée que par le sous-secteur UDc (secteur à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités et services associés) ;</p> <ul style="list-style-type: none">- la zone Urbaine UX, à vocation économique, se trouve dans la ville centre et les centralités secondaires qui ont vocation à accueillir ce type de tissu. Les communes rurales ne sont pas concernées. <p>Sur certains secteurs, nécessitant des précisions quant à leur développement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	(OAP) ont été définies, toujours en cohérence avec l'armature urbaine définie.																																																																																				
II. OFFRIR LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITE DU SUD-AVEYRON																																																																																					
II.1. HABITER EN SUD-AVEYRON																																																																																					
<p>Pérenniser le regain démographique en marche, accélérer le phénomène catalyseur de Millau et Saint-Affrique et propager cette dynamique dans les communes déficitaires</p>	<p>Le territoire a fait, à l'occasion de l'élaboration de son SCoT, un pari sur l'avenir en faisant le choix d'une croissance démographique ambitieuse, de l'ordre de 0,43% par an à l'horizon 2030. A travers son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat Déplacements (PLUi-HD), la Communauté de Communes Millau Grands Causses (CCMGC) réaffirme cette volonté comme un objectif fort de son projet de territoire.</p> <p>Cet objectif de croissance démographique est affiché dans l'orientation 1.1, objectif 1 du PADD. Cette dernière affirme la politique volontariste en matière d'habitat du territoire : l'objectif fixé par les élus est la mise ou remise sur le marché de 115 logements par an, correspondant à un objectif global d'environ 1 400 logements sur la période 2019-2030.</p> <p>Cet objectif est cohérent avec les besoins en logements pour la CCMGC affichés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Communauté de communes</th> <th rowspan="2">Besoin de logements horizon 2027</th> <th rowspan="2">Besoin de logements horizon 2042</th> <th rowspan="2">Tendance annuelle du besoin de logements</th> <th colspan="2">Dans la tache urbaine</th> <th colspan="2">Hors tache urbaine</th> </tr> <tr> <th>Reconquête du bâti existant</th> <th>Densification (logements neufs ou extensions)</th> <th>Extension de bourg ou village</th> <th>Extension de hameau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CC Larzac et Vallées</td> <td>567</td> <td>1099</td> <td>35</td> <td>115</td> <td>77</td> <td>350</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>CC Millau Grands Causses</td> <td>1573</td> <td>3048</td> <td>98</td> <td>319</td> <td>214</td> <td>971</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>CC du Saint-Affricain</td> <td>860</td> <td>1666</td> <td>54</td> <td>174</td> <td>117</td> <td>531</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>CC des Sept vallons</td> <td>123</td> <td>238</td> <td>8</td> <td>25</td> <td>17</td> <td>76</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>CC de la Muse et des Raspes du Tarn</td> <td>452</td> <td>876</td> <td>28</td> <td>92</td> <td>61</td> <td>279</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>CC du Pays Belmontais</td> <td>182</td> <td>351</td> <td>11</td> <td>37</td> <td>25</td> <td>112</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>CC du Rougier de Camarès</td> <td>213</td> <td>415</td> <td>13</td> <td>43</td> <td>29</td> <td>132</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>CC du Pays Saint-Serninois</td> <td>153</td> <td>295</td> <td>10</td> <td>31</td> <td>21</td> <td>94</td> <td>7</td> </tr> <tr style="background-color: #f44336; color: white;"> <td>OBJECTIF SCoT</td> <td>4123</td> <td>7988</td> <td>257</td> <td>836</td> <td>561</td> <td>2545</td> <td>181</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour y répondre, le PLUi-HD prévoit la production suivante de logements :</p> <p>Production de logements dans le tissu urbanisé existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dents creuses : 550 logements - Division parcellaire : 200 logements - OAP : 135 logements <p><u>Soit, au total, une production d'environ 880 logements dans le tissu urbanisé existant.</u></p> <p>Production de logements en extension du tissu urbanisé existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potentiel : 370 logements 	Communauté de communes	Besoin de logements horizon 2027	Besoin de logements horizon 2042	Tendance annuelle du besoin de logements	Dans la tache urbaine		Hors tache urbaine		Reconquête du bâti existant	Densification (logements neufs ou extensions)	Extension de bourg ou village	Extension de hameau	CC Larzac et Vallées	567	1099	35	115	77	350	25	CC Millau Grands Causses	1573	3048	98	319	214	971	69	CC du Saint-Affricain	860	1666	54	174	117	531	38	CC des Sept vallons	123	238	8	25	17	76	5	CC de la Muse et des Raspes du Tarn	452	876	28	92	61	279	20	CC du Pays Belmontais	182	351	11	37	25	112	8	CC du Rougier de Camarès	213	415	13	43	29	132	9	CC du Pays Saint-Serninois	153	295	10	31	21	94	7	OBJECTIF SCoT	4123	7988	257	836	561	2545	181
Communauté de communes	Besoin de logements horizon 2027					Besoin de logements horizon 2042	Tendance annuelle du besoin de logements	Dans la tache urbaine		Hors tache urbaine																																																																											
		Reconquête du bâti existant	Densification (logements neufs ou extensions)	Extension de bourg ou village	Extension de hameau																																																																																
CC Larzac et Vallées	567	1099	35	115	77	350	25																																																																														
CC Millau Grands Causses	1573	3048	98	319	214	971	69																																																																														
CC du Saint-Affricain	860	1666	54	174	117	531	38																																																																														
CC des Sept vallons	123	238	8	25	17	76	5																																																																														
CC de la Muse et des Raspes du Tarn	452	876	28	92	61	279	20																																																																														
CC du Pays Belmontais	182	351	11	37	25	112	8																																																																														
CC du Rougier de Camarès	213	415	13	43	29	132	9																																																																														
CC du Pays Saint-Serninois	153	295	10	31	21	94	7																																																																														
OBJECTIF SCoT	4123	7988	257	836	561	2545	181																																																																														



	<p>- OAP : 240 logements</p> <p><u>Soit, au total, une production d'environ 610 logements en extension du tissu urbanisé existant.</u></p> <p><u>Ainsi, la production TOTALE de logements du PLUi s'élève à environ 1500 logements.</u></p>
<p>Mettre en œuvre une politique active d'accueil des nouveaux habitants, fondée sur la qualité paysagère exceptionnelle du territoire, son cadre de vie façonné par l'activité agropastorale et l'innovation.</p>	<p>Le projet de PLUi-HD vise à travers l'orientation 1.1, objectif 2 du PADD à promouvoir la qualité de l'offre de logements afin de maintenir et d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire.</p> <p>La qualité résidentielle, la conception de bâtiments à l'architecture innovante et économes en énergie, la qualité de vie en ville grâce à un meilleur partage de l'espace public, l'accès aux commerces de proximité et aux stationnements, sont autant de garants d'une réelle attractivité, que le projet de PLUi-HD souhaite développer.</p> <p>Pour cela, le PLUi-HD a définie 13 OAP qui programment une nouvelle offre de logements à la fois attractive, diversifiée et intégrée à l'environnement et au paysage qu'offre le territoire. Ces OAP définissent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- les espaces naturels à conserver en fonction des enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement ;- les typologies des logements à créer en fonction des besoins identifiés mais aussi de la morphologie urbaine environnante ;- les principes d'accès et de desserte pour assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement ;- les cheminements doux à créer.  <p>OAP Gandalous – Commune de Millau</p> <p>Par ailleurs, à travers l'identification d'un zonage spécifique à chaque typologie urbaine, le PLUi-HD permet d'encadrer le développement en</p>

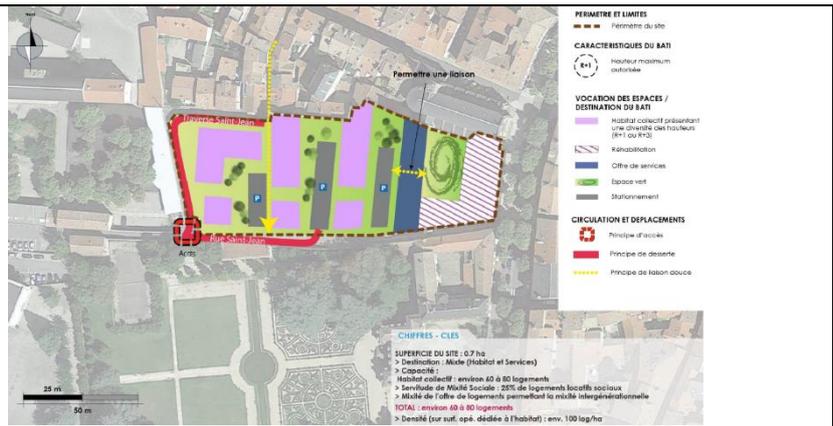


	accord avec le cadre de vie et l'environnement du territoire.
Initier une reconquête du bâti existant et affirmer comme priorité sa réhabilitation, son adaptation et la résorption de la vacance.	<p>Le PADD, à travers son orientation 2.1 - objectif 1, affirme la volonté de la CCMGC de reconquérir le parc de logements vacants, notamment celui du centre-ville de Millau.</p> <p>A travers l'objectif 4 de cette même orientation le PADD affirme également la volonté des élus d'accompagner les projets de requalification des centres bourgs et noyaux villageois</p> <p>Le règlement du PLU permet de répondre à ces objectifs, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none">- permettant de ne pas appliquer les pourcentages d'emprise au sol pour les travaux de reconstruction, de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement ;- autorisant, si cause d'impossibilité technique, des dispositifs interdits pour la construction neuve. Par exemple (en zones UA, UB, UC, UD, UH, 1AUh et 1AUm), le règlement du PLU stipule : <i>« le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être intégré à l'intérieur des constructions <u>sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.</u> »</i> <p>La reconquête du bâti existant et également assurée par le PLUi-HD à travers les deux OAP « renouvellement urbain » définies dans le centre urbain (faubourgs) de Millau OAP « Ayrolles » et « Les Sablons ».</p> <p>Ces OAP participent à la valorisation du cœur de ville en :</p> <ul style="list-style-type: none">- encadrant la réhabilitation d'immeubles dégradés ;- proposant des logements adaptés à la demande, notamment des petits ménages (appartements en logements collectifs) ;- aménageant des cœurs d'ilots paysagers et des espaces publics de qualité.

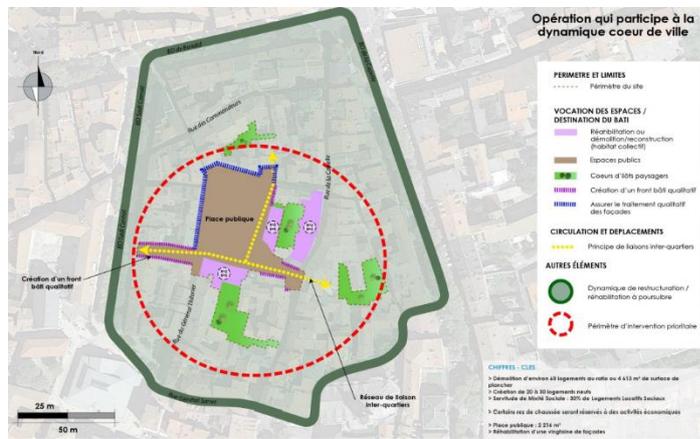


Programmer des opérations innovantes de logements, prioritairement dans les communes où il n’y a pas d’offre.

Développer une ambition architecturale pour les nouvelles constructions et la réhabilitation, en préservant un modèle économique attractif et l’identité architecturale.



OAP « Ayrolles » (commune de Millau)



OAP « Les Sablons » (commune de Millau)

Par ailleurs, comme il paraît difficile de laisser à la seule initiative des propriétaires la remise en état de ce parc, la Communauté de Communes Millau Grands Causses affirme sa volonté de construire, avec l'ensemble des partenaires publics et privés de l'habitat, une stratégie de remise à niveau du parc de logement.

Pour cela, et conformément au SCot, l'objectif de reconquête du bâti existant devra permettre de répondre à 20% des besoins en logements.

Dans l'orientation 1.1, objectif 2 du PADD, les élus affirment leur volonté de proposer une montée en gamme de l'offre de logements en produisant de nouveaux logements et en assurant une remise à niveau du parc de logements existant. Pour cela, le projet vise à :

- privilégier la construction de logements disposant d'espaces extérieurs (terrasses, balcons) et de larges ouvertures ;
- favoriser le développement d'une architecture innovante ;
- améliorer le confort thermique ;
- assurer l'accessibilité des logements ;
- prendre en compte la problématique du stationnement.



<p>Favoriser les nouvelles formes d'habitat et les adapter aux enjeux du territoire (écologiques, etc.).</p>	<p>Le document n°3c du PLUi-HD – « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles » (OAP sectorielles), dans sa partie « des principes communs comme base des différentes OAP », apporte des précisions favorables au développement durable et aux nouvelles formes d'habitat. Il est notamment question de :</p> <ul style="list-style-type: none">- proposer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace ;- diversifier l'offre résidentielle et de promouvoir de nouvelles typologies de logements ;- favoriser le bioclimatisme ;- de gérer les eaux de ruissellement et le risque ;- privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre. <p>Le dossier d'OAP précise également les aménagements à éviter afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.</p> <p>Ces objectifs d'aménagement et les 13 OAP à vocation d'habitat illustrées participent ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none">- éviter la production de logements standardisés ;- autoriser la densification tout en intégrant le projet à son environnement bâti et paysager ;- préserver les éléments d'architecture ou de paysage d'intérêt.
<p>Prévoir des solutions innovantes de logements pour le maintien en autonomie des personnes âgées à proximité des services.</p>	<p>Le PADD à travers son orientation 2.3 - objectif 1, affiche la volonté communale de proposer une offre de logements « pour tous » et notamment une offre de logements adaptée aux personnes en perte d'autonomie.</p> <p><i>« Objectif 1 : Répondre au souhait des personnes en perte d'autonomie de se maintenir le plus longtemps possible à leur domicile ».</i></p> <p>Pour y répondre, le projet prévoit le développement de plus petits logements, accessibles pour les personnes à mobilité réduite et proches des services et commerces.</p> <p>Cet objectif est traduit concrètement dans les deux OAP de renouvellement urbain du cœur de Millau. Ces projets prévoient le développement en plein cœur de ville d'une offre d'habitat de type appartement, proche des aménités qu'offre la commune.</p> <p>L'OAP des « Ayrolles » répond d'autant plus à cet objectif puisqu'une offre de services sera également proposée en lien avec l'équipement intergénérationnel.</p>

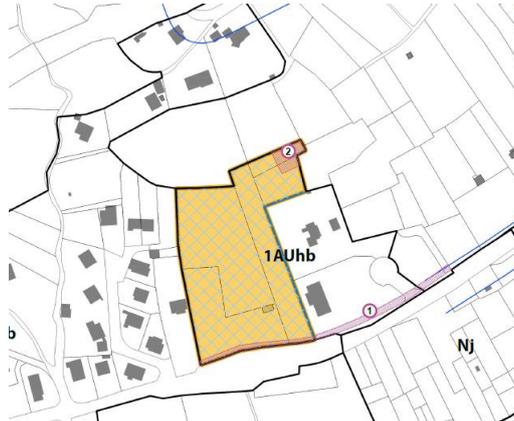


	<p>OAP « Ayrolles » (Commune de Millau)</p> <p>Les autres OAP proposant une offre de logements de type collectif/intermédiaire participent également à cet objectif.</p>
<p>Répondre aux enjeux de la paupérisation des centres-villes, de la mixité sociale et de la précarisation des populations rurales.</p>	<p>Afin de renforcer les solidarités sur tout le territoire et à toutes les échelles, la CCMGC s’est fixée comme objectif de veiller à maintenir ou développer une offre de logements diversifiée, propice à une certaine mixité sociale notamment à Millau et dans les communes limitrophes (cf. orientation 2.2 – objectif 2 et 3 du PADD).</p>
<p>Mettre en place des outils de maîtrise foncière pour réinvestir les centres-villes et centres-bourgs, allier les défis énergétiques, patrimoniaux et la qualité des logements.</p>	<p>L’objectif chiffré étant de produire 25% de logements sociaux sur l’ensemble du territoire</p> <p>Pour cela, le PLUi-HD a identifié sur la commune de Millau plusieurs Servitudes de Mixité Sociale (SMS) au titre de l’article L.151-15 du code de l’urbanisme et des emplacements réservés de mixité sociale au titre de l’article L.151-41 du code de l’urbanisme.</p> <p>Extrait du zonage – Zoom sur le centre de Millau</p> <p>Par ailleurs, certaines communes à l’image d’Aguessac, Saint-Georges-de-Luzençon ou encore Compeyre sont également concernées par des (SMS) au titre de l’article L.151-15 et/ou des emplacements réservés de mixité</p>



sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les OAP précisent également, sur les sites de mixité sociale identifiés par le zonage, la part de logements sociaux que devra comporter le projet : « Mixité sociale : un minimum de 20% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux » (extrait du paragraphe du document 3.c - OAP Le Mas - Commune de Compeyre).



Extrait du zonage – SMS – OAP Le Mas - commune de Compeyre

La CCMGC a également prévu de développer l'offre sociale par la programmation d'opérations mixtes, aussi bien dans les formes (collectif/intermédiaire/individuel), les typologies (tailles de logements), les statuts d'occupations (location/accession) que les financements (PLUS/PLAI/PLS, etc.).

Dans cet objectif :

- les OAP sectorielles (document 3.c du PLUi-HD) programment une diversité des typologies de logements (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif) ;
- les OAP dites « habitat » (document 3.a et 3.b du PLUi-HD) programment la construction de logements par commune en identifiant les logements dédiés à l'offre locative abordable à l'accession maîtrisée et à l'accession privée.

Programmation de logements envisagée au titre du PLH à horizon 2030

Objectif total : 72 logements

Mode de production

Dont construction neuve : 56
Dont reconquête du bâti existant : 16

Déclinaison par produit

Offre locative abordable : 30
dont locatif social : 18
dont conventionnement Anah : 12
Accession maîtrisée : 10
Accession privée : 32

OAP dite « Habitat » - Extrait de la fiche Creissels

Par ailleurs, les deux OAP « renouvellement urbain » permettent de



	<p>réinvestir le cœur de ville de Millau en assurant la qualité de la programmation de logements et la mixité des typologies ainsi que la mixité des fonctions (OAP « Ayrolles » et OAP « Les Sablons » – commune de Millau).</p>
<p>Encourager l'utilisation du bois et des matériaux locaux dans la construction et la réhabilitation, ainsi que de favoriser l'architecture bioclimatique voire passive dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Le document n°3.c du PLUi-HD – « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles », dans sa partie « des principes communs comme base des différentes OAP », apporte des recommandations pour favoriser le bioclimatisme.</p> <p>Il est mentionné que :</p> <p>« <i>les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.</i></p>
<p>Promouvoir le matériau bois dans les documents d'urbanisme, les aménagements publics et le mobilier urbain.</p>	<p><u>Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle.</u> Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.</p> <p><u>Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.</u></p> <p><u>Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées</u> : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques ».</p> <p>L'OAP « Chaos de Montpellier le vieux » qui prévoit un aménagement de ce site touristique intégré dans l'environnement, incite à utiliser le matériaux bois :</p> <p>« <i>Afin de préserver ce patrimoine géologique et paysager du plus haut intérêt, il conviendra de : (...)</i> « - insérer les futurs bâtiments dans le site en privilégiant notamment le matériau bois » Extrait du texte de l'OAP</p> <p>Par ailleurs, le PADD, à travers son orientation 1.3 - objectif 1, vise à préserver et renforcer l'attractivité syvicole sur le territoire en affirmant les espaces de production dédiés à cette activité et en promouvant le développement de la filière bois-énergie.</p>
II.2. SCHEMA D'ORGANISATION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS	
<p>Etablir un schéma d'organisation des services et équipements avec pour armature l'éducation – la santé et les services de solidarité – les réseaux et services numériques – les services publics de proximité.</p>	<p>Afin de répondre aux enjeux démographiques identifiés dans le PADD, le PLUi-HD vise à développer le niveau de services et d'équipements du territoire, notamment dans les pôles de vie de proximité.</p> <p>A travers l'orientation 2.3 - objectif 2 du PADD, la CCMGC affirme sa volonté de « <i>développer les équipements de santé en lien avec le vieillissement de la population et le service à la personne</i> ». Elle souhaite</p>



S'appuyer sur les réseaux logistiques et les tournées quotidiennes pour créer de nouveaux services aux publics.

Résorber toutes les zones blanches numériques du territoire.

créer un équipement de santé à destination des seniors proposant, notamment, des services à la personne.

Cette volonté se traduit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « Chemin de Ribous ». En effet, sur ce site localisé sur la commune de Rivière-sur-Tarn (pôle de vie de proximité) il est programmé la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 75 lits. Ce projet permettra le maintien de cette offre sur la commune en réponse au bâtiment vieillissant de l'actuel EHPAD.

Par ailleurs :

- l'OAP « Ayrolles » (commune de Millau) programme une offre de services en lien avec l'équipement intergénérationnel présent à proximité.



OAP « Ayrolles » (Commune de Millau)

- la programmation d'un habitat mixte, notamment en collectif, permettra de favoriser le logement des seniors sur le territoire.

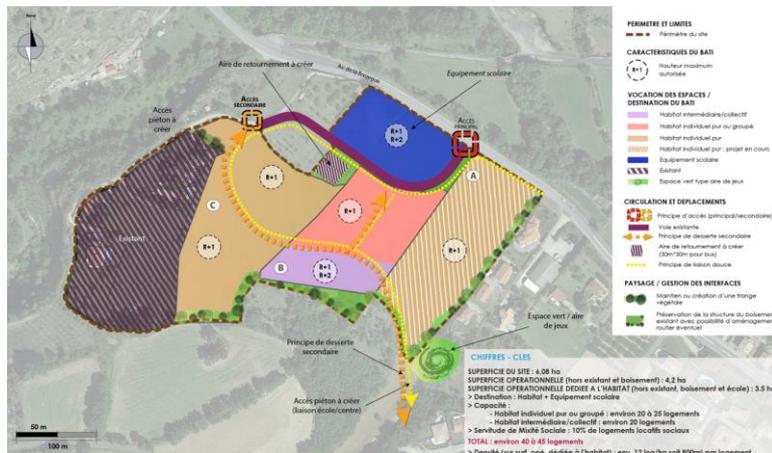
Le PLUi-HD prévoit également la réalisation d'un équipement scolaire intercommunal sur la commune d'Aguessac. Ce projet permettra d'accueillir une partie des nouveaux enfants du territoire hors de la commune de Millau et ainsi de limiter les temps de trajet domicile-école pour les habitants situés loin de la ville centre. Cet établissement, situé sur Aguessac, répond à l'orientation 2.1 du PADD d'affirmer le maillage territorial en confortant les pôles de vie de proximité.

L'OAP « La Treille » permet d'organiser autour de cet équipement scolaire un réel quartier mixte et structuré :

- l'offre de logements est diversifiée pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population > typologies mixtes : individuel pur, groupé, intermédiaire et collectif ;
- la desserte est hiérarchisée ;
- les cheminements doux sont organisés : ils permettent de relier la partie logements et les quartiers pavillonnaires existants au



futur équipement scolaire.



OAP « La Treille » (Commune d'Aguessac)

L'orientation 4.2 du PADD prévoit de « renforcer la couverture numérique sur l'ensemble du territoire (...) L'objectif du PLUi-HD est de renforcer l'accessibilité du territoire en facilitant les échanges « dématérialisés » avec l'extérieur et à l'intérieur du territoire, par le biais du Très Haut Débit. »

Le Syndicat Intercommunal d'Énergies du Département de l'Aveyron (SIEDA) a pour objectif d'apporter le Très Haut Débit par le déploiement de nouveaux réseaux en fibre optique de bout en bout sur l'ensemble du territoire.

L'objectif du PLUi-HD est ainsi de :

- renforcer l'attractivité du territoire en soutenant l'aménagement numérique ;
- développer un meilleur accès aux équipements numériques ;
- préparer la desserte en Très Haut Débit ;
- réduire la fracture numérique et d'offrir une qualité de service satisfaisante à l'ensemble de la population.

II.3. PRÉSERVER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

Soutenir l'activité commerciale des centres-villes et centres-bourgs, préserver les derniers commerces dans les communes les plus vulnérables et valoriser les marchés de plein vent.

A travers son orientation 1.2 – objectif 2 du PADD qui vise à préserver et valoriser la qualité urbaine, le PADD affiche la volonté de la CCMGC de poursuivre la redynamisation commerciale du cœur de ville de Millau, déjà engagée depuis plusieurs années par la municipalité. L'objectif étant d'affirmer un centre-ville animé, agréable et attractif.

Ainsi, il s'agira « de pérenniser la vocation commerciale du centre-ville et



Ne pas créer de nouvelles zones commerciales ayant pour fonction l'installation de nouvelles grandes surfaces alimentaires.

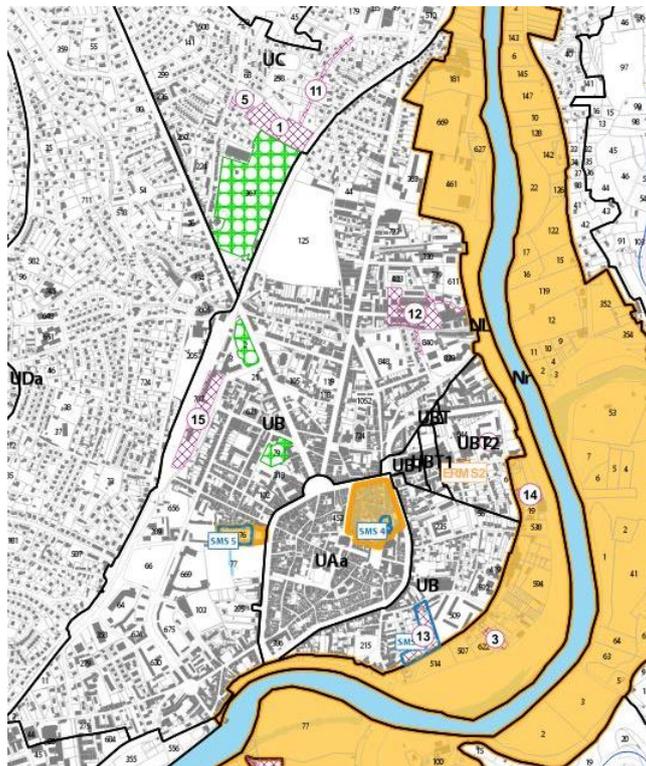
de réaffirmer en particulier la boucle commerciale située au Nord de la rue Droite/ boulevard de Bonald et boulevard Sadi Carnot. »

A travers son orientation 2.1 – objectif 1, le PADD vise également à

- conforter le niveau d'équipement commercial et de services ;
- conforter le tissu commercial en centre-ville (re commercialiser des secteurs en perte de vitesse) ;
- affirmer les complémentarités entre commerce de proximité et zones d'activités.

Afin de répondre à ces objectifs, le PLUi-HD a identifié :

- en zone UAa l'hypercentre de Millau où le règlement autorise l'aménagement de locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédiée à l'activité soit inférieure à 200 m². Ce règlement permet ainsi de conforter le tissu commercial de proximité du centre-ville.
- en zone UB le centre élargi de Millau où le règlement autorise l'aménagement de locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail.

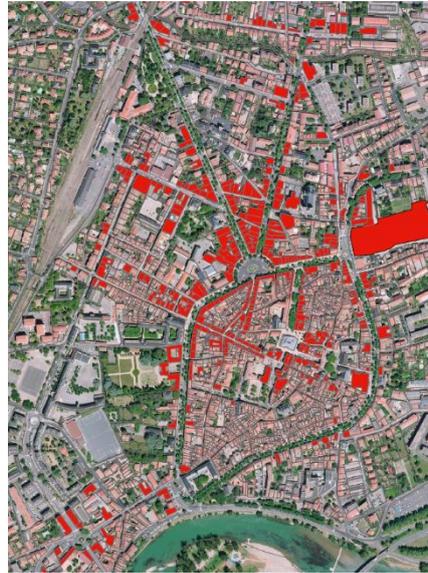


Extrait du zonage du PLUi-HD – centre de Millau

A travers le zonage et le règlement, le PLUi-HD permet le maintien et le renforcement de l'activité commerciale dans le centre ancien de Millau en cohérence avec le SCoT du Parc Naturel Régional des Grands Causses (SCoT du PNRGC) qui identifie les secteurs du centre de Millau dont



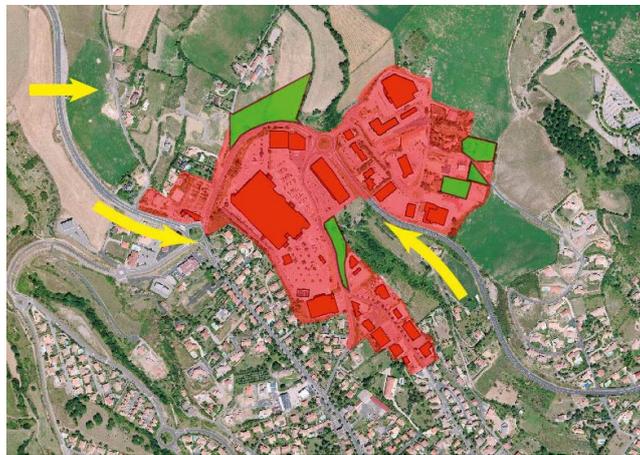
l'activité commerciale est à maintenir et renforcer :



Extrait du SCoT du PNRGC - secteur centre de Millau

 Activité commerciale à maintenir et renforcer

Le PLUi-HD prévoit également, comme le stipule le SCoT du PNRGC, de renforcer la centralité commerciale de la zone du Cap Grès de Millau :



Extrait du SCoT du PNRGC – secteur Cap du Grès Millau

 Centralité commerciale à renforcer  Commerces implantés dans la zone d'activité commerciale
 Espace libre  Entrée de ville - enjeux paysagers
 Front d'urbanisation

Pour cela, le PLUi-HD identifie cette zone en UX sur le plan de zonage : zone dont le règlement autorise notamment :

- l'artisanat et le commerce ;
- les constructions destinées au commerce de gros, à



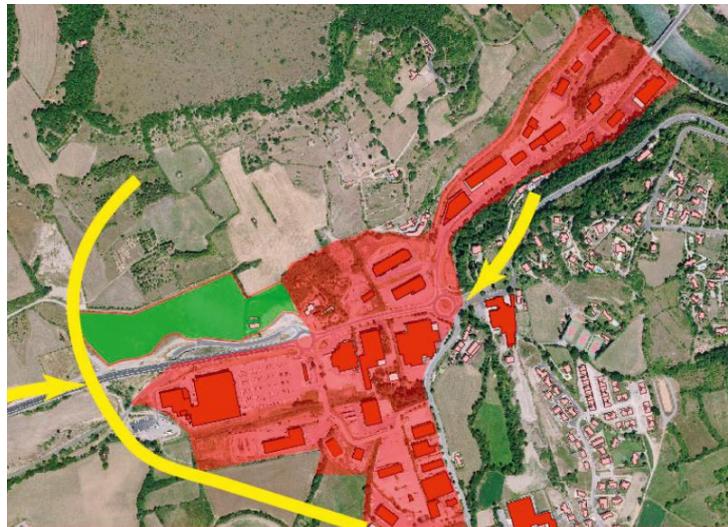
l'hébergement hôtelier et touristique et au cinéma ;

- les constructions à usage d'industrie.



Extrait du zonage du PLUi-HD – secteur Cap de Grès – commune de Millau

Par ailleurs, comme le prévoit le SCoT du PNRGC, le PLUi-HD renforce la centralité commerciale du site Raujolle de la commune de Creissels :



Extrait du SCoT du PNRGC – secteur Raujolle – commune de Creissels



Pour cela, le PLUi-HD identifie cette zone en UX sur le plan de zonage : zone dont le règlement autorise notamment :

- l'artisanat et le commerce ;



- les constructions destinées au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique et au cinéma ;
- les constructions à usage d'industrie.



Extrait du zonage du PLUi-HD – secteur Cap de Grès – commune de Millau

Concernant l'espace rural Le PLUi-HD prévoit, conformément à orientation 2.1 - objectif 3 du PADD, d'accompagner les projets de requalification des noyaux villageois anciens en soutenant l'offre de commerces et services d'ultra proximité. Le zonage du PLUi-HD, à travers la zone UA (centre-ancien) et le sous-secteur UDC (secteur à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités) identifiés sur l'ensemble des communes rurales, permet le maintien et l'accueil des commerces, services et de l'artisanat sur ces espaces ruraux.

Conformément au SCoT, le projet de PLUi-HD ne prévoit pas de nouvelles zones de développement dédiées au commerce.

II.4. STRUCTURER ET REQUALIFIER LE FONCIER ECONOMIQUE

Soutenir pleinement la filière Roquefort dans ses mutations, en intégrant les principes adoptés dans la loi du 26 juillet 1925 ayant pour but de garantir l'appellation d'origine du fromage de Roquefort, ainsi que le décret du 22 janvier 2001 relatif à l'appellation d'origine contrôlée Roquefort et son règlement.

Non concerné par le PLUi-HD.



Restituer en zones naturelles ou agricoles les parcelles inondables, les parcelles dédiées à l'agriculture qui ne correspondent plus à une réserve foncière crédible et de mettre en œuvre des mécanismes pour éviter, réduire ou compenser les impacts environnementaux des nouveaux équipements économiques.

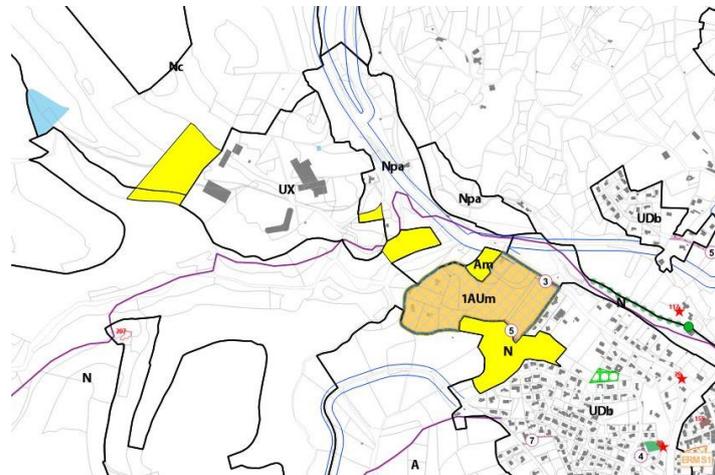
Elaborer une stratégie d'attractivité économique du territoire et de gestion du foncier.

Encourager la qualité environnementale et paysagère des parcs d'activités et tendre vers une labellisation.

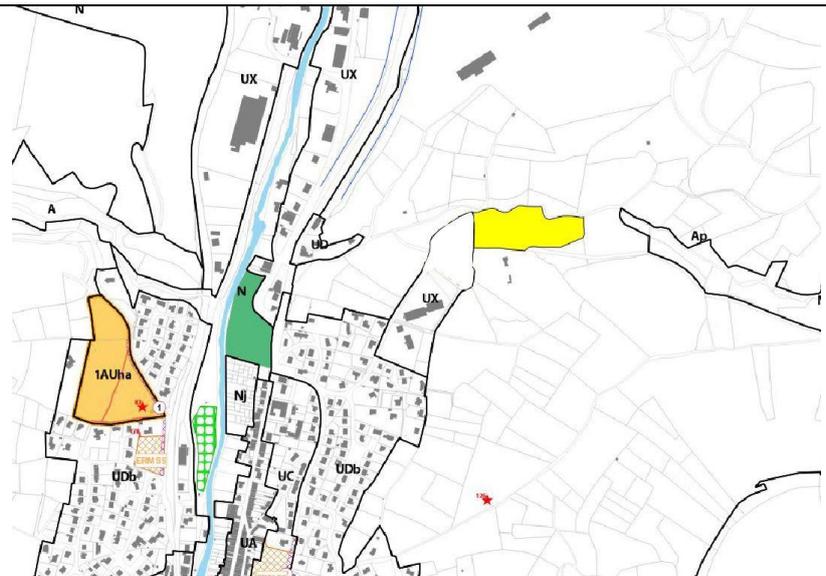
A travers l'orientation 1.3 – objectif 2 du PADD, la CCMGC entend assurer le maintien de l'attractivité industrielle et artisanale du territoire en offrant un cadre favorable à l'implantation d'entreprises. Pour cela le PLUi-HD fixe les objectifs suivants :

- assurer la qualité de l'offre foncière et immobilière disponible dans les nouveaux parcs d'activités déjà programmés (Millau Viaduc 2, extension de Millau Ouest,) : qualité urbaine et paysagère, accessibilité, couverture numérique... ;
- stopper le développement de nouvelles zones d'activités au profit de la requalification des zones d'activités les plus vieillissantes : amélioration de la qualité des espaces publics et de l'intégration paysagère, structuration... : le projet de PLUi-HD ne prévoit pas de nouvelles zones de développement dédiées à l'activité.
- améliorer la couverture numérique de tous les parcs d'activités.

Par ailleurs, le zonage du PLUi-HD a ajusté le périmètre des zones d'activités en fonction des besoins, des enjeux et des risques. Ainsi, sur les communes d'Aguessac et de Saint-Georges-de-Luzençon notamment, des secteurs anciennement dédiés au développement des activités ont été reclassés en zone agricole ou naturelle.



Extrait du zonage du PLUi-HD – en jaune : secteurs anciennement dédiés au développement d'activités reclassés en zone A ou N – commune d'Aguessac.



Extrait du zonage du PLU-HD – en jaune : secteur anciennement dédié au développement d'activités reclassé en zone N – commune de Saint-Georges de Luzençon

Le PLUi-HD, en plus d'assurer les conditions d'accueil d'une activité industrielle et artisanale qualitative a pour objectif à travers sont orientation 1.3 - objectif 3 du PADD de miser sur le développement d'activités innovantes.

« Le projet de territoire vise à positionner la Communauté de communes comme un territoire inventif, créatif et durable en s'appuyant sur les savoir-faire locaux. Pour cela, il s'agit :

- d'encourager la modernisation les activités traditionnelles : permettre le développement de nouvelles formes d'agriculture (produits du terroir à haute valeur ajoutée...), accompagner le développement d'une filière cuir d'excellence...
- de favoriser l'affirmation et le développement des activités plus récentes et innovantes : accompagner la structuration de la filière bois, permettre le renforcement de la place des énergies renouvelables dans la production et la consommation énergétique du territoire, s'appuyer sur les sports de pleine nature pour développer une filière sport nature (allant de la pratique sportive à la fabrication de matériel en passant par la formation par exemple). »

Extrait de l'orientation 1.3 - objectif 3, du PADD

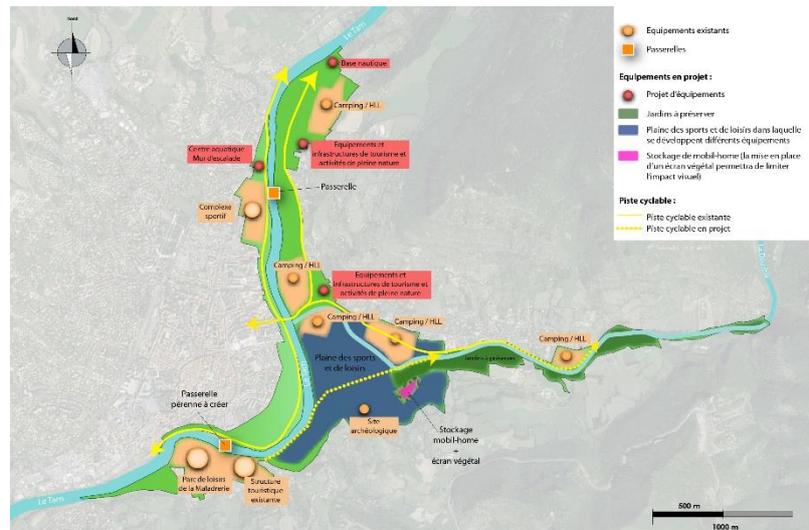
Le zonage et le règlement du PLUi-HD ont été élaborés en ce sens : différents sous-secteurs ont été créés afin d'adapter au mieux le règlement d'urbanisme.

Ainsi, les sous-secteurs de la zone urbaine UX permettent de règlementer les différents domaines d'activités économiques :



- secteur UXa : zone d'activités artisanales ;
- secteur UXMV1 : zone d'activités de Millau Viaduc 1 ;
- secteur UXMV2 : zone d'activités à dominante industrielle Millau Viaduc 2.

Par ailleurs, une OAP « Millau Plage » a été élaborée afin de structurer l'offre d'équipements existante et de permettre le développement d'une nouvelle offre d'équipements et de loisirs sur les bords du Tarn de Millau. L'objectif étant de développer la filière sport nature tout en insérant au mieux les aménagements dans leur environnement naturel et paysager.



OAP « Millau Plage » (commune de Millau)



II.5. FACILITER LES MOBILITES	
<p>Mettre en place une ligne de bus cadencée aux heures de pointe sur l'axe Millau – Saint-Affrique, avec une tarification unique de l'ensemble des autorités organisatrices de transport.</p>	<p>A travers l'orientation 4.1 du PADD, la CCMGC vise à « améliorer l'accessibilité intra et inter/ territoires ». Un des objectifs de cette orientation est d'inciter à l'usage des transports collectifs.</p> <p>Pour y répondre, le PLUi-HD vise à</p> <ul style="list-style-type: none">- requalifier le pôle de la gare en pôle d'échanges multimodal (PEM) ;- expérimenter la mise en place d'une offre de transport cadencée : Il s'agit de mettre en place une ligne de bus cadencée aux heures de pointe sur l'axe Millau/Saint-Affrique, avec une tarification unique de l'ensemble des autorités organisatrices de transport ;- promouvoir la desserte des sites touristiques l'été (Gorges du Tarn) ;- développer les solutions d'intermodalités.- améliorer la communication sur l'offre « Mobilité » disponible, et en particulier sur le transport à la demande. <p>Par ailleurs, le PLUi-HD prévoit, à travers son orientation 4.1 – objectif 3 de « faciliter les circulations douces et les mobilités alternatives ».</p> <p>Pour cela, le PLUi-HD vise à :</p> <ul style="list-style-type: none">- poursuivre l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire ;- favoriser l'extension de la zone piétonne du cœur de ville de Millau pour une meilleure attractivité commerciale et accompagner les communes dans la prise en compte de la marche à pied dans tout projet urbain ;- faciliter le stationnement des vélos au domicile et à destination pour accueillir les visiteurs, les clients et les chalands ;- généraliser les parcs de stationnement dédiés aux 2 roues sur l'espace public ;- valoriser les expérimentations de mobilités alternatives (promotion et développement de « l'autostop organisé » : REZO pouce, développement et organisation du covoiturage, développement du Très Haut Débit pour permettre le télétravail limitant les déplacements). <p>Le développement des mobilités douces et assuré dans les nouveaux projets à travers les OAP qui identifient ou indiquent le principe de cheminement doux à réaliser.</p> <p><i>Par exemple,</i></p>
<p>Promouvoir, développer et généraliser les nouvelles formes de mobilité.</p>	



- l'OAP « Le Mas » (Commune de Compeyre), identifie un principe de cheminement doux au niveau de la frange paysagère Est, en limite du tissu bâti existant.



OAP Le Mas (Commune de Compeyre)

- l'OAP « Gandalous » (Commune de Millau), identifie un accès piéton à créer permettant l'accès à « l'espace public » et à « l'espace naturel à conserver » depuis le chemin de Gandalous.



OAP Gandalous (Commune de Millau)



III. GARANTIR LA VALEUR D'USAGE TERRITORIALE : AGRICULTURE, EAU, FORET, BIODIVERSITE ET PAYSAGES	
III.1. UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL PROTECTEUR DES ESPACES AGRICOLES	
Favoriser une agriculture extensive de qualité et construire un projet de diversification du système Roquefort.	Non concerné par le PLUi-HD.
Voir aboutir le projet d'AOP Pérail	Non concerné par le PLUi-HD.
Pérenniser et développer les outils structurants et collectifs pour les filières agricoles (abattoir, ateliers de découpes, outils de transformation et logistique), afin de garantir l'efficacité et la rentabilité des exploitations agricoles.	Le PLUi, à travers le règlement des différentes zones, ne vas pas à l'encontre de la construction d'outils structurants et collectifs pour les filières agricoles.
Créer une « zone agricole protégée » pour geler les parcelles inscrites dans l'aire géographique de l'AOP Côtes de Millau.	Le PLUi intègre le projet de Zone Agricole Protégée à travers le classement de l'ensemble des parcelles concernées en zone Am, avec un règlement spécifique adapté aux constructions nécessaires à ces secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchage, vignes). Le zonage Am a été défini sur la base du périmètre ZAP et des zones de cultures connues. Elles concernent plus de 250 ha sur le territoire.
Protéger les vergers de la vallée du Tarn et de ses affluents.	Certaines de ces zones font l'objet d'un zonage Ap : secteurs de culture spécifique à forte valeur paysagère où le règlement Am n'est pas suffisant pour protéger la qualité paysagère du secteur concerné.
Protéger les parcelles favorables au maraîchage et prévoir des dispositifs assurantiels coopératifs pour rendre possible cette activité en zones inondables.	
Limiter l'enfrichement des grands espaces ouverts et encourager la gestion des	Le PLUi identifie des périmètres classés Npa, correspondant à des zones à vocation pastorale Le règlement de la zone Npa autorise en particulier :



espaces par l'élevage, protéger les terres cultivables de toutes constructions et préserver les éléments caractéristiques.	<p>- « Les abris d'estive liés au pastoralisme, dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel et aux paysages ;</p> <p>- Les enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme. » (Article 2.3 de la zone N)</p> <p>Il autorise de fait les extensions des bâtiments existants à des fins d'abris du troupeau et/ou du berger.</p>
Préserver la biodiversité et le maintien de l'activité agropastorale sur les Grands Causses.	<p>Ce zonage Npa concerne plus de 9900 ha sur l'ensemble de la communauté de communes. L'interdiction dans ces zones de constructions nouvelles de bâtiments agricoles autres que nécessaires à l'activité pastorale (et extensions) va permettre de favoriser ce type d'activité agricole, identitaire du paysage local.</p> <p>Le zonage et le règlement du PLUi intègrent les objectifs de réouverture des milieux et de gestion des espaces agropastoraux par la sylviculture : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.</p>
Stabiliser la surface agricole utile à hauteur de 51% du territoire sud-Aveyronnais.	<p>La surface agricole utile <u>localisée en zone urbanisable</u> (U, AU, NA, NB) dans les documents d'urbanisme <u>en vigueur</u> représentait 183 ha.</p> <p>La surface agricole utile <u>localisée en zone urbanisable</u> (U, AU) dans le projet de PLUi représente environ 75 ha, soit une réduction d'environ 60%.</p> <p>Ce qui répond à l'objectif de stabilisation de la SAU.</p>
III.2. PRESERVATION, GESTION ET EXPLOITATION DES ESPACES FORESTIERS	
Préserver la forêt en développant une sylviculture durable et adaptée à la production de bois d'œuvre et à la préservation des sols, de la faune et de la flore.	<p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.</p>
III.3. AFFIRMER LES VALEURS PAYSAGERES DU TERRITOIRE	
Apporter dans la démarche de valorisation du Larzac les solutions pour développer les équipements agro-pastoraux, accueillir des nouveaux habitants, structurer la filière bois et permettre la rénovation énergétique du bâti existant et du patrimoine.	<p>- Un zonage spécifique Npa est dorénavant dédié à ce type d'agriculture dans les zones identifiées comme à usage agropastoral (occupation du sol 2016), où sont en particulier autorisés « les abris d'estive liés au pastoralisme et les enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme. » (Article 2.3 de la zone N). Ce zonage concerne plus de 9900 ha sur l'ensemble de la communauté de communes. L'interdiction dans ces zones de constructions nouvelles de bâtiments agricoles autres que nécessaires à l'activité pastorale (et extensions) va permettre de favoriser ce type d'activité agricole, identitaire du paysage local.</p> <p>- Le zonage et le règlement du PLUi intègrent les objectifs de réouverture des milieux et de gestion des espaces agropastoraux par la sylviculture : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.</p> <p>- Concernant l'accueil de nouveaux habitants, le PLUi prévoit plusieurs zones</p>



	<p>d'urbanisation sur les communes des Causses.</p> <p>- Enfin, le règlement du PLUi ne va pas à l'encontre de la rénovation énergétique du bâti existant.</p>
Réserver la biodiversité et le maintien de l'activité agropastorale sur les Grands Causses.	<p>Le zonage et le règlement du PLUi intègrent pleinement les objectifs de préservation des milieux naturels agropastoraux et de réouverture des milieux :</p> <p>- Un zonage spécifique Npa est dorénavant dédié à ce type d'agriculture dans les zones identifiées comme à usage agropastoral (occupation du sol 2016), où sont en particulier autorisés « les abris d'estive liés au pastoralisme et les enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme. » (Article 2.3 de la zone N). Ce zonage concerne plus de 9900 ha sur l'ensemble de la communauté de communes. L'interdiction dans ces zones de constructions nouvelles de bâtiments agricoles autres que nécessaires à l'activité pastorale (et extensions) va permettre de favoriser ce type d'activité agricole, identitaire du paysage local.</p> <p>- Le zonage et le règlement du PLUi intègrent les objectifs de réouverture des milieux et de gestion des espaces agropastoraux par la sylviculture : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.</p>
III.4. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE	
Protéger les forêts anciennes et matures par des classements de protection ou l'application d'une exploitation forestière durable.	<p>Les forêts anciennes et matures font l'objet d'un classement en zone naturelle N.</p> <p>Leur exploitation est autorisée par le règlement de cette zone.</p>
Garantir la continuité écologique des cours d'eau. Des micro-barrages hydro-électriques pourront être aménagés sur les seuils existants, en intégrant les aménagements facilitant la fonctionnalité écologique.	<p>Aucun aménagement impactant la continuité des cours d'eau n'est envisagé au PLUi.</p>
Interdire tout type d'aménagement sur les zones humides.	<p>Le PLUi assure la préservation des zones humides les plus remarquables d'un point de vue écologique :</p> <p>- le PLUi identifie par un zonage spécifique les réservoirs de biodiversité les plus remarquables du territoire (qui correspondent majoritairement aux zones humides d'intérêt écologique majeur, ...) par un zonage Nr. Ces périmètres correspondent à l'emprise ajustée des secteurs d'aménagements proscrits du SCoT. Le règlement de la zone Nr interdit toute construction autre qu'équipements publics, afin d'assurer la préservation de ces espaces naturels.</p> <p>- les zones humides de type lavognes et mares, de petite surface, font l'objet</p>



	d'une protection au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme où toute construction est interdite.
Préserver la biodiversité et le maintien de l'activité agropastorale sur les Grands Causses.	<p>Le zonage et le règlement du PLUi intègrent pleinement les objectifs de préservation des milieux naturels agropastoraux et de réouverture des milieux :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un zonage spécifique Npa est dorénavant dédié à ce type d'agriculture dans les zones identifiées comme à usage agropastoral (occupation du sol 2016), où sont en particulier autorisés « les abris d'estive liés au pastoralisme et les enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme. » (Article 2.3 de la zone N). Ce zonage concerne plus de 9900 ha sur l'ensemble de la communauté de communes. L'interdiction dans ces zones de constructions nouvelles de bâtiments agricoles autres que nécessaires à l'activité pastorale (et extensions) va permettre de favoriser ce type d'activité agricole, identitaire du paysage local.- Le zonage et le règlement du PLUi intègrent les objectifs de réouverture des milieux et de gestion des espaces agropastoraux par la sylviculture : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.
III.5. EVOLUTION DE L'ARTIFICIALISATION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	
Réduire le rythme de consommation foncière des terres agricoles, des espaces naturels et forestiers de 50% à l'horizon 2020, de 75% à l'horizon 2050 et introduire des mécanismes de compensation lors de la création de nouveaux projets d'aménagement.	<p>Conformément au SCoT, le PADD du PLUi fixe les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain suivants :</p> <p>Proposer des formes urbaines plus économes en espace, c'est-à-dire réduire la surface des parcelles mobilisées par une construction notamment à vocation d'habitat (en cohérence avec le SCoT) :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 500 à 700m² par logement sur le pôle urbain de Millau-Creissels,○ 700 à 1000 m² pour les pôles de vie de proximité,○ 1000m² pour les communes de l'espace rural. <p>Ainsi, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est d'un maximum de 75 hectares répartis de la manière suivante :</p> <p>-Environ 35 hectares à vocation d'habitat (permettant de produire environ 1/3 des logements neufs).</p> <p>→ Au total, le foncier ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat représentent environ 73 hectares. Compte tenu de l'importante rétention foncière sur le territoire intercommunal, un taux de 50% de rétention foncière a été appliqué sur le foncier ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat. Ainsi, après rétention foncière, la consommation foncière effective à vocation d'habitat représente environ 36 hectares.</p>



	<p>-Environ 30 hectares à vocation économique</p> <p>→ Au total, le foncier ouvert à l'urbanisation à vocation économique représente environ 70 hectares. Ce foncier à vocation d'activités concerne principalement des zones d'activités existantes des documents d'urbanisme en vigueur qui n'ont pas encore été urbanisées (exemple : la zone UXMV2 de Millau représente à elle seule près de 45 hectares de foncier). Etant donné que l'ensemble de ces zones d'activités ne seront pas toutes entièrement aménagées pour les dix prochaines années, une part de rétention foncière de 50% a été appliquée. Ainsi, la consommation foncière effective à vocation d'économie représente environ 35 hectares.</p> <p>-Environ 10 hectares à vocation d'équipements.</p> <p>→ Au total, les extensions à vocation d'équipements représentent environ 7 ha. Il s'agit du foncier soit classé en zone UE, soit faisant l'objet d'emplacements réservés pour le développement des équipements.</p>
III.6. VOLET EAU	
<p>Préserver les secteurs karstiques utilisés pour l'adduction d'eau potable, préserver les ressources stratégiques ou alternatives et faire aboutir les procédures de périmètre de protection sur l'ensemble des ressources du territoire.</p>	<p>Les périmètres de protection des captages sont pris en compte dans le projet de PLUi.</p> <p>Aucune zone ayant vocation à recevoir des activités polluantes n'est implantée sur les bassins d'alimentation future.</p> <p>Sur ces bassins, la surface urbanisable à été réduite, au regard des documents d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Economiser l'eau et diminuer les fuites sur les réseaux.</p>	<p><i>Ne concerne pas le PLUi.</i></p>
<p>Interdire l'urbanisation dans les secteurs inondables et réappropriier les espaces de mobilité des cours d'eau.</p>	<p>- les espaces naturels des bords du Tarn, de la Jonte et de la Dourbie, inconstructibles au PPR inondation font l'objet d'un zonage N ou A.</p> <p>- le règlement rappelle que « Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R.I, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain » (article DG3 du règlement). Les zones U et AU inscrites dans les zones constructibles des PPRi sont donc soumises aux dispositions de ces dernier dans les modalités de construction.</p>

**IV. UN TERRITOIRE EN PROJET****IV.1. UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE**

Promouvoir le développement de la filière bois-énergie, qui devra se construire autour du potentiel de gisement, d'une exploitation durable et de débouchés locaux.	<p>Le PADD prévoit Axe 3 de « Valoriser la filière bois énergie en permettant une exploitation raisonnée des forêts de pins, en assurant la desserte des sites d'exploitation et en encourageant le développement de plateformes bois et scieries ».</p> <p>Le zonage et le règlement du PLUi intègrent les besoins en matière de sylviculture : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés dans l'ensemble des zones N (hors secteurs et STECAL), soit sur environ 20 300 ha.</p>
Atteindre l'équilibre énergétique à l'horizon 2030, avec une production 100% renouvelable.	<p>Le PADD prévoit en Axe 3, Orientation 3.3, Objectif 3, de « Développer la production et l'usage d'énergies renouvelables sur le territoire adaptés au cadre de vie, s'engager dans la transition énergétique » :</p> <ul style="list-style-type: none">- La construction d'équipements de production d'énergies renouvelables, en particulier parcs photovoltaïques et usines hydroélectriques. Plusieurs sites potentiels (non exhaustifs) sont identifiés sur les communes de Rivière-sur-Tarn, Aguessac, Paulhe, Millau (photovoltaïque), le Rozier et Saint Georges de Luzençon, (hydroélectricité). Dans le respect du potentiel agronomique des sols, les délaissés et friches seront privilégiés pour les installations photovoltaïques. Pour répondre à cet objectif, un secteur Npv dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque a été défini au PLUi HD sur la commune d'Aguessac. Sur ce délaissé routier un projet de centrale solaire pourra ainsi être créée, et ce, conformément à l'orientation du PADD et au SCoT du PNR des Grands Causses qui identifie le site en zone favorable au développement des énergies renouvelables.- Valoriser la filière bois énergie en permettant une exploitation raisonnée des forêts de pins, en assurant la desserte des sites d'exploitation et en encourageant le développement de plateformes bois et scieries.- Développer des filières innovantes de valorisation énergétiques des déchets, dont la construction d'usines de méthanisation ou autre unité de production d'énergies spécifiques.- Promouvoir les réseaux de chaleurs collectifs dans les opérations urbaines d'ensemble.- Encourager l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions ».



	<p>Toutefois, en l'absence de STECAL, les projets photovoltaïques ne sont aujourd'hui pas autorisés en zone agricole ou naturelle (délaissés). Une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre leur installation.</p>
Exiger l'ouverture au capital des sociétés d'exploitation de parcs éoliens aux collectivités locales ou aux démarches citoyennes.	Non concerné par le PLUi-HD.
Réduire de 68% les émissions de gaz à effet de serre pour atteindre le facteur 4 en 2050. Réduire les consommations énergétiques de 48% à l'horizon 2050.	<p>Le PADD prévoit Axe 3, Orientation 3.3, Objectif 3, de « Développer la production et l'usage d'énergies renouvelables sur le territoire adaptés au cadre de vie, s'engager dans la transition énergétique » :</p> <ul style="list-style-type: none">- La construction d'équipements de production d'énergies renouvelables, en particulier parcs photovoltaïques et usines hydroélectriques.- Valoriser la filière bois énergie en permettant une exploitation raisonnée des forêts de pins.- Promouvoir les réseaux de chaleurs collectifs dans les opérations urbaines d'ensemble.- Développer des bornes de recharge véhicules électriques sur l'ensemble du territoire.- Encourager l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions ». <p>La réalisation de ces projets va permettre de limiter les émissions de gaz à effet de serre du territoire.</p> <p>Toutefois, en l'absence de données précises, il n'est pas possible dans le cadre de l'évaluation environnementale, d'estimer les taux de réduction pouvant être atteint.</p>
Favoriser et encadrer les projets d'unités de méthanisation du territoire.	<p>Le PADD prévoit de « Développer des filières innovantes de valorisation énergétiques des déchets, dont la construction d'usines de méthanisation ou autre unité de production d'énergies spécifiques. »</p> <p>Le règlement des zones A et N ne va pas à l'encontre du développement de ce type d'équipements.</p>
IV.2. LA STRATEGIE TOURISTIQUE	
Permettre une cohabitation harmonieuse durable entre les pratiques de pleine nature, d'escalade et la	<p>A travers son orientation 1.4, objectif 2, le PADD affiche la volonté de la CCMGC de « concilier développement touristique et préservation des espaces naturels ».</p>

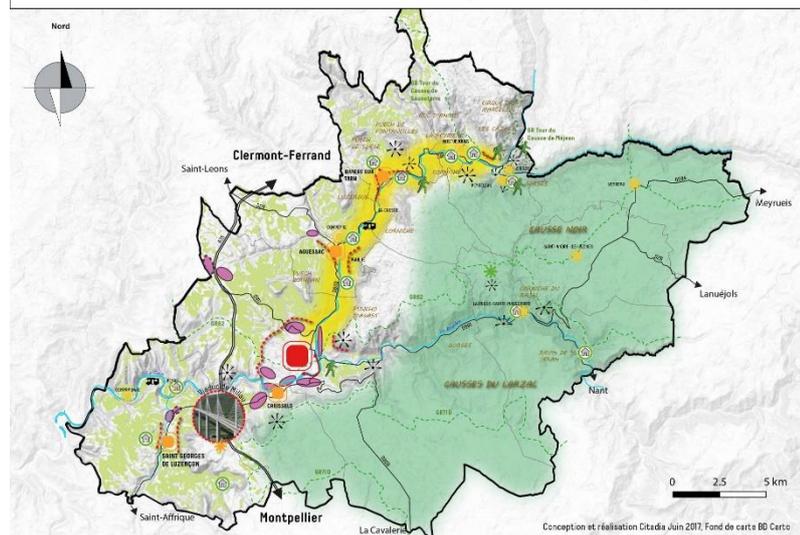


présence remarquable d'espèces ainsi que le maintien de l'intégrité des sites naturels.

Afin de remédier aux conflits d'usages pouvant s'identifier en particulier en bord de Tarn ou sur les Causses, les objectifs poursuivis dans le PLUi-HD sont les suivants :

- « améliorer l'accès aux espaces de nature, tout en évitant les espaces naturels les plus sensibles et en pensant des aménagements respectueux des différents milieux. Les gorges de la Dourbie et de la Jonte sont en particulier ciblées, secteurs aujourd'hui peu valorisés et où il est envisagé l'amélioration de l'accessibilité des berges,
- gérer la fréquentation touristique par des aménagements adaptés : espaces de stationnement, signalétique, accueil des camping-cars...,
- assurer l'intégration paysagère des aménagements touristiques. »

Axe 1 : Une attractivité renouvelée basée sur la qualité de vivre et d'entreprendre



Légende AXE 1

Orientation 1 : Parier sur une croissance démographique dynamique, soutenue par la production d'une offre de logements qualitative et diversifiée

Voir carte de l'axe 2

Orientation 2 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie, image de marque du territoire
Préserver et valoriser le cadre paysager et patrimonial exceptionnel du territoire

- Maintenir ou définir les limites d'urbanisation
- Définir des limites nettes d'urbanisation autour de l'écrin paysager du Viaduc de Millau
- Préserver les itinéraires de découverte du territoire (GR)
- Préserver les sites de découverte du territoire (points de vue panoramiques)
- Maintenir à vocation naturelle ou agricole les socles paysagers des silhouettes villageoises remarquables
- Valoriser les pratiques agricoles identitaires marquées du label UNESCO : l'agropastoralisme
- Préserver et valoriser la qualité urbaine**
 - Poursuivre la requalification du centre-ville de Millau comme « vitrine urbaine » du territoire/Embeller le centre ancien
 - Accompagner les projets de requalification des centres bourgs
 - Préserver l'identité bâtie des villages et noyaux villageois

Orientation 3 : Affirmer une identité économique mixant tradition et innovation
Préserver et valoriser l'agriculture et la sylviculture

- Préserver les terres agricoles cultivées et de meilleur potentiel agronomique par un zonage adapté
- Périmètre de la ZAP en cours d'étude

Assurer les conditions d'accueil d'une activité industrielle et artisanale qualitative

- Requalifier les zones d'activités vieillissantes
- Assurer la qualité des zones en cours de développement

Orientation 4 : Miser sur un renforcement du développement touristique durable
Renforcer le positionnement de Millau comme une destination de tourisme et de nature

- Massifs / cours d'eau
- Canciller développement touristique et préservation des espaces naturels**
 - Gérer la fréquentation touristique par des aménagements adaptés
 - Améliorer l'accès aux espaces de nature (à l'exception des espaces naturels les plus sensibles)
- Maintenir les cours d'eau comme axes de développement, développer de nouveaux usages**
 - Créer des espaces de loisirs et de détente
 - Faciliter les aménagements urbains piétonniers en bordure des cours d'eau
- Capter les flux de passage et favoriser l'allongement de la saison touristique**
 - Reconvertir le site des Cazaloux comme « vitrine » du territoire, de ses produits et ses savoir-faire
- Accompagner la montée en puissance de l'économie touristique**
 - Engager le projet d'UTN Montpellier-le-vieux

Fond de carte

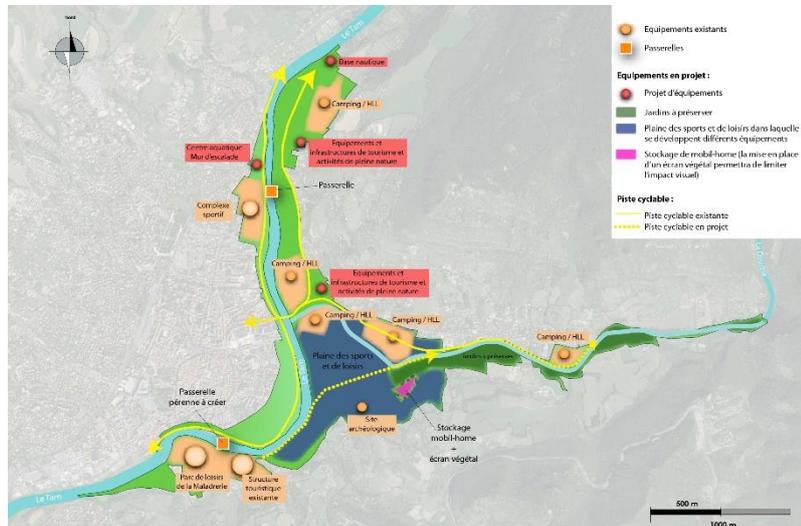
- Armature urbaine du SCoT
 - Dans la ville centre
 - Dans les pôles-relais
 - Dans les communes rurales
- Autoroute
- Principales routes
- Rivières
- Limites communales

Carte illustrant l'axe 1 du PADD

Dans cet objectif une OAP « Millau Plage » a été élaborée. Cette OAP vise à structurer l'offre d'équipements existante et à permettre le développement



d'une nouvelle offre d'équipements et de loisirs sur les bords du Tarn de Millau en adéquation avec l'environnement naturel et paysager dans lequel les aménagements devront s'insérer :

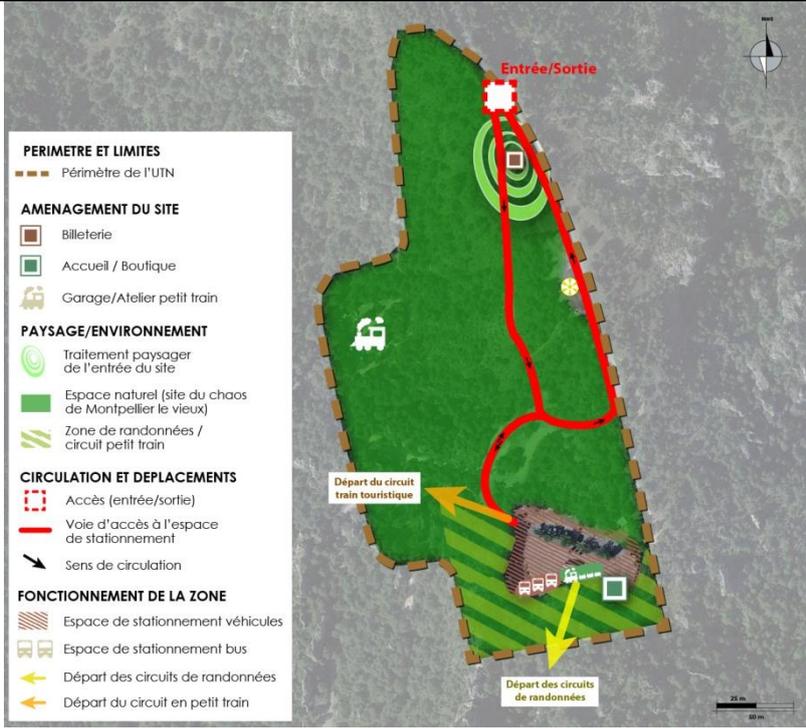


OAP « Millau Plage » (commune de Millau)

Afin d'assurer l'intégration paysagère des aménagements touristiques du site du Chaos de Montpellier le vieux, un zonage spécifique (Nutn) a été tracé et une OAP a été élaborée. Elle vise notamment à :

- « prévoir un traitement paysager de l'entrée du site afin d'assurer une première vision naturelle par une large découverte du vallon sur la partie droite ;
- veiller à ce que le bâtiment d'accueil ne nuise pas à la vision générale du site notamment vers la vallée tout en assurant sa visibilité depuis le parking pour guider les visiteurs ;
- aménager l'espace de stationnement ;
- insérer les futurs bâtiments dans le site en privilégiant notamment le matériau bois.



	 <p>OAP « Chaos de Montpellier le vieux » (commune de La Roque Sainte Marguerite)</p> <p>Par ailleurs, ces sites d'activités touristiques, sportives et de loisirs ont été zonés et réglementés spécifiquement en fonction de leurs caractéristiques pour une meilleure intégration à leur environnement. Ainsi, un règlement spécifique a été établi pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- les zones urbaines UL correspondant aux secteurs d'équipements sportifs et de loisirs ;- le Secteur de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) AC1 relatif au projet de développement du centre équestre du Sonnac sur la commune de La Cresse ;- le STECAL AC2 relatif au projet de développement du centre équestre des écuries du soleil sur la commune de Millau ;- le secteur NI, espace naturel à vocation d'activités de loisirs ;- le STECAL Nutn relatif au site touristique du chaos de Montpellier le vieux.
<p>Développer un tourisme durable.</p>	<p>A travers son orientation 1.4 le PADD affiche la volonté de la CCMGC de « Miser sur un renforcement du développement touristique durable ».</p> <p>Pour cela, le projet de PLUi-HD vise à :</p> <ol style="list-style-type: none">1. « renforcer le positionnement de Millau Grands Causses comme une destination de tourisme de nature et de loisirs » <p>Le territoire souhaite « affirmer cette identité comme support d'un développement touristique durable. En effet le développement du</p>



	<p><i>tourisme de nature est en lui-même porteur d'un équilibre entre développement économique, préservation et entretien de l'environnement. »</i></p> <p>Ainsi, les objectifs du PLUi-HD sont de :</p> <ul style="list-style-type: none">- « valoriser la labellisation « Pôle de Pleine Nature du Massif Central » et les manifestations sportives renommées ;- poursuivre le développement des circuits d'itinérance : itinéraires VTT et Trail, circuits de randonnée itinérante, projet de développement d'un GR le long du Tarn (2018), réouverture de certains sentiers pédestres ;- aménager des sites naturels pour la pratique sportive et de loisirs : aménagements de falaises pour la pratique de l'escalade, aménagements d'espaces d'accès aux rivières (Dourbie notamment) / développement des activités de pêche et des activités nautiques ;- développer des itinéraires cyclables sur route ». <p>2. « Concilier développement touristique et préservation des espaces naturels ».</p> <p>3. « Affirmer les cours d'eau comme axes de développement, développer de nouveaux usages ».</p> <p>4. « Capter les flux de passage et favoriser l'allongement de la saison touristique ».</p> <p>5. « Accompagner la montée en puissance de l'économie touristique ».</p> <p>« Afin de permettre le développement d'une véritable filière touristique, le PLUi-HD a pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Permettre l'aménagement du chaos de Montpellier-le-Vieux sous forme d'Unité Touristique Nouvelle, afin de développer la fréquentation du site dans le respect des espaces naturels,- Permettre la valorisation de sites ou bâtis d'intérêt patrimonial, en autorisant le changement de destination d'anciens bâtiments,- Permettre le développement d'une offre de logements pour les saisonniers,- Favoriser la structuration d'une véritable filière autour des sports de pleine nature : développer les formations « sports de pleine nature, favoriser l'installation d'activités de production en lien avec le tourisme (matériels de sport, etc.). » <p>Ces sites d'activités touristiques, sportives et de loisirs ont donc été zonés et réglementés spécifiquement en fonction de leurs caractéristiques pour assurer un développement durable sur le territoire. Ainsi, un règlement a été établi pour :</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<ul style="list-style-type: none">- les zones urbaines UL correspondant aux secteurs d'équipements sportifs et de loisirs ;- les zones urbaines UT, correspondant aux secteurs dédiés aux activités touristiques.- La zone naturelle NI : espace naturel à vocation d'activités de loisirs ;- le Secteur de Taille Et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) AC1 relatif au projet de développement du centre équestre du Sonnac sur la commune de La Cresse ;- le STECAL secteur AC2 relatif au projet de développement du centre équestre des écuries du soleil sur la commune de Millau ;- le STECAL Nt : secteurs correspondants aux campings existants, principalement situés en bord de rivière ;- le STECAL NA75 : secteur correspondant à l'aire de Brocuéjouis ;- le STECAL N1 relatif au projet de développement de la ferme du cade sur la commune de Millau ;- le STECAL N2 relatif au projet de développement de Jassenove sur la commune de Millau.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------