

PLUi-HD

MILLAU GRANDS CAUSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

HABITAT & DÉPLACEMENTS

PLUi-HD APPROUVE LE 26 JUIN 2019

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLUi-HD N°1 APPROUVEE LE 20 SEPTEMBRE 2022

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 19 SEPTEMBRE 2023



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

0.2.A – MODIFICATION N°1 : NOTICE DE PRESENTATION



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

SOMMAIRE GENERAL

1	PREAMBULE	4
1.1	OBJET DE LA PROCEDURE.....	4
1.2	LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	5
	LES MODIFICATIONS DU DOSSIER DE PLUi-HD	7
2	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
2.1	CREATIONS ET MODIFICATIONS D’EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	7
2.2	IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	18
2.3	MODIFICATIONS DE ZONAGE	38
2.4	RECTIFICATION D’ERREURS MATERIELLES	53
3	OUVERTURE A L’URBANISATION DE LA ZONE 2AU SUR LA COMMUNE DE RIVIERE-SUR-TARN	57
3.1	L’EXPOSE DES MOTIFS.....	57
3.2	LES MODIFICATIONS	59
4	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	64
4.1	CORRECTION DE L’ARTICLE 9.2 DES DISPOSITIONS GENERALES RELATIF AUX OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT	64
4.2	MODIFICATION DE L’ARTICLE 15 DES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVE AUX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	65
4.3	CORRECTION DE L’ARTICLE 18 DES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVE AU STATIONNEMENT	67
4.4	AJOUT DE REGLES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES PAR LA CREATION D’UN ARTICLE 19 DES DISPOSITIONS GENERALES	68
4.5	PRECISION DES REGLES D’EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR EN ZONE UB (ARTICLE UB4)	68
4.6	MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONE UB (ARTICLE UB7)	70
4.7	PRECISIONS CONCERNANT LA SURFACE DE PLANCHER DES ANNEXES AUTORISEES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE (ARTICLES A2 ET N2).....	71
4.8	LIMITATION DE LA HAUTEUR DES CLOTURES EN ZONES A ET N	73
4.9	CORRECTION DES DISPOSITIONS RELATIVES A L’INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE (TOUTES ZONES)	74
5	MODIFICATION D’ANNEXES	75
5.1	PRISE EN COMPTE DE L’ARRETE D’ABROGATION DES SERVITUDES RADIOELECTRIQUES.....	75
5.2	PRISE EN COMPTE DE LA SUP PPRi SUR LES COMMUNES DE MOSTUEJOULS ET DE PEYRELEAU	76
5.3	PRISE EN COMPTE DE L’ARRETE PORTANT CREATION DE LA ZAP DE LA VALLEE DU TARN ET DES COTEAUX DE MILLAU ...	76
5.4	PRISE EN COMPTE DE L’INFORMATION RELATIVE A L’ALEA « GAZ DE MINE ».....	77
5.5	PRISE EN COMPTE DU RLPi DE LA CCMGC	77

1 PREAMBULE

1.1 Objet de la procédure

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-HD) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire intercommunal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la Communauté de communes et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'Urbanisme.

La Communauté de communes Millau Grands Causses est couverte par **un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) approuvé le 26 juin 2019**. Après quelques années de mise en œuvre et d'application du document, des améliorations ou adaptations sont nécessaires. La présente modification a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la Communauté de communes de disposer d'un PLUi-HD cohérent dans son ensemble.

Les évolutions portent sur les points suivants :

- Modifications du règlement graphique :

- Créations et modifications d'emplacements réservés ;
- Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle ;
- Modifications de zonage : évolution de la zone NL sur la commune de Millau, extension du zonage Ap sur la commune de Mostuéjols (et précision réglementaire), modifications de zonage au sein des zones urbaines sur les communes de La Roque-Sainte-Marguerite et Le Rozier ;
- Rectification d'erreurs matérielles : ajustement d'un EBC en limite de zones U/N sur la commune de Rivière-sur-Tarn, extension du zonage Nt (camping des gorges du Tarn) sur la commune de Rivière-sur-Tarn, réajustement de la limite de la zone UDa sur la commune de Millau.

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur la commune de Rivière-sur-Tarn ;

- Diverses modifications du règlement écrit ;

- Modification des annexes afin de tenir compte de :

- Des arrêtés portant abrogation des servitudes radioélectriques ;
- L'approbation du PPRi sur les communes de Mostuéjols et Peyreleau ;
- L'arrêté portant création de la ZAP de la Vallée du Tarn et des côtes de Millau ;
- D'une nouvelle étude concernant l'aléa « gaz de mine » ;
- L'approbation du RLPi ;
- La mise à jour de la carte d'aléa des retraits et gonflement des sols argileux.

Pour procéder à ces évolutions qui touchent le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, le choix est fait d'activer une procédure de modification conformément à l'article L153-36. En effet, **les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision** prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

→ **Le PADD n'est, en effet, pas modifié.**

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

→ **Aucun EBC n'est réduit (il y a, en revanche, un ajustement lié à une erreur matérielle) et aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est reclassée en zone urbaine ou à urbaniser.**

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

→ **Aucune protection ce type n'est réalisée.**

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

→ **Une zone à urbaniser est ouverte à l'urbanisation mais elle a été créée en 2019 : elle n'est donc pas concernée par cette disposition.**

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

→ **Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.**

1.2 Le déroulement de la procédure

1.2.1. La procédure

La procédure de modification du PLUi-HD est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Délibérations du Conseil de la Communauté en vue de prescrire la modification n°1 du PLUi-HD et définissant les modalités de la concertation ;
- 2- Elaboration du dossier de modification et de l'évaluation environnementale, parallèlement à la concertation ;
- 3- Bilan de la concertation, notification de projet de modification du PLUi-HD aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant, et saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) et de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ;
- 4- Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Présidente de la Communauté de Communes et à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
- 5- Délibération du Conseil de la Communauté en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUi-HD.

1.2.2. Les pièces composant le dossier de modification

Le présent dossier de modification du PLUi-HD est composé des pièces suivantes :

- **La présente notice** qui expose et justifie les modifications retenues et qui constitue une annexe du rapport de présentation du PLUi-HD ;
- **L'évaluation environnementale** qui expose notamment l'état initial de l'environnement et les incidences sur l'environnement du projet de modification ;
- **Le bilan de la concertation** qui présente notamment les moyens d'information et d'expression mis en œuvre ;
- **Le tome « 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles »** qui est modifié ;
- **Le tome « 4. Règlement »** qui est modifié ;
- **Plusieurs pièces du tome « 5. Zonage »** qui correspondent aux planches de zonage qui sont modifiées ;
- **Le tome « 6. Annexes »** qui fait l'objet d'une évolution de plusieurs documents.

LES MODIFICATIONS DU DOSSIER DE PLUi-HD

2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 Créations et modifications d'emplacements réservés (ER)

Le PLUi-HD en vigueur institue des emplacements réservés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Dans le cadre du projet de modification du PLUi-HD, quatre communes souhaitent procéder à des modifications d'emplacements réservés existants ou à la création de nouveaux emplacements réservés répondant à des objets divers. En effet, depuis l'élaboration du PLUi-HD les besoins des communes ont évolué. De nouveaux projets ont vu le jour et d'autres ont été affinés. Les communes concernées sont :

- Comprégnac pour la création d'un ER ;
- Le Rozier, avec la création de plusieurs ER ;
- Millau, pour la modification de l'ER n°11 ;
- Mostuéjols avec la création de plusieurs ER.

Pour rappel, pour les emplacements réservés mis en œuvre en bordure de routes départementales, les aménagements correspondants seront à la charge financière du porteur de projet et seront soumis à la validation des services du Département.

2.1.1 Création d'un ER pour l'aménagement d'un parking ou de bâtiments au bénéfice de la commune de Comprégnac

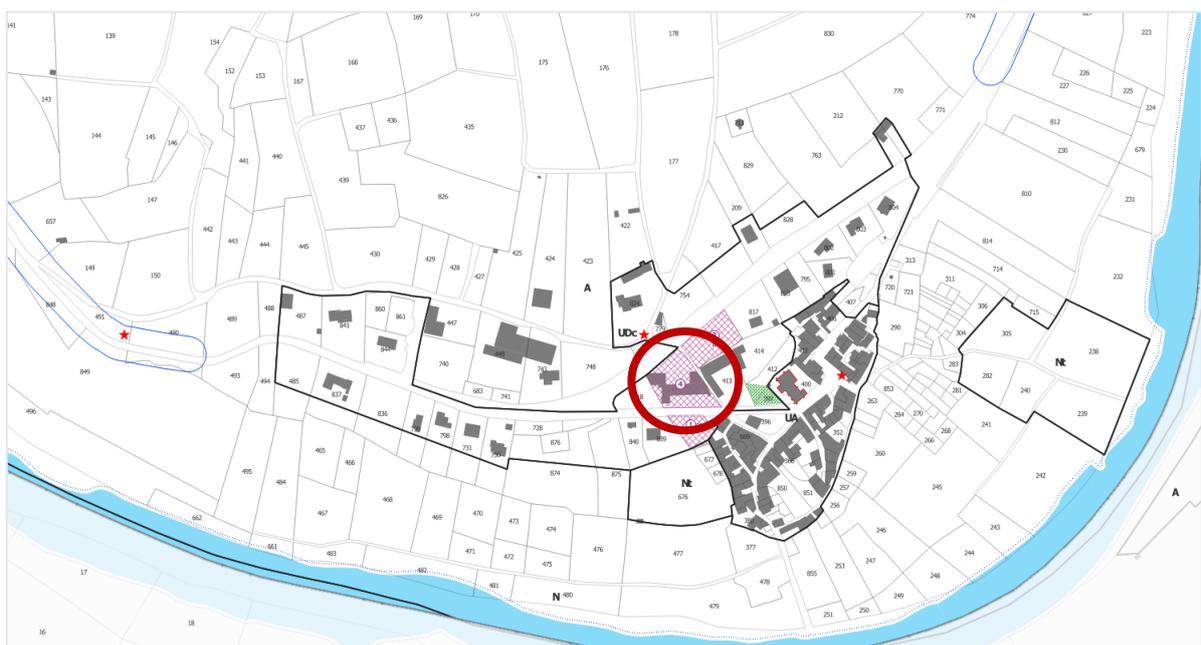
La commune de Comprégnac souhaite ajouter un emplacement réservé à son bénéfice sur une parcelle située à proximité du cœur de village et comportant une ancienne ferme. L'objectif est de créer une aire de stationnement pour camping-car et pour les véhicules de Personnes à Mobilité Réduite (PMR) accompagnée des équipements adéquates : point d'eau et sanitaires, aménagements extérieurs...

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.c et N°5.2.c et de la liste des ER correspondante.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Comprégnac :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Comprégnac :



Liste des ER du PLUi-HD en vigueur

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
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

Liste des ER du PLUi-HD modifié

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
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
4	Création d'une aire de stationnement pour camping-car et véhicules PMR	COMPREGNAC	1866

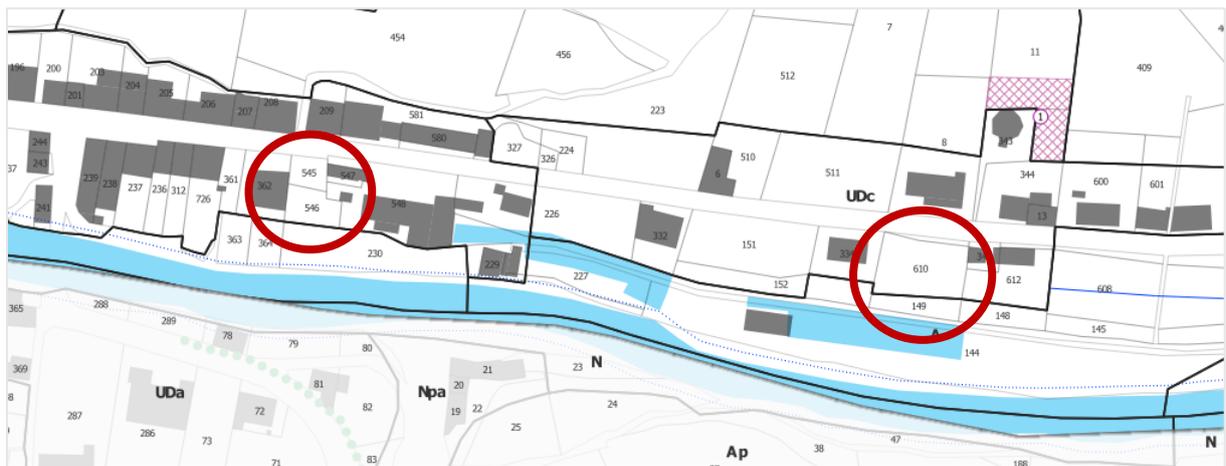
2.1.2 Création de plusieurs ER pour des objets divers au Rozier

La commune de Le Rozier souhaite créer plusieurs emplacements réservés afin de :

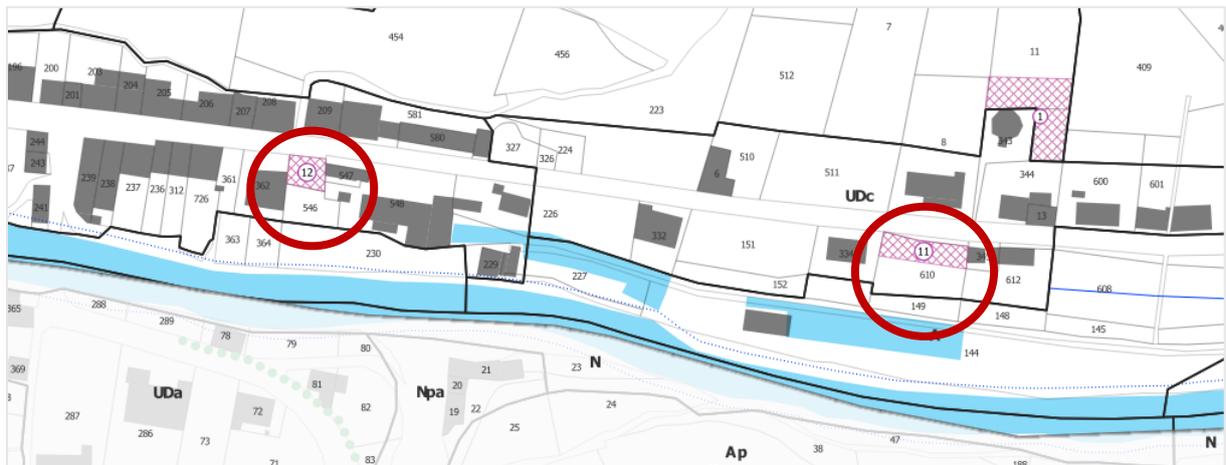
- Disposer d'un accès direct à la station de pompage qui assure l'alimentation du château en eau potable (emplacement réservé n°11) ;
- Créer un parking communal de 3 ou 4 places pour accroître à termes l'offre de stationnement dans le cœur du village sur une plateforme sur pilotis (au-dessus du secteur inondable) sur la parcelle B545 (emplacement réservé n°12).

⇒ Cette modification entraîne la modification du plan de zonage N°5.1.o et de la liste des ER correspondante.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Le Rozier



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Le Rozier



Aussi, les travaux envisagés ne pourront se concevoir que dans la mesure où ils respecteront les prescriptions du « Plan de Prévention des Risques (PPR) de Chutes de Rochers sur le territoire des gorges du Tarn et de la Jonte » déclinés selon 2 axes :

- Pour l'accès à la station de pompage, la vérification que la conception du projet tienne compte de l'aléa chute de rochers et ne conduise pas à une augmentation du risque ;

- Pour l'aire de stationnement, suite à la production d'une étude de dimensionnement, la mise en œuvre de protections vis-à-vis des chutes de blocs et de pierres.

Par ailleurs, il est précisé que la réalisation de la station de pompage en agglomération en bordure de la RD996 devra faire l'objet d'une demande d'avis de création d'accès afin de répondre aux prescriptions départementales.

Deux autres emplacements réservés sont créés afin de :

- Rendre communal le sentier de randonnée du GR6 Mont Lozère/Albi, sur les parcelles A 166, A 163, A 11 et A 18 (les parcelles A8 et A9 ne sont pas couvertes par un emplacement réservé car elles sont déjà communales). Ce tronçon permet de rejoindre Le Rozier via le GR6, sans emprunter la départementale ; un gage de sécurité, aussi bien pour les randonneurs que pour les vététistes (emplacements réservés n°13 et 14).
- ⇒ Cette modification entraîne la modification du plan de zonage N°5.1.o et de la liste des ER correspondante.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Le Rozier :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Le Rozier



Liste des ER du PLUi-HD en vigueur – Commune de Le Rozier

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
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

Liste des ER du PLUi-HD modifié – Commune de Le Rozier

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
1	Extension de l'accès au château d'eau	LE ROZIER	393
2	Création 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 Hélicoptère	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
11	Accès direct à la station de pompage	LE ROZIER	177
12	Création d'un parking communal	LE ROZIER	106
13	Sentier public – tronçon nord	LE ROZIER	241
13	Sentier public – tronçon sud	LE ROZIER	263

2.1.3 Modification du tracé de l'ER n°11 et modification de l'objet de l'ER n°1 sur la commune de Millau

La commune de Millau souhaite modifier le tracé de l'emplacement réservé n°11, qui est dédié au prolongement de la rue Hector Berlioz et à la desserte de l'espace situé entre la rue du Cayrel et la voie ferrée, afin de mieux prendre en compte la topographie et la structure foncière existante.

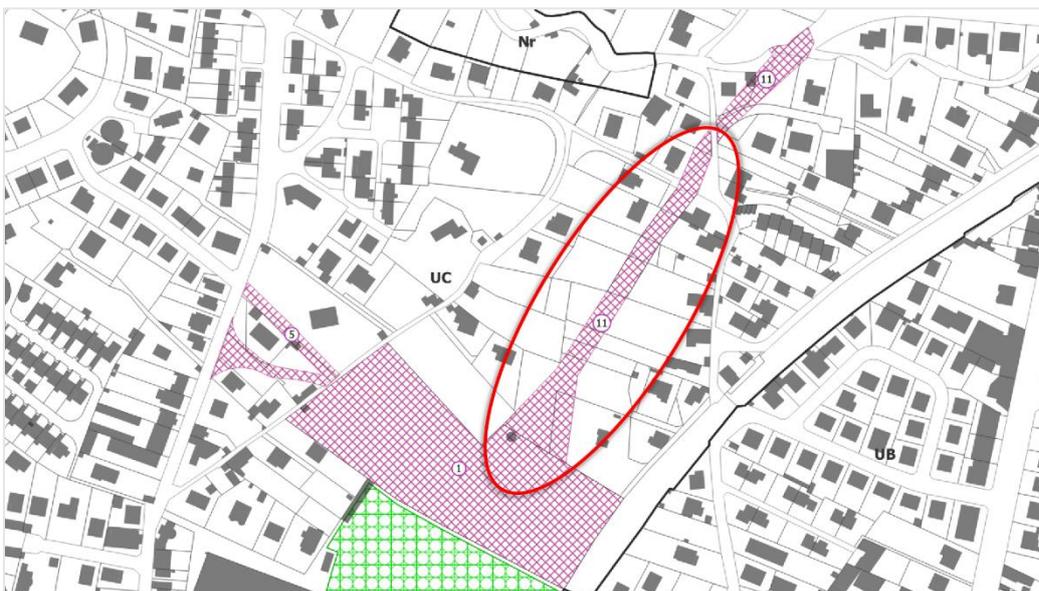
En outre, l'objectif étant de mailler l'ensemble du quartier et d'éviter la création d'impasses, l'objet de l'Emplacement Réservé n°1, initialement dédié à un espace public, est modifié pour y permettre la connexion des voies qui seront réalisés sur les l'Emplacement Réservé n°11 et n°5.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.f et N°5.2.f et de la liste des ER correspondante.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Millau :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Millau :



Extrait de la liste des ER du PLUi-HD en vigueur – Commune de Millau :

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
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	10463
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 pole de la gare en PEM	MILLAU	12891
16	Contournement Ouest	MILLAU	31458

Extrait de la liste des ER du PLUi-HD modifié – Commune de Millau :

En vert : dispositions ajoutées

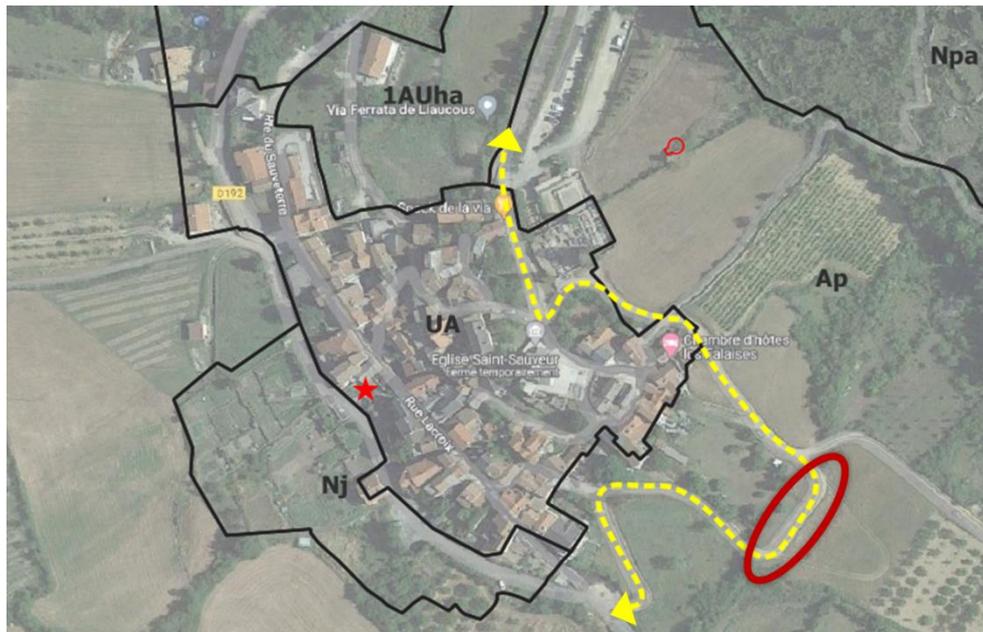
En rouge : dispositions supprimées

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
1	Création d'un espace public et connexion des voies de desserte	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 accès	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	MILLAU	2924 3431
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

2.1.4 Création de plusieurs ER pour améliorer la desserte à Mostuéjols

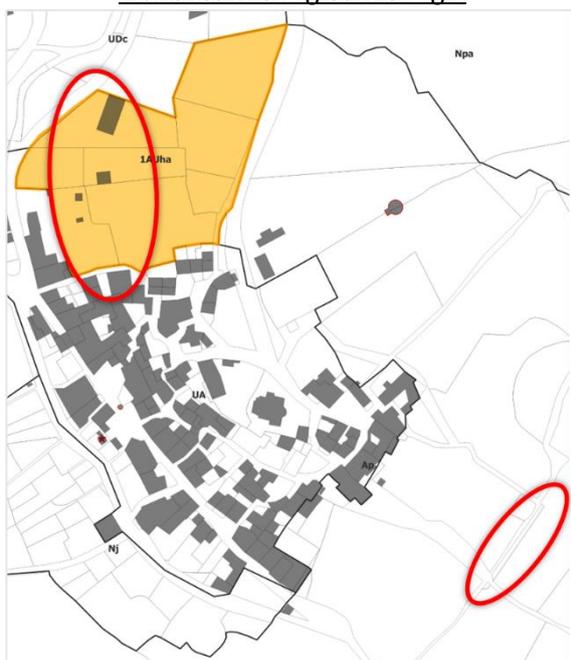
La commune de Mostuéjols souhaite créer plusieurs emplacements réservés afin de :

- Permettre le passage des réseaux et améliorer l'accès existant dans la zone 1AUha du quartier de Liaucous car l'accès est aujourd'hui contraint et étroit et le développement de l'habitat sur cette zone AU va entraîner une augmentation de la circulation ;
- Améliorer la desserte de la zone 1AUha par les voies existantes (en pointillés jaunes sur le plan ci-dessous) en acquérant puis élargissant une voie située en zone AP (dans la partie entourée en rouge sur le plan ci-dessous).

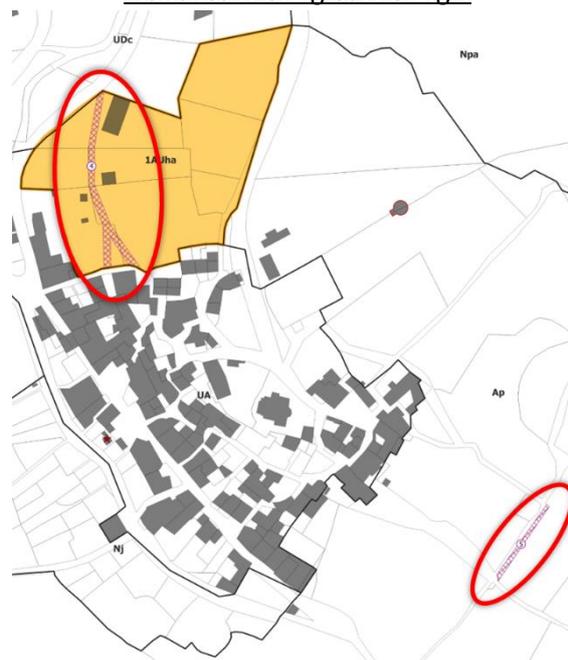


⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.g et N°5.2.g et de la liste des ER correspondante.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



Liste des ER du PLUi-HD en vigueur – Commune de Mostuéjols :

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	Creation d'une aire de covoiturage	MOSTUEJOULS	583

Liste des ER du PLUi-HD modifié – Commune de Mostuéjols :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

Numéro d'ER	Destination	Commune	Superficie en m ²
1	Elargissement de voirie	MOSTUEJOULS	249
2	"Secteur""Cambaurle"" Création de voirie et d'une aire de retournement"	MOSTUEJOULS	1316
3	Création d'une aire de covoiturage	MOSTUEJOULS	583
4	Reprise voirie et passage réseaux	MOSTUEJOULS	310
5	Aménagement/élargissement de voirie	MOSTUEJOULS	73

2.2 Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle

Le PLUi-HD en vigueur identifie au plan de zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou en zone naturelle. Le changement de destination des bâtiments, identifiés de manière précise dans les documents graphiques, est autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans le cadre du projet de modification du PLUi-HD, quatre communes souhaitent identifier des bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou en zone naturelle. Toutefois, l'identification de ces bâtiments dans le PLUi-HD ne donne pas de garantie quant à la faisabilité de ces changements de destination. En effet, selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme, *« le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 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 (CDPNS) ».* L'inscription de ces bâtiments dans le PLUi-HD ne vaut donc pas autorisation au changement de destination mais ouvre seulement cette possibilité.

Par ailleurs, la majeure partie des bâtiments nouvellement identifiés n'a pas vocation à être transformée en grandes structures d'hébergement. Il s'agit, pour la très grande majorité, de créer une habitation. L'inscription de ces bâtiments dans le PLUi-HD n'aura donc pas pour effet d'engendrer une augmentation significative de la population dans ces zones agricoles et naturelles. Dans le cas contraire, si ces projets venaient à accroître sensiblement la pression sur les milieux naturels ou agricoles ou le niveau de risque et la vulnérabilité des biens et des personnes, la CDPENAF et la CDNPS auraient la possibilité de donner des avis défavorables sur les demandes de changement de destination.

Plusieurs changements de destination sur les terres du Larzac

La Société Civile des Terres du Larzac (SCTL) bénéficie depuis 1985 d'un bail emphytéotique, sur un ensemble de parcelles représentant au total 6 357 hectares, qui mentionne que « la SCTL s'engage à maintenir une vocation à prédominance agricole ». Dans le cahier des charges, il est précisé que « les bâtiments non agricoles seront affectés en priorité à des activités artisanales, commerciales, touristiques, s'insérant dans la vie locale ».

A l'heure actuelle, la SCTL dénombre sur son parcellaire 57 baux ruraux et 28 prêts à usage (sur des bâtiments non agricoles). Il est important de préciser que les baux ruraux signés sont des baux de carrière : les fermiers sont ainsi assurés de bénéficier des surfaces jusqu'à la fin de leur carrière. En conséquence, il est nécessaire que les fermiers retraités quittent les sièges d'exploitation et maisons d'habitation qu'ils ont entretenus pendant toute leur carrière. En effet, les maisons sont vues comme un outil de travail. C'est là la force de la SCTL : proposer aux nouveaux installés un parcellaire cohérent avec possibilité de vivre sur le siège d'exploitation. Cet élément est essentiel, particulièrement en élevage.

(...)

Face à ce contexte, la problématique d'accès au logement est criante sur le plateau du Larzac et la SCTL doit donc faire face aux :

- Besoin de reloger les fermiers retraités ;
- Besoin de loger les fermiers en activité/ les salariés agricoles : face à l'augmentation du nombre d'associés au sein des GAEC et au recours à l'embauche de salariés agricoles, nous sommes dans l'incapacité de proposer un lieu de vie décent à chacun ;
- Nombreuses demandes de logements sur le plateau (10 demandes reçues depuis janvier 2022) ;
- Succès des appels à candidatures : lorsqu'un bâti SCTL se libère, un appel à candidature est lancé et permet ainsi d'offrir un accès au foncier détaché de la propriété privée. Chaque appel à candidature agricole ou non agricole entraîne en moyenne 15 candidatures ce qui témoigne de l'engouement suscité par le modèle que nous défendons.

La préservation du bâti est un élément essentiel pour la SCTL : à sa création, la grande dégradation de nombreux bâtiments abandonnés, nécessitait des travaux importants de restauration voire de reconstruction. La réhabilitation du patrimoine est pour la SCTL un souci constant, cependant elle n'a pas les moyens d'investir. Ce sont donc les fermiers ou bénéficiaires des prêts à usage qui réalisent les travaux. Cette situation a obligé la SCTL à imaginer un système d'indemnisation : la possibilité pour les usagers de retrouver le montant investi dans la restauration de(s) bâtiment(s) déduit de la vétusté. Par ce calcul d'indemnisation, tout locataire est encouragé à investir sans crainte de le faire en pure perte. Ce système perdure encore à l'heure actuelle.

La SCTL défend aussi différentes formes d'habitat. Des lieux de vie sur des zones relativement restreintes ont pu ainsi être aménagés comme au sein de la jasse parcelle M107 à Millau ou dans des parties de maison caussenarde au sein du hameau de Montredon sur la commune de La Roque Sainte Marguerite.

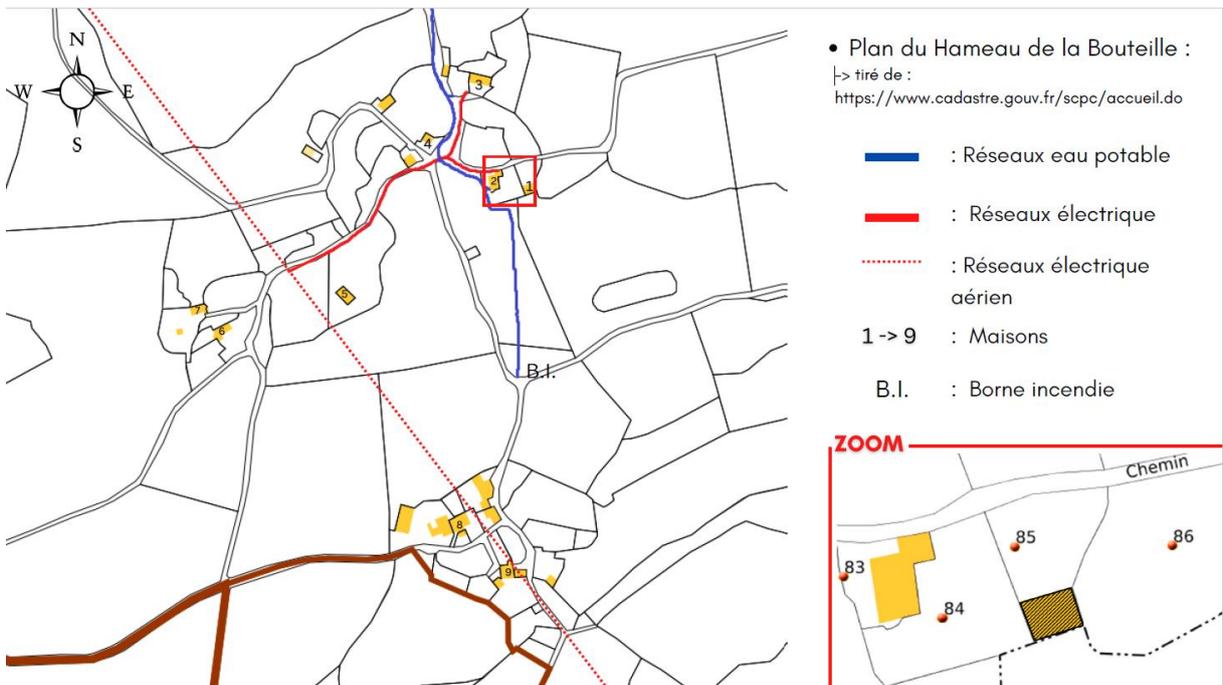
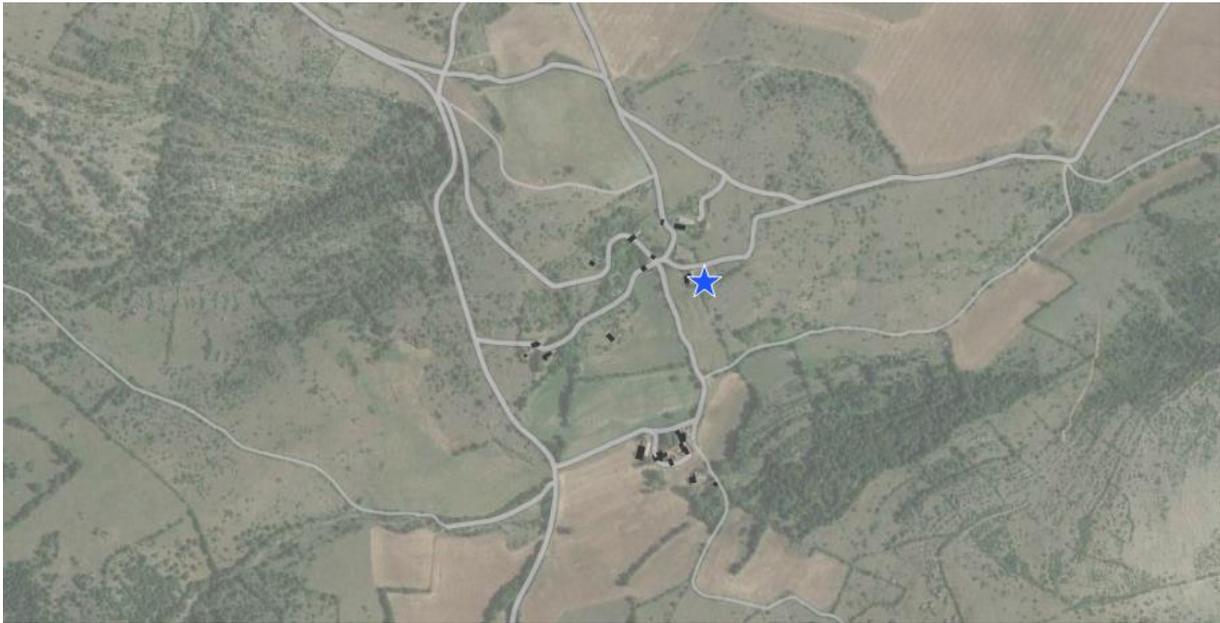
2.2.1 Identification de plusieurs bâtiments dans les hameaux de La Roque-Sainte-Marguerite

La commune de La Roque-Sainte-Marguerite souhaite compléter la liste de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en identifiant deux bâtiments.

⇒ Ces modifications entraînent la modification du plan de zonage N°5.1.k.

- **1 ancienne grange, située sur la parcelle B85** pour créer une habitation. Cette ferme est constituée de plusieurs bâtiments qui ont été rénovées assez récemment et qui se situent proches d'autres habitations et du hameau de La Bouteille, comme le montrent la carte de localisation ci-dessous et la photo de gauche ci-après. La demande de rénovation concerne le dernier bâtiment en photo.

Plan de situation du bâtiment



1 - Grange concerné pour
changement de destination :
-> située sur la **parcelle N° 85**

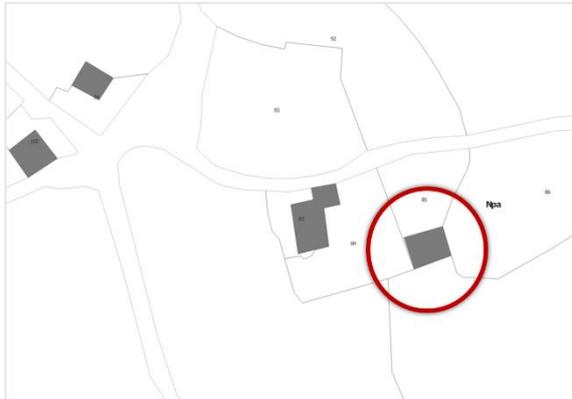


Autres maisons du hameau :

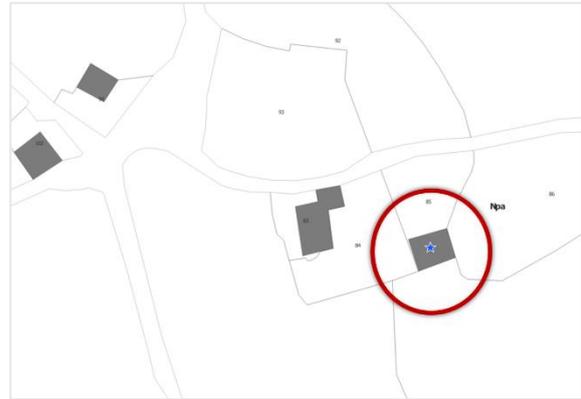




*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planche N°5.1.k :*



*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planche N°5.1.k :*

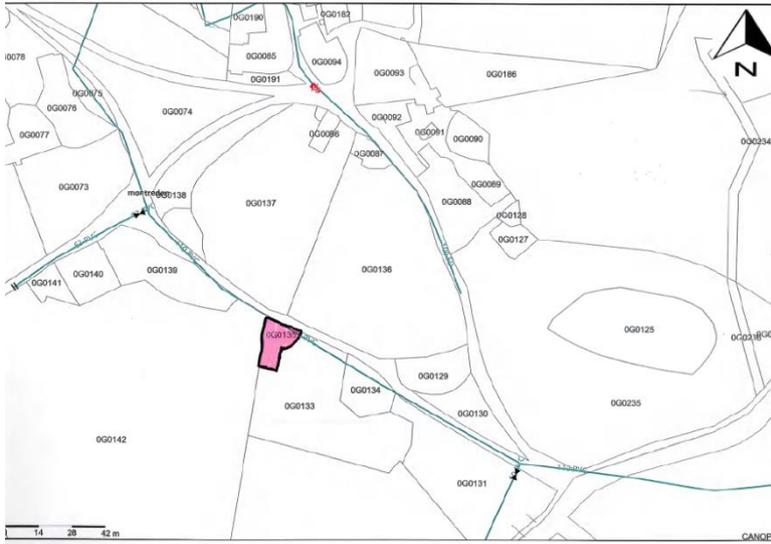


- **1 Jasse situé à Montredon, sur la parcelle G237.** Ce bâtiment se trouve sur les terres de la SCTL, à proximité immédiate du hameau de Montredon, comme le montrent la plan et la photo panoramique ci-dessous ainsi que les cartes de zonage avant/après. Il s'agit d'un bâtiment de caractère, typique du bâti caussernard (voir photos ci-dessous). Ce bâtiment pourrait être transformé en logement pour un salarié, futur associé sur l'une des fermes de Montredon.



Plan de situation du bâtiment



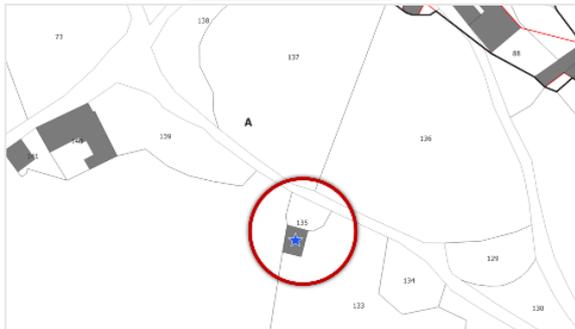


Selon les services compétents (SIAEP et Véolia), le raccordement au réseau d'alimentation d'eau potable est possible sur la canalisation PVC Ø110 mm à proximité (cf. plan ci-contre). Le réseau électrique se situe à proximité, à 81 mètres.

*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planche N°5.1.k :*



*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planche N°5.1.k :*

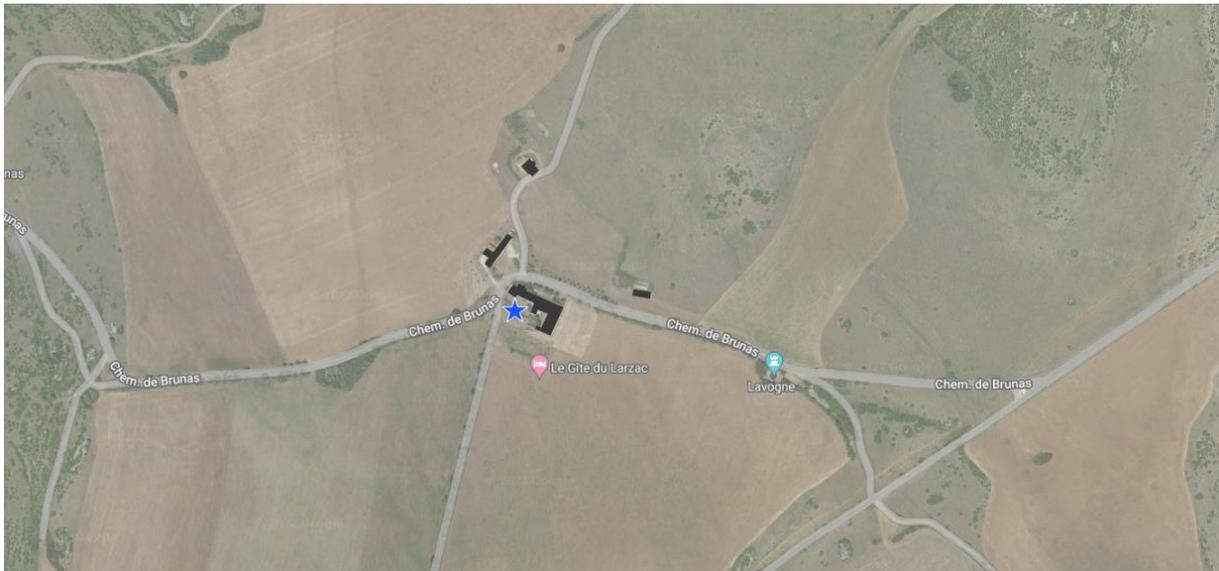


2.2.2 Identification de deux bâtiments à Creissels

La commune de Creissels souhaite réaliser deux changements de destination.

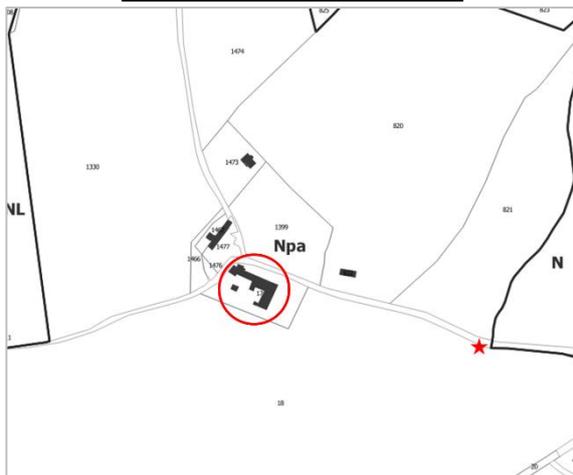
⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.d. et N°5.2.d.

- **Dépendance d'un bâtiment agricole situé sur la parcelle ZP17 classée en Npa et dont l'aile Est du bâtiment constitue déjà une habitation.**

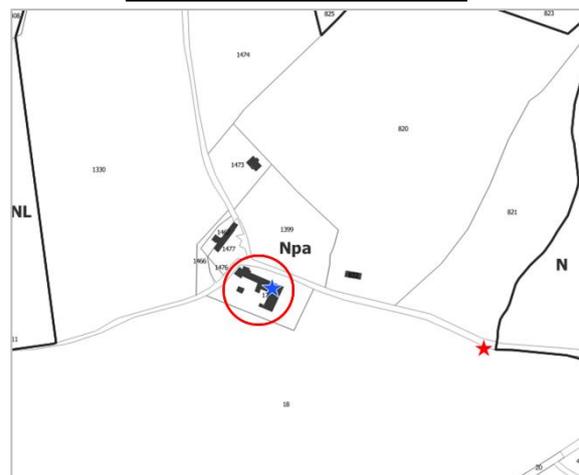


Plan de situation du bâtiment

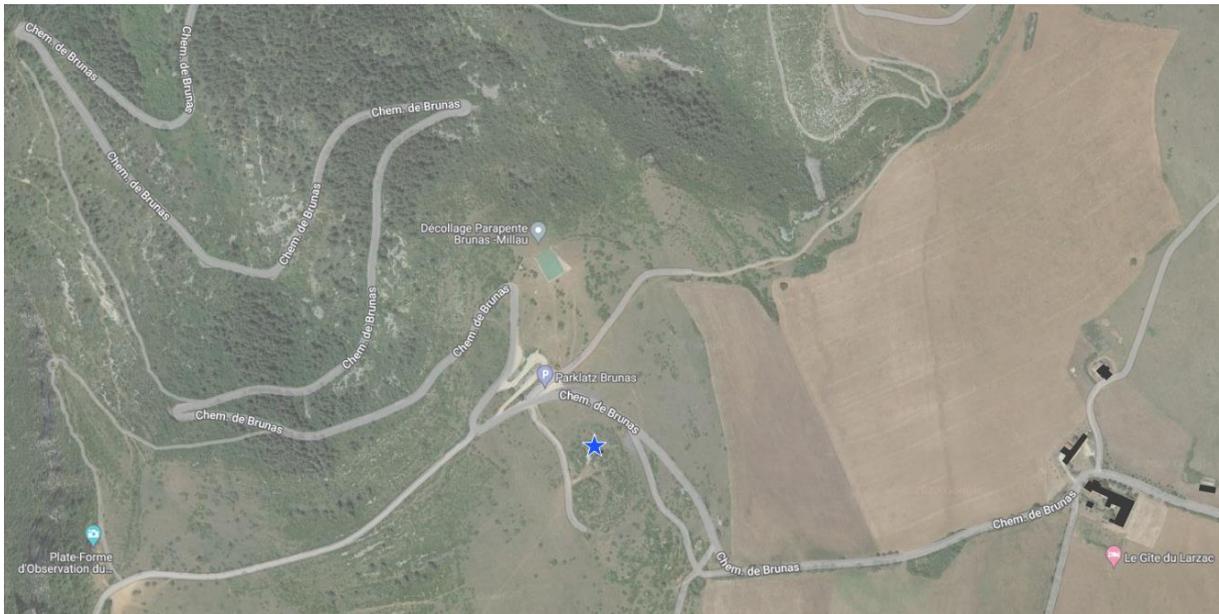
*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.d et N°5.2.d :*



*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.d et N°5.2.d :*

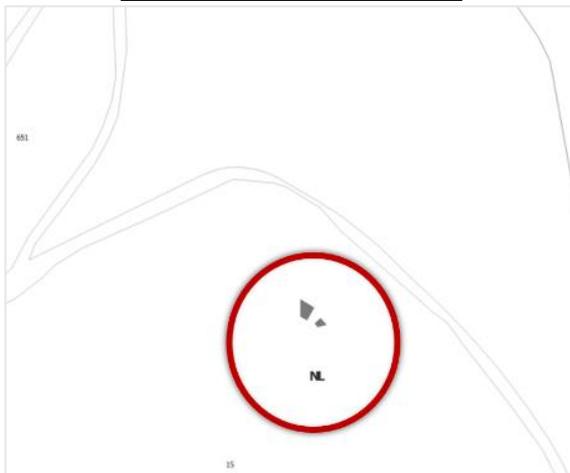


- **Changement de destination pour un projet de création de structures nouvelles et/rénovation d'une structure existante de type « hébergement insolite » sur une parcelle n°ZP15 située en NL, en lien avec les activités proposées par la Fédération Française de Vol Libre.**

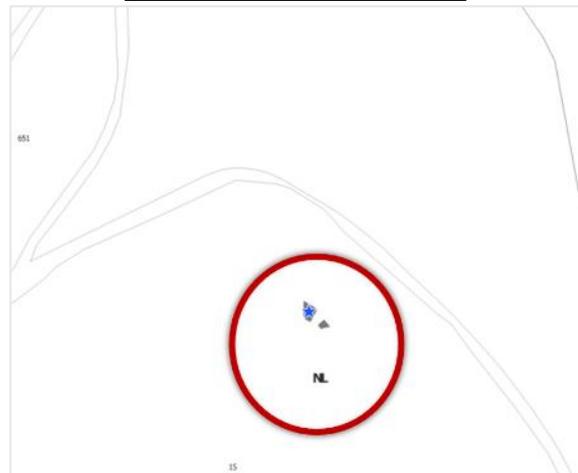


Plan de situation du bâtiment

*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.d et N°5.2.d :*



*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.d et N°5.2.d :*



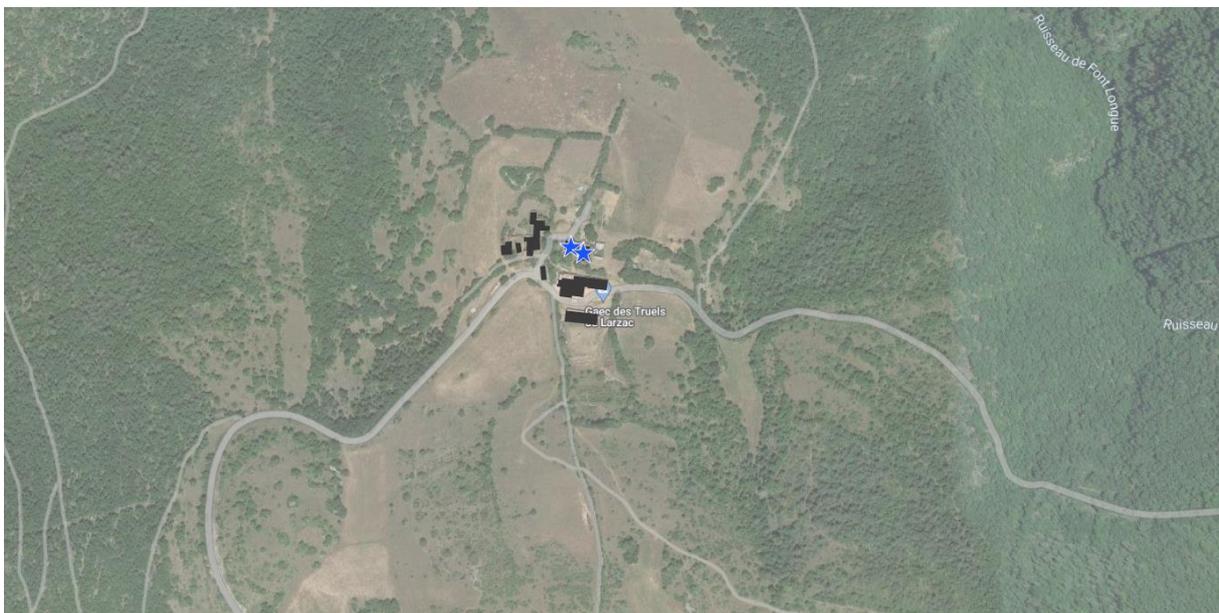
2.2.3 Identification de bâtiments de ferme à Millau

La commune de Millau souhaite identifier plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments ne font plus l'objet d'une activité agricole et sont desservis par les réseaux. L'objectif est de leur donner une nouvelle fonction par la création de logements afin de conserver et valoriser le bâti existant sur la commune.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.f. et N°5.2.f.

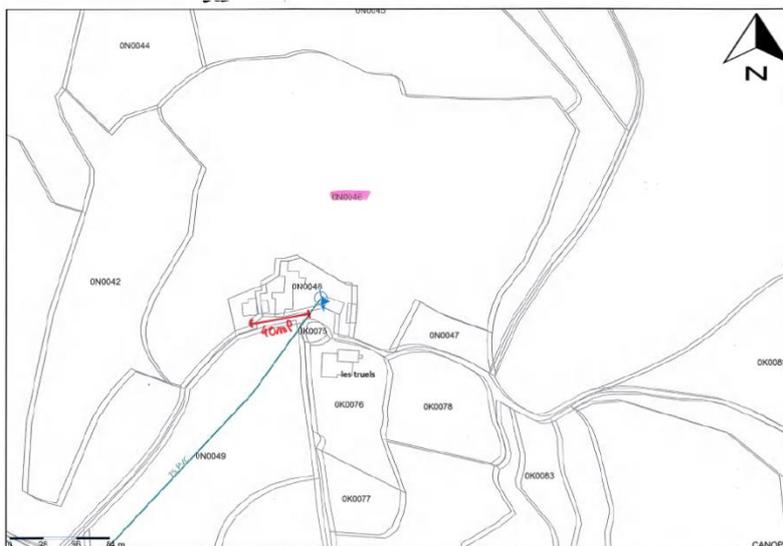
- **2 bâtiments situés dans le hameau des Truels, sur la parcelle N46**

Cette parcelle est située sur les terres de la SCTL. Ce changement de destination pourrait permettre de répondre au besoin de logement d'un retraité agricole ayant vécu dans le hameau.



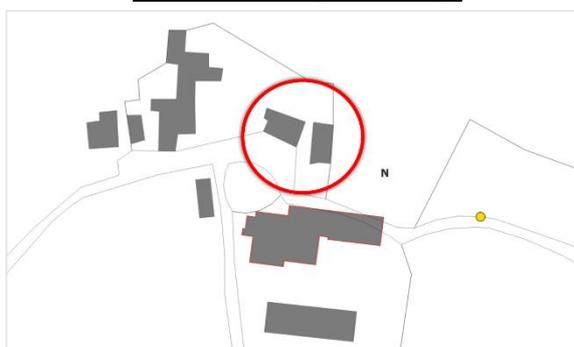
Plan de situation des bâtiments



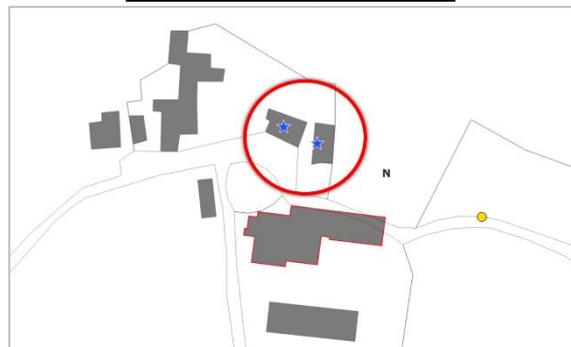


Selon les services compétents (SIAEP et Véolia), le raccordement au réseau d'alimentation d'eau potable est possible sur la canalisation PVC Ø75 mm à proximité, avec un linéaire de branchement à créer sur 40 m environ (cf. carte ci-contre). Le réseau électrique se situe à moins de 50 mètres.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



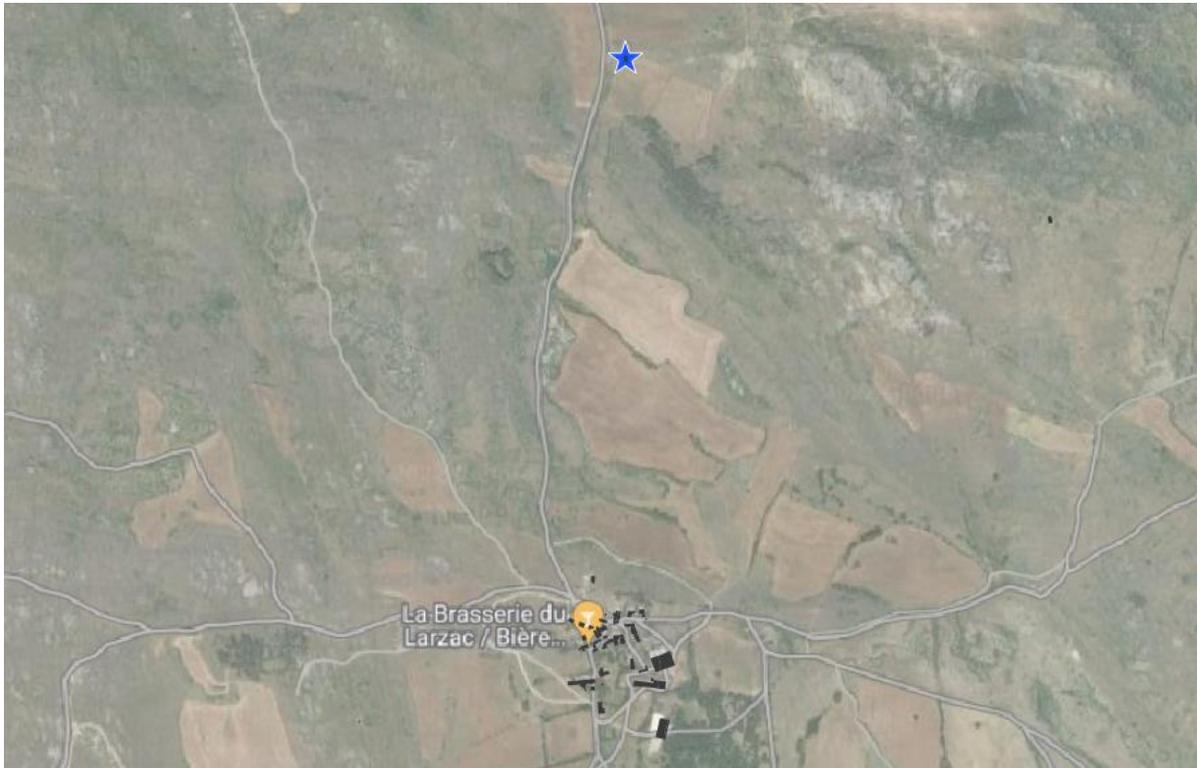
Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



- **1 Jasse à Roc Traucat, sur la parcelle N203**

Ce bâtiment est situé sur les terres de la SCTL, au nord et à proximité du hameau de La Blaquière (cf. plan ci-dessous). En outre, il n'est situé qu'à 30 mètres environ de la route de la Blaquière et n'est pas dans un environnement à risque en matière de feux de forêt.

Plan de situation du bâtiment

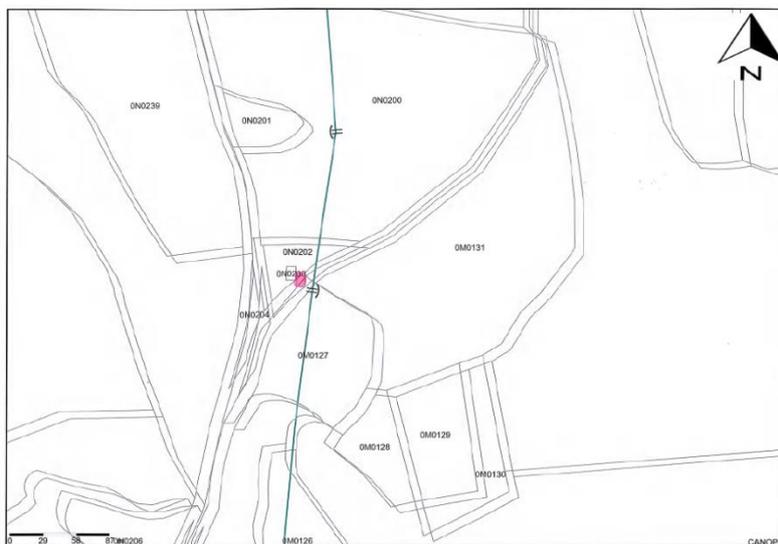


Il s'agit d'un bâtiment de caractère, typique du bâti caussernard (voir photos ci-dessous), dont la toiture en lauze a été refaite grâce à des subventions dans les années 1990.



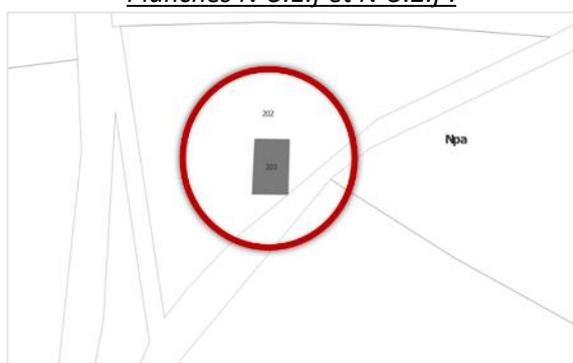
Ce bâtiment pourrait être transformé en lieu de vie et de travail pour un artisan, permettant ainsi de préserver et valoriser ce patrimoine. La Société Civile des Terres du Larzac a fait part d'intérêts avérés d'un soudeur et d'un menuisier. Etant donné la difficulté d'accès au logement sur le plateau du Larzac, la SCTL pourra rénover ce bâtiment pour le transformer en logement et le proposer aux salariés des

différentes structures SCTL, SCGFA, BDL et SAS Lum del Larzac. En effet, ces structures embauchent à l'année trois personnes avec un turn-over important dernièrement. L'éloignement du bureau (Montredon) et le peu de logements disponibles aux alentours grève l'attractivité des postes salariés. Cette maison pourra ainsi permettre à un (ou une) salarié(e) de vivre à proximité de son lieu de travail et éviter des trajets longs, fatigants et coûteux. Le projet respectera l'architecture du bâti existant et se basera sur son implantation. Peu de modifications seront opérées sur l'aspect extérieur.

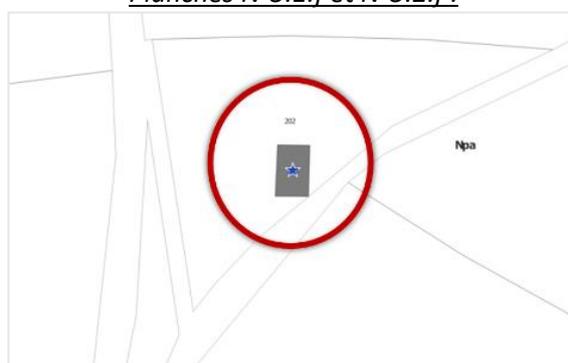


Selon les services compétents (SIAEP et Véolia), le raccordement au réseau d'alimentation d'eau potable est possible sur la canalisation en fonte Ø100 mm passant à proximité (cf. carte ci-contre). Le réseau électrique est adapté.

*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :*



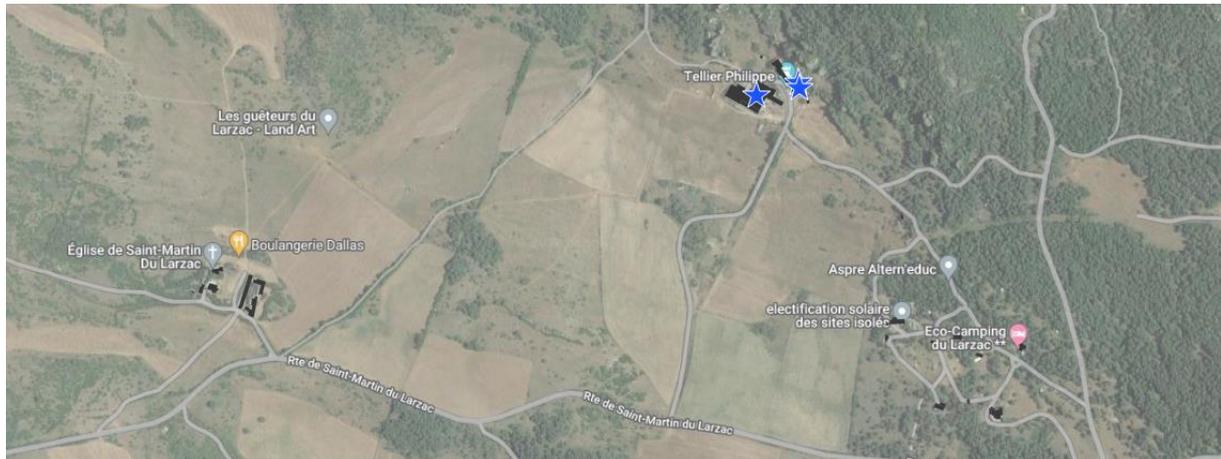
*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :*



- **2 bâtiments situés dans le hameau des Baumes, sur les parcelles L0015 et L0012**

Situés sur les terres de la SCTL, il s'agit de bâtiments de caractère, typiques du bâti caussenard, qui ont une importance particulière de par la proximité avec les maisons troglodytes et l'écho qu'elles y font. Ces bâtiments pourraient être dédiés au logement d'un retraité agricole ayant vécu au hameau de Saint-Martin-du-Larzac.

Plan de situation du bâtiment



Vue d'ensemble

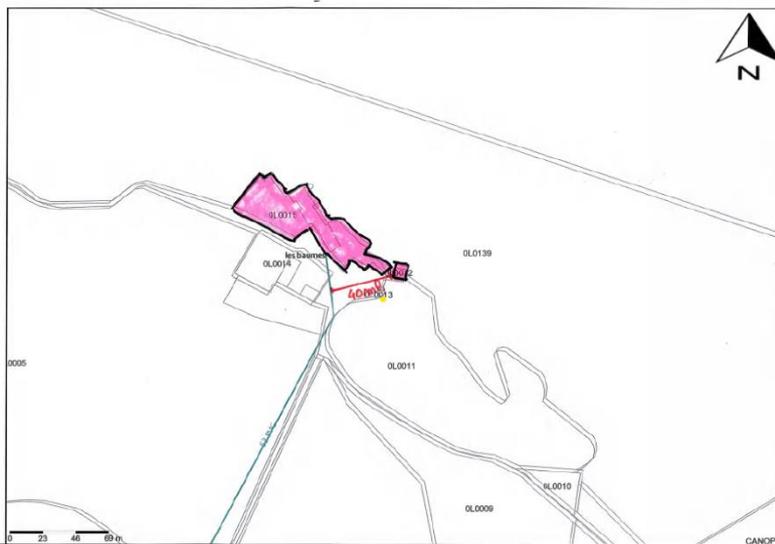


Bâtiment 1



Bâtiment 2





Selon les services compétents (SIAEP et Véolia), le raccordement au réseau d'alimentation d'eau potable est possible sur la canalisation PVC Ø63mm en fin de réseau. Pour la parcelle L0012 un branchement d'une longueur de 40m environs sera à créer (cf. carte ci-contre). Le raccordement électrique est simple (33 mètres seulement).

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :

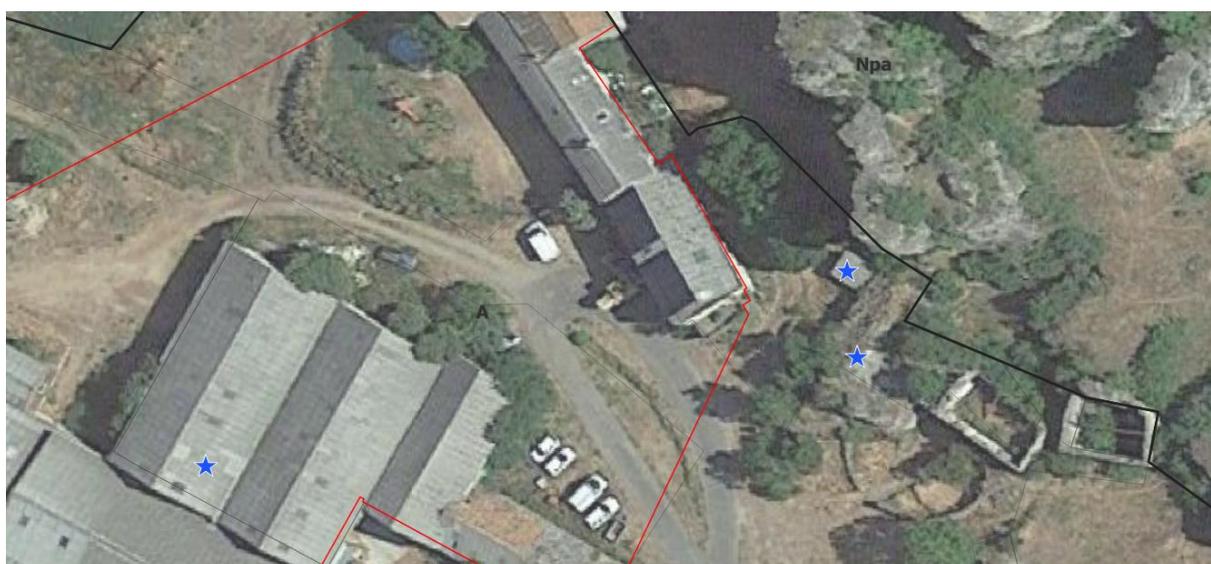


Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



Pour information, le grand bâtiment situé à gauche est déjà identifié dans le PLUi-HD en vigueur

Extrait du zonage du PLUi-HD modifié, Planches N°5.1.f et N°5.2.f, avec fond orthophoto :



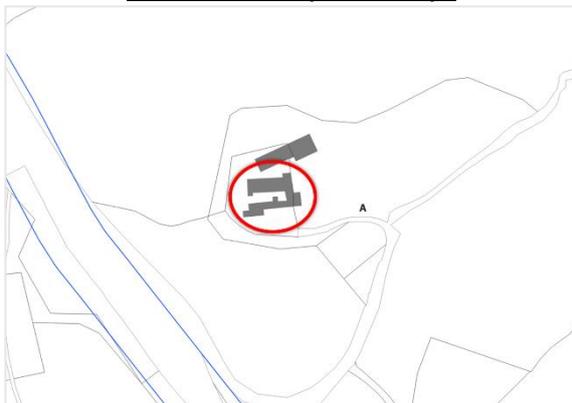
- **Un corps de ferme situé en zone agricole, sur la parcelle YE5, au sud-est du hameau de Saint-Germain, lieu-dit le Castellas.**

Un projet de rénovation du corps de ferme et des bâtiments attenants (grange, bergerie, étable, four à pain) en bâtiment d'habitation est envisagé. Ce projet veillera à préserver l'architecture caussenarde remarquable du bâtiment. Ce corps de ferme est desservi par la D911 et est situé à proximité du hameau de Saint-Germain.

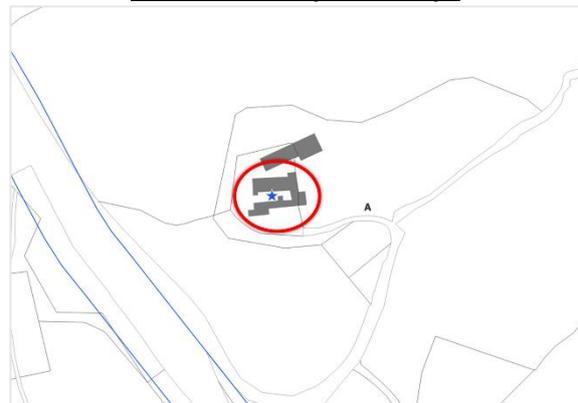
Plan de situation du bâtiment



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



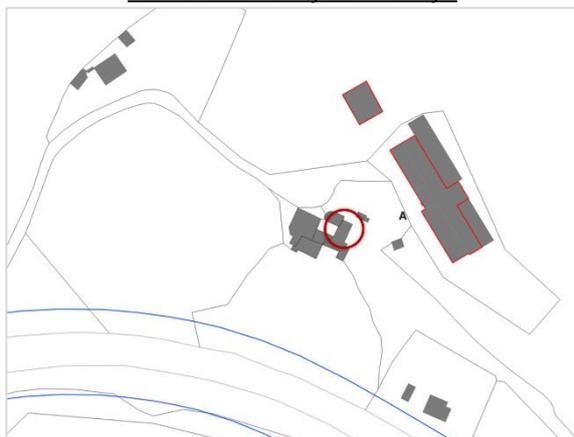
- **1 bâtiment agricole situé dans le hameau de Sauvebiau.**

Ce bâtiment est situé dans un petit hameau déjà habité, à proximité du hameau de Saint-Germain et desservi par la D911. Une grande partie des constructions est déjà affectée à du logement, comme le montrent les photos ci-dessous.

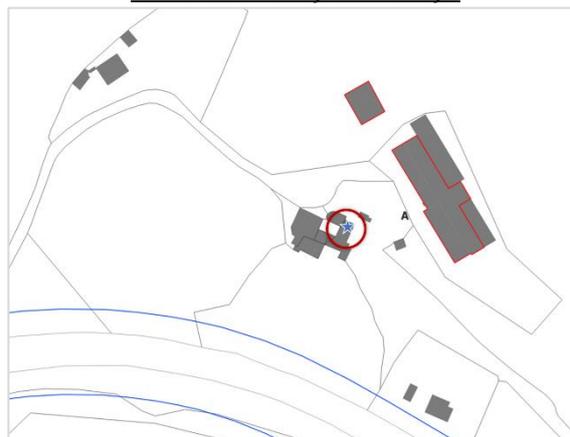
Plan de situation du bâtiment



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.f et N°5.2.f :



2.2.4 Identification de trois bâtiments à Mostuéjols

La commune de Mostuéjols souhaite permettre trois changements de destination.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.g. et N°5.2.g.

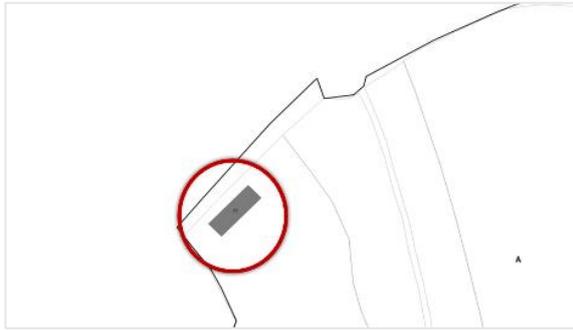
- **Un bâtiment agricole situé au lieu-dit Bertholais, en zone A, sur la parcelle 179**

Ce bâtiment agricole pourrait être transformé en maison d'habitation ou gîte touristique. Il s'agit d'une jasse déjà retapée, située dans un environnement non boisé.

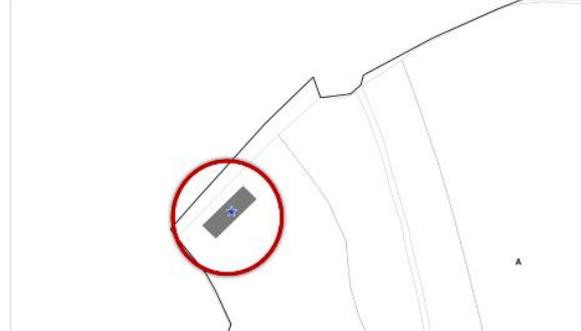
Plan de situation du bâtiment



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



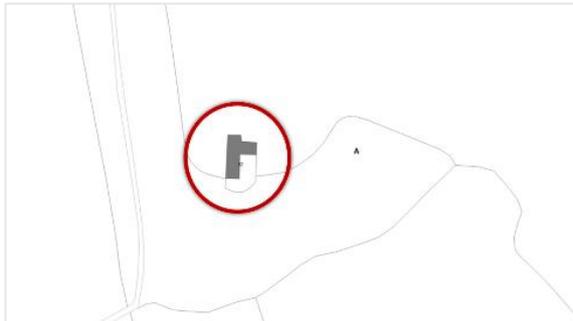
- **Un bâtiment agricole situé sur la parcelle I82**

L'objectif consiste à créer un gîte et de renforcer ainsi l'offre d'hébergement touristique sur la commune en redonnant une fonction à cet ancien corps de ferme qui présente un caractère patrimonial.

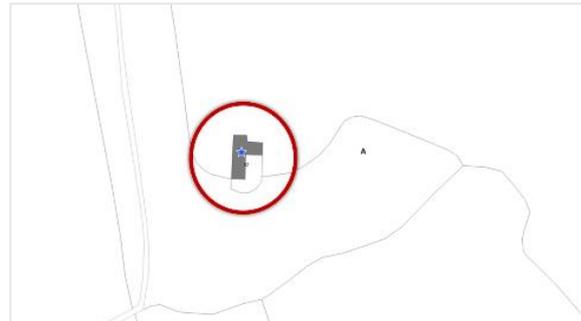
Plan de situation du bâtiment



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



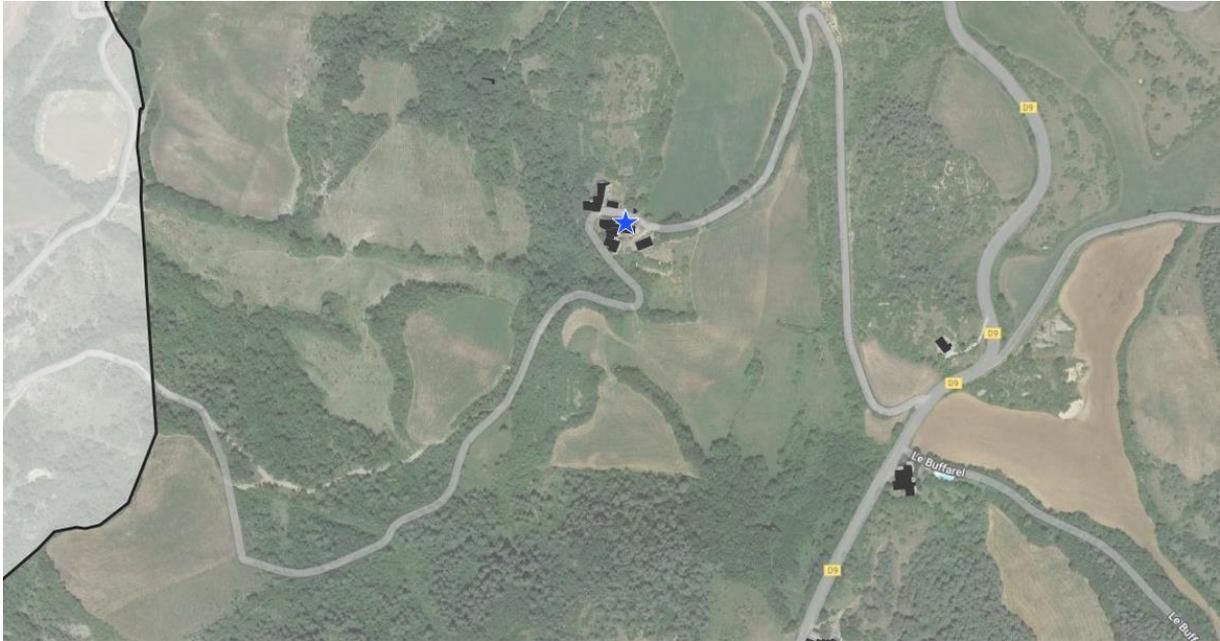
Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.g et N°5.2.g :



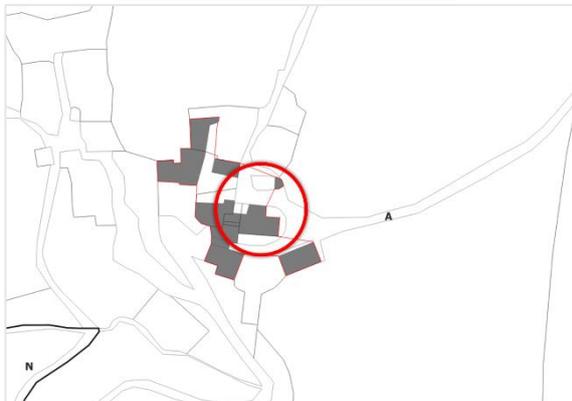
- **Une grange située sur la parcelle I431**

L'objectif consiste à transformer ce bâtiment situé dans un petit hameau et à proximité immédiate de la D9 afin de renforcer l'offre de logements de la commune.

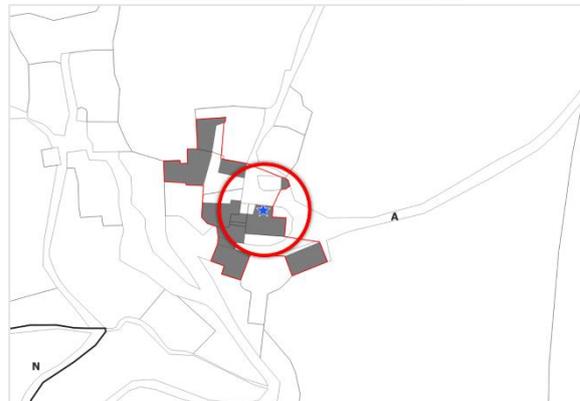
Plan de situation du bâtiment



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planches N°5.1.q et N°5.2.q :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planches N°5.1.q et N°5.2.q :



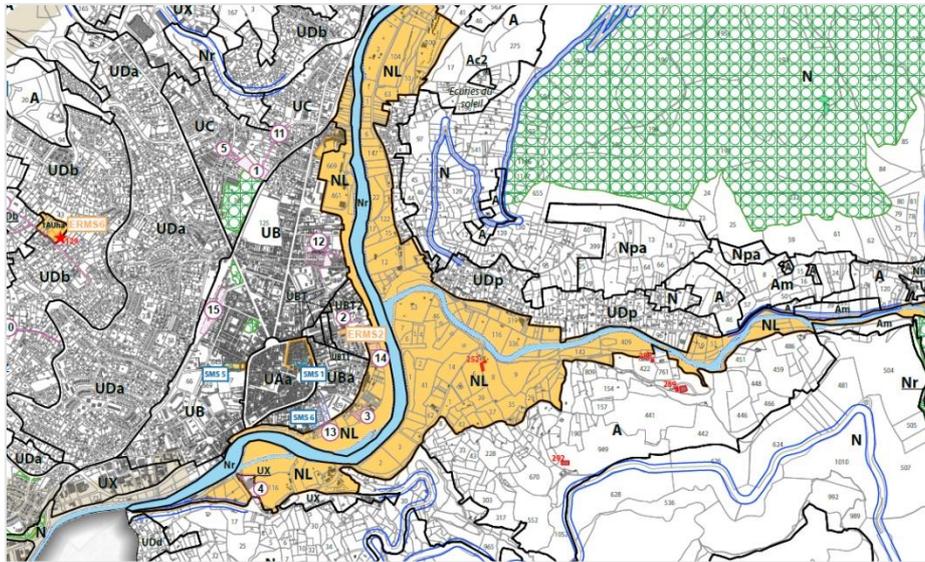
2.3 Modifications de zonage

Le présent projet de modification du PLUi-HD prévoit plusieurs modifications de zonage afin de disposer d'un document d'urbanisme cohérent dans son ensemble.

2.3.1 Modification du zonage des campings de Millau

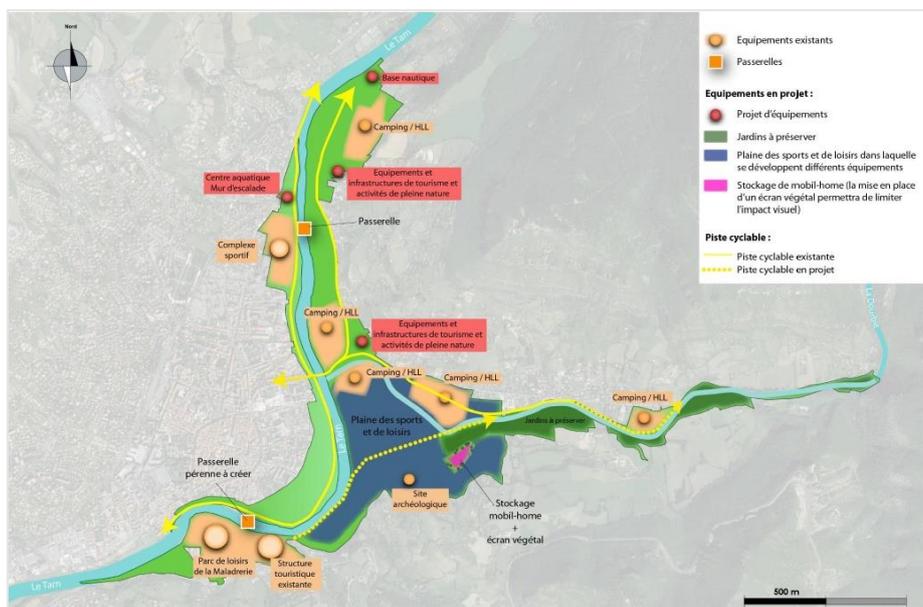
En 2016, l'offre d'hébergement touristique présente une capacité totale d'environ 6 500 lits marchands sur la seule commune de Millau. Cette commune compte 9 campings, dont 6 dans la vaste zone NL du PLUi-HD en vigueur qui s'étend autour de la confluence du Tarn et de la Dourbie.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la Commune de Millau :



L'OAP « Millau Plage », qui couvre cette grande zone NI, atteste bien de la présence de plusieurs campings existants.

Extrait de l'OAP du PLUi-HD en vigueur – Planche de la Commune de Millau :



La commune de Millau souhaite procéder à une modification de zonage de ces 6 campings existants qui sont classés en NL. En effet, si ces zones NL correspondent à des « secteurs naturels à vocation d'activités de loisirs », il existe dans le règlement du PLUi-HD des zones Nt dédiées et adaptées aux « aux campings existants, principalement situés en bord de rivière et aux activités touristiques diverses » (extrait du règlement écrit du PLUi-HD en vigueur).

Dans le PLUi-HD, ces zones Nt constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Ce sera bien le cas des campings qui seront reclassés en zone Nt :

- ✓ Ce sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée car leurs périmètres sont ceux des campings existants, sans aller au-delà ;
- ✓ Ce sont des secteurs définis à caractère exceptionnel car ils ne représentent qu'une petite partie de la vaste zone NL et répondent à une fonction particulière ;
- ✓ Les conditions de hauteur et d'implantation des constructions sont bien précisées par le règlement de la zone Nt...

Le classement des campings existants en zone Nt / STECAL n'a toutefois pour objet ni de réduire les protections des zones naturelles, ni d'accroître la constructibilité car :

- Cette modification ne concerne que des campings existants : il n'existe pas de créations de nouveau camping et la limite des zones Nt est fixée sur les périmètres actuels des campings ;
- Les usages et occupations des sols admis dans les zones Nt restent très limités , comme le montre le tableau ci-dessous ;
- Les règles de hauteurs et d'implantations sont identiques dans les zones Nt et NL (hauteur de 8 mètres pour les constructions nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs, aux campings et aires de camping-car).

Tableau des destinations et affectations des sols autorisées/interdites par le règlement du PLUi-HD en vigueur, dans les zones NL et Nt

	Zone NL	Zone Nt
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics	Admises à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation	
Les affouillements et exhaussements des sols	Admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site ; et à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation	
Les extensions des bâtiments d'habitation existants	Admises à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 60m ² ; 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 m ² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière ; que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement	Interdites

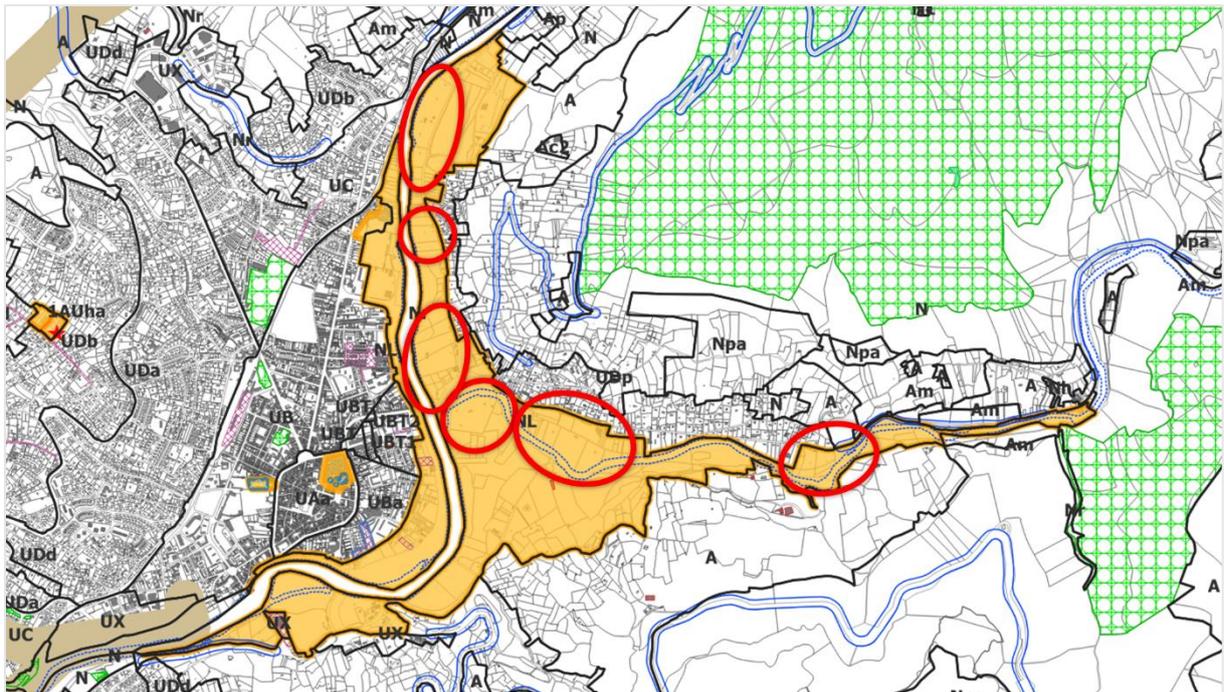
	Zone NL	Zone Nt
Les annexes aux bâtiments d'habitation	Admises dans la limite d'une surface de plancher totale de 40 m ² et de 20 m ² par annexe ainsi que les piscines ; et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante	Interdites
L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Autorisée	Interdite
Les abris d'estive, enclos de parcours et d'estives liés au pastoralisme	Admis dès lors qu'ils s'intègrent à l'environnement naturel et aux paysages	Interdits
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière	Autorisées	Interdites
Le stationnement temporaire de caravanes et résidences mobiles	Admis 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.	Interdit
Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs	Admises à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 10%	Interdites
Les constructions et installations nécessaires aux campings existants et aux aires de camping-car	Interdites	Autorisées
Les aménagements nécessaires aux activités touristiques (accrobranche notamment)	Interdits	Autorisés

Cette modification permettra donc de disposer d'un zonage et d'un règlement adaptés pour permettre l'évolution des campings existants. En effet, avec le zonage actuel, il est impossible pour les campings existants d'ajouter ou d'agrandir un bloc de sanitaires car les « constructions et installations nécessaires aux campings existants et aux aires de camping-car » sont interdites en zone NL (cf. tableau ci-dessus).

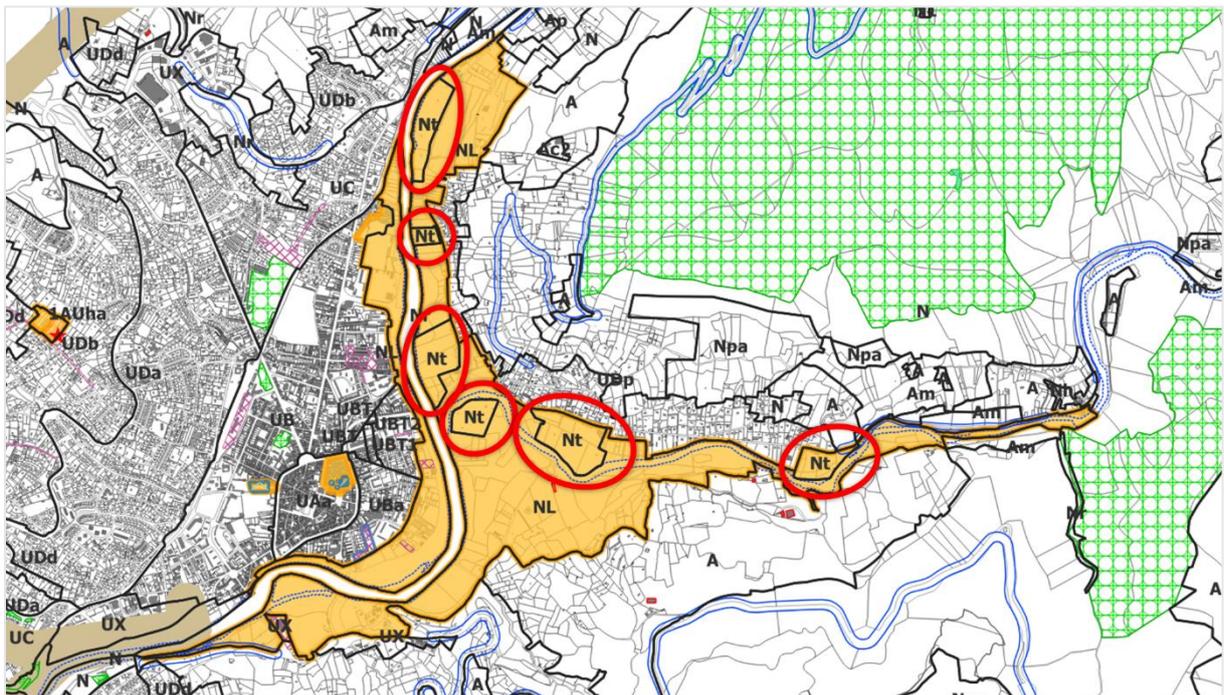
Par ailleurs, en dehors des périmètres de campings existants, le secteur NL reste inchangé.

- ⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.f. et N°5.2.f.
- ⇒ Cette modification entraîne également la mise à jour de l'extrait de zonage sur l'OAP Millau plage.

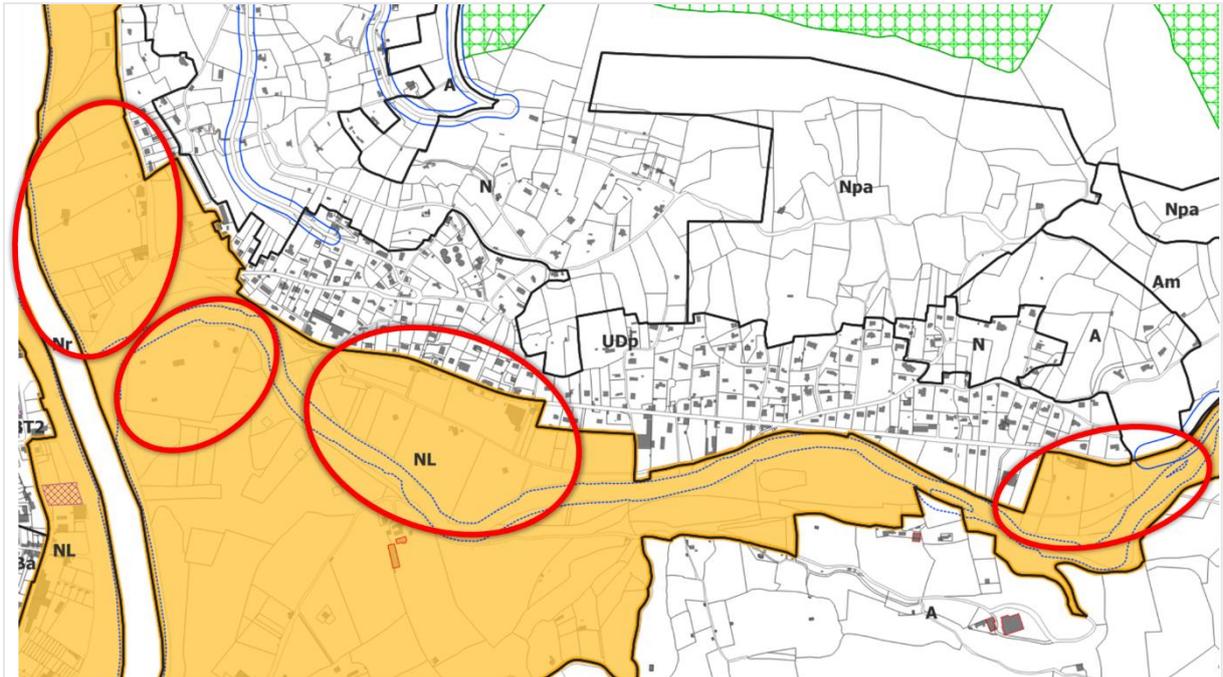
Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Millau :



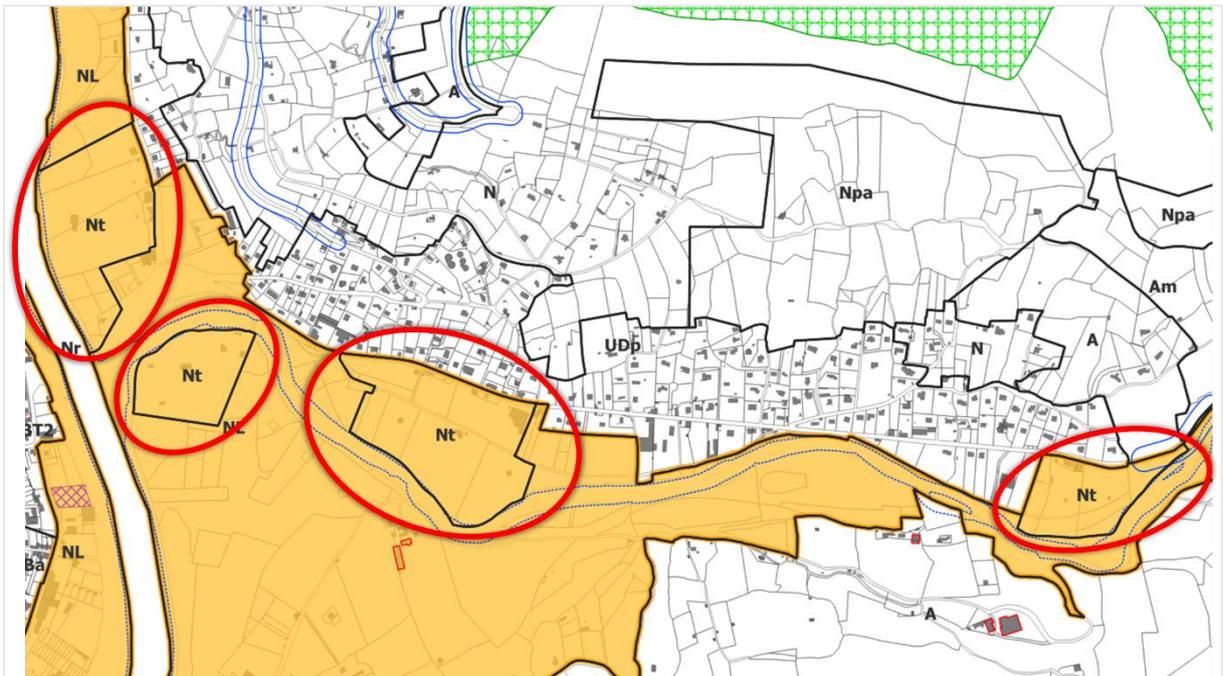
Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Millau :



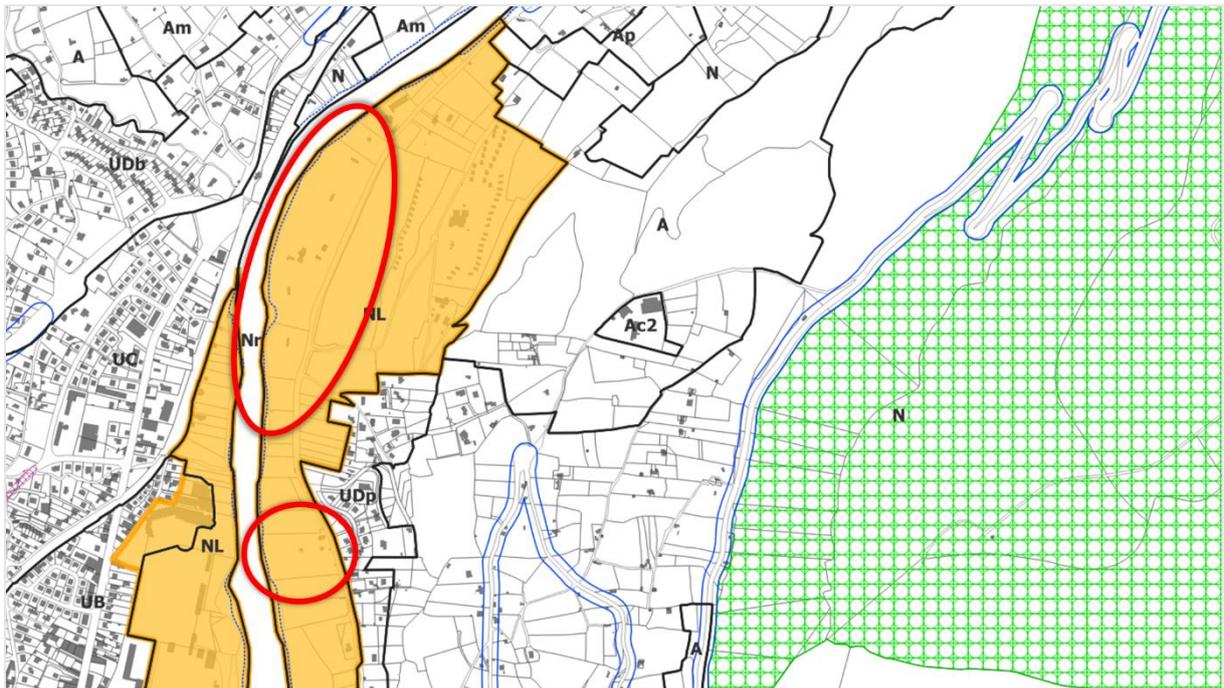
Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Millau / zoom Sud



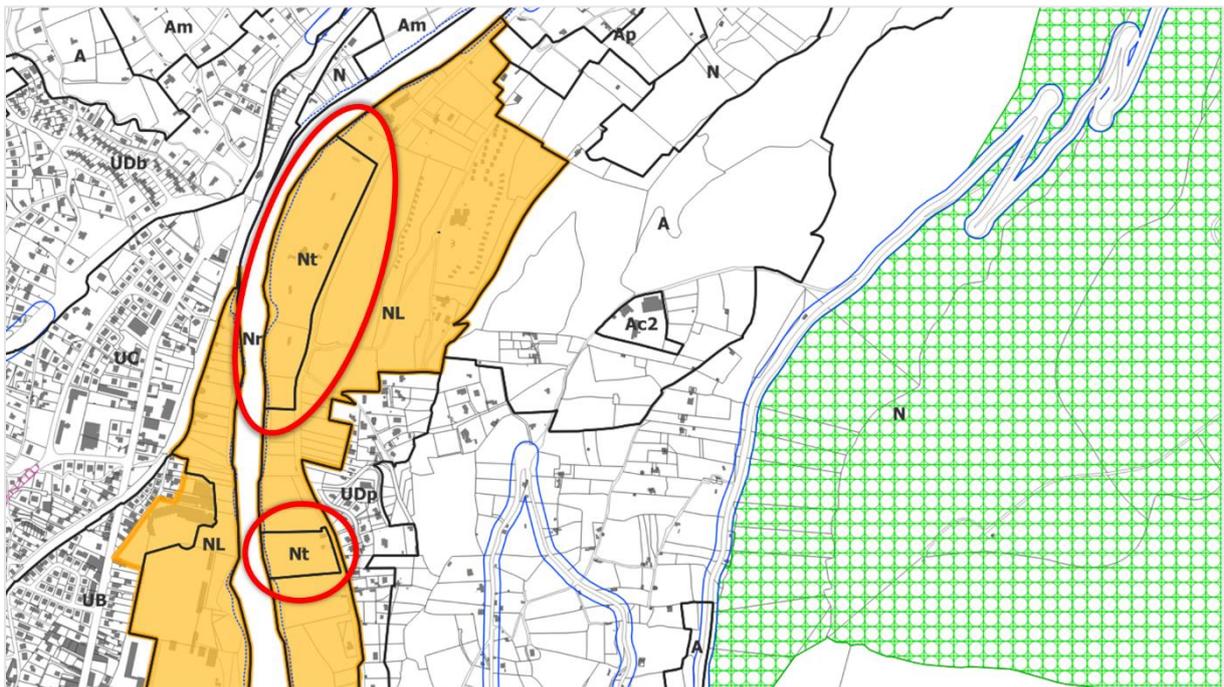
Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Millau :



Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Millau / zoom Nord



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Millau :



2.3.2 Extension du zonage Ap à Mostuéjols et précision règlementaire

La commune de Mostuéjols fait partie de la vallée du Tarn, paysage caractérisé par son relief, enclavé entre les falaises des Causses à l'Est à l'Ouest les versants collinaires des Avants-Causses. Le paysage est marqué par une activité agricole diversifiée sur les pentes les plus accessibles et les fonds de vallée.

Ce paysage a connu une évolution progressive par un mitage de l'espace. Sa vulnérabilité est essentiellement liée à l'évolution de l'urbanisation et son impact sur le paysage. Un des enjeux est la pérennisation des éléments paysagers identitaires de territoire en limitant la consommation d'espaces et son impact sur les paysages agricoles et naturels.

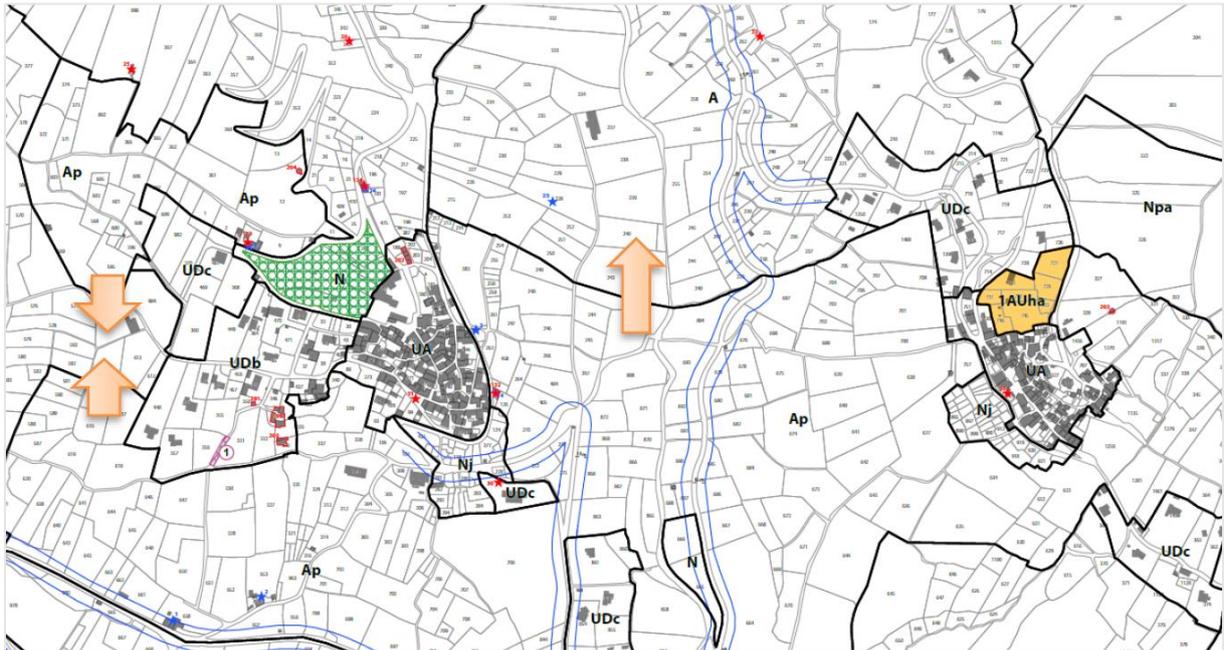
Une Zone Agricole Protégée (ZAP) approuvée par arrêté préfectoral du 12 janvier 2021 préserve les versants cultivés, en particulier les parcelles classées AOC/AOP.

Dans le PLUi-HD en vigueur, le village de Mostuéjols est bordé de zones agricole à protéger (zone Ap), notamment à l'est (entre le village et le hameau de Liaucous) et au sud. Une zone Ap est également située à proximité, au nord-ouest du village de Mostuéjols.

Afin de mieux préserver les paysages et les perspectives visuelles vers le village de Mostuéjols et le hameau de Liaucous, la commune entend limiter l'implantation de bâtiments de grande taille sur ces secteurs. Pour cela, elle souhaite :

- D'une part, étendre vers le nord la zone Ap existante entre le village de Mostuéjols et le hameau du Liaucous ;
- D'autre part, agrandir et connecter les deux zones Ap situées à l'ouest du village.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur (planche de la commune de Mostuéjols) avec des flèches orange indiquant les intentions d'extension du zonage Ap



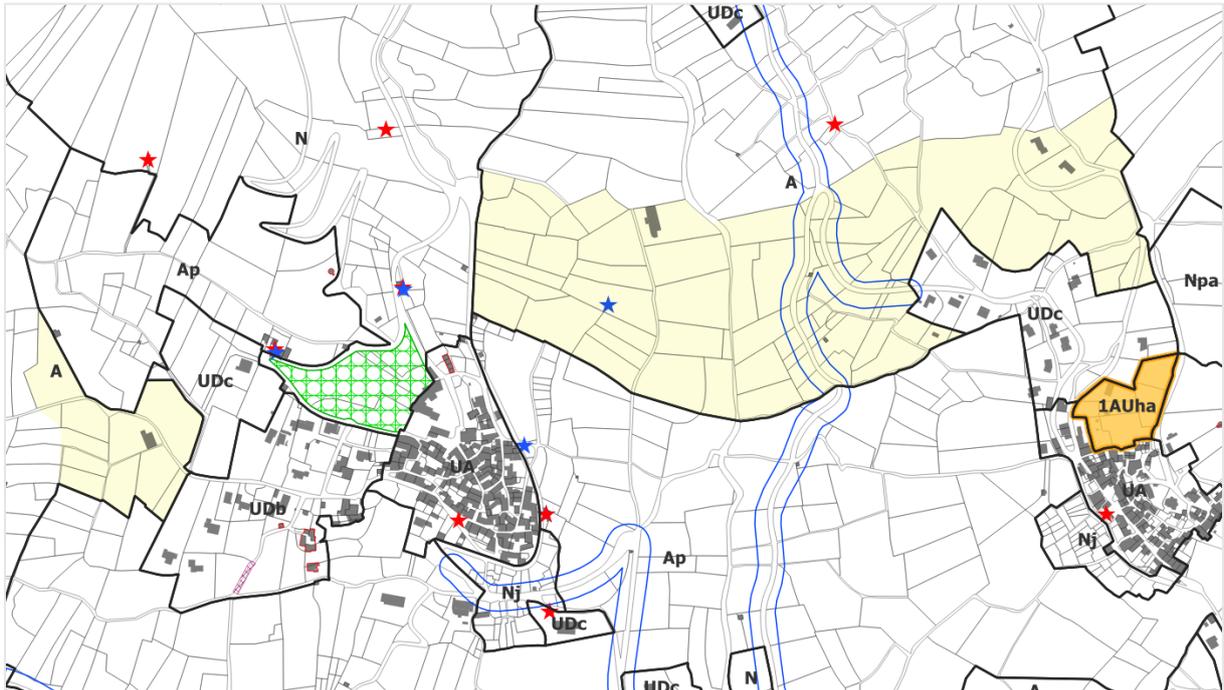
Vue sur le village de Mostuéjols depuis le carrefour D192/D192E (Source : Google street)



⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.g. et N°5.2.g.

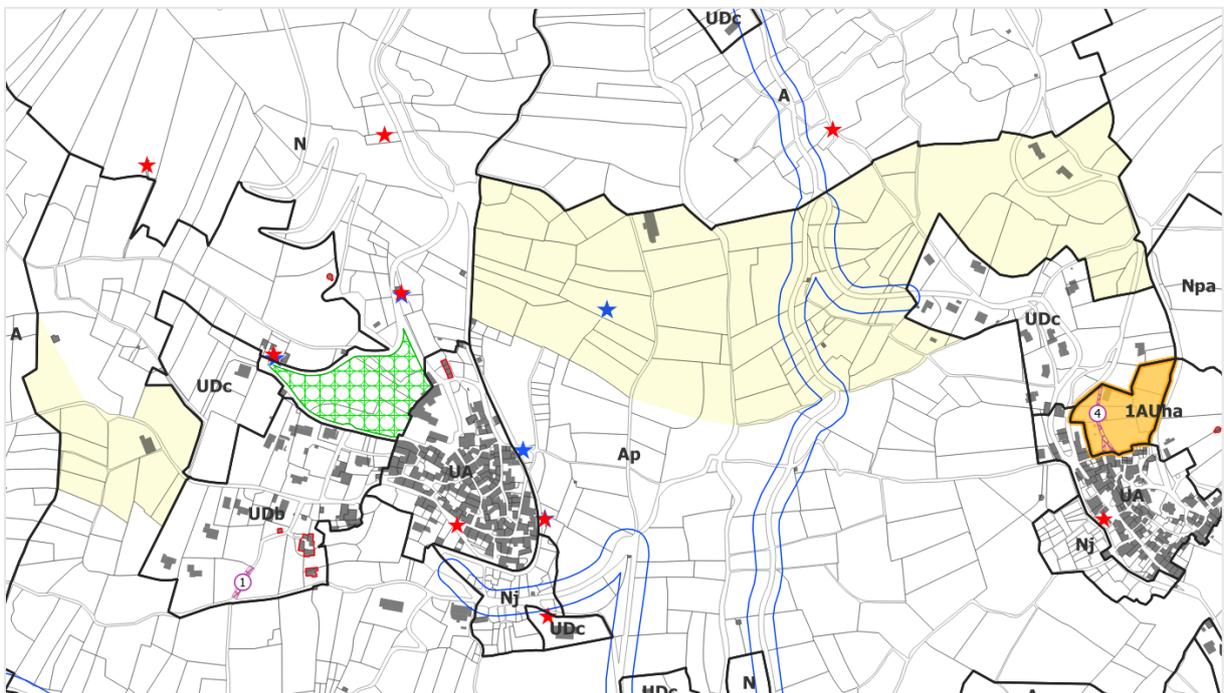
Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur - Planche de la commune de Mostuéjols

■ Parcelles concernées par la modification de zonage



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié - Planche de la commune de Mostuéjols

■ Parcelles concernées par la modification de zonage



Par ailleurs, il apparaît opportun d'apporter des précisions au règlement écrit de la zone Ap car celui-ci est relativement ambigu. En effet, ce dernier indique que n'est admise que « 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 ». Or, il n'est pas précisé que cette surface de 500 m² concerne la surface totale d'une construction et non la seule surface de son extension.

Ainsi, en cohérence avec le PADD qui fixe comme objectif de « limiter l'emprise de l'urbanisation sur les paysages naturels et agricoles », il convient de s'assurer de la bonne protection des espaces ouverts et des perspectives vers les silhouettes des villages situés sur des promontoires (Saint-Georges-de-Luzençon, Comprégnac, Compeyre, Mostuéjols, Peyreleau, Saint-Véran...) ou vers le viaduc de Millau.

Pour cela, le règlement est modifié.

⇒ Cette modification entraîne donc la modification du règlement de la zone A.

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4. En secteur Ap

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~~ **à condition que l'emprise au sol totale par bâtiment (parties existantes et extensions incluses) ne dépasse pas 500 m² et que l'emprise au sol totale des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°1.**

2.3.3 Modification de zonage en cohérence avec la desserte en réseaux à La Roque-Sainte-Marguerite

La zone UDC de Pierrefiche-du-Larzac, dans la commune de La Roque-Sainte-Marguerite correspond à un secteur à dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités et services associés.

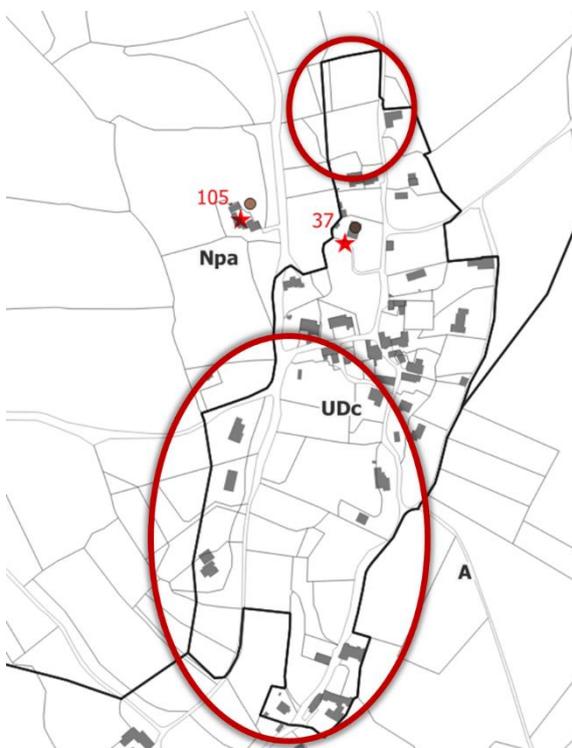
Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif. La commune de La Roque-Sainte-Marguerite assure en régie la collecte, le transport et le traitement de ses effluents sur son territoire. Cette commune n'est pas dotée d'un schéma directeur d'assainissement.

Or sur ce secteur, toutes les parcelles de la zone UDC ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

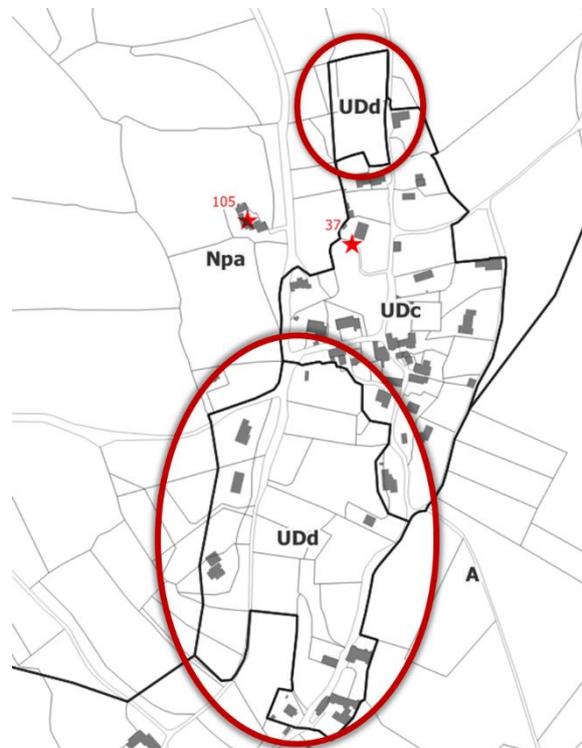
Au regard du manque de raccordement de certaines parcelles au réseau d'assainissement, la commune souhaite modifier le zonage du hameau de Pierrefiche afin de disposer d'un zonage et d'un règlement cohérents avec les caractéristiques du terrain. Deux parties de la zone UDC, au sud et au nord, sont donc reclassées en zone UDd qui correspond aux secteurs d'habitat peu dense non desservis par l'assainissement collectif.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.k et N°5.2.k.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planche de la commune de La Roque-Sainte-
Marquerite :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planche de la commune de La Roque-Sainte-
Marquerite :



2.3.4 Modification de zonage afin d'autoriser les activités économiques au Rozier

La commune de Le Rozier souhaite autoriser les activités économiques, notamment le développement d'activités de restauration, dans le secteur actuellement classé en zone UDa. Le commerce de proximité est un enjeu spécifique sur cette petite commune très touristique où il est nécessaire de favoriser le commerce de proximité, dynamiser le centre-bourg et diversifier l'offre de restauration.

Or, le règlement de la zone UDa dans le PLUi-HD en vigueur interdit ces activités.

Une zone UDa2 est donc créée :

- Son règlement est identique à celui de la zone UDa, à l'exception de l'article 1 qui admet les locaux d'artisanat et de commerce de détail de moins de 150m² (comme en zone UDc) ;
 - Elle remplace la zone UDa qui est situé en continuité du centre du village.
- ⇒ Cette modification entraîne la modification du plan de zonage N°5.1.o.
- ⇒ Cette modification entraîne aussi la modification du règlement de la zone UD.

Extraits du règlement du PLUi-HD modifié :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En vert : dispositions ajoutées

Caractère de la zone :

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...) **et un sous-secteur UDa2 pouvant admettre des activités ;**
- **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;
- **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).

ARTICLE UD 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

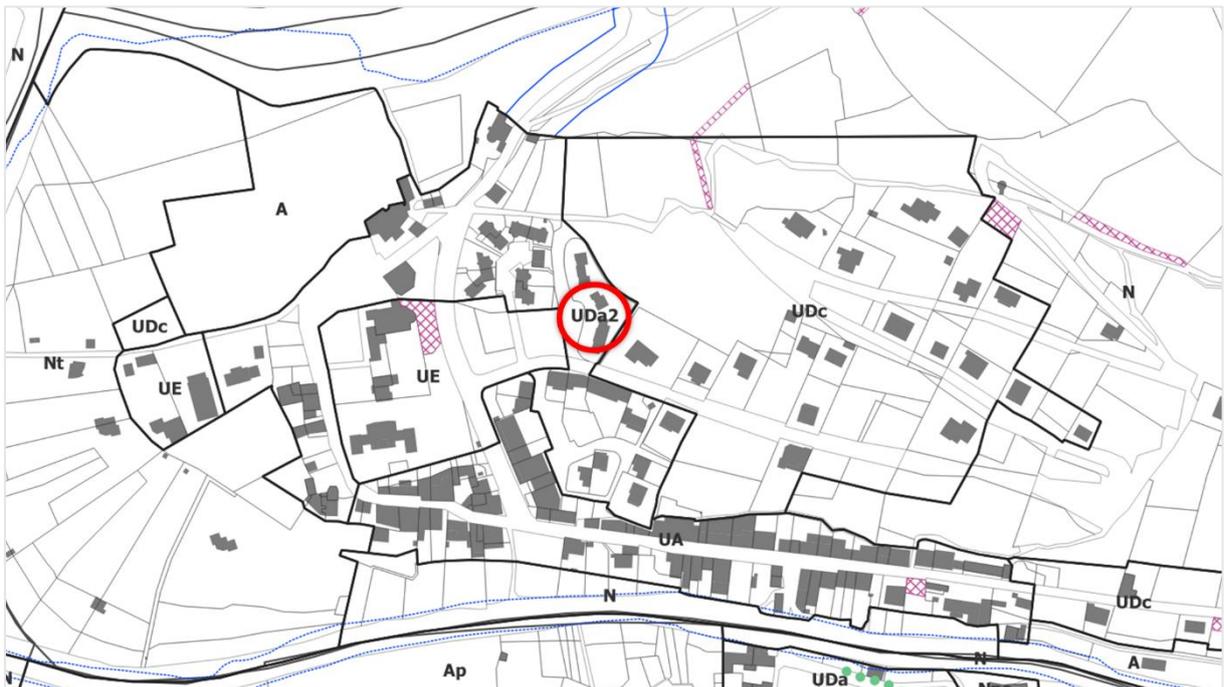
2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **En secteur UDc et UDa2** : l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 150 m².

Extrait du zonage du PLUi-HD – Planche de la commune de Le Rozier



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Le Rozier



Il est rappelé que l'implantation de nouveaux commerces devra tenir compte du maintien de la sécurité en matière de stationnement, de circulation piétonne, du gabarit routier et d'interdiction de publicité sur trottoir.

2.3.5 Modification de zonage pour le camping du hameau de Saint-Geniez-de-Bertrand, à Saint-Georges-de-Luzençon

Le village de vacances situées à l'entrée ouest du hameau de Saint-Geniez-de-Bertrand, sur la commune de Saint-Georges-de-Luzençon, a été classé, dans le PLUi-HD en vigueur, en zone UE, réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, alors qu'il aurait dû être classé en zone UT, dédiée aux activités touristiques.

De même, la parcelle voisine (H6) et sa maison d'habitation a été malencontreusement classée en UE alors qu'elle devrait être en zone urbaine à dominante résidentielle (UD).

Il est donc proposé de procéder à ces deux changements de zonage.

Entrée du village vacances (à gauche) et maison individuelle (à droite)



⇒ Cette modification entraîne la modification du plan de zonage N°5.1.m

Extrait du zonage du PLUi-HD – Planche de la commune :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune :



2.4 Rectification d'erreurs matérielles

2.4.1 Modification de l'emprise d'un EBC à Rivière-sur-Tarn

Un Espace Boisé Classé (EBC) est identifié à l'Est du territoire communal. Le périmètre de l'EBC se situe majoritairement sur la zone boisée à l'Est de l'enveloppe urbaine, en zone naturelle. Toutefois, une faible partie de l'EBC est identifiée en zone UDb, sur des parties très peu ou pas boisées. Il s'agit d'une erreur matérielle liée à un décalage de dessin de l'EBC par rapport au zonage. La commune souhaite rectifier cette erreur matérielle en modifiant l'emprise de l'EBC et en fixant son périmètre, en cohérence avec le zonage.



Les secteurs entourés en blanc correspondent aux périmètres classés, par erreur, en EBC dans le PLUi-HD en vigueur.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.j. et N°5.2.j.

*Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur
Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :*



*Extrait du zonage du PLUi-HD modifié
Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :*



2.4.2 Extension de la zone Nt à Rivière-sur-Tarn

La commune de Rivière-sur-Tarn accueille le camping « Canoë Gorges du Tarn », situé sur les rives du Tarn au sud du centre du village. Cette zone d'activités touristiques est partiellement classée en zone Nt au PLUi-HD en vigueur, correspondant aux secteurs des campings existants et aux activités touristiques diverses.

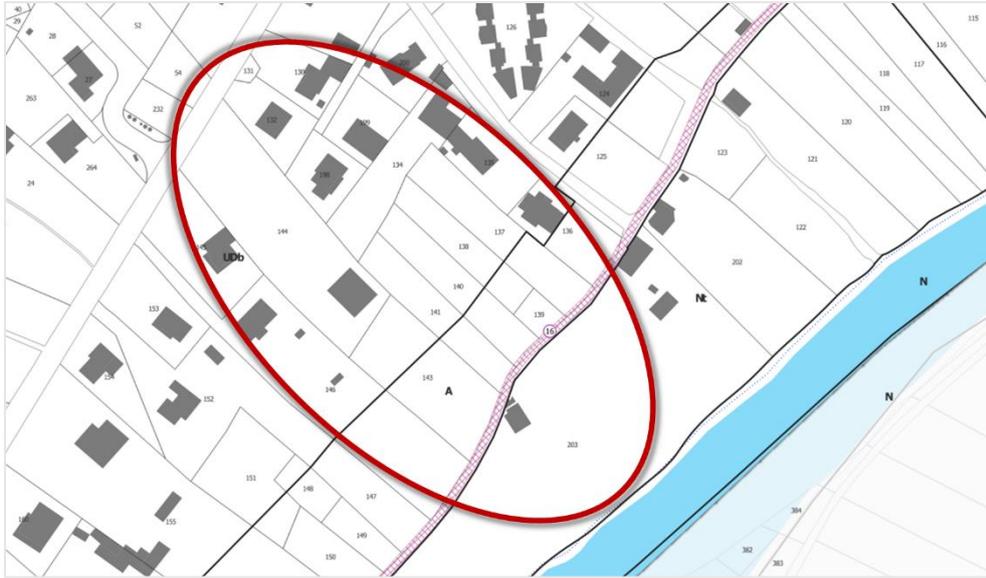
Une partie du camping existant est inopportunément classée en zone A et en zone UDb alors que ces terrains servent déjà à l'activité du camping (espaces récréatifs et de loisirs l'été) et de stockage l'hiver pour ne pas laisser d'éléments en zone inondable. Pour plus de cohérence et pour corriger cette erreur d'appréciation, cette partie du camping est reclassé en zone Nt.

Les photos ci-dessous ont été prises sur la partie à reclasser en zone Nt.



⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.j. et N°5.2.j.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :



2.4.3 Réajustement de la limite entre une zone UDa et une zone A à Millau

Les parcelles CD284 et CD285 sont situées par erreur en zone A et aurait dû être classées en zone UDa car elles sont déjà construites (CD284 : PC 16 M 1073 ; CD285 : PC 16 M 1010).

Pour assure la continuité avec la zone UDa, la parcelle CD286 qui correspond à un chemin est aussi reclassé en UDa.

⇒ Cette modification entraîne la modification des plans de zonage N°5.1.f. et N°5.2.f.

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Millau
avec, à droite, l'orthophoto de l'IGN de 2019 (année d'approbation du PLUi-HD)



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Millau
avec, à droite, l'orthophoto de l'IGN de 2019 (année d'approbation du PLUi-HD)



3 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU SUR LA COMMUNE DE RIVIERE-SUR-TARN

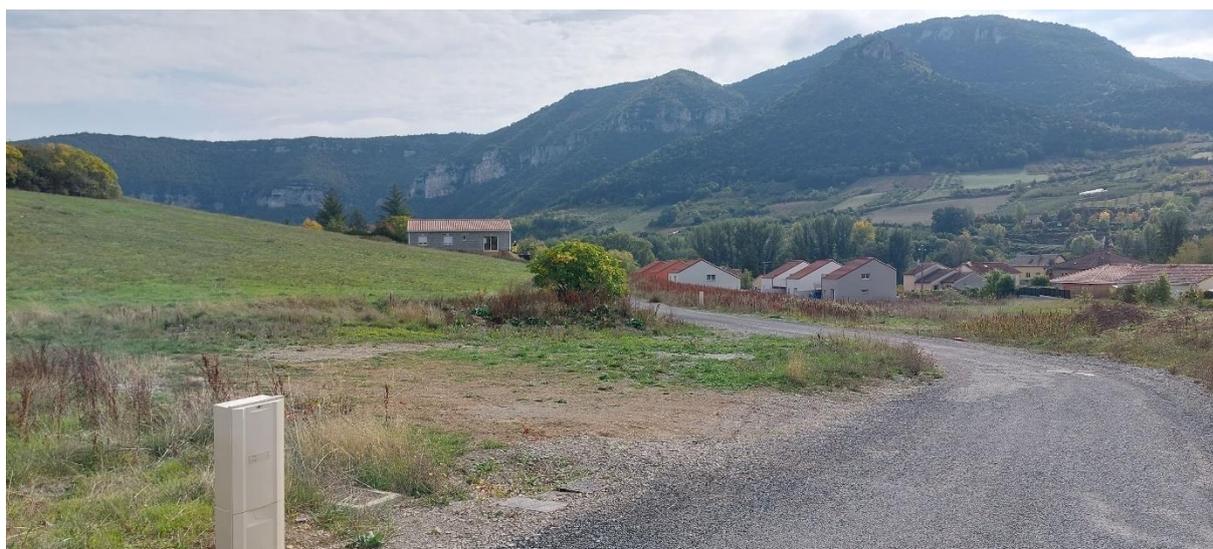
3.1 L'exposé des motifs

La commune de Rivière-sur-Tarn dispose d'une zone d'urbanisation future 1AUm au PLUi-HD en vigueur qui est couverte par l'OAP « Chemin de Ribous ».

Il s'agit d'une zone mixte destinée à renforcer l'offre d'équipements communaux ayant également un rayonnement intercommunal. Le projet d'aménagement comprend la réalisation d'un EHPAD (environ 75 lits) et d'une Gendarmerie. Il se composera également d'une offre de logements individuels en R+1 d'environ 15 logements avec la réalisation du lotissement « Les vergers du Mouret », composé de 6 lots accueillant des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et de 8 lots pour des logements.

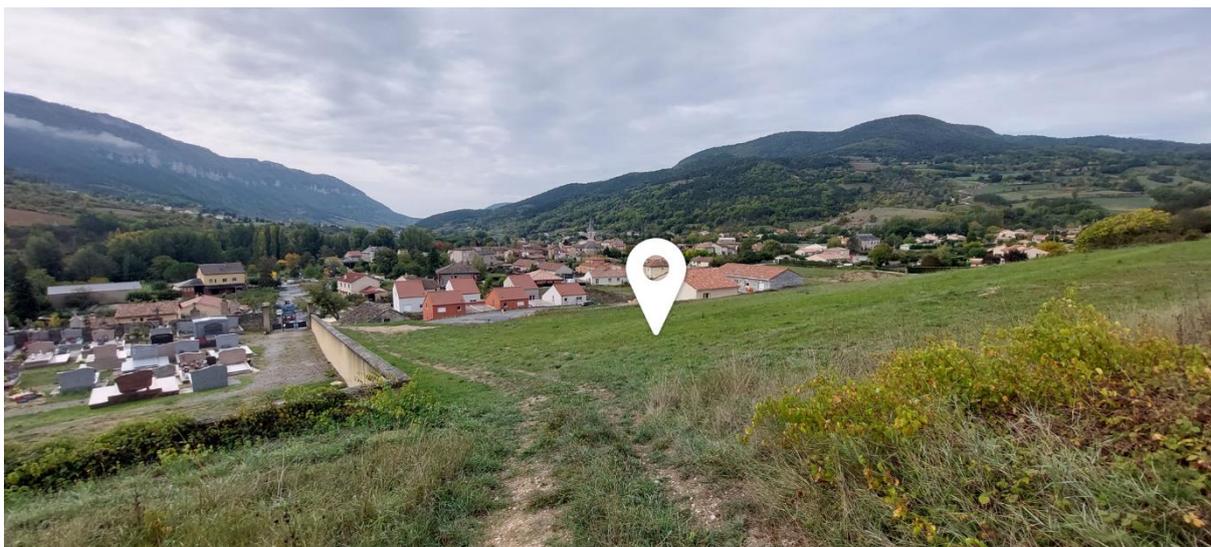
L'urbanisation de la zone 1AUm est en cours : les aménagements de voirie et de réseaux ont d'ores et déjà été réalisés par la commune, une offre de logements en location/accession est en cours de réalisation.

Voirie et premières constructions réalisées dans la zone 1AU



Au regard des contraintes techniques du projet et des normes de sécurité actuelles, l'implantation de la nouvelle gendarmerie sur le foncier restant disponible au sein de la zone 1AUm n'est pas possible. En effet, la nouvelle gendarmerie doit notamment répondre à des normes d'accessibilité que la pente du terrain initial contraint fortement, avec des constructions de plain-pied... Le repositionnement de la nouvelle gendarmerie sur la partie ouest de l'OAP apparaît comme une nécessité car ce site offre une bonne accessibilité et est plus adaptée à la configuration requise par les normes du Ministère de la Défense. Cette implantation nécessite toutefois de mobiliser la zone 2AU voisine et de l'ouvrir à l'urbanisation.

Implantation initiale de la gendarmerie, sur un terrain en pente



Par ailleurs, la commune de Rivière-sur-Tarn souhaite profiter de cette ouverture à l'urbanisation pour renforcer son offre de logements accessibles afin de permettre l'accueil de jeunes ménages. Ceci également dans un objectif de maintien de l'école communal. Seule la zone 2AU permet la réalisation d'une offre de logements organisée et maîtrisée sous forme d'opération d'ensemble. En effet, le foncier disponible au sein des zones U apparaît trop morcelé et difficilement mobilisable pour répondre au double enjeu de création d'une offre de logements suffisante, et d'intégration urbaine cohérente.

Il s'agit d'un périmètre de développement urbain situé en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

La desserte interne de la zone 1AUm étant réalisée, la zone 2AU apparaît désormais accessible et desservie par tous les réseaux nécessaires.

Cette ouverture à l'urbanisation est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD en vigueur dont celle consistant à :

- Développer une offre de logements accessibles et répondant à la demande (Orientation 2.2) ;
- Proposer une offre de logements « pour tous » (Orientation 2.3).

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en vue de la réalisation d'un projet mixte d'équipements et de logements permettra de poursuivre le développement de ce secteur.

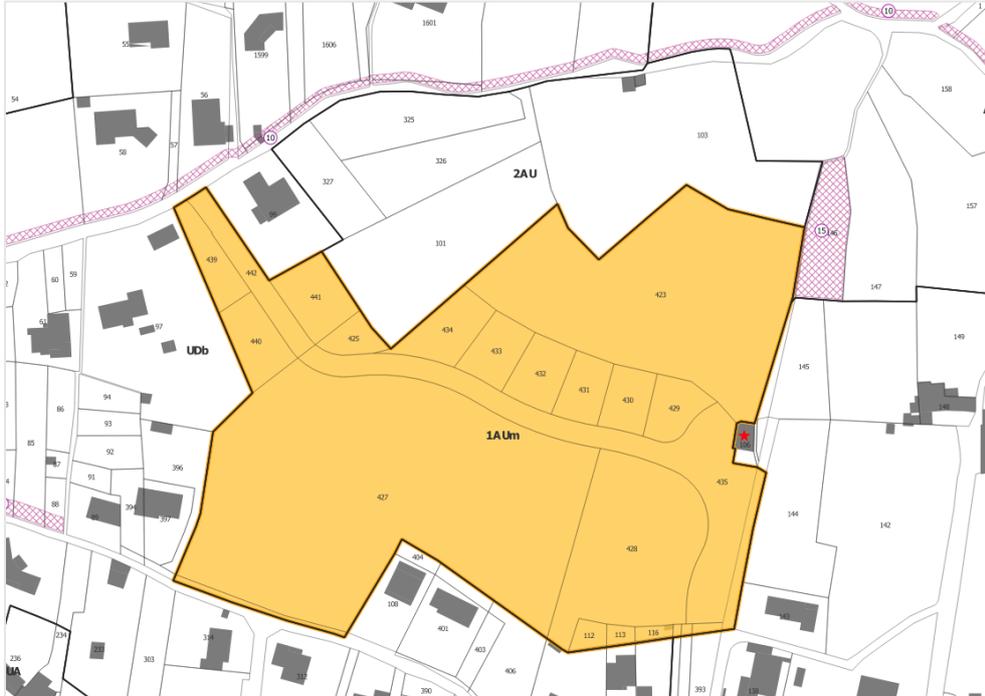
Pour les besoins du projet et afin de permettre l'accueil de la gendarmerie, le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en étendant le zonage 1AUm sur l'ensemble.

L'OAP « Chemin de Ribous » est donc modifiée.

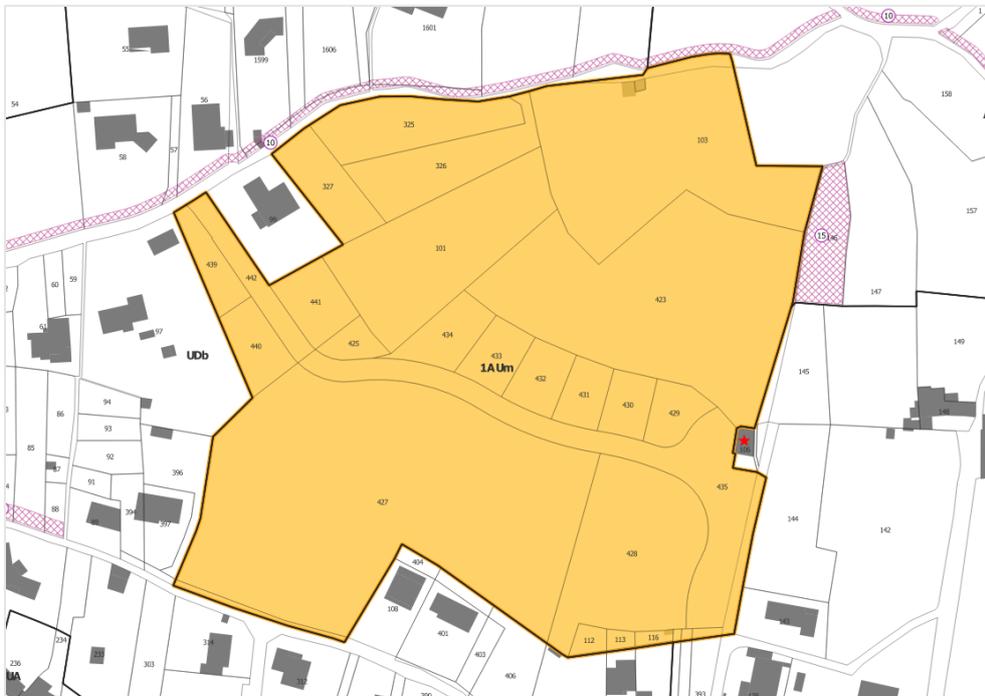
3.2 Les modifications

3.2.1. Modification du zonage

Extrait du zonage du PLUi-HD en vigueur – Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :



Extrait du zonage du PLUi-HD modifié – Planche de la commune de Rivière-sur-Tarn :



OAP du PLUi-HD en vigueur – Chemin de Ribous



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

PLU HD
Communauté de communes Millau Grands Causses – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

6 COMMUNE DE RIVIERE-SUR-TARN

OAP CHEMIN DE RIBOUS



Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Rivière-sur-Tarn, au nord du centre ancien, l'OAP dite « Chemin de Ribous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation mixte, 1AUm au PLUi.

Programmation

Le projet d'aménagement viendra renforcer l'offre d'équipements de la commune avec la réalisation d'un EHPAD (environ 75 lits) et d'une gendarmerie.

Il se composera également d'une offre de logements individuels en R+1 d'environ 15 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 2.8 hectares.

Superficie opérationnelle (dédiée à l'habitat individuel) : environ 1.5 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 15 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 10 logements/ha.

Enjeux environnementaux

Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert de détente pour l'EHPAD est prévu au sud-ouest de l'OAP.

Paysage

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

La place faite aux modes doux

Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.

Extrait du zonage – Zone 1AUm du PLUi – Commune de Rivière-sur-Tarn





Surlignées en jaune, les dispositions modifiées



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

PLUi HD Communauté de communes Millau Grands Causses – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

6 COMMUNE DE RIVIERE-SUR-TARN

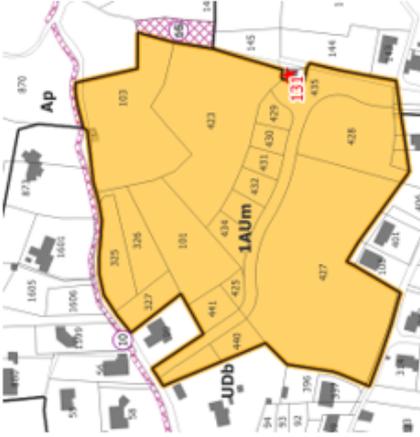
OAP CHEMIN DE RIBOUS



Localisation et caractéristiques

Située sur la commune de Rivière-sur-Tarn, au nord du centre ancien, l'OAP dite « Chemin de Ribous » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation mixte, 1AUm au PLUi.

Extrait du zonage – Zone 1AUm du PLUi – Commune de Rivière-sur-Tarn



Programmation

Le projet d'aménagement viendra renforcer l'offre d'équipements de la commune avec la réalisation d'un EHPAD (environ 75 lits) et d'une gendarmerie.

Il se composera également d'une offre de logements individuels en R+1 d'environ 20 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 3,9 hectares.

Superficie opérationnelle (dédiée à l'habitat individuel) : environ 2 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 15 logements.

Densité moyenne (sur surface opérationnelle) : environ 10 logements/ha.

Enjeux environnementaux

Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert de détente pour l'EHPAD est prévu au sud-ouest de l'OAP.

Paysage

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

La place faite aux modes doux

Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.

40

4 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

4.1 Correction de l'article 9.2 des Dispositions Générales relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage

L'article DG 9 concerne la prise en compte du risque feux de forêt et le chapitre 2 rappelle les conditions d'application des obligations légales de débroussaillage.

La Communauté de communes souhaite compléter ce chapitre afin de mentionner les arrêtés suivants :

- Arrêté N°12-2021-01-07-005 du 7 janvier 2021 de la préfecture de l'Aveyron relatif aux obligations de débroussaillage préventif des incendies d'espaces naturels combustibles ;
- Arrêté préfectoral N° SOUS-PREF-2021-236-001 en date du 23 août 2021 de la Préfecture de la Lozère relatif aux obligations légales de débroussaillage.

⇒ Cette modification nécessite de modifier l'article DG 9 de la façon suivante :

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE DG 9 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET

[...]

2/ Obligations légales de débroussaillage

L'arrêté préfectoral ~~du 17 janvier 2008~~ N°12-2021-01-07-005 du 7 janvier 2021 fixe les obligations de débroussaillage faites aux propriétaires des communes du département de l'Aveyron. En Lozère, il convient de se reporter ~~aux arrêtés préfectoraux du 3 décembre 2002 et du 23 mars 2018~~ à l'arrêté préfectoral N° SOUS-PREF-2021-236-001 en date du 23 août 2021.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont rendus obligatoires au sein et sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements et répondant à des situations spécifiques :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, et installations de toute nature, sur une ~~profondeur~~ distance de 50 m, ~~pouvant être portée à 100 mètres par arrêté municipal~~ ;
- De part et d'autre des voies privées y donnant accès, sur une ~~profondeur de 10 m~~ ~~largeur~~ ~~de 2 mètres de part et d'autre de la voie.~~

Il convient de se reporter aux arrêtés préfectoraux en vigueur.

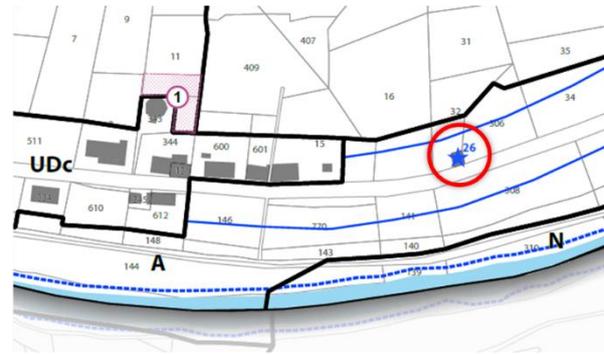
4.2 Modification de l'article 15 des Dispositions Générales relative aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques

L'article DG 15 définit les règles générales d'implantation des constructions et, dans ce cadre, rappelle, les reculs que les constructions doivent respecter par rapport aux grands axes routiers (autoroutes, routes classées à grande circulation...) pour respecter l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Au-delà de ce cadre réglementaire, cet article DG 15 fixe également des règles pour imposer également des reculs autour de routes départementales et le règlement graphique fait apparaître ces « marges de recul d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales hors agglomération ». Cela permet d'éviter, en dehors de la zone urbaine, qu'un bâtiment d'exploitation agricole s'implante trop près d'une route par exemple.

Mais un flou demeure concernant les constructions existantes présente dans ces marges de recul. Il est donc procédé à une modification de l'article DG 15 pour préciser que les constructions existantes qui sont situées dans ces « marges de recul d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales hors agglomération » peuvent faire l'objet de travaux (changement de destination, extension, rénovation...). Cela permet d'éviter un abandon de ces constructions et le risque de ruine.

Cette disposition permettra, par exemple, de réhabiliter et valoriser une construction existante protégée au titre du patrimoine, qui est située en amont de l'entrée du village :



Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE DG 15 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Enfin, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. A ce titre le territoire est concerné par :

- L'autoroute A75
- La route à grande circulation D809

Toutefois, en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, le recul d'implantation des constructions par rapport à l'axe de l'A75 est réduit à 40 m en secteur Npv.

Concernant les routes départementales et conformément aux documents graphiques, il conviendra :

Pour les RD de catégorie A et B : un retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Sur le territoire de Millau Grands Causses, les RD de catégorie A ou B sont :

- La RD 809 de la limite communale avec La Cavalerie jusqu'au giratoire de Bellugues.
- La RD 911 du giratoire de Bellugues jusqu'au Giratoire de Saint Germain.
- La RD 992 du giratoire de la Maladrerie jusqu'à la limite du territoire communautaire.
- Et enfin la RD 29 sur un court tronçon, de l'A75 jusqu'en limite de territoire communautaire.

Pour les RD de catégorie C, D et E (soit les autres RD ou portions de RD non mentionnées supra) : un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois, dans ces « marges de recul d'implantation des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales hors agglomération » qui figurent sur le règlement graphique, les travaux (y compris les changements de destination) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-HD sont admis, sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de population et de fréquentation et sous réserve du respect des enjeux de visibilité et de sécurité routière.

4.3 Correction de l'article 18 des Dispositions Générales relative au stationnement

L'article DG 18 du règlement précise les modalités d'application des normes de stationnement. Le point 2 définit les conditions applicables au stationnement automobile ou motorisé. Il est indiqué qu'une place de stationnement automobile est équivalente à 25 m² au minimum (4m x 5m).

Un récent contentieux a mis en évidence une erreur matérielle sur ce point : une place de 4 mètres x 5 mètres représente en effet une superficie de 20 m², surface qui apparaît tout à fait suffisante pour répondre aux besoins en matière de stationnement et de manœuvre d'un véhicule léger.

La Communauté de Communes souhaite donc rectifier cette erreur en précisant que la superficie d'une place de stationnement automobile est équivalente à 20 m² et non 25 m².

⇒ Les modifications apportées à l'article DG 18 du règlement du PLUi-HD sont les suivantes :

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

ARTICLE DG 18 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

[...]

2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

Une place de stationnement automobile est équivalente à ~~25 m²~~ **20 m²** au minimum (4m x 5m).

[...]

4.4 Ajout de règles relatives à la gestion des eaux pluviales par la création d'un article 19 des Dispositions Générales

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont fixées à l'article 9 de toutes les zones mais elles ne déterminent pas le volume de rétention ni le débit de fuite, hormis en zone UXMV2 qui fait l'objet de règles particulières en matière de débit de fuite.

Aussi, afin de faciliter l'instruction de l'ensemble des autorisations d'urbanisme comprenant plusieurs lots, la Communauté de communes souhaite inscrire au règlement du PLUi-HD les règles applicables aux opérations d'aménagement en matière de rétention des eaux pluviales et de débit de fuite.

⇒ Cette modification entraîne la création d'un article DG 19 – Gestion des eaux pluviales, et le complément des articles 9 de toutes les zones.

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE DG 19 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toute surface nouvellement imperméabilisée doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Pour l'ensemble des zones à l'exception des zones UXMV2, A et N :

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 100 l/m² de surface nouvellement imperméabilisée ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 10 l/s/ha.

Les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

En zones UXMV2, A et N :

Les dispositions applicables sont fixées à l'article 9 des zones concernées.

4.5 Précision des règles d'emprise au sol et de hauteur en zone UB (article UB4)

Dans les zones UB, l'emprise au sol n'est pas réglementée (article UB4-A). Or, l'article UB6 exige qu'au moins 10 % du terrain soient aménagés en espace vert, en pleine terre. Par conséquent, il n'est pas possible que l'emprise au sol des constructions dépasse 90 %.

Ne pas réglementer l'emprise au sol alors qu'elle ne peut pas dépasser 90 % peut donc sembler incohérent. Il est donc proposé de rectifier cela pour offrir plus de lisibilité.

⇒ Cette modification entraîne la modification de l'article UB4-4.

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementée

L'emprise au sol des constructions est limitée à 90% du terrain d'assiette.

Par ailleurs, l'article 4 de chaque zone définit les règles applicables en matière de volumétrie et d'implantation des constructions. Pour la zone UB, il existe une incohérence dans le PLUi-HD en vigueur car il est indiqué que, dans l'ensemble des zones UB, « la hauteur des bâtiments implantés 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 faîtage » alors que, dans le même temps, il est indiqué, en zone UBa, que la hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

⇒ Cette modification nécessite de modifier les points B2 de l'article UB4 de la façon suivante :

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B - Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

[...]

B.2. Hauteur maximum

Excepté en secteur UBa, la hauteur des bâtiments implantés 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 faîtage. **En secteur UBa, la hauteur ne peut excéder 20 mètres au faîtage.**

En secteur UBa : la hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

En secteur UBt : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourra excéder la cote NGF 373.75 m.

En secteur UBt1 : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourra excéder la cote NGF 375 m.

En secteur UBt2 : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourra excéder la cote NGF 377 m.

Dans les secteurs UBt, UBt1, UBt2, les toits terrasses sont admis afin de limiter l'impact des constructions sur les vues depuis les voies et espaces publics sur les Gorges du Tarn.

4.6 Modification des règles de stationnement en zone UB (article UB7)

Dans le PLUi-HD en vigueur, le règlement impose la création d'une place par logement nouvellement créé dans les zones UB, que cette création soit issue d'une construction nouvelle ou de travaux sur une construction existante (article UB-7.1). Dans ce second cas, il est souvent difficile de créer une place de stationnement car les bâtiments ne sont pas forcément adaptés (largeur ou profondeur insuffisante par exemple). De fait, faute de pouvoir répondre à cette exigence de stationnement, les projets de réhabilitation des constructions des faubourgs sont régulièrement abandonnés, ce qui ne permet pas de revitaliser les centres. Il est donc proposé de lever cette contrainte en n'exigeant plus aucune place de stationnement en cas de création de logements dans une construction existante. A noter que l'absence d'exigence n'empêche pas la réalisation de stationnement si le porteur de projet le souhaite et le peut.

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT

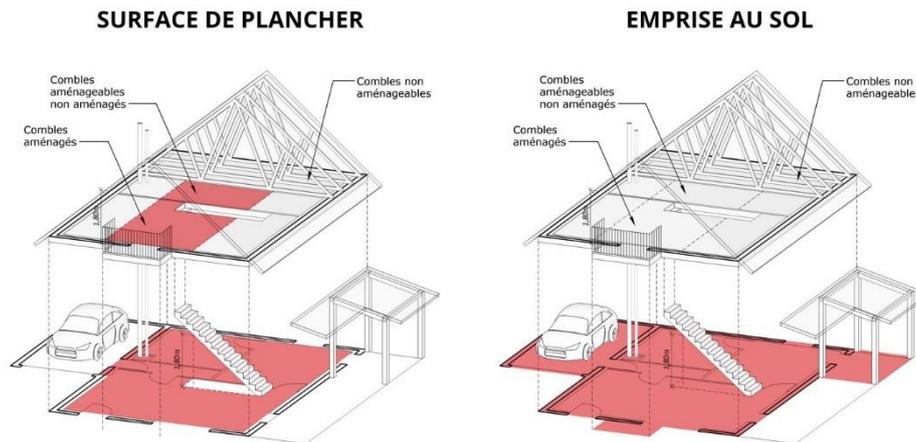
7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	<p>Pour les nouvelles constructions : 1 place / tranche entamée de 80m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.</p> <p><u>En cas de rénovation ou création de logement dans le volume bâti existant :</u> non réglementé (pas d'exigence) il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement nouvellement créé.</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>

4.7 Précisions concernant la surface des annexes autorisées en zone agricole et naturelle (articles A2 et N2)

En zones agricole A et naturelle N sont admises les extensions des bâtiments d'habitation existants ainsi que la création d'annexes et piscines dans les conditions définies aux articles A2 et N2 : la surface de plancher des annexes est limitée.

Or, ces annexes (comme les garages) ne génèrent pas forcément de surface de plancher comme le montre l'illustration de gauche ci-dessous. Il convient donc d'encadrer plutôt leur emprise au sol.



Par ailleurs, la Communauté de communes souhaite faciliter la création de piscines qui est aujourd'hui freinée par cette règle de surface/emprise limitée à 20 m². Il est proposé de différencier les règles, pour les annexes (hors piscines) d'une part et, pour les piscines d'autre part, sans pour autant augmenter la surface/emprise totale maximale (40 m²) de ces annexes et piscines afin de ne pas accroître la consommation d'espaces en zones A et N.

⇒ Cette modification nécessite de modifier les points 2.2 des articles A2 et N2 de la façon suivante :

Extraits du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

[...]

2.2. En zone A (hors secteurs Am et Ap)

[...]

B. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

[...]

2. Les annexes aux bâtiments d'habitation ~~(y compris les piscines)~~ et les piscines :

- Dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² par annexe (hors piscine) et de 40 m² par piscine et d'une emprise au sol totale (annexes et piscines) de 40 m² ;
- ~~— 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.

ARTICLE N 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

[...]

2.2. En zone N (hors tous secteurs et STECAL) :

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

[...]

2. Les annexes aux bâtiments d'habitation et les piscines :

- Dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² par annexe (hors piscine) et de 40 m² par piscine et d'une emprise au sol totale (annexes et piscines) de 40 m² ;
- ~~— Dans la limite d'une surface de plancher totale de 40 m² et de 20 m² par annexe ainsi que les piscines;~~
- A condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de **20 mètres** de l'habitation existante.

4.8 Limitation de la hauteur des clôtures en zones A et N

Les dispositions relatives aux clôtures sont fixées à l'article 5 de chaque zone.

En zones A et N, seul l'aspect des clôtures non agricoles est réglementé. Afin d'harmoniser l'aspect des clôtures dans ces zones et d'assurer une meilleure intégration paysagère, la Communauté de communes souhaite limiter la hauteur de toutes les clôtures à 1,20 mètres. Par ailleurs et pour intégrer les réflexions engagées à l'échelle nationale dans le cadre du projet de loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, il est proposé d'augmenter la hauteur entre le sol et les grillages afin de favoriser davantage le passage de la petite faune.

⇒ Les articles A5 et N5 doivent être modifiés afin d'ajouter un paragraphe spécifique aux clôtures.

Extraits du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ARTICLE A 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

5.4. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètres.

Les clôtures ~~non agricoles~~ doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les murs pleins sont proscrits :

- Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau ;
- Pour les clôtures aménagées en en secteur Ap.

Dans ce cas, les clôtures sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives ou doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de ~~15~~ 30 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune, **sauf si cette configuration contraint une activité d'élevage.**

~~Dans les autres zones, les clôtures seront composées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie.~~

ARTICLE N 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

5.4. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètres.

Les clôtures ~~non agricoles~~ doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les murs pleins sont proscrits :

- Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau ;
- Pour les clôtures aménagées en en secteur Np et Nr.

Dans ce cas, les clôtures sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives ou doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de ~~15~~ 30 cm

minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune, **sauf si cette configuration contraint une activité d'élevage.**

~~Dans les autres zones, les clôtures seront composées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie.~~

4.9 Correction des dispositions relatives à l'intégration des panneaux solaires photovoltaïques en toiture (toutes zones)

L'aspect des toitures est règlementé en article 5 de chaque zone. Cet article prévoit que « Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb ». Afin de favoriser le développement des dispositifs de ce type de dispositifs, la Communauté de communes souhaite supprimer cette restriction.

Extrait du règlement du PLUi-HD modifié :

En vert : dispositions ajoutées

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, ~~mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb.~~

5 MODIFICATION D'ANNEXES

5.1 Prise en compte de l'arrêté d'abrogation des servitudes radioélectriques

Les servitudes PT1 et PT2 sont supprimées pour faire suite aux arrêtés du :

- 1^{er} mars 2021 « portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange » ;
- 18 mars 2021 « portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF ».

Servitudes abrogées par l'arrêté du 1 ^{er} mars 2021		Commune(s) affectée(s)
PT2 14 105	Liaison hertzienne MILLAU - St ROME de TARN : St ROME de TARN (12 22 069) - St ROME de TARN Passif (12 22 068) - MILLAU (12 22 014)	Comprégnac Millau Saint-Georges-de-Luzençon
PT2 14 106	Liaison hertzienne LA CAVALERIE - MILLAU : CASTELNAU PEGAYROLS (12 22 013) - LA CAVALERIE (12 22 070)	Creissels
PT2 14 107	Réseau hertzien COMPLEXE DE MILLAU : RIVIERE sur TARN (12 22 019) - St LEONS Passif (12 22 018) - St LEONS Autocom (12 22 017)	Rivière-sur-Tarn
PT2 14 108	Réseau hertzien COMPLEXE DE MILLAU : RIVIERE sur TARN (12 22 019) - PEYRELEAU Autocom (12 22 020)	Peyreleau Rivière-sur-Tarn
PT2 14 109	Réseau hertzien COMPLEXE DE MILLAU : MILLAU Central (12 22 024) - MILLAU HLM (12 22 023) - RIVIERE sur TARN (12 22 019)	Aguessac Millau Rivière-sur-Tarn
PT2 14 110	Réseau hertzien COMPLEXE DE MILLAU : RIVIERE sur TARN (12 22 019) - LANUEJOLS La Roquarie (30 22 005)	La Cresse La Roque-Sainte-Marguerite Peyreleau Rivière-sur-Tarn Saint-André-de-Vézines
PT2 16 075	Liaison hertzienne MILLAU - RODEZ II : AURIAC LAGAST (12 22 083) - CREISSELS (12 22 082)	Creissels Saint-Georges-de-Luzençon
PT2 16 076	Liaison hertzienne MILLAU - RODEZ II : CREISSELS (12 22 082) - MILLAU CERN (12 22 081)	Creissels Millau
PT2 16 077	Liaison hertzienne MILLAU - RODEZ : CASTELNAU-PEGAYROLS (12 22 013) - MILLAU (12 22 014)	Millau
Servitudes abrogées par l'arrêté du 18 mars 2021		Commune(s) affectée(s)
PT1 32 001	Centre radioélectrique MILLAU - Pic d'Agast (12 13 002), Zone de protection	Millau
PT2 32 001	Centre radioélectrique MILLAU - Pic d'Agast (12 13 002), Zone secondaire de dégagement	Millau
PT1 32 017	Centre radioélectrique St GEORGES de LUZENÇON - Chapelle (12 13 027), Zone de protection	Saint-Georges-de-Luzençon

PT2 32 017	Centre radioélectrique St GEORGES de LUZENÇON - Chapelle (12 13 027), Zone secondaire de dégagement	Saint-Georges-de-Luzençon
PT1 32 026	Centre radioélectrique RIVIÈRE sur TARN - Fontaneilles (12 13 040), Zone de protection	Rivière-sur-Tarn
PT2 32 026	Centre radioélectrique RIVIÈRE sur TARN - Fontaneilles (12 13 040), Zone secondaire de dégagement	Rivière-sur-Tarn
PT1 32 030	Centre radioélectrique RIVIÈRE sur TARN - Plateau de Fontaneilles (12 13 048), Zone de protection	Rivière-sur-Tarn
PT2 32 030	Centre radioélectrique RIVIÈRE sur TARN - Plateau de Fontaneilles (12 13 048), Zone secondaire de dégagement	Rivière-sur-Tarn

La commune de Le Rozier n'est pas listée dans ces tableaux car le détail des SUP PT2 qui la concernent n'a pas pu être identifié mais ces SUP sont bien supprimées.

Conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme, les SUP doivent être annexés au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier la liste des SUP (annexe 6.2.a.) ainsi que les plans des SUP (annexes 6.2.b. et 6.2.c.) sur les communes listées ci-avant.

5.2 Prise en compte de la SUP PPRi sur les communes de Mostuéjols et de Peyreleau

Par arrêté préfectoral du 27 juin 2018, la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Tarn Amont, concernant les communes de Mostuéjols et Peyreleau, a été approuvée.

Conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme, les PPR doivent être annexés au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier l'annexe 6.2.d « Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) » :
 - Les cartographies des communes de Mostuéjols et Peyreleau sont remplacées ;
 - Sont ajoutés l'arrêté préfectoral, la note de présentation et le règlement du nouveau PPRi concernant les communes de Mostuéjols et Peyreleau.

5.3 Prise en compte de l'arrêté portant création de la ZAP de la vallée du Tarn et des Coteaux de Millau

Par arrêté préfectoral du 12 janvier 2021, la Zone Agricole Protégée (ZAP) de la vallée du Tarn et des côtes de Millau a été créée. Cette ZAP concerne les communes suivantes : Aguessac, Compeyre, Comprégnac, Creissels, La Cresse, Millau, Mostuéjols, Paulhe, Peyreleau, Rivière-sur-Tarn et Saint-Georges-de-Luzençon.

Conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme, la ZAP doit être annexée au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier l'annexe 6.2. « Servitudes d'Utilité Publique » et, plus particulièrement :
 - La liste des SUP (6.2.a.), notamment par l'ajout de l'arrêté préfectoral du 12 janvier 2021 ;

- Le plan des SUP à l'échelle intercommunale (6.2.b.) ;
- Les plans des SUP à l'échelle communale (6.2.c.) sur les communes concernées à savoir : Aguessac, Compeyre, Comprégnac, Creissels, La Cresse, Millau, Mostuéjols, Paulhe, Peyreleau, Rivière-sur-Tarn, Saint-Georges-de-Luzençon.

5.4 Prise en compte de l'information relative à l'aléa « gaz de mine »

Le rapport de GEODERIS du 9 janvier 2020 (GEODERIS 2019/189DE_bis) intitulé « Phénomène d'émission de gaz de mine – Préconisation de gestion en zone à risque potentiel établi une hiérarchisation des sites les plus sensibles vis-à-vis du phénomène d'émission de gaz de mine, c'est-à-dire susceptibles de contenir du grisou, en 3 classes (A, B et C).

Compte tenu du fait que l'analyse menée diffère de celle menée par le passé, GEODERIS a recensé les sites de la région Occitanie, précédemment identifiés comme pouvant émettre des « gaz de mine », pour lesquels l'évaluation de cet aléa n'est plus justifiée.

Le secteur minier de Creissels, qui concerne les communes de Creissels et Millau, a été classé en A3 à l'issue de cette hiérarchisation. Pour ce secteur, et contrairement aux informations figurant dans le rapport d'étude détaillée des aléas miniers du 29 mai 2012 (GEODERIS S 2012/058DE-12MPY2216), l'évaluation de l'aléa « gaz de mine » n'est finalement pas nécessaire.

Toutefois, pour une parfaite information, ce nouveau rapport est annexé au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier l'annexe 6.3. « Annexes informatives » en créant une pièce « 6.3.k. Aléa "Gaz de Mine" » qui intègre le rapport GEODERIS 2019/189DE_bis.

5.5 Prise en compte du RLPi de la CCMGC

Par délibération du conseil communautaire de la CCMGC du 2 octobre 2019, le Règlement Local de Publicité intercommunal a été approuvé.

Conformément à l'article R151-53 11° du code de l'urbanisme, le RLPi doit être annexé au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier l'annexe 6.3. « Annexes informatives » en créant une pièce « 6.3.l. RLPi » qui intègre le RLPi.

5.6 Prise en compte de l'information relative à l'aléa « retrait et gonflement des argiles »

La cartographie de l'aléa « retrait gonflement des argiles », réalisée par le BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières) en février 2010, a identifié un aléa faible sur une grande partie du territoire communal. Toutefois, dans le cadre de la loi ELAN, cette cartographie de l'aléa « retrait gonflement des argiles », a fait l'objet d'une révision en 2019.

Pour un meilleur partage de l'information, cette cartographie est annexée au PLUi-HD.

- ⇒ Cette modification nécessite de modifier l'annexe 6.3. « Annexes informatives » en créant une pièce « 6.3.m. Argiles » qui intègre cette cartographie.