

Monts d'Alban et Villefrancois

Communauté de Communes

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

---

# Modification simplifiée n°5

Notice de présentation de la modification simplifiée

# Historique des évolutions du PLUi

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



- PLUi approuvé le 23 décembre 2019 – Applicable le 1<sup>er</sup> février 2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 11 février 2021 - Applicable le 27 février 2021
- Mise à jour n°1 arrêtée le 24 mars 2021
- Mise à jour n°2 arrêtée le 13 décembre 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2021 – Applicable le 25 février 2022
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 7 avril 2022 – Applicable le 15 avril 2022
- Mise à jour n°3 arrêtée le 28 juin 2022
- Mise à jour n°4 arrêtée le 19 octobre 2022
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 3 novembre 2022 – Applicable le 18 novembre 2022
- Révision allégée n°1 approuvée le 04 avril 2024 – Applicable le 13 novembre 2024

## Introduction

### A. Justification du choix de la procédure

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

## Partie 1 – Exposé des motifs

## Partie 2 – Modifications apportées

### A. Création de deux OAP sur la commune de Teillet (zone U2)

#### A.1. Justification de la modification

##### A.1.1. Secteur de La Rouquette/La Lauzel

##### A.1.2. Secteur du stade

#### A.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

##### A.2.1. Règlement des OAP

##### A.2.2. Règlement graphique

### B. Suppression d'emplacements réservés (Mouzieys-Teulet)

#### B.1. Justification de la modification

#### B.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

##### B.2.1. Règlement graphique

### C. Ajouts de changements de destination

#### C.1. Justification de la modification

#### C.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

##### C.2.1. Annexe réglementaire

##### C.2.2. Règlement graphique

### D. Ajout d'éléments de patrimoine et de paysage à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)

#### D.1. Justification de la modification

#### D.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

##### D.2.1. Règlement graphique

### E. Modification du règlement écrit

#### E.1. Justification de la modification

#### E.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

##### E.2.1. Règlement écrit

## A. Justification du choix de la procédure

### Rappel du cadre fixé par le code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (Art. L.153-1), un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision pour :

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

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

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

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

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

### Le choix de la procédure

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

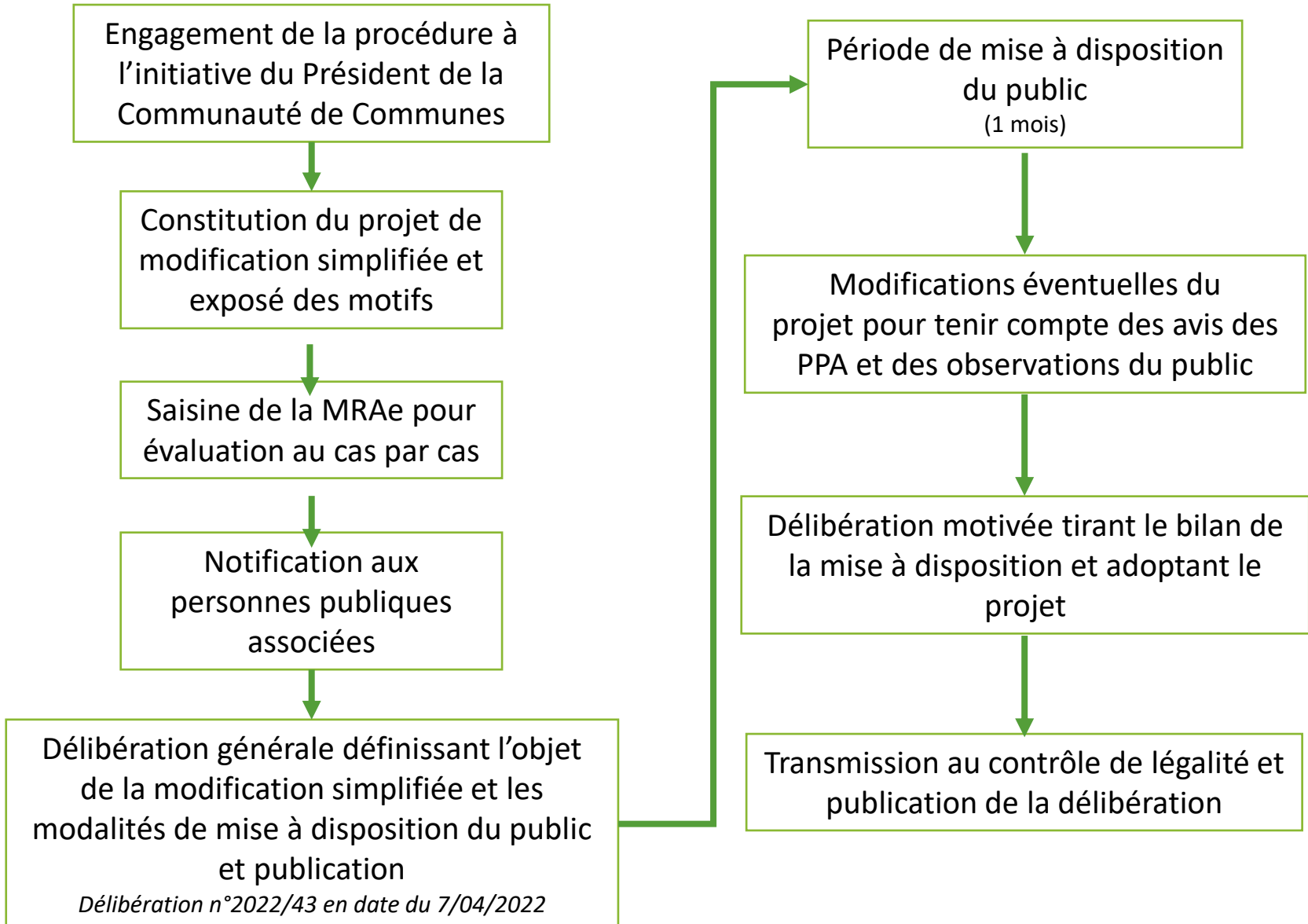
- Créer deux OAP sur la commune de Teillet,
- Supprimer des emplacements réservés sur la commune de Mouziéys-Teulet,
- Ajouter des changements de destination,
- Ajouter des éléments de patrimoine et de paysage à protéger,
- Modifier le règlement écrit.

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

En application des article L.153-36 et suivant et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1-3,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

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



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

Afin de répondre aux besoins d'évolution du document d'urbanisme, différentes procédures d'évolution du document ont été menées, la dernière procédure de révision allégée a été approuvée par le Conseil Communautaire le 4 avril 2024.

Après plusieurs années d'application, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation amènent à des difficultés d'applications et d'interprétations, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Aussi, des adaptations seront apportées pour plus de clarté.

Cette procédure vise également à supprimer des emplacements réservés qui n'apparaissent plus nécessaires suite à l'évolution des projets d'aménagement.

De nouveaux bâtiments faisant l'objet de projets de réhabilitations seront identifiés comme pouvant changer de destination. Les disponibilités immobilières et foncières étant limitées sur le territoire, la rénovation du bâti ancien est une opportunité de revitalisation des petits hameaux par l'accueil de nouveaux ménages ou le développement d'activités artisanales par exemple.

Afin de compléter les ouvrages, constructions d'intérêt patrimonial, culturel et historique identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de nouveaux bâtiments seront identifiés afin d'assurer leur préservation immédiate et à long terme.

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

- Créer deux OAP sur la commune de Teillet,
- Supprimer des emplacements réservés sur la commune de Mouzieys-Teulet,
- Ajouter des changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles situés en zone A et/ou N,
- Ajouter des éléments de patrimoine et de paysage à protéger,
- Modifier certaines règles et formulations du règlement écrit.

La modification simplifiée vise donc une adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit, du règlement graphique et du règlement des OAP.

La présente notice sera intégrée aux pièces du rapport de présentation du PLUi comme rapport de présentation complémentaire.

## A. Création de deux OAP sur la commune de Teillet (zone U2)

### A.1. Justification de la modification

#### A.1.1. Secteur de La Rouquette/La Lauzel

Le hameau de La Lauzel / La Rouquette, situé au sud du village de Teillet, est un hameau à vocation mixte à dominante non agricole.

Dans le cadre du PLUi approuvé en 2019, un classement en zone U2 a été proposé afin de permettre un développement mesuré de ce secteur. Les objectifs fixés à travers ce développement étaient les suivants : permettre de restructurer le hameau, en veillant à ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire et en privilégiant sa densification au regard des activités (agricole et artisanale) pour ne pas engendrer d'éventuelles contraintes à leur développement ou de potentielles nuisances pour les riverains.

Or, il existe dans ce secteur une grande parcelle d'environ 6 500 m<sup>2</sup> qui donne sur le chemin de la Rouquette et sur laquelle il conviendrait d'organiser l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de développement et de densification du secteur.

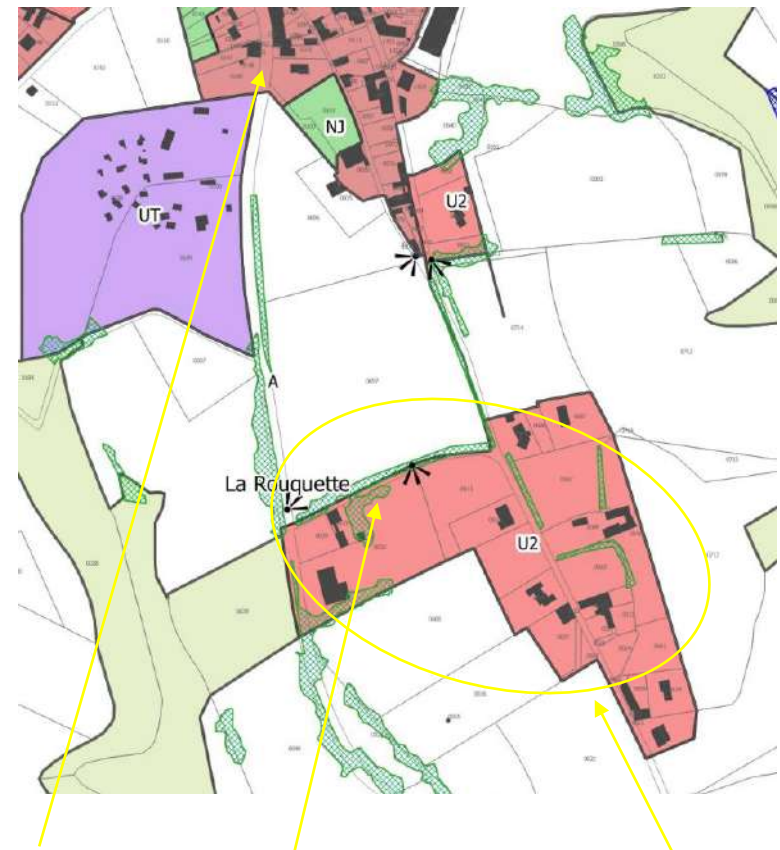
En outre, les réseaux d'adduction en eau potable, d'assainissement collectif et la voirie existants ne permettent pas aujourd'hui, avec la construction récente ou programmée de 4 habitations (parcelles B734/764/765/770) un développement supplémentaire de ce secteur. Un renforcement des réseaux d'eau et d'assainissement et un élargissement de la voie communale sont un préalable nécessaire à tout nouveau projet de construction.

Aussi, dans un souci de cohérence d'aménagement, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du secteur du hameau de La Lauzel/La Rouquette (cela concerne les parcelles n° B9 à 12, 14, 27 à 29, 33, 34, 547, 549, 520, 521, 610, 661, 684, 685, 734, 735, 762 à 771).

Cette OAP permettra à la commune d'organiser le développement de ce secteur et de programmer les travaux de renforcement des réseaux.

Cette OAP est sans incidence sur le zonage du PLUi des Monts d'Alban et du Villefranchois.

Le secteur de l'OAP projetée représente une surface nette de 44 398 m<sup>2</sup>.



Teillet

La Lauzel / La Rouquette

Secteur de création de l'OAP

## A.1.2. Secteur du stade

La commune de Teillet a engagé une réflexion globale visant à réaménager le cœur du village. L'objectif est de rénover la place de la Mairie, de créer des cheminements doux, de revoir le sens de circulation des véhicules motorisés, d'aménager de nouveaux espaces de stationnement et de créer du lien entre les différents secteurs du village.

Par ailleurs, suite à l'évolution croissante du nombre d'enfants accueillis à l'école et les besoins associés en matière d'occupation de salles, la salle communale et la salle des associations situées place de la Mairie ne sont plus suffisamment disponibles pour satisfaire aux demandes des associations communales. Aussi, la commune envisage la construction d'un nouvel équipement, multifonctionnel, au Nord du stade sur des parcelles situées en zone UL et U2.

Pour mener à bien ce projet, une structuration des espaces situés aux abords du stade doit être proposée.

En effet, le projet d'aménagement doit intégrer les aménagements extérieurs associés à cet équipement (parvis, stationnement...). Il doit également tenir compte des circulations, tant piétonnes que motorisées, générées par la création de la salle en considérant les capacités réduites de circulation des véhicules sur la rue du stade.

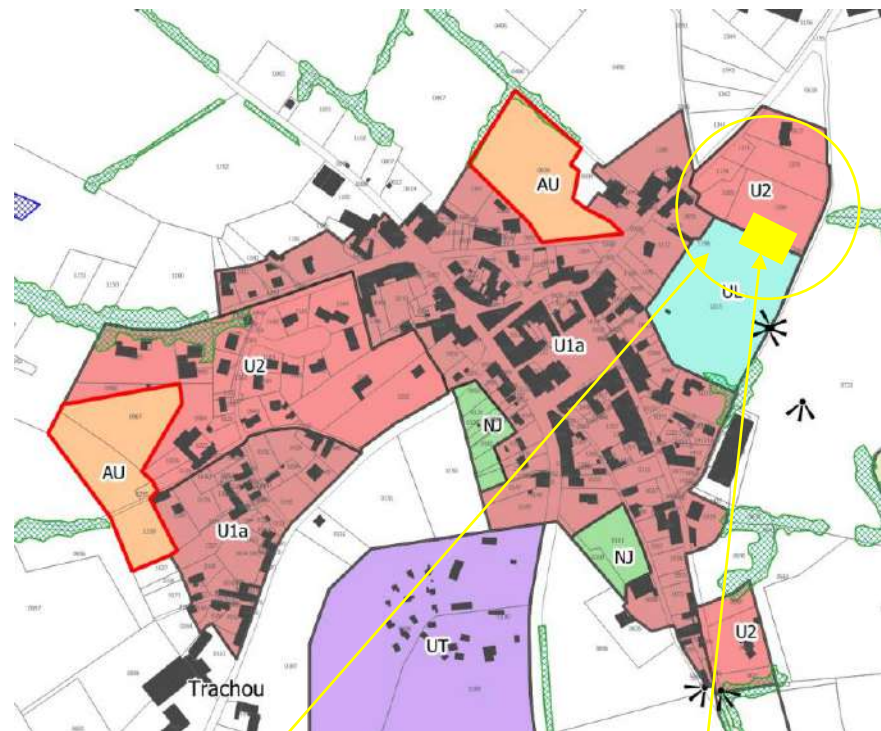
Enfin, le secteur U2 situé au Nord de la commune, à proximité immédiate du stade, est un espace à vocation résidentielle d'une surface disponible de d'environ 5 000 m<sup>2</sup>.

Dans une logique d'optimisation du foncier constructible, il est nécessaire d'organiser son développement.

Aussi, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur les parcelles C 1176/1174/1178/1284/1285 afin d'organiser le développement de ce secteur et de permettre à la commune de réaliser les aménagements nécessaires à la création de ce nouvel équipement communal.

Cette OAP est sans incidence sur le zonage du PLUi des Monts d'Alban et du Villefranchois.

Le secteur de l'OAP projetée représente une surface nette de 8 061 m<sup>2</sup>.



Secteur de création de l'OAP

Emplacement prévisionnel de la nouvelle salle communale



## A.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

### A.2.1. Règlement des OAP

Les deux OAP seront ajoutées au règlement des OAP :

- OAP 133 : secteur du stade
- OAP 134 : secteur La Rouquette/La Lauzel

Le règlement des OAP sera modifié comme suivant :

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



# TEILLET

---

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



# TEILLET

---

Secteur Stade

*Code OAP : 133*

## 1/ PLAN DE SITUATION



TEILLET

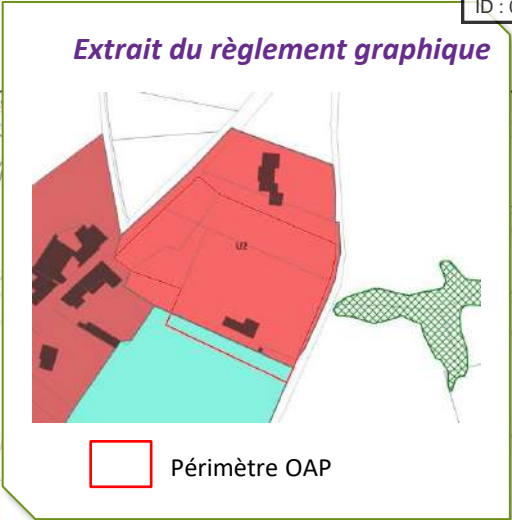
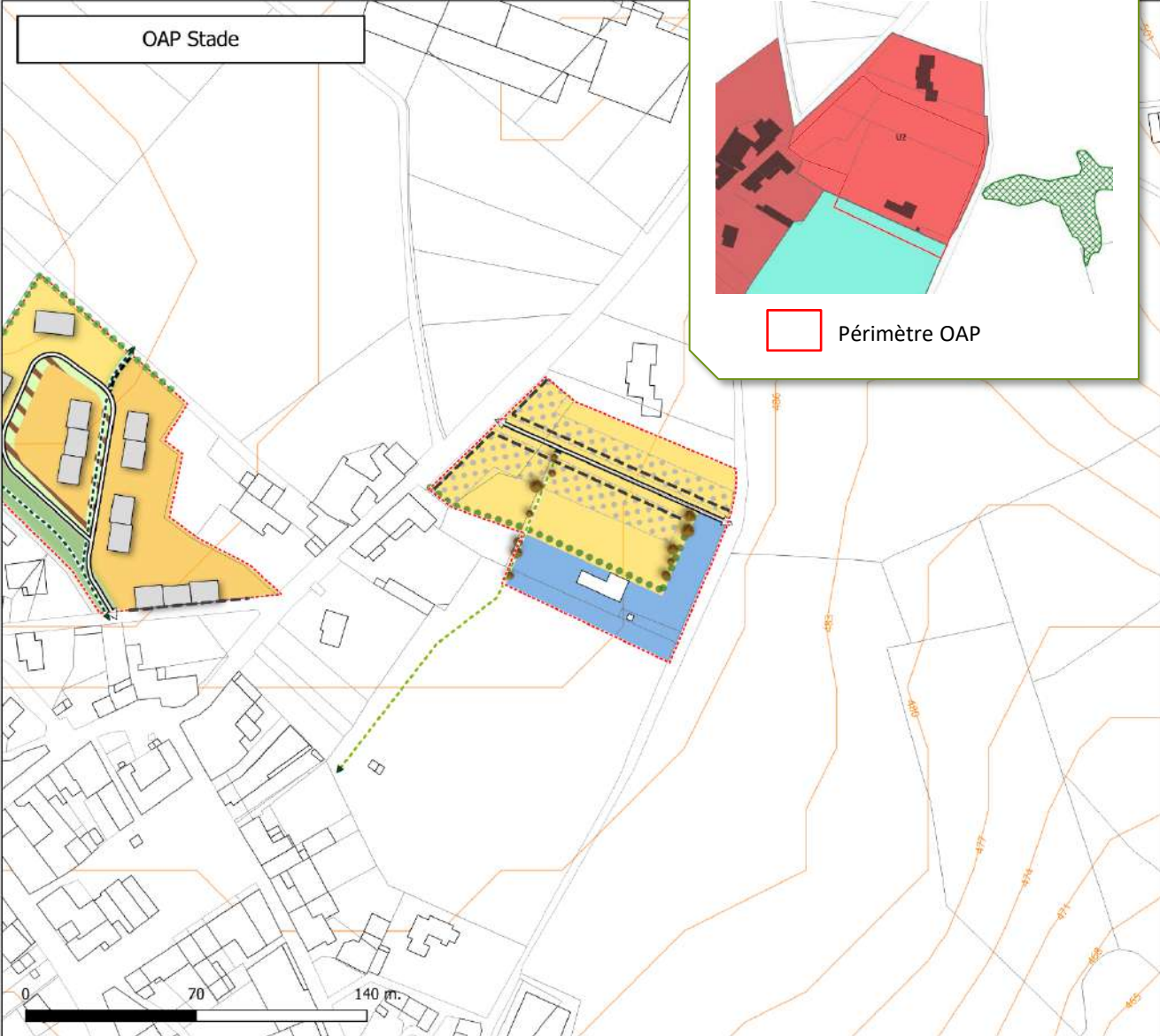
Type d'OAP: HAB  
Type de zone du PLU: U2  
Surface de l'OAP: 0.8061 ha

### Légende

Périmètre OAP

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchais / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: CCMAV le 01.07.2024

## 2/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



**TEILLET**

Type d'OAP: HAB  
 Type de zone du PLU: U2  
 Surface de l'OAP: 0.8061 ha

- Légende**
- Périètre OAP
  - Éléments ponctuels**
    - Arbres à planter ou à préserver
  - Éléments linéaires**
    - Front bâti
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer
    - ↔ Voie de desserte locale
    - ◀→ Réseau de promenades et modes doux
  - Éléments surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
    - Secteur d'équipements
    - Zone d'implantation privilégiée du bâti

## 2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à usage résidentiel et d'équipement.

Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle, et répondent à la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

#### 1/ Echancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dans les 6 ans, à partir de l'approbation de la modification simplifiée du PLU intercommunal.

#### 2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

#### 3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel groupé de faible densité
---------------	--

Nbre de lgts	5 à 7
--------------	-------

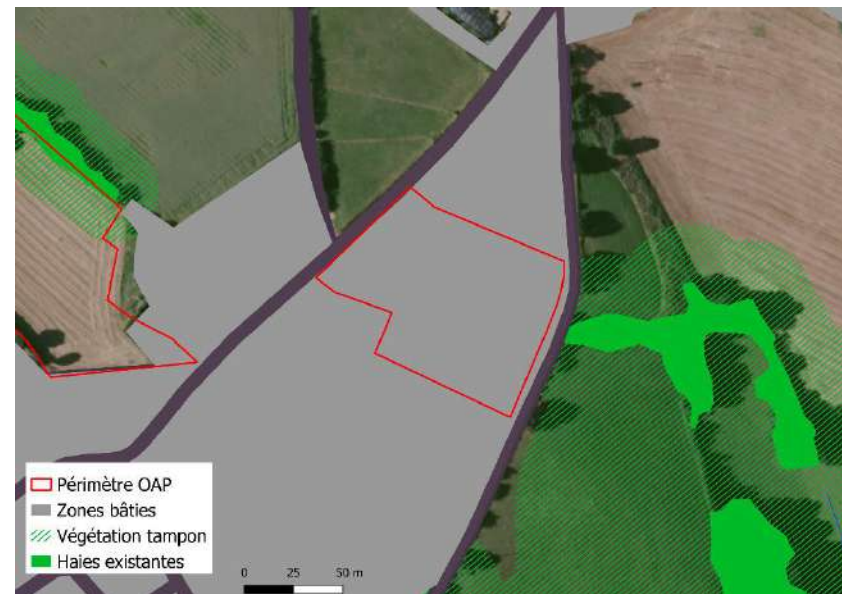
Densité nette	9 à 13
---------------	--------

- Il est attendu 5 à 7 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 9 à 13 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

### C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

### D. INCIDENCE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Le secteur d'OAP est situé à proximité de continuités vertes. Le développement du secteur devra prendre en compte la préservation de la trame verte existante.

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

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

##### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'espace résidentiel et l'espace d'équipements sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. L'ensemble des plantations réalisées prendra pour référence celles préconisées par le CAUE du Tarn, pour assurer la localité des essences et leur adaptation au climat.

##### Volumétrie et implantation des constructions

###### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

###### Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

###### Implantation des constructions :

- La réalisation d'un front bâti est attendue.
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

#### Habitat individuel et groupé

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.

Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieur à 10 mètres.

Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) seront intégrés au maximum pour minimiser l'impact paysager et architectural.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés.
- Les transitions avec les espaces agricoles seront organisées afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole, notamment par des plantations formant des haies bocagères.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement et de maintenir les continuités écologiques.

### FACADES

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

Les teintes seront choisies en référence au nuancier annexé.

### TOITURES

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site (respect du sens de la pente naturelle du terrain), mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.

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

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront veiller à s'intégrer au bâti.

### CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain, tant sur l'aspect que sur la hauteur totale.

#### En limite de voies ou emprises publiques :

Le dispositif de clôture comportera une hauteur modérée permettant les vues sur le terrain d'assiette du projet et sur l'environnement paysager au-delà de ces derniers. Les dispositifs de clôtures comporteront une partie pleine et une partie à claire-voie, cette dernière devant être d'une hauteur inférieure à la partie pleine.

Les dispositifs de clôture peuvent être doublés d'une haie.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

#### En limite séparative :

Les dispositifs de clôtures seront constitués d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.



## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

### C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place doit être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

## 6/ RESEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

### D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



# TEILLET

---

Secteur La Rouquette/La Lauzel

*Code OAP : 134*

## 1/ PLAN DE SITUATION



TEILLET

Type d'OAP: HAB  
Type de zone du PLU: U2  
Surface de l'OAP: 4.4398 ha

### Légende

 Périmètre de l'OAP

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefrancois / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Orto® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: CCMAV le 02.10.2024

## 1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

### Extrait du règlement graphique



Périmètre  
OAP

OAP La Rouquette



TEILLET

Type d'OAP: HAB  
Type de zone du PLU: UZ  
Surface de l'OAP: 4.4398 ha

### Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Element végétal à préserver

Figurés linéaires

Front bâti

Voie de desserte locale

Voie en sens unique

Voie en sens unique

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Espace de nature à créer ou à préserver

Zone d'implantation privilégiée du bâti

0 70 140 m.

## 2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

Les constructions à usage économique ne sont autorisées que si elles sont cohérentes et compatibles avec la vocation résidentielle (commerces, services de proximité, ...).

### B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

#### 1/ Echancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, dans les 6 ans, à partir de l'approbation de la modification simplifiée du PLU intercommunal.

#### 2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

#### 3/ Programmation

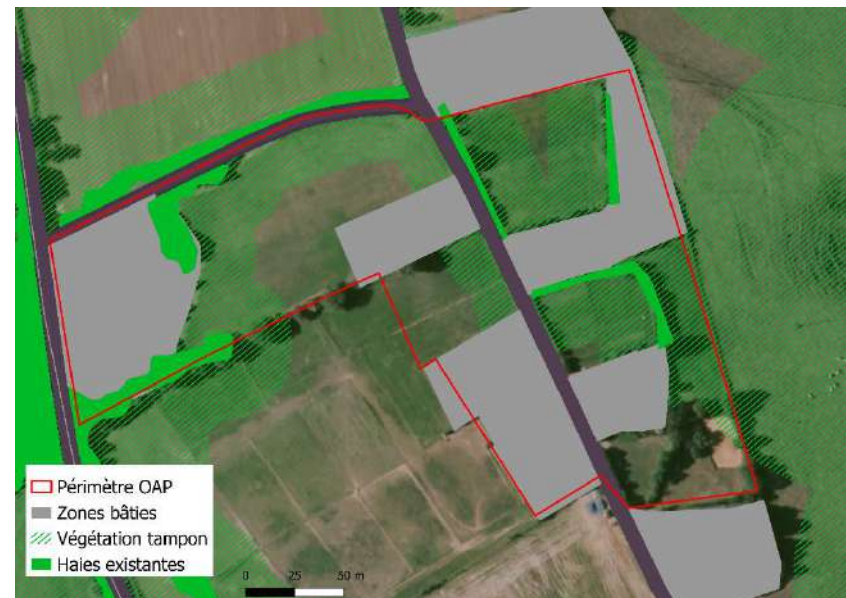
Forme urbaine	Logement individuel de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	20 à 25	
Densité nette	10 à 12	

- Il est attendu 20 à 25 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 12 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).
- Un habitat individuel est préférentiellement attendu en lien avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas ponctuellement de l'habitat individuel groupé.

### C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

### D. INCIDENCE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Le secteur d'OAP est situé à proximité de continuités vertes. Le développement du secteur devra prendre en compte la préservation de la trame verte existante.

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

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

##### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.

##### Volumétrie et implantation des constructions

###### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables.

###### Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Les remblais seront limités au maximum.

###### Implantation des constructions :

- La réalisation d'un front bâti est attendue.
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantées sur 1 limite séparative latérale ou implantées sur les 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieur à 10 mètres. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) seront intégrés au maximum pour minimiser l'impact paysager et architectural.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés.
- Les transitions avec les espaces agricoles seront organisées afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole, notamment par des plantations formant des haies bocagères.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement et de maintenir les continuités écologiques.

### FACADES

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

Les teintes seront choisies en référence au nuancier annexé.

### TOITURES

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site (respect du sens de la pente naturelle du terrain), mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.

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

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront veiller à s'intégrer au bâti.

### CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain, tant sur l'aspect que sur la hauteur totale.

#### En limite de voies ou emprises publiques :

Le dispositif de clôture comportera une hauteur modérée permettant les vues sur le terrain d'assiette du projet et sur l'environnement paysager au-delà de ces derniers. Les dispositifs de clôtures comporteront une partie pleine et une partie à claire-voie, cette dernière devant être d'une hauteur inférieure à la partie pleine.

Les dispositifs de clôture peuvent être doublés d'une haie.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

#### En limite séparative :

Les dispositifs de clôtures seront constitués d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.



## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non concerné

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.

### C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Pas de contrainte particulière

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

## 5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- La voie interne à l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages, tout en veillant à limiter son emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions. Cette place doit être accessible directement depuis la voie publique (ou ouverte à la circulation publique).

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

## 6/ RESEAUX

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

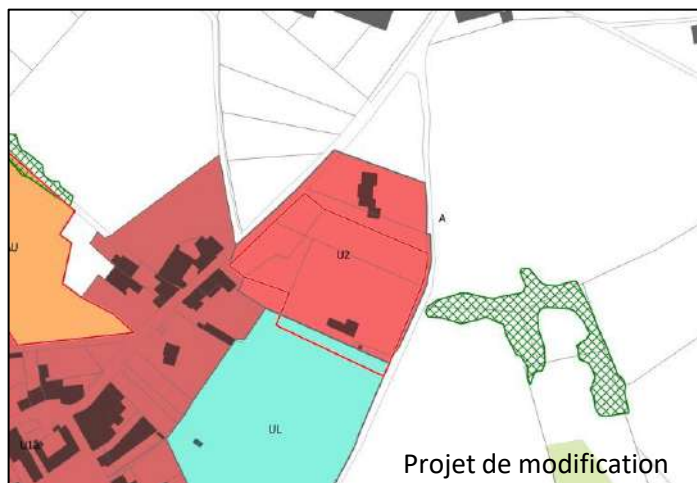
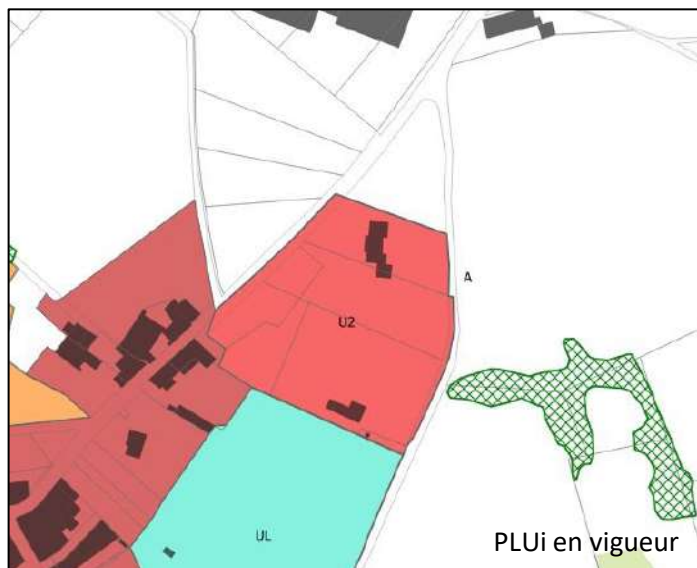
### D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

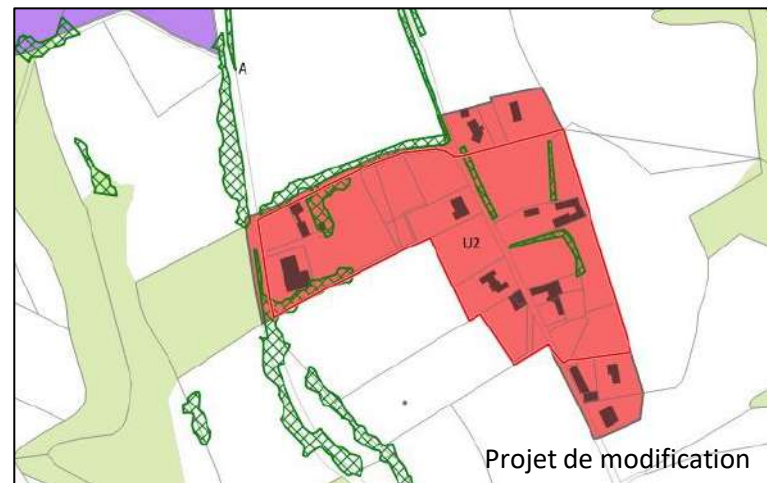
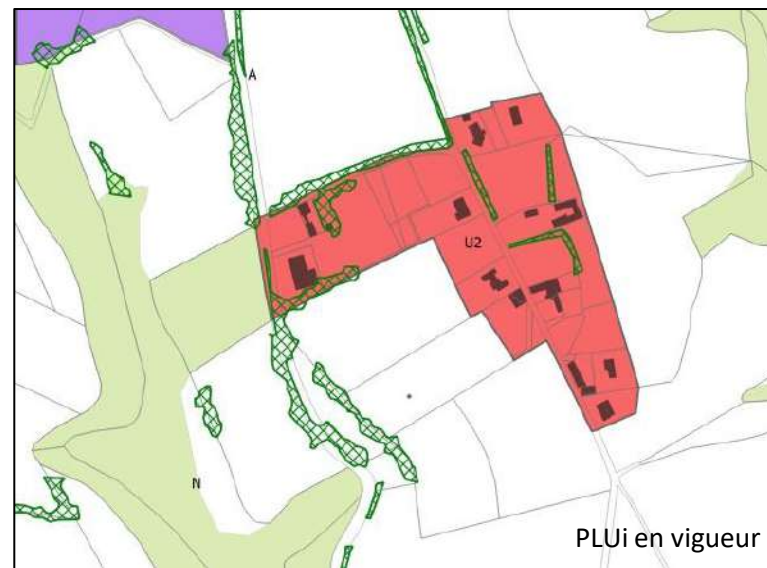
- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

## A.2.2. Règlement graphique

OAP 133 : Secteur Le stade



OAP 134 : Secteur La Rouquette/La Lauzel



## B. Suppression d'emplacements réservés (Mouzieys-Teulet)

### B.1. Justification de la modification

En vue d'une évolution du projet d'aménagement du secteur de La Lande, la présence des emplacements réservés ER34, 35 et 37 ne se justifie plus.

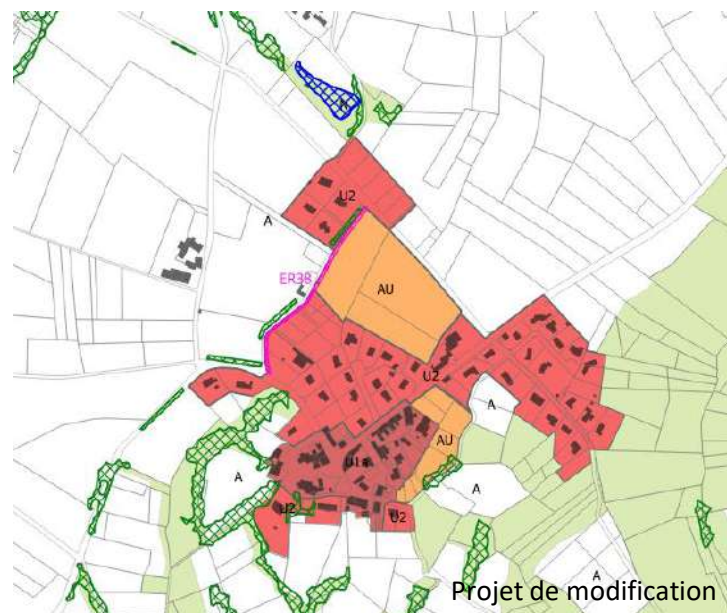
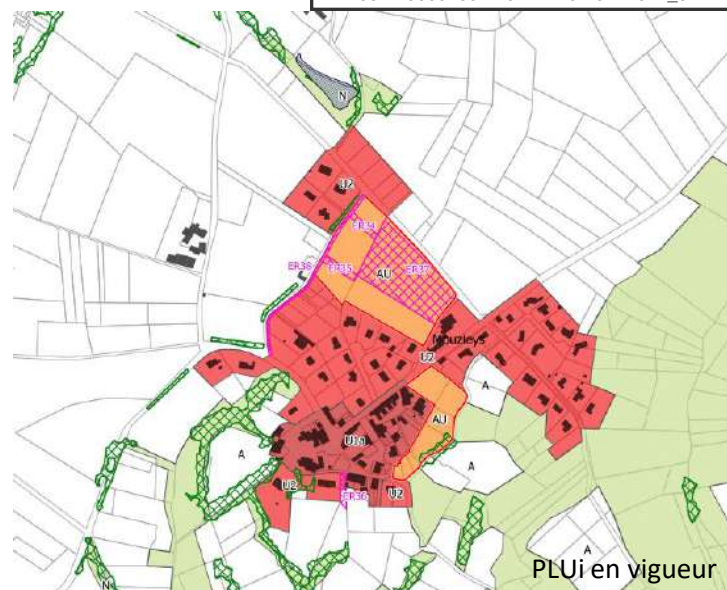
Il en est de même pour l'emplacement réservé ER36.

Ces emplacements réservés seront ainsi supprimés.

### B.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

#### B.2.1. Règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié comme suivant :



## C. Ajouts de changements de destination

### C.1. Justification de la modification

Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, il est possible, en zone A et N, d'identifier des 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 ».

Afin de permettre la concrétisation de projets d'installation de ménages et d'entreprises, 16 nouveaux changements de destination seront identifiés.

L'ensemble de ces bâtiments répondent aux critères identifiés dans le rapport de présentation soit :

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

L'ensemble des critères est apprécié avec les éléments dont la collectivité dispose au moment de l'identification. Ils seront ensuite réétudiés lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, par les organismes compétents.

Ces critères étant cumulatifs, le bâtiment doit répondre à l'ensemble des points évoqués ci-dessus pour être identifié au titre d'un changement de destination.

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

Le PLUi identifie les bâtiments susceptibles de changer de destination. Comme le mentionne l'article L.151-11 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

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

Les changements de destination identifiés en suivant seront identifiés sur le règlement graphique (les bâtiments concernés seront mentionnés en rouge), et la liste de l'ensemble des changements de destination, annexée au règlement écrit, sera mise à jour.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le


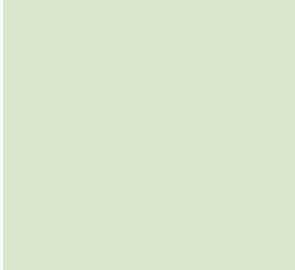







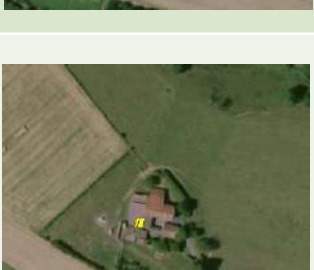




ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

## C.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

### C.2.1. Annexe réglementaire

Les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination seront ajoutés à la liste annexée au règlement écrit, comme suivant :

<p><b>BEL06</b> La Fontanau B915</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p><b>BEL07</b> Montels A825</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p><b>BEL08</b> La Sibadière B1111</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations habitation/autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p><b>BEL09</b> La Sibadière B1109</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations habitation/autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



**CUR15  
Carmenel  
D1896**



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  
 oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.



**CUR16  
Carmenel  
D1896**



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  
 oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.



**CUR17  
Carmenel  
D1638**



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  
 oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.



**CUR18  
Carmenel  
D1638**



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  
 oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.



# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

**CUR19**  
Le Tènes  
D1735  
Grange



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.



**CUR20**  
La Fargue  
A1388  
Hangar agricole



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.



**CUR21**  
La Fargue  
A2888  
Hangar agricole



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.

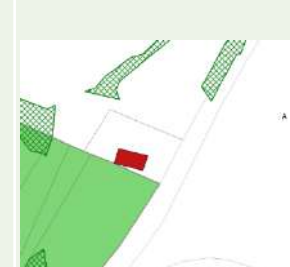


**FRA23**  
Route de  
l'ancienne  
mine  
D709  
Hangar agricole



Critères :  
Ruine :  oui  non  
Présence des réseaux :  oui  non  
Isolement :  oui  non  
Gêne activité agricole :  oui  non

Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations habitation/autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.





# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



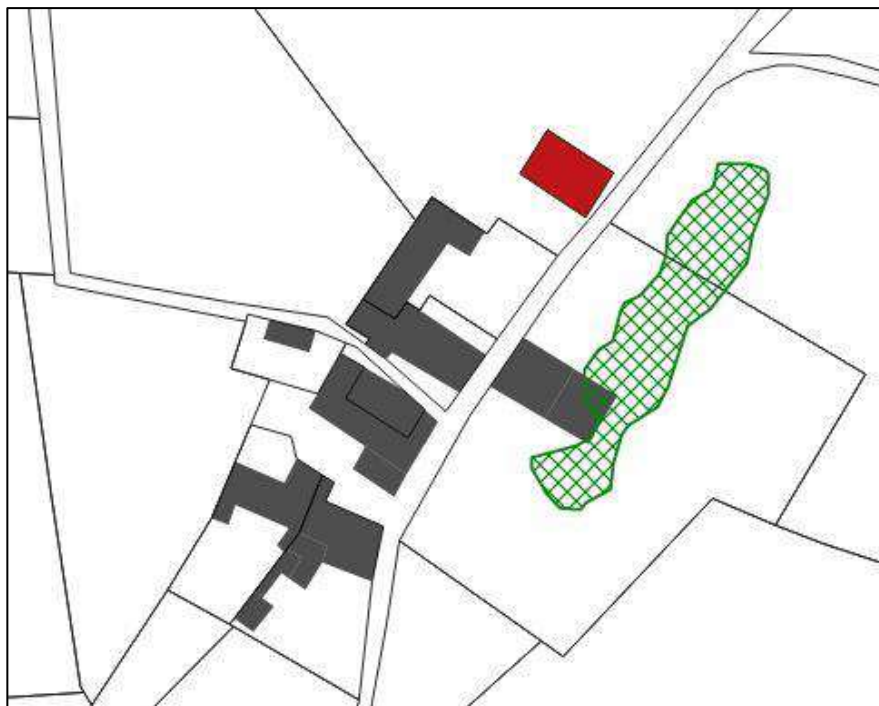
ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

<p>FRA24 Le Fraysse A888 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p>FRA25 Le Fraysse A888 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure du bâtiment les destinations autre activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p>PAU34 La Ragnié CW131 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p>VIL14 Las Cazes B1511 Hangar agricole</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment rempli les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	

## C.2.2. Règlement graphique

L'ensemble des changements de destination sera mentionné sur le règlement graphique.

Les différents bâtiments concernés seront mentionnés en rouge comme ci-dessous.



## **D. Ajout d'éléments de patrimoine et de paysage à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)**

### **D.1. Justification de la modification**

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le « règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Dans un souci de valorisation de son patrimoine culturel et historique, la commune de Villefranche d'Albigeois souhaite assurer la protection et la préservation immédiate et à long terme du Domaine de Bessoulet, lieu de villégiature de Jean Jaurès et sa famille, notamment en vue d'effectuer des travaux de rénovation dans le respect du site.

Le site se compose de la maison d'habitation et son parc, et de l'ancien domaine agricole.

En outre, une haie de châtaigniers, témoin de l'ancien chemin d'entrée de domaine, est vouée à être préservée et replantée.

Divers bâtiments d'intérêt patrimonial, culturel et architectural feront l'objet d'une identification dans le règlement du PLUi en vigueur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

De même, l'alignement de châtaigniers fera l'objet d'une identification dans le règlement du PLUi en vigueur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments concernés se situent sur les parcelles cadastrales D445 et D446 pour la maison d'habitation, D444 et D447 pour l'ancien domaine agricole. L'alignement de châtaigniers se trouve sur la parcelle D197.

Dans un souhait de préservation du patrimoine architectural de la commune et une volonté de protéger les bâtiments aux façades anciennes quatre bâtiments supplémentaires seront identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Deux bâtiments situés dans le village de Villefranche d'Albigeois sur les parcelles B154 et B663, et concernant la préservation d'anciennes façades en pierres et torchis. Les deux maisons d'habitation d'époque moyen-âgeuse, en bon état de conservation, se situent dans le hameau de Taur sur les parcelles A736 et A 737.

Les nouveaux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés en suivant :

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



	Localisation		Critère d'identification	Justification	graphique modifié
--	--------------	--	--------------------------	---------------	-------------------

## BÂTI

Villefranche d'Albigeois B154			<p>Critères :</p> <p>Etat : Bâti conservé, en bon état</p> <p>Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	Bâtiment présentant des murs en pierres et torchis d'époque	
Villefranche d'Albigeois B663			<p>Critères :</p> <p>Etat : Bâti conservé</p> <p>Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	Annexe à une habitation présentant des murs en pierres et torchis d'époque	
Villefranche d'Albigeois Taur A736			<p>Critères :</p> <p>Etat : bâti conservé</p> <p>Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	Ancienne maison d'habitation d'époque moyen-âgeuse en l'état d'origine	
Villefranche d'Albigeois Taur A737			<p>Critères :</p> <p>Etat : bâti conservé, très bon état</p> <p>Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	Ancienne maison d'habitation d'époque moyen-âgeuse, aujourd'hui restaurée en conservant les éléments d'origine (portes, fenêtre, murs en torchis,...) et habitée. Activité de gîte.	
Villefranche d'Albigeois Bessoulet D444			<p>Etat : Bâti conservé, en bon état</p> <p>Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	Dépendance de la maison d'habitation faisant partie de l'ancien domaine agricole de Jean Jaurès. Restauration par la commune	

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE



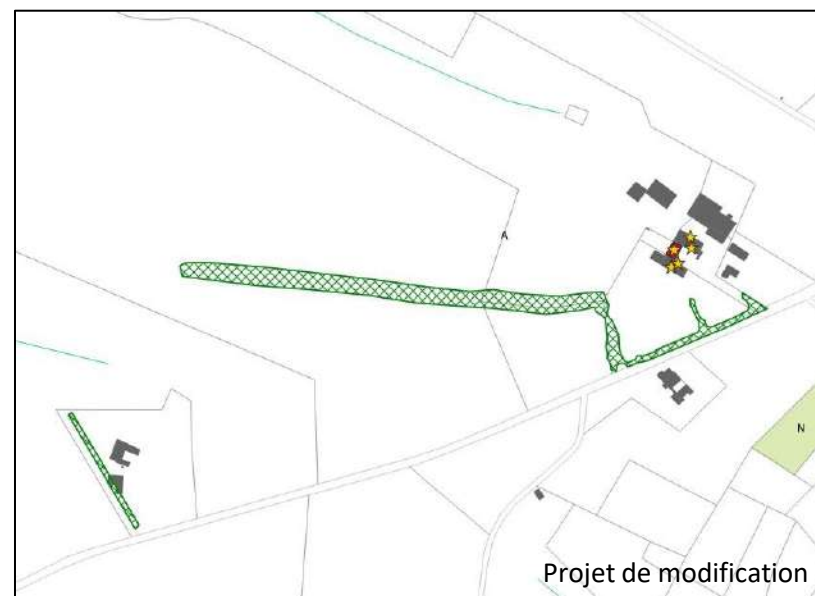
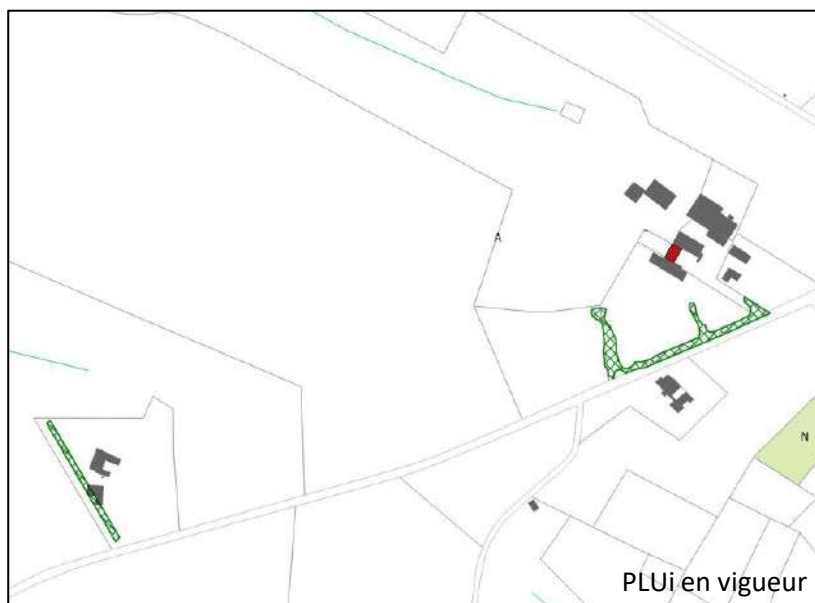
<p>Villefranche d'Albigeois Bessoulet D445</p>			<p>Etat : Bâti restauré Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	<p>Maison d'habitation, lieu de villégiature de Jean Jaurès et sa famille. Restauration par la commune</p>	
<p>Villefranche d'Albigeois Bessoulet D446</p>			<p>Etat : Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	<p>Maison d'habitation, lieu de villégiature de Jean Jaurès et sa famille. Restauration par la commune</p>	
<p>Villefranche d'Albigeois Bessoulet D447</p>			<p>Etat : Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	<p>Dépendance de la maison d'habitation faisant partie de l'ancien domaine agricole. Restauration par la commune</p>	
<p>Villefranche d'Albigeois Bessoulet D447</p>			<p>Etat : Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	<p>Dépendance de la maison d'habitation faisant partie de l'ancien domaine agricole. Restauration par la commune</p>	
<p><b>PAYSAGE</b></p>					
<p>Villefranche d'Albigeois Bessoulet D197</p>			<p>Etat : restauré Intérêt du bâtiment et/ou du site : patrimonial et historique</p>	<p>Haie de châtaigniers bordant l'entrée historique du domaine de Bessoulet. Replantation par la commune</p>	

## D.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

### D.2.1. Règlement graphique

Les bâtiments précédemment listés seront identifiés sur le règlement graphique du PLUi, comme suivant :

#### Exemple du secteur de Bessoulet (Villefranche d'Albigeois)



Patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Haies à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

## E. Modifications de rédactions du règlement écrit

### E.1. Justification de la modification

Lors de l’instruction des demandes d’autorisations d’urbanisme, des incohérences ou imprécisions dans certaines règles amènent à des difficultés d’appréciation.

Afin de lever ces difficultés et améliorer son utilisation, le règlement du PLUi sera retravaillé et corrigé. Pour faciliter leur compréhension, certaines dispositions du règlement seront réécrites alors que d’autres seront ajustées.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
ZONES U				
Page 24	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone U1	<p>« Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d’extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang. »</li> </ul>	<p>« Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d’extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans le cas des parcelles en drapeau, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang, exception faite pour les annexes qui pourront être implantées en limite. »</li> </ul>	Imprécision quant à l’application de la règle initiale, notamment concernant les annexes aux constructions existantes.
Page 26	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone U1	« Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l’égout ou à l’acrotère ne dépasse pas 3,5 mètres. »	« Les annexes et les extensions à la construction principale peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. En cas d’implantation en limite, la hauteur à l’égout ou à l’acrotère ne dépassera pas 3,5 mètres. »	Imprécision concernant les règles d’implantation des annexes en retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle.



# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Pages 26	Hauteurs des constructions et bâtiments en zone U1	« La hauteur minimale des constructions sera de rez-de-chaussée + 1 étage. »	« La hauteur minimale des constructions sera de rez-de-chaussée + 1 étage. Les annexes et extensions pourront avoir une hauteur inférieure à la construction existante. La hauteur des annexes ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale. »	Permettre les extensions et annexes en RDC.
Page 28	Façades, toitures et clôtures en zone U1	« Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. »	Supprimé	Permettre notamment la création de porches d'entrée.
Page 29	Façades, toitures et clôtures en zone U1	« Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. Les bardages autres que le bois peuvent être autorisés sans pour autant être recouverts. »	Supprimé	Permettre les bardages bois sans conditions.
Page 29	Façades, toitures et clôtures en zone U1	« En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. »	« Pour les constructions neuves, en cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. Cette règle s'applique aux extensions de constructions existantes, sauf justifications techniques. »	Permettre une dérogation pour les extensions de constructions existantes, si justifications techniques.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 38	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone U2	<p>« Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d’extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang. »</li> </ul>	<p>« Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d’extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans le cas des parcelles en drapeau, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang, exception faite des annexes qui pourront être implantées en limite. »</li> </ul>	Imprécision quant à l’application de la règle initiale, notamment concernant les annexes aux constructions existantes.
Page 40	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone U2	<p>« Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l’égout ou à l’acrotère ne dépasse pas 3,5 mètres. »</p>	<p>« Les annexes et les extensions à la construction principale peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. En cas d’implantation en limite, la hauteur à l’égout ou à l’acrotère ne dépassera pas 3,5 mètres. »</p>	Imprécision concernant les règles d’implantation des annexes en retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 42	Façades, toitures et clôtures en zone U2	« Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. »	Supprimé	Permettre notamment la création de porches d'entrée.
Page 42	Façades, toitures et clôtures en zone U2	« Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. Les bardages autres que le bois peuvent être autorisés sans pour autant être recouverts. »	Supprimé	Permettre les bardages bois sans conditions.
Page 43	Façades, toitures et clôtures en zone U2	« En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. »	« Pour les constructions neuves, en cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. Cette règle s'applique aux extensions de constructions existantes, sauf justifications techniques. »	Permettre une dérogation pour les extensions de constructions existantes, si justifications techniques.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 52	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone U3	<p>« Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans ce cas, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang. »</li> </ul>	<p>« Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau. Dans le cas des parcelles en drapeau, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 3 à 20 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la parcelle située au premier rang, exception faite des annexes qui pourront être implantées en limite. »</li> </ul>	Imprécision quant à l'application de la règle initiale, notamment concernant les annexes aux constructions existantes.
Page 54	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone U3	<p>« Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à condition que leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,5 mètres. »</p>	<p>« Les annexes et les extensions à la construction principale peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. En cas d'implantation en limite, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne dépassera pas 3,5 mètres. »</p>	Imprécision concernant les règles d'implantation des annexes en retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 56	Façades, toitures et clôtures en zone U3	« Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain. »	Supprimé	Permettre notamment la création de porches d'entrée.
Page 57	Façades, toitures et clôtures en zone U3	« Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. Les bardages autres que le bois peuvent être autorisés sans pour autant être recouverts. »	Supprimé	Permettre les bardages bois sans conditions.
Page 64	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone UX	« Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité et si deux constructions sur deux unités foncières contigües forment un ensemble architectural unique. »	« Les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Si deux constructions sont implantées sur les limites séparatives de deux unités foncières contigües elles devront présenter une harmonie architecturale. »	Clarification de la rédaction de la règle.
Page 67	Façades, toitures et clôtures en zone UX	« Il n'y aura pas de panneaux de bardage continu et uniformes de plus de 60 m <sup>2</sup> . »	« Les façades de plus de 60 m <sup>2</sup> ne devront pas être aveugles ou ne devront pas présenter un bardage continu et uniforme. »	Clarification de la rédaction de la règle.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 82	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone UT	« Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité et si deux constructions sur deux unités foncières contigües forment un ensemble architectural unique. »	« Les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Si deux constructions sont implantées sur les limites séparatives de deux unités foncières contigües elles devront former un ensemble architectural unique. »	Clarification de la rédaction de la règle.
ZONES A				
Page 105	Limitations	« L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 250 m <sup>2</sup> (existant + extension) [...]. »	L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), y compris situées en zones U, dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 250 m <sup>2</sup> (existant + extension) [...]. »	Permettre l'extension en zone A des habitations existante situées en zone U.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 105	Limitations	<p>« Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>. Elles devront être implantées à une distance de 25 mètres maximum entre le point la plus proche de la construction principale à usage d'habitation et le point le plus proche de l'annexe. Leur implantation [...] topographie. »</p>	<p>« Les annexes aux habitations existantes, y compris situées en zone U du PLUi, d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et les piscines d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>. Elles devront être implantées à une distance de 25 mètres maximum entre le point la plus proche de la construction principale à usage d'habitation et le point le plus proche de l'annexe, et se trouver sur la même unité foncière que la construction principale. Leur implantation [...] topographie. Les annexes ne devront pas occasionner la création d'un logement supplémentaire. Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi seront limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.»</p>	<p>Nécessité de règlementer de manière explicite la possibilité de construction d'annexe en zone A pour une habitation existante située en zone U.</p> <p>Nécessité de limiter la possibilité de construction d'une seule annexe par construction existante par révision du document d'urbanisme.</p>

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 108	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone A	« Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. »	« Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, les extensions de constructions existantes et les annexes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics. »	Pas de disposition précisée concernant les annexes.
Page 109	Hauteur des constructions et bâtiments en zone A	« Les extensions aux habitations existantes sont autorisées dans le respect des hauteurs de la constructions existantes avant extension. »	« Les extensions aux habitations existantes sont autorisées. La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle des constructions existantes avant extension. »	Précision de la règle afin de permettre, dans la cas d'une maison à étage, la réalisation d'une extension en rez-de-chaussée.
Page 111	Façades, toitures et clôtures en zone A	« Le blanc et le noir sont interdits. La couleur verte est à éviter. »	« Le blanc, le noir et le vert sont interdits, hormis en cas de justification d'harmonie et de cohérence avec les bâtiments existants.»	Précision de la règle par soucis d'intégration des construction neuves avec certaines constructions existantes présentant des bardages blanc, noir ou vert.
Page 111	Façades, toitures et clôtures en zone A	Constructions non liées à l'exploitation agricole « En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. »	Constructions non liées à l'exploitation agricole « Pour les constructions neuves, en cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. Cette règle s'applique aux extensions de constructions existantes, sauf justifications techniques. »	



# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	modification
ZONES N				
Page 117	Limitations	« L’extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d’habitation (non liées à l’activité agricole), dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d’approbation du PLU, dans la limite d’une surface plancher totale de 250 m <sup>2</sup> (existant + extension) [...] »	L’extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d’habitation (non liées à l’activité agricole), y compris situées en zones U, dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d’approbation du PLU, dans la limite d’une surface plancher totale de 250 m <sup>2</sup> (existant + extension) [...]. »	Permettre l’extension en zone N des habitations existante situées en zone U.
Page 117	Limitations	« Les annexes aux habitations existantes d’une emprise au sol maximale de 50 m <sup>2</sup> et les piscines d’une emprise au sol maximale de 60 m <sup>2</sup> . Elles devront être implantées à une distance de 25 mètres maximum entre le point la plus proche de la construction principale à usage d’habitation et le point le plus proche de l’annexe. Leur implantation ne devra pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette distance d’implantation pourra être adaptée au regard de la topographie. »	« Les annexes aux habitations existantes, y compris situées en zone U du PLUi, d’une emprise au sol maximale de 50 m <sup>2</sup> et les piscines d’une emprise au sol maximale de 60 m <sup>2</sup> . Elles devront être implantées à une distance de 25 mètres maximum entre le point la plus proche de la construction principale à usage d’habitation et le point le plus proche de l’annexe, et se trouver sur la même unité foncière que la construction principale. Leur implantation [...] topographie. Les annexes ne devront pas occasionner la création d’un logement supplémentaire. Les surfaces totales d’annexes à l’habitation créées à compter de la date d’approbation du PLUi seront limitées à 50 m <sup>2</sup> d’emprise au sol par logement.»	Nécessité de réglementer de manière explicite la possibilité de construction d’annexe en zone N pour une habitation existante située en zone U.  Nécessité de limiter la possibilité de construction d’une seule annexe par construction existante par révision du document d’urbanisme.

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
Page 119	Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone N	« Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu’elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l’exécution des travaux publics. »	« Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, les extensions de constructions existantes et les annexes, à condition qu’elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l’exécution des travaux publics. »	Précision de la règle concernant les annexes.
Page 120	Hauteur des constructions et bâtiments en zone N	« Les extensions aux habitations existantes sont autorisées dans le respect des hauteurs de la constructions existantes avant extension. »	« Les extensions aux habitations existantes sont autorisées. La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle des constructions existantes avant extension. »	Précision de la règle afin de permettre, dans la cas d’une maison à étage, la réalisation d’une extension en rez-de-chaussée.
Page 122	Façades, toitures et clôtures en zone N	Construction non liées à l’exploitation forestière « En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. »	Construction non liées à l’exploitation forestière « Pour les constructions neuves, en cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain. Cette règle s’applique aux extensions de constructions existantes, sauf justifications techniques. »	
<b>TOUTES LES ZONES U</b>				
Pages 21, 35, 49, 63, 73, 81	Interdictions	« Les panneaux photovoltaïques au sol. »	« Les panneaux photovoltaïques au sol et les mâts photovoltaïques (« trackers »). »	

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
TOUTES LES ZONES A				
Page 105	Sont autorisés sous conditions		<p>« Les panneaux photovoltaïques au sol et les mâts photovoltaïques (« trackers »), si impossibilité technique d'installation d'un autre procédé photovoltaïque et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une bonne intégration paysagère et sous condition de nécessité vis-à-vis de l'activité agricole, ou,</li> <li>- d'une justification d'implantation sur un site au sol inexploitable, anciennes mines et carrières, friches industrielles,... ».</li> </ul>	
TOUTES LES ZONES N				
Page 117	Sont autorisés sous conditions		<p>« Les panneaux photovoltaïques au sol et les mâts photovoltaïques (« trackers »), si impossibilité technique d'installation d'un autre procédé photovoltaïque et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une bonne intégration paysagère et sous condition de nécessité vis-à-vis de l'activité agricole, ou,</li> <li>- d'une justification d'implantation sur un site au sol inexploitable, anciennes mines et carrières, friches industrielles,... ».</li> </ul>	

# PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 081-200034031-20241219-19122024\_91-DE

Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
LEXIQUE				
Page 129	Définitions		Logement social : logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.	Ajout de la définition de logement social
Page 129	Définitions		Logement à vocation sociale : logements, dont la construction est d'initiative publique ou privée, qui présentent des loyers sociaux.	Ajout de la définition de logement à vocation sociale