

Millau Grands Causses
Communauté de Communes

0.4.A - MODIFICATION N°2:

NOTICE DE PRESENTATION









Environnement





Énergie & Climat

SOMMAIRE

1	P	PREAMBULE	3
	1.1	OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUI-HD.	3
	1.2	Cadre reglementaire de la Modification n°2 du PLUI-HD	3
	1.3	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
	1.4	CONTENU DU DOSSIER DE LA PROCEDURE	5
2	N	MODIFICATIONS DE ZONAGE POUR SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6
	2.1	RECLASSEMENT D'UNE ZONE UC EN UXA A AGUESSAC POUR PERMETTRE L'AMENAGEMENT D'UNE NOUVELLE ZONE ARTISANALE	6
	2.2	RECLASSEMENT D'UNE ZONE UT A COMPEYRE POUR SOUTENIR L'AGRICULTURE ET LES PRODUCTIONS LOCALES	9
	2.3	RECLASSEMENT DE ZONES UDA A MILLAU POUR FAVORISER LES ACTIVITES DE SERVICE	. 11
	2.4	RECLASSEMENT D'UNE ZONE UE EN UDD A CREISSELS POUR RENFORCER L'ACTIVITE TOURISTIQUE	. 14
	2.5	RECLASSEMENT D'UNE ZONE UE EN UT A SAINT GEORGES-DE-LUZENÇON POUR FACILITER LE FONCTIONNEMENT D'UN CAMPING EXISTANT	. 16
	2.6	RECLASSEMENT D'UNE ZONE AM EN A A COMPEYRE POUR FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE EXPLOITATION AVIAIRE	. 18
	2.7	CREATION DE STECAL, A MILLAU, CREISSELS ET COMPEYRE	. 20
3	N	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR FAVORISER LA VALORISATION DU PATRIMOINE	35
3.1 Extension de la zone Nh du hameau de Montmejean a Saint Andre-de-Vezines pour favoriser la reconstruction			
	3.2	Identification de Batiments pouvant changer de destination, a Saint Georges-de-Luzençon et Paulhe	. 38
	3.3	CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT UNE PROTECTION PATRIMONIALE A SAINT GEORGES-DE-LUZENÇON	. 49
4	N	MODIFICATIONS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	53
	4.1	Suppression de l'ER n°2 a Compeyre	. 53
	4.2	Suppression de l'ER n°1 a La Roque-Sainte-Marguerite	. 55
	4.3	Relocalisation de l'emplacement reserve n°6 a Le Rozier	. 56
	4.4	Suppression des ER n°3 et n°5 a Aguessac	. 59
	4.5	Suppression de l'ERMS n°1 a Aguessac	. 62
		Modifications des ER n°1 et 11 a Millau, accompagnees de l'ajout d'un ER pour mixite social et d'un ER pour cheminen x	
5	N	MODIFICATION DES ANNEXES DU PLUI-HD	68
	5.1	INTEGRATION DU PLAN D'ALIGNEMENT A LE ROZIER.	. 68
		AJOUT DES PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE AINSI QUE LES PERIMETRES DE PROTECTION ELOIGNEE DES PRISES D'EAU DE SAINT ROCIEURAC (SERVITUDE AS1)	
	5.3	MISE A JOUR DES CARTES DE BRUIT	. 73
	5.4	AJOUT DES PERIMETRES DANS LESQUELS UN DIAGNOSTIC STRUCTUREL DES IMMEUBLES EST OBLIGATOIRE	. 74
	5.5	COMPLEMENTS CONCERNANT LE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE	75

1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-HD) valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) de la Communauté de communes Millau Grands Causses a été approuvé le 26 juin 2019.

Depuis, il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une 1^{ère} Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DP-MEC) du PLUi-HD pour permettre la réalisation d'un pôle d'attractivité autour du vélo à Creissels, approuvée le 20 septembre 2022;
- Une Modification de droit commun n°1 approuvée le 19 septembre 2023, notamment pour ouvrir une zone à l'urbanisation à Rivière-sur-Tarn et pour procéder à divers ajustements du règlement graphique et du règlement écrit.
- Une Révision Allégée n°1 du PLUi-HD approuvée le 29 mai 2024, pour réajuster les zonages A et N et permettre à plusieurs exploitations agricoles d'assurer leur développement et leur viabilité, notamment sur le plateau du Larzac.

Aujourd'hui, de nouvelles adaptations du PLUi-HD sont nécessaires pour traiter de nouveaux enjeux et favoriser l'essor de projets importants pour le développement du territoire de la Communauté de communes Millau Grands Causses.

1.1 Objectifs et contenu de la Modification n°2 du PLUi-HD

La communauté de communes Millau Grand Causses a souhaité faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD), notamment pour :

- 1. Appuyer et favoriser l'essor économique du territoire (artisanat, tourisme, agriculture...);
- 2. Mieux valoriser le patrimoine bâti;
- 3. Modifier les emplacements réservés pour s'adapter aux besoins des collectivités.

1.2 Cadre règlementaire de la Modification n°2 du PLUi-HD

Pour procéder à ces nouvelles évolutions qui nécessitent de modifier le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, le choix est fait de conduire une procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme.

En effet, les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme comme l'indique le tableau suivant :

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 :	Evolutions réalisées dans le cadre de la Modification n°2 du PLUi-HD :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;	Le PADD n'est pas modifié.
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Aucun EBC n'est réduit 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 réduite.
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 ;	Aucune zone à urbaniser n'est ouverte à l'urbanisation.
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.

1.3 Déroulement de la procédure

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

- 1- Délibération du Conseil de la Communauté de communes en vue de prescrire la Modification n°2 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 publique ;
- 3- Bilan de la concertation publique, notification de projet de Modification du PLUi-HD n°2 aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant, et saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) et des CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de l'Aveyron et de La Lozère;
- 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 n°2 du PLUi-HD.

1.4 Contenu du dossier de la procédure

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 initiale 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 ;
- Les pièces du PLUi-HD qui font l'objet de modifications, à savoir :
 - Le tome « 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles »;
 - Le tome « 4. Règlement »;
 - Plusieurs pièces du tome « 5. Zonage » qui correspondent aux planches de zonage modifiées;
 - o Le tome « 6. Annexes » qui fait l'objet de plusieurs évolutions.

2 MODIFICATIONS DE ZONAGE POUR SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1 Reclassement d'une zone UC en UXa à Aguessac pour permettre l'aménagement d'une nouvelle zone artisanale

Exposé des motifs

La commune d'Aguessac souhaite aménager certains terrains dans une logique d'aménagement structuré autour de différentes fonctions. La demande de plusieurs artisans installés dans des bâtiments au sein du bourg pour trouver des locaux permettant leur développement ou une meilleure pratique de leur activité est remontée jusqu'en mairie.

Une étude d'opportunité a également été faite sur les communes avoisinantes de Paulhe et Compeyre. Au total, ce sont 36 entreprises qui ont été questionnées dont une dizaine intéressée pour acheter un local. En effet, il apparaît que les artisans locaux n'ont pas accès à des terrains permettant le développement de leur activité. En effet, les zones d'activités communautaires sont pleines et la seule qui reste à commercialiser (MV2) n'a pas vocation à accueillir de petites surfaces artisanales.

Dans le cadre de cette étude, des terrains propices à cette implantation ont été identifiés car ils sont déjà support de constructions, à proximité du site de la déchetterie, en entrée de Commune. Il s'agit de deux parcelles appartenant à un même propriétaire, d'une contenance totale de plus de 1,4 hectares :

 Au nord, la parcelle AC0138 d'une contenance de 7 773 m² et qui accueille un bâtiment de 1 000 m² actuellement loué à un transporteur.



Source : Google Street view depuis la RD 809 (zone de Prades)

 Au sud, la parcelle E1409 d'une contenance de 6 469 m² accueillant un bâtiment sans usage depuis plusieurs années (anciens logements de la SNCF).



Source : Google Street view depuis la RD 809 (zone de Prades)

Le projet consisterait à :

- Conserver le bâtiment situé sur la parcelle AC0138 et le diviser en 3 cellules d'environ 330 m²;
- Démolir le bâtiment en friche situé sur la parcelle E1409 pour y construire 4 cellules d'environ 225m² chacune.

Or, ces deux parcelles sont, dans leur majeure partie, classées en zone UC dans le PLUi-HD en vigueur. Le règlement de cette zone UC limite à 300 m² la surface de plancher des locaux artisanaux pouvant être aménagée.

Il est donc nécessaire de procéder à un reclassement de cette zone UC, qui correspond à une « zone urbaine mixte, composée principalement d'habitat collectif ou intermédiaire et d'équipements collectifs », en zone UXa qui correspond à une « zone d'activités artisanales », sans commerce de gros, industrie, hébergement touristique ou hôtelier...

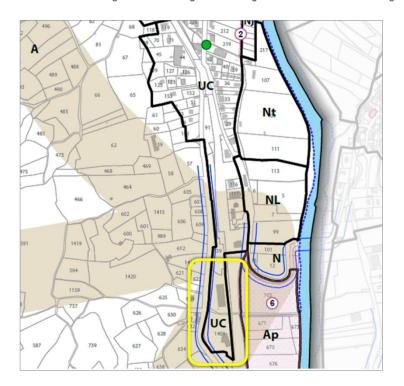
Ce reclassement a plusieurs avantages car il permet :

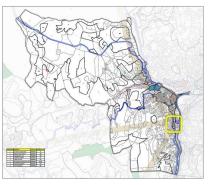
- D'une part, de contribuer au renforcement de l'économie locale dans une logique de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette (ZAN) puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain ;
- Et, d'autre part, de requalifier un site qui n'est pas adapté au développement résidentiel puisqu'il est enserré entre la RD 809, la voie ferrée et la déchetterie et localisé dans une zone de prudence des lignes à haute tension.

Ainsi, cette évolution permet de répondre à l'objectif 2 de l'orientation 1.3 du PADD visant à « stopper le développement de nouvelles zones d'activités au profit de la requalification des zones d'activités les plus vieillissantes ».

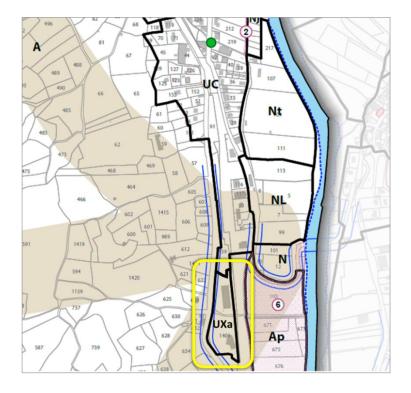
Il est par ailleurs précisé que la desserte du site sera assurée depuis l'accès existant via la voirie communale, et non depuis la route départementale.

AVANT | Planche globale de zonage « 5.1.a. Aguessac » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.a. Aguessac » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.2 Reclassement d'une zone UT à Compeyre pour soutenir l'agriculture et les productions locales

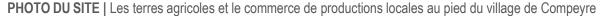
Exposé des motifs

Le long de la D907, en contrebas du village de Compeyre et en entrée de ville Est d'Aguessac, se trouve une zone actuellement classée en UT (tourisme) alors qu'elle est occupée par des espaces agricoles sur sa moitié Ouest et par un commerce dédié aux productions locales sur sa moitié Est.

La vocation touristique du site n'est pas avérée et n'est plus souhaitée. Il est plutôt fait le choix de conforter les usages existants, ce qui permet de réduire la consommation d'espace future en reclassant une partie de la zone UT en zone A (1,2 hectare environ).

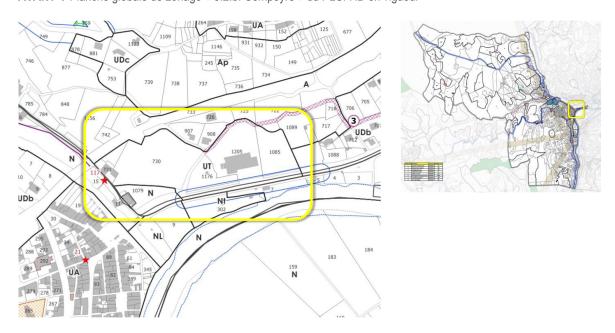
L'autre partie sera reclassée en zone UC afin de permettre le maintien et le développement de l'activité présente et, éventuellement, d'accueillir des entreprises complémentaires à côté.

Par ailleurs, pour assurer la cohérence de zonage du secteur, la parcelle 179, actuellement en zone naturelle, est reclassée en zone agricole.

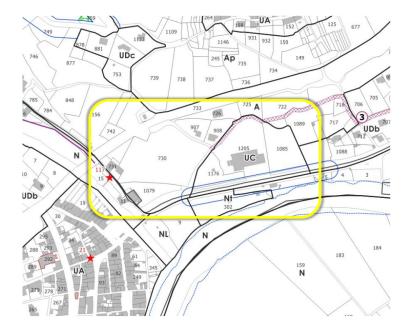




 $\mathbf{AVANT}\ \mathbf{I}\ \mathsf{Planche}$ globale de zonage « 5.2.b. Compeyre » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS I Planche globale de zonage « 5.2.b. Compeyre » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.3 Reclassement de zones UDa à Millau pour favoriser les activités de service

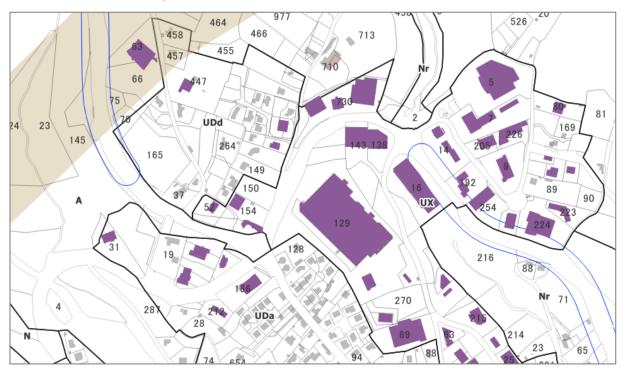
Exposé des motifs

Dans le règlement du PLUi-HD en vigueur, les zones UDa et UDd sont réservés à l'habitat :

- UDa = secteur à dominante d'habitat dense (logement intermédiaire, petits collectifs...);
- UDd = secteur d'habitat peu dense non desservi par l'assainissement collectif.

Or, autour de l'entrée de ville de la RD 911, ces zones couvrent des secteurs occupés partiellement par des locaux d'activités (voir carte suivante).

ANALYSE DU SITE | En violet, les bâtiments d'activités.



Par conséquent, il est prévu de procéder à deux évolutions :

- Le reclassement en zone UC du secteur qui est actuellement classé en UDa et qui est situé entre la RD 911 et le Boulevard du Cardinal François Marty :
 - Le règlement UC admet les activités et permet donc de conforter la vocation économique actuellement dominante;
 - Le reclassement de la zone UDa en UC a aussi pour effet de favoriser l'optimisation de l'espace avec une augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions (de 50 % à 60 % de la surface du terrain) et de la hauteur maximale des constructions (de 11 à 12 mètres).
- Le reclassement en zone UDc2 du secteur qui est actuellement classé en UDd et qui est situé autour du Chemin des Hauts de Prignolles :
 - La création d'un nouveau sous-zonage UDc2 permet de maintenir une dominante d'habitat de plus faible densité pouvant admettre des activités (comme en UDc) en limitant toutefois ces activités par l'exclusion du commerce, des restaurants et des activités de services permettant l'accueil d'une clientèle afin de limiter les conflits d'usage et la diffusion du commerce sur ce secteur encore préservé;

Toutefois, une partie centrale de la zone UDd est maintenue et n'est pas reclassée en UDc2 car la topographie rend sa desserte par le réseau d'assainissement collectif complexe, voire irréalisable. En effet, le règlement de la zone UDc/UDc2 exige de raccorder les constructions aux réseaux d'assainissement collectif ce qui n'est pas le cas du règlement de la zone UDd.

Ainsi, cette évolution permet de répondre à l'objectif 2 de l'orientation 1.3 du PADD visant notamment à « stopper le développement de nouvelles zones d'activités au profit de la requalification des zones d'activités les plus vieillissantes ».

Modifications du PLUi-HD

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT | Chapitre introductif de la zone UD et extrait des articles 1 et 2

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, complété par un sous-secteur UDc2 dans lequel les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont interdites dès lors que ces activités de services génèrent des flux soutenus venant compromettre la tranquillité résidentielle de la zone;
- 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 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

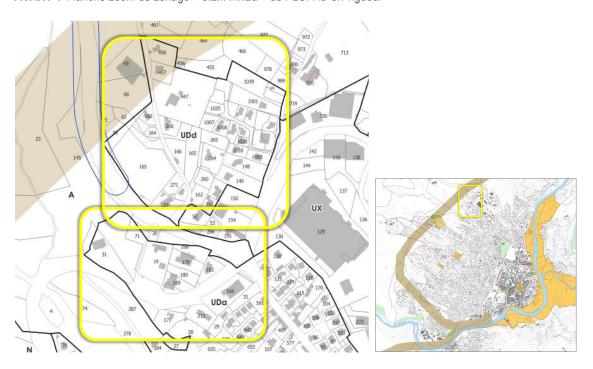
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Excepté en UDc2, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UD2;
- En UDc2, les constructions nouvelles des sous-destinations « artisanat et commerce de détail »,
 « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dès lors que ces activités de services génèrent des flux soutenus venant compromettre la tranquillité résidentielle de la zone;

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

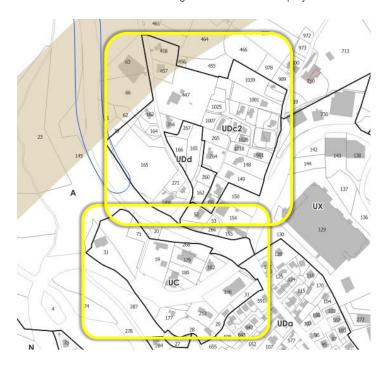
2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ciaprès :

 En secteur UDc (hors UDc2) 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;

AVANT | Planche zoom de zonage « 5.2.f. Millau » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.f. Millau » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.4 Reclassement d'une zone UE en UDd à Creissels pour renforcer l'activité touristique

Exposé des motifs

A Creissels, au pied des causses du Larzac et à l'entrée du cirque de Saint-Martin, se situe un secteur à vocation de tourisme et de loisirs composé notamment :

- D'équipements sportifs et, plus précisément de stades de foot et de tennis (zone UE);
- De jardins partagés (zone NJ);
- Du ruisseau de Saint-Martin;
- De l'ancien cimetière et des fondations de l'antique chapelle de Saint Martin-de-Pris.

Enserrées entre ces différents éléments, se situent les parcelles C1472 et C1473 sur lesquelles est proposée la construction d'un gîte touristique à ossature bois.

Or, ces deux parcelles sont, dans leur majeure partie, classées en zone UE dans le PLUi-HD en vigueur. Le règlement de cette zone, à vocation d'équipements publics, n'autorise pas la construction d'hébergement touristique.

Il est donc nécessaire de reclasser les parties de ces parcelles situées en UE en zone UDd. Toutefois, la frange sud de ces parcelles est maintenue en Nj car la procédure de modification n'autorise pas à réduire les zones naturelles.

LOCALISATION I Les parcelles C1472 et C1472 sont classées majoritairement en zone UE.



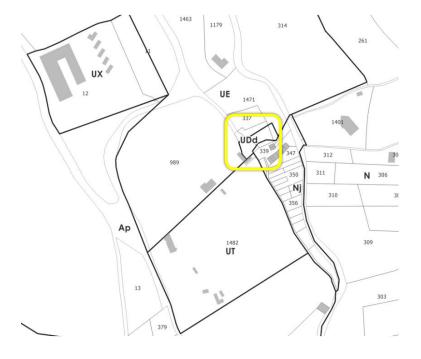


Ainsi, cette évolution permet de répondre à l'objectif 5 de l'orientation 1.4 du PADD visant à « développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe ».

AVANT | Planche zoom de zonage « 5.2.d. Creissels » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.d. Creissels » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.5 Reclassement d'une zone UE en UT à Saint Georges-de-Luzençon pour faciliter le fonctionnement d'un camping existant

Exposé des motifs

Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Val Saint Georges » est situé au sud du village de Saint Georges-de-Luzençon, en surplomb de la rivière Cernon.

Dans le PLUi-HD en vigueur, ce PRL est classé en zone UE qui est dédiée « aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ». Ce classement pose un problème car le règlement de la zone UE interdit les campings et les PRL.

Par conséquent, tout développement du site ou travaux ne peuvent pas être autorisés, ce qui contrevient à l'objectif 5 de l'orientation 1.4 du PADD qui vise à « développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe ».

Cette situation est problématique alors qu'il ne s'agit pas ici de réaliser des extensions du PRL sur des espaces naturels mais seulement de permettre le bon fonctionnement du site existant, dans son périmètre actuel.

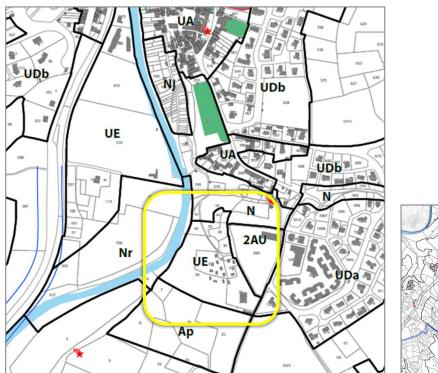
Il convient donc de procéder à un reclassement adéquat, c'est-à-dire en zone UT dédiée aux activités touristiques.

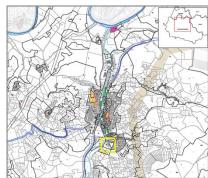




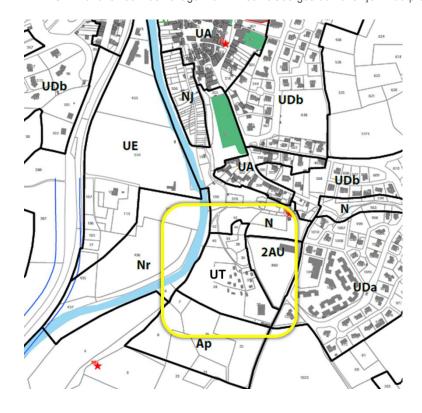
Ainsi, cette évolution permet de répondre notamment à l'objectif 5 de l'orientation 1.4 du PADD visant à « développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe » et à « qualifier l'offre d'hébergement et permettre une montée en gamme des hébergements touristiques ».

AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.m. Saint Georges-de-Luzençon » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.m. Saint Georges-de-Luzençon » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.6 Reclassement d'une zone Am en A à Compeyre pour favoriser le développement d'une exploitation aviaire

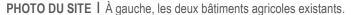
Exposé des motifs

Afin de permettre le développement d'une activité d'élevage aviaire sur la parcelle 1131b et notamment la construction de l'habitation nécessaire à cette exploitation, une partie de la zone Am est reclassée en zone A.

En effet, contrairement au règlement de la zone A, le règlement de la zone Am, qui correspond « aux secteurs de cultures spécifiques (vergers, maraîchages, vignes...), ne permet pas de construire des habitations nécessaires aux exploitations agricoles. De plus, les terrains sont situés en hauteur loin du Tarn. Le maraîchage nécessiteux en eau n'est pas la culture appropriée à cet endroit.

Cette évolution implique un reclassement plus large, dépassant les limites de la seule parcelle 1131b, afin d'assurer une cohérence d'ensemble du zonage. Ainsi, les parcelles voisines situées au sud, sur lesquelles sont déjà implantées deux bâtiments d'exploitation agricole, sont intégrées également dans la zone A.

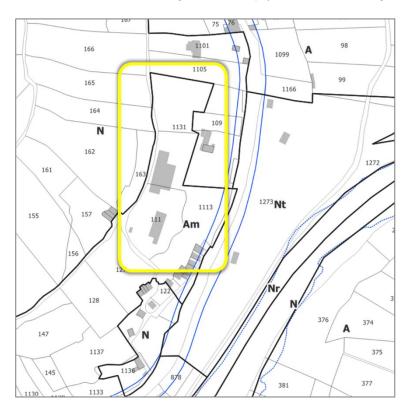
En revanche, la partie Est de ce secteur est maintenue en zone Am afin de tenir compte de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain.

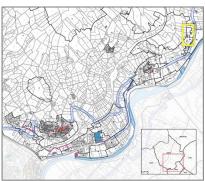




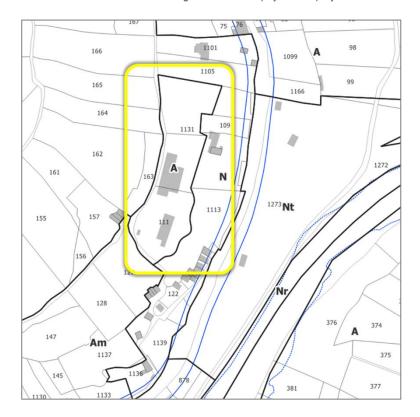
Ainsi, cette évolution permet de répondre notamment à l'objectif 1 de l'orientation 1.3 du PADD visant à « permettre la diversification de l'activité agricole ».

AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.b. Compeyre » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.b. Compeyre » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2.7 Création de STECAL, à Millau, Creissels et Compeyre

1) MILLAU PLAGE

Exposé des motifs

Sur la rive gauche du Tarn, entre le camping Les Erables jusqu'au secteur faisant face au complexe sportif Alice Milliat situé sur l'autre rive, se succèdent à la fois des espaces occupés par des restaurants estivaux et diverses activités de sport et loisirs, et des espaces délaissés voire dégradés qui nuisent à la qualité paysagère du secteur.

La municipalité souhaite pouvoir conforter ce secteur comme un lieu d'animations en lien avec le Tarn, en permettant des constructions et installations liées à la sous-destination « restauration » afin d'encourager des activités complémentaires au profit des touristes, des campings adjacents et des millavois dans leurs sorties estivales.

Pour cela, il convient d'adapter le règlement écrit et graphique du PLUi-HD car le secteur est classé en zone NL qui n'admet que des constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.

Il convient donc de créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N3.

Ce secteur étant concerné par la zone rouge PPR inondation, les constructions devront être démontables.





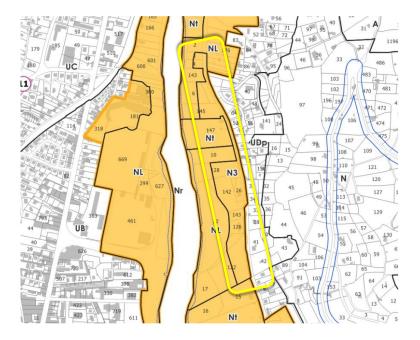
PHOTO DU SITE | Certains terrains sont à l'abandon alors qu'ils mériteraient d'être valorisés.



 $\textbf{AVANT}~\textbf{I}~\text{Planche zoom de zonage} \ll 5.2.\text{f.}$ Millau » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS I Planche zoom de zonage « 5.2.f. Millau » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT | Création d'une zone N5 avec modification des articles 2 et 4

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

2.17. En secteur N3 (STECAL)

Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ainsi que celle liée à la sousdestination « restaurant ».

2.17. En secteur N3 (STECAL)

Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ainsi que celle liée à la sousdestination « restaurant ».

Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs, de loisirs ou de restauration...) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sont autorisés sous réserve qu'ils supportent une submersion pour la crue de référence du PPRI, qu'il conviendra de justifier à dire d'expert.

De même, le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage devront pouvoir résister aux effets d'une inondation (risques d'entraînement, dégradations diverses).

L'implantation et le stationnement de structures déplaçables type containers, RML, <u>food</u> truck... peut être autorisés et limités à la période estivale, sous réserve qu'ils conservent leurs moyens de locomotion. En période de fermeture, ces structures devront être évacuées de la zone inondable vers une zone non inondable. De plus, en période d'ouverture estivale, ces structures déplaçables devront être ancrées afin de ne pas être emportées en cas d'inondation. Ce dispositif d'ancrage ne devra pas supprimer le caractère amovible de ces structures et devra être calculé pour résister à la crue de référence. Une notice de sécurité spécifique garantissant la solidité de l'ancrage pour résister au débit et à la vitesse des événements centennaux de référence étudiés devra être fournie.

En cas de vigilance crue "orange" sur le tronçon du Haut Tarn en période estivale d'ouverture, l'évacuation des structures déplaçables sera réalisée sans délais vers une zone non inondable.

La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est pas autorisée

ARTICLE N 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - Emprise au sol des constructions

A.8. En secteur N3

L'emprise au sol total des constructions nouvelles (à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2) est limitée à 600 m², dans la limite de 200 m² par construction.

▲ B - Hauteur des constructions

En secteur N3, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur absolue.

2) FERME DE BEL AIR, CREISSELS

Exposé des motifs

Le projet concerne la création d'un lieu de séminaire et d'évènement au lieu-dit "Bel Air", avec :

- L'aménagement d'une salle de réception dans l'aile ouest du corps de ferme situé sur la parcelle ZK0002, avec 11 chambres à l'étage ;
- La construction d'un espace de bien-être, composé d'un bâtiment et d'une piscine, au Nord du bâtiment existant ;
- L'aménagement d'un espace de stationnement.

Ce projet vise à répondre aux besoins croissants de la population du territoire en matière d'espaces dédiés aux rencontres, aux célébrations et aux événements communautaires. Cette initiative contribuera significativement au dynamisme social, culturel et touristique de la commune de Creissels et contribuera au rayonnement de la Communauté de communes. Elle favorisera également la cohésion sociale en offrant un lieu de rassemblement adapté aux divers événements et manifestations qui rythment la vie du territoire.

PHOTOS DU SITE | Le corps de ferme





Ce corps de ferme est desservi par un chemin communal en bon état, ainsi que par les réseaux secs et l'eau potable comme le montrent les plans suivants.

LOCALISATION I Le corps de ferme est desservi par les réseaux secs.



LOCALISATION I Le corps de ferme est desservi par l'eau potable.



ILLUSTRATIONS DU PROJET | Plan masse du projet avec, en rose, l'aile Ouest du corps de ferme et le nouvau bâtiment au nord dédié à l'espace bien-être

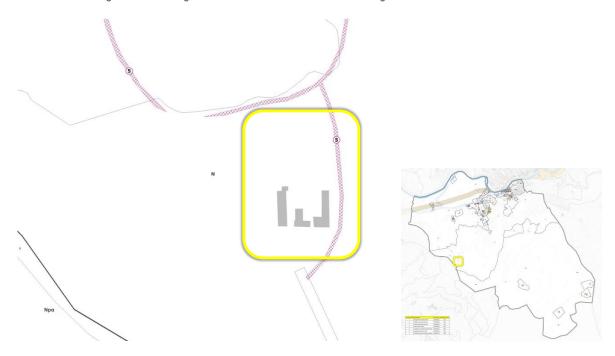


ILLUSTRATIONS DU PROJET | Implantation de l'espace bien-être, avant / après

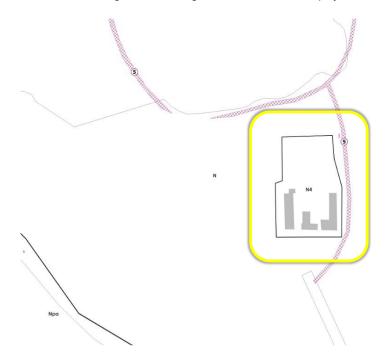


Il s'agit donc de créer un STECAL N4 d'une emprise d'environ 0,54 hectare, intégrant le corps de ferme existant ainsi que l'espace bien-être à créer.

 $\mathbf{AVANT}\ \mathbf{I}\ \mathsf{Planche}$ globale de zonage « 5.1.d. Creissels » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.d. Creissels » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT | Création d'une zone N4 avec modification des articles 2 et 4

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

2.18. En secteurs N4 (STECAL)

Les constructions et installations nécessaires aux sous-destinations « restaurant », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

ARTICLE N 4: Volumetrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol des constructions

A.9. En secteur N4

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles (à compter de $\underline{\underline{la}}$ date d'approbation de la modification de droit commun n°2) est limitée à 150 m², sans dépasser 80 m² par construction (espace bien-être, piscine).

▲ B - Hauteur des constructions

En secteur N4, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur absolue (égout du toit) et 5 mètres au faitage

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

E.1. En secteur N4 : Les constructions nouvelles sont implantées (entièrement ou pour partie) à moins de 50 mètres du bâtiment principal le plus proche.

Non règlementé dans les autres zones

3) JAS DE CAMPER, MILLAU

Exposé des motifs

Depuis 2016, le projet consiste à développer le Jas du Camper, un lieu servant à la fois de salle de réception pour des séminaires d'entreprises et de gîte de 14 couchages sur les parcelles O445 et O446, en créant une annexe au bâtiment existant (+ 120 m²) et en ajoutant un porche (+ 80 m²). Ce site est déjà desservi par l'eau potable et l'électricité.

Comme pour le projet de Creissels (Bel-Air), il s'agit de renforcer l'offre touristique et évènementiel du territoire. Plus particulièrement, la valorisation de ce site et de ce patrimoine bâti (déjà protégé au PLUi-HD) permettra de contribuer davantage au rayonnement du GR71 C et D Tour du Larzac Templier Hospitalier. Il s'agit donc de créer un STECAL N5 d'une emprise d'environ 0,41 hectare autour du jas, en couvrant la parcelle bâtie (0446) et une partie seulement de la parcelle située autour (0445).

PHOTOS DU SITE | Le jas a fait l'objet d'important travaux de restauration









PHOTOS DU SITE | état actuel

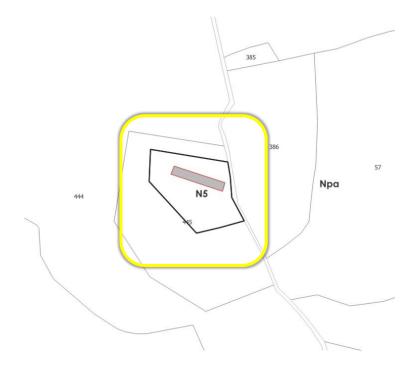




AVANT $\,$ I Planche globale de zonage « 5.1.f. MILLAU » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.f. MILLAU » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT | Création d'une zone N5 avec modification des articles 2 et 4

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

2.19. En secteurs N5 (STECAL)

Les extensions des constructions nécessaires aux sous-destinations « restaurant », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

ARTICLE N 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - Emprise au sol des constructions

A.10. En secteur N5

L'emprise au sol totale des extensions (à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2) est limitée à 200 m².

▲ B - Hauteur des constructions

En secteur N5, la hauteur des extensions doit être globalement la même que celle de la construction existante.

4) LE RASCALAT, COMPEYRE

Exposé des motifs

A Compeyre, les parcelles A349, A350, A351, A471 et A486 sont occupées par un grand bâtiment correspondant à une ancienne auberge. Ce bâtiment est désaffecté depuis plusieurs années et pourrait être réhabilité et valorisé.

L'objectif consiste notamment à compléter sa vocation de restauration et tourisme par une vocation d'hébergement (habitation). En effet, ce site semble parfaitement adapté à l'aménagement d'un nouvel hébergement pouvant accueillir notamment des salariés intérimaires et des saisonniers, en lien avec l'entreprise de construction Sévigné par exemple qui est située à proximité immédiate ou avec les activités agricoles et touristiques de la vallée.

Pour réaliser ce projet, il convient de donner des possibilités d'extensions ou de construction d'annexes. La création d'un STECAL AC3 est donc nécessaire car le site est classé en zone agricole.

Ce changement de destination n'impactera pas les activités agricoles, le terrain et les terrains voisins n'étant pas cultivés ni cultivables. Par ailleurs, ce site est bien desservi par la D809.

Il est à noter que le périmètre du STECAL a été resserré au plus près du bâtiment existant pour tenir compte des enjeux environnementaux avoisinants, notamment des risques d'inondation (projet de PPRi). Sa surface est d'environ 0,24 hectare.

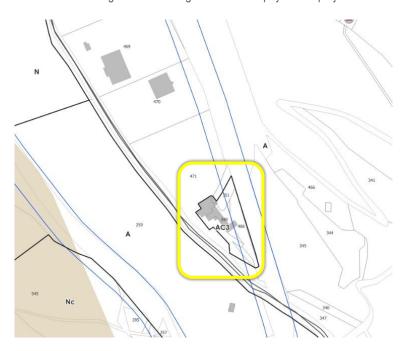




 $\mathbf{AVANT}\ \mathbf{I}\ \mathsf{Planche}$ globale de zonage « 5.1.b. Compeyre » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.b. Compeyre » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT | Création d'une zone AC3 avec modification des articles 2 et 4

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

2.6. En secteurs Ac3

A condition de ne pas aggraver les enjeux en augmentant la capacité d'accueil, les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'elles soient liées la destination « habitat » et/ou aux sous-destinations « restaurant », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

ARTICLE N 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - Emprise au sol des constructions

A.4. En secteur AC3

L'emprise au sol totale des constructions à la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 ne pourra être augmentée que de 30%.

▲ B - Hauteur des constructions

<u>En secteur Ac3</u>, la hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser celle de la construction existante et la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres de hauteur absolue.

- 3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR FAVORISER LA VALORISATION DU PATRIMOINE
- 3.1 Extension de la zone Nh du hameau de Montméjean à Saint André-de-Vézines pour favoriser la réhabilitation d'une construction

Exposé des motifs

Sur la commune de Saint André-de-Vézines, le hameau et le château de Montméjean, qui présentent un fort caractère patrimonial, sont classés en zone Nh. Cette zone correspond aux « hameaux à pérenniser où l'extension des constructions existantes est admises ».

Toutefois, la parcelle N50 n'est pas intégrée dans le périmètre de la zone Nh alors qu'elle est située dans la continuité du hameau et qu'une ancienne construction est présente (une démarche a été entreprise pour la faire cadastrer). Ainsi, afin de favoriser la réhabilitation de cette construction, le périmètre de la zone Nh est étendue sur cette parcelle N50.

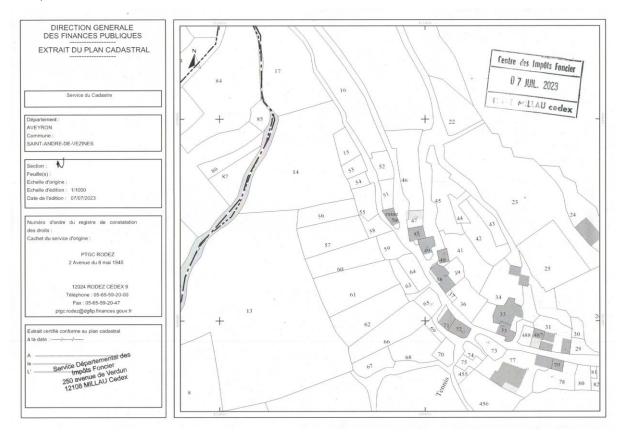
PHOTO DU SITE | Le hameau de Montméjean et la construction concernée par la modification de zonage.



LOCALISATION | La construction et la parcelle N50 concernée par la Modification n°2 de zonage.



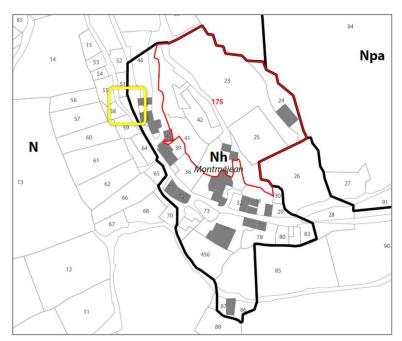
JUSTIFICATIF I Le service des impôts a reconnu le construction présente sur la parcelle N50 en la faisant figurer en grisée sur le plan ci-dessous

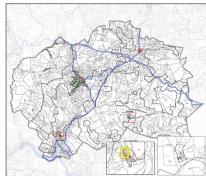


Cette évolution permet de répondre notamment à l'objectif 1 de l'orientation 1.2 du PADD visant à « conserver les formes urbaines agglomérées des anciens villages médiévaux ».

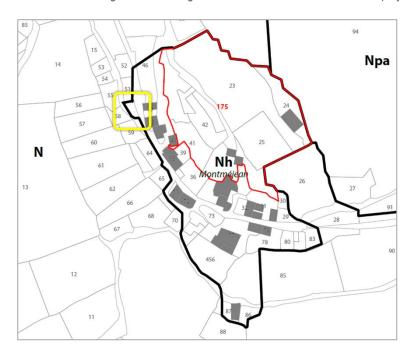
Modifications du PLUi-HD

AVANT | Planche globale de zonage « 5.1.l. Saint André-de-Vézines » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.l. Saint André-de-Vézines » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



3.2 Identification de bâtiments pouvant changer de destination, à Saint Georges-de-Luzençon et Paulhe

Afin de décliner l'objectif 1 de l'orientation 1.2 du PADD visant à « conserver le patrimoine bâti identitaire », le règlement graphique du PLUi-HD en vigueur identifie des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou en zone naturelle.

Le changement de destination des bâtiments 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, plusieurs communes – Saint Georges-de-Luzençon et Paulhe – 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 les articles L151-11 à 151-13 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 (CDNPS) ». 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 en lien avec les activités agricoles ou économiques. 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.

Dans le cas contraire, si un projet venait 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 ou la CDNPS auraient la possibilité de donner <u>un avis défavorable</u> sur la demande de changement de destination. Cet avis étant conforme, le projet serait alors bloqué.

1) LIEU-DIT LABRO, SAINT GEORGES-DE-LUZENÇON

Exposé des motifs

L'ancien corps de ferme situé au lieu-dit Labro, sur la commune de Saint Georges-de-Luzençon, est déjà protégé dans le PLUi-HD au titre du patrimoine (étoile rouge sur le plan de zonage). Au-delà de cet outil de protection, il convient de favoriser sa valorisation. Ainsi, l'ensemble de cet ensemble bâti est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile bleu), afin de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques (4 ou 5 chambres) accompagné d'une salle de séminaire, en écho à l'objectif 5 de l'orientation 1.4 du PADD visant à « développer une offre d'hébergement touristique variée allant du gîte de groupe à l'offre hôtelière de luxe ».

PHOTO DU SITE I Le bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est une composante d'un corps de ferme





PHOTO DU SITE | Le corps de ferme est desservi par une route communale, le réseau électrique et l'eau potable.



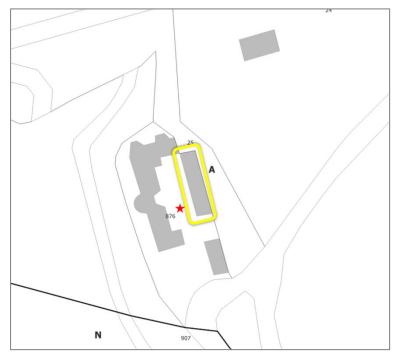
PHOTO DU SITE I Le corps de ferme présente un réel intérêt patrimonial et mérite d'être valorisé. Le bâtiment concerné par le changement de destination est celui de droite.





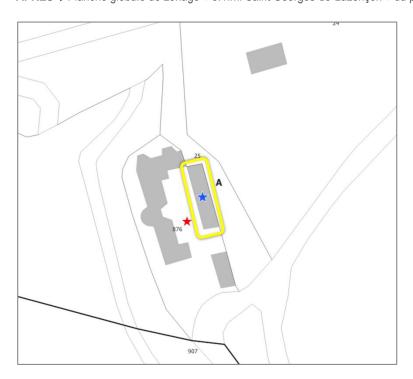


AVANT I Planche globale de zonage « 5.1.m. Saint Georges-de-Luzençon » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.m. Saint Georges-de-Luzençon » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



2) LIEU-DIT CARBON, SAINT GEORGES-DE-LUZENÇON

Exposé des motifs

Le corps de ferme situé au lieu-dit Carbon, sur la commune de Saint Georges-de-Luzençon, est déjà protégé dans le PLUi-HD au titre du patrimoine (étoile rouge sur le plan de zonage). Au-delà de cet outil de protection, il convient de favoriser sa valorisation. Ainsi, deux bâtiments, qui sont situés sur les parcelles H424 et H331 et qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture, sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

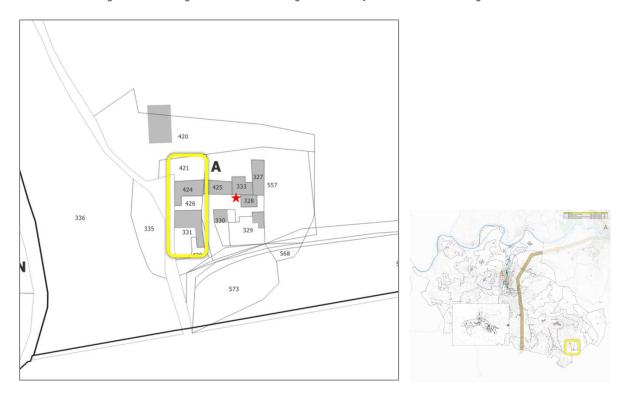
LOCALISATION I Cet ensemble bâti est desservi par le réseau d'eau potable (trait bleu sur le plan ci-dessous) et par le réseau électrique (trait noir pour la ligne, étoile noire pour le poteau, en bas de la photo aérienne). Les bâtiments voisins sont déjà rénovés.



PHOTO DU SITE | Les deux constructions sont en bon état.



AVANT I Planche globale de zonage « 5.1.m. Saint Georges-de-Luzençon » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.m. Saint Georges-de-Luzençon » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



3) LIEU-DIT LE CAUSSE, SAINT GEORGES-DE-LUZENÇON

Exposé des motifs

Sur la commune de Saint Georges-de-Luzençon, la parcelle D47 comporte une ancienne grange agricole en pierre, d'une superficie de 90 m². Ce bâtiment est aujourd'hui en désuétude et n'est plus utilisé, ni adapté à l'usage agricole. Ce bâtiment mérite d'être valorisé en rendant son changement de destination et sa transformation en habitation possible notamment pour un agriculteur, car il présente des caractéristiques architecturales typiques des constructions traditionnelles du territoire et est parfaitement intégré dans le paysage.

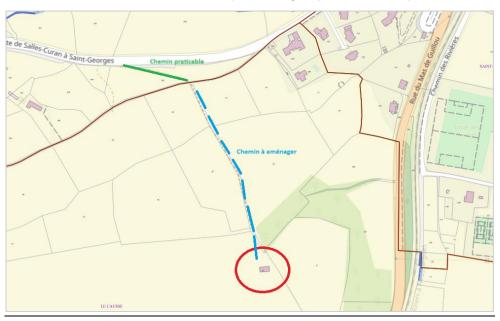
PHOTO DU SITE | La grange en pierre identifiée.



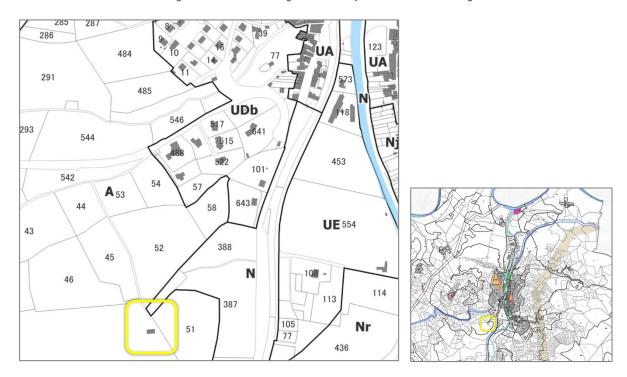


De plus, ce bâtiment est situé à proximité immédiate du village (210 mètres des maisons les plus proches) et est desservi par deux chemins cadastrés permettant l'accès à la parcelle. L'adduction à l'eau potable et le raccordement à l'électricité sont techniquement et économiquement réalisables pour le propriétaire qui réalisera aussi l'assainissement autonome à ses frais. Ce dernier est exploitant agricole des terres situées autour de cette parcelle D47. Ainsi, ce changement de destination n'impacterait pas les exploitations riveraines.

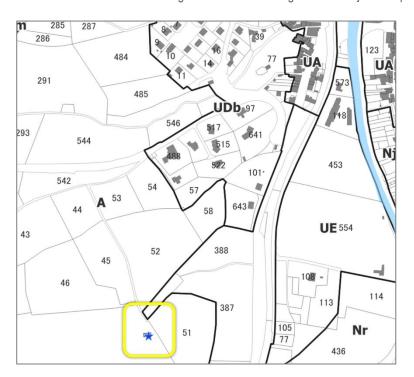
PLAN DE SITUATION | Le bâtiment est situé près du village et peut être desservi par un chemin.



AVANT | Planche zoom de zonage « 5.2.m. Saint Georges-de-Luzençon » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.m. Saint Georges-de-Luzençon » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



4) LIEU-DIT LES PUECHS, PAULHE

Exposé des motifs

Sur la commune de Paulhe, la parcelle A528 est occupée par un ancien bâtiment agricole en pierre, présentant un réel intérêt patrimonial. A ce titre, il est déjà protégé par le PLUi-HD (étoile rouge sur les plans de zonage).

L'objectif consiste à valoriser ce patrimoine qui n'a plus d'usage agricole et qui est situé à proximité du village et des réseaux (voir plan ci-dessous) pour créer un logement.

PHOTO DU SITE | Ce bâtiment présente revêt un véritable intérêt patrimonial

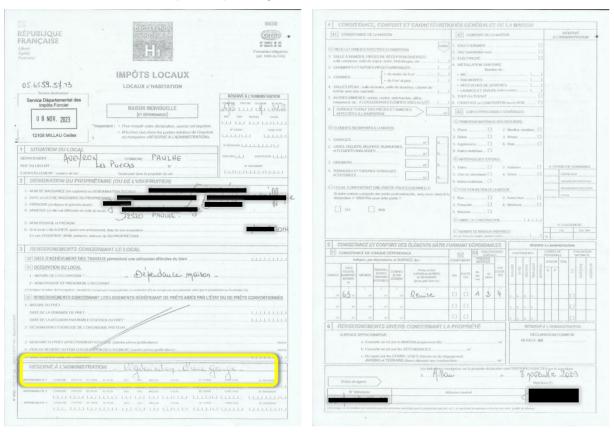


LOCALISATION DU SITE | Ce bâtiment est situé à proximité des réseaux (eau potable, eau usée, électricité...)

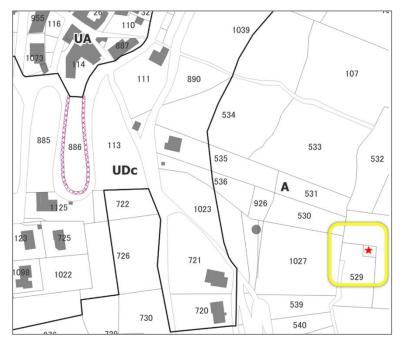


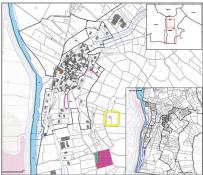
Ce bâtiment n'apparaît pas sur le fond de plan cadastral mais les services du cadastre ont confirmé la présence de cette construction et ont indiqué que celle-ci n'apparaîtra sur la mise à jour du cadastre qu'en 2025.



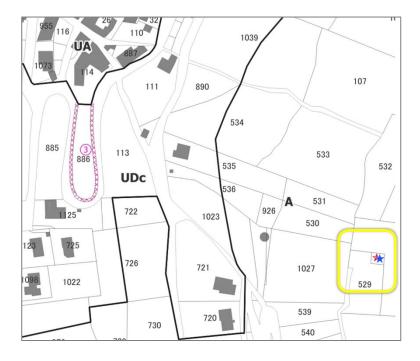


AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.h. Paulhe » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.h. Paulhe » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



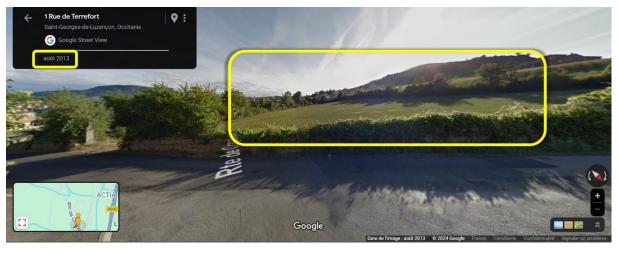
3.3 Correction d'une erreur matérielle concernant une protection patrimoniale à Saint Georges-de-Luzençon

Exposé des motifs

Sur la parcelle AB315 qui est située dans le périmètre de la zone 1AUha et de l'OAP « Nord » correspondante, le PLUi-HD fait apparaître une protection patrimoniale (sous la forme d'une étoile rouge) décrite comme un pigeonnier. Or, il s'agit d'une erreur matérielle puisqu'il n'existe pas de pigeonnier à cet endroit comme le montre les différentes photos ci-dessous.

PHOTOS DU SITE | Ces photos prises en 2013 illustrent l'absence de pigeonnier depuis au moins 10 ans - © Google Street





Au regard de photos aériennes plus anciennes, il est même possible d'affirmer qu'il n'y a jamais eu de pigeonnier à cet endroit.

PHOTOS DU SITE | Photos des années 1950-1965 (à gauche) et des années 2000-2005 (à droite) - © IGN, Remonter le temps



En réalité, le pigeonnier est situé un peu plus au sud, sur la parcelle AB314, dans le lotissement qui borde la zone 1AUha. Il convient donc de replacer l'étoile rouge qui marque l'élément protégé.

PHOTO DU SITE | Photo du pigeonnier situé dans le lotissement localisé au sud de la zone AU - © Google Street

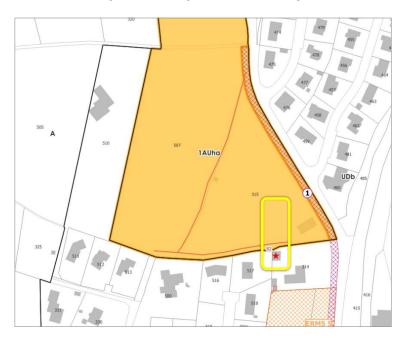


AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.m. Saint Georges-de-Luzençon » du PLUi-HD en vigueur



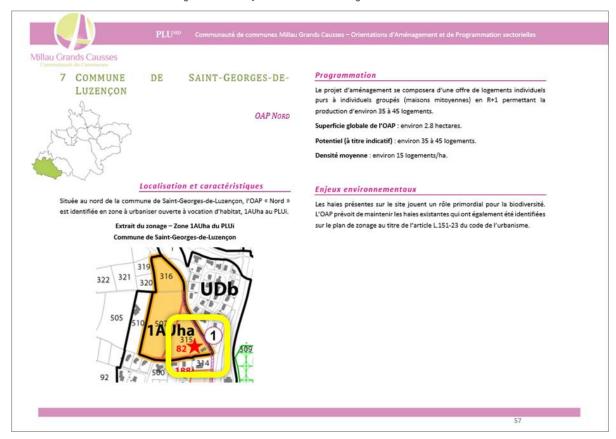


APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.m. Saint Georges-de-Luzençon » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



L'OAP Nord qui couvre cette zone 1AUha est également modifiée, non pas pour faire évoluer le schéma et les principes d'aménagement, mais pour remplacer la vignette de présentation du site qui est présente sur la 1ère page de l'OAP.

AVANT I OAP Nord de Saint Georges-de-Luzençon du PLUi-HD en vigueur



APRÈS I OAP Nord de Saint-Georges-de-Luzençon du PLUi-HD du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



4 MODIFICATIONS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

4.1 Suppression de l'ER n°2 à Compeyre

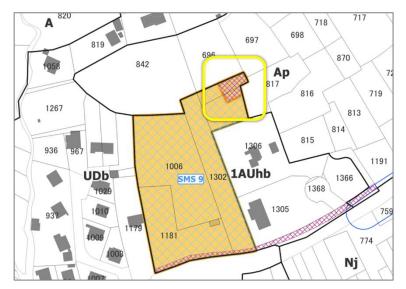
Exposé des motifs

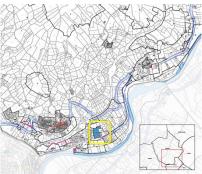
La commune de Compeyre souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2 qui est situé dans la zone 1AUhb et dans l'OAP correspondante « Le Mas ».

Cet emplacement réservé était initialement prévu pour « l'aménagement d'une liaison routière entre les deux zones AU et AUhb ». Or, cet objet n'a pas de sens puisqu'il existe une seule zone AUhb. Il s'agit probablement d'un résidu du document d'urbanisme communal antérieur ou d'une version de travail du projet de PLUi-HD avant son approbation.

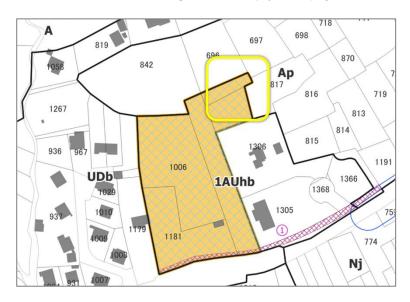
Modifications du PLUi-HD

AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.b. Compeyre » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS I Planche zoom de zonage « 5.2.b. Compeyre » du projet de modification n°2 du PLUi-HD

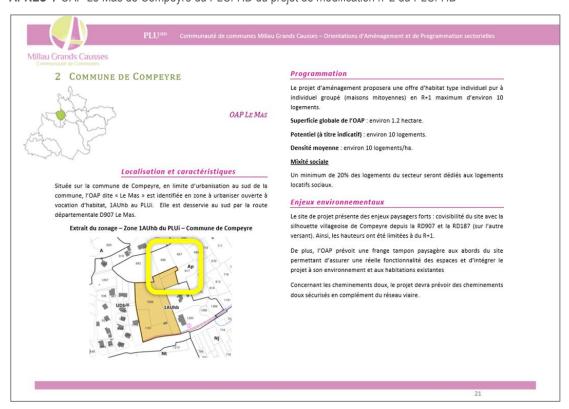


L'OAP Nord qui couvre cette zone 1AUha est également modifiée, non pas pour faire évoluer le schéma et les principes d'aménagement, mais pour remplacer la vignette de présentation du site qui est présente sur la 1ère page de l'OAP.

AVANT I OAP Le Mas de Compeyre du PLUi-HD en vigueur



APRÈS I OAP Le Mas de Compeyre du PLUi-HD du projet de modification n°2 du PLUi-HD



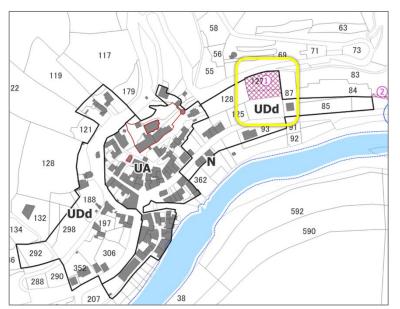
4.2 Suppression de l'ER n°1 à La Roque-Sainte-Marguerite

Exposé des motifs

La commune de La Roque-Sainte-Marguerite souhaite supprimer l'emplacement n°1 réservé pour l'extension du cimetière car elle n'est finalement pas utile.

Modifications du PLUi-HD

AVANT | Planche zoom de zonage « 5.2.k. La Roque-Sainte-Marguerite » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.k. La Roque-Sainte-Marguerite » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



4.3 Relocalisation de l'emplacement réservé n°6 à Le Rozier

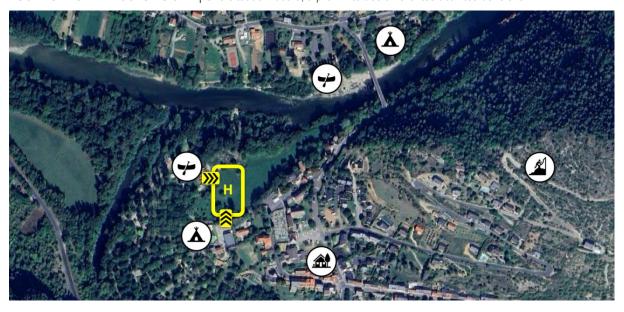
Exposé des motifs

Sur la commune de Le Rozier, un emplacement d'environ 1 700 m² situé le long de la RD 996, sur la parcelle B97, à l'entrée Est de la commune, est réservé dans le PLUi-HD pour l'aménagement d'une « drooping-zone hélicoptère » (ER n°6).

Cet emplacement n'est finalement pas adéquat et la commune souhaite modifier sa localisation pour faciliter l'intervention des secours, cet équipement n'ayant pas vocation à être utilisé pour d'autres usages. En effet, plusieurs interventions héliportées ont eu lieu sur la commune ces dernières années et il convient de dédier un lieu d'atterrissage répondant à un certain nombre de critères : platitude et dégagement du site, facilité d'accès, proximité du village et proximité des activités touristiques et de loisirs (campings, canoë-kayak...).

La parcelle B156 répond à ces critères. La commune souhaite donc l'acquérir en repositionnant l'emplacement réservé n°6 sur cette parcelle, sans toutefois projeter un aménagement particulier qui artificialiserait le terrain.





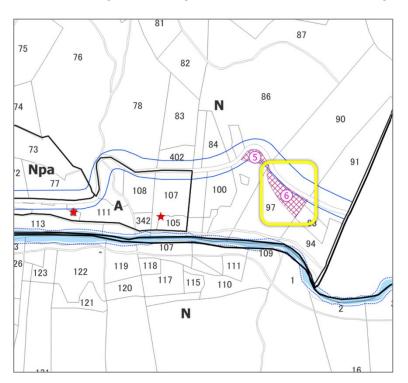
PHOTOS DU SITE | Terrain et son accès ouest

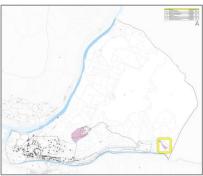




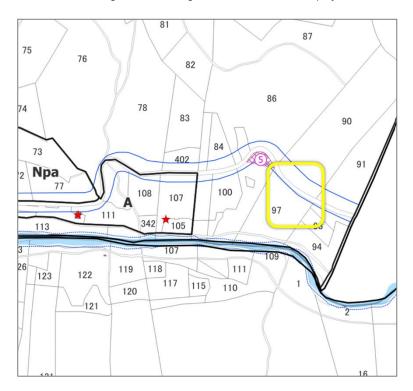
L'emplacement réservé n°6 est retiré de la parcelle B97 :

AVANT | Planche globale de zonage « 5.1.o. Le Rozier » du PLUi-HD en vigueur



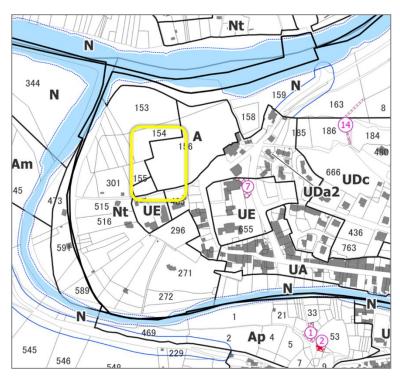


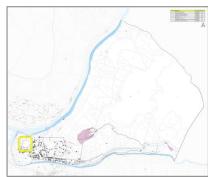
APRÈS I Planche globale de zonage « 5.1.o. Le Rozier » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



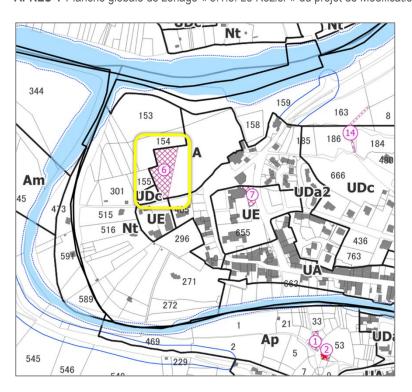
L'emplacement réservé n°6 est repositionné sur la parcelle B156 :

AVANT I Planche globale de zonage « 5.1.o. Le Rozier » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS | Planche globale de zonage « 5.1.o. Le Rozier » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



4.4 Suppression des ER n°3 et n°5 à Aguessac

Exposé des motifs

La commune d'Aguessac souhaite supprimer l'emplacement réservé n°3 qui est situé le long de l'avenue de Brézègues, dans une zone 1AUm couverte par l'OAP La Treille.

Cet emplacement était réservé pour la réalisation d'une liaison douce mais il n'est pas opportun de le maintenir, pour trois raisons :

- D'une part, la parcelle AA378 qui était couverte en partie par cet emplacement a été vendue et la commune n'a finalement pas acquis la portion réservée ;
- D'autre part, l'aménagement de cette liaison douce était difficilement réalisable car l'emplacement avait été positionné sur un talus, entre la voie départementale et les terrains situés en surplomb ;
- Enfin, le cheminement des piétons se fait en contrebas, sur les trottoirs qui longent la route départementale.

PHOTOS DU SITE | Le talus existant rend complexe la réalisation du cheminement tel que projeté par l'ER n°3









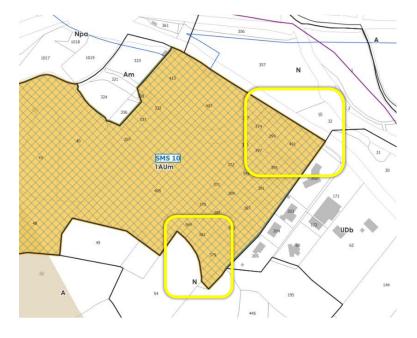


Par ailleurs, l'ER n°5 peut aussi être supprimé puisque la voie a déjà été réalisée.



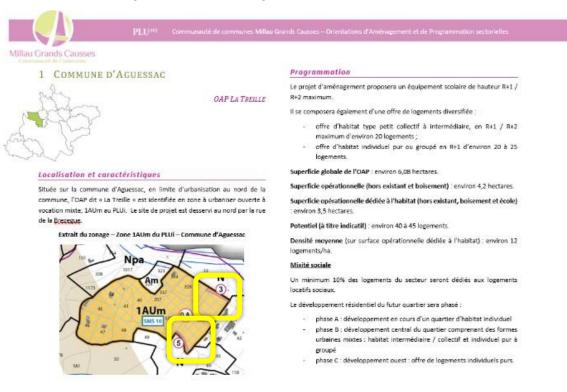
AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.a. Aguessac » du PLUi-HD en vigueur

APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.a. Aguessac » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



L'OAP La Treille qui couvre cette zone 1AUm est également modifiée, non pas pour faire évoluer le schéma et les principes d'aménagement, mais pour remplacer la vignette de présentation du site qui est présente sur la 1ère page de l'OAP. En effet, si le schéma d'aménagement fait figurer un principe de liaison douce, rien ne précise qu'il doit être aménagé sur les parcelles susvisées. Comme indiqué précédemment, ce cheminement piéton se fait sur les trottoirs aménagés le long de la RD.

AVANT | OAP La Treille d'Aguessac du PLUi-HD en vigueur



APRÈS I OAP La Treille d'Aguessac du PLUi-HD du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



15

4.5 Suppression de l'ERMS n°1 à Aguessac

Exposé des motifs

La municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale n°1 (ERMS1) qui est situé sur l'ancienne école car elle souhaite aménager une maison des associations et la nouvelle mairie. Ce projet a été acté après une concertation citoyenne en 2021.

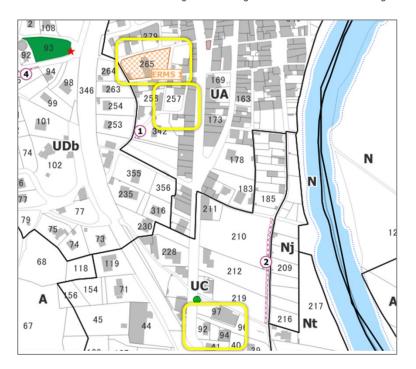
Cet emplacement réservé pour mixité sociale programmait la création de 5 logements sociaux.

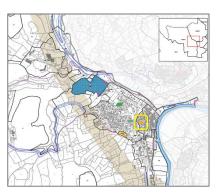
Même si depuis l'approbation du PLUi-HD en 2019, 5 logements sociaux ont été réalisés par le Mouvement SOLIHA (un acteur de l'économie sociale et solidaire) à proximité de cet emplacement, il est proposé de compenser la suppression de cet ERMS1 en instaurant :

- Un nouvel l'emplacement réservé pour mixité sociale (qui est renommé ERMS1) sur la parcelle AC92 qui est classée en zone UC pour réaliser deux logements sociaux dans l'immeuble qui devrait être libéré par La Poste d'ici 5 ans ;
- Une servitude de mixité sociale (SMS11) sur la parcelle AB258 qui est classée en zone UA et dont l'immeuble est déjà propriété de la commune (ce qui explique le non-recours à l'outil « emplacement réservé ») pour réaliser deux logements sociaux supplémentaires.

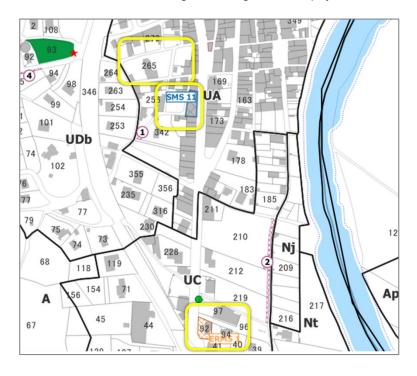
Par ailleurs, l'emplacement réservé pour mixité sociale n°10 (ERMS10) est maintenu, de manière à atteindre les objectifs en matière de création et de production de logements locatifs sociaux tels qu'ils sont fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-HD.

AVANT I Planche zoom de zonage « 5.2.a. Aguessac » du PLUi-HD en vigueur





APRÈS I Planche zoom de zonage « 5.2.a. Aguessac » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



Le règlement écrit, qui fait mention de ces différents emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et des différentes servitudes de mixité sociale (SMS) est ajusté en conséquence :

EVOLUTION | Extrait de l'article UA.3

SMS 4-	Millau- <u>UAa</u>	Un minimum de 30% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés
SMS 11-	11- Aguessac-UA Un minimum de 2 Logements Locatifs Sociaux conventionnés	

Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, de emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit;

Explication du dispositif

Dans les terrains concernés par un emplacement réservé « de Mixité Sociale » définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logement locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après :

Tableau des emplacements réservés de Mixité Sociale

N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Programmation de logements
ERMS-1	Aguessac-UA	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	- 1 502,6 m²	avec un minimum de 5 logements locatifs sociaux

EVOLUTION | Extrait de l'article UC.3

Tableau des emplacements réservés de Mixité Sociale						
N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Programmation de logements		
ERMS 1	Aguessac-UC	La totalité de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	357 m ²	avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux		
ERMS 3	Saint-Georges de Luzençon-UC	Un minimum de 60% la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	6 934,2 m²	avec un minimum de 10 logements locatifs sociaux		

4.6 Modifications des ER n°1 et 11 à Millau, accompagnées de l'ajout d'un ER pour mixité social et d'un ER pour cheminement doux

Exposé des motifs

La parcelle AD116 est actuellement couverte par l'emplacement réservé n°1 (ER1) dont la destination est « aménagement d'un espace public ».

Or, au regard de sa contenance (1,26 hectare), de sa localisation au nord du Parc de la Victoire et des projets communaux, ce terrain pourrait faire l'objet d'un projet plus large dans sa programmation, mêlant équipements et logements.

En effet et même si la définition de ce projet reste à préciser, la commune de Millau envisage de maîtriser ce foncier pour valoriser cet espace avec :

- La réalisation éventuelle d'un nouvel équipement public ;
- La construction de logements, avec une offre diversifiée intégrant des logements sociaux, de manière à atteindre les objectifs en matière de création et de production de logements locatifs sociaux tels qu'ils sont fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-HD.

Par conséquent, l'objet de cet emplacement réservé doit être modifié et un emplacement réservé pour mixité sociale ajouté en superposition.

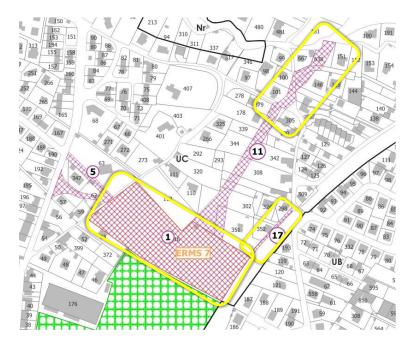
Par ailleurs, pour améliorer l'accessibilité à ce site, d'autres modifications doivent être réalisées :

- Au regard des contraintes opérationnelles et pour faciliter la création d'une voie d'accès, l'emplacement n°11 est rectifié de manière à réduire les impacts sur les parcelles AC146 et AD306 et pour éviter les parcelles AD100, AD101 et AC667; en revanche, les parcelles AC147 et AC147 sont désormais intégralement concernées et la parcelle AC638 est couverte davantage;
- Un emplacement réservé (n°17) est créé sur la parcelle AD117 qui sert actuellement de chemin d'accès à plusieurs habitations afin d'obtenir une maitrise publique de ce foncier et permettre la réalisation d'un cheminement doux, favorisant l'accès au site depuis la rive Sud-Est de la voie ferrée notamment.

 $\textbf{AVANT}~\textbf{I}~\text{Planche zoom de zonage} \ll 5.2.\text{f.}$ Millau » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Planche zoom de zonage « 5.2.f. Millau » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD



Le règlement écrit, qui fait mention des différents emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) est ajusté en conséquent :

EVOLUTION | Extrait de l'article UC.3

Tableau des emplacements réservés de Mixité Sociale

N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface du terrain	Programmation de logements
ERMS 3	Saint-Georges de Luzençon-UC	Un minimum de 60% la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	6 934,2 m²	avec un minimum de 10 logements locatifs sociaux
ERMS 7	Millau-UC	Un minimum de 30% la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés et/ou de logements en accession sociale à la propriété		sans minimum de logements locatifs sociaux

5 Modification des annexes du PLUI-HD

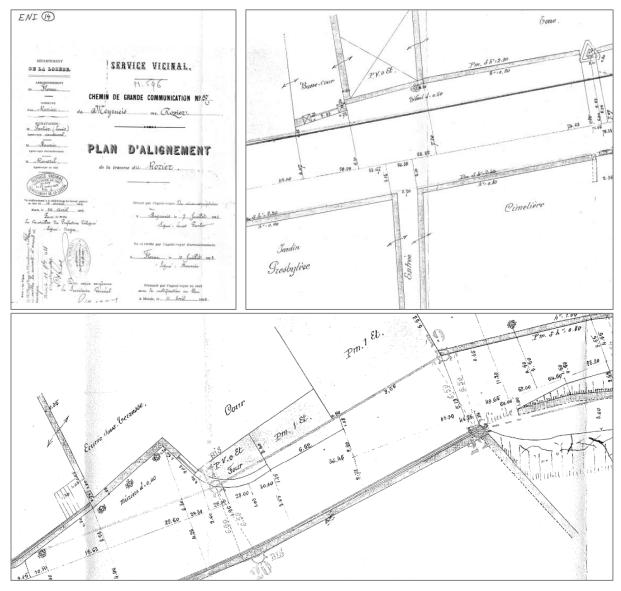
5.1 Intégration du plan d'alignement à Le Rozier

Exposé des motifs

La commune de Le Rozier est concernée par un plan d'alignement qui a été établi en 1885 et qui est toujours utilisé par le Conseil Départemental de Lozère pour contrôler les implantations des constructions le long de la RD 996.

Comme précisé dans une réponse ministérielle du 28 février 2008, les plans d'alignement doivent figurer en annexe des PLU et ont une valeur de servitudes d'utilité publique. Or, celui de Le Rozier n'a pas été annexé au PLUi-HD de Millau Grands Causses. En effet, seule une carte très schématique, qui ne permet pas de visualiser précisément la portée de ce plan, est annexée au PLUi-HD en vigueur. Par conséquent, il convient de remplacer ce schéma par le plan d'origine, plus précis.

EXTRAITS DU PLAN D'ALIGNEMENT | Le plan d'alignement de Le Rozier a été établit en 1885.



LOCALISATION DU PLAN D'ALIGNEMENT I Les rectangles blancs correspondent au plan d'alignement qui a été superposé, par transparence, à une photo aérienne du village de Le Rozier

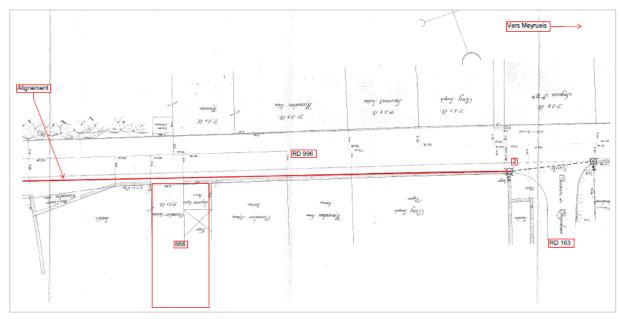


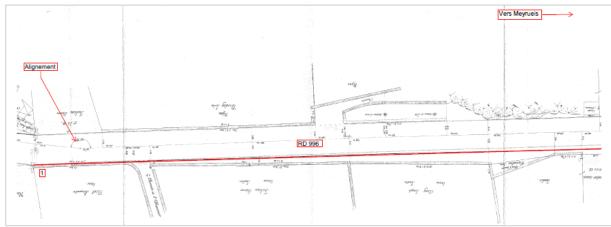
Modifications du PLUi-HD

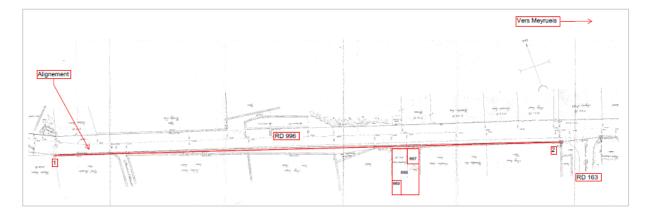
AVANT | Extrait de l'annexe « 6.2.h. Plan d'alignement de Le Rozier » du PLUi-HD en vigueur



APRÈS | Extrait de l'annexe « 6.2.h. Plan d'alignement de Le Rozier » du projet de Modification n°2 du PLUi-HD







5.2 Ajout des périmètres de protection rapprochée ainsi que les périmètres de protection éloignée des prises d'eau de Saint Roch et de Lieurac (servitude AS1)

Exposé des motifs

Dans le PLUi-HD en vigueur, la carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) n'est pas complète. En effet, les périmètres de protection éloignés des prises d'eau de Saint-Roch (commune de Gaillac) et de Lieurac (SMAEP du Gaillacois), autorisés par arrêté du Préfet du Tarn en date des 5 janvier 2017 et du 17 février 2023 n'apparaissent pas sur les plans et dans la liste des SUP. Par conséquent, il convient de compléter les SUP AS1.

Modifications du PLUi-HD

La liste des SUP (annexe 6.2.a) est complétée par l'ajout de :

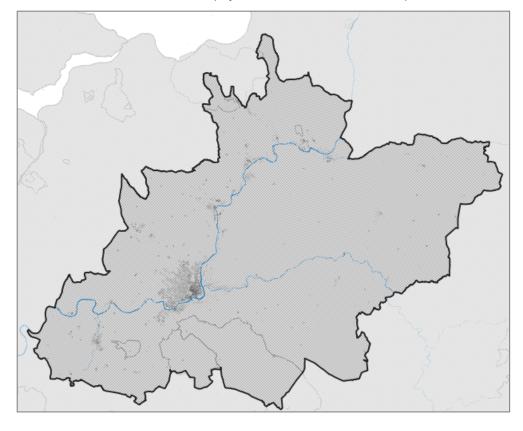
- L'arrêté préfectoral du 5 janvier 2017 ;
- L'arrêté préfectoral du 17 février 2023.

Par ailleurs, les plans des SUP (annexes 6.2.b et 6.2.c) sont complétés par l'ajout des périmètres de protection éloignés de ces prises d'eau.

AVANT | Périmètres de la SUP AS1 dans le PLUi-HD en vigueur



 $\textbf{APRÈS} \ \textbf{I} \ \text{P\'erim\`etres de la SUP AS1 du projet de Modification } n°2 \ \text{du PLUi-HD (source : ARS Occitanie - avril 2024)}$



5.3 Mise à jour des cartes de bruit

Exposé des motifs

Les dispositions prévoient que le bruit émis dans l'environnement aux abords des grandes infrastructures de transport (route, fer, air) et des grandes agglomérations soit évalué pour faire l'objet d'actions tendant à le prévenir ou à le réduire. L'objectif de ce dispositif est double :

- D'une part évaluer le bruit émis dans l'environnement aux abords des principales infrastructures de transport ainsi que dans les grandes agglomérations ; cette évaluation est dénommée « cartes de bruit ».
- D'autre part, programmer des actions tendant à prévenir ou à réduire le bruit dans l'environnement ; ces actions sont définies dans un « Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement » (PPBE).

En Aveyron, seules les infrastructures routières sont soumises à ces obligations.

Les articles L572-5 et L572-8 du code de l'environnement exigent que toutes les cartes et PPBE en vigueur doivent être réexaminés au moins tous les cinq ans et, le cas échéant, révisés. En Aveyron, la dernière révision des cartes du bruit a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 février 2023.

Par ailleurs, dans le PLUi-HD en vigueur, seule est annexée la carte des voies bruyantes, comme l'exige la règlementation. Dans un souci d'améliorer l'accessibilité à l'information, il est proposé de compléter cette carte en annexant également les nouvelles cartes du bruit ainsi que le PPBE en vigueur, bien que cela ne constitue pas une obligation pour la collectivité.

Modifications du PLUi-HD

L'annexe « 6.3.f. voies bruyantes » est renommée « 6.3.f. bruit » et est complétée par :

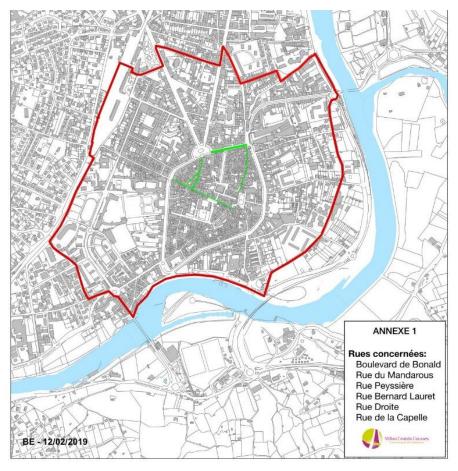
- L'arrêté préfectoral du 20 février 2023 portant approbation des cartes du bruit des infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains par an, dans le département de l'Aveyron (4e échéance);
- Le Résumé Non Technique des « Cartes de Bruit Stratégiques du département 012 pour le réseau routier non concédé » ;
- Les documents graphiques des « Cartes de Bruit Stratégiques du département 012 pour le réseau routier non concédé » ;
- L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant publication du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules dans le département de l'Aveyron;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du réseau routier national en Aveyron A75 et RN88, 3^e échéance (2029-2023).

5.4 Ajout des périmètres dans lesquels un diagnostic structurel des immeubles est obligatoire

Exposé des motifs

L'article n°27 de la Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a instauré la possibilité aux communes de « définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers ».

Sur le territoire, le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Millau sera concerné par ce dispositif. La commune de Millau délibéra dans ce sens.



Par conséquent, conformément à l'article L126-6-1 du code de la construction et de l'habitat, ce périmètre (correspondant à celui de l'ORT) sera annexé au PLUi-HD.

Modifications du PLUi-HD

A défaut de parution du décret d'application de cette loi, la commune de Millau n'a pas été en mesure de délibérer. Par conséquent et contrairement à ce qui avait été annoncé dans le dossier d'enquête publique de cette modification n°2, les annexes du PLUi-HD ne sont finalement pas complétées sur ce point. Une mise à jour ultérieure du PLUi-HD permettra d'intégrer cette nouvelle annexe une fois que la commune de Millau aura délibéré.

5.5 Compléments concernant le réseau de transport d'électricité

Exposé des motifs

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence des ouvrages électriques, et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de modifier, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la CC Millau Grands Causses : « RTE, Groupe Maintenance Réseaux Massif Central Ouest, 5 Rue Lavoisier, 15000 AURILLAC ».

Par ailleurs, pour répondre aux exigences de RTE, les dispositions générales du règlement du PLUi-HD sont complétées par des dispositions visant à préciser qu'aucun obstacle règlementaire ne puisse bloquer la gestion des lignes à haute tension et des postes de transformation.

Modifications du PLUi-HD

L'annexe « 6_2_a_liste_SUP » est modifiée en conséquence.

Par ailleurs, la DG14 du règlement écrit est complété ainsi :

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres III et IV peuvent être adaptés pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » en fonction des nécessités techniques du bâtiment.

Ces « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » concernent notamment les ouvrages du réseau public de de transport d'électricité. A ce titre :

- Concernant les lignes électriques HTB, elles sont autorisées dans l'ensemble des zones, soussecteurs compris, sans que le règlement du PLUi-HD ne puisse imposer des conditions de hauteur, de prospect, d'implantation ou encore d'exhaussement et affouillement des sols. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Concernant les postes de transformation, ils ne sont concernés par aucune des règles relatives à relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres