

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Monts de Lacaune

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc

Réunion publique du 8/11/2022



EURL URBA2D

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515493811

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81 600 Gaillac

Contact : 05.63.41.18.43 – sebastien.charruyer@urba2d.com

Déroulement de la présentation

1. Méthodologie
planning

2. Rappel du
diagnostic et du PADD

3. Le projet
de PLUI

Services >> Urbanisme >> PLUI des Monts de Lacaune

PLUI version 2022



OAP_ccml_arret 2.pdf
Document Adobe Acrobat [10.8 MB]

Télécharger



PADD_CCML_2022.pdf
Document Adobe Acrobat [1.4 MB]

Télécharger



Règlement écrit CCML_arret 2.pdf
Document Adobe Acrobat [1.9 MB]

Télécharger

**[Cliquez ici pour télécharger les
DOCUMENTS GRAPHIQUES](#)**

Bienvenue sur le site
de la Communauté
de Communes des
Monts de Lacaune
et de la Montagne
du Haut-Languedoc !

PLUI version 2020



PRESENTATION_PLUI RP
21-05-2019.pdf
Document Adobe Acrobat [1.4 MB]

Télécharger



Bulletin d'info_CCMLHL.pdf
Document Adobe Acrobat [224.2 KB]

Télécharger



PADD DEBATTU LE 13 06 2017.pdf
Document Adobe Acrobat [2.0 MB]

Télécharger



PRESENTATION DU DIAGNOSTIC
TERRITORIAL.p
Document Adobe Acrobat [6.0 MB]

Télécharger



REUNION PUBLIQUE 22 06 2017 .pdf
Document Adobe Acrobat [8.0 MB]

Télécharger



REUNIONS PUBLIQUES 07 2017.pdf
Document Adobe Acrobat [2.2 MB]

Télécharger

**Communauté de Communes des Monts de
Lacaune et de la Montagne du Haut
Languedoc**

Siège social

o Adresse :
Place du Général de Gaulle
81230 Lacaune-les-Bains
o Horaires d'ouverture :
Du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30
à 17h30 et le vendredi de 8h à 12h et de
13h30 à 16h30

Antenne administrative

o Adresse :
Place Compostelle
34330 La Salvetat-sur-Agoût
o Horaires d'ouverture :
Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de
14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h30
et de 14h à 16h30

I. Méthodologie et planning

1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourquoi?

Le P.L.U.i un outil **opérationnel** et **prospectif** qui permet à la Communauté de Communes d'organiser son **développement** à moyen terme (10 ans environ). L'objectif du **P.L.U.i** est de **mettre en forme un projet d'urbanisme global** à l'échelle des Monts de Lacaune afin de :

Gérer l'urbanisation



Définir la vocation des zones



Maîtriser les investissements



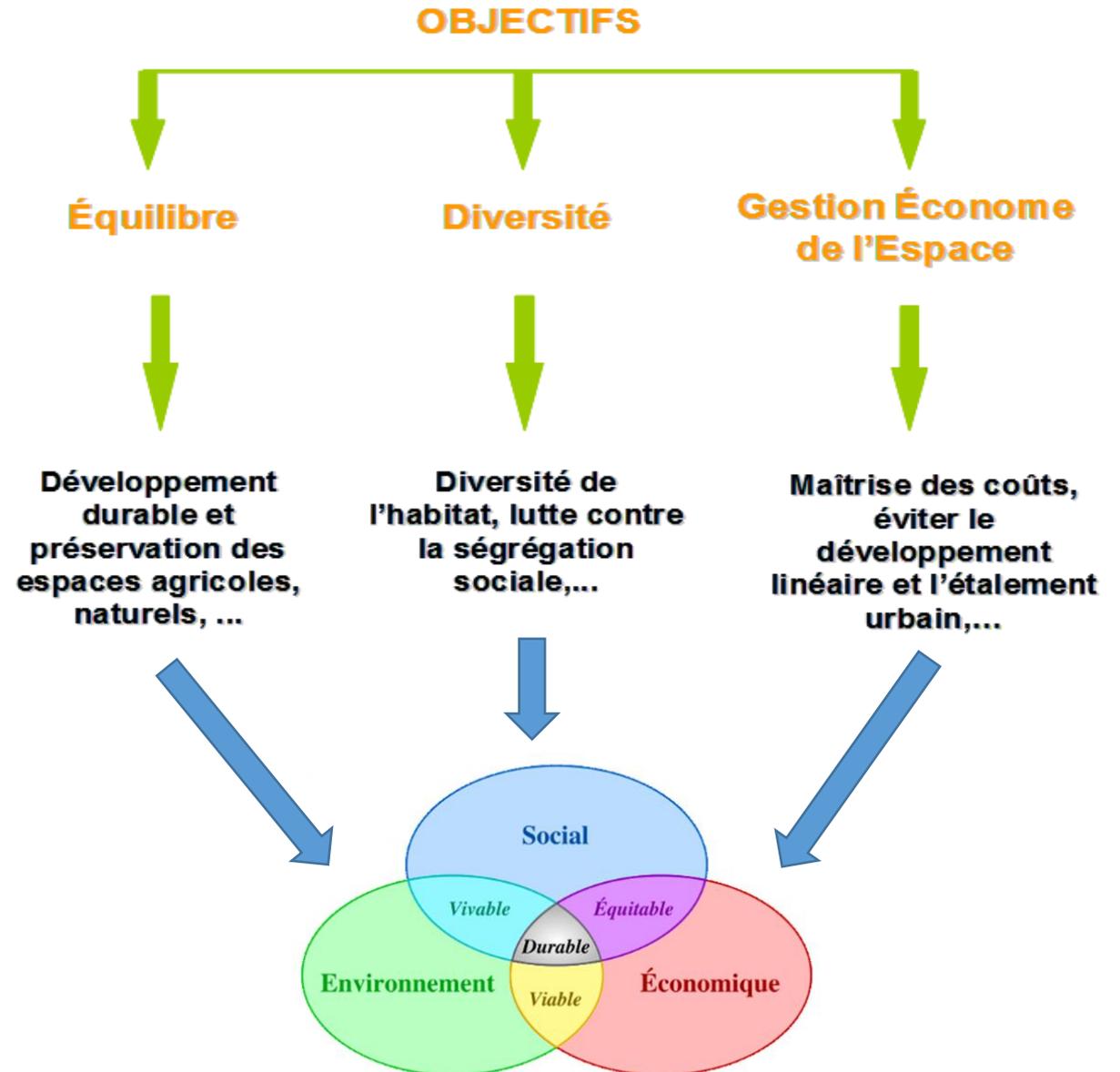
Faciliter l'application des droits des sols



2. Le contexte réglementaire

Respect des lois :

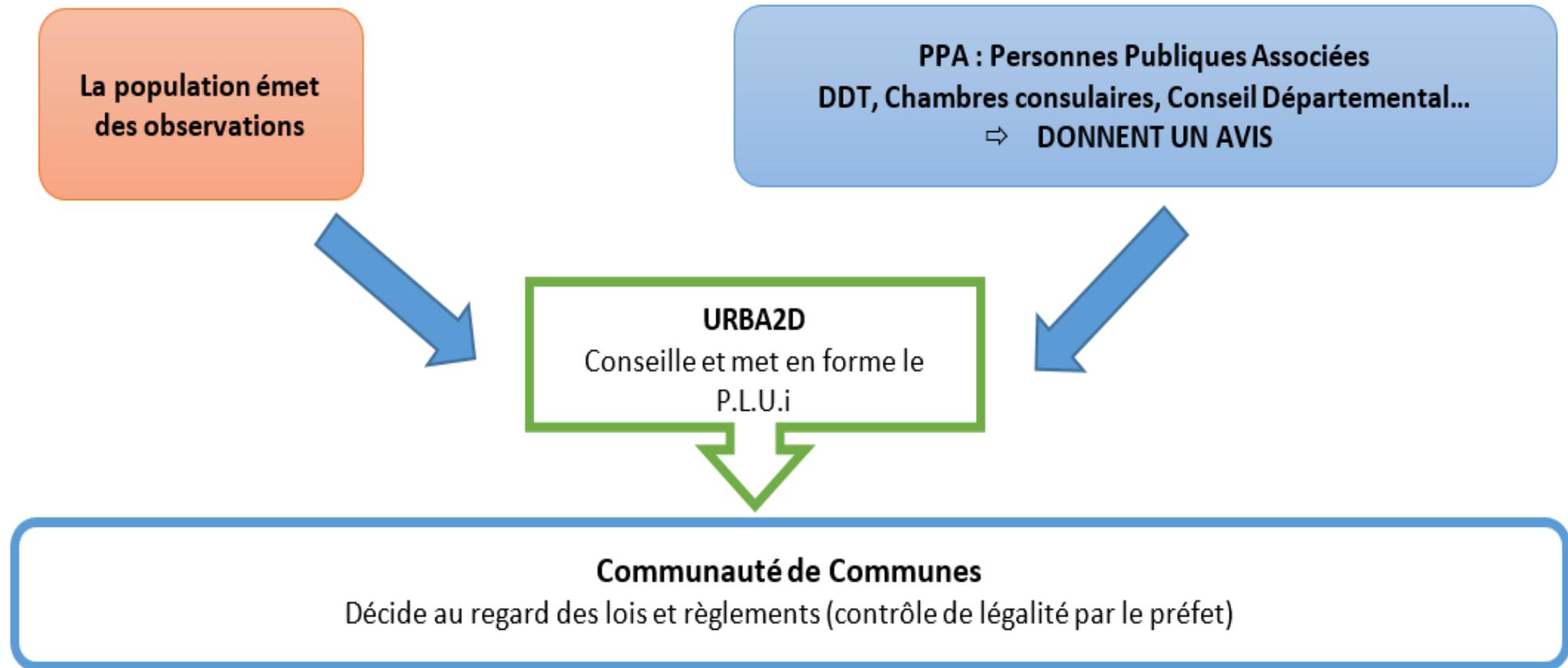
- **SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain (2001),
- **UH** : Urbanisme et Habitat (2003),
- **ENL** : Engagement National pour le Logement (2009),
- **Grenelle de l'environnement 1 et 2** (2010 et 2012),
- **ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014),
- **LAAAF**: Loi pour l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (2014),
- **Loi Macron** : Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015)



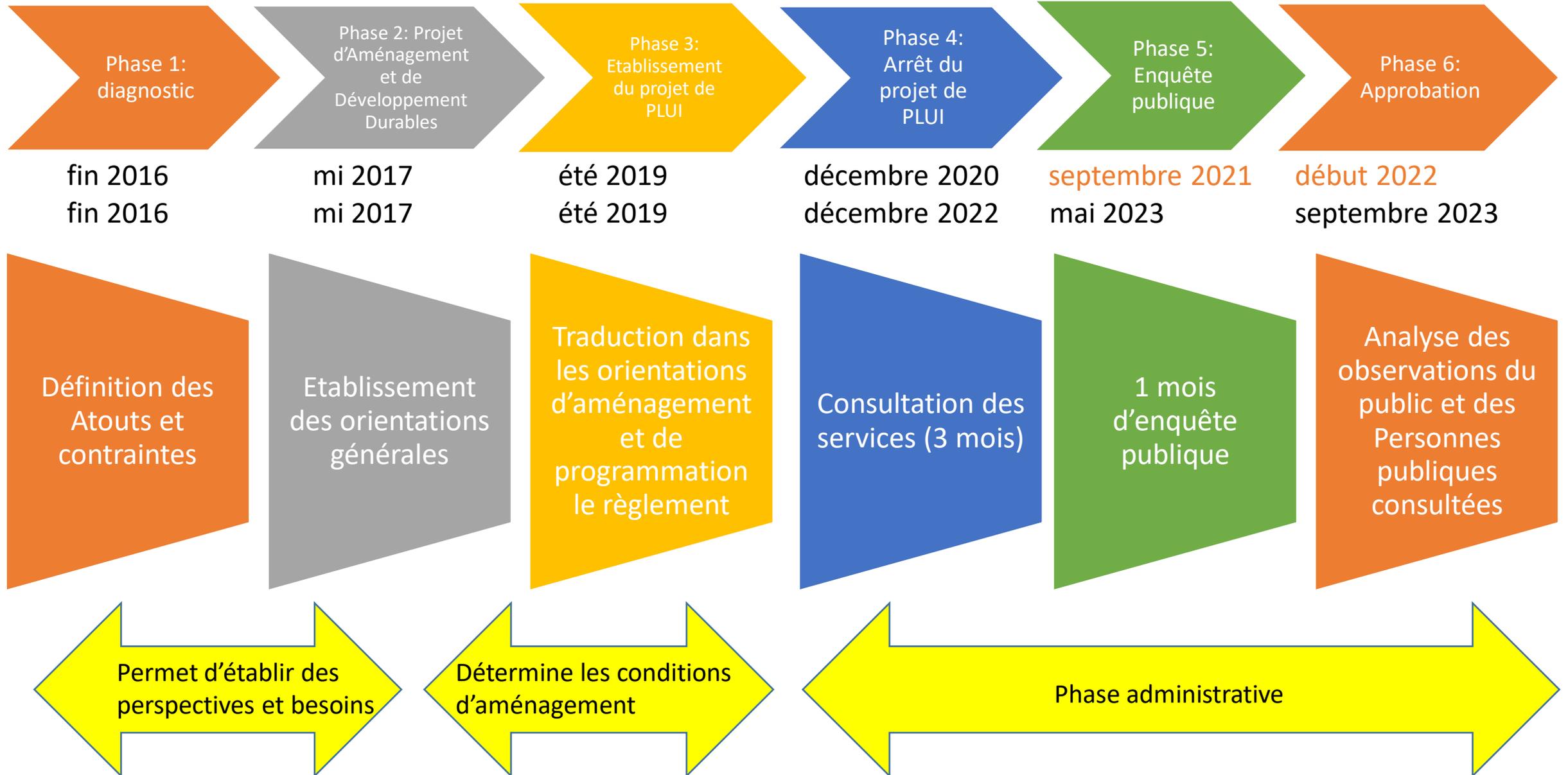
- Le PLUi doit **être compatible** avec :
 - le Schéma de Cohérence Territorial (**SCOT**) à l'échelle du **PETR Hautes-Terres d'Oc** ;
 - le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** du bassin Adour-Garonne ;
 - le **schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE)** du bassin versant de la rivière Agout ;
 - les dispositions de la charte du **Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc (PNRHL)**
- Le PLUi doit respecter les dispositions relatives aux **zones de montagne** : **urbanisation en continuité des villages et hameaux**

3. Le principe de l'élaboration associée

L'élaboration du P.L.U.i se fait de **manière associée**, entre 4 acteurs ou groupes d'acteurs principaux.



4. Le planning



5. Rappel du diagnostic et l'état initial de l'environnement

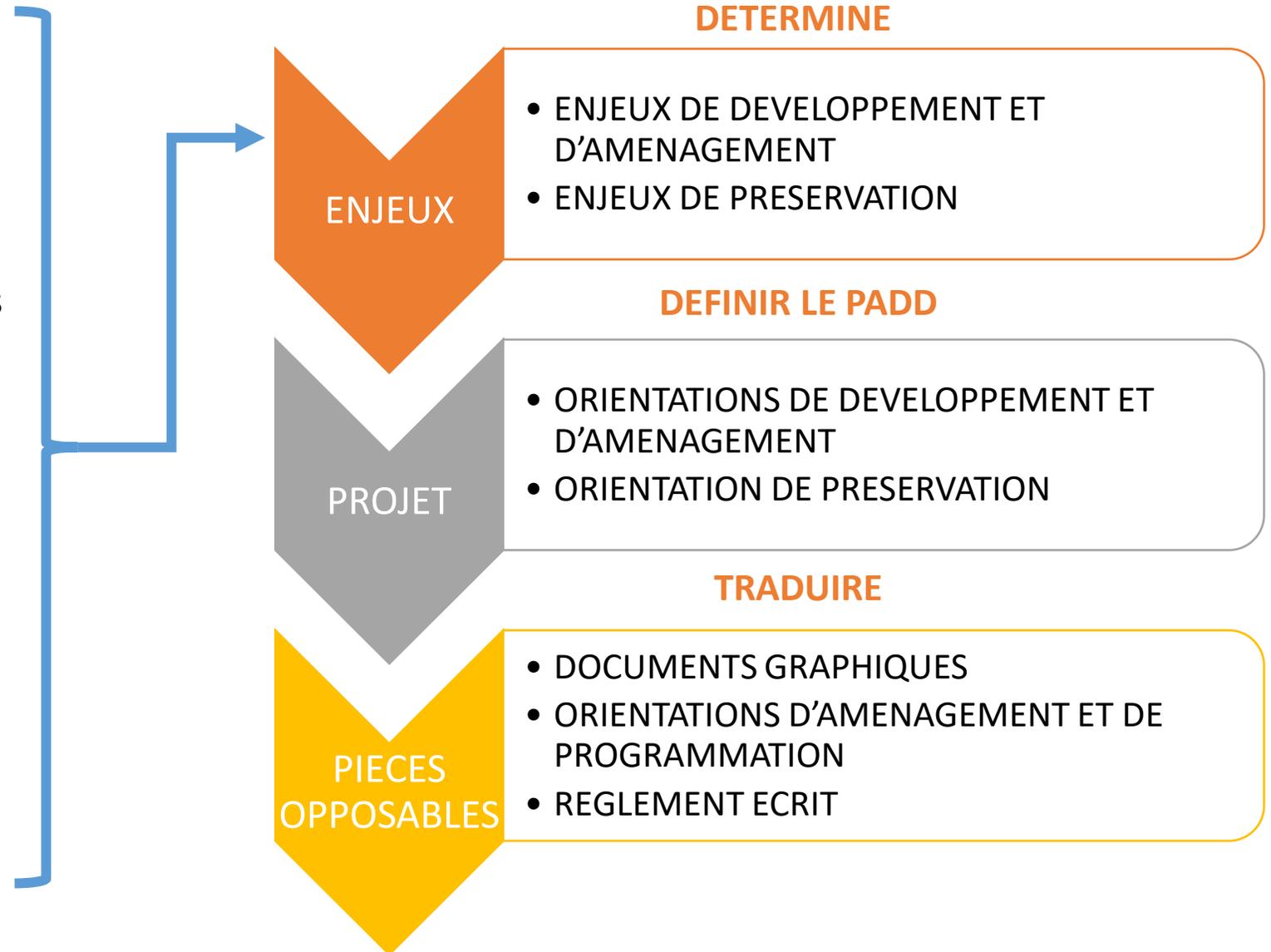
-LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- La situation générale
- Le contexte démographique
- Le contexte socio-économique
- L'activité économique
- Le parc de logement
- Les équipements publics et les services
- Les réseaux
- Les espaces urbains
- Le bilan de l'urbanisation

-ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Le milieu physique
- Le milieu naturel
- Le paysage et le patrimoine
- Les ressources naturelles
- Les risques et nuisances

-LE DIAGNOSTIC AGRICOLE



II. Le projet de PLUi



A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- A1) Destination et sous-destination des constructions
- A2) Usages, affectation des sols et activités
- A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Les documents graphiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement écrit

1. La Loi Climat Résilience

OBJECTIF: DIVISER PAR 2 LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION PAR RAPPORT AUX 10 DERNIERES ANNEES

Consommation de 2011 à 2021 : 52 ha (habitat, équipements et activité)=> 26 ha maxi

- **Pour l'habitat:**

Surfaces libres du nouveau projet : 51 ha dont 30,5 ha en densification et 20,5 ha en extension.
Nous considérons que les surfaces en densification ne consomment pas d'Espace Naturels Agricoles et Forestier.

- **Pour l'activité:**

Surfaces libres du nouveau projet : 30 ha sans les STECAL (A3, NL et Nt qui représentent 3 ha)
Nous considérons que les surfaces d'activité ne s'urbaniseront qu'en partie puisque la communauté ne dispose pas de réserve foncière)

2. Les modifications des documents graphiques

-Actualisation des zones humides (inventaire du conseil départemental) qui entraine la suppression des zones constructibles (Viane et Murat)

-Réduction des surfaces libres demandée par l'état

	HABITAT						ACTIVITE						VILLEGIATURE		
	AU1	AU2	U2	U3	AU0	TOTAL	UC	AUC	UL	AUL	NL	TOTAL	AU0	AU4	TOTAL
Lacaune	1,71 ha	0,96 ha				2,67 ha				0,73 ha	1,17 ha	1,90 ha			0,00 ha
Murat				0,06 ha	1,91 ha	1,97 ha	0,28 ha	0,45 ha		0,47 ha		1,20 ha			0,00 ha
Viane	0,17 ha				1,42 ha	1,59 ha		1,19 ha				1,19 ha			0,00 ha
Nages	0,08 ha	0,08 ha	0,10 ha			0,26 ha			0,18 ha	0,24 ha		0,42 ha	0,70 ha	0,32 ha	1,02 ha
Moulin mage					0,59 ha	0,59 ha						0,00 ha			0,00 ha
total	1,96 ha	1,04 ha	0,10 ha	0,06 ha	3,92 ha	7,07 ha	0,28 ha	1,65 ha	0,18 ha	1,44 ha	1,17 ha	4,71 ha	0,70 ha	0,32 ha	1,02 ha

-Modification des continuité écologiques

Evolution des surfaces libres

Habitat

COMMUNES	objectif PADD habitat	Total du projet initial	Total du nouveau projet
BARRE	2,40 ha	2,10 ha	2,10 ha
BERLATS	1,80 ha	2,07 ha	2,07 ha
ESCROUX	0,60 ha	0,56 ha	0,56 ha
ESPERAUSSES	1,80 ha	1,54 ha	1,54 ha
GIJOUNET	1,80 ha	1,73 ha	1,73 ha
LACAUNE	16,65 ha	17,95 ha	14,56 ha
MOULIN MAGE	5,40 ha	4,74 ha	4,01 ha
MURAT	9,00 ha	9,85 ha	8,04 ha
NAGES	5,40 ha	5,80 ha	7,58 ha
SENAUX	0,60 ha	0,67 ha	0,67 ha
VIANE	7,20 ha	9,59 ha	8,07 ha
Total	52,65 ha	56,61 ha	50,94 ha

Villégiature (transféré en habitat)

COMMUNES	Surfaces libres du projet initial	Surfaces libres du nouveau projet
BARRE		
BERLATS		
ESCROUX		
ESPERAUSSES		
GIJOUNET		
LACAUNE		
MURAT-SUR-VÈBRE		
NAGES	3,00 ha	1,98 ha
VIANE		
Total général	3,00 ha	1,98 ha

Activité et équipements

COMMUNES	Surfaces libres du projet initial	Surfaces libres du nouveau projet
BERLATS	0,70 ha	0,70 ha
ESCROUX	0,22 ha	0,00 ha
GIJOUNET	1,21 ha	1,21 ha
LACAUNE	15,48 ha	10,87 ha
MURAT-SUR-VÈBRE	11,02 ha	9,42 ha
NAGES	6,70 ha	5,50 ha
VIANE	4,00 ha	2,80 ha
Total général	39,32 ha	30,50 ha

Dans le nouveau projet, les zones de villégiatures (U4 et AU4) et les zones de retraite (U2r) sont intégrées aux zones d'habitats. Ce qui porte la surface libre dédiée à l'habitat à 50,94 ha et la surface libre dédiée à l'activité à 30,50 ha.

Le total des surfaces libres du projet initial était de 99,77 ha et le nouveau projet compte 81,44 ha soit une diminution de 18,33 ha

Les surfaces libres du nouveau projet

Habitat villégiature et résidence retraite

	AU0	AU1	AU2	AU4	U1	U2	U2r	U3	U4	Total général	nb de logement
BARRE	0,00 ha	0,00 ha	1,18 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,69 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,10 ha	14
BERLATS	0,20 ha	0,00 ha	0,29 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,58 ha	0,00 ha	2,07 ha	14
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha	0,21 ha	0,00 ha	0,22 ha	0,13 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,56 ha	4
ESPERAUSSES	0,00 ha	0,00 ha	0,58 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,56 ha	0,00 ha	0,41 ha	0,00 ha	1,54 ha	10
GIJOUNET	0,00 ha	0,00 ha	0,35 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,15 ha	0,00 ha	1,73 ha	12
LACAUNE	0,00 ha	1,21 ha	4,13 ha	0,00 ha	0,38 ha	6,72 ha	0,00 ha	2,12 ha	0,00 ha	14,56 ha	146
MOULIN MAGE	0,00 ha	1,21 ha	1,33 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,12 ha	0,00 ha	0,35 ha	0,00 ha	4,01 ha	33
MURAT	0,61 ha	2,85 ha	1,96 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,45 ha	0,36 ha	0,82 ha	0,00 ha	8,04 ha	67
NAGES	0,00 ha	0,54 ha	1,45 ha	1,09 ha	0,10 ha	1,82 ha	0,77 ha	0,91 ha	0,89 ha	7,58 ha	63
SENAUX	0,00 ha	0,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,04 ha	0,37 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,67 ha	4
VIANE	1,09 ha	2,99 ha	0,91 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,47 ha	0,00 ha	2,60 ha	0,00 ha	8,07 ha	67
Total général	1,90 ha	9,07 ha	12,38 ha	1,09 ha	1,19 ha	13,34 ha	1,13 ha	9,93 ha	0,89 ha	50,94 ha	434

Activité

	AUC	AUC0	AUL	AULO	AUX	AUX0	UC	UE	UL	UX	Total général
BERLATS	0,00 ha	0,70 ha	0,00 ha	0,70 ha							
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha									
GIJOUNET	0,00 ha	1,21 ha	1,21 ha								
LACAUNE	0,00 ha	0,00 ha	1,01 ha	0,00 ha	2,18 ha	2,21 ha	0,86 ha	1,32 ha	0,00 ha	3,28 ha	10,87 ha
MURAT	2,73 ha	1,26 ha	1,21 ha	0,97 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,67 ha	0,00 ha	0,57 ha	0,00 ha	9,42 ha
NAGES	0,00 ha	0,00 ha	3,76 ha	0,49 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,25 ha	0,00 ha	5,50 ha
VIANE	0,00 ha	0,00 ha	1,32 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,10 ha	0,00 ha	0,39 ha	2,80 ha
TOTAL	2,73 ha	1,26 ha	7,30 ha	1,47 ha	2,18 ha	2,21 ha	3,53 ha	2,42 ha	2,52 ha	4,88 ha	30,50 ha

surfaces libres en densification

Habitat villégiature et résidence retraite

	AU0	AU1	AU2	AU4	U1	U2	U2r	U3	U4	Total général	nb de logement
BARRE	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,23 ha	0,42 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,65 ha	4
BERLATS	0,20 ha	0,00 ha	0,29 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,97 ha	0,00 ha	1,46 ha	10
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,22 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,22 ha	1
ESPERAUSSES	0,00 ha	0,00 ha	0,31 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,40 ha	0,00 ha	0,30 ha	0,00 ha	1,01 ha	7
GIJOUNET	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,08 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,77 ha	0,00 ha	0,85 ha	6
LACAUNE	0,00 ha	1,21 ha	3,76 ha	0,00 ha	0,38 ha	5,50 ha	0,00 ha	1,69 ha	0,00 ha	12,54 ha	125
MOULIN MAGE	0,00 ha	0,00 ha	0,90 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,95 ha	0,00 ha	0,35 ha	0,00 ha	2,20 ha	18
MURAT	0,00 ha	0,85 ha	1,75 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,21 ha	0,36 ha	0,82 ha	0,00 ha	4,99 ha	42
NAGES	0,00 ha	0,00 ha	1,23 ha	0,00 ha	0,10 ha	0,49 ha	0,00 ha	0,91 ha	0,89 ha	3,63 ha	30
SENAUX	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,04 ha	0,20 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,24 ha	2
VIANE	0,00 ha	0,47 ha	0,00 ha	2,20 ha	0,00 ha	2,67 ha	22				
Total général	0,20 ha	2,06 ha	8,24 ha	0,00 ha	1,04 ha	9,63 ha	0,36 ha	8,01 ha	0,89 ha	30,45 ha	267

Activité

	UX	Total général
BERLATS	0,00 ha	0,00 ha
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha
GIJOUNET	0,00 ha	0,00 ha
LACAUNE	0,25 ha	0,25 ha
MURAT	0,00 ha	0,00 ha
NAGES	0,00 ha	0,00 ha
VIANE	0,39 ha	0,39 ha
Total général	0,64 ha	0,64 ha

Méthodologie :

Surface libre entourée sur au minimum 3 cotés d'habitations est considérée en densification.
Les surfaces en BIMBY sont incluses dans la densification

surfaces libres en extension

Habitat villégiature et résidence retraite

	AU0	AU1	AU2	AU4	U1	U2	U2r	U3	Total général	nb de logement
BARRE	0,00 ha	0,00 ha	1,18 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,27 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,45 ha	10
BERLATS	0,00 ha	0,60 ha	0,60 ha	4						
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha	0,21 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,13 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,34 ha	2
ESPERAUSSES	0,00 ha	0,00 ha	0,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,16 ha	0,00 ha	0,11 ha	0,54 ha	4
GIJOUNET	0,00 ha	0,00 ha	0,35 ha	0,00 ha	0,15 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,38 ha	0,88 ha	6
LACAUNE	0,00 ha	0,00 ha	0,37 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,22 ha	0,00 ha	0,42 ha	2,02 ha	20
MOULIN MAGE	0,00 ha	1,21 ha	0,43 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,17 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,82 ha	15
MURAT	0,61 ha	2,00 ha	0,21 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,24 ha	0,00 ha	0,00 ha	3,06 ha	25
NAGES	0,00 ha	0,54 ha	0,22 ha	1,09 ha	0,00 ha	1,33 ha	0,77 ha	0,00 ha	3,96 ha	33
SENAUX	0,00 ha	0,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,21 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,46 ha	3
VIANE	1,09 ha	2,99 ha	0,91 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,40 ha	5,40 ha	45
Total général	1,70 ha	7,00 ha	4,14 ha	1,09 ha	0,15 ha	3,75 ha	0,77 ha	1,92 ha	20,52 ha	167

Activité

	AUC	AUC0	AUL	AULO	AUX	AUX0	UC	UE	UL	UX	Total général
BERLATS	0,00 ha	0,70 ha	0,00 ha	0,70 ha							
ESCROUX	0,00 ha	0,00 ha									
GIJOUNET	0,00 ha	1,21 ha	1,21 ha								
LACAUNE	0,00 ha	0,00 ha	1,01 ha	0,00 ha	2,18 ha	2,21 ha	0,86 ha	1,32 ha	0,00 ha	3,03 ha	10,62 ha
MURAT	2,73 ha	1,26 ha	1,21 ha	0,97 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,67 ha	0,00 ha	0,57 ha	0,00 ha	9,42 ha
NAGES	0,00 ha	0,00 ha	3,76 ha	0,49 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,25 ha	0,00 ha	5,50 ha
VIANE	0,00 ha	0,00 ha	1,32 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,10 ha	0,00 ha	0,00 ha	2,41 ha
Total général	2,73 ha	1,26 ha	7,30 ha	1,47 ha	2,18 ha	2,21 ha	3,53 ha	2,42 ha	2,52 ha	4,24 ha	29,86 ha

Nombre de logements

Les 2/3 des logements peuvent être réalisés en densification ce qui ne consommera pas d'espaces agricoles naturels et forestiers et seulement 1/3 en extension

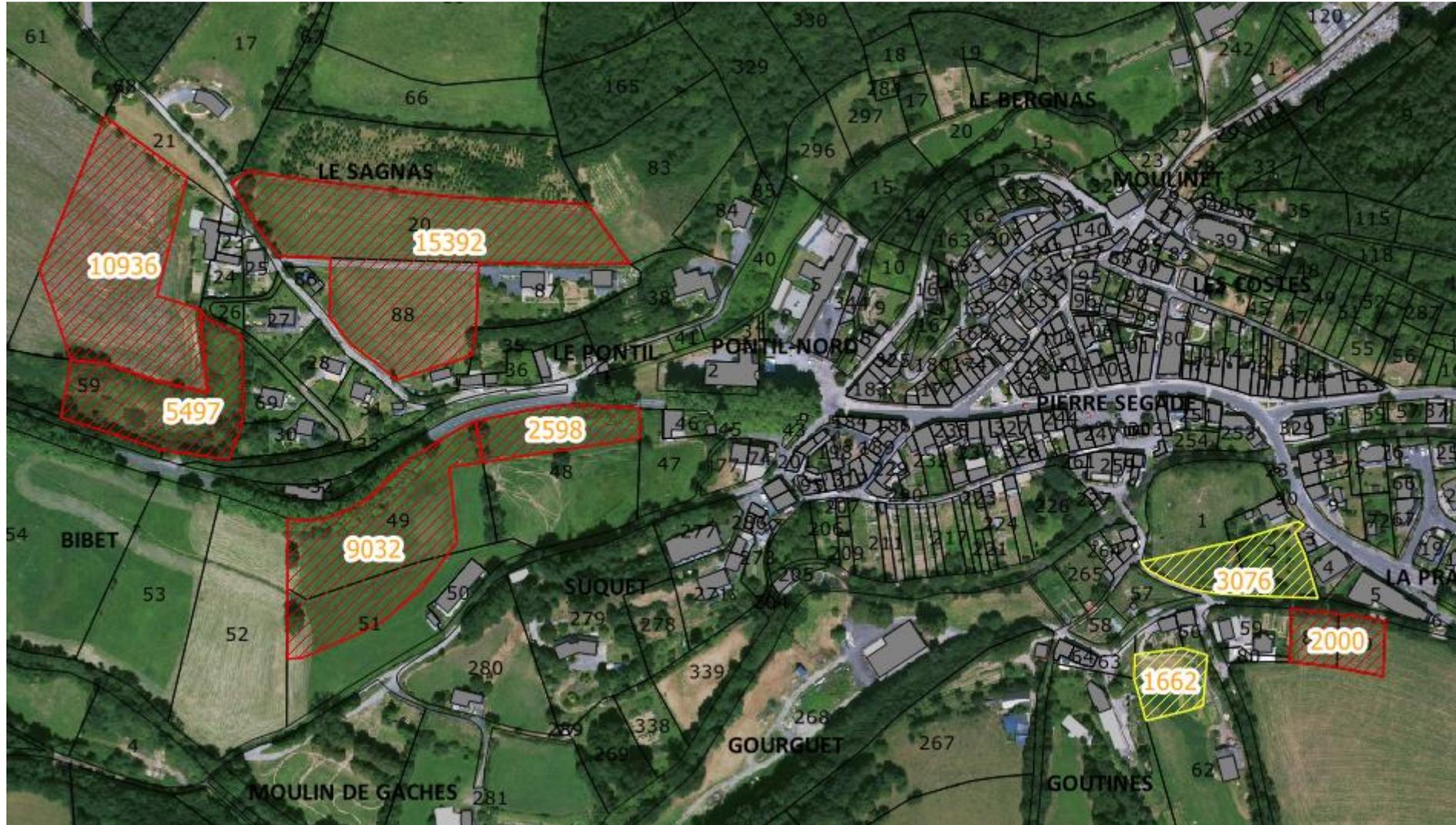
	nb de logement en densification	nb de logement en extension	nb de logement total
BARRE	4	10	14
BERLATS	10	4	14
ESCROUX	1	2	4
ESPERAUSSES	7	4	10
GIJOUNET	6	6	12
LACAUNE	125	20	146
MOULIN MAGE	18	15	33
MURAT	42	25	67
NAGES	30	33	63
SENAUX	2	3	4
VIANE	22	45	67
Total général	267	167	434

Considérant que la moitié des logements en densification sont en rétention foncière (133), le projet permet de produire 300 logements (133+167) et de répondre aux objectifs du PADD de 300 logements

Illustration des surfaces en densification

Viane

 Extension  Densification



Lacaune Ouest

 Extension  Densification



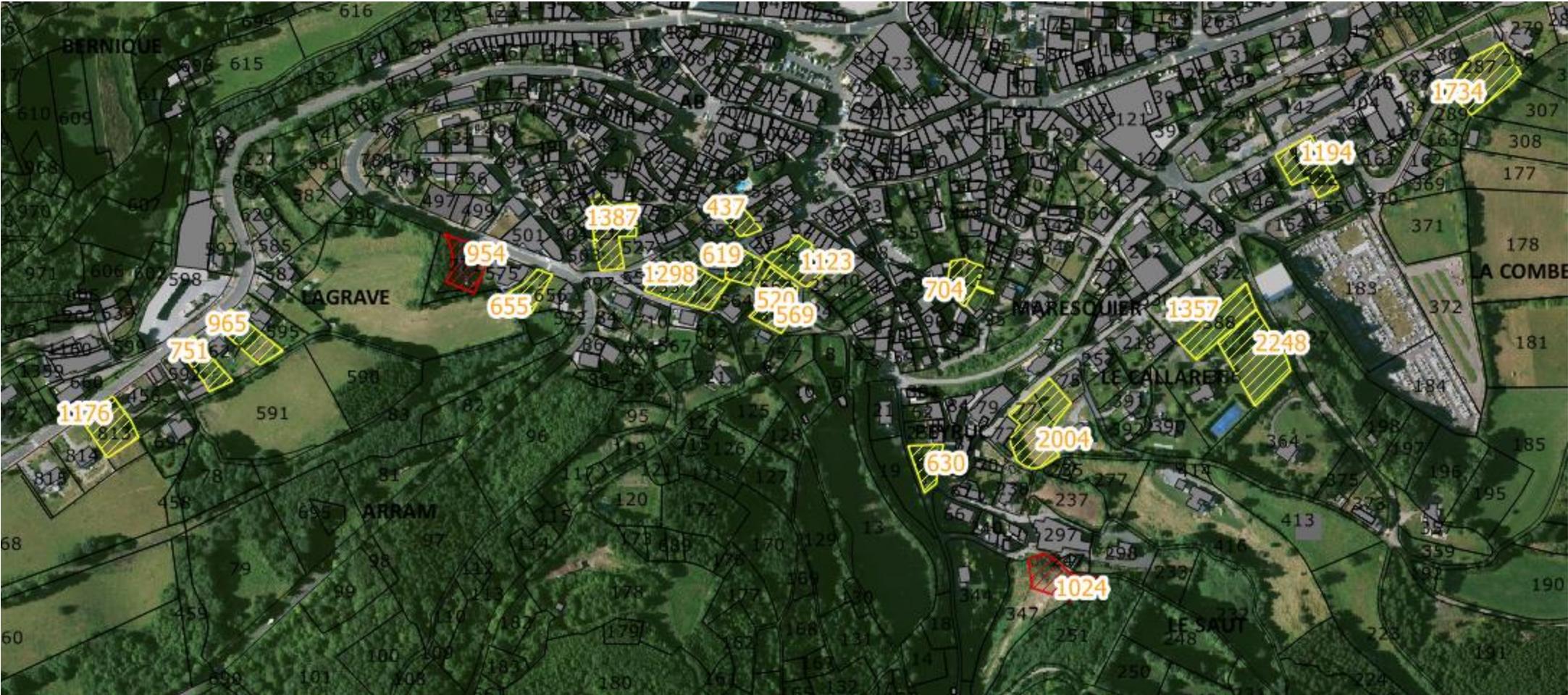
Lacaune Est

 Extension  Densification



Lacaune Sud

 Extension  Densification



Murat sur Vèbre

 Extension  Densification



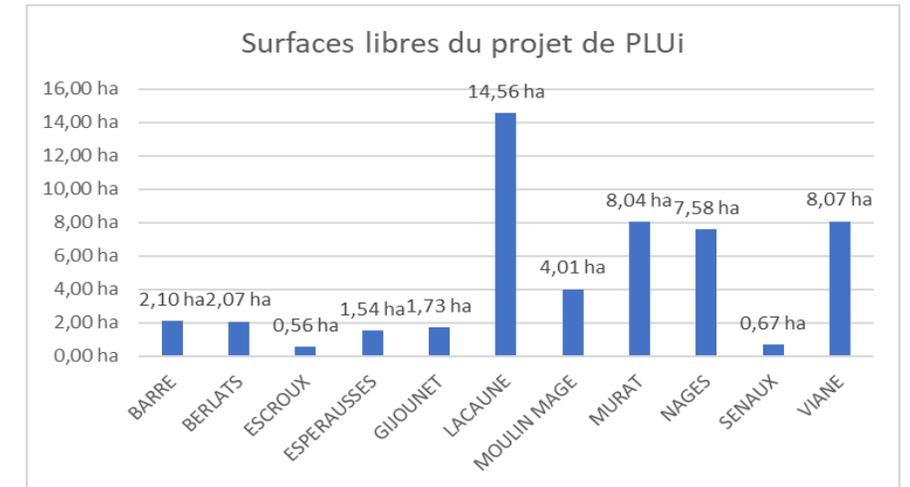
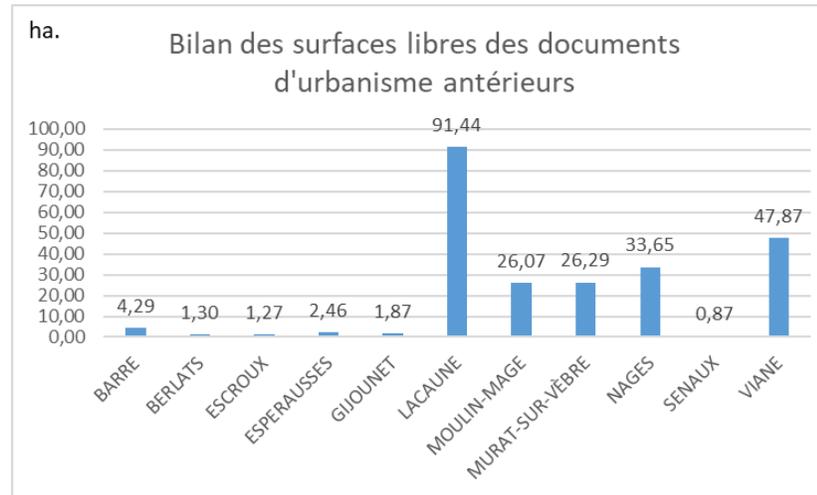
Nages



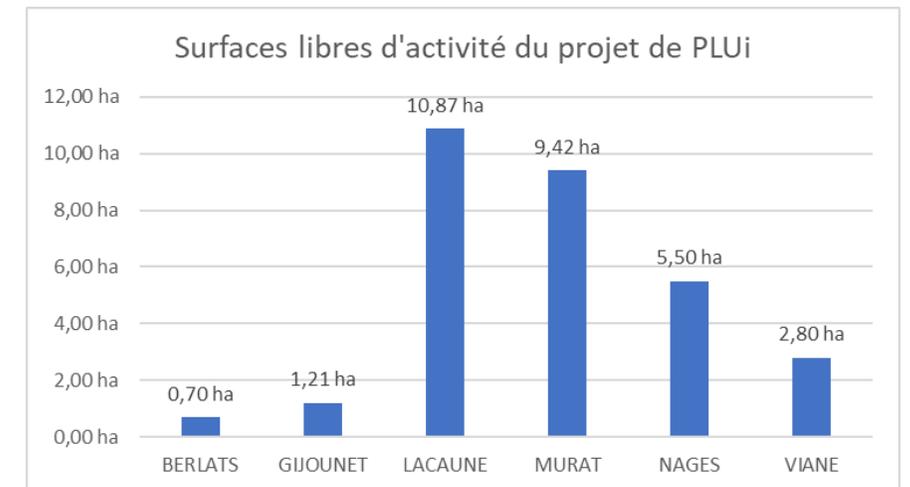
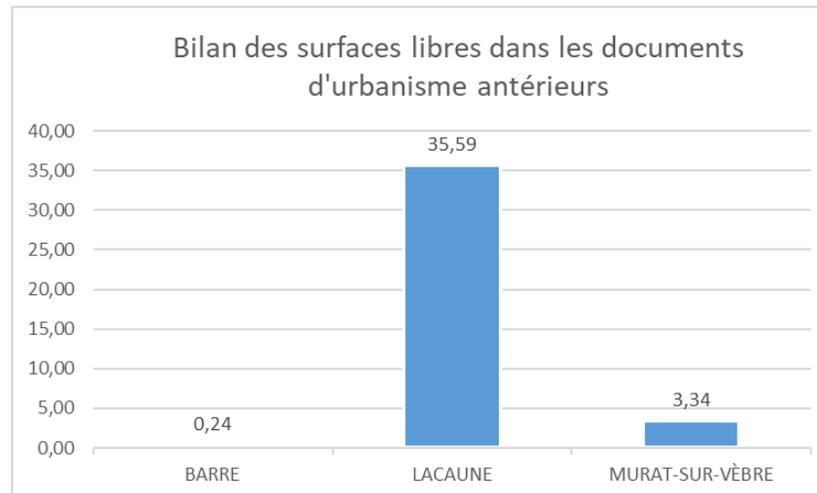
-  Densification
-  Extension

Comparaison avec les surfaces libres des documents d'urbanisme antérieur

Habitat : baisse de 210 ha
(261 ha - 51 ha)



Activité : baisse de 9 ha
(39 ha - 30 ha)

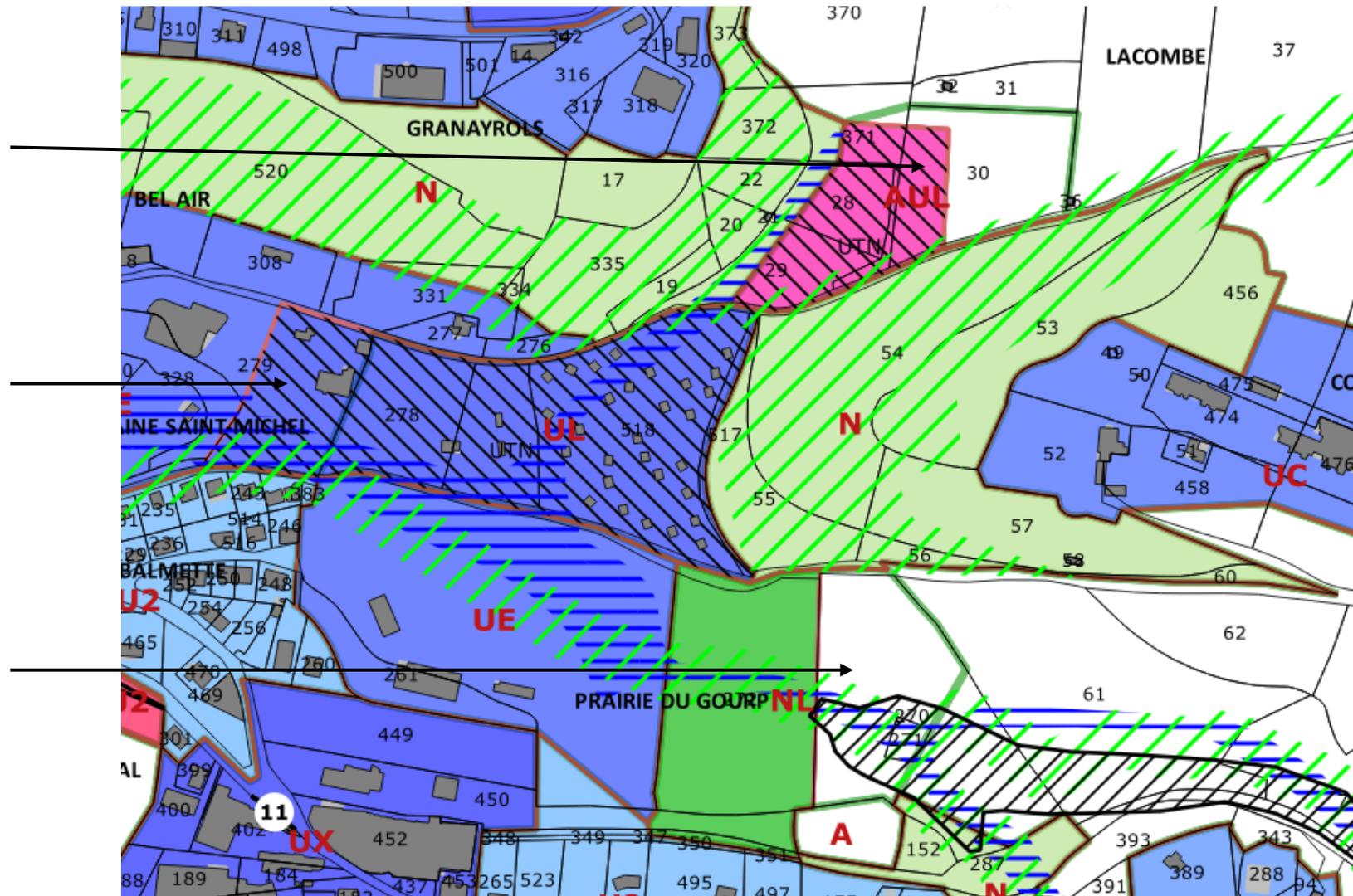


Lacaune

-Réduction de la zone AUL

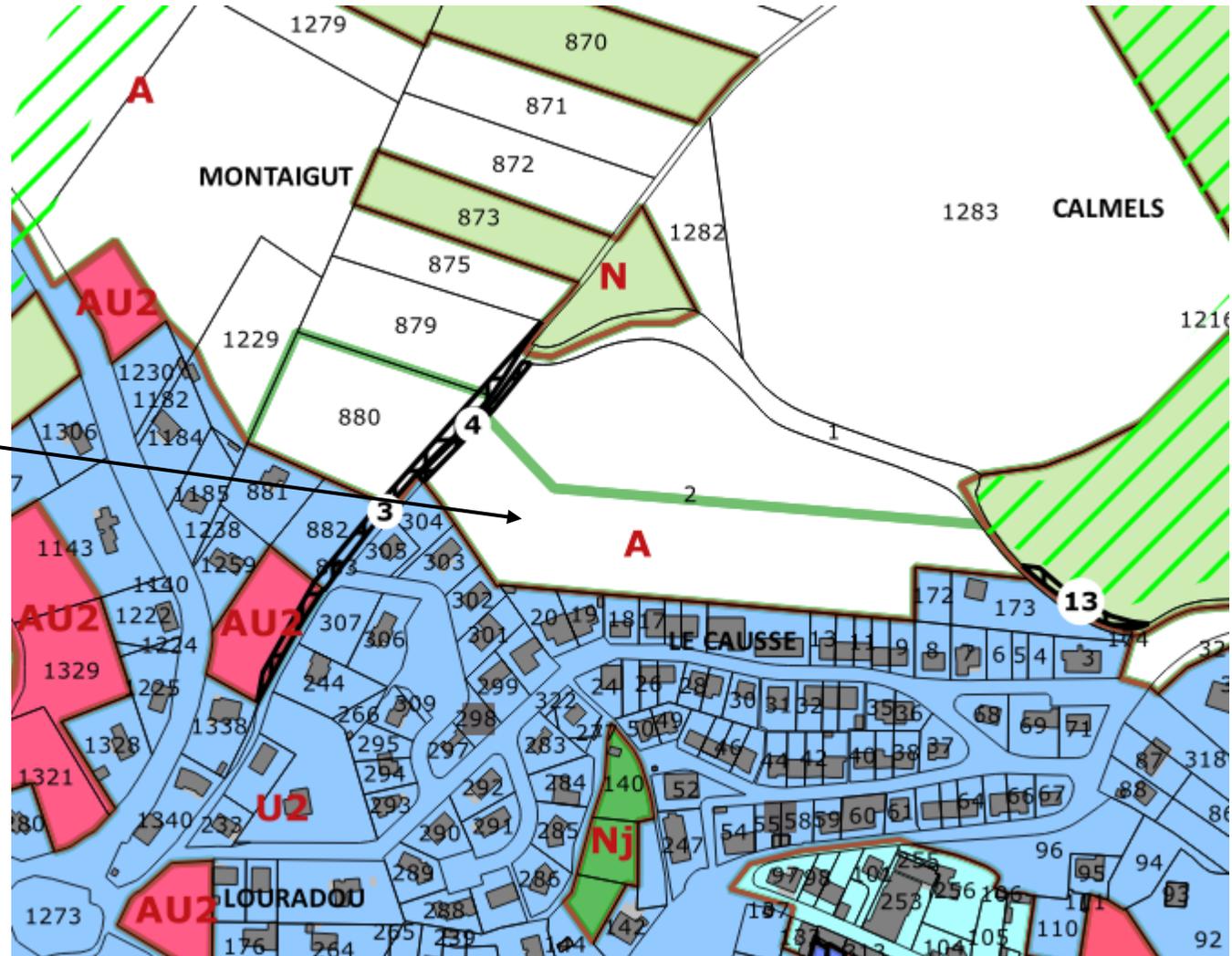
-Extension de la zone UL sur la zone UE

-Réduction de la zone NL



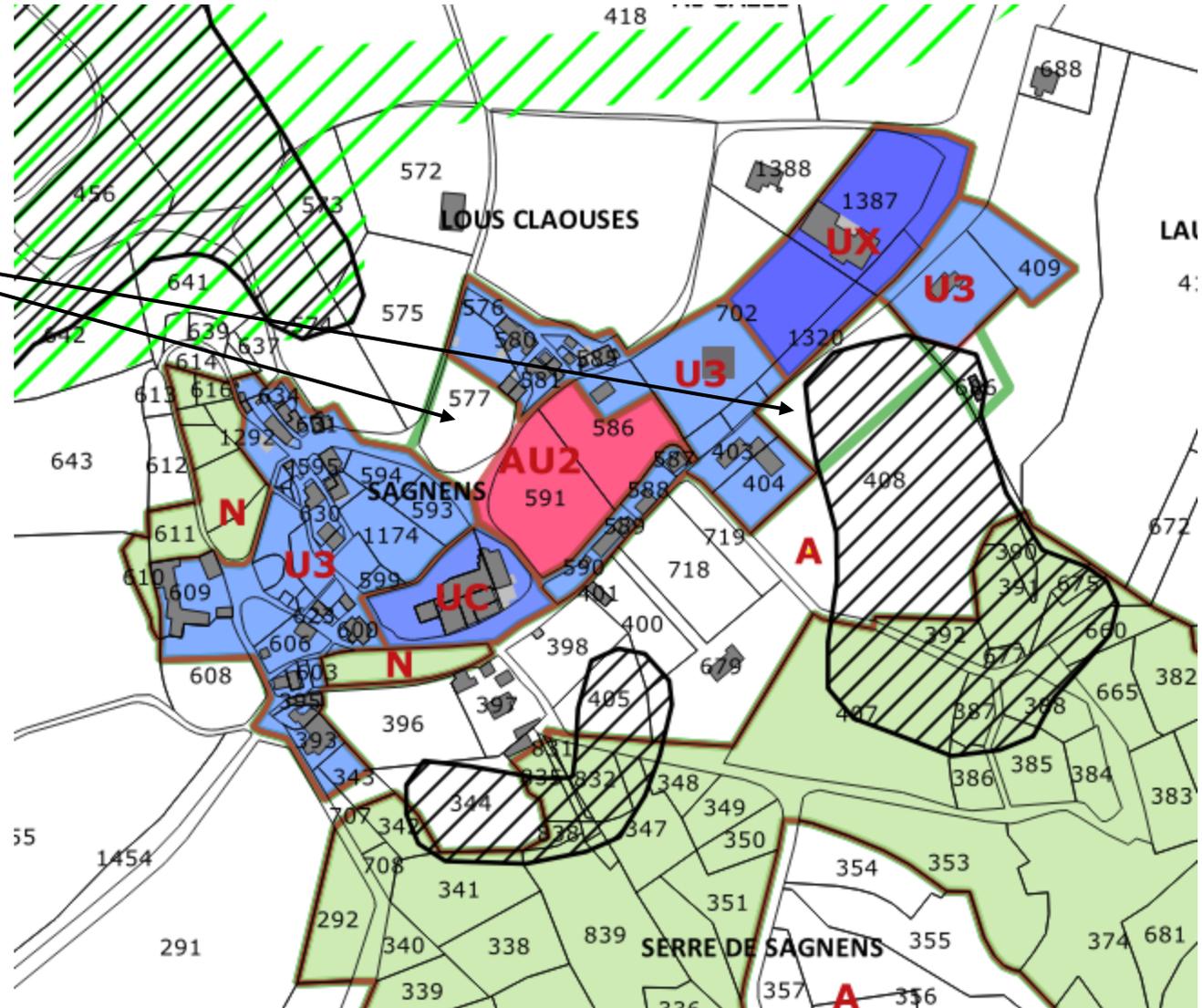
Lacaune

-Réduction de
la zone AU0



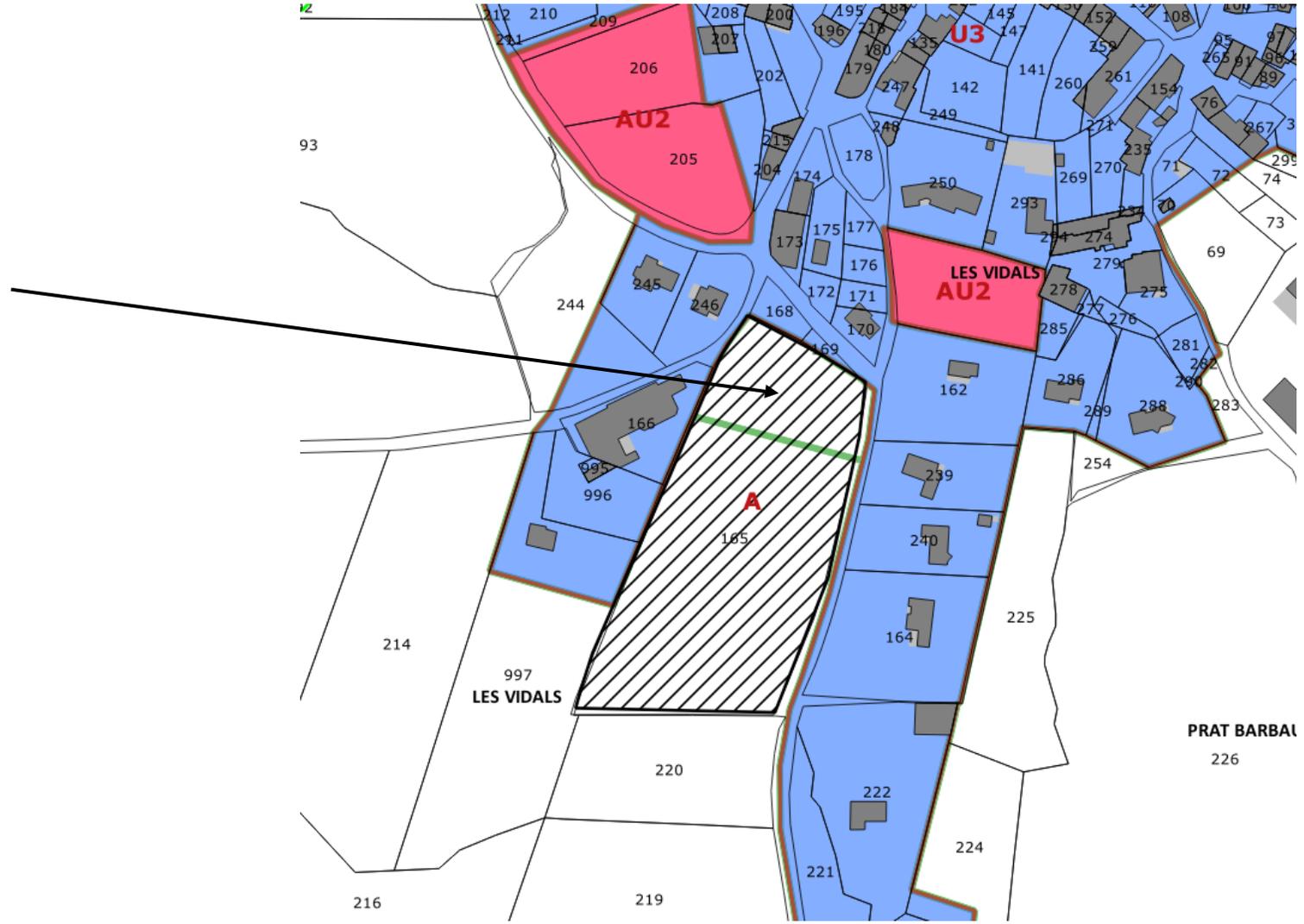
Lacaune

-Réduction des zones AU2



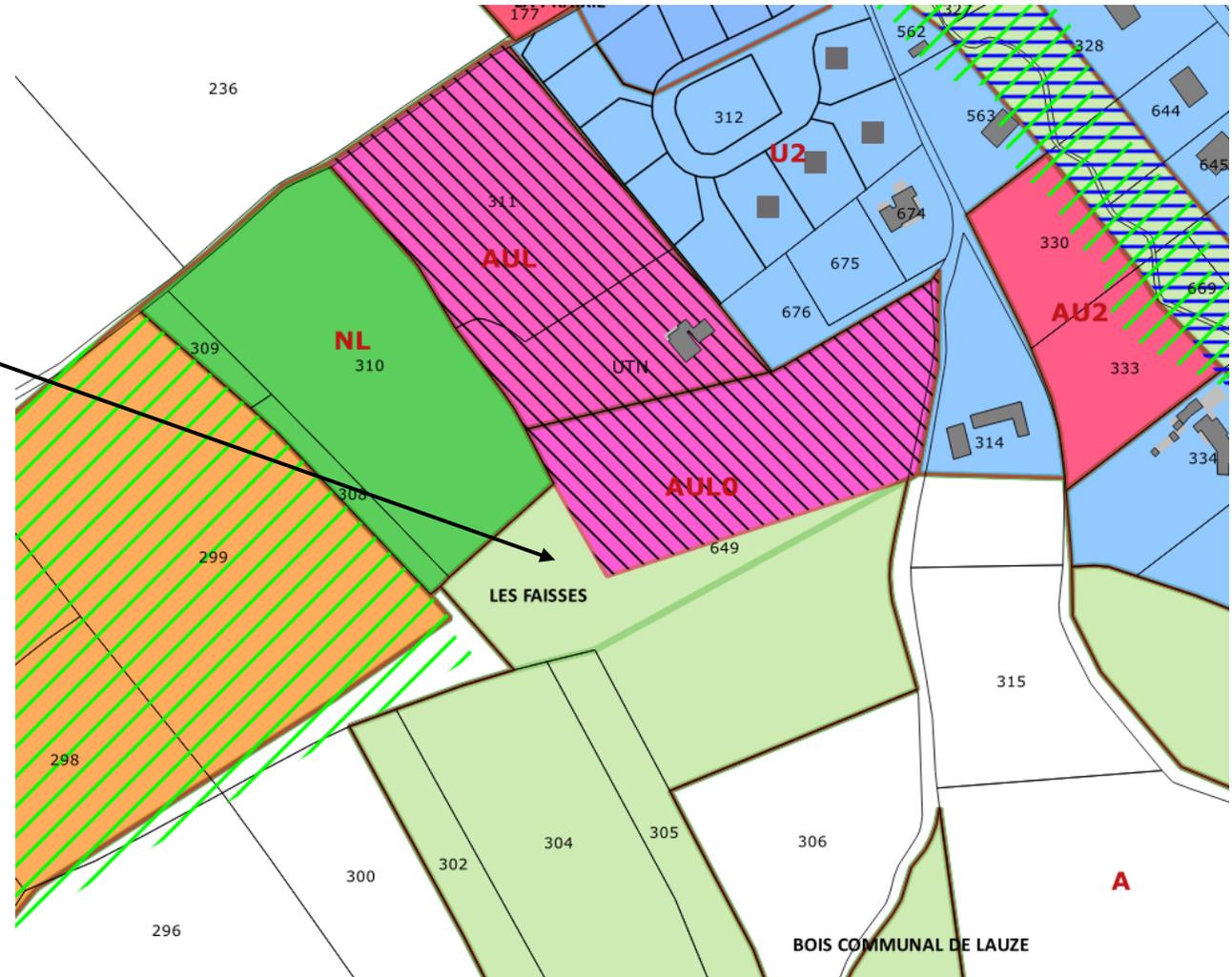
Lacaune

-Suppression
de la zone AU2



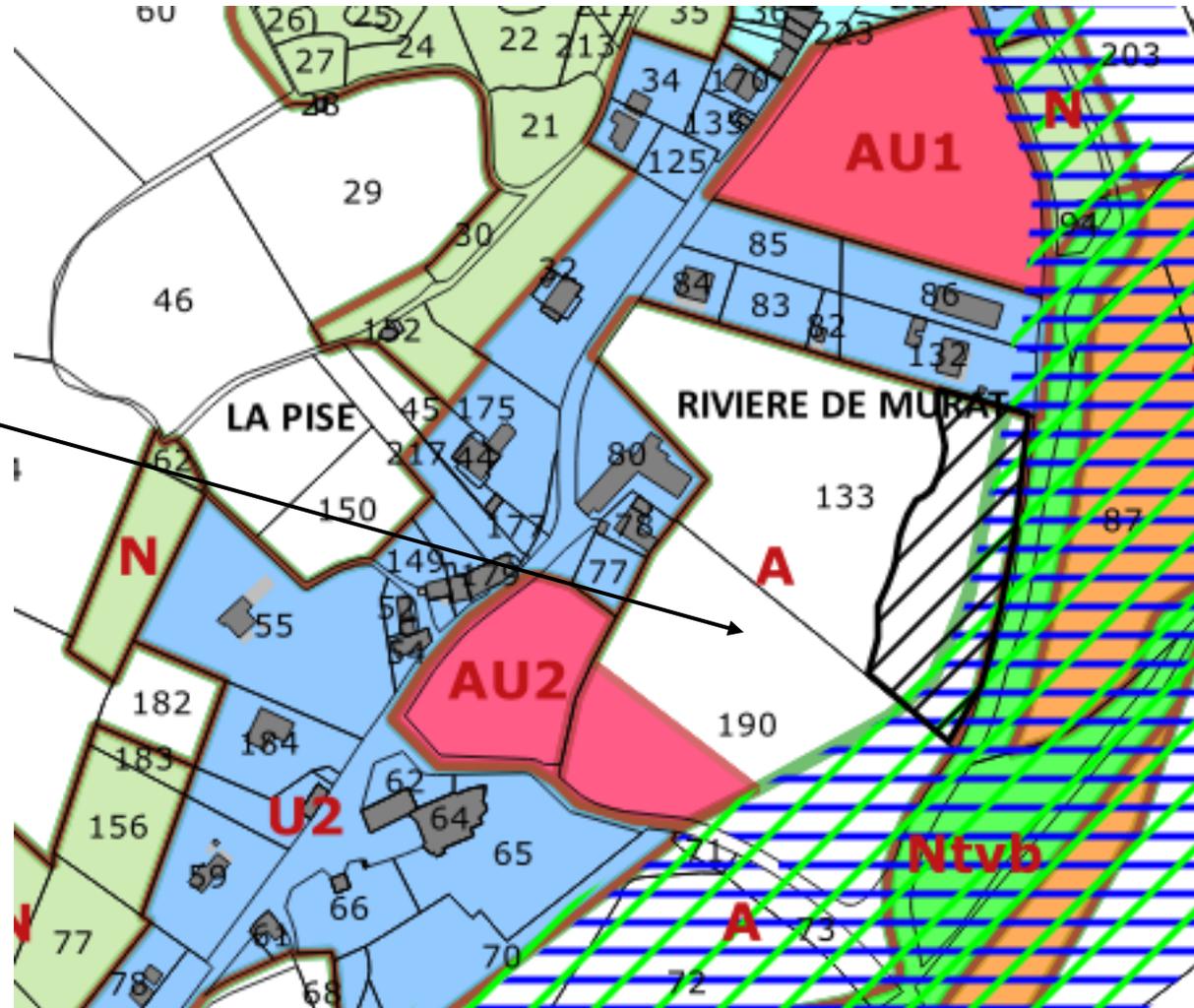
Murat sur Vèbre

-Réduction de la zone AUL



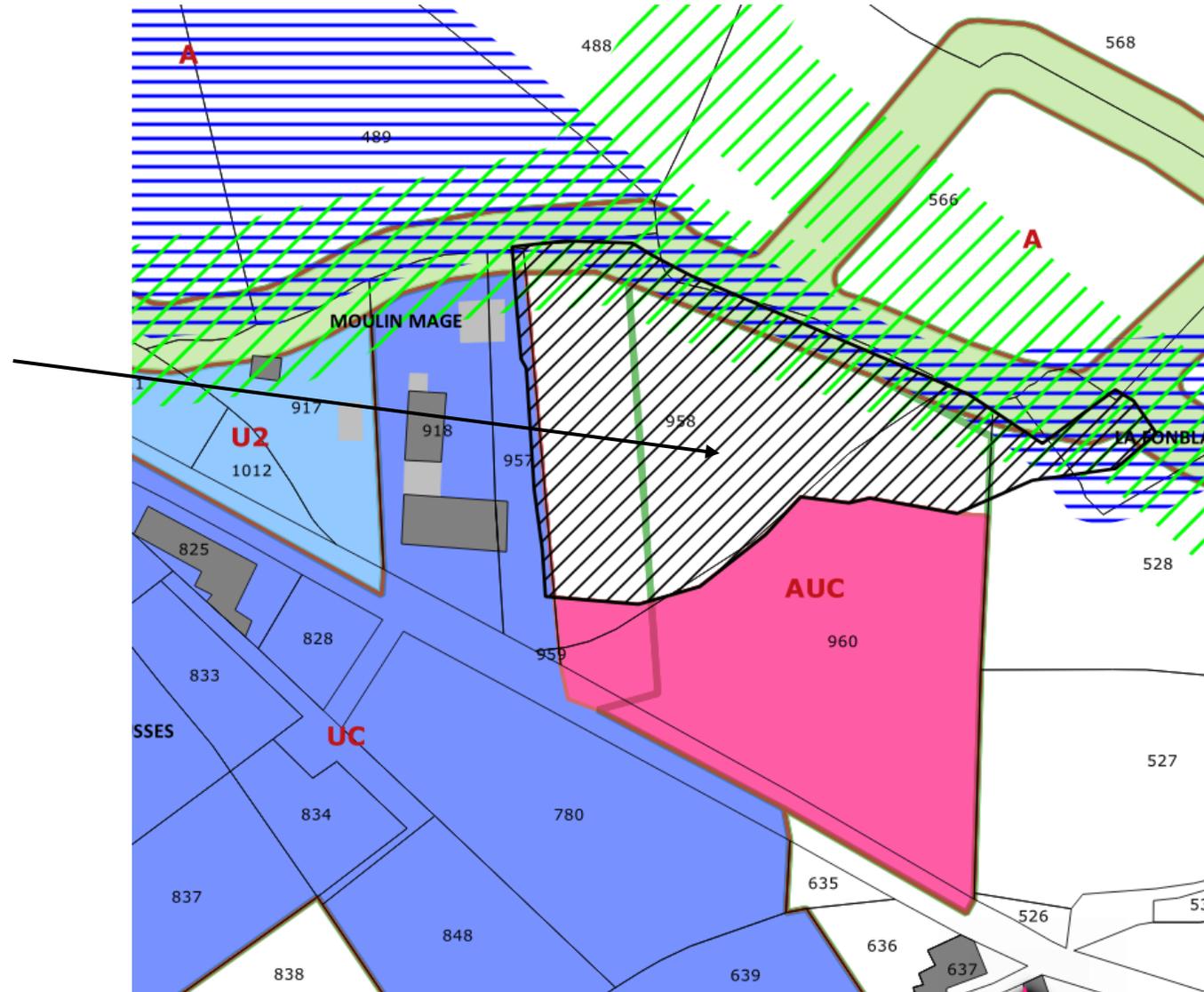
Murat sur Vèbre

-Suppression de la zone AU0



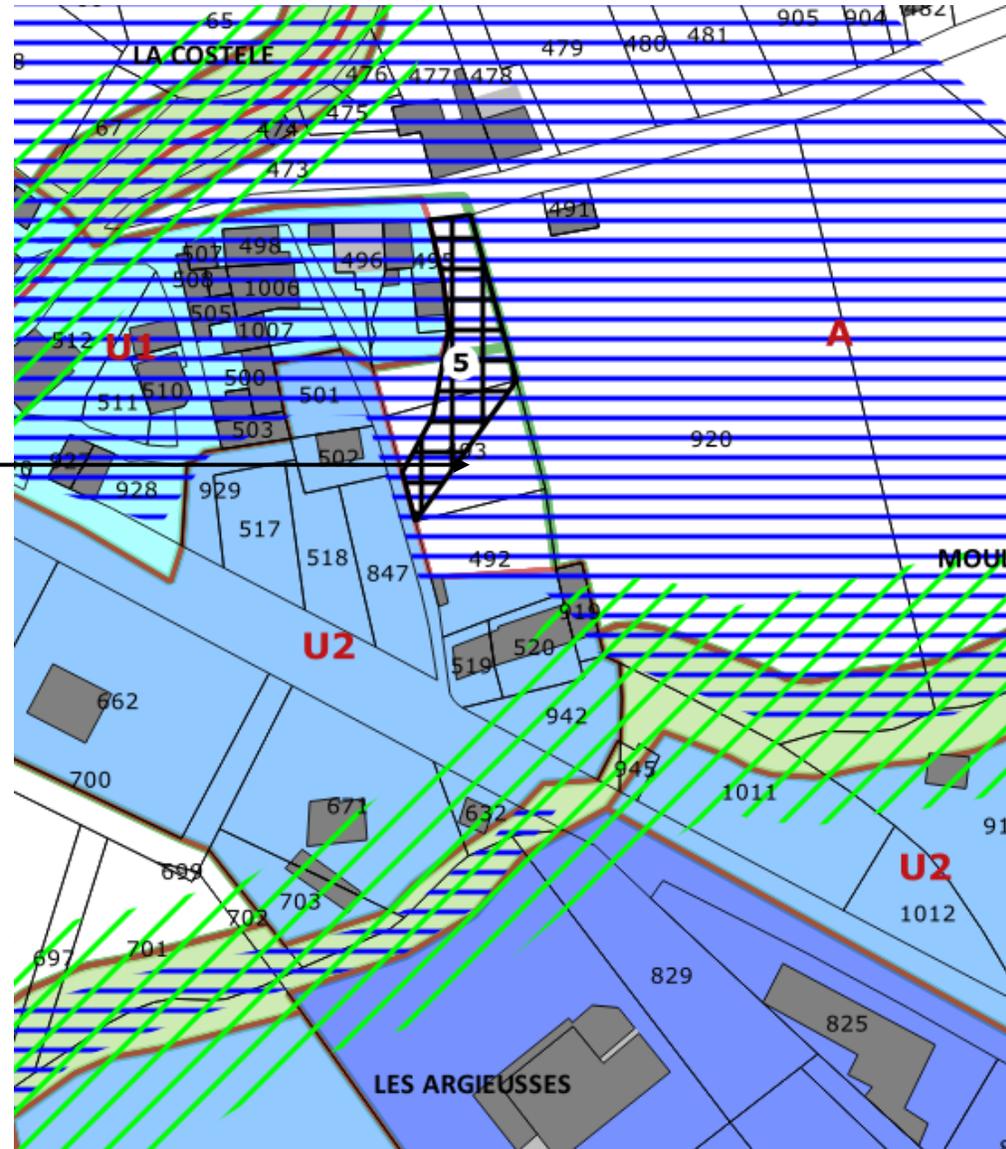
Murat sur Vèbre

-Réduction des zones UC et AUC



Murat sur Vèbre

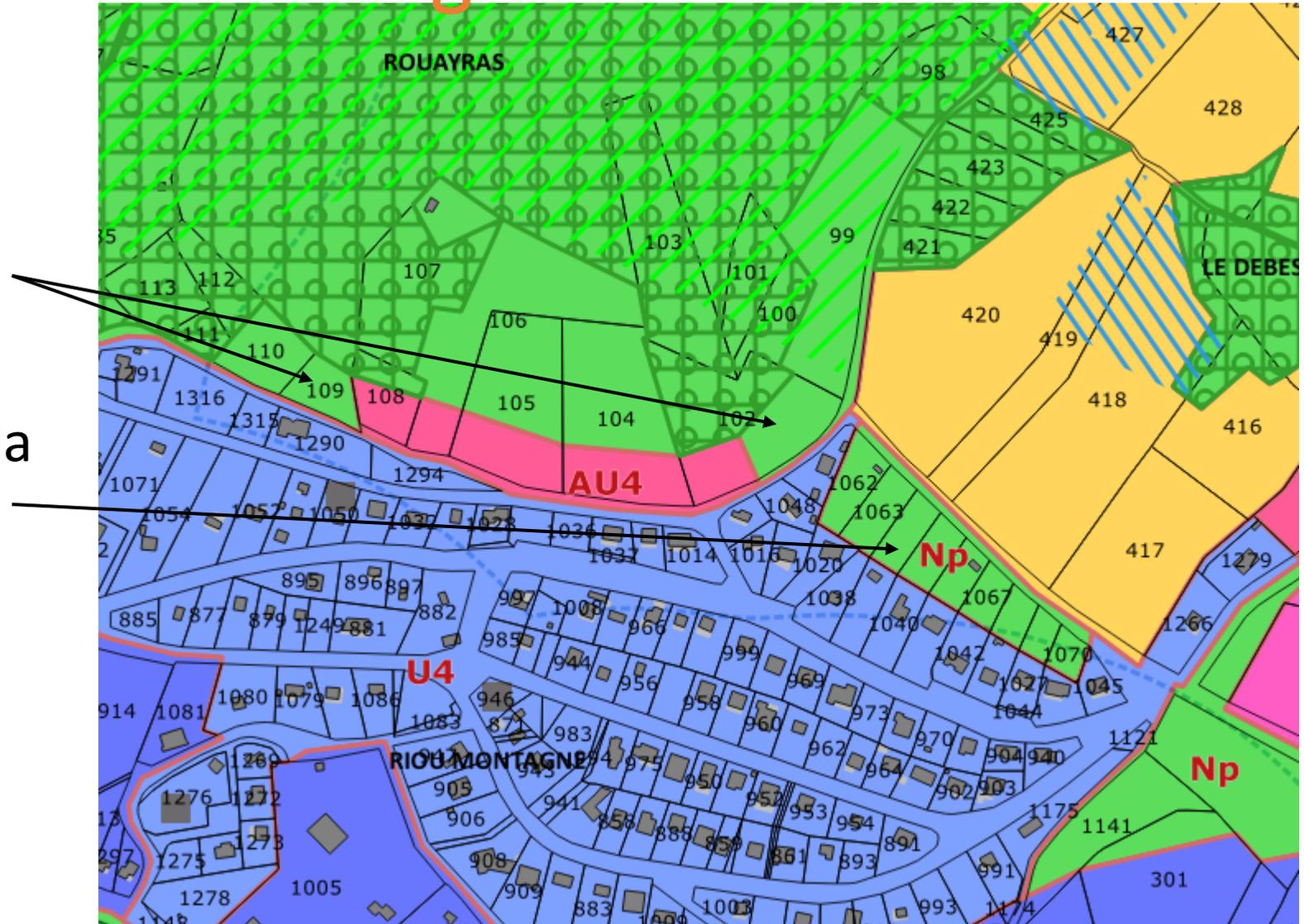
-Réduction de la zone U2 et modification de l'emplacement réservé



Nages

-Réduction de la zone AU4

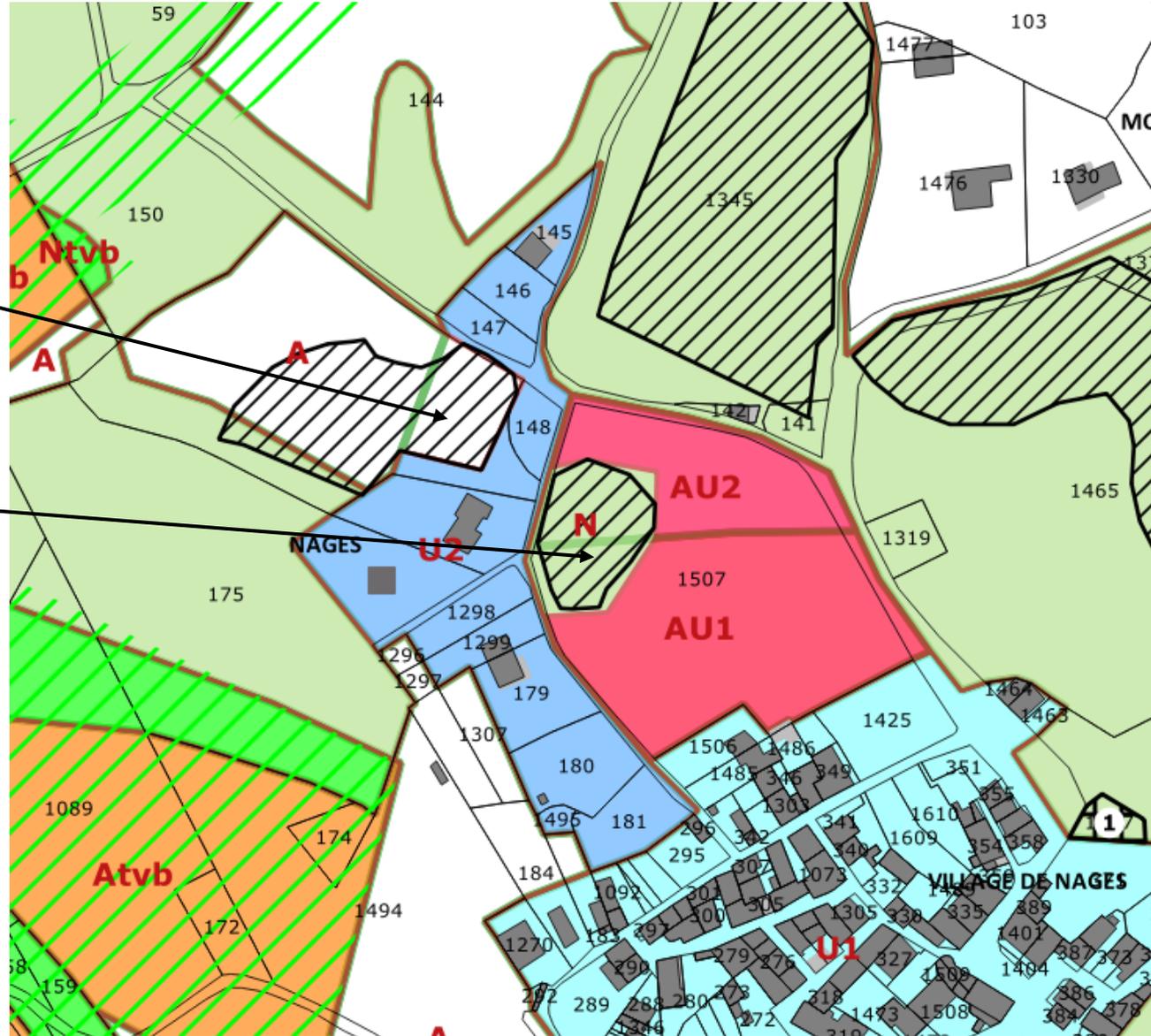
-Suppression de la zone AU0



Nages

-Réduction de la zone U2

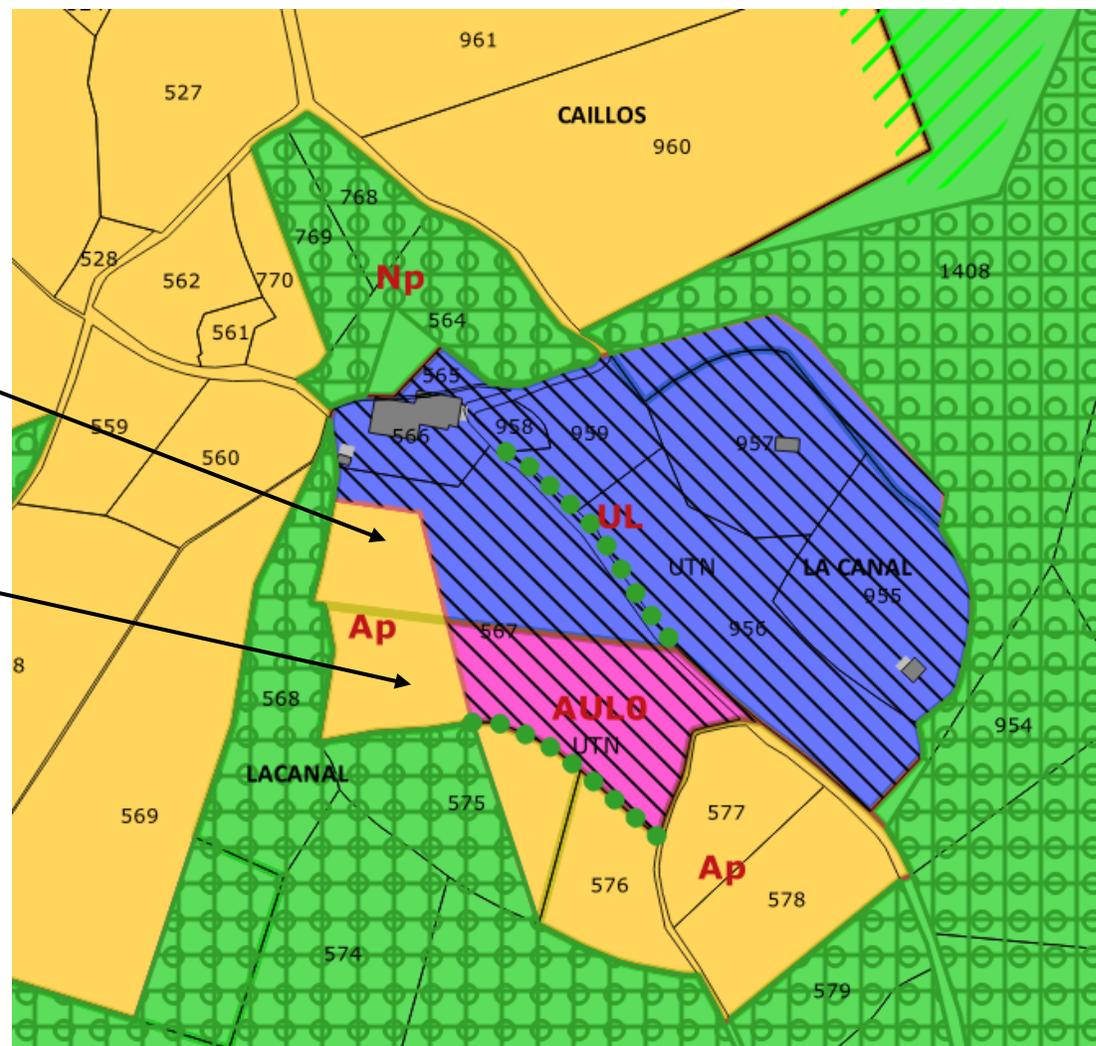
-Réduction des zones AU1 et AU2



Nages

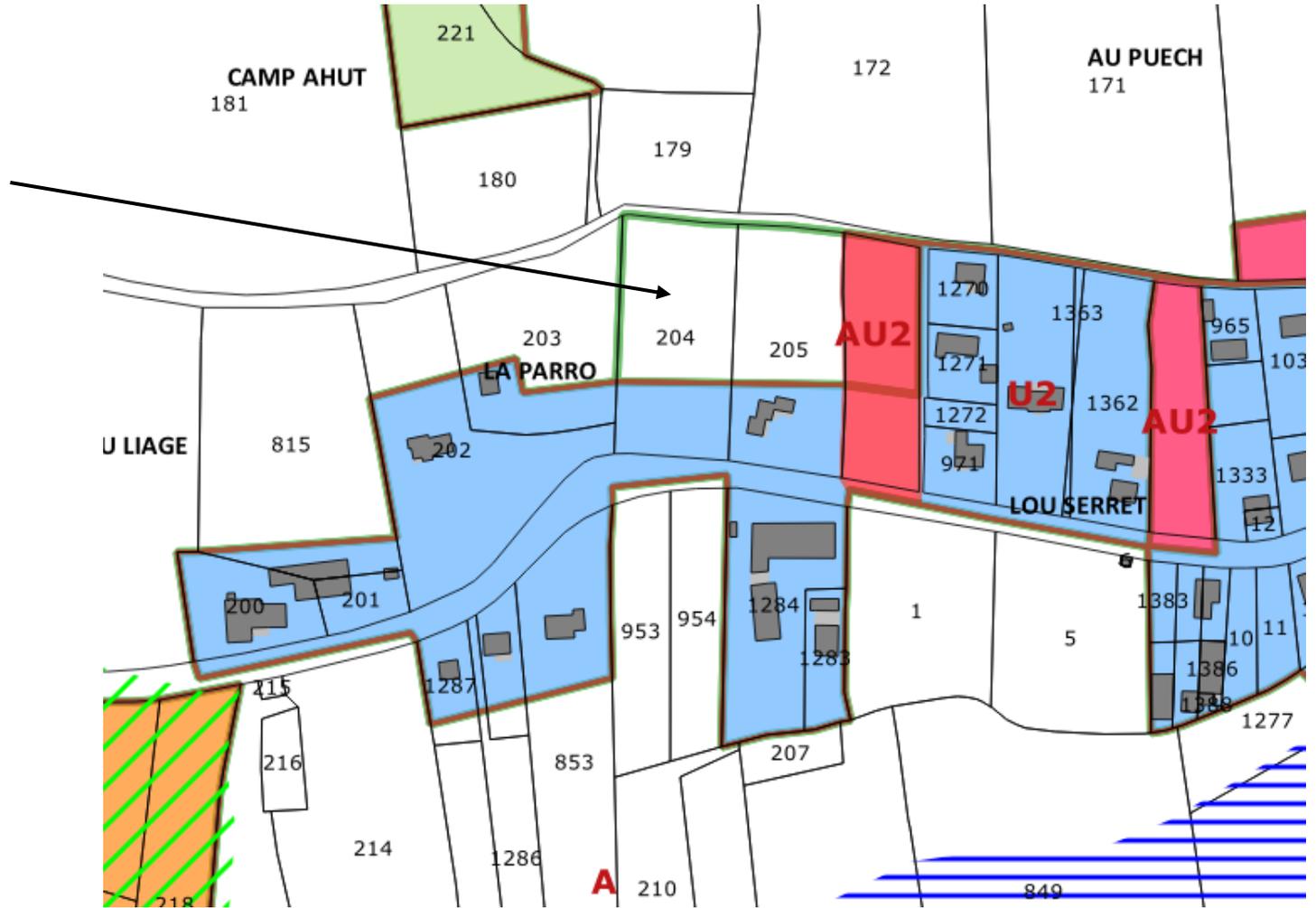
-Réduction de la zone UL

-Réduction de la zone AULO



Moulin Mage

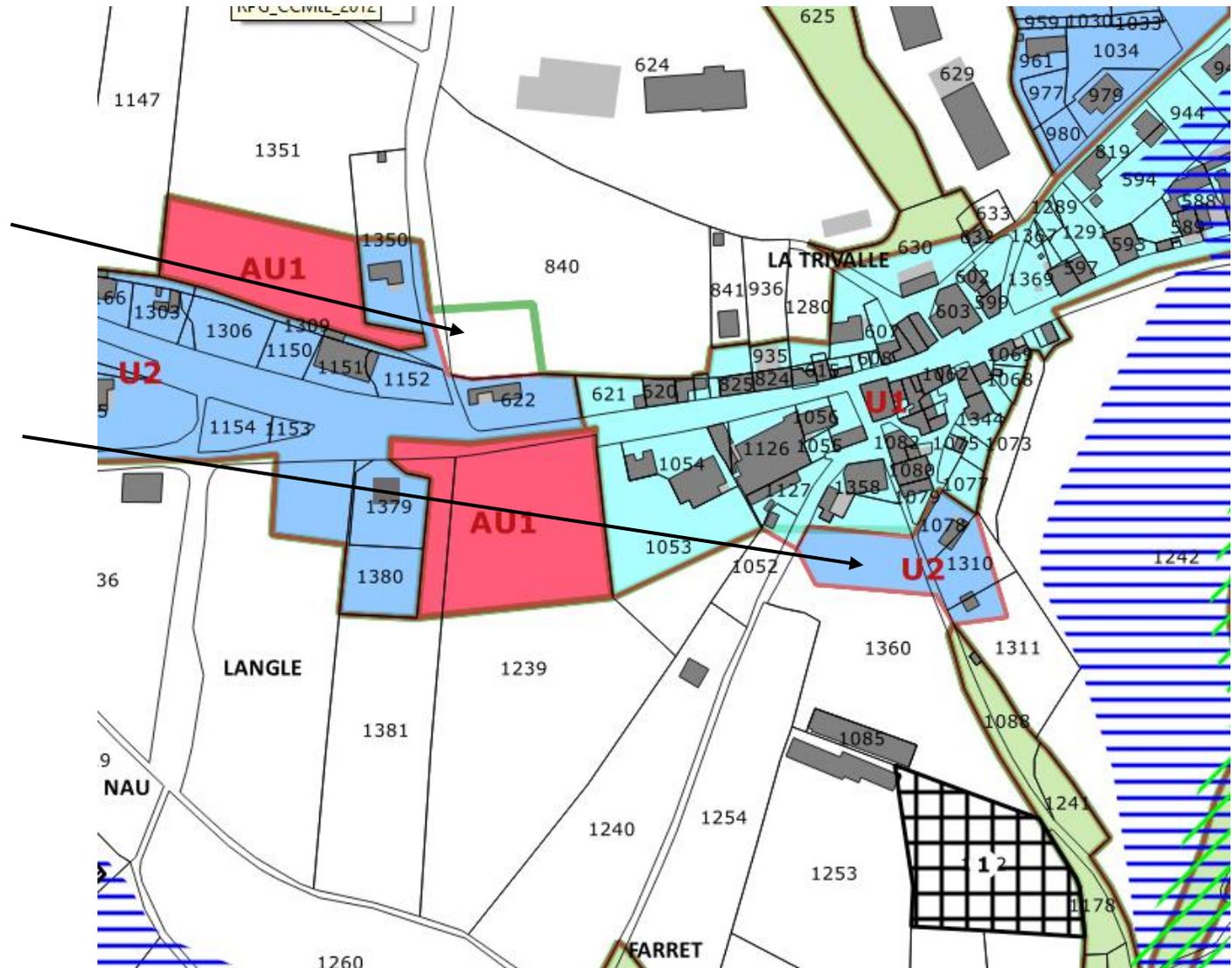
-Réduction de la zone AU0 et passage en zone AU2



Moulin Mage

-Réduction de la zone U2

-Création de la zone U2



Viane

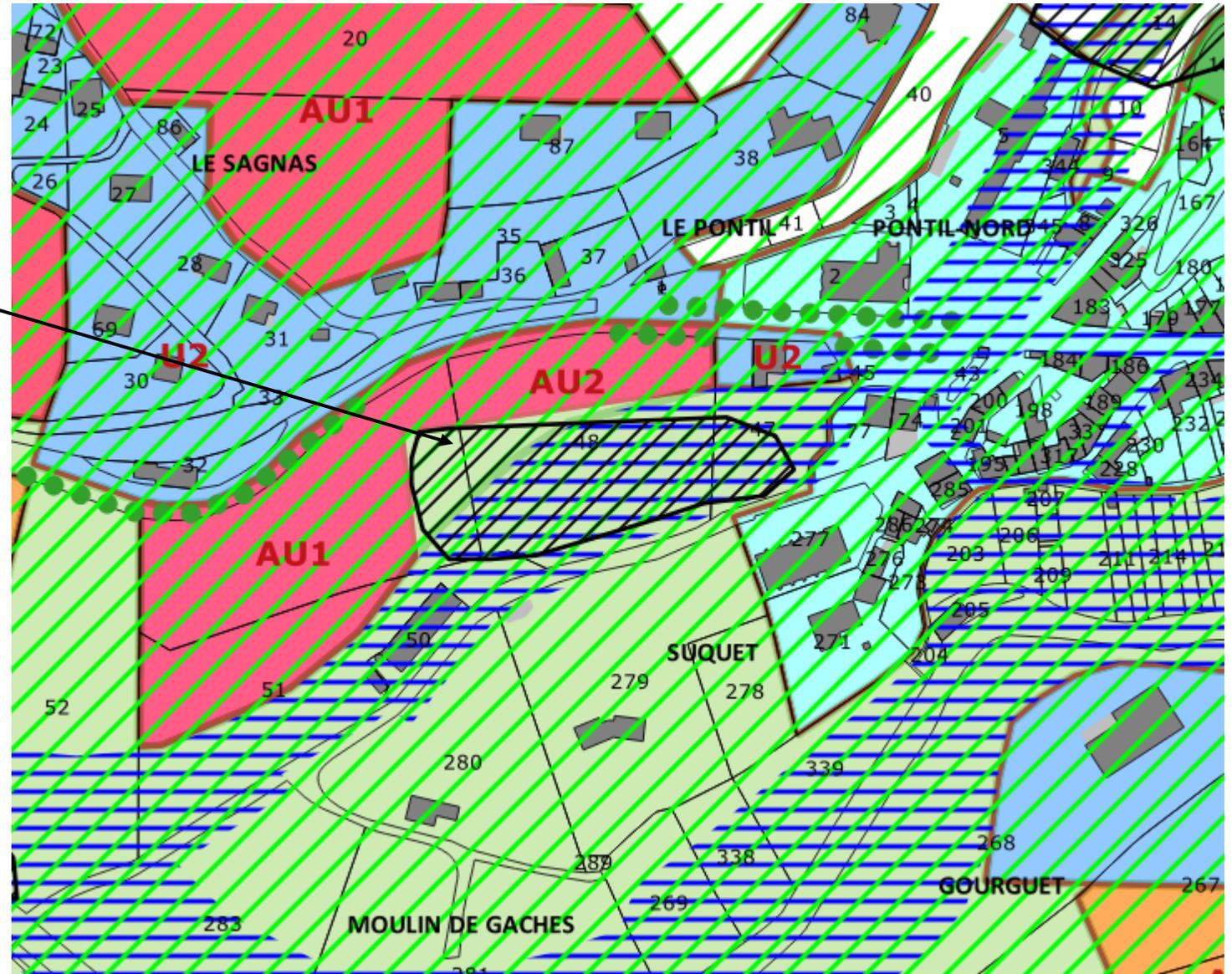
-Suppression de la zone AU0

- Suppression de la zone AUC



Viane

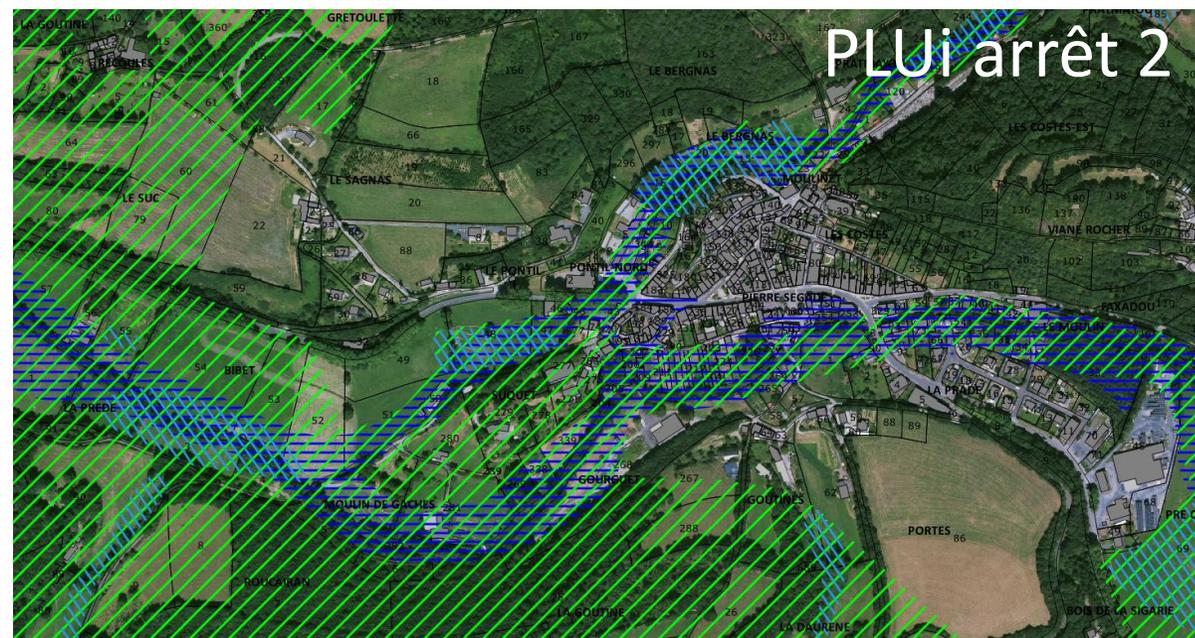
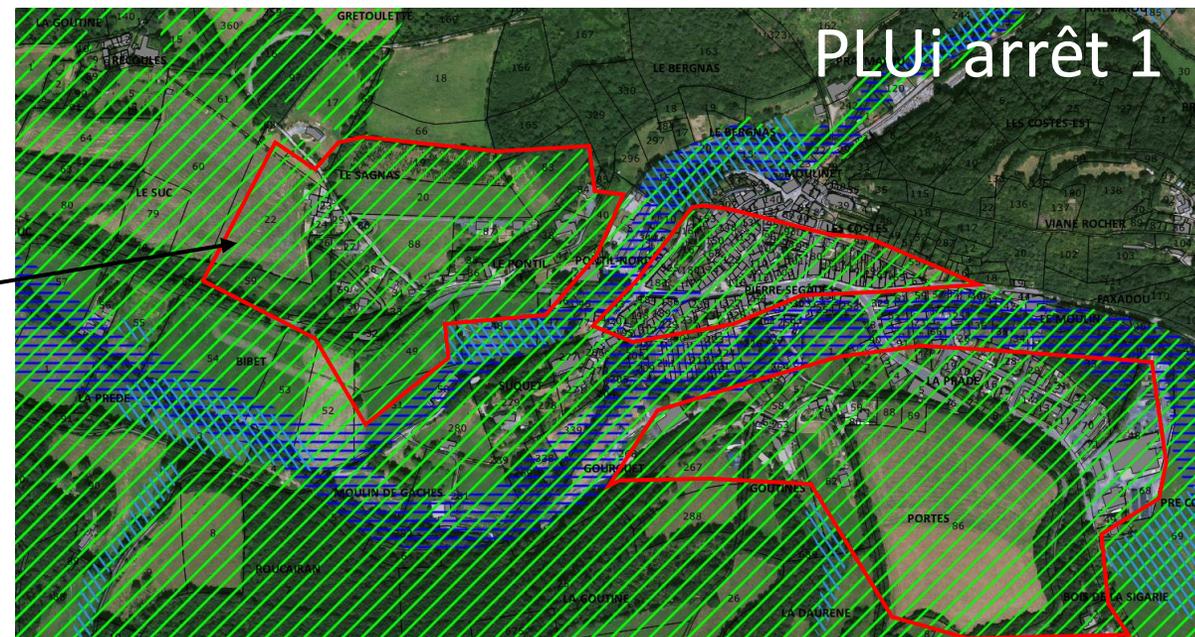
-Réduction de la zone AU1 et passage en AU2 de la parcelle 48



Viane

trame supprimée

-modification de la trame
continuité écologique :
Conservation des abords
du Gijou et des affluents
(zone inondable et zone
humide)



Les documents graphiques :

Les zones urbaines à vocation d'habitat

Zone U1

- Elle est composée d'une **urbanisation ancienne** avec un **bâti** généralement **accolé** et implanté **en limite de voirie** et correspondant au **centre ancien** . **Secteur U1a** pérennise **les fronts bâtis contigus** . **Secteur U1s** (maison de retraite)

Zone U2

- Une urbanisation à dominante pavillonnaire comportant des **parcelles desservies par les réseaux**.
- Elle permet une **densification** de l'habitat et d'activités compatibles.

Zone U3

- Cette zone est composé d'une urbanisation avec une **urbanisation mixte** sur les secteurs d'habitat plus diffus (petits villages et hameaux) comportant des **parcelles desservies par les réseaux**.
- Elle permet la résorption des **dents creuses**.

Les zones urbaines à vocation d'activité

Zone UL

- La zone UL est composée d'une urbanisation liée aux **équipements et activités sportives, touristiques et de loisirs**. Elle permet de **conforter les équipements et activités** en place.

Zone UC

- La zone UC englobe les **activités artisanales incompatibles** avec **l'habitat** (activités artisanales diffuses). Elle permet de **conforter** les activités en place.

Zone UX

- La zone UX englobe les **activités industrielles, artisanales et de services** (ZA déjà aménagée et activités industrielles diffuses). Elle permet **conforter** les activités en place.

Zone UE

- La zone UE englobe les **équipements publics** (collège...). Elle permet **conforter** les équipements en place.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Zone AU1

- Elle permet d'assurer le **développement préférentiel à court terme** de l'urbanisation à vocation **d'habitat** par des **opérations d'aménagement d'ensemble** (Lotissement...).

Zone AU2

- Elle permet d'assurer le **développement préférentiel à court terme** de l'urbanisation à vocation d'habitat.
- Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de **l'équipement de la zone**.

Zone AU0

- Permet **d'anticiper sur le développement futur** et donc de **planifier le développement urbain** à vocation d'habitat.
- Les **réseaux y sont absents** ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure **inconstructible sans modification** du PLUi.

Les zones à urbaniser à vocation d'activité

Zone AUC et AUC0

- Elle permet d'assurer le **développement à court et long terme** de l'urbanisation à **vocation d'activité artisanale et de services par des opérations d'aménagement d'ensemble**.

Zone AUX et AUX0

- Permet le **développement des zones d'activités à court et long terme** et donc de planifier le développement urbain à **vocation d'activité industrielle, artisanale et de services**.

Zone AUL

- Elle permet d'assurer le développement préférentiel à court terme de l'urbanisation à vocation **d'activité sportive, touristique et de loisirs** par **des opérations d'aménagement d'ensemble**.

Les zones à urbaniser à vocation de villégiature

Zone U4

- Elle regroupe l'urbanisation à **vocation de villégiature sur le secteur de Rieumontagné** comportant des **parcelles desservies par les réseaux**.

Zone AU4

- Elle permet d'assurer le **développement à court et long terme** de l'urbanisation à **vocation de villégiature par des opérations d'aménagement d'ensemble**.

La zone Agricole

Zone A et les secteurs A3, Ap, Atvb et Aptvb

- Elle permet d'assurer le **développement des exploitations agricoles**. Le secteur **Ap** assure la protection paysagère des monts et abords du lac du Laouzas. Le secteur **A3** permet l'extension des activités artisanales et commerciales diffuses.
- Le secteur **Atvb et Aptvb** identifient les cœurs de biodiversité en zone agricole.

La zone Naturelle

Zone N et les secteurs Np, Nj, Nt, Ntvb, Nptvb et NL

- La zone N Permet de protéger les boisements, zones humides et les abords des cours d'eau.
- Le secteur **Np** assure la **protection paysagère** autour du Lac du Laouzas et des pics.
- Le secteur **Nj** limite la constructibilité des **zones de jardins**
- Le secteur **Nt** permet l'implantation de petites **activités de loisirs inférieures au seul des UTN**
- Les secteurs **NL** permettent d'assurer le développement des **activités sportives et de loisirs** (aire de jeux, terrains de sport...).
- Les secteurs **Ntvb et Nptvb** identifient les cœurs de biodiversité en zone naturelle

Critères de constructibilité

- **En zone U : dents creuses dans les bourgs villages et hameaux où l'urbanisation est admise**
 - terrain viabilisé (eau, électricité, assainissement possible)
 - surface de 1000 à 1500 m² dans un village ou dans un hameaux ou l'urbanisation est possible (proche des équipements, absence de contraintes agricoles...)
- **En zone AU : extensions des bourgs et villages**
 - terrain à lotir (à viabiliser)



Si création d'une voie :

Zone AU1: opération d'aménagement d'ensemble = permis d'aménager



Si la voie est existante:

**Zone AU2: division foncière
= déclaration préalable**

Les frais de viabilisation:

- **En zone U :**

- frais de branchements pour le propriétaire ou l'acheteur

- **En zone AU1 :**

- environ 20 à 30 € HT du m² par un lotisseur (voies, espaces verts, liaisons piétonnes, haies, noues paysagères...)

- **En zone AU2 :**

- frais de branchements pour le propriétaire ou l'acheteur

- aménagement de la voirie en place pour la commune

Les critères de constructibilité:

- Présence des réseaux** d'eau et d'électricité, d'un accès sécurisé, d'une défense incendie, de la possibilité de mis en place de l'assainissement

- Prise en compte de l'agriculture** : Distance des élevages et zones d'épandage, des projets d'évolution des exploitations...

- Prise en compte des paysages et de l'environnement** : forme urbaine, proximité des monuments d'intérêt, protection des crêtes, milieux humides...

Justification des documents graphiques

Zone N

- Cours d'eau 
 - 20 m de part et d'autre du Gijou et de la Vèbre
 - 10 m de part et d'autre des autres cours d'eau à écoulement permanent
- Zones humides (PNR HL et conseil départemental)
- Boisements (IGN)

Secteur Np

- Espaces naturels situés aux abords du lac du Laouzas et les pics supérieurs à 1000 m

Secteur Ap

- Espaces agricoles situés aux abords du lac du Laouzas et les pics supérieurs à 1000 m

Éléments de paysages

- Haies bordant les zones U et AU
- Haies dans les continuités écologiques
- Alignements d'arbres aux abords des RD

Trame zone inondable

- PPRI

Trame de la continuité écologique

- Trame de 20 m appliquée aux corridors et réservoirs de trame verte et bleue (SCOT)
- Trame verte (SCOT)

Espaces Boisés Classés

- Les coteaux boisés pentus aux abords du Lac (entre la courbe 900 m et RD)

Dispositions spécifiques

55 Emplacements réservés

- Destinés aux **équipements** et aux **espaces publics** (voies, places...)

Les trames

- Les **continuités écologiques** (stations botaniques et zones humides)
- Les **zones inondables** et de **risques** (PPRi)
- Les **Espaces Boisés Classés** (Versants boisés du lac...)
- Le **Périmètre carrier et Photovoltaïque**

200 Eléments de paysages

- Le **petit patrimoine** (permis de démolir)
- Les **haies** et **arbres** remarquables

	Nombre d'emplacement réservés
BARRE	1
BERLATS	2
ESCROUX	2
ESPERAUSSE	2
GIJOUNET	5
LACAUNE	20
MOULIN MAGE	0
MURAT	6
NAGES	5
SENAUX	6
VIANE	6
total	55

	Nombre de changements de destination
BARRE	0
BERLATS	5
ESCROUX	12
ESPERAUSSE	11
GIJOUNET	3
LACAUNE	20
MOULIN MAGE	0
MURAT	13
NAGES	46
SENAUX	3
VIANE	18
total	131

	Nombre d'éléments du patrimoine
BARRE	16
BERLATS	4
ESCROUX	10
ESPERAUSSE	19
GIJOUNET	9
LACAUNE	9
MOULIN MAGE	22
MURAT	40
NAGES	44
SENAUX	6
VIANE	21
total	200

131 Changements de destination en zone A et N

- Identifiés dans les **documents graphiques** du PLUi (soumis à l'avis de la CDPENAF).

Sont concernés par les changements de destination :

- la création de logement dans la continuité d'une habitation ou dans un bâtiment disjoint d'une habitation. (Rq: Un aménagement en continuité d'une habitation ,on le considère comme une extension de l'habitation).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation **sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en termes de compatibilité**. Elles portent sur :

- 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, densité de construction éléments de paysages ...)
- 2. La desserte des terrains par les voies et réseaux** (liaisons routières, liaisons piétonnes raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

70 OAP:

communes	AU0	AU1	AU2	AU4	AUC	AUC0	AUX	AUX0	AUL	AUL0	UL	TOTAL
BARRE			1									1
BERLATS	1		1								1	3
ESCROUX			1									1
ESPERAUSSES			2									2
GIJOUNET			1									1
LACAUNE		3	11				1	1	1		1	18
MOULIN MAGE		2	3									5
MURAT		2	7		3	1			1	1	1	16
NAGES		1	6	2					2	1	3	15
SENAUX		1										1
VIANE	1	3	2						1			7
Total général	2	12	35	2	3	1	1	1	5	2	6	70



Orientations d'aménagement et de programmation :



Tissu urbain pavillonnaire



Haie à créer ou à conserver



Accès à regrouper



Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Tissu urbain pavillonnaire phase 1 |  | Haie à créer |
|  | Tissu urbain pavillonnaire phase 2 |  | Haie à créer ou à conserver |
|  | Voies à créer |  | Noues paysagères à créer |
| | |  | Voies piétonnes à créer |

3. Le règlement écrit

Structure du règlement écrit

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- A1) Destination et sous-destination des constructions
- A2) Usages, affectation des sols et activités
- A3) Mixité fonctionnelle et sociale

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- B1) Volumétrie et implantation des constructions
- B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- B4) Stationnement

C) Équipement et réseaux

- C1) Desserte par les voies publiques ou privées
- C2) Desserte par les réseaux

Exemple de la zone U1

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destination et sous-destination des constructions

A2) Usages, affectation des sols et activités

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	équipements sportifs		
	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

La surfaces des bâtiments d'activité est limitée en zone U1, U2 et U3:

« La surface des nouveaux bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher. Pour l'extension des activités artisanales existantes, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante,»

Rq: Ils sont interdits en zone AU1 et AU2

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U1 : Volumétrie et implantation des constructions



Implantation par rapport aux voies
Implantation par rapport aux limites séparatives
Hauteur
Emprise au sol et densité

B2) Zone U1 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Les façades
Les toitures
Les clôtures

B3) Zone U1 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Surfaces non imperméabilisées
Plantations, aire de jeux et de loisirs
Éléments de paysages
Eaux pluviales
Continuités écologiques

B4) Zone U1 : Stationnement

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées



Voies
Impasses

C2) Desserte par les réseaux



Eau potable
Assainissement des eaux usées
Eaux pluviales
Communications électroniques

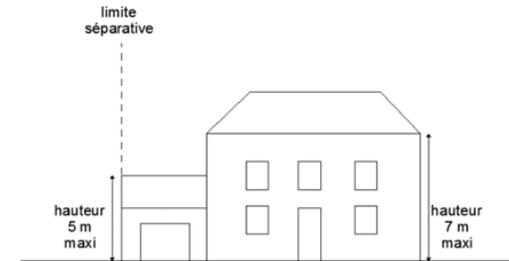
Dispositions particulières

Assurer la protection paysagère des villages en zone U1, U2, U3, AU1 et AU2 :

« Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements sont limités à 3 mètres de hauteur. »

Limiter les conflits de voisinage par les ombres portées en zone U2, U3, AU1 et AU2 :

« La hauteur de la construction mesurée à l'aplomb des limites séparatives, ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction »



Limiter les flux d'eau pluviales dans le réseau en zone U2, U3, AU1 et AU2 :

« Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'eau au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes. »

« Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle. »

Adapter le stationnement et regrouper les accès en zone U2, U3, AU1 et AU2:

« Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès. »

« Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité. »

Limiter les logements en zone d'activité UX, UC, UL, AUC, AUL, AUR et AUX :

« Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher. »

Dispositions de la Loi Macron sur les habitations et annexes en zone A et N :

« - Les habitations existantes peuvent bénéficier d'extensions dans la limite de 300 m² de surface de plancher extension incluse.

- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUI sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

-La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction

-L'emprise au sol des habitations existantes et des annexes est limitée à 300 m² par logement à la date d'approbation du PLUi.

-L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m². »