



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET Environnement
18 rue Jeanne d'Arc 81 200 Mazamet TEL : 06 45 80 79 70
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME MODIFICATION

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	4
2	LES OBJETS DE LA MODIFICATION.....	5
3	PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION.....	7
	3.1 MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT L'APPORT DE TERRES EN ZONE AGRICOLE	7
	3.1.1 Modifications du règlement écrit	7
	3.1.2 Justification	7
	3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES AU SOL	7
	3.2.1 Modifications apportées au règlement écrit, articles 2	7
	3.2.2 Modifications apportées au règlement écrit, articles 5	8
	3.2.3 Justifications	8
	3.3 EXIGENCE DE RAQUETTE DE RETOURNEMENT POUR LES IMPASSES	8
	3.3.1 Modifications du règlement écrit	8
	3.3.2 Justification	9
	3.4 REGLES CONCERNANT LE RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONES A ET N :	9
	3.4.1 Modifications du règlement écrit	9
	3.4.2 Justification	10
	3.5 REGLES D'EXTENSION DES MAISONS D'HABITATION EN ZONES A ET N :	10
	3.5.1 Modifications du règlement écrit	10
	3.5.2 Justification	10
	3.6 RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES.....	12
	3.6.1 Modification portant sur l'absence de report de la règle graphique d'exigence de logements social	12

3.6.2	Modification portant sur les secteurs Nf et Nfp.....	13
3.7	CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS EN ZONE A	14
3.7.1	Changement de destination d'un bâti, parcelle B288 à Niçaise	14
3.7.2	Changement de destination d'un bâti, parcelle B779 à Cartounade	19
3.7.3	Changement de destination d'un bâti, parcelle B83 à Sainte Croix.....	26
3.8	EXTENSION DE LA ZONE UB AU DETRIMENT DE LA ZONE AUa de LARTIGATE.	32
3.8.1	Contexte	32
3.8.2	Conséquences sur le règlement graphique et les OAP.....	33

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

◆ L'article L153.36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

◆ L'article L153.37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

◆ L'article L153.40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

◆ L'article L153.41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L131-9.

◆ L'article L153.43 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

◆ L'article L153.44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2 LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC a décidé d'entreprendre une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 19 juillet 2019. Cette modification fait suite à une 1^{ère} modification (approuvée le 07 septembre 2021). Parallèlement à cette 2^{ème} modification du PLU, la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC a engagé une procédure de révision allégée.

La procédure de la deuxième modification du PLU de VILLENEUVE-LES-BOULOC concerne :

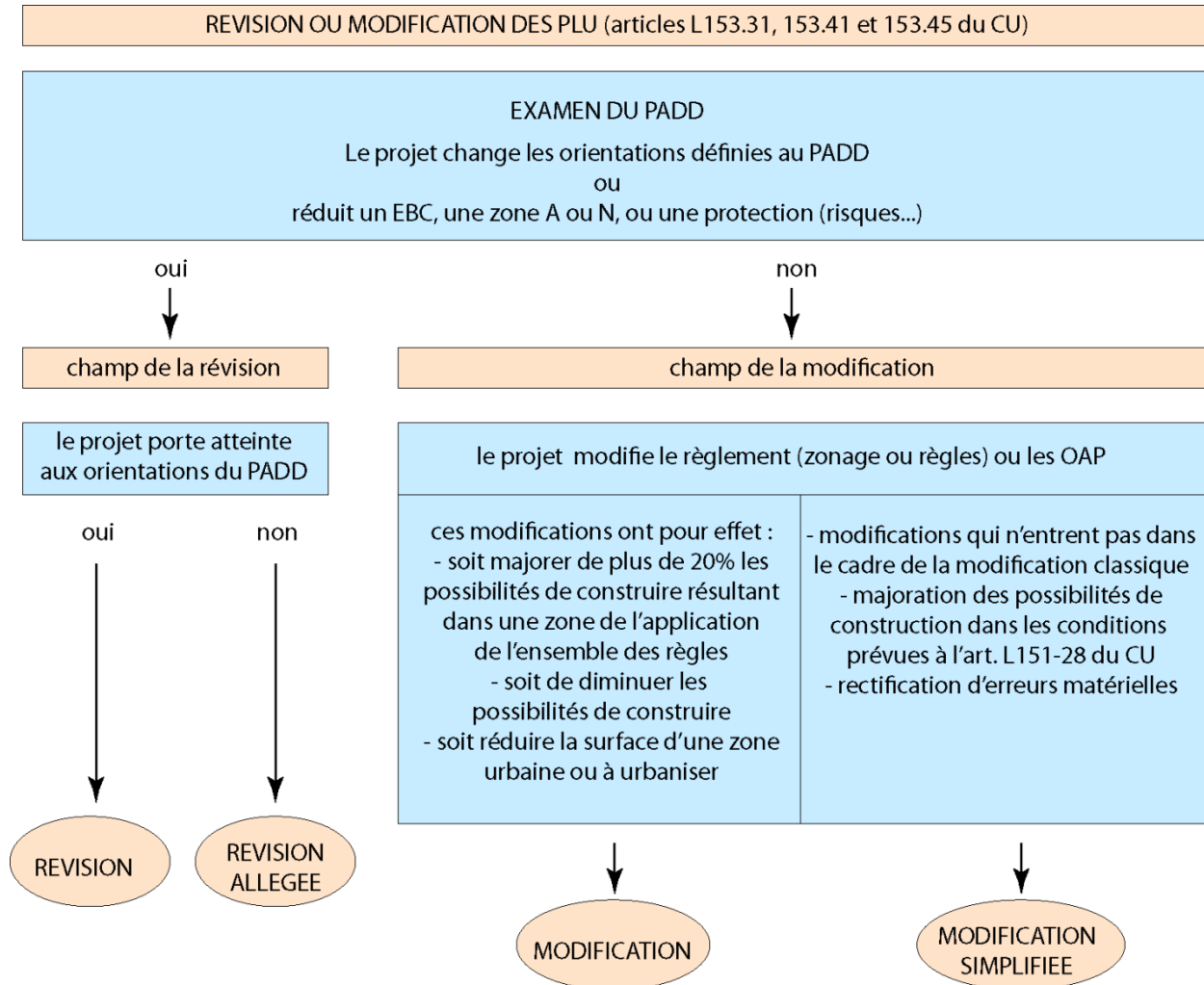
- ✓ Les règles concernant l'apport de terres en zone agricole,
- ✓ L'exigence de raquette de retournement pour les impasses,
- ✓ Les règles d'extension des habitations existantes en zones A et N,
- ✓ La rectification d'une erreur matérielle d'absence de report de la règle graphique d'exigence de logement social pour deux secteurs,
- ✓ La rectification d'une erreur matérielle portant sur les capteurs solaires au sol dans les secteurs Nf et Nfp,
- ✓ Le changement de destination de trois bâtiments en zone A,
- ✓ L'extension de la zone UB et la réduction correspondante du secteur AUa de Lartigate pour permettre l'agrandissement de la maison médicale.

Les changements proposés dans le cadre de la deuxième modification portent sur :

- Le règlement (partie graphique),
- Le règlement (partie écrite),
- Les OAP.

Le reste du dossier PLU est inchangé.

L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :



Le projet porté par la Commune ne porte pas atteinte au PADD ; il ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle ; il ne réduit pas non plus 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 ; en conséquence, le projet ne relève pas de la procédure de révision.

Le projet vise notamment à permettre l'agrandissement de la Maison Médicale Communale, et de ce fait une extension de la zone UB au détriment de la zone AU de Lartigate, dont la réduction entraînera une diminution des droits à construire. A ce titre, il relève d'une modification classique.

Il ressort de cette analyse que le projet communal relève d'une procédure de modification avec enquête publique.

3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

3.1 MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT L'APPORT DE TERRES EN ZONE AGRICOLE

3.1.1 Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées*) :

◆ **L'article A2:** [*sont interdits*]

- les affouillements et exhaussements du sol sauf :
 - *s'ils sont en lien avec les constructions autorisées,*
 - *s'ils sont* strictement liés à l'activité agricole des terrains concernés, *et* que leur hauteur n'excède pas 0.50m *et qu'ils ne détruisent pas de zone humide et que le volume de terre apportée n'excède pas 100 m³,*
 - *s'ils sont destinés à la création d'une mare*

3.1.2 Justification

La commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC avait décidé, dans la première modification du PLU, d'encadrer plus efficacement les apports de terres constatés sur son territoire afin d'éviter que de tels abus ne se reproduisent. Cependant, cette mesure s'est révélée trop contraignante. La commune propose donc d'assouplir le règlement écrit en supprimant la référence à un volume maximum autorisé ; il s'avère en effet que la rédaction antérieure pénalise les apports de terre sur des surfaces importantes mais ne concernant qu'une faible épaisseur : l'objectif de la commune est bien d'autoriser des apports permettant une amélioration des sols mais d'interdire des apports de terre liés à de grands chantiers métropolitains (comme celui de la ligne C du métro par exemple).

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES AU SOL

3.2.1 Modifications apportées au règlement écrit, articles 2

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge, les modifications apportées*) :

◆ **Articles UB2, UC2, AU2, A2, N2 - Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – Occupation et utilisations du sol interdites :**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]

▪ **Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti**

◆ **Articles UB2, UC2, AU2, A2, N2 - Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – Constructions et installations soumises à conditions particulières :**

[...]

– Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

3.2.2 Modifications apportées au règlement écrit, articles 5

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge, les modifications apportées*) :

◆ **Articles UB5, UC5, AU5, A5, N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions – Energie renouvelable :**

[...]

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits **en façade et autorisés au sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).**

3.2.3 Justifications

Le nouveau règlement apporte de la souplesse en autorisant les petits projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol tout en préservant la Nature en Ville et l'intégration paysagère : ainsi, la hauteur maxi exigée devra être inférieure à 1.80m ; la surface totale ne devra pas excéder 8m², ce qui correspond à 4 panneaux de 1.70m x 1.20m (soit une puissance maximale de 1.5kWc). Par contre, le règlement maintient l'interdiction de la pose de panneaux photovoltaïques en façade pour des raisons paysagères (mauvaise insertion dans le paysage environnant).

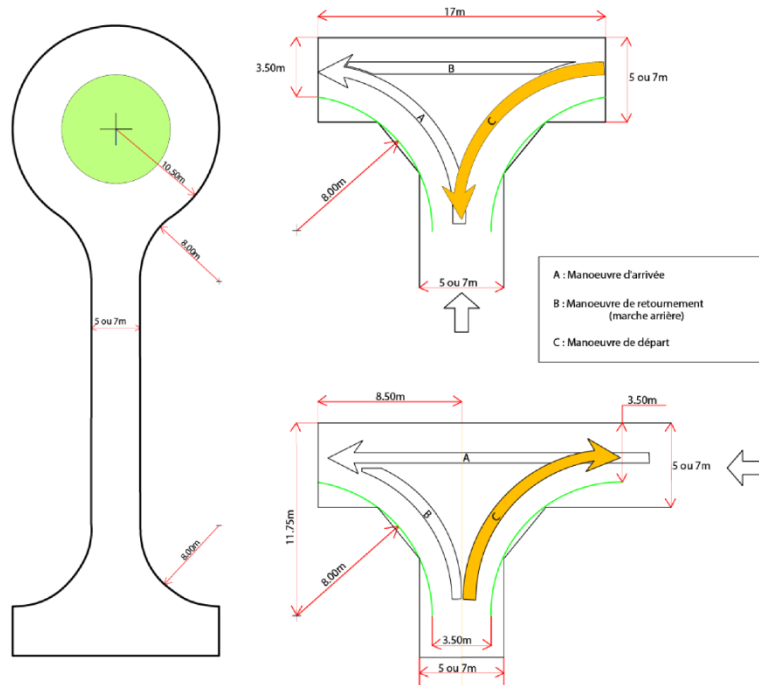
3.3 EXIGENCE DE RAQUETTE DE RETOURNEMENT POUR LES IMPASSES

3.3.1 Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées*) :

◆ **Articles UB9, UC9, AU9, conditions de desserte par la voirie - Dimensionnement:**

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à ~~20m~~ 60m, ~~et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis,~~ devront être aménagées de telle sorte que les véhicules ~~de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux~~ assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ; ~~la création d'un T ou d'une raquette de retournement de 22m de diamètre~~ est requise **selon les schémas décrits ci-après :**



D'après Guide accessibilité SDIS 31 du 16/11/2020

3.3.2 Justification

La règle initiale figurant dans le PLU approuvé avait pour objet de permettre le retournement des camions d'ordures ménagères et ceux des sapeurs-pompiers. Cependant, le retournement des camions d'ordures ménagères n'est pas nécessaire en raison de la présence de colonnes enterrées dans certains secteurs, et de l'obligation qui est faite dans les articles UB10, UC10, AU10 (desserte par les réseaux – déchets ménagers) de réaliser des aires de présentation de déchets ménagers dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique. Dans ces conditions, le règlement du PLU retient uniquement les préconisations du SDIS (confer guide accessibilité 2.6 du 16/11/2019) qui portent sur la création d'une aire de retournement ou d'un T pour les seules impasses de plus de 60m de longueur.

3.4 REGLES CONCERNANT LE RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONES A ET N :

3.4.1 Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées*) :

◆ Articles A4 et N4 Volumétrie et implantation des constructions – recul par rapport aux voies et emprises publiques :

L'alinéa suivant est modifié :

[Les constructions doivent être implantées] :

- ✓ ~~Autres voies : 15 m de l'axe existant ou projeté~~ 6m des limites d'emprise des voies et chemins ouverts à la circulation automobile

3.4.2 Justification

La règle du PLU en vigueur est assez contraignante en ce qui concerne l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques autres que les routes départementales, ce qui pénalise certains projets, notamment d'annexes à l'habitat. La plupart des « autres voies » ont une largeur d'emprise modeste (4m, voire moins), ce qui revient à respecter un recul de 13m par rapport à la limite d'emprise de la voie. La nouvelle rédaction permettra de diminuer sensiblement la distance à respecter (6m au lieu de 13m dans le cas d'une voirie de 4m).

3.5 REGLES D'EXTENSION DES MAISONS D'HABITATION EN ZONES A ET N :

3.5.1 Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées*) :

◆ **Articles A2 et N2 Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – constructions et installations soumises à conditions particulières :**

L'alinéa suivant est modifié :

◆ secteur A :

L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excede pas ~~30% de la~~ **50m² de** surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants ; il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU **tel qu'il a été approuvé en 2019.**

3.5.2 Justification

La règle du PLU en vigueur accorde une extension mesurée de 30% des habitations existantes avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction. Or, cette règle pénalise les petites maisons d'habitations disséminées dans les zones A et N. La commune propose donc de modifier le règlement en remplaçant la règle des 30% par la possibilité d'ajouter une extension de 50m² maximum. Les différences entre les 2 approches sont illustrées dans le tableau ci-après :

SP d'une maison avant extension	Règle actuelle : +30%	Proposition : +50m ²
75m ²	97,5m ²	125m ²
100m ²	130m ²	150m ²
125m ²	162,5m ²	175m ²
150m ²	195m ²	200m ²

SP : Surface de plancher

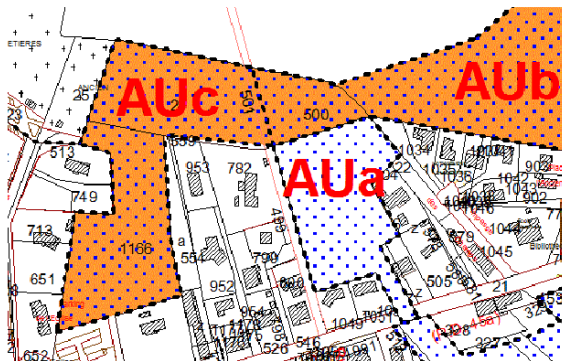
La modification proposée permettra une extension plus importante pour les petites maisons d'habitation jusqu'à concurrence de 100m² de surface de plancher, ouvrant la possibilité de meilleures possibilités d'agrandissement; au-delà, les différences de surface de plancher en extension sont minimales entre les 2 approches.

3.6 RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

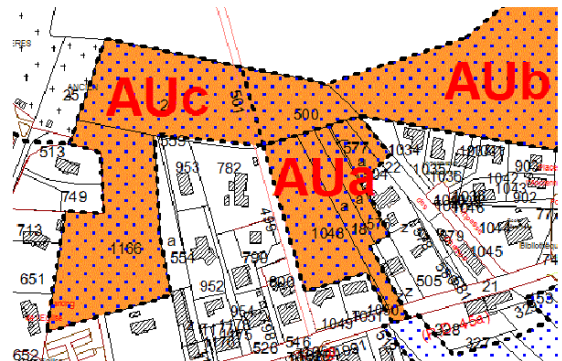
3.6.1 Modification portant sur l'absence de report de la règle graphique d'exigence de logements social

3.6.1.1 Modification du règlement graphique

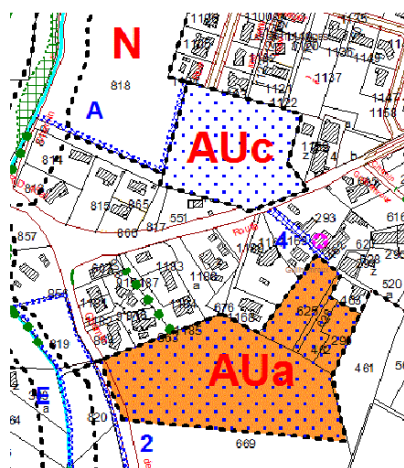
Les modifications du règlement graphique portent sur les secteurs AUa- Centre sud et AUc- Cartounades :



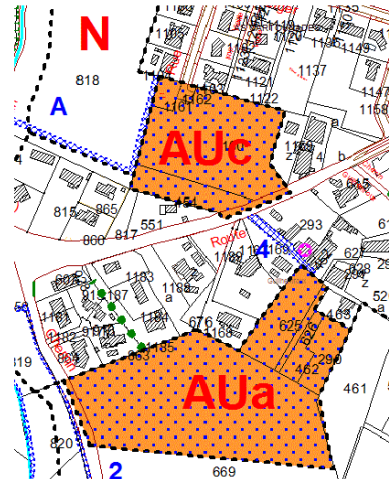
Secteur AUa-Centre sud- PLU en vigueur



Secteur AUa-Centre sud- 2ème modification du PLU



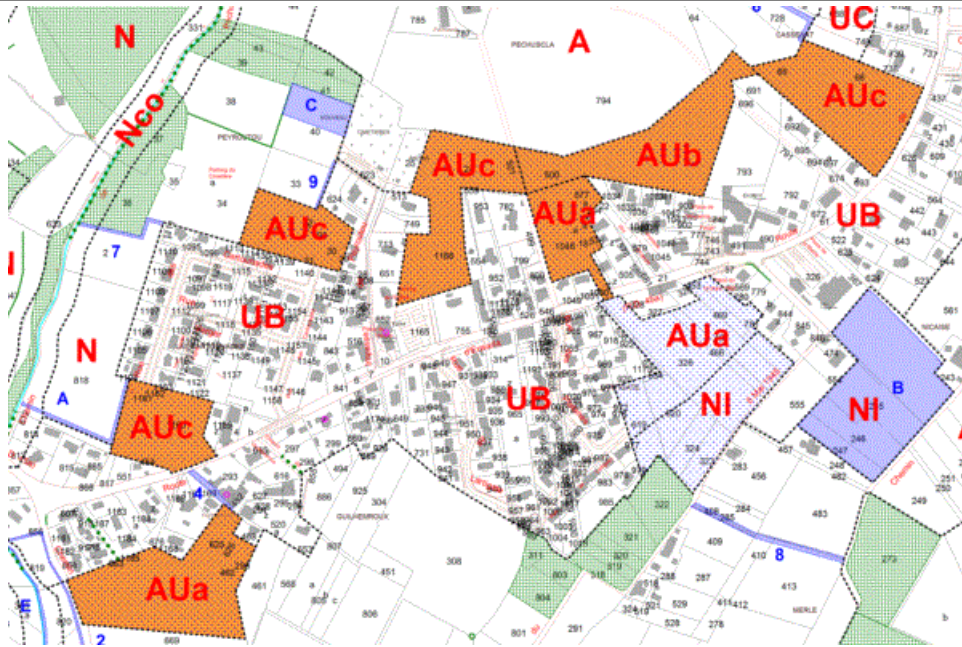
Secteur AUc-Cartounades- PLU en vigueur



Secteur AUc-Cartounades- 2ème modification du PLU

3.6.1.2 Justification :

Il s'agit d'une erreur matérielle : dans le PLU approuvé en 2019, ces aplats, qui correspondent aux secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L151-15 du CU), concernent toutes les zones AU excepté Lartigate, dans lesquelles 20% du programme de logements au minimum devra être affecté à des logements locatifs sociaux :



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019

Cet aplat avait été omis dans les secteurs AUa centre sud et AUc Cartounades dans la première modification du PLU. Il a donc été rétabli dans la deuxième modification du PLU.

3.6.2 Modification portant sur les secteurs Nf et Nfp

3.6.2.1 Modification du règlement écrit

Les modifications du règlement portent sur (*en rouge biffé, les parties supprimées ; en rouge, les modifications apportées*) :

◆ Article N5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions- Energie renouvelable :

L'alinéa suivant est modifié :

✓ Secteur Nf

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison

✓ Au sol : les capteurs solaires sont ~~autorisés interdits~~

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

Il est également ajouté l'alinéa suivant :

✓ Secteur Nfp

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires au sol sont autorisés dans le cadre d'une unité de production d'énergie renouvelable

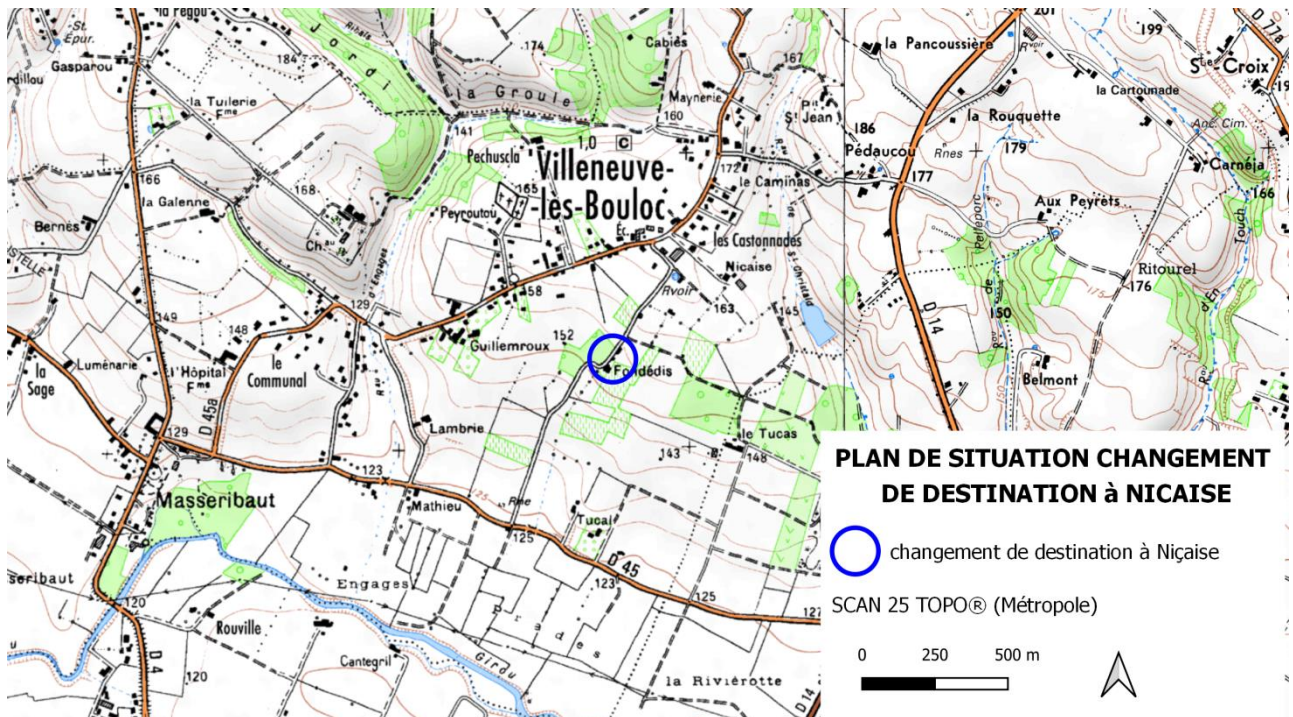
3.6.2.2 Justification :

Il s'agit d'une erreur matérielle : le secteur Nf correspond à l'ancien centre d'enfouissement technique (CET) de Flamans, alors que le secteur Nfp correspond à l'enveloppe du projet de ferme photovoltaïque inclus dans l'ancien CET. Or, l'article N5 indique, pour le secteur Nf, que les capteurs solaires au sol sont autorisés, et que pour les autres secteurs (dont Nfp), ils sont interdits. Cette erreur matérielle a donc été rectifiée.

3.7 CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS EN ZONE A

Ils portent sur les points suivants :

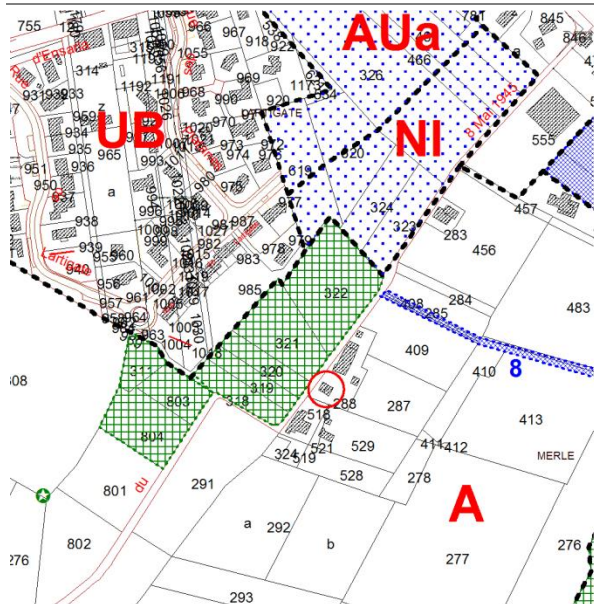
3.7.1 Changement de destination d'un bâti, parcelle B288 à Niçaise



→ Contexte :

Le bâtiment est un hangar implanté dans la parcelle B288 d'une contenance de 1770m², en bordure du chemin du 8 mai 1945. Une maison traditionnelle en R/R+1 en briques foraines et toiture en tuiles canal est également implantée dans la parcelle.

La parcelle B288 est classée en zone agricole (A).



Extrait du plan de zonage actuel



Photo aérienne du site

→ Etat des lieux :

◆ Qualité architecturale :

Le bâti est un hangar semi ouvert en R+1 ; il est doté de piliers en briques creuses dont le soubassement est en briques foraines ; les façades sont en crépi ciment blanc ; la toiture est en tuiles canal.

◆ Voirie :

Le bâti concerné longe une voie communale goudronnée de 3.0m de chaussée (chemin du 8 mai 1945).

◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présent (canalisation de diamètre 40). Assainissement autonome. Défense incendie : poteau d'incendie situé chemin du 8 mai 1945 à moins de 60m du projet.

◆ Hydrographie :

Absence de cours d'eau dans le site du projet. La voie communale est bordée par 2 fossés se prolongeant à l'ouest par un fossé agricole.

◆ Qualité environnementale du site:

La parcelle B288, dans laquelle sont implantés la maison et le hangar, constitue un jardin d'accompagnement du bâti (code Corine Biotope 85.3), agrémenté d'un tilleul. Une haie ornementale à base de laurine et de troène, de faible développement, est implantée en limite ouest de la parcelle ; une autre haie ornementale plus fournie est localisée en limite est. Globalement, l'intérêt environnemental de ces habitats est faible (jardin, un tilleul, 2 haies ornementales de très faible intérêt environnemental).

Une maison traditionnelle très restaurée est implantée au sud de la parcelle, avec en arrière plan des chênes pubescents épars (code Corine Biotope 41.71 x 85.3), d'assez faible enjeu environnemental.

Les parcelles limitrophes à l'est du site du projet correspondent à une luzernière (code Corine Biotope 82.11) ; des terres céréalières (code Corine Biotope 82.11) s'étendent sur de vastes surfaces plus à l'est ainsi qu'au sud. Leur intérêt environnemental est très faible.

La luzernière est séparée des terres céréalières par une haie faunistique à base d'orme champêtre, incluant également du saule roux, chêne pubescent, prunellier, figuier, colonisant un fossé agricole.

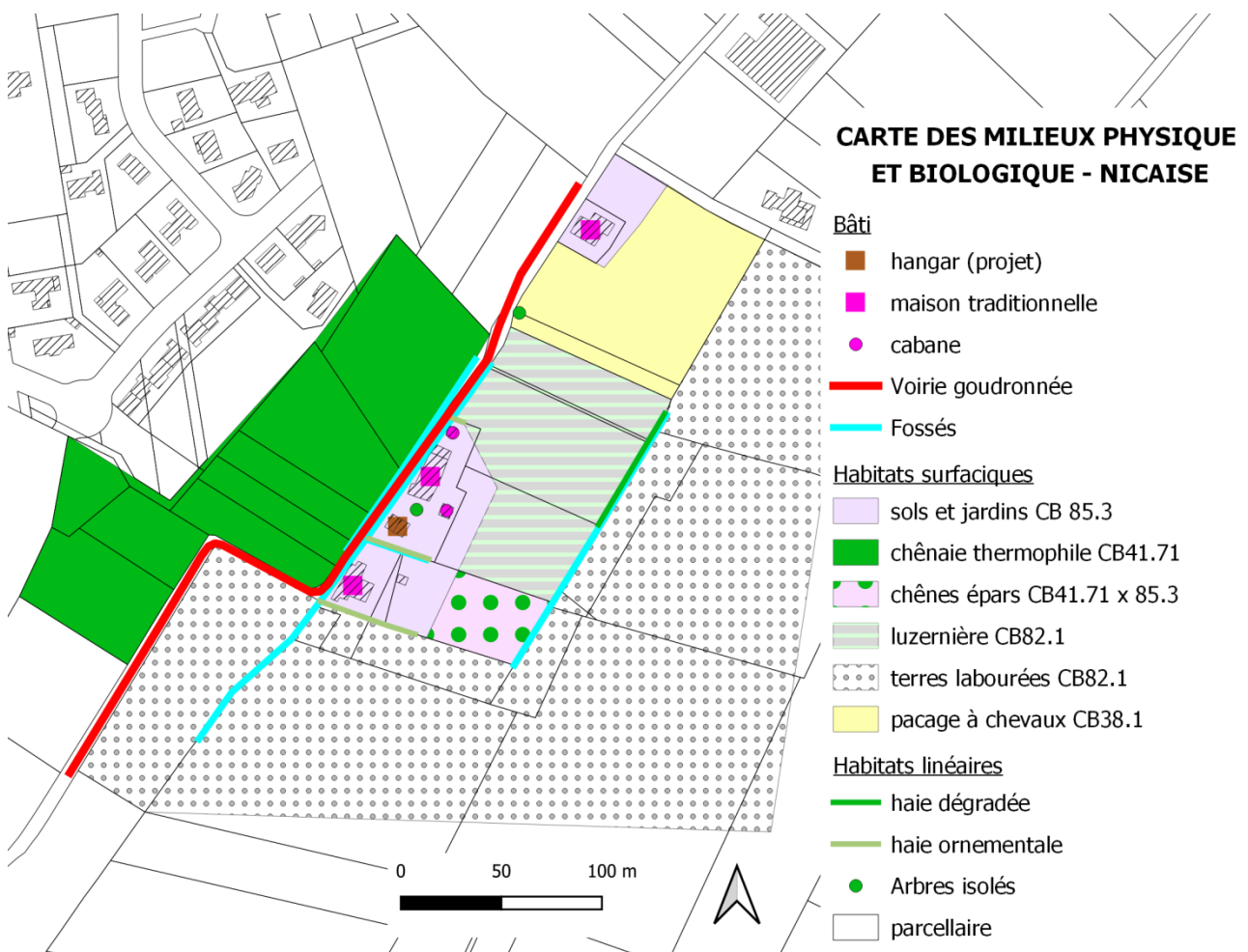
Un pacage (chevaux) est situé en limite nord de la luzernière.

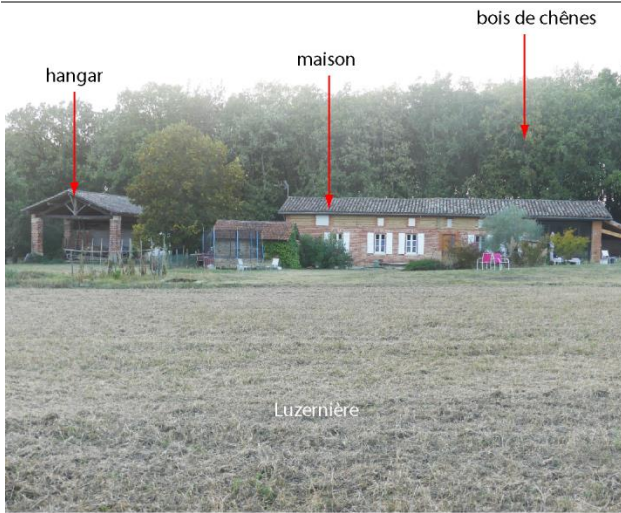
Un bois de taillis de chênes pubescents (code Corine Biotope 41.71) est localisé à l'ouest de la voie communale. L'enjeu écologique est assez faible (arbres non mûres ; sous bois peu fourni ; sols compactés par la fréquentation humaine).

Globalement, excepté le bois, l'intérêt environnemental des habitats riverains du site est faible, voire très faible (terres agricoles).

♦ Qualité paysagère du site:

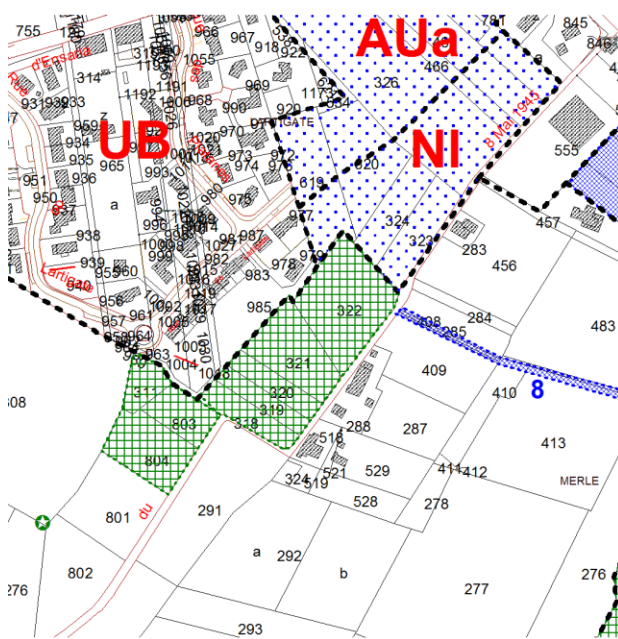
Le site et ses abords correspondent à un mitage bordant la voie communale. Le principal intérêt paysager du secteur correspond au bois de chênes à l'ouest du chemin, qui structure le paysage local et constitue une barrière visuelle efficace vis-à-vis des tissus urbains localisés à l'ouest du bois ; ces bois ont d'ailleurs été classés en espace boisé classé tant pour des raisons paysagères qu'environnementales. A noter la proximité de la salle des fêtes à moins de 300 du site du projet et d'un vaste espace vert avec un terrain de petits jeux multi-sports.



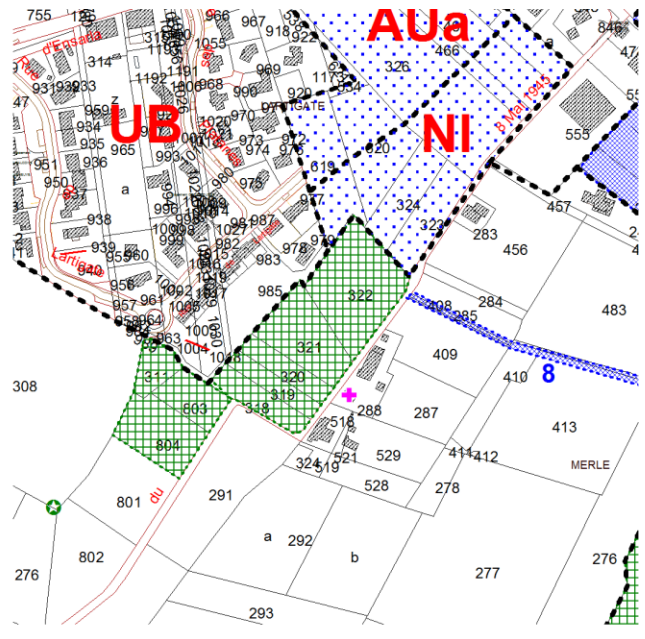


→ Conséquences concernant le plan de zonage :

Le plan de zonage (règlement graphique) sera modifié :

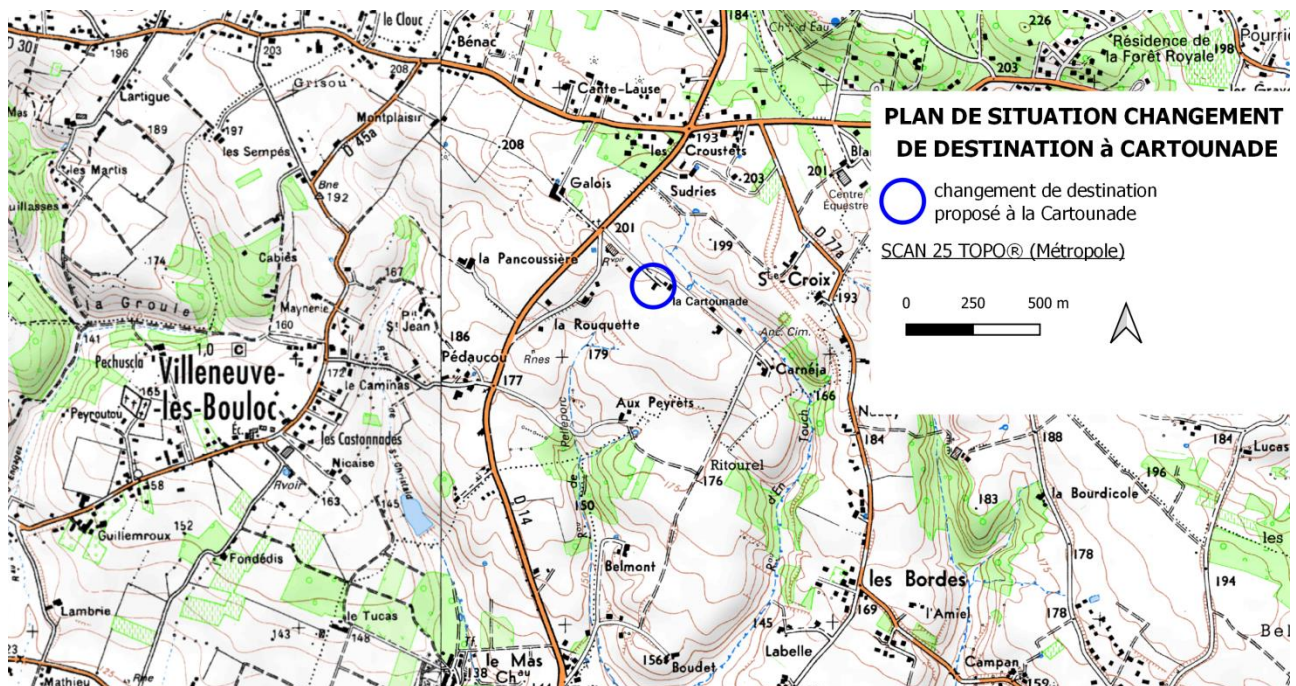


Extrait plan de zonage en vigueur



Extrait plan de zonage : projet de 2ème modification
 (croix : changement de destination possible)

3.7.2 Changement de destination d'un bâti, parcelle B779 à Cartounade

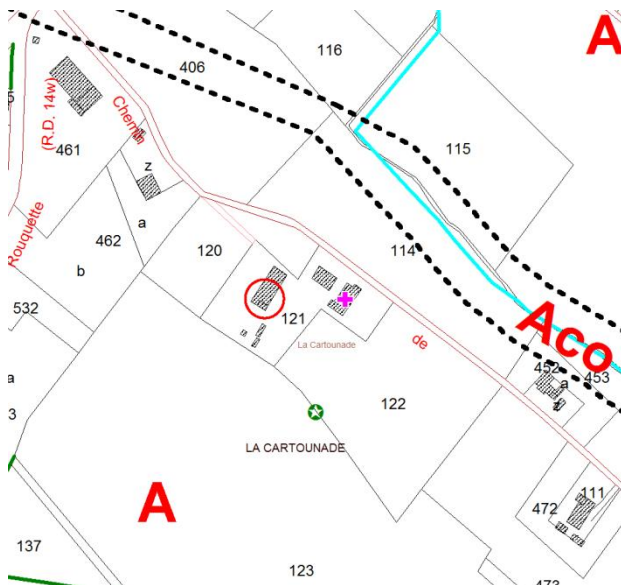


→ Contexte :

Le bâtiment est un ancien corps de ferme composé de 2 parties : au nord, la partie logement (actuellement inoccupé) ; la partie étable (=dépendance traditionnelle) au sud.

L'objectif réside dans le changement de destination de la partie étable en vue de l'agrandissement du logement.

La parcelle B779 (anciennement B121) est classée en zone agricole (A).



Extrait du plan de zonage actuel



Photo aérienne du site

→ Etat des lieux :

◆ Qualité architecturale :

La partie logement du bâti est en R+1 ; les façades sont en crépi ciment ; les encadrements sont en briques foraines ; les menuiseries en bois ; une corniche en briques foraines orne la façade avant exposée au sud-ouest.

La partie étable, également en R+1, est située dans le prolongement du logement. La façade avant est en crépi ciment gris avec encadrements en bois et en béton ; la façade arrière est en briques foraines agrémentées de petits galets. La façade latérale nord-ouest est flanquée d'un appentis en briques foraines. La toiture de l'ensemble du bâti est en tuiles canal.

L'ensemble présente une certaine patrimonialité architecturale caractéristique des anciens corps de ferme du XIX^{ème} siècle.

A noter sur la même parcelle un autre corps de ferme qui bénéficie d'une possibilité de changement de destination, ainsi qu'un ancien hangar agricole.

◆ Voirie :

La voie de desserte est une voie communale goudronnée de 3.0m de chaussée (chemin de Gavillagou).

◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présent. Assainissement autonome. Défense incendie : poteau d'incendie aux normes (débit 110m³/h) situé sur la RD14w, à moins de 400m à vol d'oiseau du projet (680m en distance réelle).

◆ **Hydrographie :**

Il existe un cours d'eau à proximité du site du projet : le ruisseau d'Entouch, qui coule à environ 120m au nord du site du projet. La voie communale est bordée par un fossé.

◆ **Qualité environnementale du site:**

La parcelle B779, dans laquelle sont implantés la maison et l'étable (dépendance traditionnelle) constitue un jardin d'accompagnement du bâti (code Corine Biotope 85.3), plus ou moins en friche en partie sud. Une prairie mésophile est insérée entre le chemin de Gavillagou et l'ancien corps de ferme du projet (code CB38.2 ; intérêt environnemental assez faible). 4 beaux platanes encadrent le bâti ; des arbustes sont également présents (cerisier, figuier, cornouiller) dans la parcelle. Une haie basse à rôle faunistique et à base d'aubépines longe la voie communale à la hauteur de l'ancien corps de ferme qui bénéficie déjà de possibilité de changement de destination ; 2 haies très dégradées sont également localisées dans la parcelle.

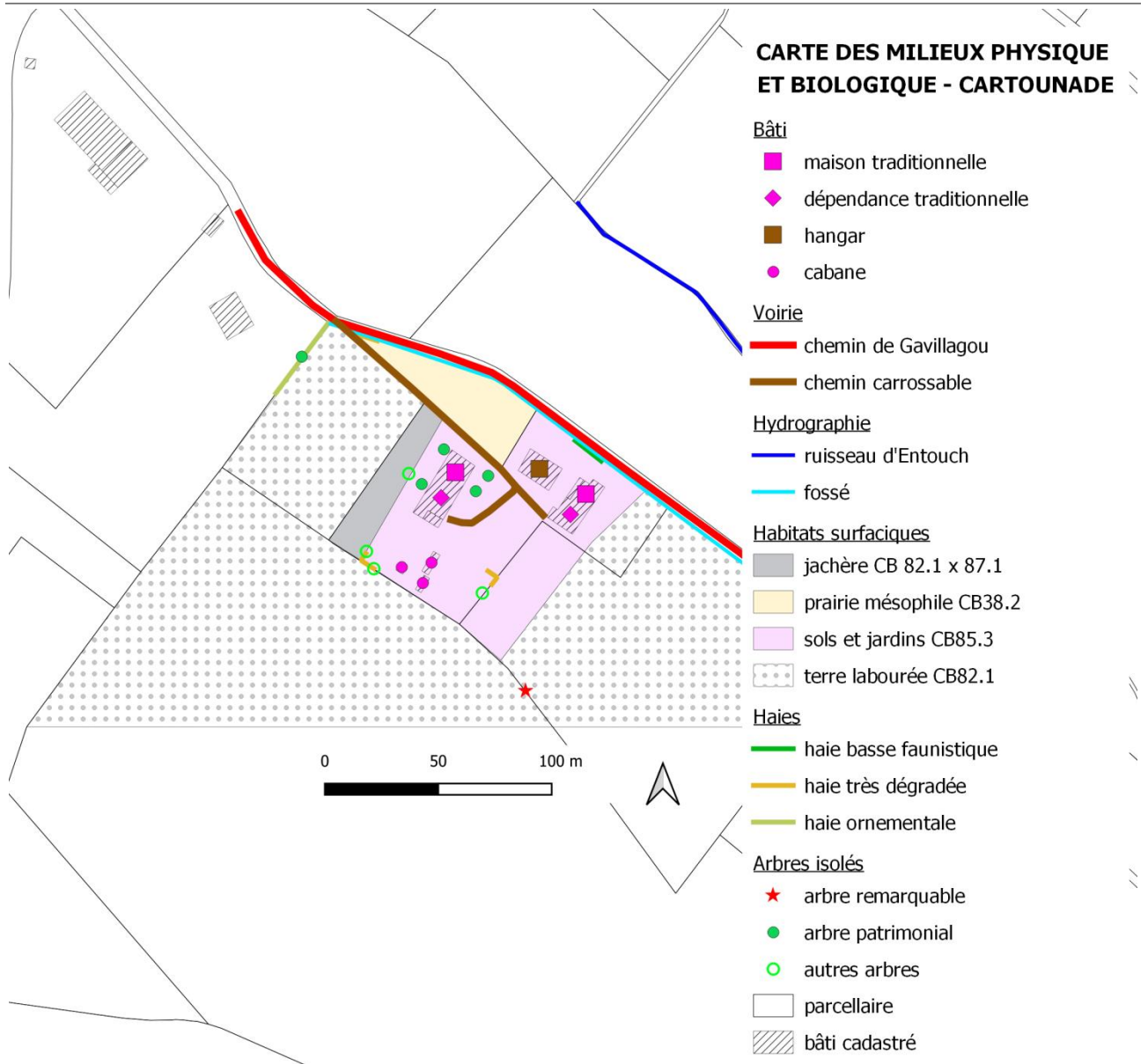
Globalement, l'intérêt environnemental du site est faible, mais le corps de ferme, non habité, peut être utilisé par une faune anthropophile (chiroptères, Effraie des clochers, Hirondelle rustique).

Les parcelles limitrophes au sud et à l'ouest du site du projet sont des terres céréalières (code Corine Biotope 82.11) de très faible enjeu patrimonial en terme de biodiversité.

◆ **Qualité paysagère du site:**

Le site et ses abords correspondent à un mitage peu marqué, bordant la voie communale et se prolongeant le long de la RD14w. Le site s'inscrit au sein d'un terroir agricole dominant dans un paysage de coteau marqué au nord-est par le vallon pentu du ruisseau d'Entouch.

La sensibilité paysagère du site est assez faible.





Façade nord-ouest (maison et étable)



Façade sud-est (étable et maison)



Façade sud-ouest (appentis et étable)



Façade nord-est (maison)



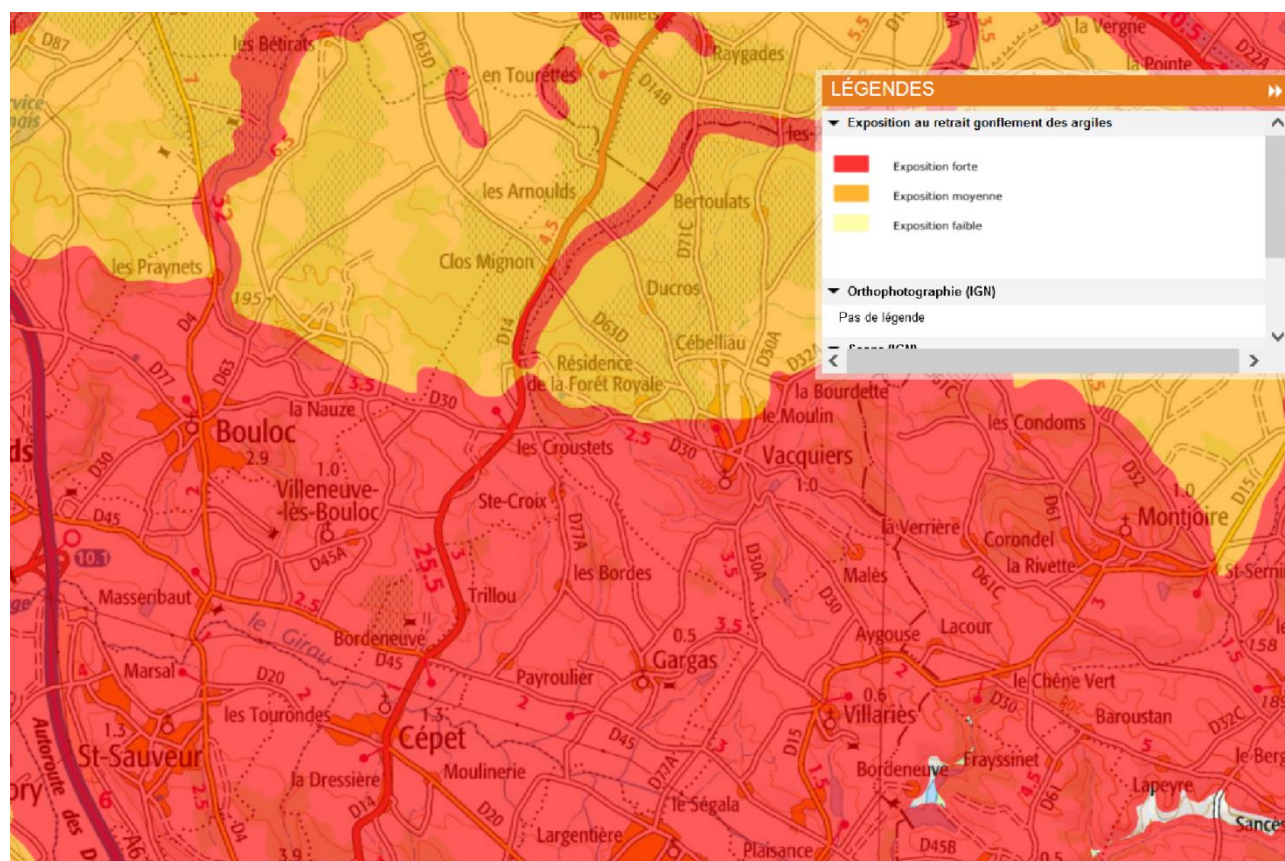
Intérieur de l'étable



Intérieur de l'étable

◆ Risques naturels:

Le site est soumis à une exposition forte au retrait gonflement des argiles (source : Infoterre)



→ Analyse des impacts :

◆ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

◆ Impacts sur l'activité agricole:

Néant.

◆ Impacts sur le milieu naturel:

Néant.

◆ Impacts sur le paysage:

Néant.

→ Compatibilité avec le PADD :

Dans l'axe portant sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, le PADD promeut la « Mise en valeur de bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le terroir agricole, inhabités et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole ».

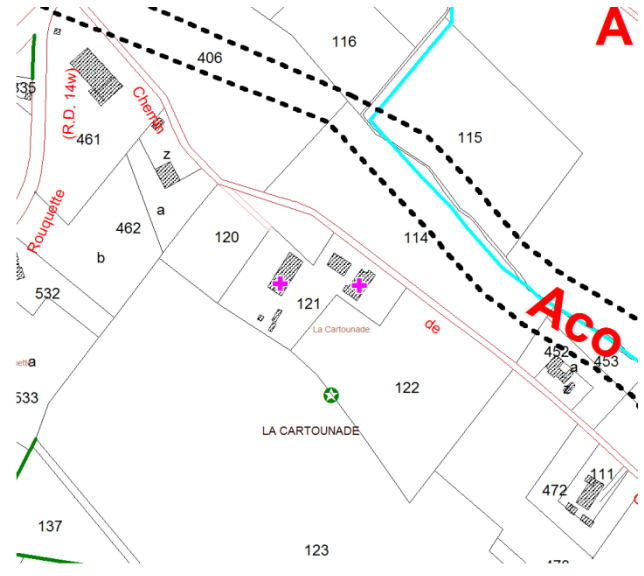
Le changement de destination ne compromet en rien l'activité agricole, et présente un intérêt patrimonial : ce projet est donc compatible avec le PADD.

→ **Conséquences concernant le plan de zonage :**

Le plan de zonage (règlement graphique) sera modifié :

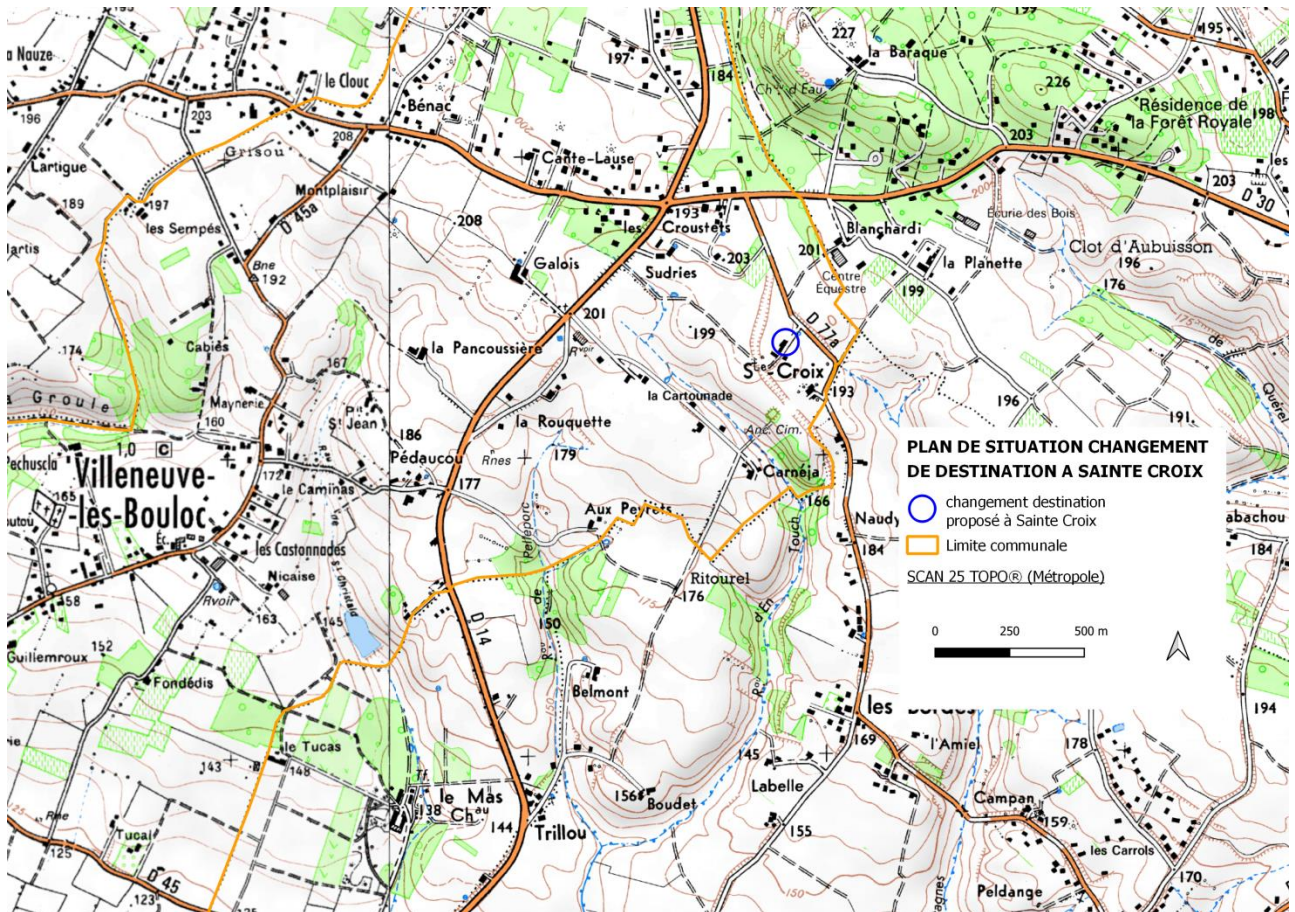


Extrait plan de zonage en vigueur



Extrait plan de zonage : projet de 2ème modification
(croix : changement de destination possible)

3.7.3 Changement de destination d'un bâti, parcelle B83 à Sainte Croix

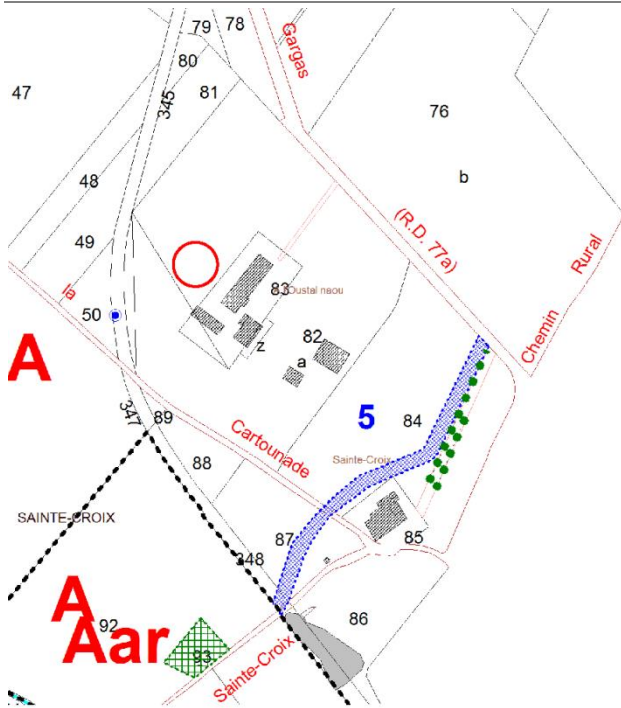


→ Contexte :

Le bâtiment (à l'Oustal Naou) est une ancienne ferme en R+1 partiellement transformée en plusieurs gîtes ruraux.

L'objectif réside dans le changement de destination d'une partie du bâtiment située à l'étage en vue de création d'un logement en gîte rural.

La parcelle B83 est classée en zone agricole (A).



Extrait du plan de zonage actuel

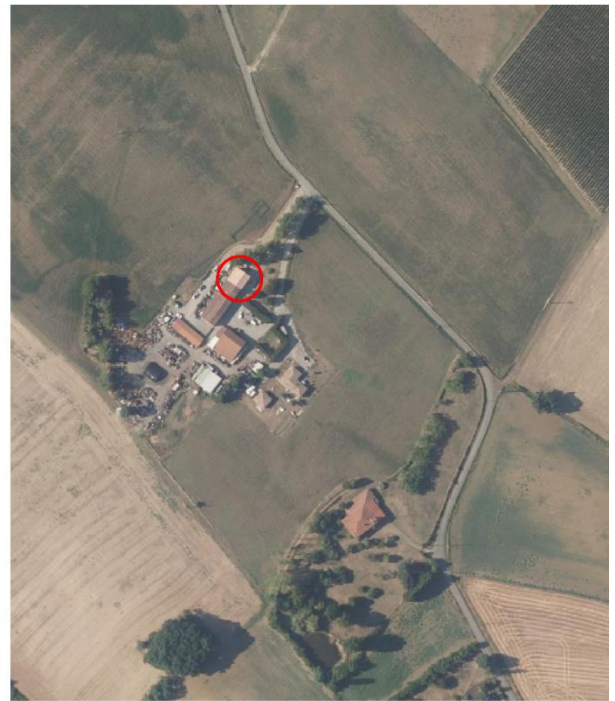


Photo aérienne du site

→ **Etat des lieux :**

◆ **Qualité architecturale :**

Le bâtiment est une ancienne ferme tout en longueur en R+1, composée à l'origine d'une partie logement côté route de Gargas, et dans son prolongement, d'une partie correspondant à d'anciennes écuries.



Le site du projet dans les années 1980

La totalité du bâti a été progressivement restaurée pour en faire plusieurs logements en gîtes ruraux.

Les façades sont en crépi ciment blanc ; les encadrements sont intégrés à la façade, à l'exception des appuis de fenêtre (en briques ou en béton) ; les menuiseries sont en bois, de couleur bleu gris ; aucun élément de modénature n'orne la façade.

L'ensemble de ce bâti a fait l'objet d'une restauration soignée.

A noter la présence sur la même parcelle de plusieurs bâtiments annexes, dont un hangar agricole en bac acier et tôles ondulées, un ensemble de garages en rdc, un hangar en tôles ondulées, ainsi qu'un conteneur aménagé en pièce de bureau. A proximité, 2 pavillons récents ont été construits. L'ancienne ferme de Sainte Croix est implantée à environ 170 mètres à l'est du projet.

L'objet de la demande réside dans une régularisation portant sur des travaux d'extension de 23m² à l'étage d'une maison existante accueillant un logement, et à la transformation de ce logement en 2 gîtes ruraux (1 au rdc, l'autre à l'étage). Un permis de construire est en cours d'instruction.

◆ Voirie :

La voie de desserte est la RD77a, route de faible trafic reliant la RD30 (Bouloc-Vacquières) au village de Gargas ; encore appelée route de Gargas, sa largeur de chaussée est de l'ordre de 4.0m.

◆ Réseaux :

Réseau AEP : Présent (conduite de diamètre 60 en fonte). Assainissement autonome. Défense incendie : poteau d'incendie situé sur la RD77a, à 200m à vol d'oiseau du projet (350m en distance réelle).

◆ Hydrographie :

Le bâti est situé sur un point haut (195m d'altitude), à 280m au nord d'un ruisseau secondaire, le ruisseau d'Entouch, coulant en contre bas, à 155m d'altitude.

◆ Qualité environnementale du site:

La parcelle B83, dans laquelle sont implantés la maison concernée par le projet ainsi que plusieurs bâtis annexes, constitue un jardin d'accompagnement du bâti (code Corine Biotope 85.3) qui débord sur la parcelle voisine B82. Cet espace bâti est entouré de terres labourées (luzernières). Le jardin d'accompagnement est agrémenté d'un alignement de peupliers de culture, et de plusieurs rideaux de cyprès. On notera la présence d'une allée remarquable de mûriers soulignant l'ancien accès à la maison traditionnelle située à environ 170m à l'est du site du projet, un petit étang au sud de cette maison traditionnelle, et une mare localisée à moins d'une centaine de mètres au sud-ouest du site du projet.

Globalement, l'intérêt environnemental du site est faible à très faible.

Les parcelles limitrophes sont des terres céréalières (code Corine Biotope 82.11) de très faible enjeu patrimonial en terme de biodiversité.

◆ Qualité paysagère du site:

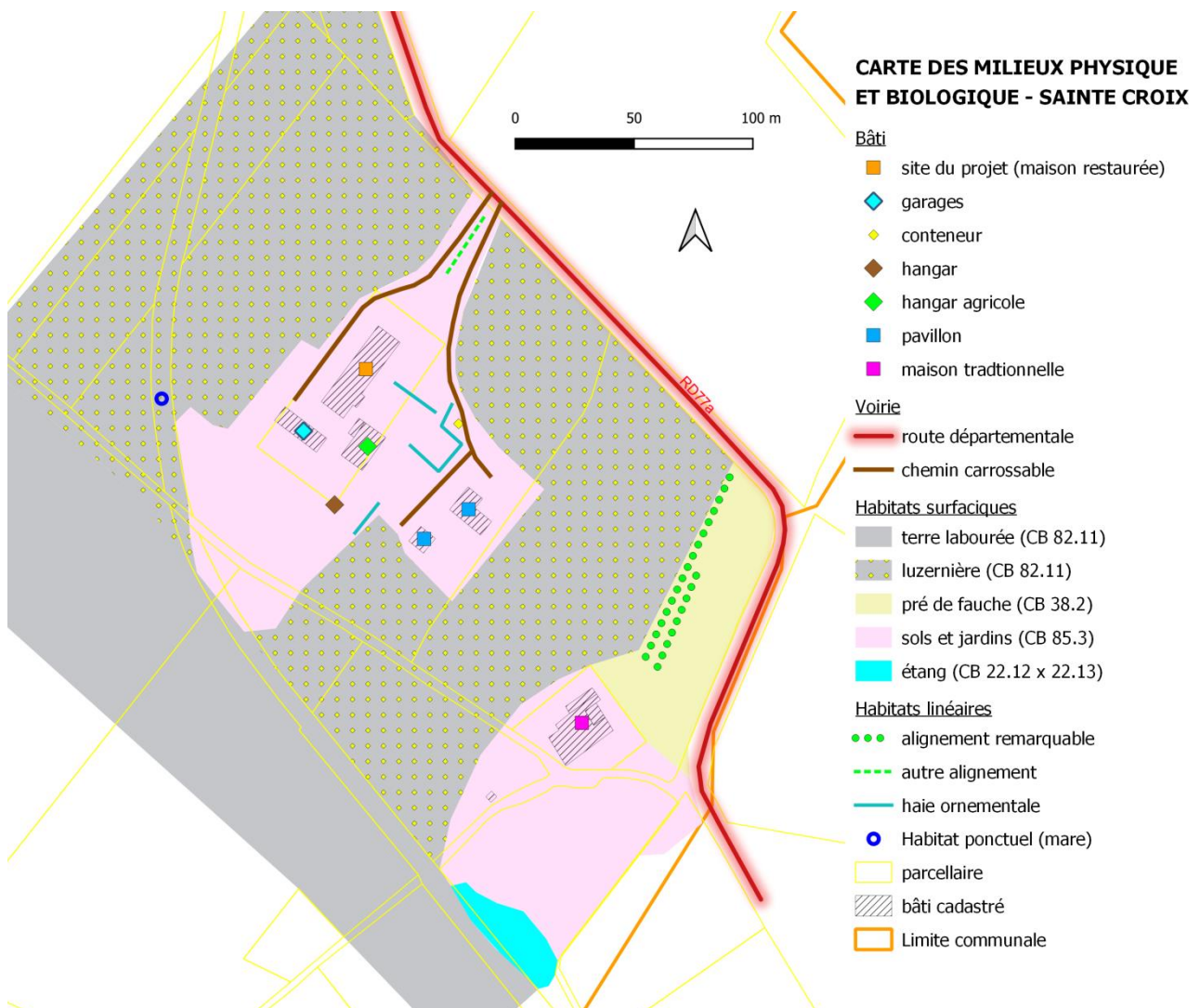
Le site est ses abords correspondent à un mitage +/- marqué, bien visible depuis la RD77a. La partie sud du jardin d'accompagnement est utilisée pour l'entreposage de divers matériaux, peu visibles néanmoins depuis la route.



Entrepôt de divers matériaux en partie arrière du site

Le site s'inscrit au sein d'un terroir agricole dominant dans un paysage de plateau à pentes très faibles surplombant le vallon pentu du ruisseau d'Entouch, non visible depuis le site.

La sensibilité paysagère du site est faible.



maison restaurée du projet



maison restaurée du projet



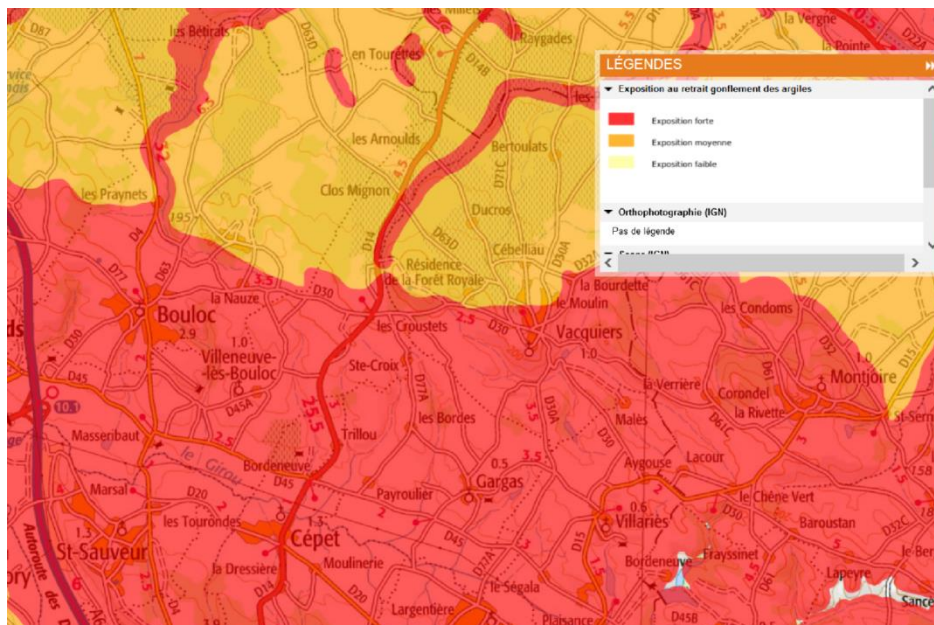
garages



hangar agricole

◆ **Risques naturels:**

Le site est soumis à une exposition forte au retrait gonflement des argiles (source : Infoterre)



→ Analyse des impacts :

◆ Impacts sur le réseau hydrographique:

Néant.

◆ Impacts sur l'activité agricole:

Néant.

◆ Impacts sur le milieu naturel:

Néant.

◆ Impacts sur le paysage:

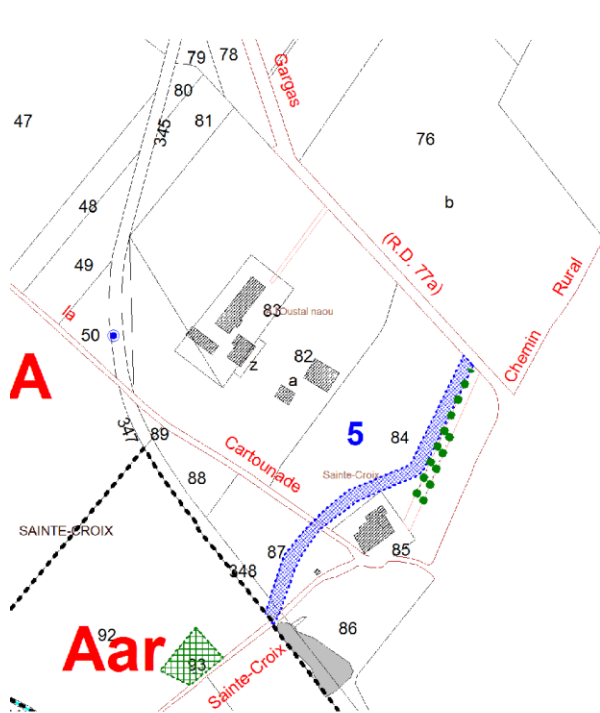
Néant.

→ Compatibilité avec le PADD :

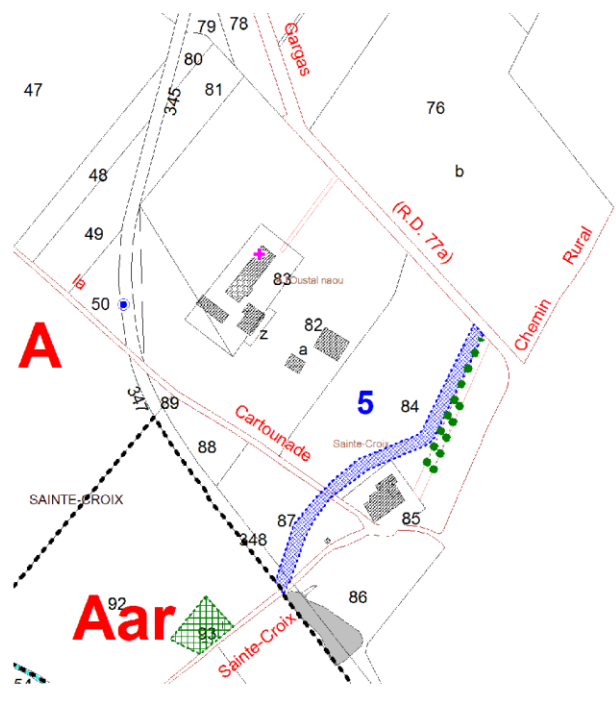
Dans l'axe portant sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, le PADD promeut la « Mise en valeur de bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le terroir agricole, inhabités et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole ».

→ Conséquences concernant le plan de zonage :

Le plan de zonage (règlement graphique) sera modifié :



Extrait plan de zonage en vigueur



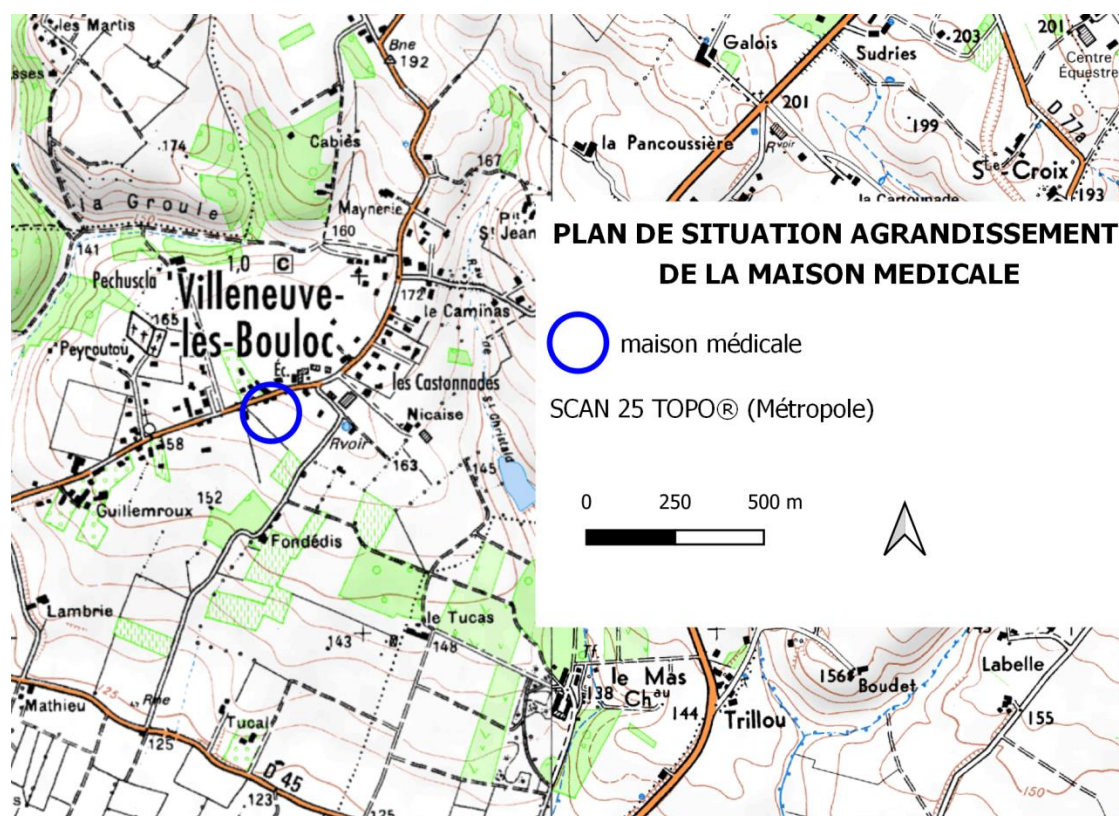
Extrait plan de zonage : projet de 2ème modification
(croix : changement de destination possible)

→ Conséquences concernant le règlement écrit :

Le règlement écrit sera modifié pour permettre la transformation du bâti en gîte rural : de ce fait, l'article A2- *Interdictions et limitation de certains usages, affectation des constructions et activités – rubrique Constructions et installations soumises à conditions particulières – secteur A – 5^{ème} alinéa* est modifié (en rouge les modifications apportées) :

- Le changement de destination pour création de logement **ou d'hébergement hôtelier et touristique** des constructions existantes identifiées sur le document graphique,

3.8 EXTENSION DE LA ZONE UB AU DETRIMENT DE LA ZONE AUa de LARTIGATE



3.8.1 Contexte

La construction, en 2021, d'une Maison médicale communale d'une surface totale de 230 m² au n°71 rue d'Ensarla (parcelles C1288 et 1297) a permis de répondre aux besoins de la population face à la désertification médicale qui sévit sur le territoire. Elle regroupe à ce jour 1 médecin, 2 infirmières, 1 podologue, 1 orthophoniste.



Maison médicale, au n°71 rue d'Ensala



Maison médicale, façade ouest



Maison médicale, façade sud



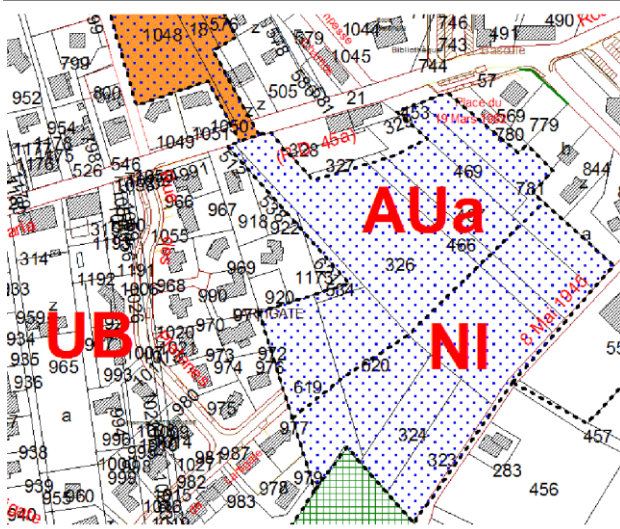
Maison médicale, parking

La commune envisage une extension de la Maison médicale qui ne peut se faire qu'au sud du bâtiment existant, et donc au détriment de la zone AUa.

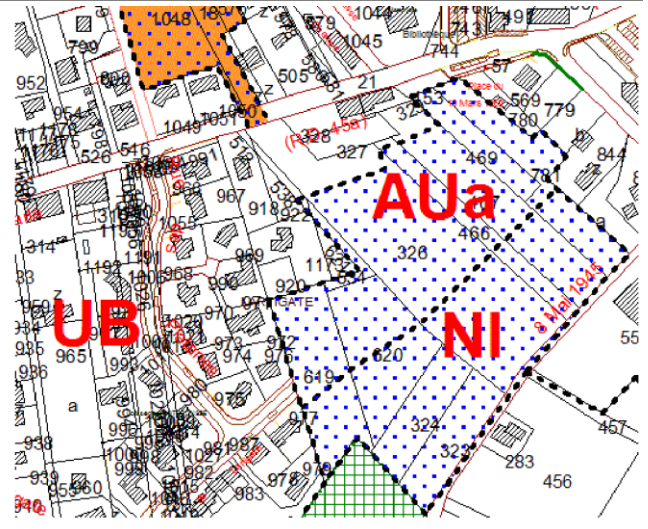
3.8.2 Conséquences sur le règlement graphique et les OAP

3.8.2.1 Modification du règlement graphique

La zone AUa de Lartigate est diminuée de 0.2Ha :



Extrait plan de zonage en vigueur

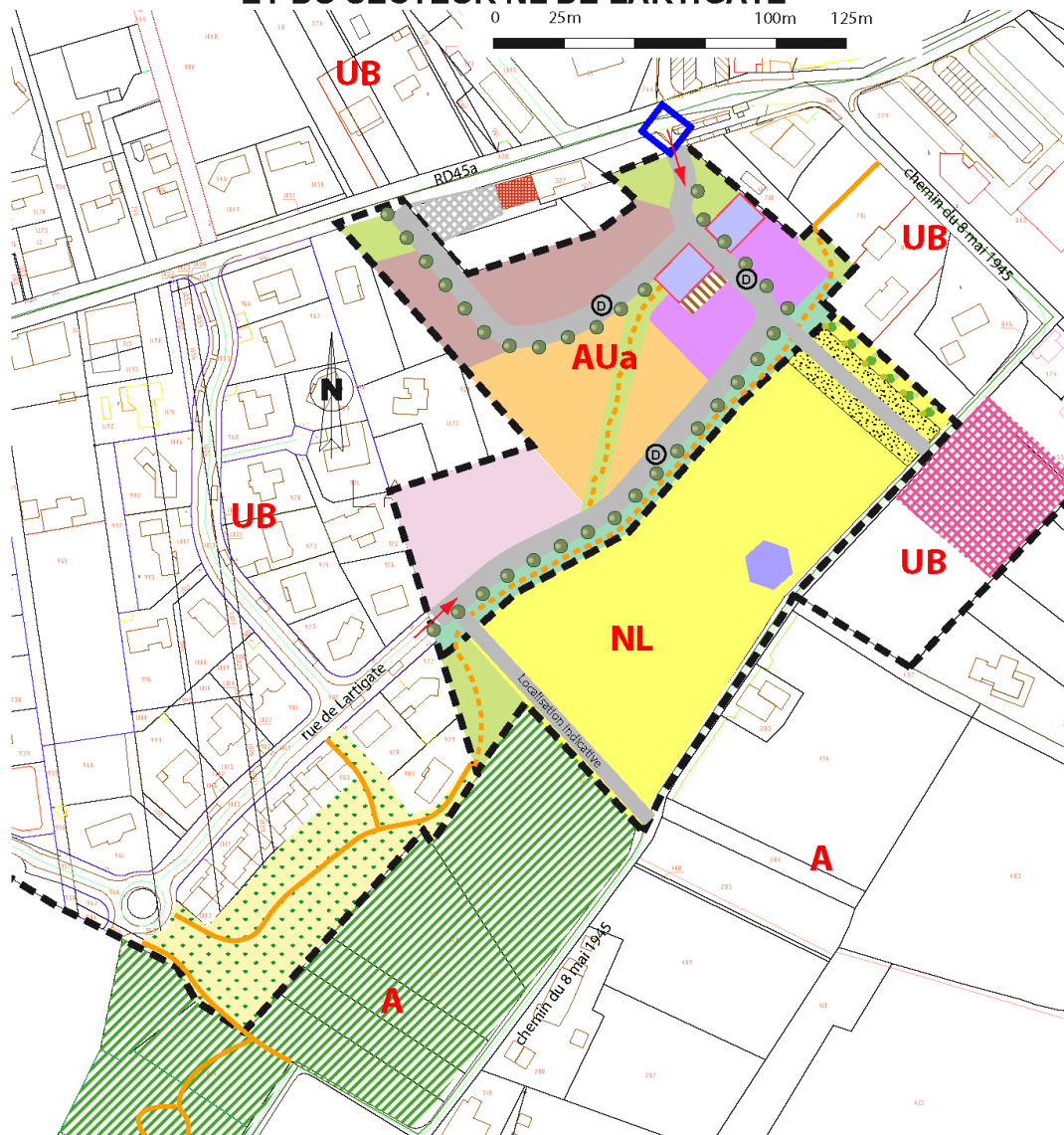


Extrait plan de zonage : projet de 2ème modification

3.8.2.2 Modification de l'OAP

L'OAP de la zone AUa de Lartigate est modifiée :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa ET DU SECTEUR NL DE LARTIGATE



	Limite de zone		Bois existant		espace vert existant		terrain de jeux existant
	Zone de loisirs à conforter		Liaison douce existante		Transformation en cabinet médical et parking afférent (zone UB)		Voie à créer (confer annexe)
	Maisons de Ville		Espace vert à créer		Plateau traversant à créer		Accès obligatoire
	Habitat pavillonnaire		Noue paysagère à créer		Alignement d'arbres de haut-jet à créer		Liaison douce à créer dans la zone
	Immeuble collectif Commerces/services/habitat		Aménagement paysager du front bâti		Place à créer		Parking mutualisé à créer (zone NL)
	Résidence seniors		Parking minute commerces/services				
	Projet de salle des fêtes (hors zone AU)						

TRANCHE 1

Surface à urbaniser : 1.93 Ha - Densité demandée : 20 L/Ha - Nombre de logements : environ 38 L, dont :

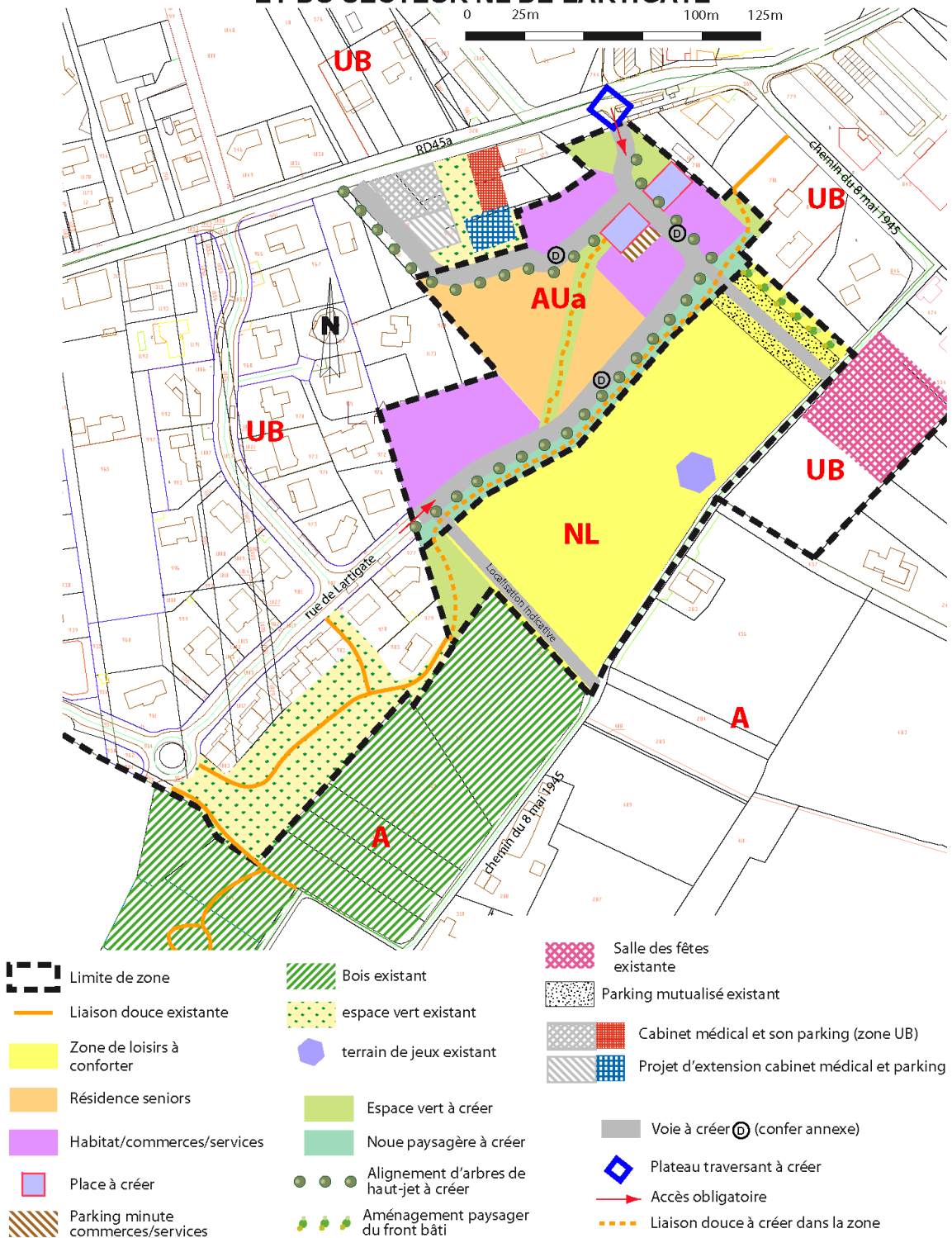
ZONE AUa (hors résidence seniors) :
 Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 11 logements
 Nombre minimum de logements dans l'immeuble collectif demandé : 8 logements

Résidence seniors : environ 15 logements

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

OAP DE LARTIGATE AU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa ET DU SECTEUR NL DE LARTIGATE



TRANCHE 1 **Surface à urbaniser : 1.73 Ha - Densité demandée : 20 L/Ha**
ZONE AUa Nombre de logements : 34 logements environ

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

OAP DE LARTIGATE : MODIFICATION PROJETEE DANS LA 2^{ème} MODIFICATION

3.8.2.3 Justification

Le projet d'extension de la maison médicale répond à une forte demande des habitants. Il ampute la surface de la zone AUa de Lartigate de 0.2 hectare, retranscrite dans le règlement graphique.

La diminution de la surface de la zone AUa entraîne une modification de l'OAP même si les partis pris restent inchangés, notamment en ce qui concerne la densité de 20 logements à l'hectare. En effet, la diminution de la surface de la zone rend inopérant la création de maisons de ville initialement prévue. L'OAP modifiée prend également en compte les réalisations effectuées depuis l'approbation du PLU en 2019 : entre temps, la salle polyvalente a été construite, et le parking mutualisé réalisé.