

Monts d'Alban et Villefrancois

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification simplifiée n°4

Notice de présentation de la modification simplifiée

Historique des évolutions du PLUi

- PLUi approuvé le 23 décembre 2019 – Applicable le 1^{er} février 2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 11 février 2021 - Applicable le 27 février 2021
- Mise à jour n°1 arrêtée le 24 mars 2021
- Mise à jour n°2 arrêtée le 13 décembre 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2021 – Applicable le 25 février 2022
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 07 avril 2022 – Applicable le 15 avril 2022
- Mise à jour n°3 arrêtée le 28 juin 2022
- Mise à jour n°4 arrêtée le 19 octobre 2022

Introduction

A. Justification du choix de la procédure

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

Partie 1 – Exposé des motifs

Partie 2 – Modifications apportées

A. Correction d'erreurs matérielles

A.1. Rectification des plans de zonage

A.1.1. Justification de la modification

A.1.2. Modifications apportées au règlement graphique

A.1.3. Modifications apportées au rapport de présentation

A.2. Rectification des OAP – Secteur du Sol (Miolles)

A.2.1. Justification de la modification

A.2.2. Modifications apportées au règlement des OAP

B. Modifications de rédactions du règlement écrit

B.1. Justification de la modification

B.2. Ajustements apportés au règlement écrit

C. Ajouts de changements de destination

C.1. Justification de la modification

C.2. Ajustements apportés au rapport de présentation et au règlement écrit

C.3. Ajustements apportés au règlement graphique

A. Justification du choix de la procédure

Rappel du cadre fixé par le code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Le choix de la procédure

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

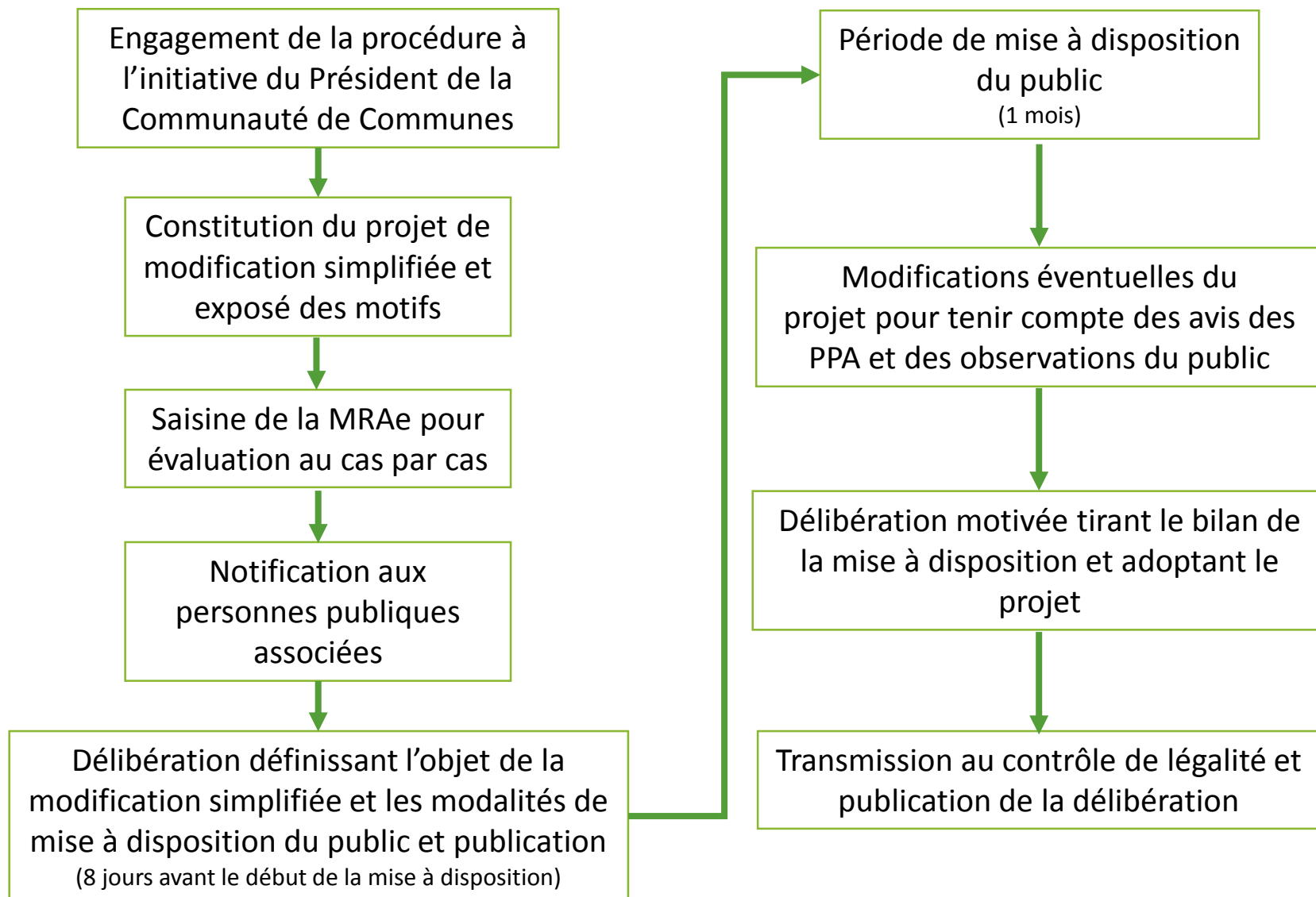
- Corriger des erreurs matérielles (règlement graphique, règlement écrit, OAP),
- Modifier des rédactions du règlement écrit,
- Ajouter des changements de destination.

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

Aussi, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

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

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



PARTIE 1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil de la Communauté de Communes des Monts d’Alban et du Villefranchois (CCMAV) a approuvé le Plan Local d’Urbanisme intercommunal le 23 décembre 2019. Le document est entré en vigueur le 1^{er} février 2020.

Afin de répondre aux besoins d’évolution du document d’urbanisme, différentes procédures d’évolution du document ont été menées, la dernière procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire le 7 avril 2022.

A compter de septembre 2022, la Communauté de Communes des Monts d’Alban et du Villefranchois assurera l’instruction des autorisations d’urbanisme.

Dans le cadre de la préparation de ce projet, il est nécessaire d’intégrer les données du PLUi dans les différents systèmes d’information géographique des logiciels utilisés. Par soucis de compatibilité, la référence de fond de plan initialement utilisée lors de l’élaboration du PLUi, soit la BD parcellaire, devra être remplacée par le PCI vecteur.

Cette modification entraîne des recalages à la marge de certaines zones du PLUi qui seront traités au titre de la correction d’erreurs matérielles.

Cette procédure de modification simplifiée viendra aussi rectifier des erreurs de retranscription de zonage entre règlement graphique et règlement des OAP pour le secteur du Sol sur la commune de Miolles.

Dans le but de limiter les possibilités d’interprétation lors de l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme, certaines formulations du règlement écrit seront revues.

Enfin, afin de répondre à des demandes de réhabilitations de bâtiments, des changements de destination seront ajoutés.

En conclusion, la Communauté de Communes souhaite procéder à une évolution de son PLUi pour :

- Corriger différentes erreurs matérielles,
- Modifier des rédactions du règlement écrit,
- Ajouter des changements de destination.

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

A. Correction d'erreurs matérielles

A.1. Rectification des plans de zonage

A.1.1. Justification de la modification

En février 2021, le Préfet nous a informé de la fin de la mise à disposition des services de la DDT pour l'instruction des autorisations d'urbanisme des communes membres de la CCMAV.

Dans un souci d'optimisation des ressources, de mutualisation des moyens techniques et humains et afin de disposer d'un service bénéficiant d'expertise, de compétences et de moyens adaptés, le choix a été fait de mettre en place un service d'instruction des autorisations d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité, porté par la CCMAV.

Dans le cadre de la préparation de cette mission, il est nécessaire d'intégrer les données du PLUi dans les différents systèmes d'information géographique (SIG et logiciel d'instruction).

Par soucis de compatibilité, la référence de fond de plan initialement utilisée lors de l'élaboration du PLUi, soit la BD parcellaire, devra être remplacée par le PCI vecteur.

De plus, la BD parcellaire n'existant plus depuis 2018, l'utilisation du PCI vecteur, autrement appelé « cadastre », permettra une mise à jour de l'ensemble des données utilisées.

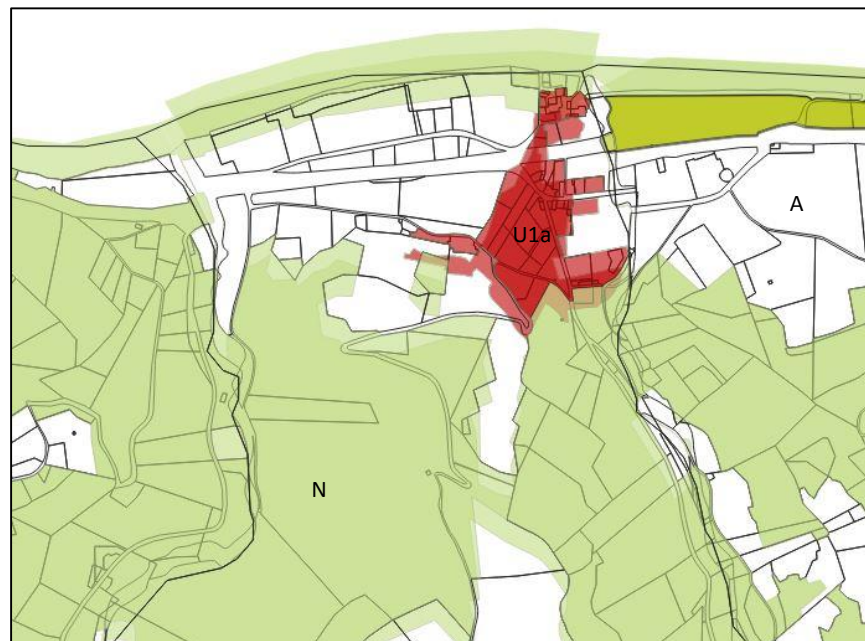
La référence de fond de plan ne se basant plus sur les images aériennes, la modification entraîne des recalages à la marge de certaines zones du PLUi, essentiellement A et N.

Au global, la ressaisie entraîne un différentiel de près de 24 ha dans le total des surfaces.



A.1.2. Modifications apportées au règlement graphique

A la suite de ces ajustements l'ensemble des plans de zonage seront réédités.

Exemple de recalage du zonage sur la base du PCI vecteur – secteur Villeneuve sur Tarn/Roucauyrols :



Exemple de la zone U1a :

-  Version en vigueur (zonage défini sur la base de la BD parcellaire)
-  Zonage après modification (ajusté sur la base du PCI vecteur)

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

A.1.3. Modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété avec les nouvelles données comme suivant :

Actualisation du zonage : surfaces des zones

Les équilibres globaux du PLUi approuvé sont respectés dans le projet d'actualisation. Sur l'ensemble du territoire de la CCMAV :

- Les zones urbaines ont augmenté de 0,6 ha,
- Les zones à urbaniser n'ont pas évolué,
- Les zones agricoles de production (A, AP, AM) ont diminué de 6,7 ha,
- Les zones naturelles strictes ont diminué de 17,8 ha,
- Les STECAL (AH, AL, AT, AX, NJ, NL et NT) n'ont pas évolué.

	U1	U1a	U2	U3	UL	UT	UX	AU	AUX	AUX0
Surfaces (ha) PLUi approuvé le 07/04/2022	32,1	109,9	176,4	47,8	21,3	9,8	34,4	45,7	8,8	1,2
Surfaces (ha) projet MS4	32,1	109,9	176,7	48,1	21,3	9,8	34,4	45,7	8,8	1,2

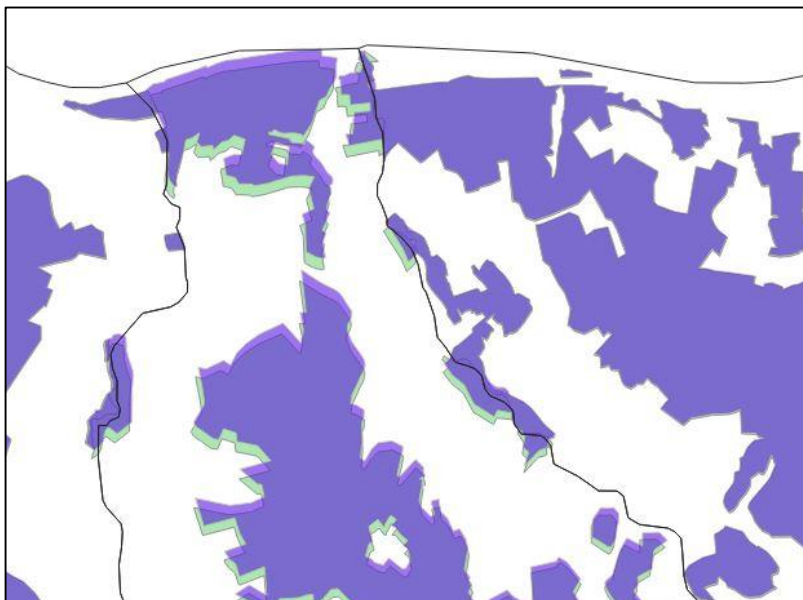
	A	AH	AL	AM	AP	AT	AX	N	NJ	NL	NT	TOTAL
Surfaces (ha) PLUi approuvé le 07/04/2022	21421,4	6,8	0,7	107,6	38,2	0,8	5,0	11971,5	12,5	37,5	1,0	34090,3
Surfaces (ha) projet MS4	21413,7	6,8	0,7	108,6	38,2	0,8	5,0	11953,7	12,5	37,6	1,0	34066,5

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

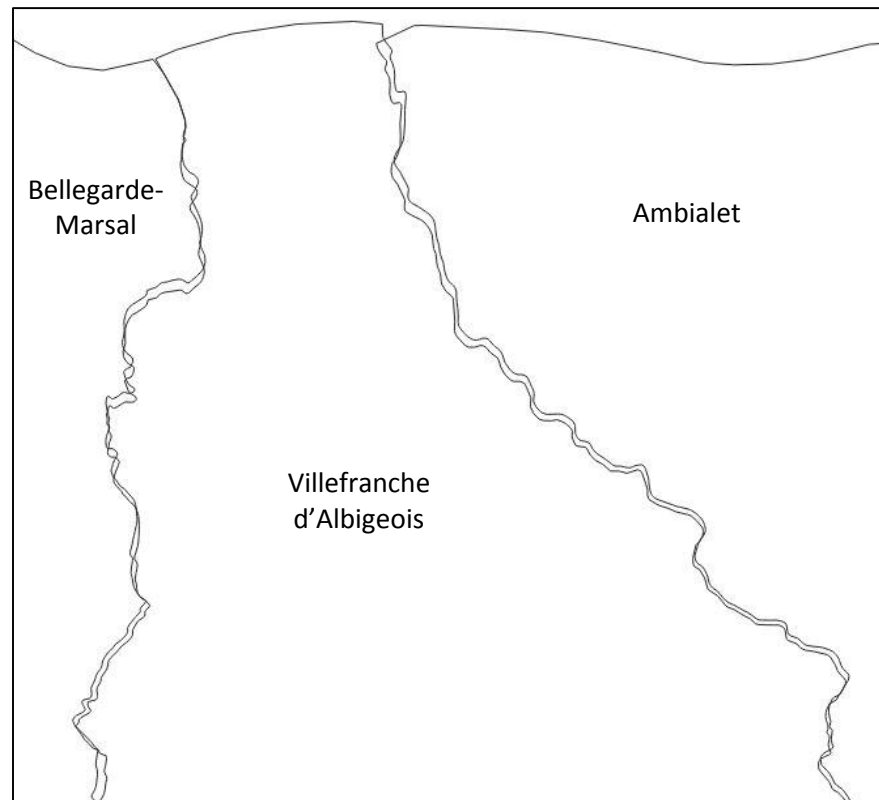
Les différences de surfaces, diminutions et augmentations, principalement sur les zones A et N, peuvent s'expliquer :

- d'une part, par les manipulations nécessaires lors de la conversion de fond de plan. Afin d'éviter la présence de tout petits secteurs, notamment en limites de communes, les diverses zones A ont été fusionnées de manière automatique en une seule « grande » zone A, il en est de même pour les zones N. Pour l'ensemble, le choix a été fait que les zones A prennent le pas sur les zones N lorsqu'il y a superposition, c'est ce qui peut expliquer la diminution de près de 18 ha de zone N,
- d'autre part, par les erreurs présentes dans les données cadastrales concernant les limites de communes. Sur certains secteurs, les communes limitrophes se superposent, ce qui peut amener des doublons dans les calculs de superficie. Aussi, elle ne sont pas parfaitement similaires à celles utilisées lors de l'élaboration du PLUi.

Exemples de décalages entre PCI vecteur et BD parcellaires



Extrait du PCI vecteur 2021 (couche contour de communes) – limites des communes de Bellegarde-Marsal - Villefranche d'Albigeois - Ambialet



- PCI vecteur – PLUi modifié
- BD parcellaire – PLUi en vigueur

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

A.2. Rectification des OAP – Secteur du Sol (Miolles)

A.2.1. Justification de la modification

Lors de la resaisie du zonage sur le PCI vecteur, une erreur matérielle a été identifiée dans le règlement des OAP. Elle concerne l’OAP Le Sol sur la commune de Miolles. Une incohérence du périmètre d’emprise de l’OAP est notée entre le schéma d’aménagement et l’extrait du règlement graphique.

Concernant l’historique d’élaboration du PLUi, l’erreur matérielle était déjà présente dans le dossier arrêté (lors du conseil communautaire du 11 avril 2019).

On note donc un oubli de prise en compte de l’évolution du périmètre de l’OAP dans le travail sur le zonage graphique.

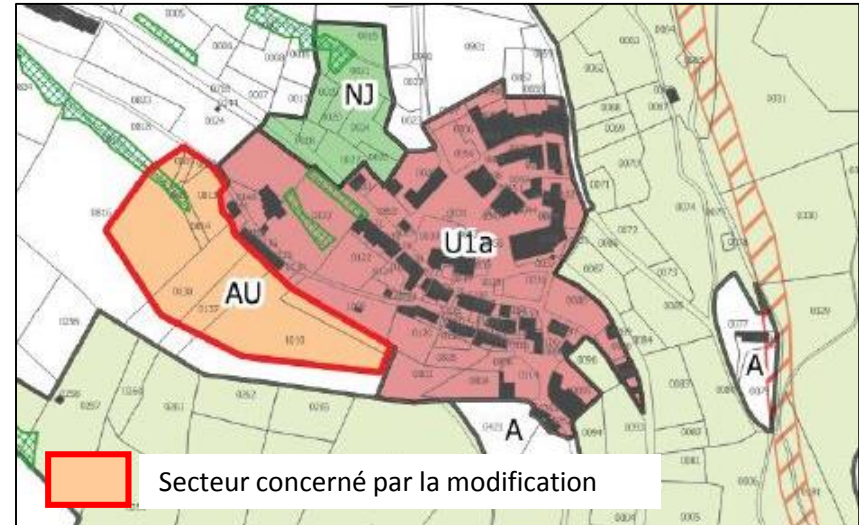
La version V1 des OAP en date de décembre 2018 n’a pas correctement été intégrée dans les pré-zonages en date de décembre 2018.

Par conséquent, le règlement graphique sera corrigé afin de rectifier le périmètre OAP et le schéma d’illustration du règlement des OAP sera ajusté.

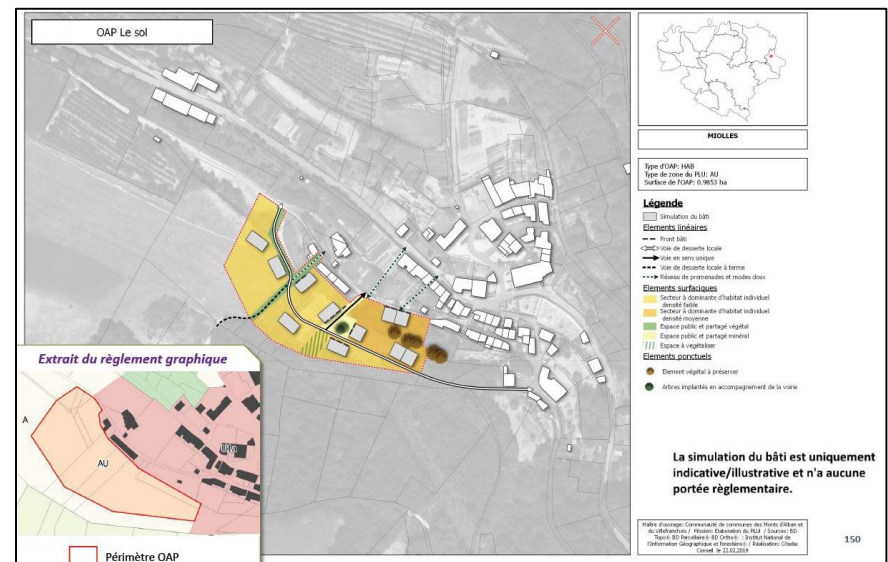
Le rapport de présentation et le tableau des surfaces ne seront pas modifiés car ils tiennent déjà compte de la superficie du périmètre OAP présenté dans le schéma d’aménagement.

Secteur concerné par la modification :

Extrait du règlement graphique :



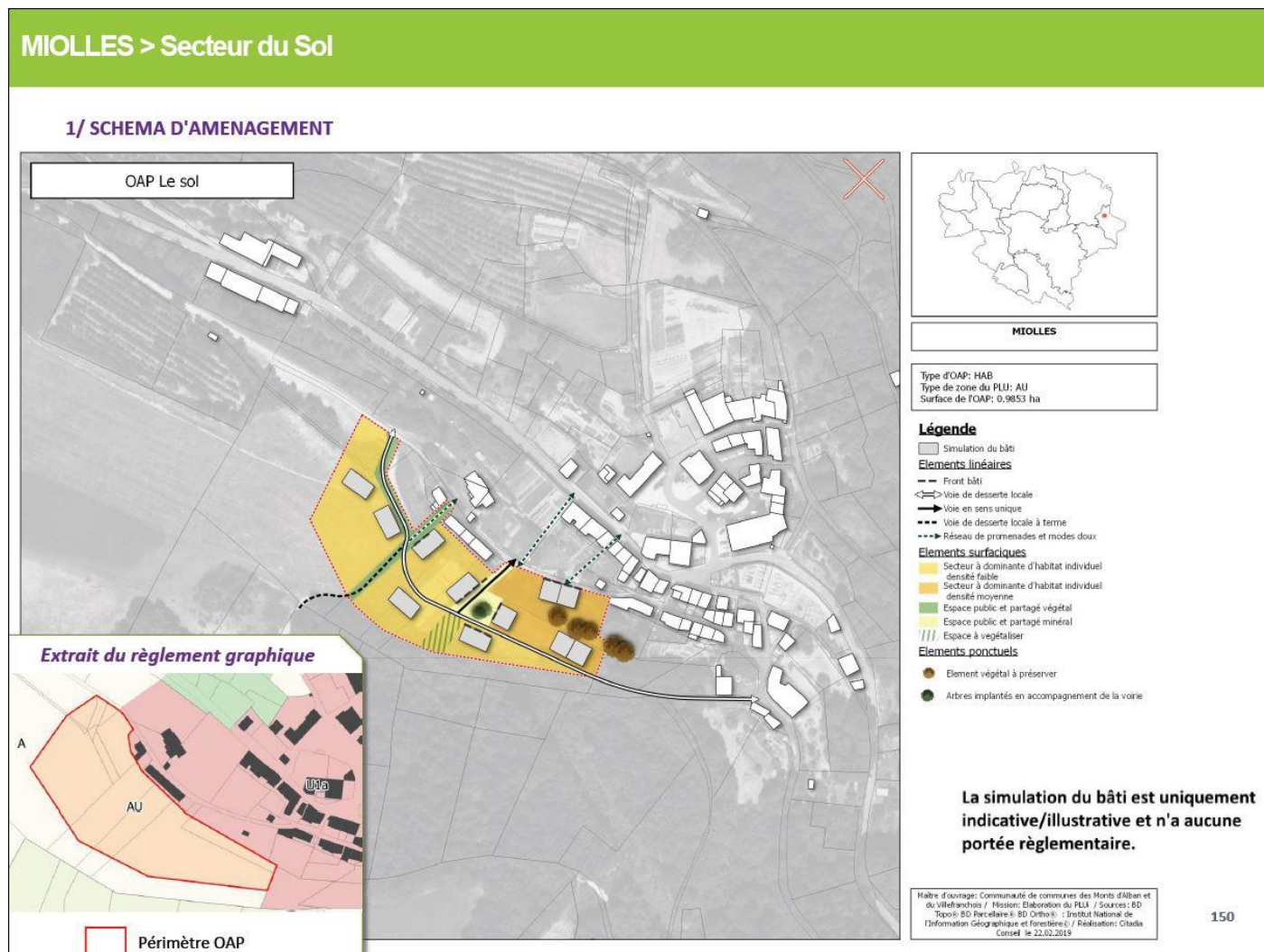
Extrait du schéma d’aménagement :



PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

A.2.2. Ajustements apportés au règlement des OAP

Les modifications suivantes seront apportées au règlement des OAP :
Extrait du règlement des OAP actuel :



PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Modifications apportées :

MIOLLES > Secteur du Sol

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



MIOLLES

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0,9853 ha

Légende

- Simulation du bâti
- Éléments linéaires**
 - Front bâti
 - Voie de desserte locale
 - Voie en sens unique
 - Voie de desserte locale à terme
 - Réseau de promenades et modes doux
- Éléments surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat individuel densité faible
 - Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
 - Espace public et partagé végétal
 - Espace public et partagé minéral
 - Espace à végétaliser
- Éléments ponctuels**
 - Élément végétal à préserver
 - Arbres implantés en accompagnement de la voirie

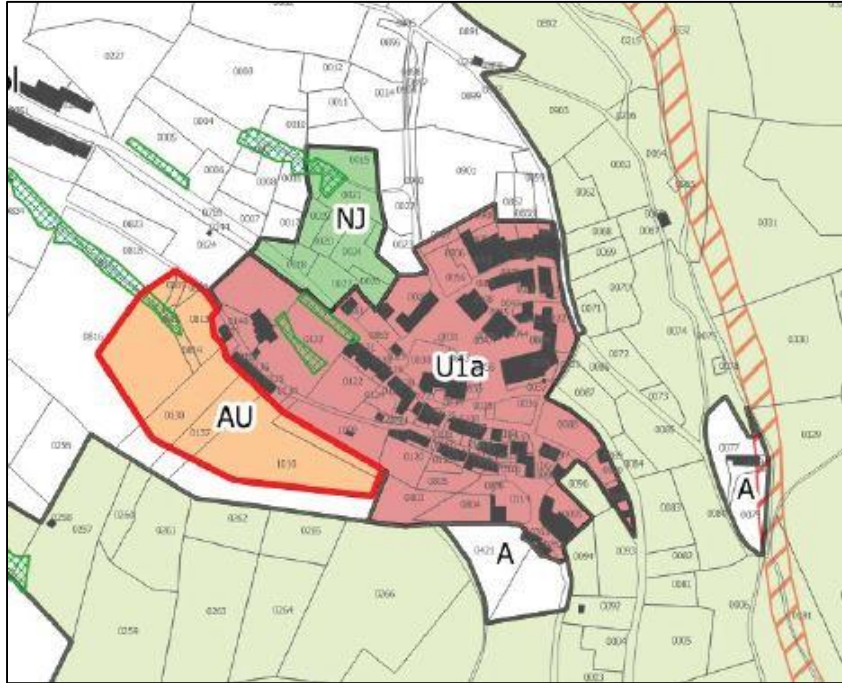
La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire.

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

A.2.3. Modifications apportées au règlement graphique

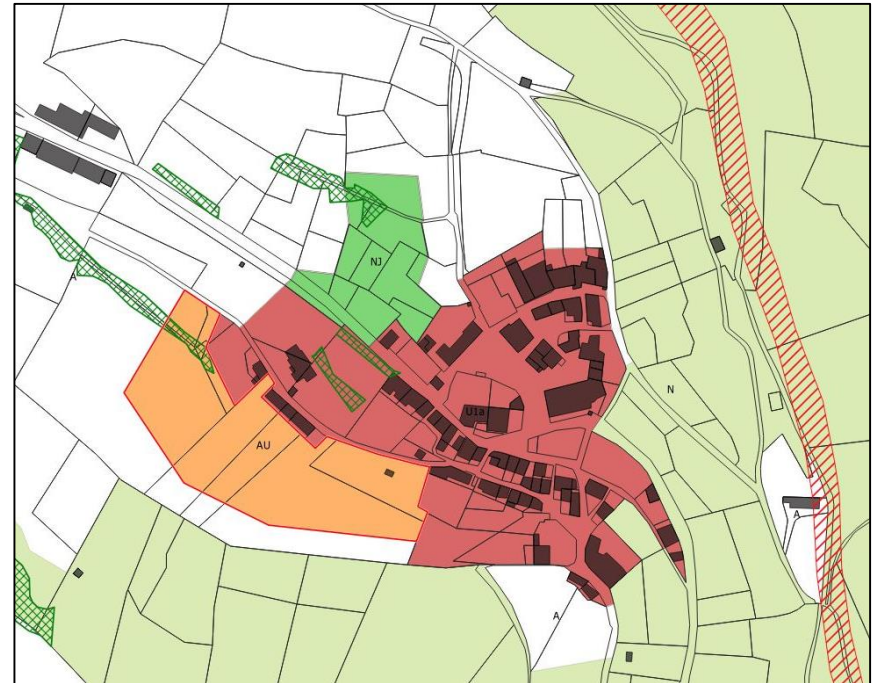
Le zonage graphique sera modifié comme suivant :

Extrait du règlement graphique approuvé :



Secteur concerné par la modification

Règlement graphique modifié :



Secteur concerné par la modification

B. Modifications de rédactions du règlement écrit

B.1. Justification de la modification

Après quelques temps d'utilisation, des incohérences dans certaines règles amènent à des difficultés d'appréciation lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, des incohérences entre texte et illustration ont été constatées, elles seront rectifiées.

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

B.2. Ajustements apportés au règlement écrit

Modifications apportées aux règles suivantes :

	Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
ZONES U/A/N	Pages 26/40/54/6 5/75/83/10 9/120	Hauteur des constructions	« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain fini après travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment ou à l'acrotère pour les toits terrasses. »	« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment ou à l'acrotère pour les toits terrasses. »	Afin de prendre en compte l'impact réel de la construction dans le paysage, il est nécessaire de mesurer sa hauteur sur la base du terrain naturel avant travaux.
ZONES U	Page 26/40/54	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Règles particulières	« Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle ».		Suppression de la mention car la servitude d'utilité publique s'impose.

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

	Pages modifiées	Sujet	Libellé actuel du règlement	Texte modifié	Justification de la modification
ZONE U2	Page 36	Volumétrie et implantation des constructions	Schéma : « Recul de 0 à 10 m par rapport à l’emprise publique. »	Schéma : « Recul compris entre 3 et 20 m par rapport à l’emprise publique. »	Incohérence entre la règle édictée et l’exemple illustré de la règle. La zone U2 correspondant aux extensions urbaines des bourgs et hameaux, un recul plus important des constructions vis à vis du domaine public peut être autorisé.
ZONE U3	Page 50	Volumétrie et implantation des constructions	Schéma : « Recul de 0 à 10 m par rapport à l’emprise publique. »	Schéma : « Recul compris entre 5 et 20 m par rapport à l’alignement. »	Incohérence entre la règle édictée et l’exemple illustré de la règle. La zone U2 correspondant aux extensions urbaines des bourgs et hameaux, un recul plus important des constructions vis à vis du domaine public peut être autorisé.
ZONE UX	Page 64	Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives	Schéma : « Recul de 3 m et $h/2$ »	Schéma : « Recul de 5 m et $h/2$ »	Incohérence entre la règle édictée et l’exemple illustré de la règle. En zone urbaine à des fins économiques, le recul vis-à-vis de la limite séparative ne peut pas être inférieur à 5 mètres, à la différence des zones urbaines à des fins d’habitat où le recul ne peut pas être inférieur à 3 mètres (souhait de densification et de réduction de la taille des parcelles).
ZONE UT	Page 82	Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives	« Le retrait vis-à-vis de l’autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à X mètres ($R=H/2$ et $R<X$ m minimum) »	« Le retrait vis-à-vis de l’autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R=H/2$ et $R<3$ m minimum) »	Incohérence entre la règle édictée et l’exemple illustré de la règle. Les hauteurs n’ont pas été précisées dans la règle écrite.

C. Ajouts de changements de destination

C.1. Justification de la modification

Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, il est possible, en zone A et N, d'identifier des bâtiments « qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de permettre la concrétisation de projets d'installation de ménages et d'entreprises, 3 nouveaux changements de destination seront identifiés.

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

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

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

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

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

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



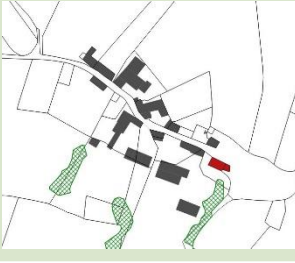


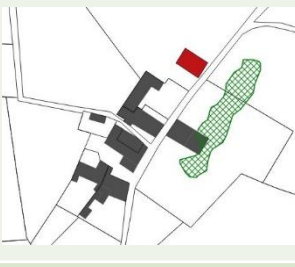

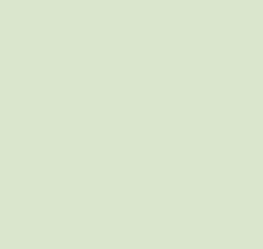
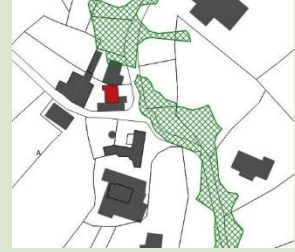
En amont de chacun des projets, un conseil approfondi est apporté par les communes et la Communauté de Communes aux administrés qui souhaitent réaliser un changement de destination.

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

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

C.2. Ajustements apportés au rapport de présentation et au règlement écrit

Les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination seront ajoutés à la liste annexée au règlement écrit et mentionnés dans le rapport de présentation, comme suivant :

<p>Ambialet Yole A1539 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p>Bellegarde- Marsal Le Bez B791 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	
<p>Paulinet Montpourq uié AN7 Grange</p>			<p>Critères : Ruine : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Présence des réseaux : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Isolement : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Gêne activité agricole : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p>	<p>Le bâtiment remplit les critères pour être identifié comme pouvant changer de destination. Compte tenu de la structure en pierre du bâtiment et de son architecture locale, les destinations habitation/ logement et commerce/activités de service sont autorisées.</p>	

C.3. Ajustements apportés au règlement graphique

L'ensemble des changements de destination seront mentionnés sur le règlement graphique.

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

