

Monts d'Alban et Villefrancois

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification simplifiée n°6

Notice de présentation de la modification simplifiée

Historique des évolutions du PLUi

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE



- PLUi approuvé le 23 décembre 2019
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 11 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
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 7 avril 2022
- Mise à jour n°3 arrêtée le 28 juin 2022
- Mise à jour n°4 arrêtée le 19 octobre 2022
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 3 novembre 2022
- Révision allégée n°1 approuvée le 4 avril 2024
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 19 décembre 2024

Introduction

A. Justification du choix de la procédure

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

Partie 1 – Exposé des motifs

Partie 2 – Modifications apportées

A. Modification de deux OAP

A.1. Justification de la modification

A.1.1. OAP de La Lande (commune de Mouzieys-Teulet)

A.1.2. OAP Bourg nord (commune de Teillet)

A.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

A.2.1. Règlement des OAP

B. Suppression d'emplacements réservés

B.1. Justification de la modification

B.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

B.2.1. Règlement graphique

C. Ajouts de changements de destination

C.1. Justification de la modification

C.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

C.2.1. Annexe réglementaire

C.2.2. Règlement graphique

D. Modification de zonage

D.1. Justification de la modification

D.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

D.2.1. 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.153-31), 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 :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans les cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31.

Le choix de la procédure

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

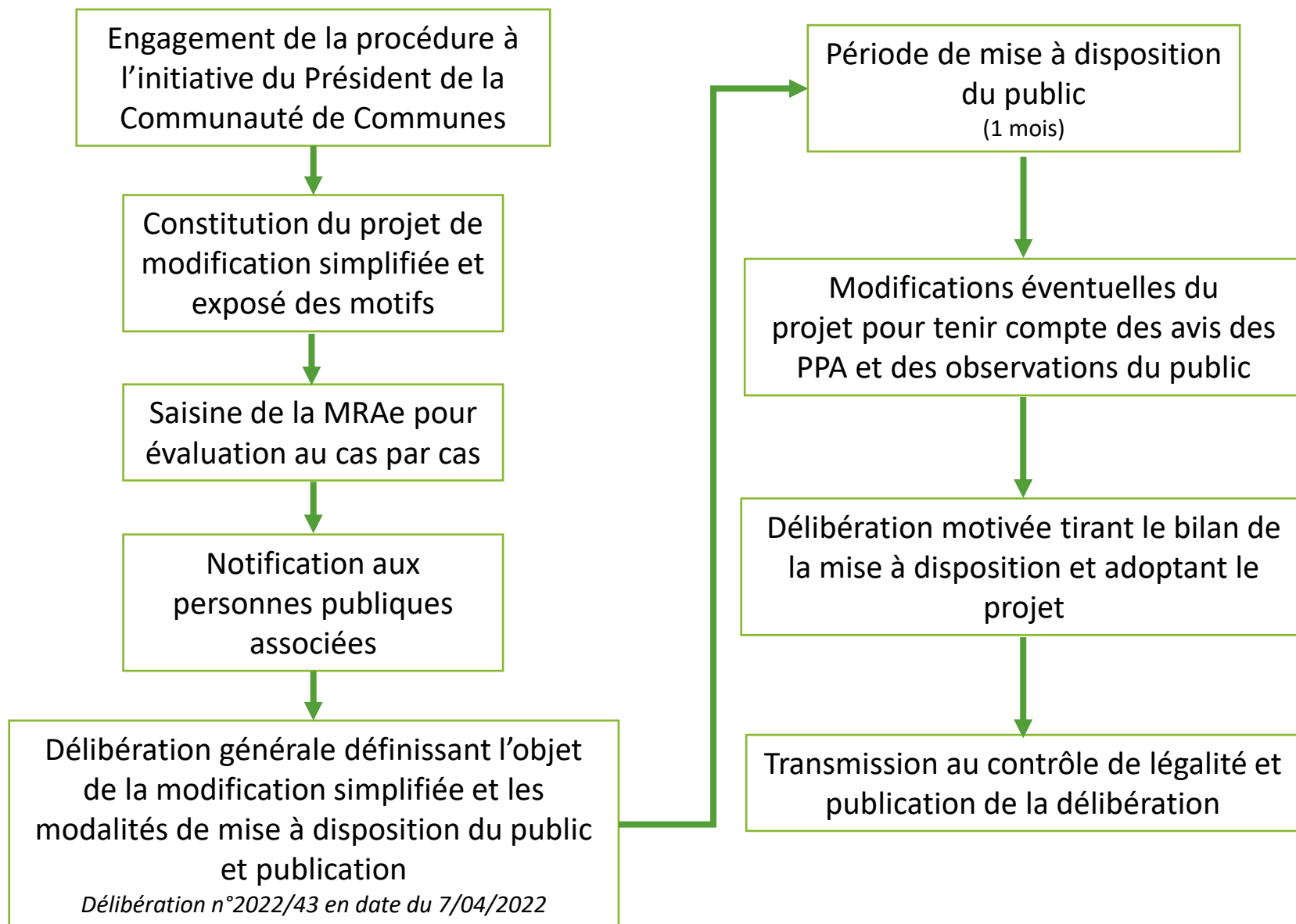
- Modifier deux OAP sur les communes de Mouzieys-Teulet et Teillet,
- Supprimer un emplacement réservé sur la commune de Mouzieys-Teulet,
- Ajouter des changements de destination,
- Modifier le zonage sur la commune du Fraysse.

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

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

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.151-5,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, en zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

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



Le Conseil de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois (CCMAV) a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 23 décembre 2019. Le document est entré en vigueur le 1^{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 19 décembre 2024.

La présente procédure est justifiée par le nécessité de modifier les points suivants :

- Après plusieurs années d'application du document d'urbanisme, force est de constater sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ne correspondent plus aux projets de développement des bourgs. En ce sens, il est nécessaire d'apporter des adaptations afin que les projets puissent voir le jour.
- Cette procédure vise également à supprimer un emplacement réservé qui n'apparaît plus nécessaire suite à l'évolution des projets d'aménagement de la commune concernée.
- De nouveaux bâtiments faisant l'objet de projets de réhabilitation seront identifiés comme pouvant changer de destination. Les disponibilités immobilières et foncières étant limitées sur le territoire, la rénovation du bâti ancien est une opportunité de revitalisation des petits hameaux par l'accueil de nouveaux ménages ou le développement d'activités artisanales par exemple.
- Une adaptation de zonage sera également réalisée afin de permettre la réalisation de projets de développement.

L'engagement de cette procédure a été acté lors du débat annuel sur la politique de l'urbanisme qui s'est tenu le 20 février 2025.

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

- Modifier deux OAP sur les communes de Mouzieys-Teulet et Teillet,
- Supprimer un emplacement réservé,
- Ajouter des changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles situés en zone A et/ou N,
- Modifier le zonage sur la commune du Fraysse.

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

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

A. Modification de deux OAP

A.1. Justification de la modification

A.1.1. OAP de la Lande (commune de Mouzieys-Teulet)

La commune a engagé un programme d'aménagement sur le secteur Est du village comprenant un projet de rénovation du groupe scolaire, la construction d'une nouvelle salle communale ainsi que la démolition de l'ancienne salle communale.

Le secteur se situe à proximité de la RD74 (axe Villefranche d'Albigeois/Réalmont) à l'extrémité Est du village, à l'articulation avec l'OAP de La Lande, future zone d'extension urbaine pour de l'habitat pavillonnaire.

Le groupe scolaire ainsi que l'actuelle salle communale sont aujourd'hui exclus de l'OAP de la Lande, qui se trouve à l'arrière de ces équipements.

Dans un souci d'aménagement cohérent de ce secteur clé du village, il est proposé de :

- Inclure le secteur de l'école et de l'actuelle salle communale,
- Favoriser une mixité fonctionnelle dans le périmètre de l'OAP avec un secteur d'équipement et un secteur résidentiel.

L'objectif de ce développement est de permettre de restructurer le secteur Est du village, en veillant à organiser l'urbanisation tout en répondant aux objectifs de densification et en veillant à créer des articulations entre les différents espaces, ainsi qu'en limitant les risques de contraintes et de nuisances pour les riverains.

Dans un souci de cohérence, il est proposé d'étendre le périmètre de l'OAP. Il concernerait donc les parcelles cadastrales n° D333, 285, 291, 286 et 290 et serait à cheval sur une zone AU et une zone U2.

Le secteur à vocation résidentielle représente une surface disponible d'environ 20 000 m².

La densité attendue à l'hectare respecte les objectifs du PADD avec une surface maximale des parcelles attendue de l'ordre de 850 m², soit 23 habitations minimum à l'échelle du secteur.

Cette OAP permettra à la commune d'organiser le développement de ce secteur et de programmer les travaux d'aménagement en conséquence.

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

Le secteur de l'OAP projeté représente une surface totale de 27 769 m².

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE



PLUi en vigueur



Secteur de l'OAP
actuelle

Secteur de l'actuelle école
+ salle communale

Projet de modification



Zone d'extension du
périmètre de l'OAP

Schéma d'aménagement en vigueur

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT

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



Extrait du règlement graphique



Périmètre OAP



MOUZIÉYS TEULET

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.4361 ha

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti (mentionné à titre indicatif)

OAP

Arbres ponctuels

- Arbres à planter ou à préserver
- Arbres plantés en accompagnement de la voirie

Figures linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

Figures 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

Maire d'ouvrage: Communauté de communes des Hauts d'Albi et du Villavarchois / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo; BD Parcelaire; BD Ortho; Institut National de l'Information Géographique et Forestière; Réalisation: Citidia Camille/CCHAV le 28.10.2021

A.1.1. OAP Bourg Nord (commune de Teillet)

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

L'ajustement du projet d'aménagement du secteur Bourg Nord entre dans cette réflexion.

La réorganisation de ce secteur vise à articuler les différents ensembles qui constituent le centre bourg de Teillet que sont la traverse routière créée par la route départementale 81, la place de la Mairie qui constitue un espace à ce jour très fermé et le pôle sportif centré autour du stade.

L'OAP déjà existante n'intègre aujourd'hui aucune liaison avec le cœur du village.

Afin de lever cette problématique, le nouvel aménagement vise à créer des connexions entre les espaces verts notamment en lien avec le secteur du stade (continuités vertes, cheminements piétons,...) et à proposer une ouverture vers le secteur de l'église et la route départementale 81 qui traverse le village.

Cette modification intègre également le positionnement de voies de dessertes à terme afin de ne pas fermer le potentiel d'évolution du secteur.

En effet, ce secteur du village, de par sa localisation et sa topographie, s'avère pertinent pour le développement futur du village malgré la présence, à ce jour, d'un périmètre RSD de 50 mètres qui empiète sur le secteur.

La densité attendue à l'hectare respecte les objectifs du PADD avec une surface maximale des parcelles attendue de l'ordre de 1000 m², soit 11 habitations minimum à l'échelle du secteur.

Pour répondre au besoin d'ouverture et de création de connexion, il est proposé d'élargir le périmètre couvert par l'OAP à une partie du secteur U1a.

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre ainsi les parcelles C18, 19, 38, 1367 et 1369.

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

Le secteur de l'OAP projeté représente donc une superficie totale de 10 608 m².

PARTIE 2 – MODIFICATION APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

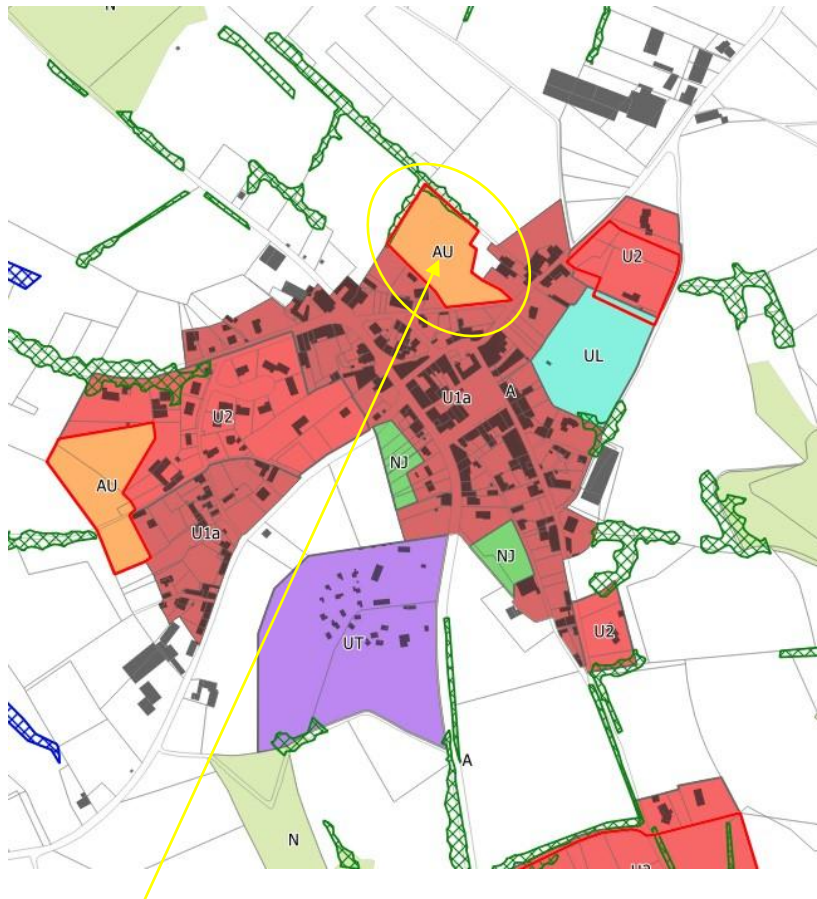
Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE

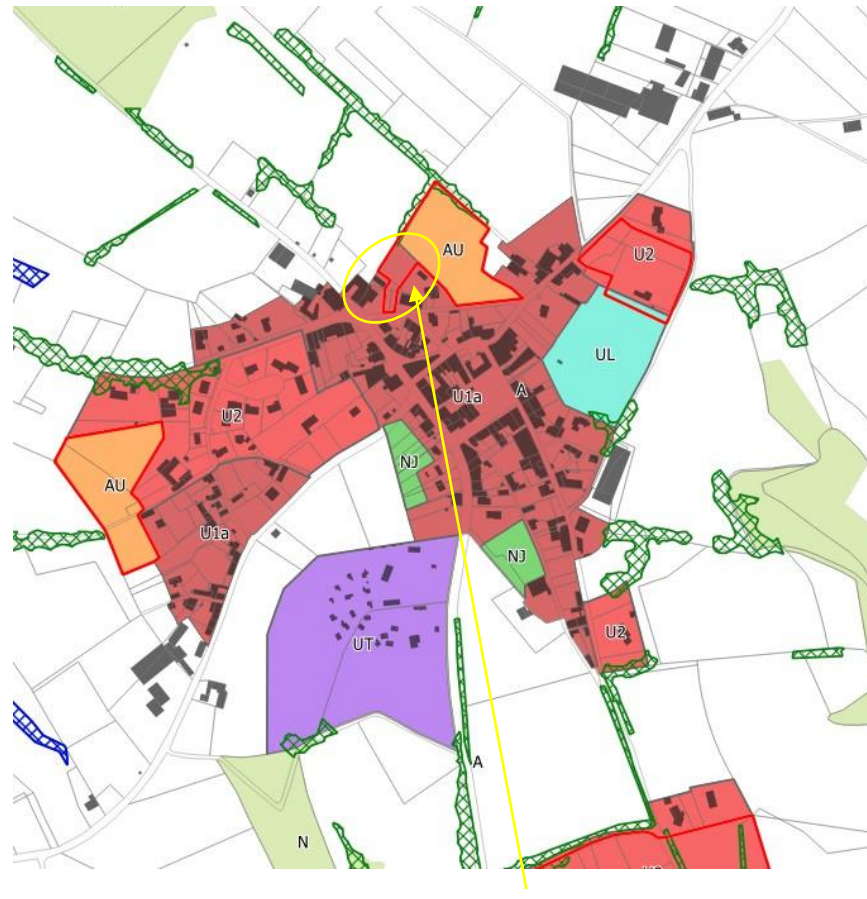


PLUi en vigueur



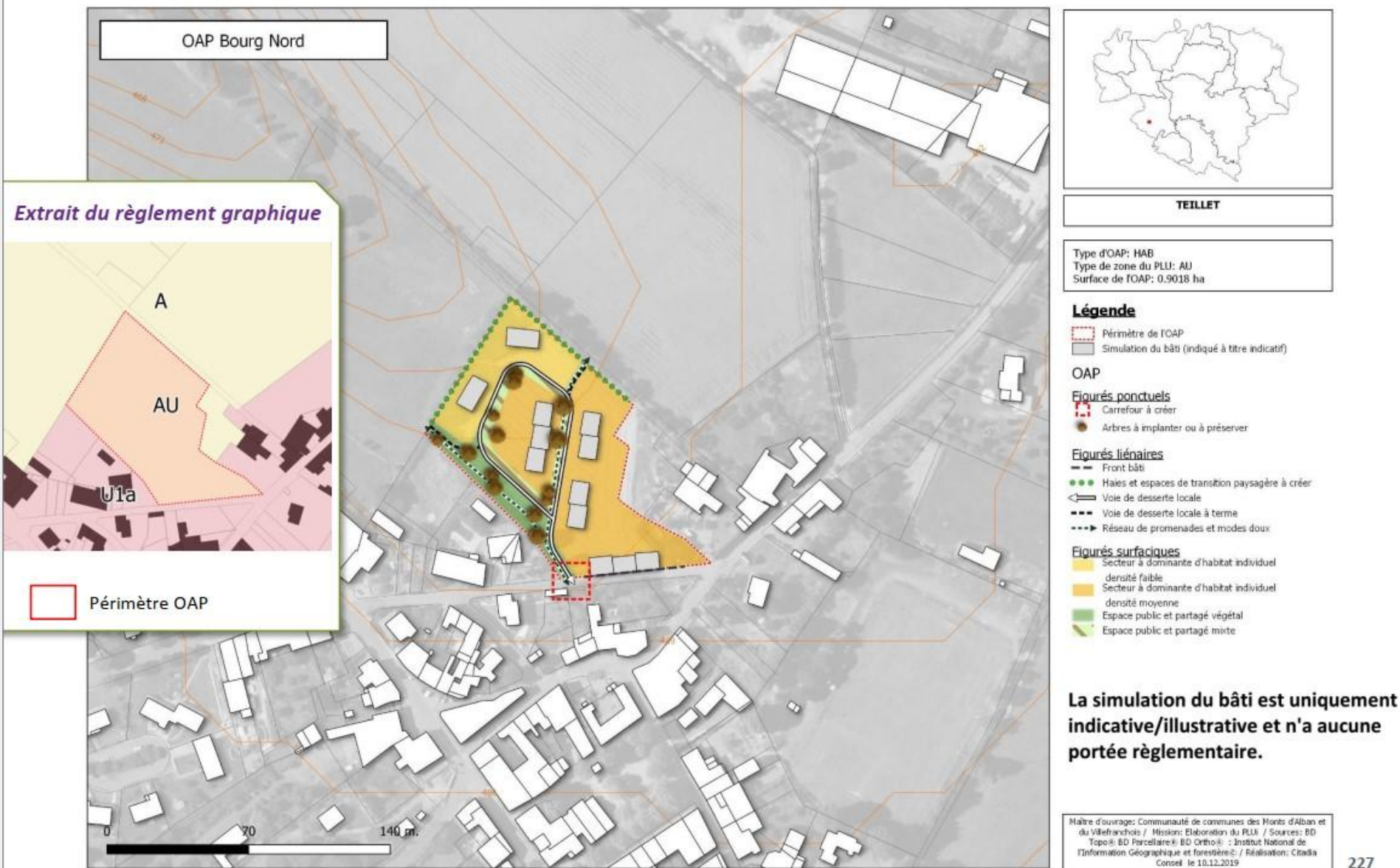
Secteur de l'OAP
actuelle

Projet de modification



Zone d'extension du
périmètre de l'OAP

Schéma d'aménagement en vigueur



A.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

A.2.1. Règlement des OAP

Le règlement des OAP sera ajusté et modifié comme suivant :

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le

ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE



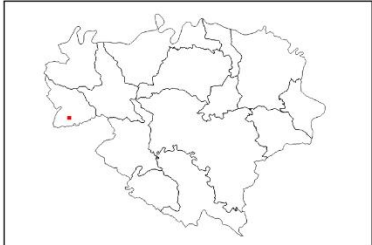
MOUZIEYS-TEULET

MOUZIEYS-TEULET

Secteur de La Lande

Code OAP : 193

1/ PLAN DE SITUATION



MOUZIEYS TEULET

Surface de l'OAP: 2.7769 ha

Légende

 Périmètre de l'OAP

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



MOUZIEYS TEULET

Type d'OAP:
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.7769 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Arbres à implanter ou à préserver

Arbres implantés en accompagnement de la voirie

Figurés linéaires

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

Zone d'implantation privilégiée du bâti

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Secteur d'équipements

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé mixte

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

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

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echancier

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

2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation

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

3/ Programmation

Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	23 à 33	
Densité nette	12 à 18	

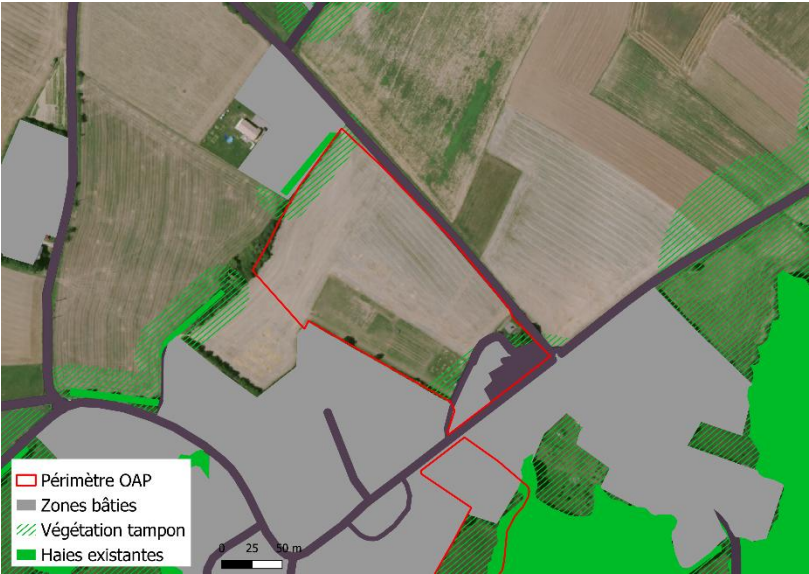
Il est attendu 23 à 33 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 12 à 18 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 13 à 19 logements individuels pavillonnaires dans le secteur de faible densité
- 10 à 14 logements individuels groupés dans le secteur de densité moyenne.

C. MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

D. INCIDENCE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Le secteur d'OAP est situé en périphérie immédiate du centre bourg et à proximité de continuités vertes peu importantes essentiellement marquées par la présence de haies et de végétation tampon peu denses. Le développement du secteur devra prendre en compte la préservation de la trame verte existante et la renforcer.

3/ QUALITE DE L’INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement avec du mobilier adapté). Leur superficie sera adaptée à l’importance de l’opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et respectera les codes d’aménagement du centre bourg.
- Une bande paysagère gérant l’interface entre l’opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Une zone tampon végétalisée entre le secteur d’équipements et le secteur résidentiel sera aménagée.

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions à usage d’équipement d’intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de volumétrie et d’implantation.

Hauteur des constructions :

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

Implantation des constructions :

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

Les fronts bâtis marqués sur le schéma reprendront les fronts bâtis tels qu’observés dans le centre bourg (mitoyenneté, rythme des constructions par alignement et retrait, rapport qualitatif entre l’espace public et les constructions, ...).

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l’alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	<p>Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle</p> <p>En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieur à 10 mètres.</p> <p>Une attention particulière devra être portée à l’intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).</p>

Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l’échelle de l’opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les espaces publics doivent s’inscrire en continuité des espaces publics du centre bourg afin d’intégrer la nouvelle opération au tissu urbain existant.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d’aménagement devront être respectés afin d’assurer l’insertion de l’opération dans l’environnement bâti du centre bourg.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d’assurer l’intégration de l’opération dans son environnement et de maintenir les continuités écologiques. Il est attendu la création d’espaces végétalisés pour renforcer la trame végétale.

FACADES	<p>Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l’architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.</p> <p>Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.</p>
TOITURES	<p>La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couverture pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant.</p> <p>Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.</p>
CLOTURES	<p>Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l’harmonie du paysage urbain, tant sur l’aspect que sur la hauteur totale.</p> <p>Lorsqu’elles sont réalisées, elles doivent être constituées :</p> <p><u>En bordure des routes départementales :</u></p> <p>Le dispositif de clôture comportera un mur bahut d’une hauteur minimum de 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux, et doublé ou non d’une haie d’essences locales en mélange.</p> <p>Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p> <p><u>En limite de autres voies ou emprises publiques :</u></p> <p>Les dispositifs de clôtures comporteront une partie pleine et une partie à claire-voie, cette dernière devant être d’une hauteur inférieure à la partie pleine. Les dispositifs de clôture peuvent être doublés d’une haie.</p> <p>Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre</p> <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les dispositifs de clôtures seront constitués d’une haie d’essences locales doublée ou non d’un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.</p> <p>Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.</p> <p>Les clôtures tant à l’alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</p>

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

- Les voies nouvellement créées devront respecter les principes figurant sur le schéma.
- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages (motorisés et doux), tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur les voies internes à l'opération.
- Un cheminement doux sera créé afin de connecter le secteur d'équipements au chemin de Barrau.
- Au sein du secteur d'équipements, une attention particulière sera portée aux cheminements doux, à leur maillage et à leur connexions avec le secteur résidentiel créé à l'arrière.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

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

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le



ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE

TEILLET

TEILLET

Secteur Bourg Nord

Code OAP : 132

1/ PLAN DE SITUATION



TEILLET

Surface de l'OAP: 1.0608 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



TEILLET

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.0608 ha

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

● Element végétal à préserver

● Arbres à implanter ou à préserver

Figurés linéaires

--- Front bâti

—> Voie de desserte locale

--- Voie de desserte locale à terme

--- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Zone d'implantation privilégiée du bâti

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 mixte

Espace de nature à préserver

Espace de nature à créer

Maître d'ouvrage: Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefrancois / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: CCMAV le 14.10.2025

26

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

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

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

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.	
3/ Programmation		
Forme urbaine	Logement individuel pavillonnaire de faible densité	Logement individuel groupé de moyenne densité
Nbre de lgts	11 à 16	
Densité nette	10 à 15	

Il est attendu 11 à 16 logements à l'échelle du secteur, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Cette densité nette moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés). Une mixité des formes urbaines est attendue avec :

- 4 à 6 logements individuels pavillonnaires dans le secteur de faible densité
- 7 à 10 logements individuels groupés dans le secteur de densité moyenne.

C.MIXITE SOCIALE

Non règlementé.

C.INCIDENTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



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

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

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

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux secteur de stationnements collectifs.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Leur caractère sera mixte et respectera les codes d'aménagement du centre bourg.
- Une bande paysagère gérant l'interface entre l'espace résidentiel et l'espace agricole sera réalisée. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. L'ensemble des plantations réalisées prendra pour référence celles préconisées par le CAUE du Tarn, pour assurer la localité des essences et leur adaptation au climat.

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles de volumétrie et d'implantation.

Hauteur des constructions :

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

Adaptation au sol :

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

Implantation des constructions :

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

	Habitat individuel et groupé
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 10 m. Les constructions en second rang ne sont pas concernées par cette disposition.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres. Par rapport à l'une des deux limites latérales, le retrait ne pourra être supérieur à 10 mètres. Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

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

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l’échelle de l’opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés.
- Les transitions avec les espaces agricoles seront organisées afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole, notamment par des plantations formant des haies bocagères.
- Les fronts bâtis comme indiqué sur le schéma d’aménagement devront être respectés afin d’assurer l’insertion de l’opération dans l’environnement bâti du centre bourg.
- Les plantations existantes devront être préservées afin d’assurer l’intégration de l’opération dans son environnement et de maintenir les continuités écologiques.

FACADES	<p>Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l’architecture traditionnelle du village permettant une insertion au site environnant.</p> <p>Les teintes seront privilégiées suivant le nuancier annexé.</p>
TOITURES	<p>La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l’ardoise selon le contexte environnant, seront préférentiellement utilisées comme matériaux de couverture pour les toitures en pente. D’autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d’une architecture contemporaine sous réserve d’une justification de l’intégration paysagère du projet dans le site environnant.</p> <p>Les éléments producteurs d’eau chaude sanitaire ou d’électricité photovoltaïque devront être s’intégrés au bâti.</p> <p>Les éléments producteurs d’eau chaude sanitaire ou d’électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.</p>
CLOTURES	<p>Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l’harmonie du paysage urbain, tant sur l’aspect que sur la hauteur totale.</p> <p><u>En limite de autres voies ou emprises publiques :</u></p> <p>Le dispositif de clôture comportera une hauteur modérée permettant les vues sur le terrain d’assiette du projet et sur l’environnement paysager au-delà de ces derniers. Les dispositifs de clôtures comporteront une partie pleine et une partie à claire-voie, cette dernière devant être d’une hauteur inférieure à la partie pleine.</p> <p>Les dispositifs de clôture peuvent être doublés d’une haie.</p> <p>Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p> <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les dispositifs de clôtures seront constitués d’une haie d’essences locales doublée ou non d’un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux.</p> <p>Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.</p> <p>Les clôtures, tant à l’alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.</p>

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

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

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

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6/ RESEAUX

A. EAU POTABLE

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

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L’évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d’eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d’assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

D. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

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

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

B.1. Justification de la modification

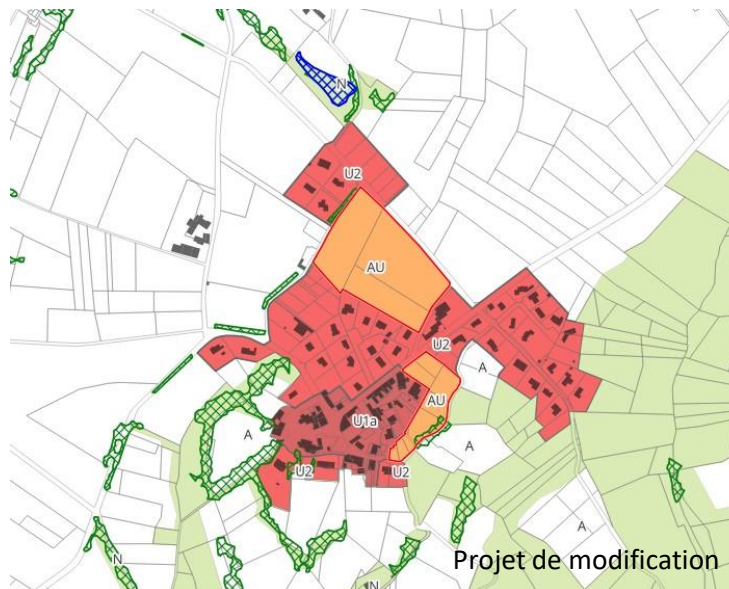
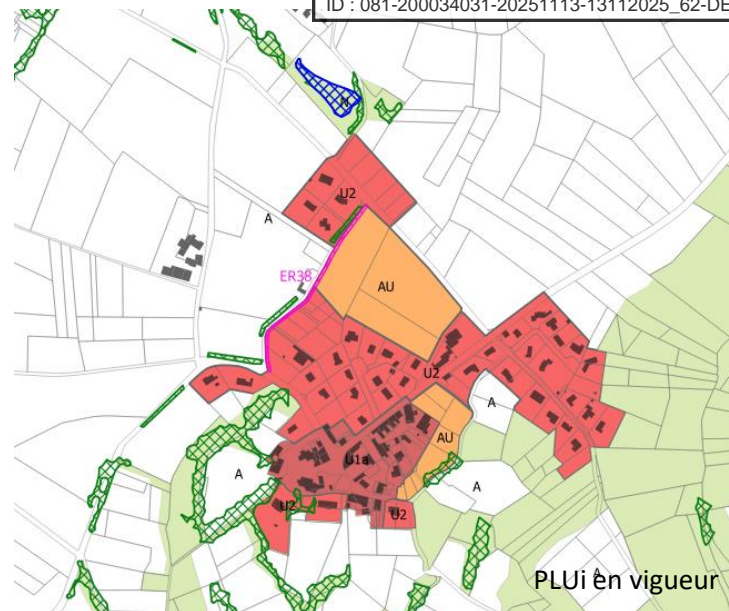
En vue d'une évolution du projet d'aménagement du secteur de La Lande, la présence de l'emplacement réservé ER38 ne se justifie plus.

Cet emplacement réservé sera ainsi supprimé.

B.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

B.2.1. Règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié comme suivant :



C. Ajouts de changements de destination

C.1. Justification de la modification

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

Afin de permettre la concrétisation de projets d'installations 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 il présente un intérêt patrimonial avéré),
- Que le changement de destination ne crée pas de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

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

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

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

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

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

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

PARTIE 2 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT

Envoyé en préfecture le 17/11/2025

Reçu en préfecture le 17/11/2025

Publié le



ID : 081-200034031-20251113-13112025_62-DE

C.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

C.2.1. Annexe réglementaire

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

<p>CUR22 Lugan A3086</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>MOU04 La Guinié C332</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>VIL15 La Bouriotte B1813</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.2.2. Règlement graphique

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

Les différents bâtiments concernés seront mentionnés en rouge comme suivant.



D. Modification de zonage (Le Fraysse)

B.1. Justification de la modification

En vue d'une évolution de projet d'aménagement sur le secteur de La Janade, une petite partie du secteur UL sera modifié vers du secteur U3. Cette modification concerne la parcelle D1443 propriété de la commune.

Le secteur modifié représente 85 m².

B.2. Evolutions apportées aux pièces du PLUi

B.2.1. Règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié comme suivant :

