

SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	2
1. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU	2
2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	2
3. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	6
 II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	7
1. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN RENFORÇANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG	7
2. AMELIORER LA QUALITE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER BOSQUES	40
3. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX LOIS ALUR, LAAF ET MACRON	46
4. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES EN COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE	55
5. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS GENERALES AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI	60
6. IDENTIFIER ET CONSERVER LES ACCES AUX POINTS D'ASPIRATION NATURELS DANS L'AVEYRON PAR LE SDIS	61
7. LOI ALUR : SUPPRIMER LES ARTICLES 5 & 14 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC, UX, 1AU, 2AU, A & N	63
8. PRECISION D'APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB, UC & 1AU	68
9. IDENTIFIER LES FOSSES -MERES POUR MIEUX MAITRISER LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES ET EN AMELIORER LEUR ENTRETIEN	75
10. IDENTIFIER UN REcul DE 30 METRES DES NOUVELLES HABITATIONS PAR RAPPORT A L'EMPRISE DE LA VOIE FERREE	77
11. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°5	79
12. AUTORISER L'IMPLANTATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LES LIMITES SEPARATIVES OU UN RETRAIT DE 3 METRES MINIMUM PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE A & N	81
13. INTERDIRE LES TUILES "NOIRES" AU SEIN DE LA COMMUNE	82
14. MODIFIER LES DESTINATIONS AUTORISEES DU DOMAINE DE LA CLARE POUR EN FACILITER SA RECONVERSION EN ACCUEIL MULTI-GENERATIONNEL	87
15. REAMENAGER LE SITE DE LA GARE PAR LA CREATION DE 2 EMBLEMENS RESERVES	89
16. PRECISER LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DES ZONES UA, UB, UX, 1AUX & A	92
17. COMPLETER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER D'ALBIAS A PROTEGER	95
 III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	106
1. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU	106
2. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE	106
3. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	112
4. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	115
5. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DE LA LISTE DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION	120

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

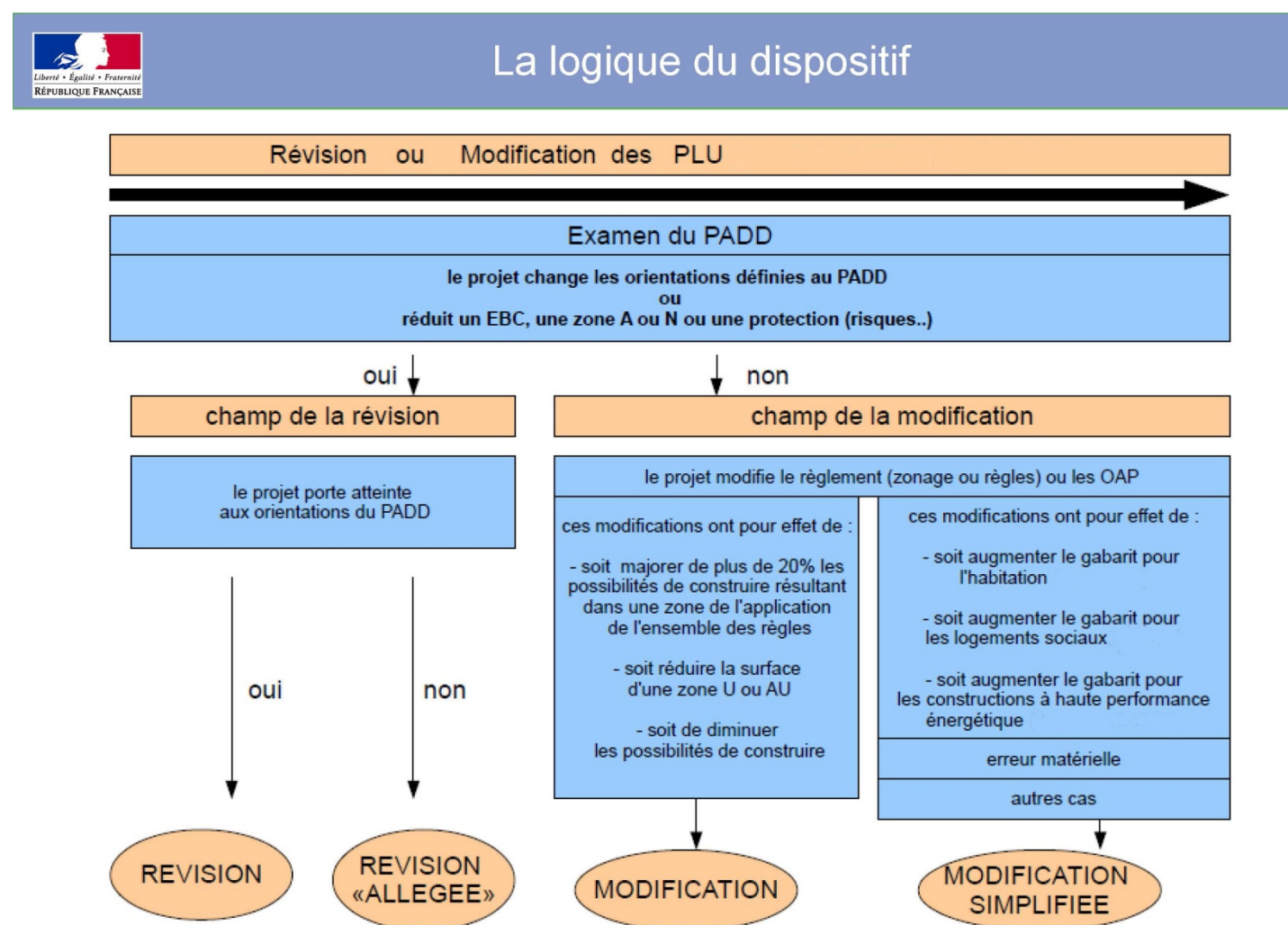
Ce rapport de présentation est consacré à la 1^{ère} modification du PLU d'Albias.

1. Rappel de l'évolution du PLU

La commune d'Albias a approuvé l'élaboration de son PLU le 12 décembre 2013. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Aujourd'hui, la commune d'Albias envisage l'utilisation d'une procédure de modification.

2. L'objet de la modification du PLU



La commune d'Albias, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cadre juridique de la modification du PLU :

La modification des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définies à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° 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.
- 4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article R.151-5 du code de l'urbanisme précise : « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité».

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Elle a pour but :

- ✓ la poursuite des objectifs relatifs au développement urbain cohérent lors de la révision générale du PLU de 2013. Certaines opérations d'aménagement désignées dans le PADD et les orientations d'aménagement ont été engagées et les réflexions de la commune ont avancé.

Les aménagements et les projets lancés ou non au sein du territoire communal conduisent la commune à adapter le document graphique.

Ces modifications s'inscrivent dans la traduction des objectifs du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale de ce plan.

- ✓ d'ajuster les dispositions réglementaires (OAP et règlement écrit) dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU.
- ✓ de reprendre le règlement écrit et le document graphique afin de tenir compte des dernières dispositions législatives.
 - ✗ Mise à jour du document graphique et du règlement écrit avec les nouvelles dispositions législatives concernant les zones A et N (suppression des zones Ah et Nh et repérage des constructions pouvant changer de destination)
 - ✗ Mise à jour du règlement écrit avec les dispositions législatives et les nouvelles normes en matière de constructibilité (surface de plancher au lieu de SHON, COS à supprimer....)
 - ✗ Intégration des zones humides dans le PLU et vérifier leur compatibilité avec le document graphique.

Liste	Zone du PLU concernée	Élément/pièce du PLU à modifier
1	UB, 1AU & 2AU	<p>Poursuivre le développement urbain cohérent du PLU approuvé en 2013 par des évolutions concernant les zones 1AU et 2AU pour renforcer l'urbanisation autour du bourg.</p> <p><u>Document graphique</u></p> <p>Suppression de l'emplacement réservé n°3 au sein de la zone 1AUb "Tiquette" et UB. Améliorer la cohérence de la zone 1AUb avec le périmètre de l'OAP.</p> <p><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation</u></p> <p>Reprise de l'OAP n°3 (Secteur Tiquette) si nécessaire pour adapter les accès des voies principales et secondaires notamment.</p> <p>Reprise de l'OAP n°1 (Secteur du Temple) en cohérence avec les projets déjà réalisés.</p> <p>Définition d'une OAP n°8 pour le secteur Rivalière.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Modifier l'article 1AU3 concernant la largeur de la voirie principale (12 mètres)</p> <p>Modifier l'article 1AU6 pour simplifier et réduire la consommation foncière.</p>
2	UB	<p>Mieux aménager le développement du quartier "Bosques"</p> <p><u>Document graphique</u></p> <p>Reclasser en zone AU cette zone</p> <p><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation</u></p> <p>Définition d'une OAP n°7</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Imposer l'aménagement de cette zone dans le cadre d'une seule opération afin de garantir sa cohérence et la rétention des eaux pluviales sur le terrain.</p>
3	A & N	<p><u>Document graphique</u></p> <p>Retoucher les zones A et N (suppression des zones Ah et Nh)</p> <p>Repérage de quelques constructions pouvant changer de destination (84)</p> <p>Reprise du règlement pour être en conformité avec les nouvelles dispositions législatives des zones A & N pour autoriser les extensions, les piscines et les annexes.</p>
4	A & N	<p><u>Document graphique & règlement écrit</u></p> <p>Classer en zone Naturelle spécifique toutes les zones humides recensées fin de mieux les protéger.</p>
5	Dispositions générales	<p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Suppression de la notion de sinistre dans le cas d'une reconstruction.</p>
6		<p><u>Document graphique</u></p> <p>Repérer l'accès à l'Aveyron et le classer par le dispositif L151-38 pour l'aire de pompage réservée aux pompiers.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Rédiger à l'article 2 des zones concernées :</p> <p><i>Voies et chemins à conserver :</i></p> <p><i>Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.</i></p>

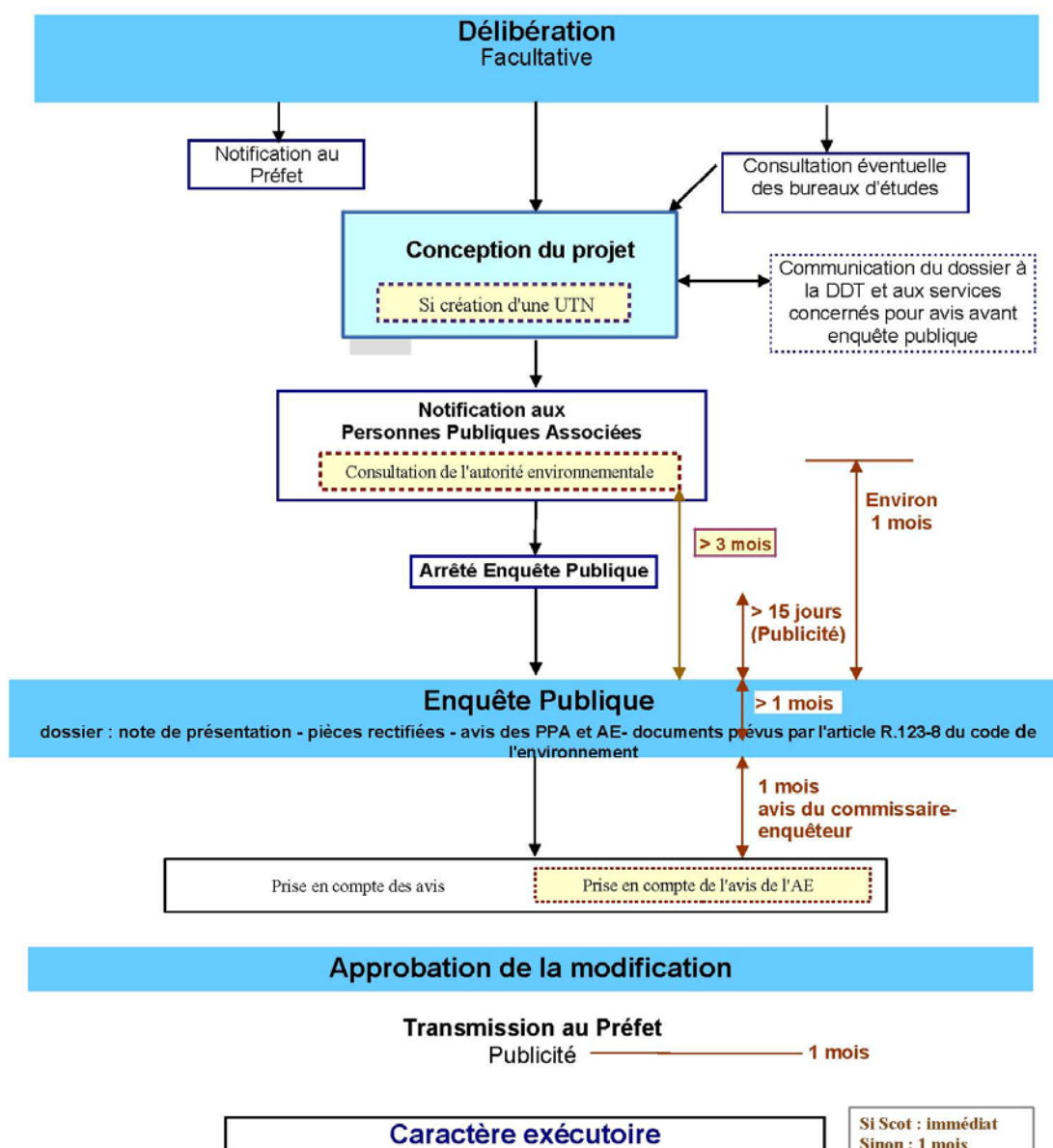
7	UA, UB, UC, UX, 1AU, 2AU, A & N	<u>Règlement écrit</u> Suppression de l'article 5 et des notions de COS. (article 14) pour intégrer les nouvelles dispositions législatives.
8	UB, UC & 1AU	<u>Règlement écrit</u> Article 6 : Simplifier la rédaction pour autoriser les constructions en second rideau (nouvelles constructions en fond de parcelle quand il y en a déjà une le long de la voie). Simplifier la rédaction du recul des nouvelles constructions principales au sein de toutes les zones 1AU.
9		<u>Document graphique</u> Identifier les principaux fossés. <u>Règlement écrit</u> Reprendre ou compléter l'article 7 sur ce point si nécessaire.
10	UB, UCa	<u>Document graphique</u> Identifier le retrait de 30 mètres. <u>Règlement écrit</u> Article 7 : Imposer aux constructions principales de logement un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée pour réduire l'impact des nuisances sonores des secteurs constructibles proches.
11		<u>Document graphique</u> Suppression de l'emplacement réservé n°5.
12	A & N	<u>Règlement écrit</u> Article 7 : Autoriser l'implantation sur la limite séparative des annexes et un retrait des constructions à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
13	Toutes les zones	<u>Règlement écrit</u> Article 11 : Interdire les tuiles noires et autoriser les toits-terrasses (sauf en zone UA) au sein de la commune.
14	Ne	<u>Règlement écrit</u> Modifier les destinations autorisées du Domaine de La Clare pour en faciliter sa reconversion en accueil multi-générationnel.
15	UB & UX	<u>Document graphique</u> Réaménager le site de la gare par la création de 2 emplacements réservés
16	UA, UB, UX, 1AUX & A	<u>Règlement écrit</u> Préciser les dispositions concernant la hauteur des constructions de ces zones.
17		<u>Document graphique</u> Compléter le patrimoine bâti et paysager d'Albias à protéger

3. Le planning de la procédure de modification du PLU

Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels
- pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :
 - si augmente de + 20 % les possibilités de construire
 - si diminue les possibilités de construire
 - réduit la surface d'une zone U ou AU



II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

1. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN RENFORÇANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG

A. Situation au regard du PLU approuvé en 2013

a. Les orientations du PADD à propos de l'urbanisation

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD qui affiche comme objectif :

Plusieurs axes stratégiques ont été retenus, et constituent les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, structures du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils constituent la politique communale en termes de développement pour les 10 à 15 ans à venir.

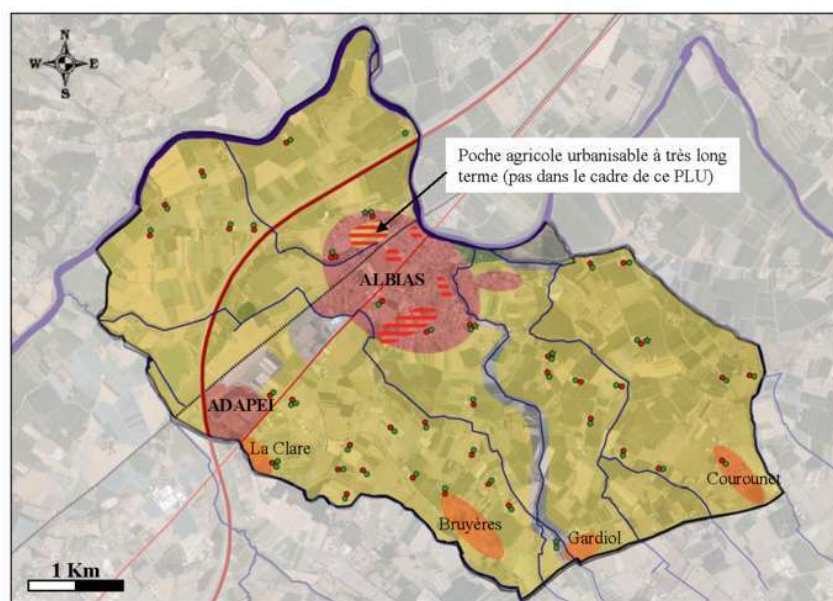
Mettre en place un développement urbain cohérent

Au regard des données démographiques avant 2013, **le choix communal a été de se positionner dans une stratégie de croissance démographique maîtrisée. C'est-à-dire, soutenir une évolution démographique de 40 habitants supplémentaires par an en moyenne pour atteindre un objectif de 3200 / 3500 habitants à l'horizon 2025.**

***La commune a atteint 3260 habitants en 2018.**

❖ Renforcer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation diffuse sur le territoire agricole

Renforcer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation diffuse sur le territoire agricole



➤ Conforter le bourg et améliorer son cadre de vie

Afin d'impulser une dynamique d'amélioration du cadre de vie et une rationalisation des dépenses collectives, **le choix a été fait de renforcer le potentiel constructible directement sur le bourg.**

➤ Identifier les futurs secteurs propices au développement urbain

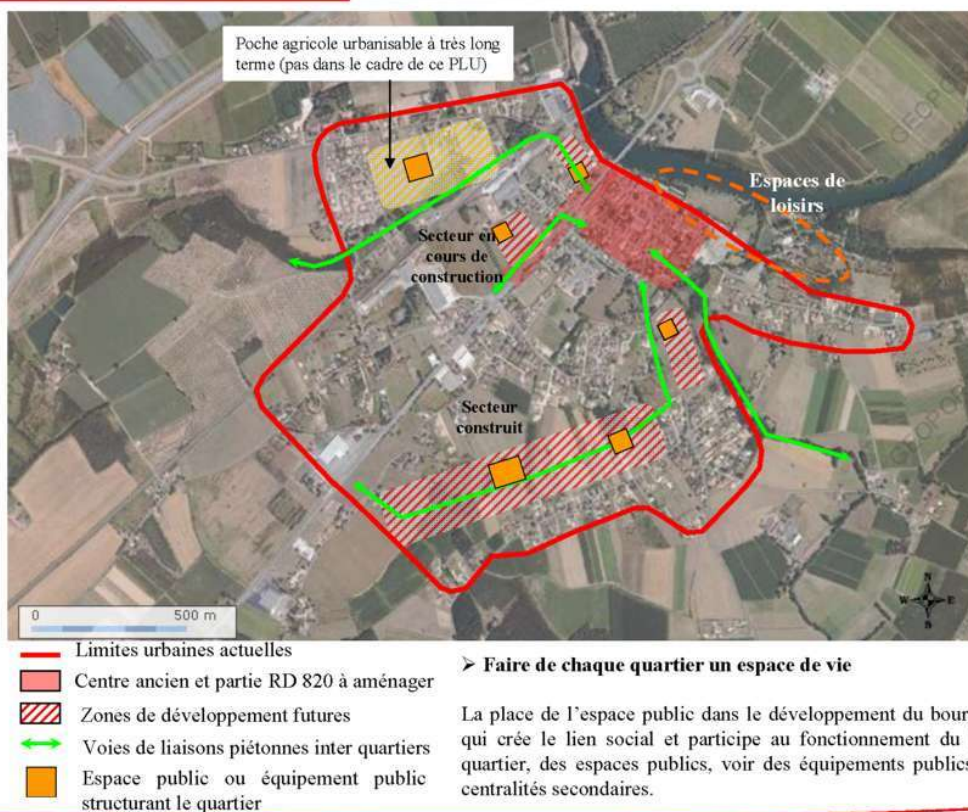
Le centre bourg possède de nombreux secteurs stratégiques du point de vue du développement urbain à court, moyen et long terme. Ces secteurs (indiqués en hachuré rouge sur la carte) se situent à proximité des réseaux, des équipements et des services.

➤ Maîtriser le développement urbain qui s'est étalé dans l'espace agricole

Le développement urbain sur le territoire agricole est désormais proscrit par la loi. Il est facteur de nuisances pour l'activité agricole et est source de dysfonctionnements divers (coût en réseaux pour la collectivité, augmentation des déplacements motorisés, perte d'attractivité des centres bourgs...).

❖ Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble

Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble



➤ Mettre en place de nouveaux secteurs urbains qui s'intègrent au bourg

Le choix de secteurs situés sur le bourg comme futurs quartiers d'Albias permet de densifier et de conforter la vie du centre. Ces futurs projets devront s'intégrer au tissu urbain existant mais également le faire évoluer afin de permettre sa mutation progressive et une densification.

➤ Améliorer le maillage entre chaque quartier et le bourg

Afin d'obtenir un bourg facilement accessible et logiquement constitué, il convient de mettre en place de liens structurants. Ces axes de liaison seront aménagés de manière à inciter les déplacements non motorisés.

Atelier Sol et Cité

Commune d'ALBIAS - Plan Local d'Urbanisme

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace, une densification des futurs projets urbains sur le village est mise en place (objectifs de 15 à 30 logements par hectare souhaités suivant la proximité du centre du village).

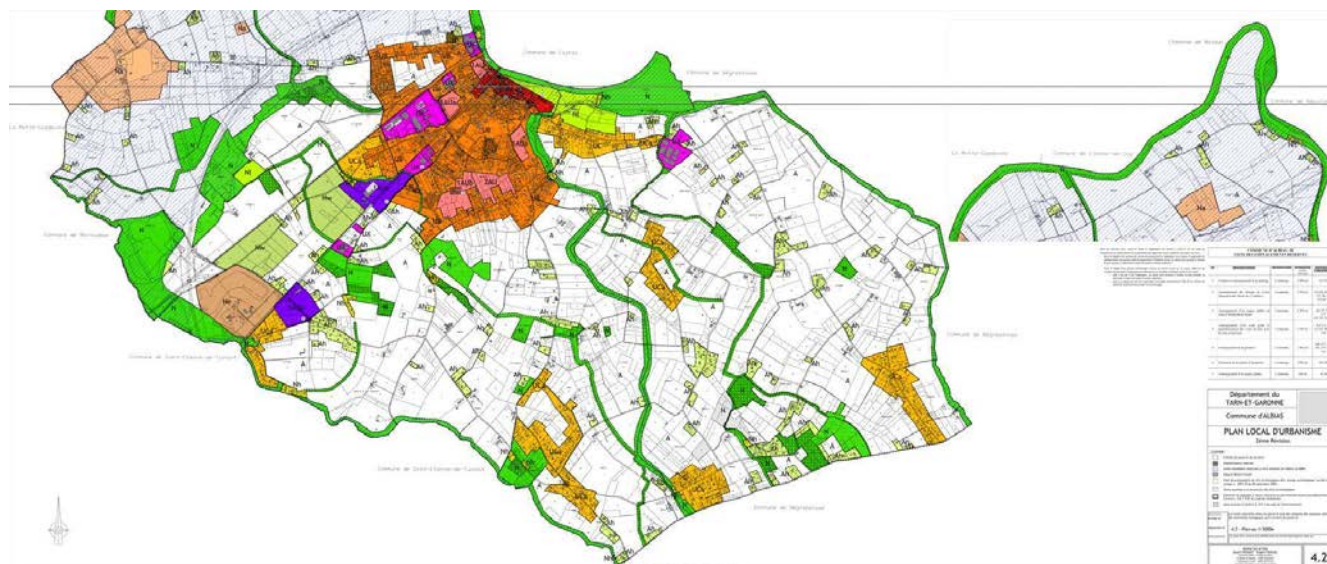
Ce choix répond aux objectifs de densification du tissu urbain du bourg en limitant la présence de dents creuses, en maintenant les équipements publics en centre bourg et en poursuivant la requalification des espaces publics et des voiries sur le village.

Le principe retenu par rapport au développement de **l'urbanisation répond aux exigences de limitation de l'étalement urbain** et de structuration d'une identité de noyau de centre bourg. **Ce sont donc les secteurs disponibles à proximité du centre-ville et des équipements, qui constitueront l'essentiel du développement communal.**

Sur le reste du territoire plusieurs entités urbanisées ont été classées en zone urbaines bien qu'elles se situent au sein du territoire agricole, il s'agit des **hameaux de La Clare, Bergougne, Bruyères, Gardiol et Courounet**. En effet le nombre de constructions sur ces secteurs est important (plus de 20 constructions) et **doivent donc être considérés comme zones urbanisées par soucis de cohérence**. Cependant ces zones d'habitat comprises dans la zone agricole, **n'ont pas vocation à s'agrandir** et ne permettent que quelques constructions limitées sur des dents creuses au cœur de chaque zone.

La collectivité s'est engagée dans une démarche de réduction de la consommation de l'espace agricole qui a vu perdre près de 45 hectares au profit d'espaces urbanisés sur la dernière décennie. Ce développement s'est fait en partie **sous forme de mitage dans le territoire agricole**, ce qui a donc un impact fort sur les terres agricoles avoisinantes. Pour répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, **la collectivité permet donc une réduction des surfaces à urbaniser de plus de 10 ha prévus à l'urbanisation sur une période de 15 ans et avec une articulation exclusive autour du village** (pas de conséquences supplémentaires sur le grand territoire).

b. La traduction des choix retenus pour le PADD en terme de zonage



Différentes zones ont été définies :

Zones du PLU	Définition
UA	<p>Elle correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique, tissu urbain dense et continu. Les principales caractéristiques communes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver - un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. - une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...). <p>Elle a une vocation de mixité urbaine forte : habitat, équipements, service et commerce... L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.</p>
UB	<p>Elle correspond aux faubourgs et extensions du centre. Elle correspond aux quartiers d'habitats pavillonnaires récents qui entourent la zone UA et aux étirements des dernières décennies. Une densification et une plus grande mixité de cette zone sont recherchées.</p>
UC	<p>Elle correspondent aux extensions plus éloignées du centre-ville et aux groupements de maisons sous forme de hameaux, situés dans la zone agricole. Elle comprend une urbanisation réalisée soit sous forme de lotissements, soit sous forme de constructions diffuses ou une juxtaposition de constructions. Il en est résulté un tissu très hétérogène. La zone est à vocation principale d'habitat. On distingue deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur UC desservi par le réseau public d'assainissement. - Un secteur UCa dépourvu de réseau public d'assainissement.
UX	<p>Elle est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux. Cette zone regroupe plusieurs secteurs au sein ou à proximité du centre bourg et de la RD 820.</p>
1AU	<p>Elle comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future en continuité de l'urbanisation existante, sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en continuité de l'urbanisation existante. Elle comprend plusieurs secteurs à vocation principale d'habitat et deux secteurs à vocation d'activités 1AUX. Les secteurs d'habitat seront desservis par l'assainissement collectif.</p>
2AU	<p>Elle comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux. Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.</p>

A	<p>Elle correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La zone comprend un sous-secteur Ah qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées en zone agricole. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.</p>
N	<p>Elle regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune et des secteurs affectés à des activités liées à la nature. Elle correspond aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux.</p> <p>Elle comprend plusieurs secteurs :</p> <p>Le secteur N correspond aux masses boisées existantes sur la commune, et notamment à une grande partie Sud du territoire. Il recouvre également les zones inondables de l'Aveyron et des autres ruisseaux.</p> <p>Le secteur Ne correspond aux bâtiments et installations de l'A.D.A.P.E.I. et du Conseil Général sur le secteur du domaine de la Clare,</p> <p>Le secteur Nh correspond au pastillage du bâti existant situé en zone naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.</p> <p>Le secteur NI correspond à deux zones de loisirs destinés à accueillir des équipements sportifs de plein air et un camping.</p> <p>Le secteur Nw correspond à des secteurs destinés à accueillir des installations de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables.</p> <p>Le secteur Ns correspond aux installations publiques de la station de traitement des eaux usées.</p> <p>Le secteur Na correspond à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone naturelle au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.</p>

Zones du PLU	Superficie (ha)
UA	7,5
UB	113,4
UC	12,6
UCa	75,8
UX	22,8
Total	232,0
1AU	3,7
1AUa	2,1
1AUb	5,7
1AUx	15,6
2AU	4,5
Total	31,6
A	1 438,3
Ah	63,1
Total	1 501,40
N	277,7
Na	50,8
Ns	0,9
Nh	5,0
Ne	23,6
NI	16,4
Nw	30,3
Total	405
Total général	2 170

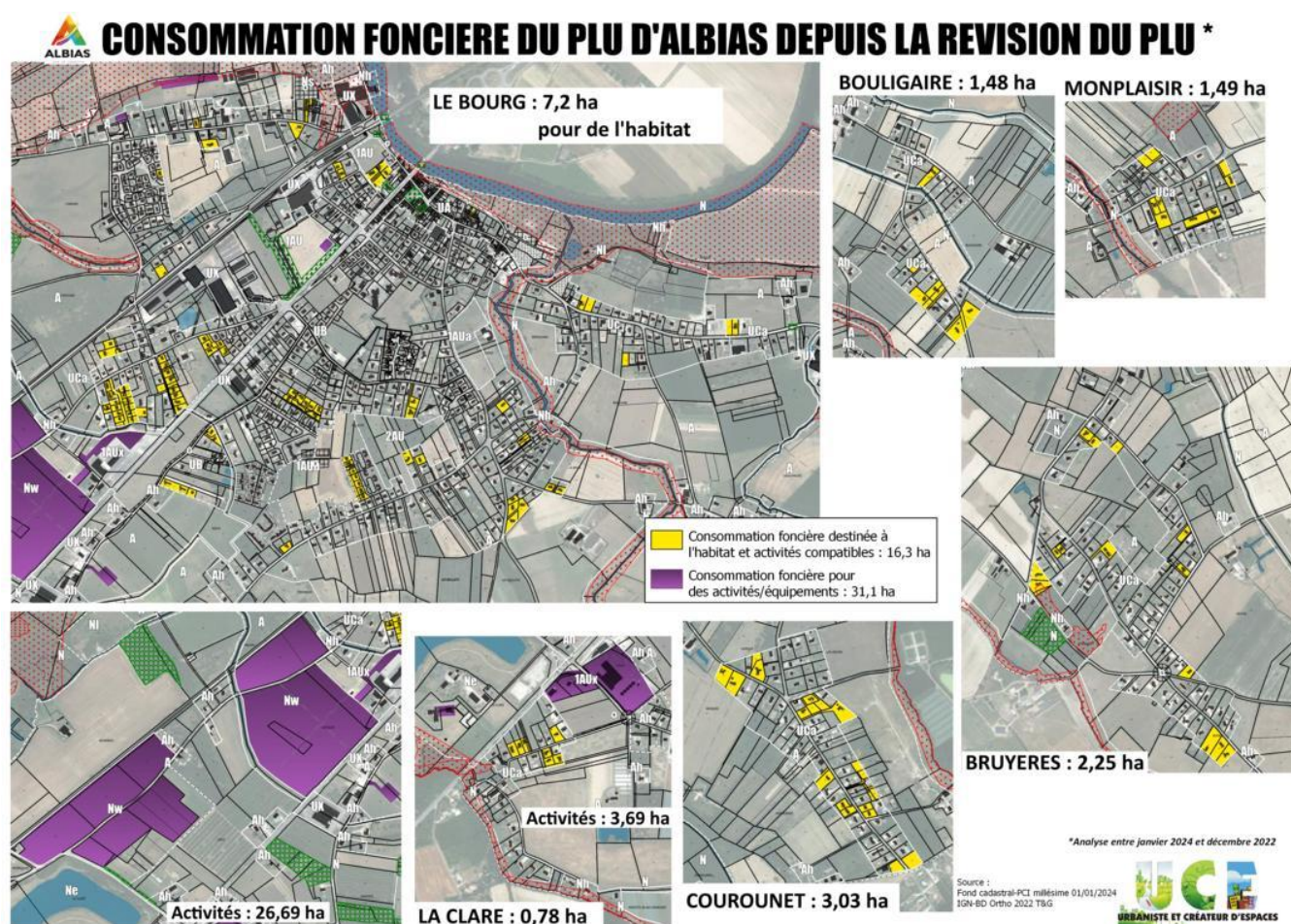
c. Bilan du potentiel constructible du document graphique depuis 2014

L'analyse de la consommation foncière du PLU en vigueur a été réalisée :

Depuis 2014¹, la commune a consommé 16,30 hectares pour bâtir 135 logements². Les zones du PLU ayant été le plus consommées sont les zones UCa (60%) et les zones UB (31%). *** Pour le moment, la commune respecte l'objectif du PADD qui était de consommer moins de 32 ha sur 15 ans.**

Selon le diagnostic réalisé pour cette procédure de modification du PLU, ce sont 25,3% des possibilités de constructions (à destination de logements) qui ont été utilisées depuis l'approbation du PLU :

- 44,1% de la consommation a été réalisée au sein du bourg (7,2 ha)
- 18,5% de la consommation dans le hameau de Courounet (3,03 ha)
- 13,8% de la consommation dans le hameau Bruyeres (2,25 ha)
- 9% de la consommation dans le hameau de Bouligaire (1,48 ha)
- 9,1% de la consommation dans le hameau de Monplaisir (1,49 ha)
- 4,8% de la consommation dans le hameau de La Clare (0,78 ha).



La densité observée (1207 m²/logement) des constructions à usage d'habitation est inférieure à celle projetée lors de l'approbation du PLU en 2013 mais supérieure à la densité avant le PLU approuvé (1500 m²/logement).

La commune a autorisé 135 habitations supplémentaires soit 54% de l'objectif fixé en 2013.

¹ Le PLU a été approuvé en décembre 2013, l'analyse a été menée du 1er janvier 2014 jusqu'en 2022

² Selon Mon Diagnostic artificialisation la commune a consommé 27,8 ha entre 2011 et 2020

L'analyse des capacités d'urbanisation/construction du PLU en vigueur a été réalisée.

Le bilan des capacités d'urbanisation du PLU avant modification

Zones du PLU	Superficie (ha)	Surface consommée depuis 2014	Nombre de logements	Surface consommée pour des activités/équipements	Potentiel constructible (habitat ou compatible)	Potentiel constructible (équipement ou incompatible habitat)	Nombre de logements (estimatifs)
UA	7,5	0,04	1				
UB	113,4	5,09	57	0,2	14,66		90
UC	12,6	0,54	4		3,24		30
UCa	75,8	9,79	67		14,66		100
UX	22,8					4,02	
Total	232,0	15,45	129	0,2	32,56	4,02	220
1AU	3,7	0,40	4		3,24		61
1AUa	2,1				2,13		32
1AUb	5,7				5,69		122
1AUx	15,6			4,3		7,15	
2AU	4,5				4,48		120
Total	31,6	0,40	4	4,3	15,55	7,15	335
A	1 438,3			0,7			
Ah	63,1						
Total	1 501,40			0,7			
N	277,7	0,45	2				
Na	50,8						
Ns	0,9						
Nh	5,0						
Ne	23,6			0,2			
NI	16,4						
Nw	30,3			25,7			
Total	405	0,45	2	25,8			
Total général	2 170	16,30	135	31,1	48,11	11,17	555

En analysant le potentiel constructible des zones U et AU du document graphique en vigueur avec les nouvelles méthodes initiées par les lois³ ALUR (2014) et climat et résilience (2021) notamment, il apparaît que le potentiel constructible du PLU est encore très important. En effet, **48,1 ha** des zones U et AU ne sont toujours pas construits en 2022.

Les zones UC et UCa ont été surdimensionnées autour du village. De plus, l'analyse des objectifs démographiques du PADD démontre quelques incohérences dans sa traduction au niveau du zonage :

Analyse des objectifs démographiques du PADD :

Objectif démographique affiché dans le PADD : + 596 habitants

Avec une taille moyenne des ménages de 2,39 personnes (en 2018) 250 logements environ devaient être nécessaires pour atteindre l'objectif démographique.

Pour bâtir ces nouveaux logements avec une densité comprise entre 15 et 30 logements/ha⁴ (densité préconisée dans de nombreuses OAP), **16,6 ha - 8 ha de foncier non bâti** seraient nécessaires pour ces 250 nouveaux logements.

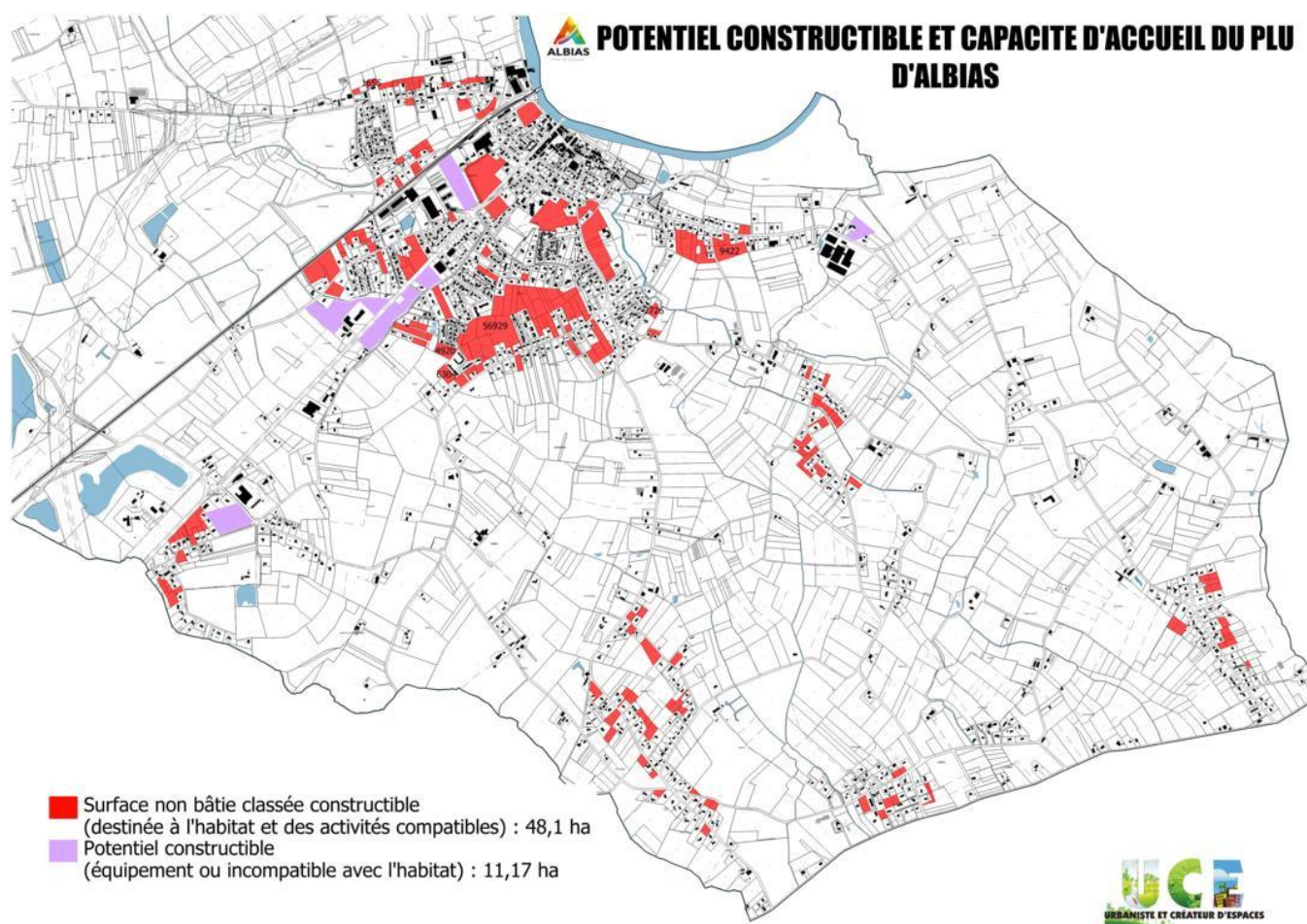
Ces surfaces peuvent être ajustées de 30% supplémentaires pour compenser la rétention foncière et les besoins en équipements publics (voies, espaces collectifs...).

Le besoin foncier pour atteindre l'objectif démographique aurait alors pu être de : **21,5 ha -10,4 ha de foncier non bâti sur le zonage.**

³ Lois postérieures à l'approbation du PLU

⁴ Densité moyenne de toutes les OAP du PLU en vigueur : 18-28 logements/ha

37% de l'offre de terrains à bâtir proviennent des zones UC et UCa qui correspondent aux extensions plus éloignées du centre-ville et aux groupements de maisons sous forme de hameaux, situés dans la zone agricole.



B. Motif de la modification :

Lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Albias s'était fixée comme objectif de renforcer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation diffuse au sein du territoire agricole. Le développement du bourg était prévu au sein de secteurs d'urbanisation stratégiques traduits par des zones AU.

Le développement de ces secteurs en véritables quartiers présentant une cohérence d'ensemble n'a jamais réellement démarré. 2 raisons principales sont avancées :

- une concurrence des zones AU (secteurs d'aménagement) par une offre de terrains diffus au sein des zones UCa (60% des terrains consommés depuis 2014 sont dans les hameaux)
- des OAP, un document graphique et un règlement écrit à améliorer et corriger pour faciliter et inciter à l'aménagement de ces futurs quartiers.

a. Une offre de terrains constructible très importante et incohérente avec le PADD

Grâce à la modification de son PLU, la commune souhaite donc "rectifier" l'incohérence entre le PADD et le zonage par une diminution du potentiel constructible. Les évolutions du zonage ont été conditionnées par plusieurs principes :

- Privilégier les terrains constructibles au sein ou attenants au bourg ce qui implique une réduction des zones UB, UC et UCa (hameaux) en priorité.
- Prendre en compte la desserte (en branchement et en capacité) des terrains par les réseaux (AEP, électricité et assainissement parfois). *Petit rappel : toute extension de plus de 100 mètres d'un réseau n'est pas à la charge de la commune.*
- Supprimer en priorité les terrains constructibles en extension dans l'espace agricole ou naturel ou susceptibles d'être soumis aux nuisances (bruit).

- Conserver les dents creuses classées constructibles.
- Lorsque des CU ou des autorisations d'urbanisme auront été accordés, les terrains ne pourront pas être supprimés de la zone constructible.

13,59 ha sont supprimés des zones UB et UC. 65% de cette surface proviennent des hameaux.



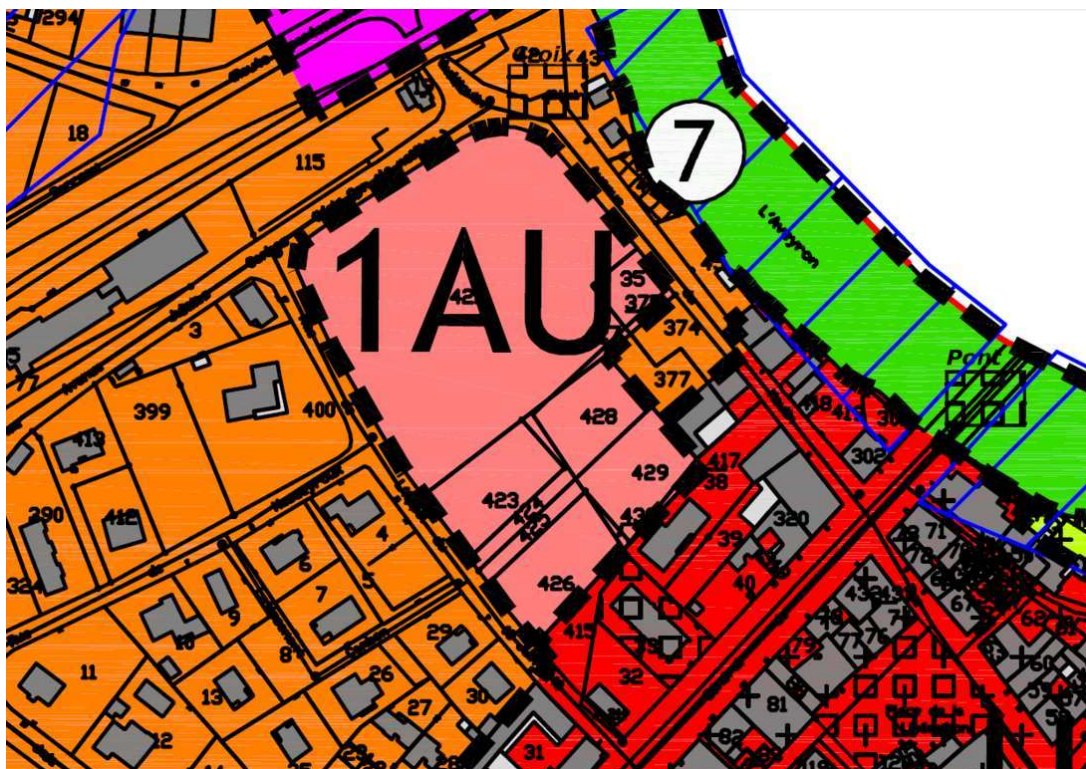
b. Des projets d'aménagement bloqués

Certaines opérations d'aménagement désignées dans le PADD et les orientations d'aménagement ont été engagées ou sont sur le point de l'être.

Les aménagements et les projets lancés ou non au sein du territoire communal conduisent la commune à adapter certaines orientations/réflexions et donc leur traduction à travers les pièces du PLU.

Ces modifications s'inscrivent dans la traduction des objectifs du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale de ce plan.

* Reprise de l'OAP n°1 (Secteur du Temple) en cohérence avec les projets déjà réalisés.



Document graphique PLU en vigueur-Zone 1AU

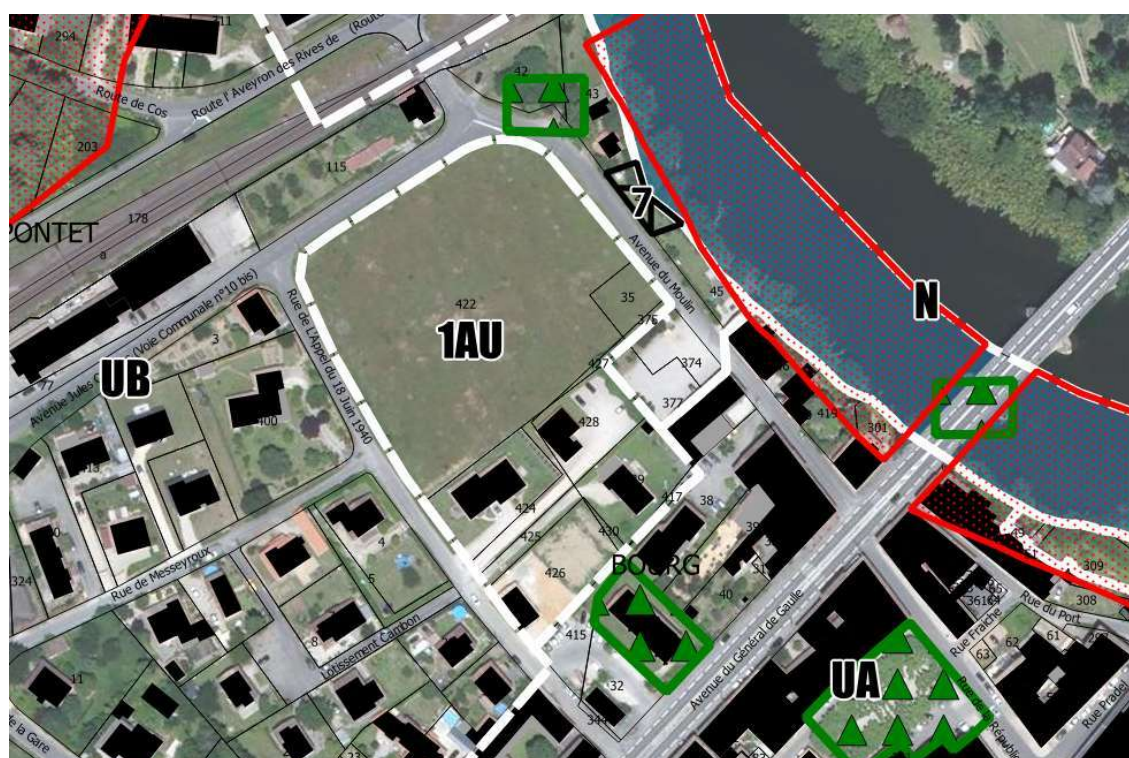
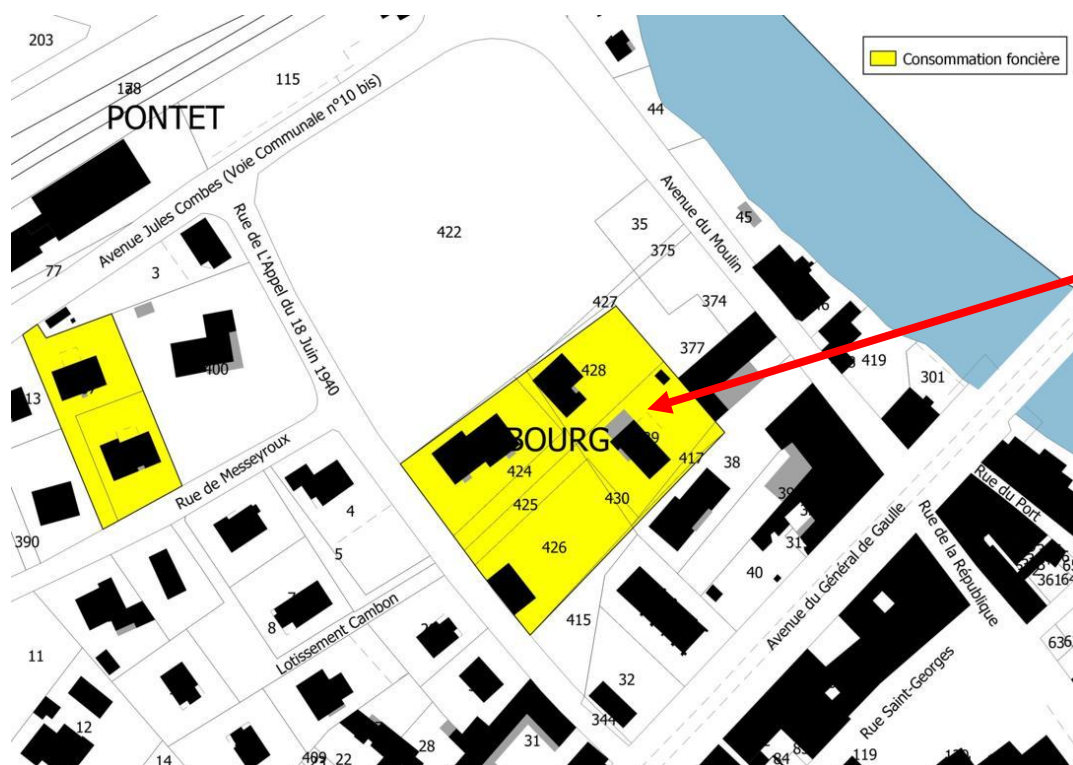


Photo aérienne de la zone 1AU



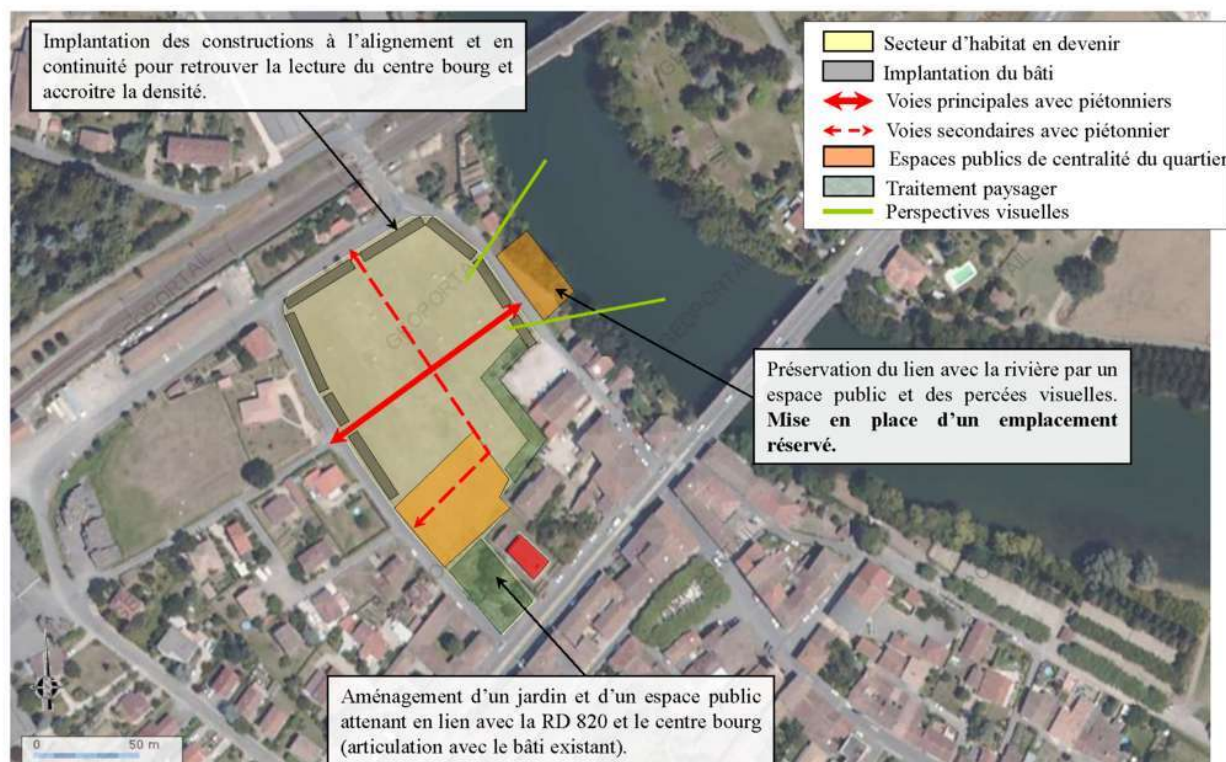
Consommation foncière de la Zone 1AU depuis l'approbation du PLU (2013)

La zone 1AU a été consommée en partie avec 4 habitations neuves sur 4 026 m² au total

1 - Secteur du Temple

Superficie de la zone: 1,2 ha

Densité de 25 à 35 logements par hectare souhaitée

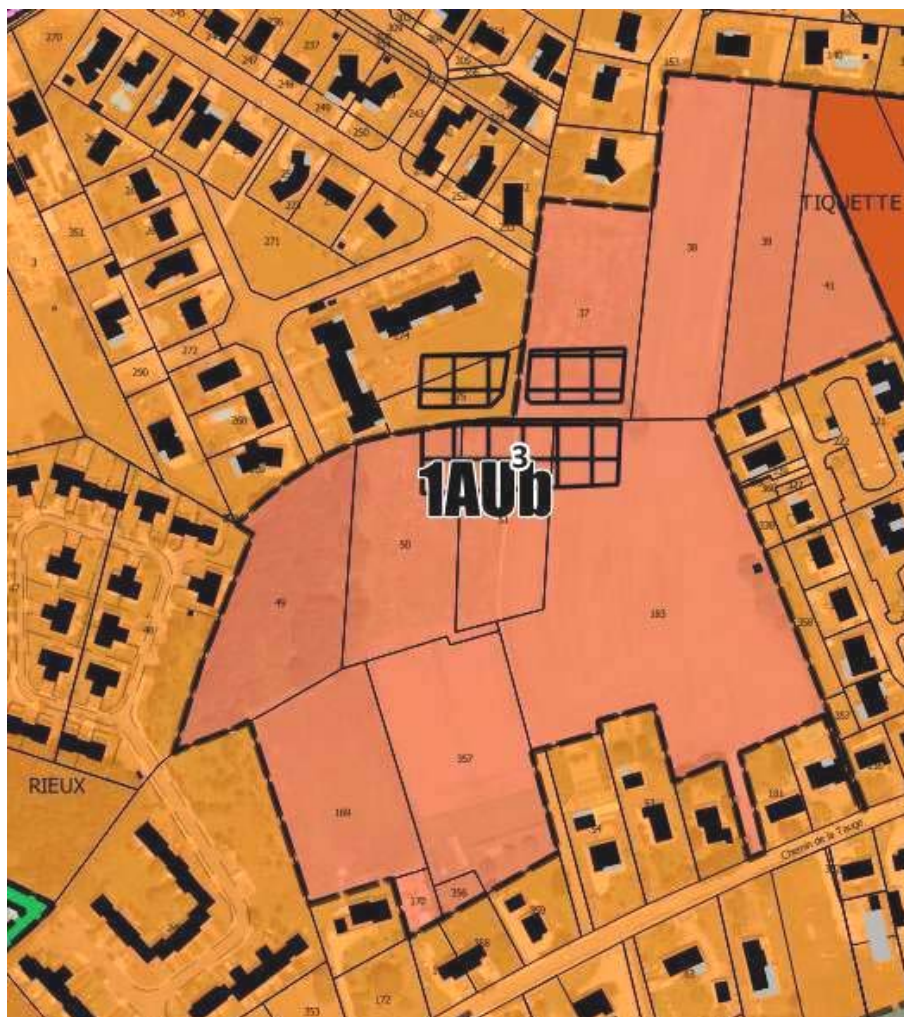


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP en vigueur

Les habitations individuelles se sont implantées au coup par coup et au fur et à mesure sur des espaces identifiés comme étant réservés aux espaces publics de centralité du quartier et voie secondaire. Aujourd'hui, l'OAP ne peut plus être réalisée telle qu'elle a été définie en 2013. Il convient donc de la reprendre pour aménager un véritable quartier avec une cohésion d'ensemble.

✱ Reprise de l'OAP n°4 (Secteur Tiquette), du document graphique et du règlement écrit pour améliorer la faisabilité de cette urbanisation.



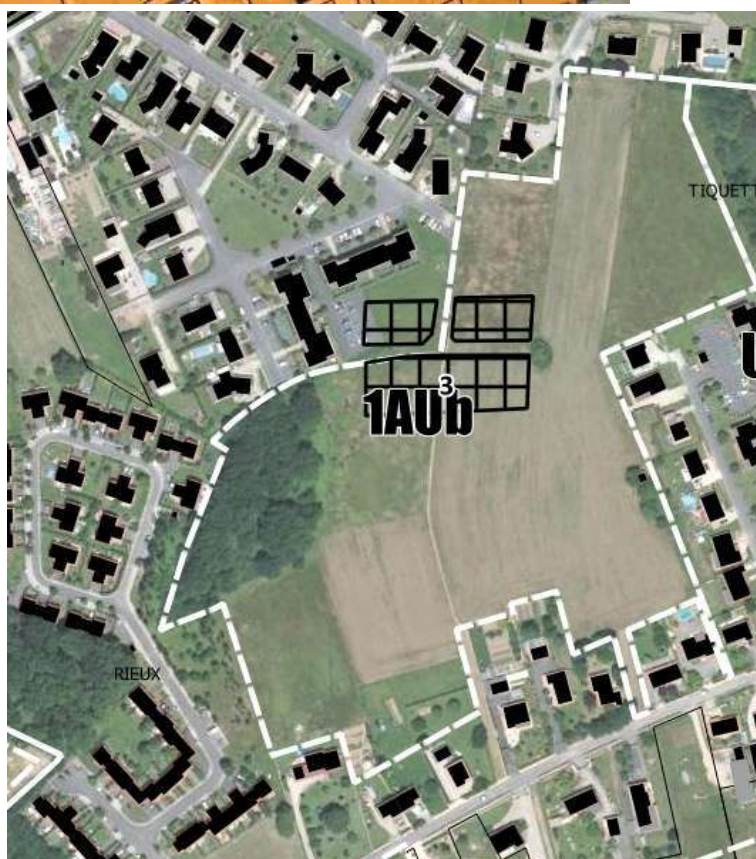
**Document graphique du PLU
en vigueur-Zone 1AUb**

Un projet est à l'étude sur la zone 1AUb Tiquette.

Lors de la définition de plan de masse du futur quartier, l'emplacement réservé n°3 a posé problème. Ce dispositif s'est avéré trop figé et trop grand (4200 m²).

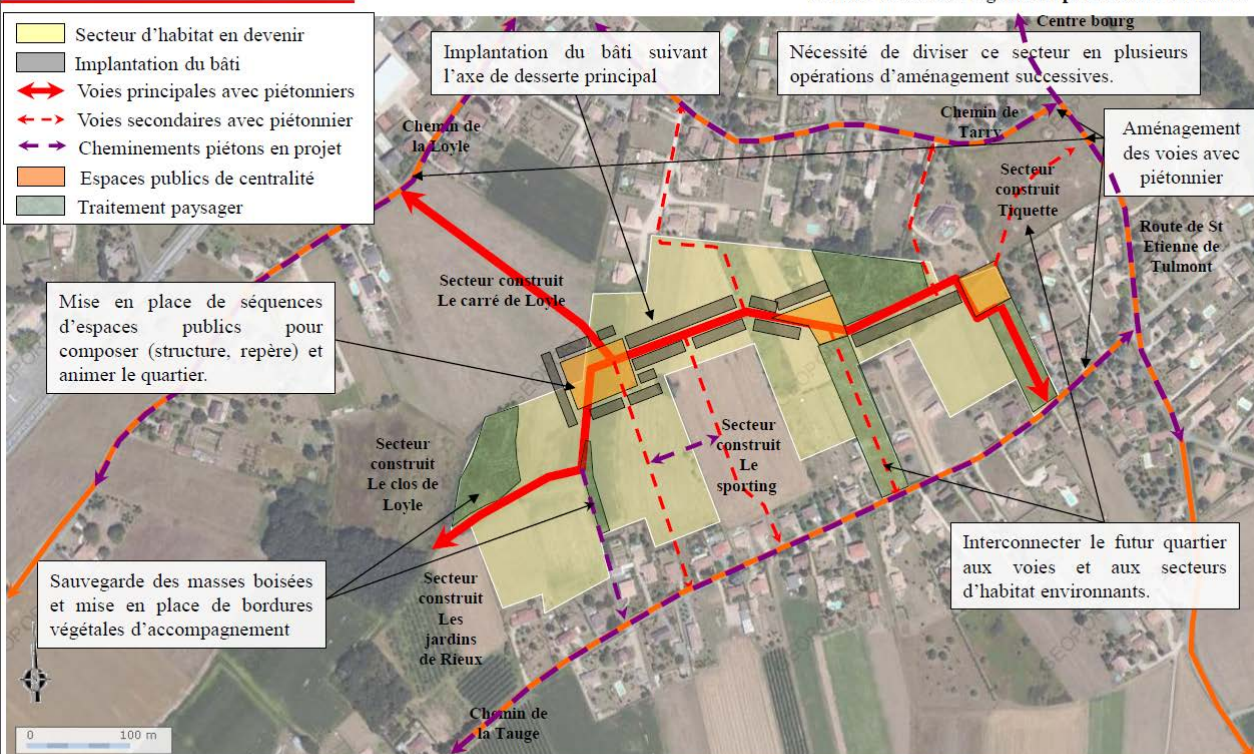
Il conviendrait de réduire en surface cette partie du projet d'aménagement :

L'emplacement réservé n°3 est à supprimer et la réalisation de cet espace public pourra surtout être indiquée dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour que son application soit plus souple.



4 - Secteur de Tiquette (secteur sud du bourg)

Superficie de la zone: 10,2 ha
Densité de 20 à 30 logements par hectare souhaitée



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7

OAP en vigueur

L'OAP n°4 manque de clarté et doit donc être améliorée et mise à jour (les interconnexions des voies du futur quartier avec les secteurs d'habitat environnants doivent être revues notamment).

Le règlement écrit impose au sein de la zone AUb une largeur de voie très importante. La largeur pour les voies principales est fixée à 15m minimum de plate-forme.

La modification du PLU prévoit une réduction de l'emprise de ces voies principales car la commune prône une économie de moyen et d'équipement pour mieux répondre aux enjeux de qualité environnementale. En effet, cette disposition trop rigide paraît aujourd'hui coûteuse économiquement et au niveau environnemental.

Exemple à 15 mètres	Réponse aux usages
Trottoir : bilatéral 2 X 2mètres	Tous les usages sont possibles, le stationnement n'est pas limité, aucun aménagement spécifique pour les vélos car intégrés aux trottoirs mixtes.
Stationnement en longitudinal bilatéral 2 X 2,2 mètres	
Plantations d'alignement des 2 côtés : 1 mètre de large X 2	Plantations d'alignement continue
Caussée bidirectionnelle : 5 mètres	Circulation aisée. Le croisement des camions est difficile. Vitesse de croisement des VL : 30 km/h.

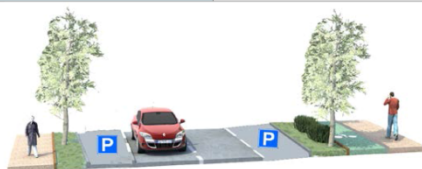


Illustration de la règle (Article 3 pour la zone 1Aub-voie de 15 mètres de large)

La largeur des voies principales pourrait être abaissée à 12 mètres minimum de plate-forme.

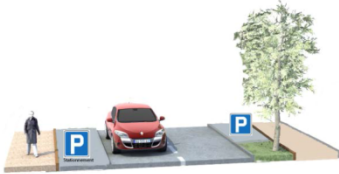
Exemple à 12 mètres	Réponse aux usages
Trottoir : bilatéral 2 X 1,5 mètres Stationnement en longitudinal bilatéral 2 X 2 mètres Plantation d'alignement : 2 mètres de large toutes les 2 places de stationnement Chaussée bidirectionnelle : 5 mètres	Seuls les usages piétonniers sont possibles. Aucun aménagement spécifique pour les cyclistes qui doivent partager la chaussée avec les VL. Le stationnement est limité par un arbre d'alignement toutes les 2 places (10 mètres). Circulation aisée. Le croisement des camions est difficile. Vitesse de croisement des VL : 30 km/h.
	

Illustration de la règle (Article 3 pour la zone 1AU-voie de 12 mètres de large)

Les règles d'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques sont:

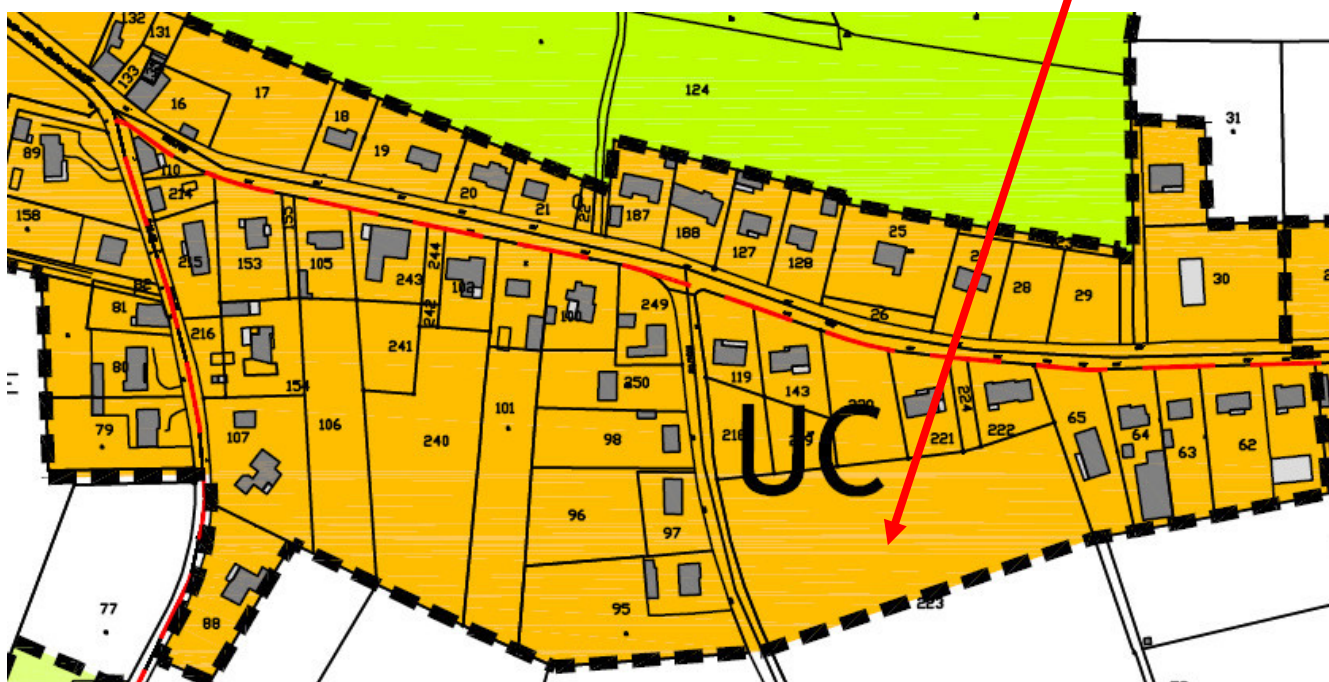
- complexes (toutes les zones U et AU ont des règles d'implantation différentes)
- peu vertueuses en matière de consommation foncière car le règlement limite trop peu le recul des constructions par rapport à l'emprise des voies
- peu en adéquation avec un paysage urbain de bourg et d'espaces privatisés/intimes (jardins) à l'arrière des constructions.

Cette modification du PLU se traduira donc par :

- 1- Une réduction du potentiel constructible par la suppression de terrains constructibles sur le document graphique pour renforcer l'urbanisation autour du bourg
- 2- Une correction des OAP, du zonage et du règlement pour poursuivre un développement urbain cohérent d'Albias.

*** Création d'une OAP n°8 (Secteur Rivalière), d'une zone 1AU au sein du document graphique et reprise du règlement écrit pour maîtriser la qualité de cette urbanisation.**

Les terrains du secteur Rivalière (1,3 ha environ) sont classés constructibles (UC) depuis 2013, or ils n'ont pas fait l'objet de projet depuis l'approbation du PLU. Après information prise lors de la réunion publique du 24 octobre 2023 et après rendez-vous avec les élus d'Albias, un projet de futur quartier d'habitation a été proposé.



Cette grande unité foncière d'1,3 hectare correspond plus à une zone AU qu'à une zone U : en effet les zones à urbaniser, dites zones « AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Afin que ce futur projet s'inscrive dans la cohérence d'ensemble et des objectifs du territoire, il conviendra d'encadrer l'aménagement de cette unité foncière. Une OAP sectorielle définira les conditions d'aménagement de l'ensemble de l'unité foncière de Rivalière (densité, desserte, qualité...).



Vue aérienne de la future zone 1AU

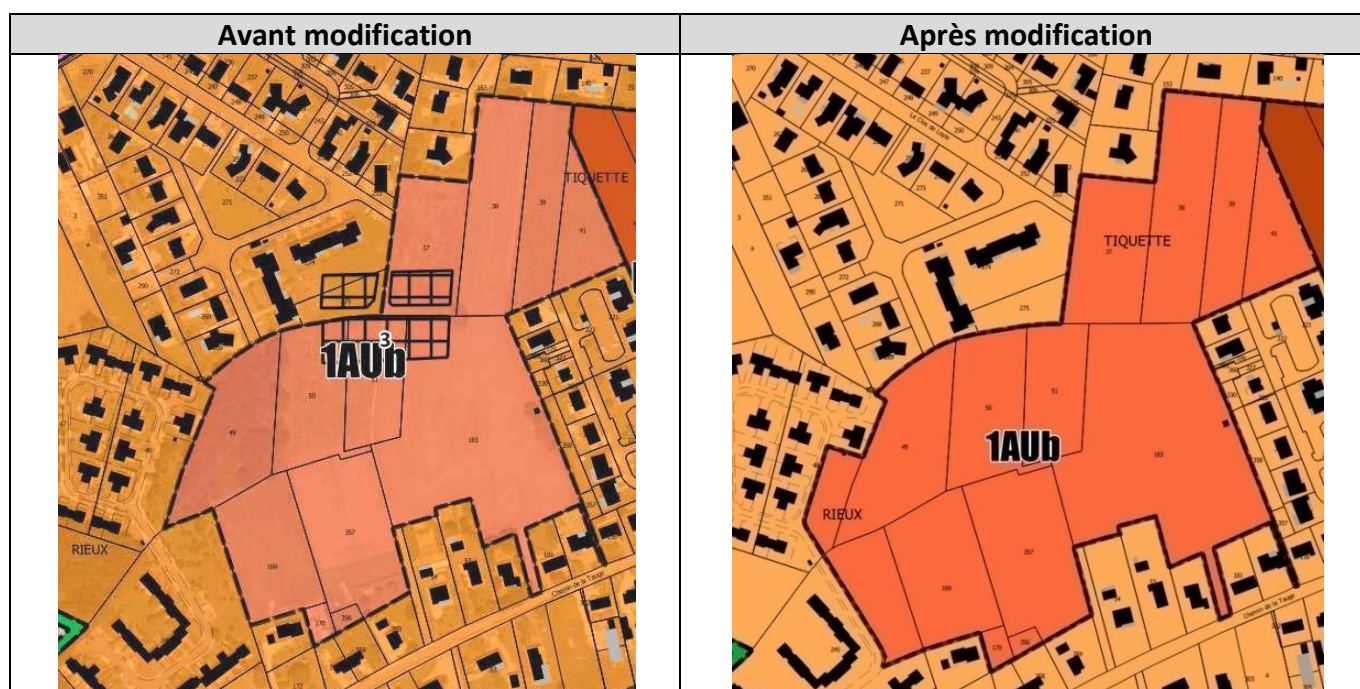
Afin d'éviter le morcellement du foncier constructible, la commune envisage d'imposer la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour pouvoir construire au sein de la zone 1AU Cette règle garantira la cohérence d'ensemble du futur quartier.

C. Les adaptations du dossier de PLU

a. Le document graphique

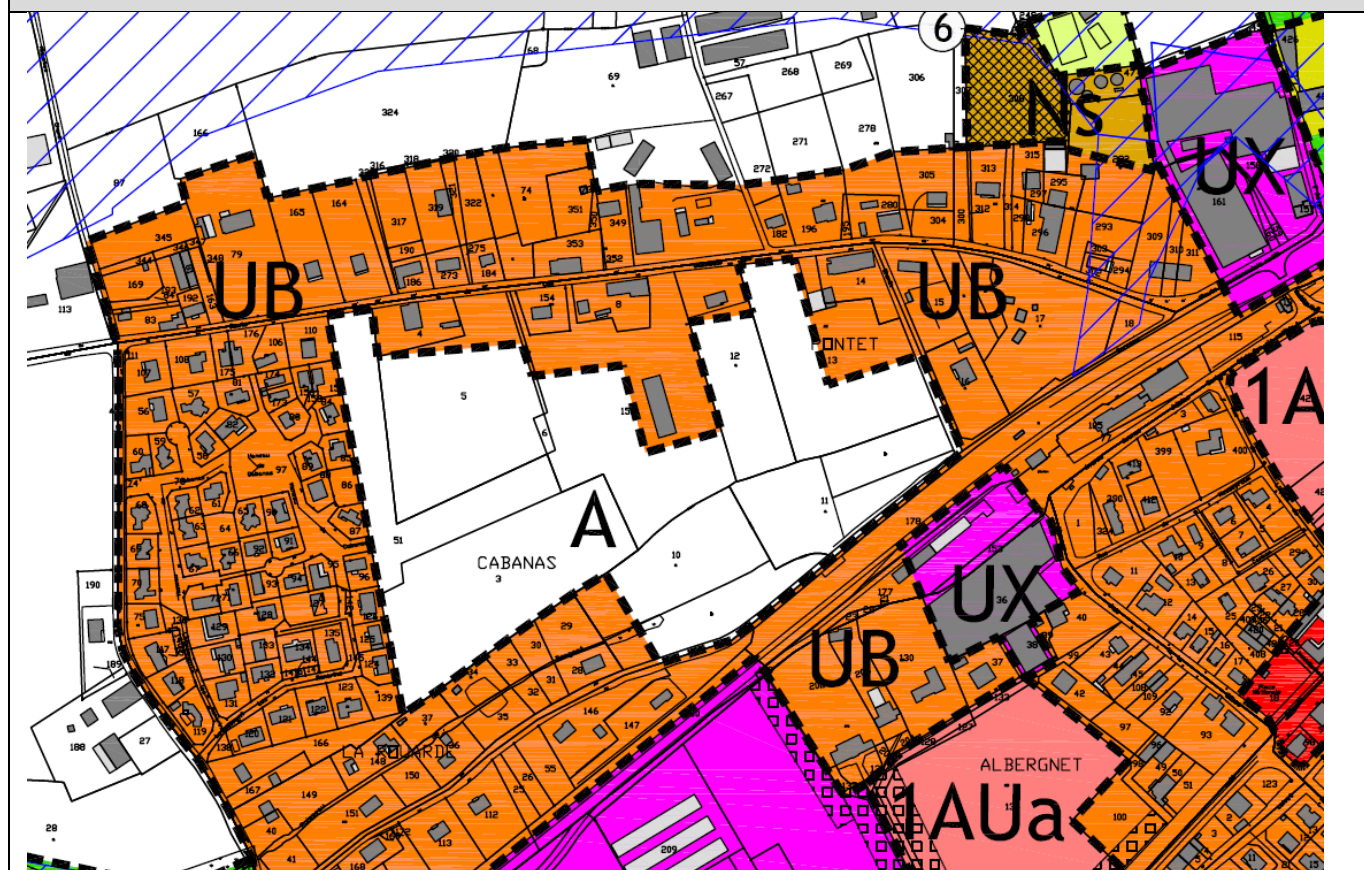
La modification n°1 du PLU d'Albias a pour objectif de poursuivre le développement urbain en renforçant l'urbanisation autour du bourg :

- en supprimant l'emplacement réservé n°3.

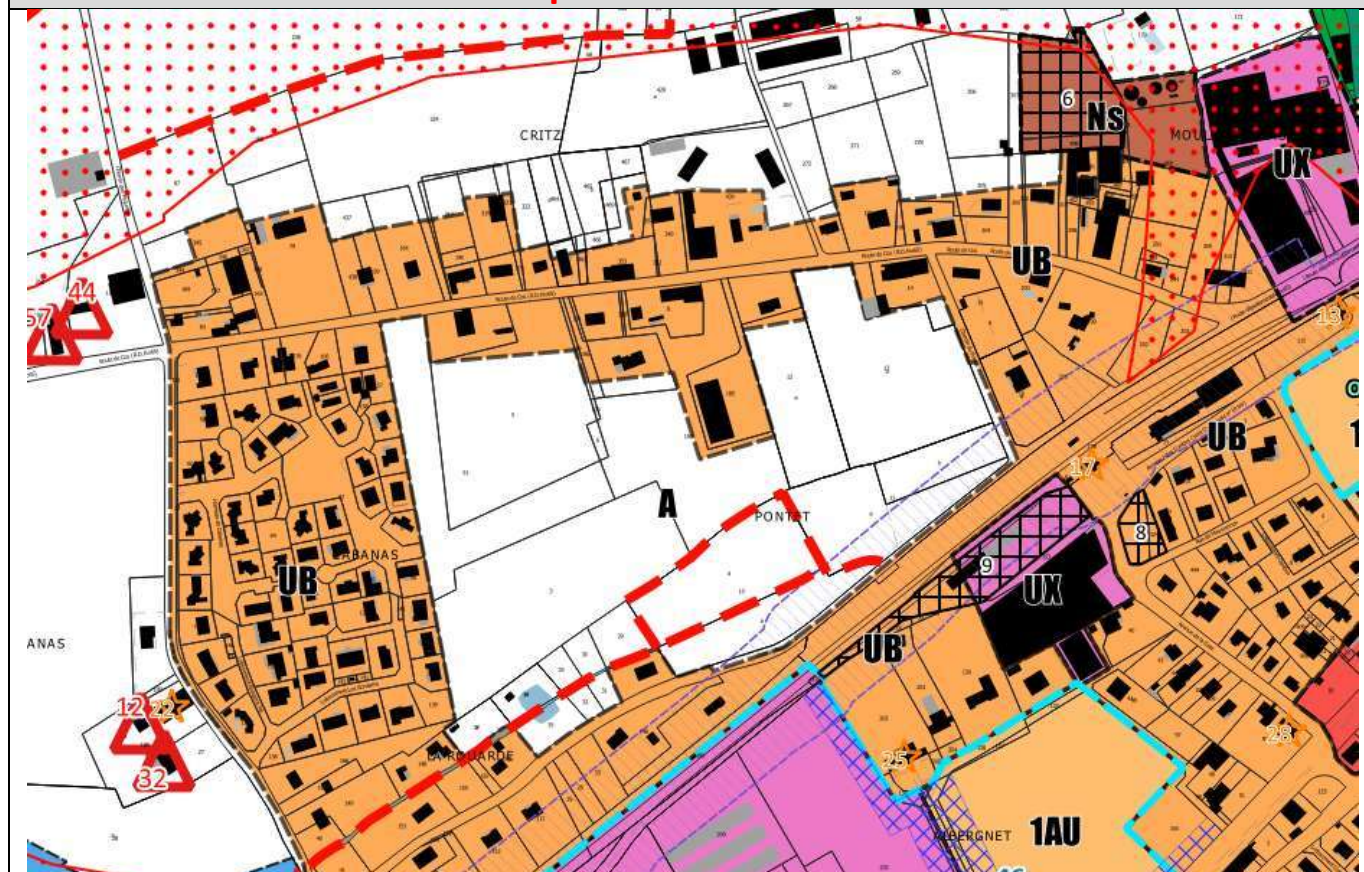


- en réduisant des zones UB et UC à l'urbanisation.

Avant modification

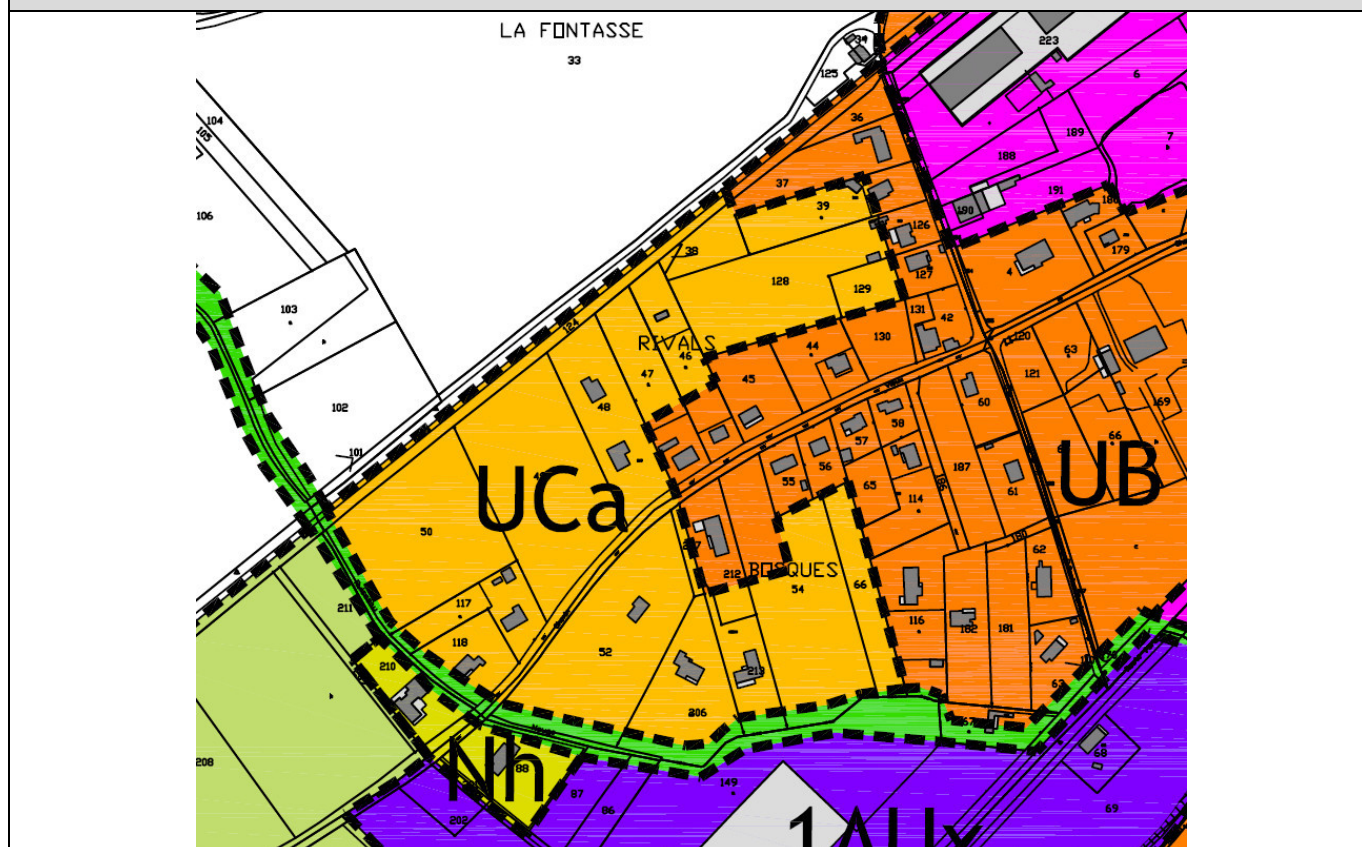


Après modification

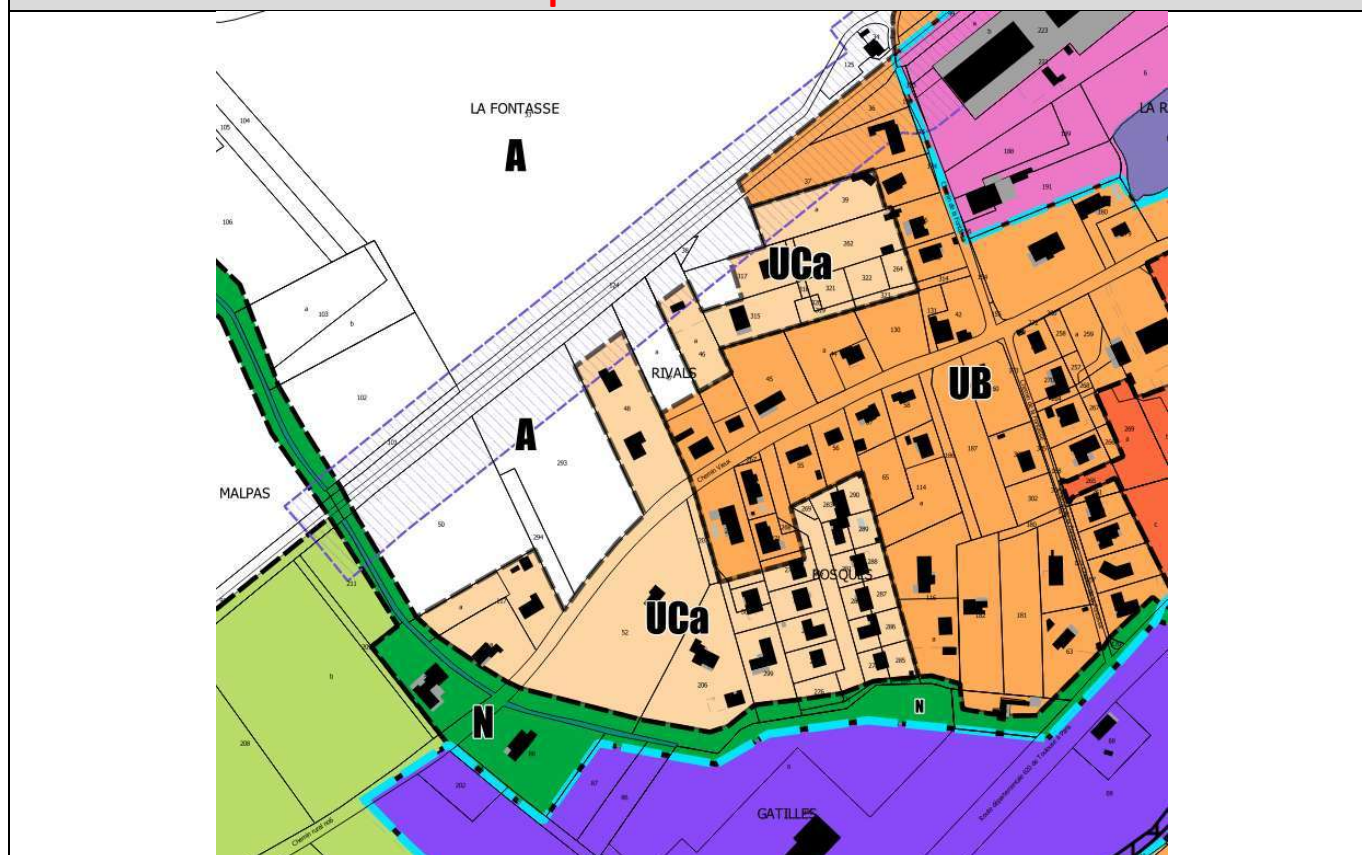


Suppression des fonds de parcelles et de jardins (2,6 ha) classés UB en limite de zone Agricole et boisée et réduisant le potentiel constructible du PLU dans un secteur peu équipé d'Albias.

Avant modification

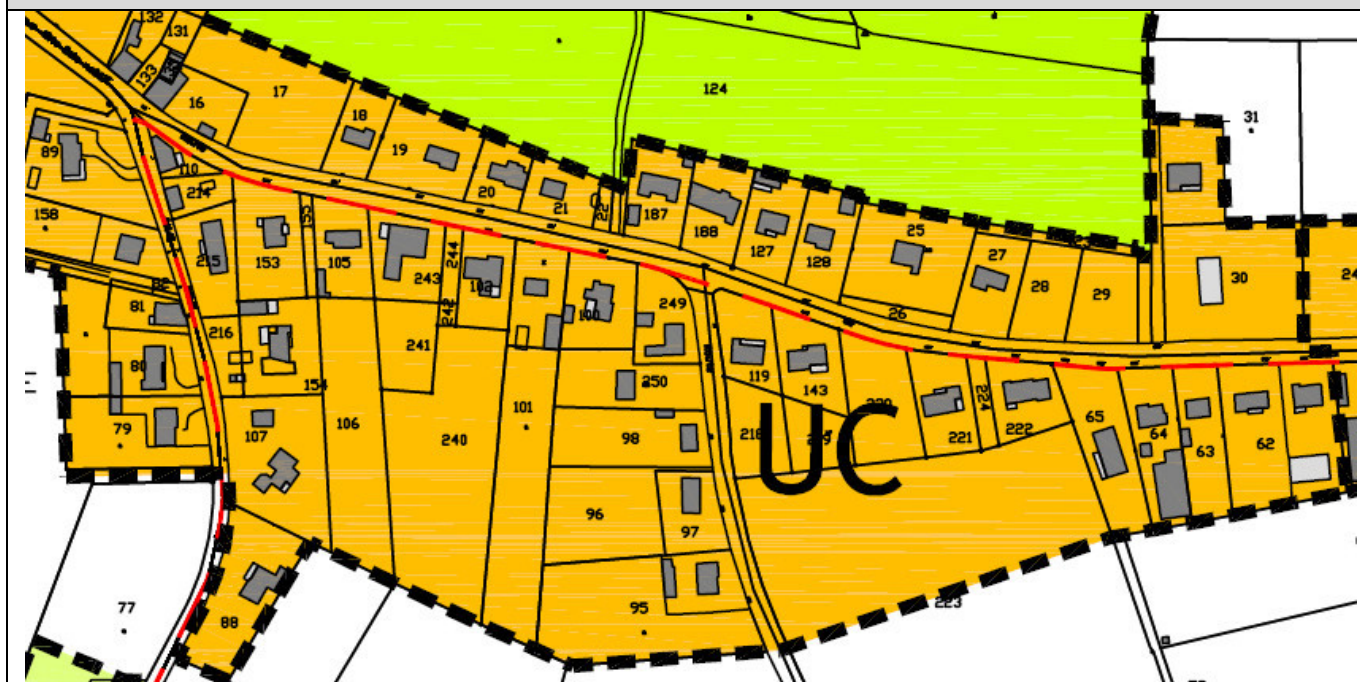


Après modification

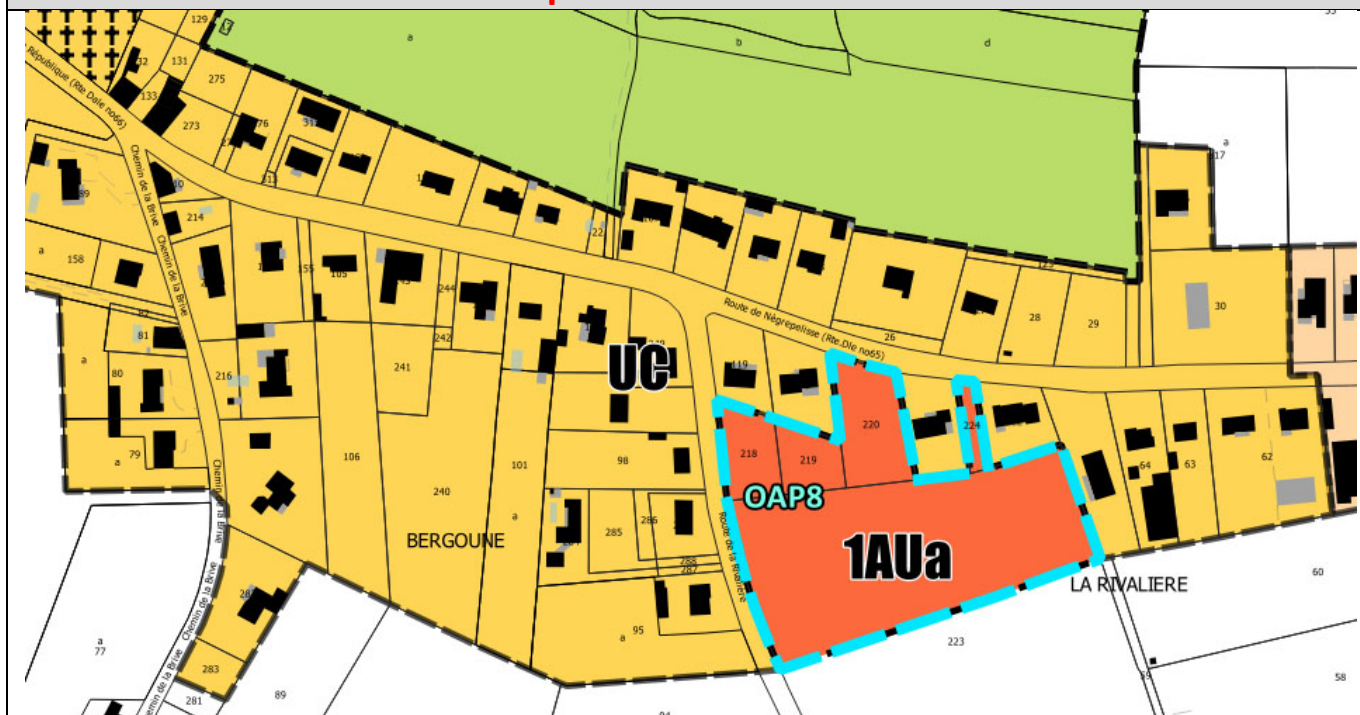


Suppression de terrains et de jardins constructibles (2,1 ha) classés UCa accolés à la voie ferrée et donc susceptibles d'être soumis aux nuisances (bruit).

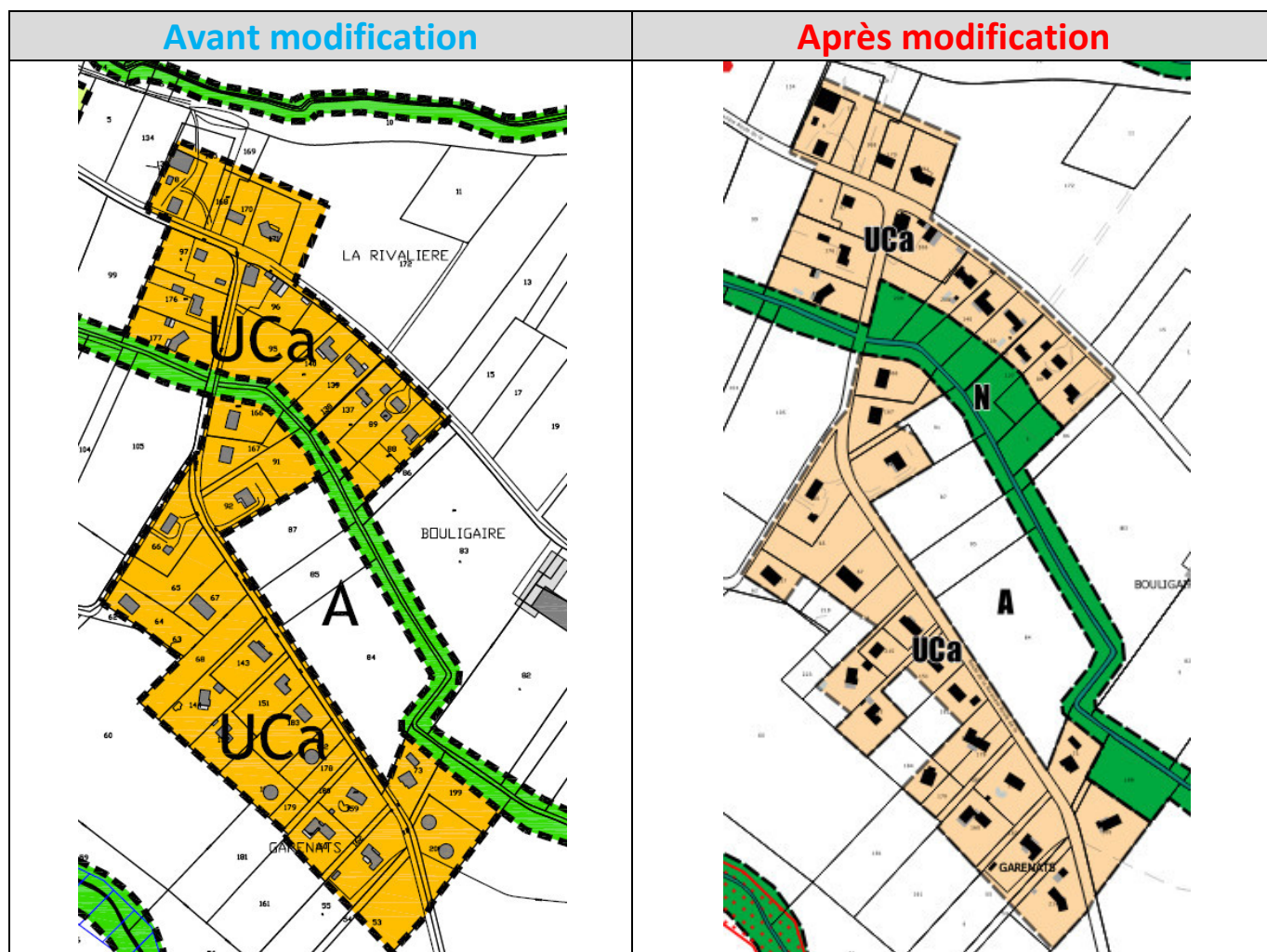
Avant modification



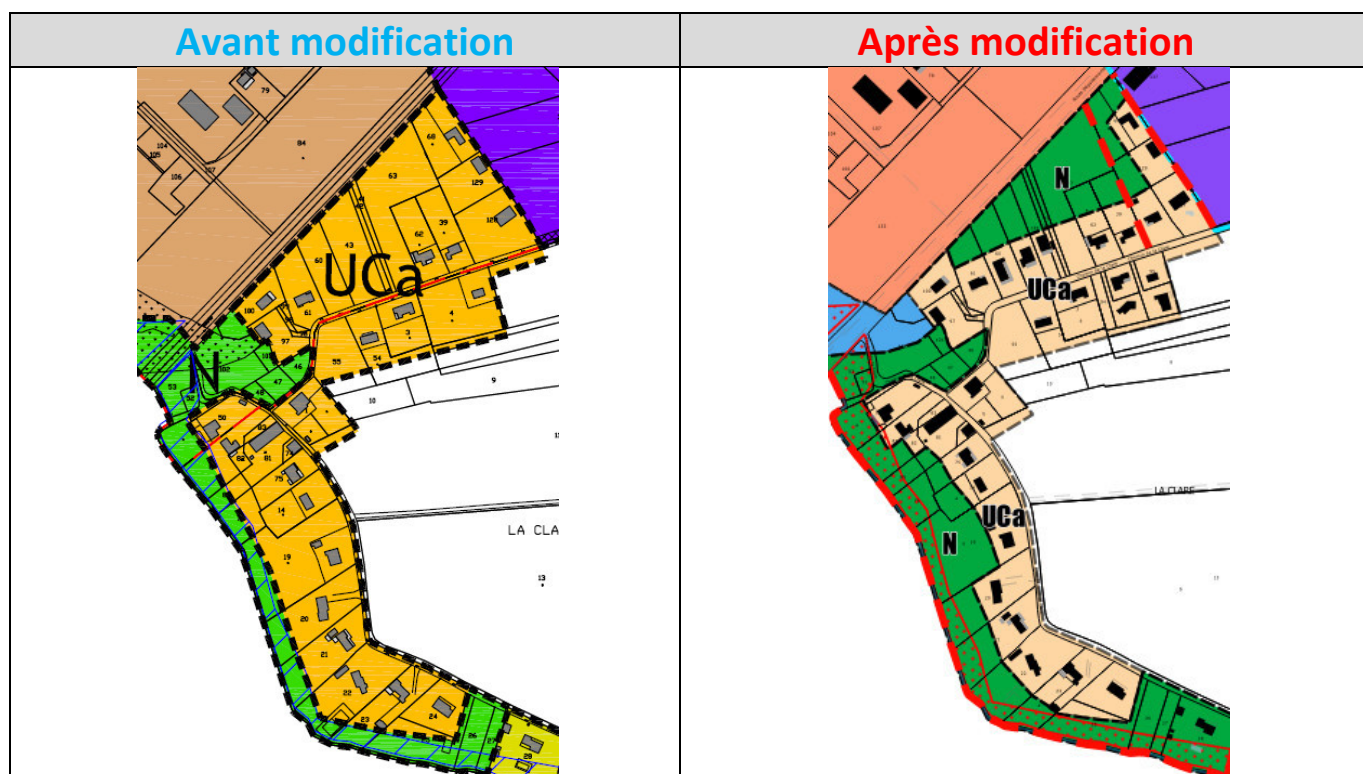
Après modification



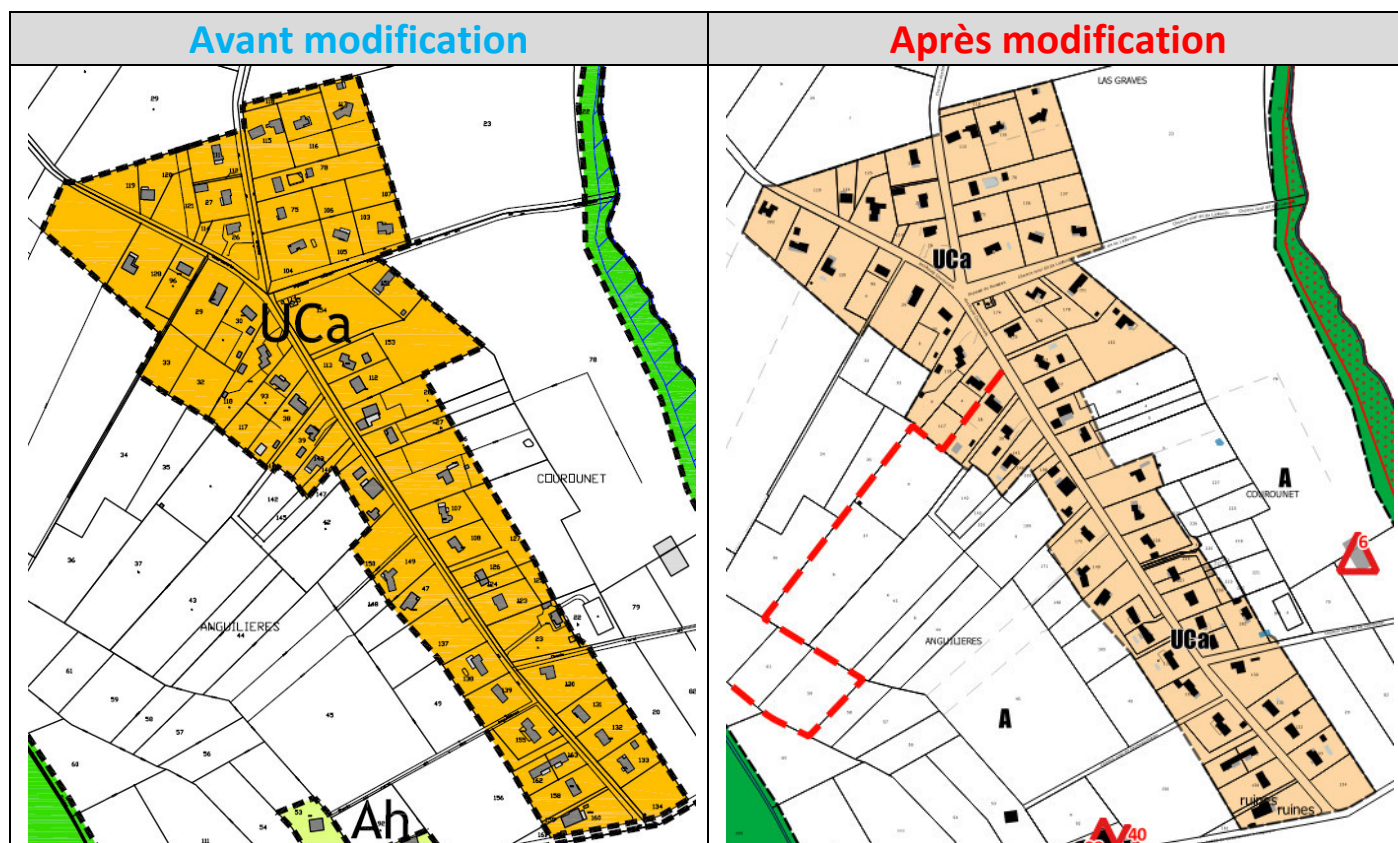
La partie non urbanisée de la zone UC (1,3 hectares) va être reclassée en zone 1AUa car elle est insuffisamment équipée pour être urbanisée et que la commune souhaite garantir un projet d'aménagement cohérent.



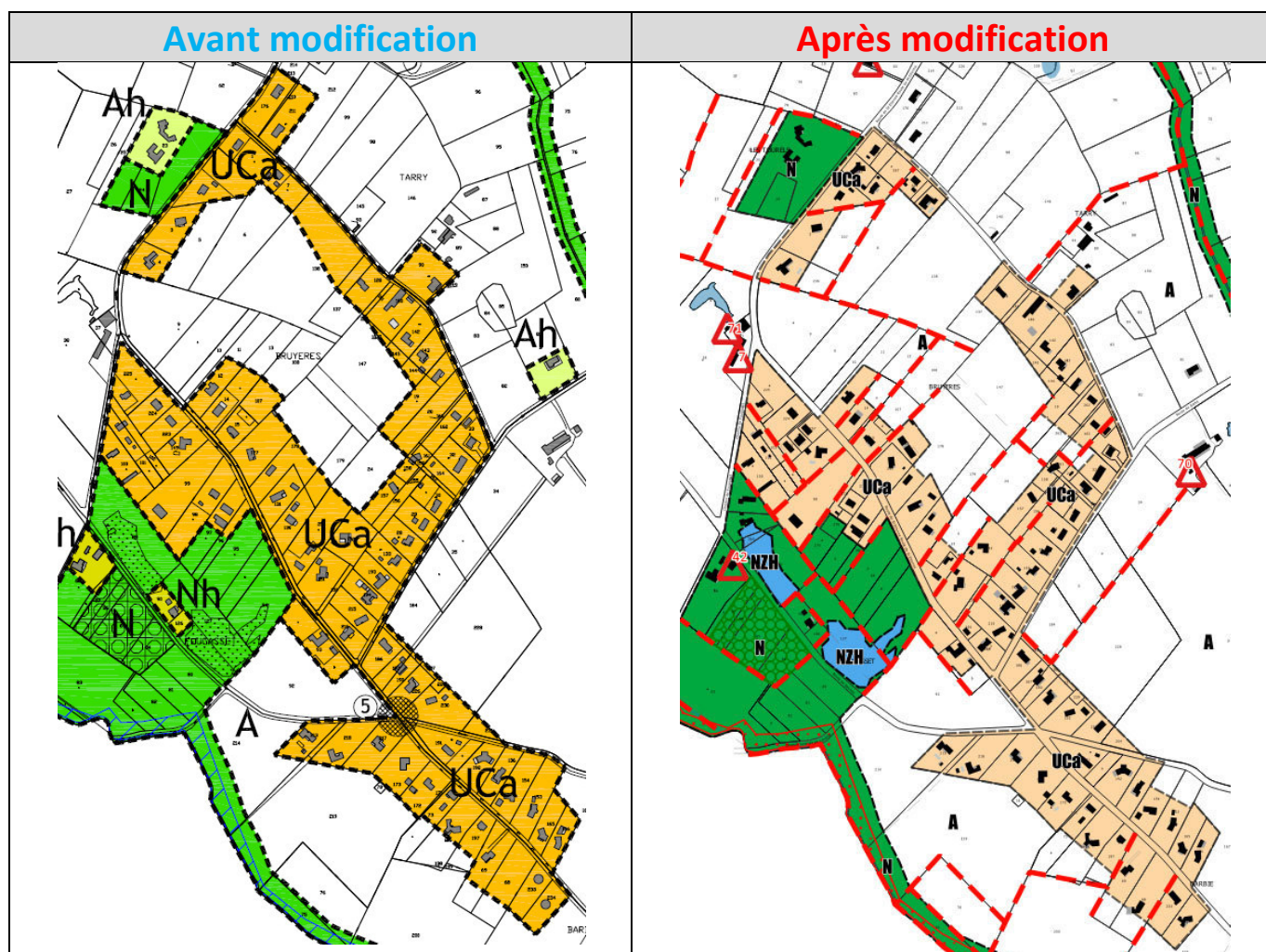
Suppression de jardins et de terrains classés constructibles (2 ha) en extension dans l'espace agricole, aux abords d'un fossé-mère et faiblement équipés.



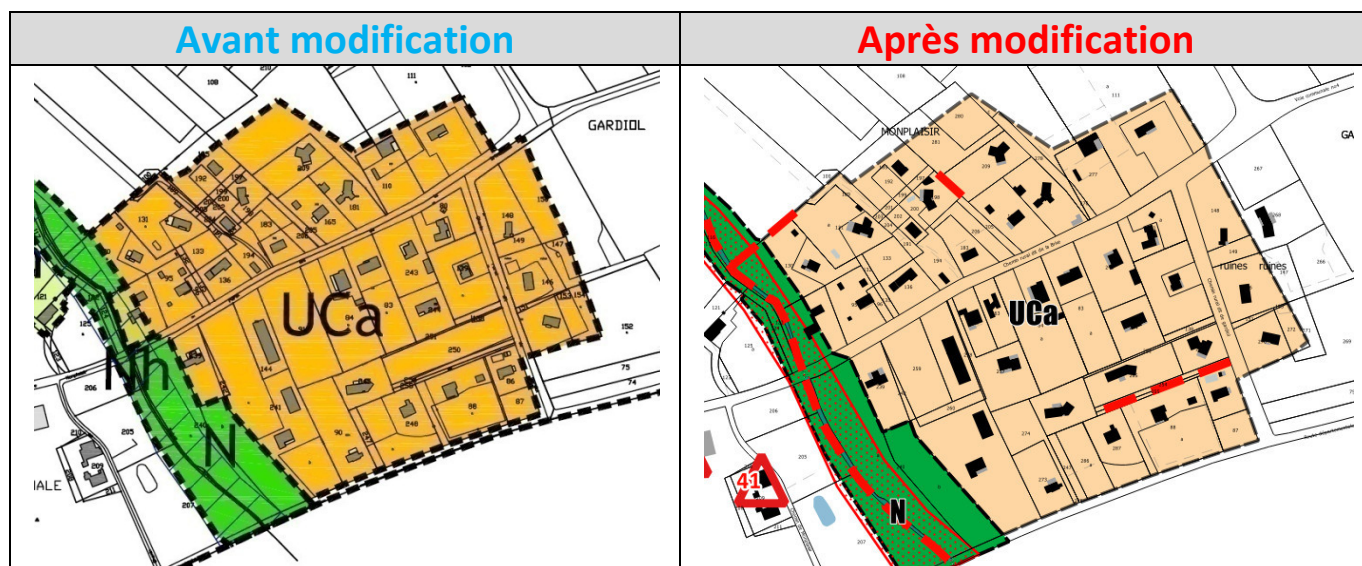
Suppression du potentiel constructible des jardins et des terrains (environ 2 ha classés en UCa) attenants au ruisseau de Laujole (trame bleue) et à la RD820 (voie de grande circulation).



Suppression de jardins et de terrains classés constructibles (1,2 ha) en extension dans l'espace agricole, boisé et faiblement équipé.



Suppression de terrains et jardins classés UCa (3,2 ha) concernant des terrains agricoles faiblement équipés et stoppant ainsi l'étalement urbain.



Suppression de jardins et bois classés UCa (0,4 ha) stoppant ainsi l'étalement urbain sur des terrains peu équipés.

Ces modifications ont réduit 13,6 hectares des zones UB, UC et UCa.

Evolution des zones constructibles (U et AU) concernées par le point n°1 de la modification :

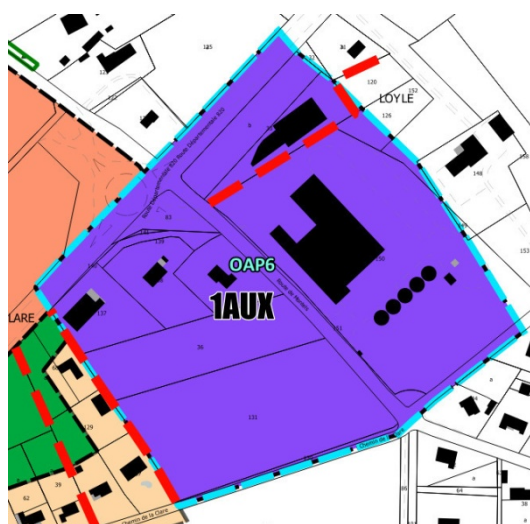
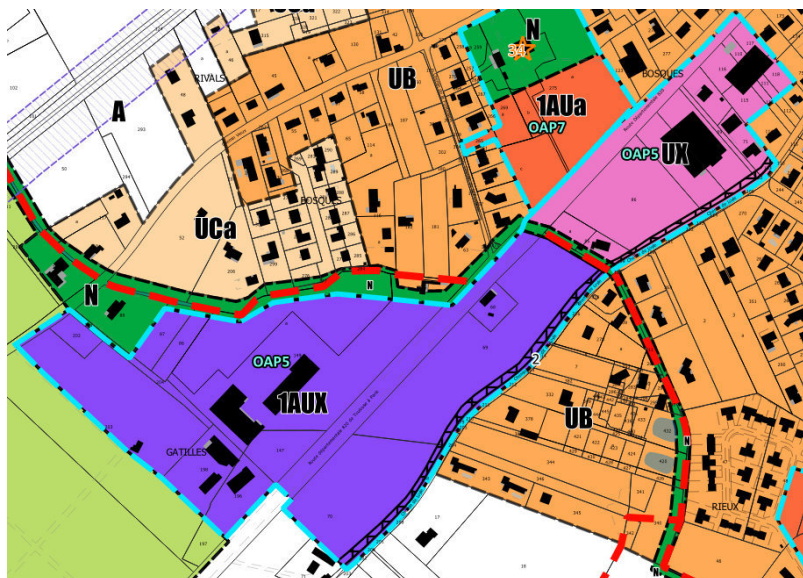
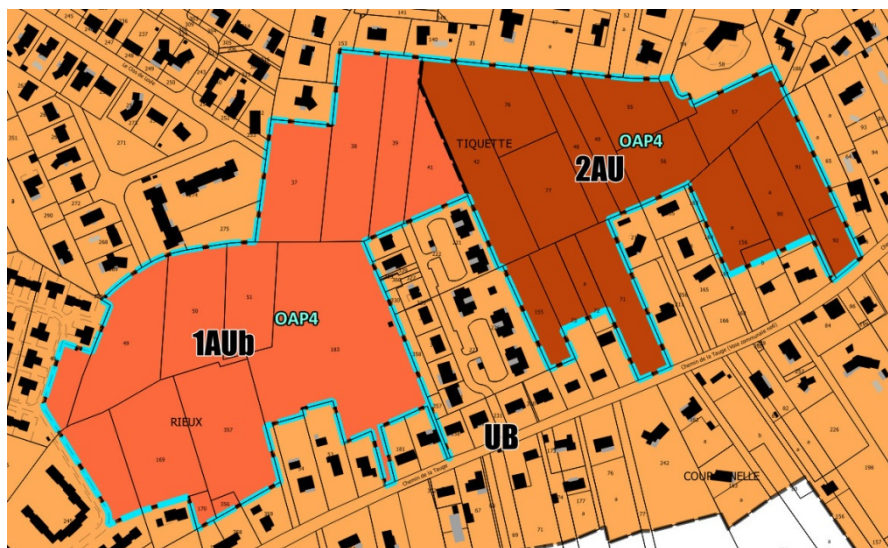
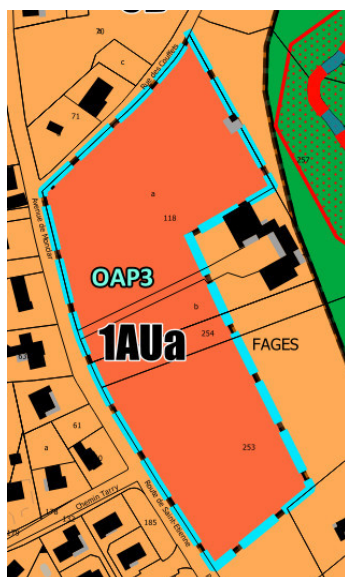
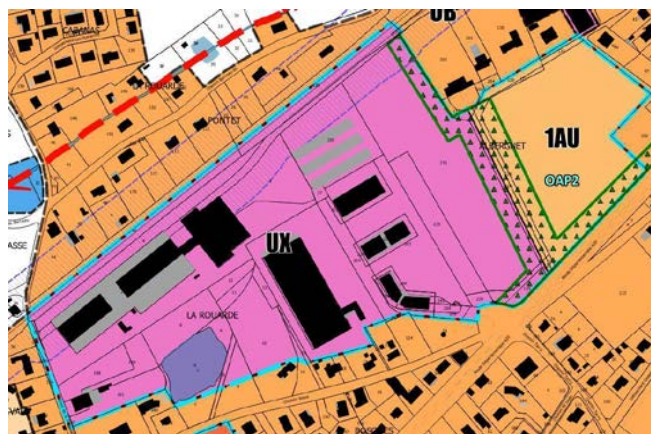
Nom de zone	Evolution des surfaces avec le point n°1 de la modification	Evolution du potentiel constructible
UB	-2,6 ha	-2,37 ha
UC	-1,3 ha	-1,3 ha
UCa	-11 ha	-9,91 ha
1AU	+1,3 ha	+1,3 ha
A	+10,52	
N	+3,08	
		Total : -12,28 ha

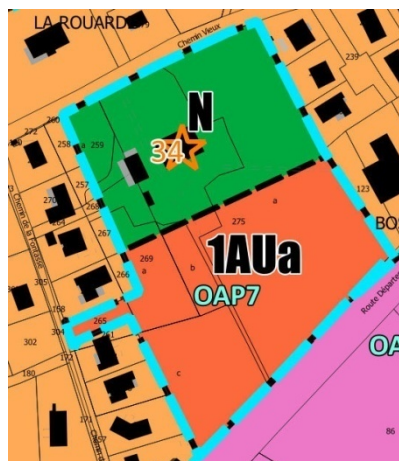
Ces modifications ont réduit 12,28 hectares le potentiel constructible du PLU soit 25%.

			Après modification		
Zones du PLU	Superficie (ha)	Potentiel constructible (habitat ou compatible)	Evolution surface zone	Evolution potentiel constructible (habitat ou compatible)	Nouveau potentiel constructible
UA	7,5				
UB	113,4	14,66	-2,6	-2,37	12,29
UC	12,6	3,24	-1,3	-1,3	1,94
UCa	75,8	14,66	-11,0	-9,91	4,75
UX	22,8				
Total	232,0	32,56	-14,9	-13,58	19,86
1AU	3,7	3,24			3,24
1AUa	2,1	2,13	1,3	1,30	3,43
1AUb	5,7	5,69			5,69
1AUx	15,6				
2AU	4,5	4,48			4,48
Total	31,6	15,55	1,3	1,30	16,85
Total général		48,11	-13,6	-12,3	35,83

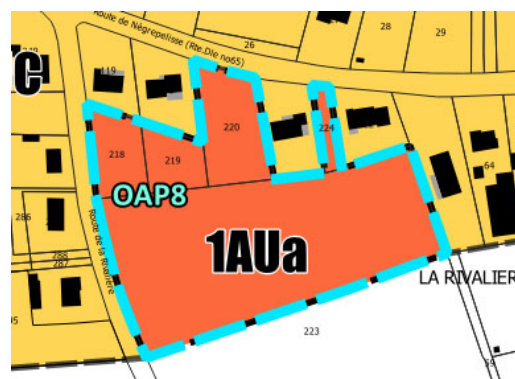
Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

8 secteurs font l'objet d'OAP. Ceux-ci ont donc tous été délimités sur le document graphique (pointillés bleu).





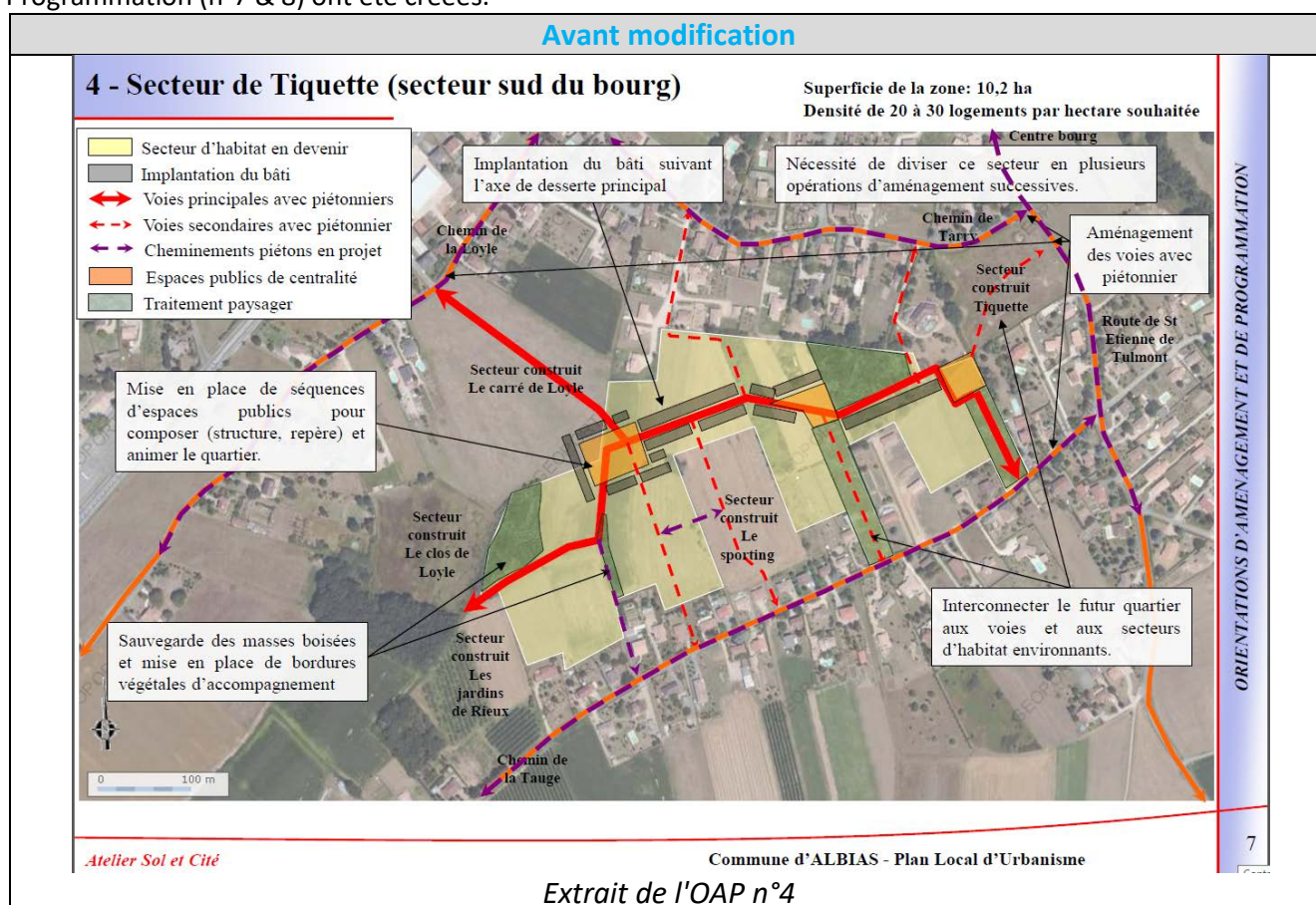
Nouvelle OAP créée (voir point n°2 de la modification du PLU)



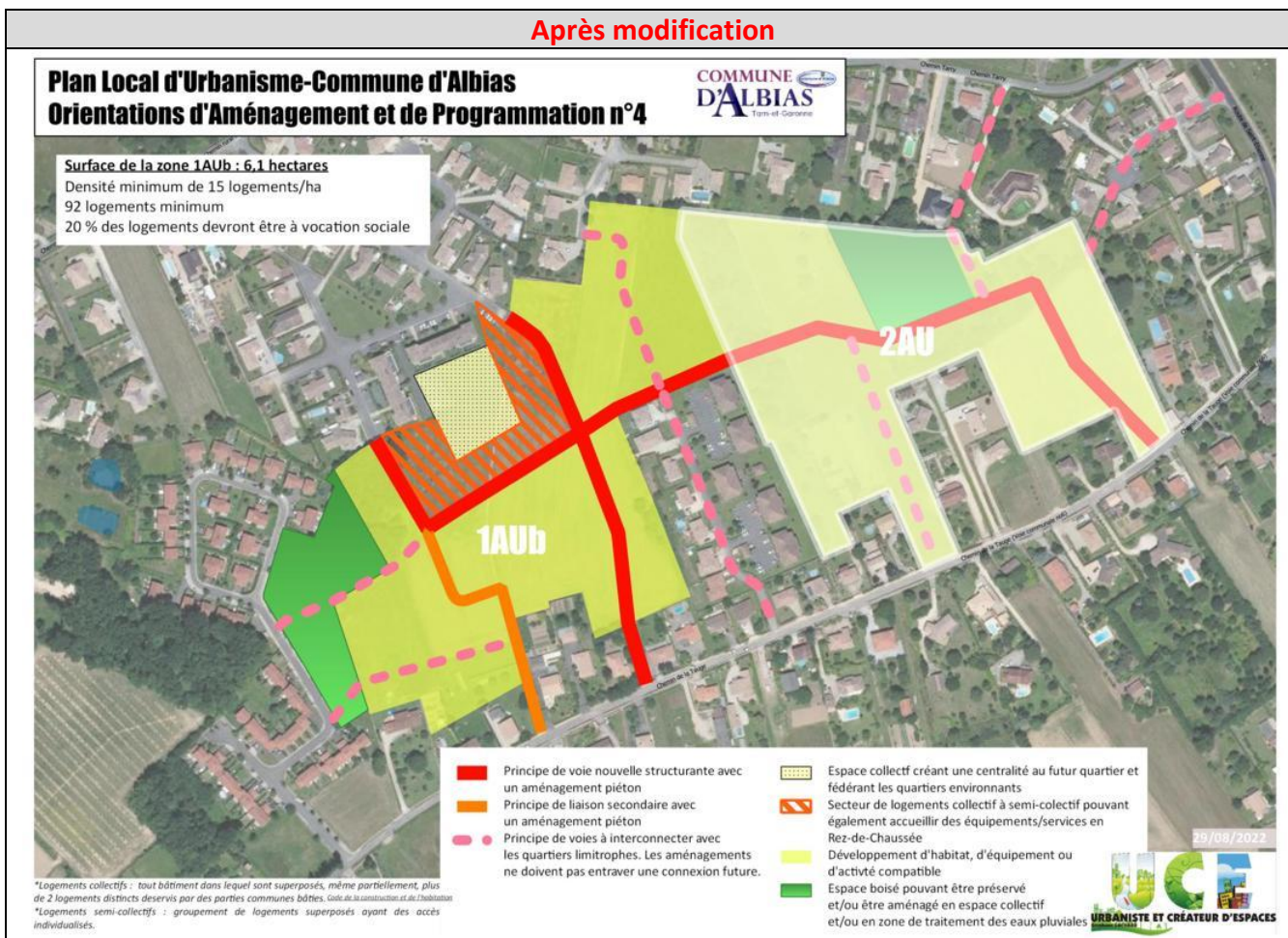
Nouvelle OAP créée

b. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées et 2 Orientation d'Aménagement et de Programmation (n°7 & 8) ont été créées.



Après modification



L'OAP n°4 a été reprise pour clarifier notamment certaines orientations. Elle précise différents points :

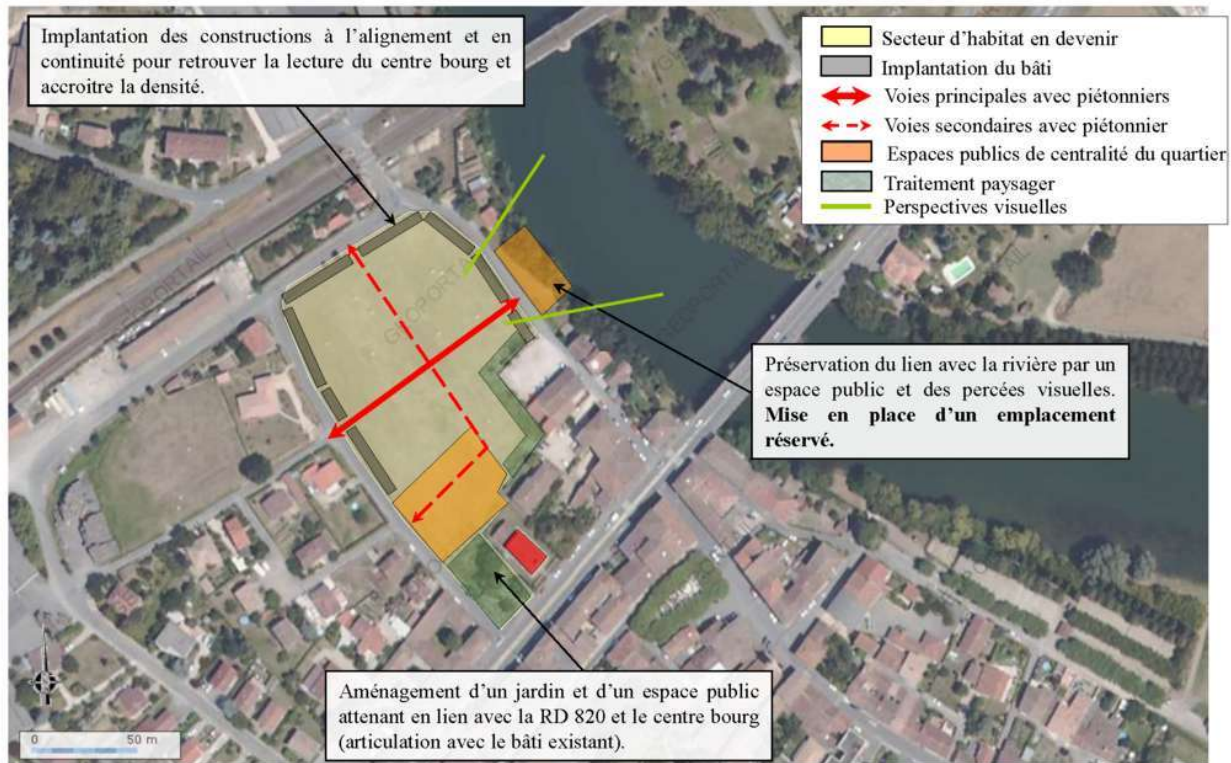
- La mise à jour du fond de plan (la photo aérienne) clarifie l'intégration de ce projet dans l'agglomération Albissaine (les quartiers Clos de Loyle, Carré de Loyle, les Jardins de Rieux, Le sporting, Tiquette ne figuraient pas sur l'OAP en vigueur).
- Les principes de voies ont été précisés (les liaisons continues de la voirie avec les quartiers environnants) et la continuité des liaisons créant un nouveau maillage dans cette partie du bourg.
- Définition d'un secteur de logements collectifs à semi-collectifs et d'équipements publics aux abords d'un futur espace de centralité.
- Le phasage de l'urbanisation de ce secteur est affiché.
- Les espaces boisés et futurs espaces collectifs pourront être utilisés en zone de traitement des eaux pluviales.
- La densité résidentielle minimale à 15 logements/ha et la proportion de logements sociaux (20%) ont été définies.

Avant modification

1 - Secteur du Temple

Superficie de la zone: 1,2 ha

Densité de 25 à 35 logements par hectare souhaitée

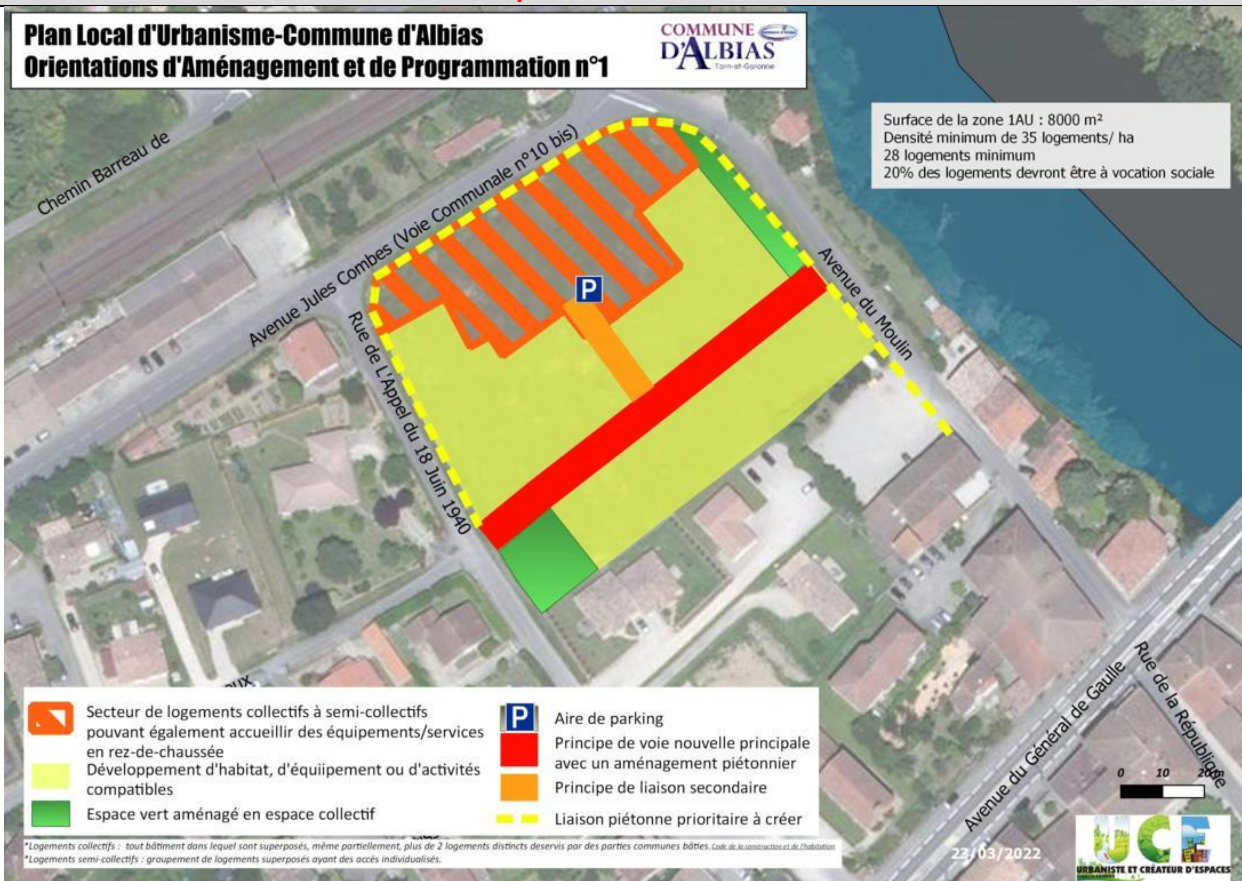


Atelier Sol et Cîrè

Commune d'ALBIAS - Plan Local d'Urbanisme

4

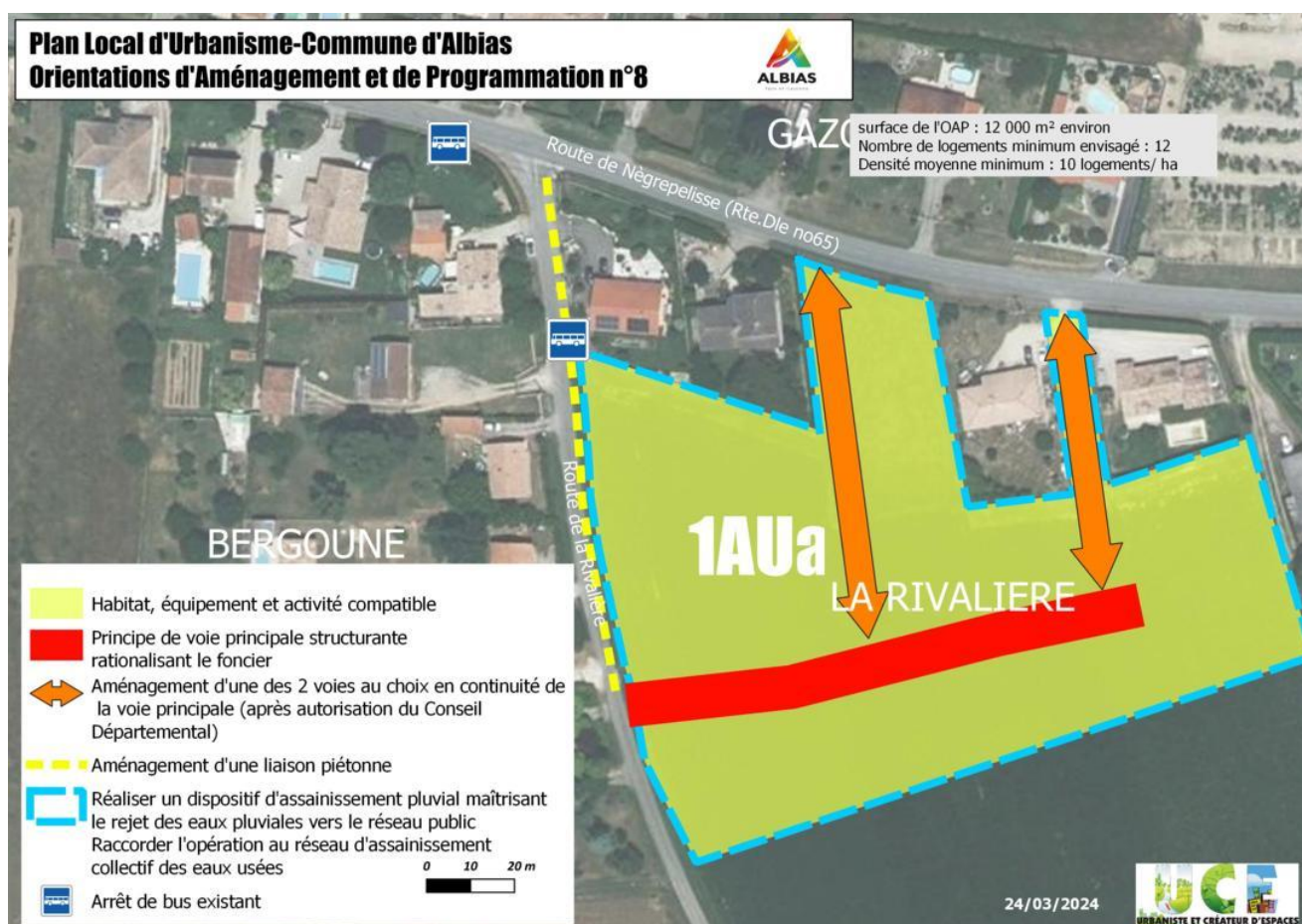
Après modification

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1COMMUNE
d'ALBIAS
Commune d'Albias

L'OAP n°1 concernant le quartier de la gare (très stratégique) a été mise à jour

- La mise à jour du fond de plan (la photo aérienne) clarifie la nouvelle situation de l'OAP et permet de définir plus clairement l'aménagement d'ensemble de ce secteur stratégique pour le bourg.
- Définition d'un secteur de logements collectifs à semi-collectifs et d'équipements/services en RDC.
- Un nouveau principe de maillage des voies a été déterminé.
- La densité résidentielle minimale a été fixée à 35 logements/ha et la proportion de logements sociaux (20%).
- 2 espaces collectifs ont été définis dont un en front de l'Aveyron
- Une liaison piétonne (trottoir ou chemin) devra être créée le long des rues de l'appel du 18 juin 1940, avenue Jules Combes et avenue du Moulin.
- Aménagement d'un parking collectif pour les habitants (une partie ou la totalité) du futur quartier.

L'OAP n°8 a été créée par la modification.



L'OAP n°8 concernant le secteur de "Rivière" définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone 1AUa :

- pour fixer une densité minimale des logements en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat.
- pour prévoir un principe de desserte rationalisant le foncier de cette zone 1AUa
- pour aménager une liaison douce le long de la route de Rivière et sécuriser l'accès à l'arrêt de bus existant.
- pour imposer des installations et ouvrages de rétention pluviale et l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

c. Le règlement écrit

Simplifier la rédaction de l'article 1AU2 concernant la servitude de mixité sociale. Ainsi pour toutes opérations à usage d'habitation de 10 logements et plus, au moins 20% du programme devront être affectés à la réalisation de logements sociaux.

Pour le secteur de Rivalière (OAP n°8), le règlement écrit impose que " *les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*".

Avant modification

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs 1AU, 1 AU a et 1 AU b :

2.1- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et suivant la capacité de la station d'épuration.

2.2- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

2.4- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacra 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

Après modification

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs 1AU, 1 AU a et 1 AU b :

2.1- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et suivant la capacité de la station d'épuration.

2.2- Dans le secteur Rivalière (OAP n°8), les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

2.3- Pour toutes les opérations d'ensemble à usage d'habitation de 10 logements et plus, au moins 20% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux.

2.4- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.5- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

2.6- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

~~**2.5** En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :~~

~~Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacra 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.~~

~~Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :~~

~~○ soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.~~

~~○ soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.~~

La rédaction de l'article AU3 pourrait être simplifiée en se référant aux OAP qui fixent des prescriptions en matière d'accès et de voies. L'application de ces dispositions par les OAP sera plus souple que le règlement écrit ce qui facilitera la réalisation des opérations. Cette modification assouplira et clarifiera donc la réalisation d'un projet.

Avant modification

1 - Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques devra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Dans le secteur 1AU :

Non réglementé.

- Dans les secteurs 1AUa :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres,

- Dans le secteur 1AUb :

Pour la voie principale structurante accompagnée de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées : la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres. Cette voirie principale structurante sera plantée d'arbres d'alignement des 2 côtés.

Pour les autres voies : largeur minimale de plateforme : 8 mètres.

- Dans le secteur 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbres d'alignement des 2 côtés.

Pour tous les secteurs :

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si un prolongement futur est envisagé pour réaliser une continuité avec des opérations voisines.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens

Après modification

1 - Accès

~~Les accès sont soumis à permission de voirie.~~

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.~~

~~Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.~~

~~Le nombre des accès sur les voies publiques devra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.~~

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ; Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques

minimales suivantes :

- Dans le secteur 1AU :

Non réglementé.

- Dans les secteurs 1AUa :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres,

- Dans le secteur 1AUb :

Pour la voie principale structurante accompagnée de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées : la largeur minimale de plate-forme des voies à double-sens sera de 15 12 mètres minimum. Cette voirie principale structurante sera plantée d'arbres d'alignement des 2 côtés.

Pour les autres voies : largeur minimale de plateforme : 8 mètres.

- Dans le secteur 1AUx :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Les voiries principales structurantes seront plantées d'arbres d'alignement des 2 côtés.

Pour tous les secteurs :

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si un prolongement futur est envisagé pour réaliser une continuité avec des opérations voisines. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

La rédaction de l'article 6 des zones UB, UC et AU a été simplifiée et améliorée pour réduire la consommation foncière.

Zones PLU	Avant modification	Après modification	Objectifs
UB	<p>Toute construction devra être implantée à une distance de :</p> <p><i>Pour la RD 820 : au moins égale à 4 mètres de l'emprise, pour toutes les constructions.</i></p> <p><i>Pour les autres voies : dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique pour au moins une façade de la construction,</i></p>	<p><i>Pour la RD 820 : Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise.</i></p> <p><i>Pour les autres voies : Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 6 mètres dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique pour au moins une façade de la construction,</i></p>	Réduire le recul des bâtiments principaux tout en l'autorisant
UC	<p>Toute construction devra être implantée à une distance de :</p> <p><i>Pour la RD 820 : au moins égale à 40 mètres de l'axe, pour toutes les constructions.</i></p> <p><i>les autres voies :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique. 	<p><i>Pour la RD 820 : Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe.</i></p> <p><i>Pour les autres voies : Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.</i></p> <p><i>soit à l'alignement,</i></p> <p><i>soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique.</i></p>	Mieux maîtriser le recul des bâtiments principaux en imposant un recul maximum

Zones PLU	Avant modification	Après modification	Objectifs
1AU	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :</p> <p><i>Pour le secteur 1AU : à l'alignement,</i></p>		
1AUa d'Alberget	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Pour la RD 820, à une distance minimale de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,</i> - <i>Pour les autres voies :</i> <ul style="list-style-type: none"> ■ soit à l'alignement, ■ soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique. 	<p><i>Pour toutes les voies sauf la RD 820 :</i></p> <p><i>Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.</i></p>	Uniformisation d'implantation des bâtiments principaux dans les nouveaux quartiers tout en limitant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques
1AUa de Fagès	<ul style="list-style-type: none"> - <i>à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,</i> 		
1AUB de Tiquette	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Pour l'axe principal structurant ou les espaces publics sur cet axe :</i> <i>La façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'emprise de cette voie,</i> - <i>Pour les autres voies :</i> <ul style="list-style-type: none"> ■ soit à l'alignement, ■ soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique. 		

D. Incidences de cette modification

► 1. Les impacts sur la biodiversité et les milieux naturels

L'urbanisation des différentes zones U et AU ne présente pas d'incidences significatives sur les habitats, ou sur les espèces (végétales ou animales) comme le PLU en vigueur.

Les habitats en présence au sein des terrains ne présentent qu'un intérêt limité pour les espèces des ZSC.

Toutefois, 12,3 ha constructibles ont été supprimés.

Occupation des sols actuelle des terrains reclassés inconstructibles.

<i>Bois</i>	<i>Cultures</i>	<i>Jardins</i>	<i>Prés</i>
2,3 ha	1,7 ha	6 ha	2,3 ha

Ces espaces n'ont pas un rôle majeur en matière de biodiversité mais leur suppression limite l'étalement urbain et donc l'impact sur les habitats naturels à moyen et long terme.

► 2. Les impacts sur le sol et la gestion économe du foncier

La modification du PLU permet à la collectivité de mieux atteindre son engagement de réduction des surfaces à urbaniser défini dans le PADD (moins de 32 ha sur 15 ans) et de renforcer le développement du bourg. Le règlement maîtrise mieux le recul des constructions neuves par rapport aux voies.

L'étalement urbain est donc mieux maîtrisé grâce à la modification du PLU.

Les OAP ont précisé la densité et le nombre minimum de logements attendus afin que ces prescriptions soient applicables et difficilement contournables.

► 3. Les impacts sur la ressource en eau

○ Préserver la qualité de l'eau

Afin de limiter les incidences de ces projets sur la qualité de l'eau, toutes les zones 1AU sont raccordées par la station d'épuration.

Schéma Communal d'Assainissement d'Albias



La station d'épuration de la commune d'Albias est de type « boues activées ». La station a été mise en service en 1995 pour une capacité nominale de 1900 EH.

L'ouvrage se situe à proximité de l'Aveyron au lieu dit « le moulin du Bias ».

La station d'épuration est gérée par la Communauté de Communes Quercy Vert Aveyron compétente en matière d'assainissement. L'exploitation de l'ouvrage a été confiée à Véolia Eau dans le cadre d'un contrat d'affermage. La fin du contrat est le 31/12/2023.

Actuellement, 901 abonnés sont raccordés, ce qui correspond à environ 1980 EH, soit 104% de la capacité nominale de l'ouvrage. Par conséquent, les constructions nouvelles, raccordées au réseau d'assainissement collectif sont interdites depuis 2019 par Arrêté Préfectoral.

Un projet d'extension des capacités de l'ouvrage d'épuration est en cours. Le planning initial envisageait une mise en service pour 2024/2025. Toutefois, une étude plus globale à l'échelle du territoire intercommunal est actuellement menée et la construction d'une station de traitement des eaux usées mutualisée avec 2 autres communes limitrophes doit être envisagée. La restitution finale de l'étude est programmée pour mai 2023. A l'issue du choix des scénarios, les délais de mise en service du/des futur(s) ouvrage(s) seront connus.

La remise à niveau de la STEP de la commune d'Albias reste un projet prioritaire pour la CCQVA.

A noter que la qualité de l'épuration est tout de même très satisfaisante malgré la charge organique et les surcharges hydrauliques par temps de pluie et en période de nappe haute.

Rappel des résultats des analyses d'octobre 2022 (autosurveillance réglementaire – bilan 24h) :

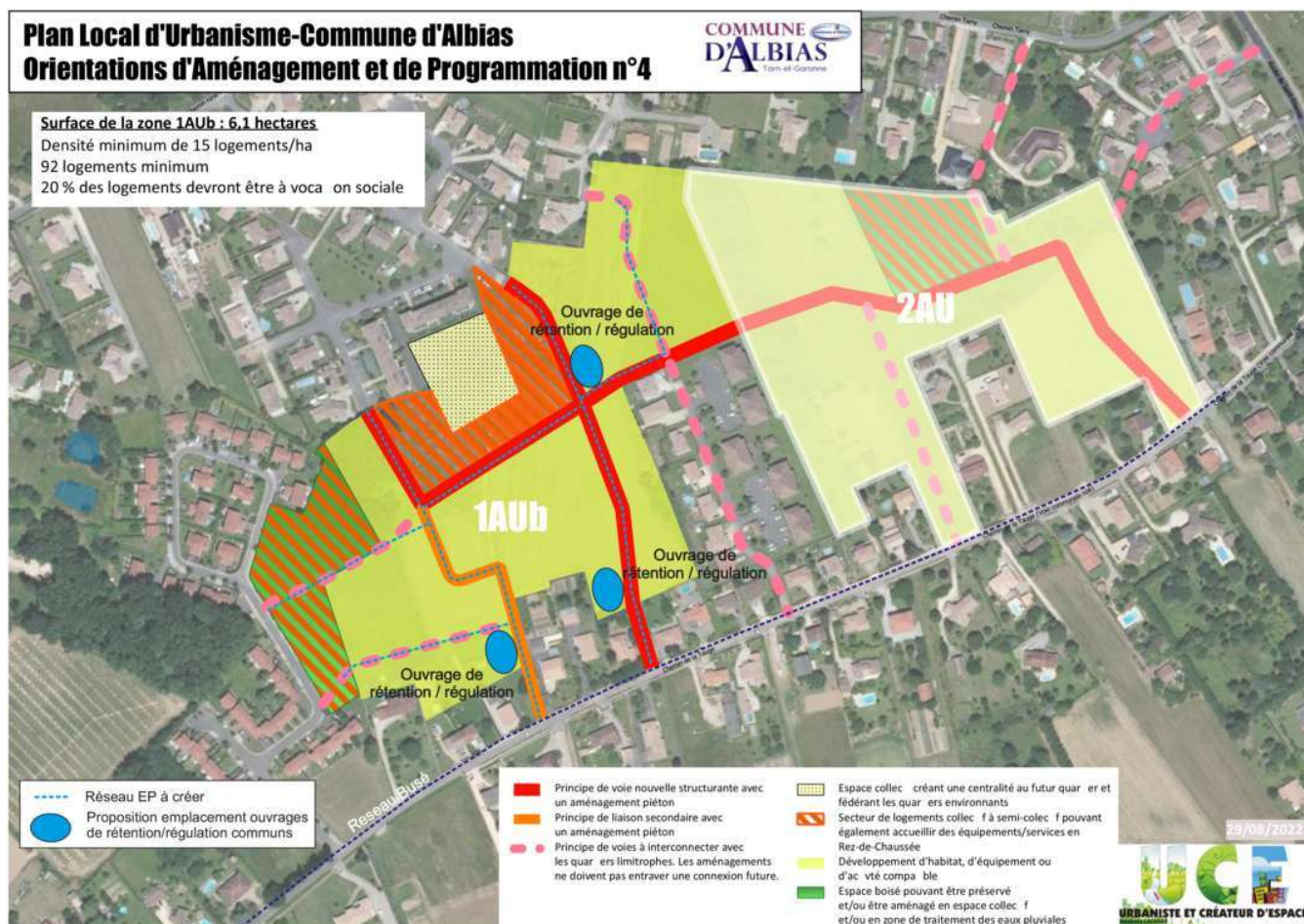
- DBO5 : 99,16 %
- DCO : 94,14 %
- MES : 98,29 %
- NTK : 96,21 %

Parallèlement au projet de station, la CCQVA a engagé un important programme pluriannuel de réhabilitation du réseau d'assainissement de la commune d'Albias afin de diminuer les entrées d'eau claire parasite.

- Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement des sites urbains. La modification a permis l'identification de secteurs (dans l'OAP n°4 notamment) où pourrait s'établir un ou des dispositifs de gestion/rétention pluviale.



► 4. Les impacts concernant l'habitat

La modification aura un impact sur le développement de l'habitat avec une offre légèrement en diminution sur les secteurs devant être urbanisés mais surtout plus réalistes (voir paragraphe concernant les incohérences du zonage avec les objectifs du PADD).

AVANT MODIFICATION

Secteur	Superficie globale	Superficie constructible	Nb minimum. de logements es compte	Développement démographique
Temple (1AU)	1,21 ha	0,8 ha	28	67
Tiquette (1AU)	6,1 ha	4,9 ha	122	292
TOTAL	7,31 ha	5,7 ha	150 logts	359 habitants

APRES MODIFICATION

Secteur	Superficie globale	Superficie constructible	Nb minimum. de logements es compte	Développement démographique
Temple (1AU)	1,21 ha	0,8 ha	28	67
Tiquette (1AU)	6,1 ha	5,2 ha	92	220
TOTAL	7,31 ha	6 ha	120 logts	287 habitants

La densité minimale définie par la modification sur ces 2 secteurs est de 16,4 logements/ha. Cette estimation est plus réaliste car le projet a été traduit dans son nouveau contexte urbain. Différents quartiers ont été construits depuis et ont notamment modifié légèrement le périmètre des superficies constructibles. L'espace vert et l'espace collectif dans l'OAP ont notamment été repositionnés.

► 5. Les effets sur les déplacements doux

La modification permet d'améliorer la réalisation des projets d'urbanisation au sein du bourg. Les projets intègrent les mobilités douces dans leur définition et leurs OAP par notamment la réalisation d'un espace collectif, de voies et chemins se connectant aux voies limitrophes (OAP n°4 & 8), aux arrêts de bus et par la mise en place d'une liaison piétonne autour de l'îlot du temple à proximité de la gare.

► 6. Les incidences agricoles

En densifiant les zones à Urbaniser par une meilleure organisation notamment, la commune va ainsi limiter le besoin de consommer de nouveaux espaces agricoles pour l'urbanisation.

► 7. Les incidences énergétiques

Les modifications proposées prônent l'économie de moyen : en réduisant la largeur des infrastructures notamment dans l'OAP 4.

► 8. Les incidences sur les équipements et services publics

La modification du PLU permet le développement de nouveaux quartiers et donc l'arrivée de nouveaux habitants qui sont nécessaires au maintien des équipements (école notamment) et au fonctionnement des services publics.

2. AMELIORER LA QUALITE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER BOSQUES

A. Rappel des dispositions du PLU

En cohérence avec l'orientation du PADD suivante :

➤ Conforter le bourg et améliorer son cadre de vie

Afin d'impulser une dynamique d'amélioration du cadre de vie et une rationalisation des dépenses collectives, le choix a été fait de renforcer le potentiel constructible directement sur le bourg.

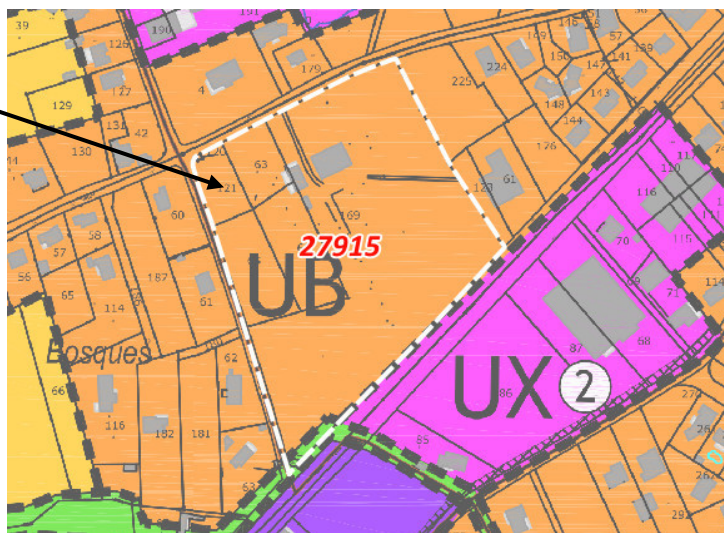
Le document graphique prévoit :

En 2013, un îlot alors agricole (unité foncière d'environ 27 900 m²) a été classé en UB ou autrement dit en zone Urbaine.

Selon le code de l'urbanisme, "peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

Le règlement écrit établit :

Le règlement écrit de la zone UB autorise les constructions au coup par coup sans aménagement d'ensemble. Il convient aujourd'hui de modifier le classement en zone UB de ce secteur.



Extrait du document graphique en vigueur

B. Motif de la modification du PLU

Depuis 2014, cet îlot a fait l'objet de nombreux découpages permettant la construction de 8 lots (taille moyenne des lots de 858 m²). Ce mode d'urbanisation a permis au propriétaire d'échapper aux règles d'aménagement d'ensemble et aux dispositions de la loi sur l'eau.

Localisation des 8 lots découpés de l'îlot Bosques



7 166m² ont été urbanisés par le découpage des 8 lots.

La commune s'est donc retrouvée dans l'obligation de gérer à la place du promoteur les désagréments causés aux riverains avec des dépenses d'aménagement d'environ 249 080 €.

L'aménagement/urbanisation du territoire entraîne une imperméabilisation des sols et conduit à une augmentation du ruissellement pluvial et de la charge polluante rejetée vers le réseau hydraulique. Conformément à la loi sur l'eau, la gestion des eaux pluviales dans ce secteur (supérieur à 2 hectares) était nécessaire pour limiter le risque d'inondation par ruissellement urbain⁵.

Le contournement de ces normes d'aménagement a provoqué des inondations urbaines rue de la Fontasse notamment en 2018.



Inondations rue de la Fontasse en 2018 par ruissellement urbain

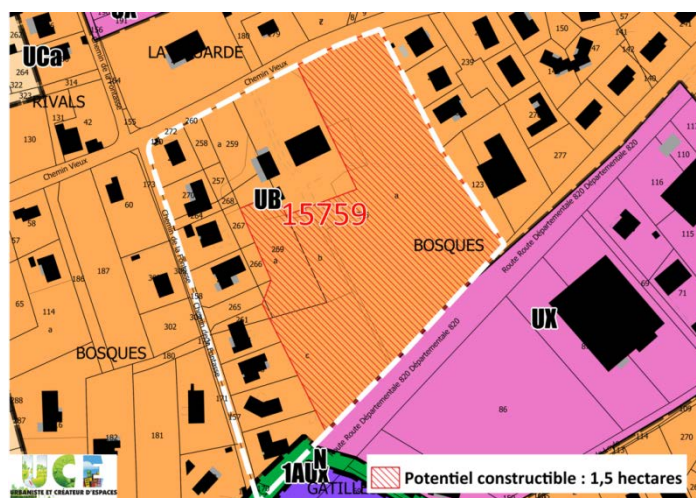
⁵ Les villes majoritairement constituées d'espaces goudronnés et bétonnés ont bien souvent du mal à absorber correctement les eaux pluviales entraînant un risque accru d'inondation en cas de fortes précipitations.

A la suite de cette expérience, la commune souhaite mieux maîtriser l'urbanisation de son territoire et des espaces à urbaniser (environ 1,5 ha) restants au sein du quartier Bosques.

Aujourd'hui, le règlement écrit de la zone UB autorise les constructions au coup par coup sans aménagement d'ensemble.

Il convient donc aujourd'hui de modifier le classement en zone UB de ce secteur afin de soumettre l'urbanisation du reste de l'îlot à des conditions d'aménagement et d'équipement cohérentes et évitant la saturation des réseaux publics (notamment pluviaux) à la périphérie. D'autre part, le commissaire-enquêteur a recommandé de prendre en compte la protection du couvert végétal pour préserver cet îlot de fraîcheur à l'échelle du quartier et mettant en valeur le patrimoine bâti (maison-ferme avec porche et galerie caractéristique de la fin du 19^{ème} siècle) également identifié au titre de l'article L151-19 du CU.

Les terrains non bâtis au sein du secteur Bosques



Les terrains non bâtis dans le PLU en vigueur

Afin d'éviter un nouveau morcellement du foncier constructible, la commune envisage donc une meilleure réglementation concernant le secteur Bosques dans l'objectif :

- ✓ d'imposer la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour pouvoir construire au sein des 10 000 m² non bâtis. Cette évolution garantira la cohérence d'ensemble du futur quartier.
- ✓ de préserver le parc attenant à la maison ferme identifiée au titre du patrimoine architectural et historique. Ce poumon vert pourra être privé ou public/collectif.
- ✓ de définir des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone par les équipements internes suivant à réaliser :
 - un dispositif d'assainissement pluvial maîtrisant le rejet des eaux pluviales du projet d'urbanisation vers le réseau public (création/remise en état d'un fossé en limite est de la zone)
 - l'aménagement d'une voie interne optimisant le foncier conformément aux obligations d'une gestion économe du foncier.
 - de liaisons douces à créer
- ✓ de fixer une densité urbaine minimale (12 logements/ha soit 800 m² par lot) s'approchant des orientations du plan départemental de l'Habitat.

C. Adaptation du dossier de PLU

L'enjeu de la modification est de maîtriser la qualité d'aménagement de ce secteur. Le document graphique et le règlement écrit en vigueur ne garantissent pas cette qualité. Une OAP définira également les conditions d'aménagement de l'ensemble de l'unité foncière Bosques.

Synthèse des outils du PLU à modifier pour améliorer la qualité d'aménagement des Bosques

Principes/ caractéristiques de l'aménagement	Type de normes à définir	OUTILS DU PLU CONCERNES				
		Niveau d'opposabilité recherché		OAP	Règlement écrit	Règlement graphique
		Conformité	Compatibilité			
Garantir un projet de quartier cohérent	Imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	X			X	X
Protéger le parc de la ferme	Protéger cet espace de nouvelles constructions	X		X	X	X
Définir les conditions d'aménagement et d'équipement	Desservir l'opération par des voies adaptées		X	X		
	Limiter les ruissellements et gérer leur débit hors opération	X		X	X	
Définir une densité compatible avec le Plan départemental de l'Habitat	Définir une densité à 12 logements/ha		X	X		

1. Le document graphique :

La partie non urbanisée de la zone UB (1,6 hectares) va être reclassée en zone 1AUa (1 ha) car elle est insuffisamment équipée pour être urbanisée et que la commune souhaite garantir un projet d'aménagement cohérent.

Le parc attenant à la ferme sera quant à lui reclassé en zone N (0,88 ha) pour le protéger en raison du point de vue esthétique et historique.

Rappel :

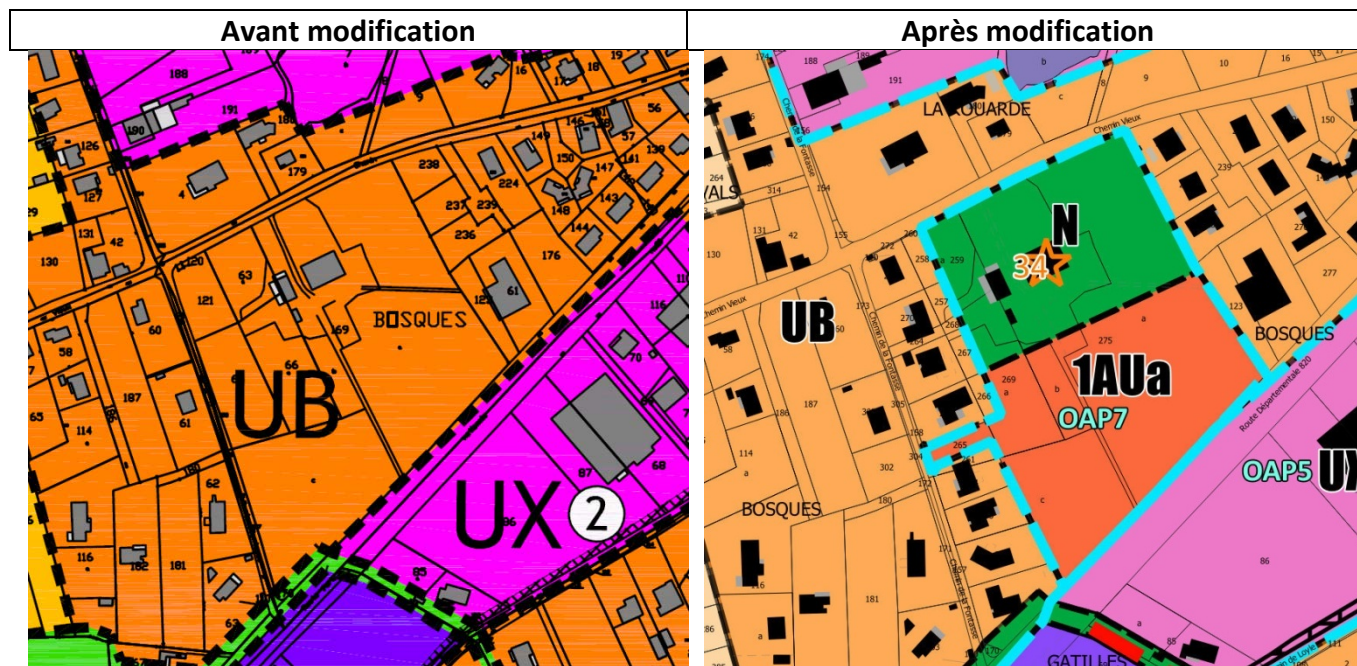
Selon l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement **en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de **la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. "

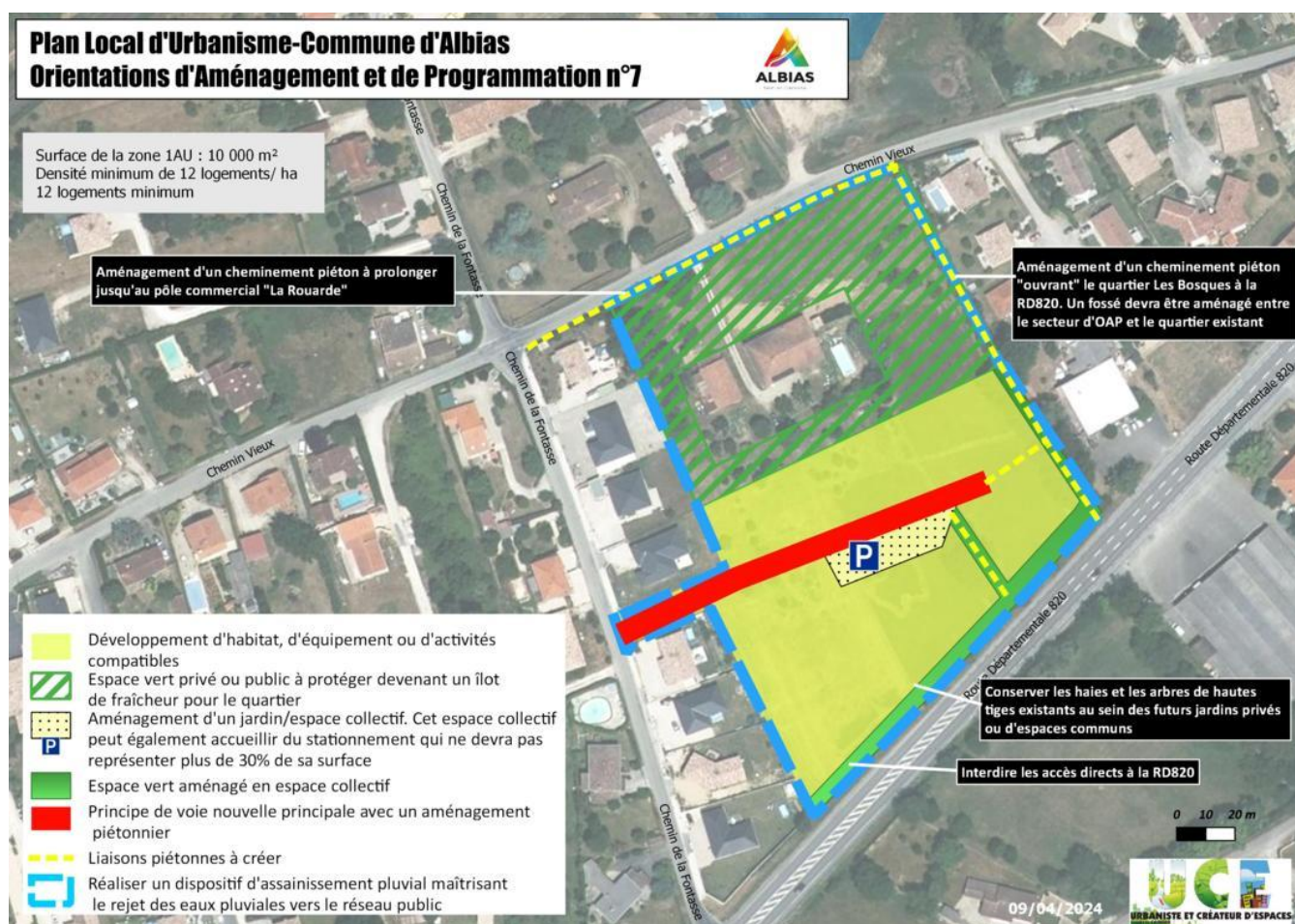
Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, **notamment du point de vue esthétique, historique** ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Des OAP ont été définies sur ce secteur afin de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur :

- pour imposer des installations et ouvrages de rétention pluviale pour pouvoir urbaniser le reliquat de cette unité foncière (1 hectare).
- pour préserver le parc attenant à la maison ferme identifiée au titre du patrimoine architectural et historique. Ce poumon vert pourra être privé ou public/collectif et conserver les haies ou arbres existants au sein de la future opération.

- pour aménager des liaisons douces et automobiles pour optimiser le foncier et raccorder le futur quartier au tissu urbain environnant.
- pour l'aménagement d'un espace collectif fédérateur au quartier "Les Bosques" et pouvant être mutualisé avec 30% maximum de sa surface avec du stationnement.
- pour fixer la densité minimale des logements en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat.

3. Le règlement écrit :

Le règlement écrit impose que " *les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*".

Avant modification :

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs 1AU, 1 AU a et 1 AU b :

2.1- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et suivant la capacité de la station d'épuration.

2.2- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

Après modification :

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

--Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

--L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs 1AU, 1AU.a et 1AU.b :

2.1- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et suivant la capacité de la station d'épuration.

2.2- Dans le secteur Bosques (OAP n°7), les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

2.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent

3. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX LOIS ALUR, LAAF ET MACRON

A. Rappel des dispositions du PLU

1. Les zones Ah (97) et Nh (12):

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Pour contourner cette limitation, une grande majorité des PLU plaçaient les bâtiments isolés au sein d'espaces agricoles en zone A (dénommées « Ah » dans le PLU d'Albias) et au sein des zones Naturelles ou N (dénommées "Nh"). Cette solution, dite du « pastillage » ou du « micro-zonage », était très fréquemment utilisée et a été pendant longtemps préconisée par la doctrine ministérielle.

Ce classement en Ah et Nh concerne de nombreuses constructions (109 zones) dispersées sur le territoire communal et distantes des zones constructibles. Ces secteurs portent sur des ensembles habités en zone agricole ou naturelle, où seules des extensions et certaines constructions sont autorisées, cela pour limiter l'impact visuel dans un paysage ouvert d'ensembles bâtis.

La vocation générale de cette zone est donc l'évolution maîtrisée des habitations et la construction d'hébergement touristique.

Le règlement écrit permet en effet l'extension, les constructions d'annexes, le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...).

B. Motif de la modification du PLU et les nouvelles règles définies par les lois ALUR et LAAF : concernant l'extension des bâtiments d'habitation (article L.151-12) et le changement de destination des bâtiments au sein des zones A & N

Selon la loi ALUR, la pratique des zones Ah & Nh, s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles. Par ailleurs, dans près de la moitié des départements où les communes ont eu recours à la technique du pastillage, a été constaté un pastillage sur des parcelles non bâties, facteur supplémentaire de mitage des espaces agricoles ou naturels.

Des dispositions spécifiques ont donc été prévues par la loi pour gérer le bâti existant en zone A ou N, il s'agit, d'une part, de l'extension et des annexes des constructions à usage d'habitation, et, d'autre part, du changement de destination des bâtiments existants dans ces zones.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est immédiate et il n'y a pas de dispositions transitoires. Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU. Comme le PLU d'Albias est en cours de modification, il n'y a pas d'autres choix que de les intégrer et donc de supprimer les zones Ah et Nh.

Les évolutions législatives des lois ALUR et les suivantes imposent donc une évolution réglementaire du PLU d'Albias au sein des zones A et N :

- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a rendu exceptionnelle la création des STECAL dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. En dehors de ces secteurs, seuls étaient autorisés les bâtiments, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée (sous réserve de l'avis conforme de la CDCEA ou de la CDNPS). Le changement de destination ou l'extension limitée ne devait pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a assoupli les dispositions des zones A et N en autorisant l'extension des bâtiments d'habitation, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural pour les bâtiments pouvant changer de destination a été supprimée. Le règlement des zones agricole ou naturelle devait préciser **les conditions de hauteur, d'implantation et de densité** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015 a assoupli les précédentes dispositions, puisqu'en plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones Agricoles ou Naturelles ont désormais été autorisées par le règlement du PLU. En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser **les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les extensions et/ou les annexes autorisées en zones A et N dans le PLU en vigueur doivent donc être encadrées dans le futur règlement écrit du PLU.

La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions devront alors être définies aux articles correspondants du règlement de cette zone pour contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

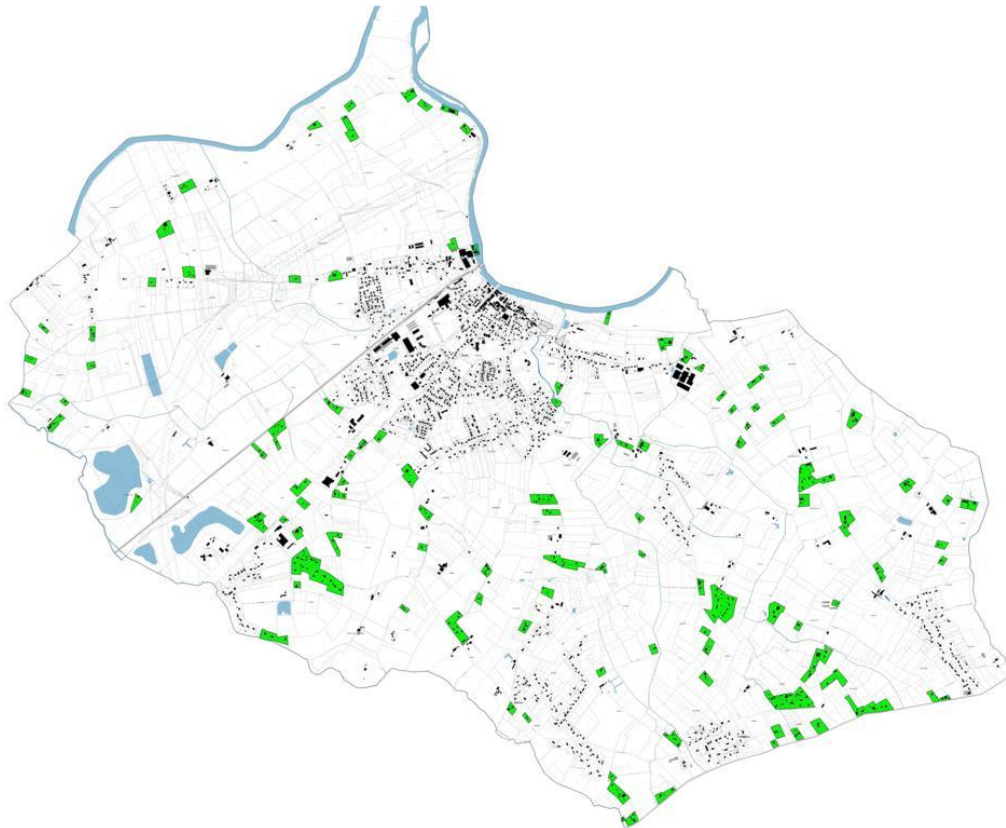
Le règlement écrit sera également repris afin de clarifier les règles. En effet, celles-ci pourraient devenir peu claires après les différentes modifications lancées.

C. Les adaptations du dossier de PLU

1. Le document graphique

Les 97 zones Ah et 12 zones Nh (en vert clair) sont supprimées car le pastillage est maintenant illégal. 68,1 ha ont été reclassés en zone A ou N.

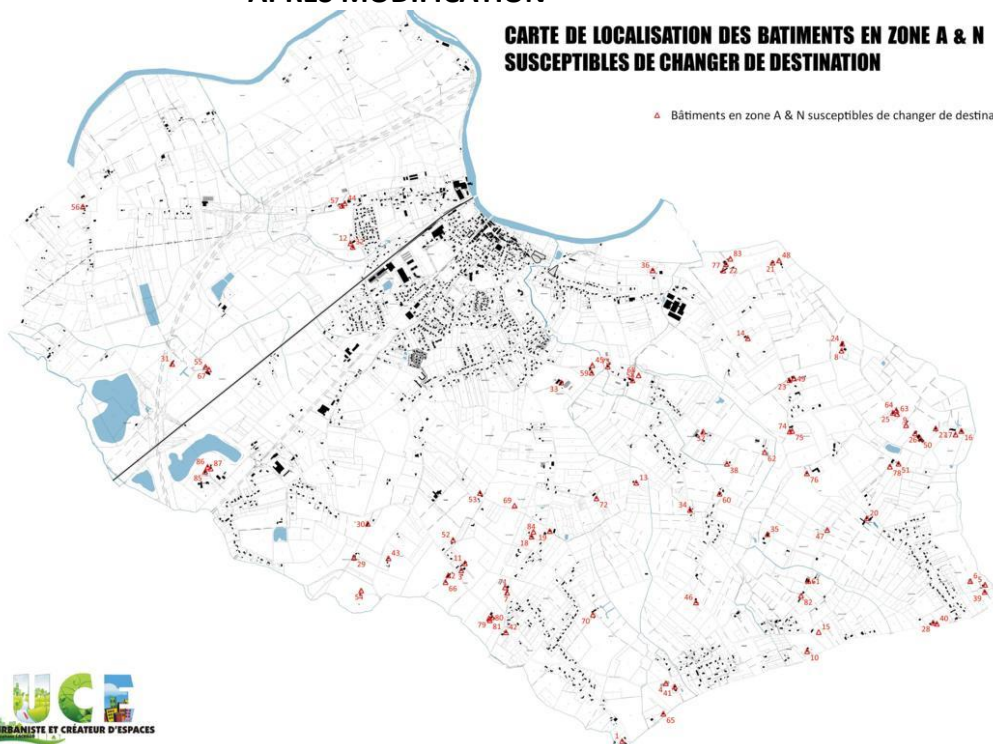
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

CARTE DE LOCALISATION DES BATIMENTS EN ZONE A & N SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

▲ Bâtiments en zone A & N susceptibles de changer de destination



Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été désignées :

Elles sont au nombre de 87.

Zones du PLU	Superficie (ha)	Après modification	Incidence de la modification
A	1438,3	1504,1	↑ +
Ah	63,1	0	↓ -
N	277,7	264,8	↓ -
Nzh	0	31,4	↑ +
Nh	5	0	↓ -
Total	1 784,1	1 800	↑ +15,9

2. La liste des bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination (pièce 4-5)

La liste repère 87 bâtiments.

En voici la liste :

Numéro	Usage	Numéro	Usage	Numéro	Usage	Numéro	Usage
1	Atelier fumiste	27	Ferme traditionnelle	53	Hangar	79	Stockage
2	Bâtiment agricole	28	Ferme traditionnelle	54	Hangar	80	Stockage
3	Bâtiment agricole	29	Ferme traditionnelle	55	Hangar	81	Stockage
4	Bergerie	30	Ferme traditionnelle	56	Hangar	82	Stockage
5	Box à chevaux	31	Ferme traditionnelle	57	Hangar	83	Stockage agricole
6	Centre équestre	32	Ferme traditionnelle	58	Hangar	84	Stockage matériel
7	Chai	33	Ferme traditionnelle	59	Hangar	85	Château
8	Dépendances	34	Ferme traditionnelle	60	Hangar	86	Dépendances
9	Dépendances	35	Ferme traditionnelle	61	Hangar	87	Dépendances
10	Dépendances	36	Ferme traditionnelle	62	Hangar		
11	Dépendances	37	Ferme traditionnelle	63	Logement		
12	Dépendances	38	Garage	64	Logements saisonniers		
13	Dépendances	39	Grange	65	Menuiserie-Ebenisterie		
14	Dépendances	40	Grange	66	Pigeonnier		
15	Pigeonnier et dépendances	41	Grange	67	Pigeonnier		
16	Etable	42	Grange	68	Pigeonnier		
17	Etable	43	Grange	69	Pigeonnier		
18	Etable	44	Grange	70	Poulailler		
19	Etable	45	Grange	71	Poulailler		
20	Etable	46	Grange	72	Poulailler		
21	Ferme traditionnelle	47	Habitation	73	Poulailler		
22	Pigeonnier	48	Hangar	74	Poulailler		
23	Ferme traditionnelle	49	Hangar	75	Poulailler		
24	Ferme traditionnelle	50	Hangar	76	Poulailler		
25	Ferme traditionnelle	51	Hangar	77	Séchoir		
26	Ferme traditionnelle	52	Hangar	78	Stockage		

3. Le règlement écrit

a. Les zones A et Ah

Les zones Ah étant supprimées, les mentions concernant **ces zones** dans le règlement écrit ont été supprimés. La législation ayant évolué pour les zones Agricoles, la rédaction sera mise en conformité avec ces évolutions.

Avant modification :**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

Après modification :**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

~~Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.~~

- Au passage de la canalisation de transport de gaz reporté sur le document graphique :

- ✗ Toute construction et occupation humaine permanente est interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre de la conduite.
- ✗ Les établissements recevant du public sont interdits à moins de 120 mètres de part et d'autre de la canalisation.

- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

Avant modification :**ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****1-Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2-les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**2.1. Dans tous les secteurs :**

- Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, ou au fonctionnement des équipements publics. et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.
- Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la

troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

2.2. Dans le secteur A :

2.2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.3. Dans le secteur Ah :

2.3.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire.

2.3.2. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

2.3.3. Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

Après modification :

ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1-Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2-les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

~~Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, ou au fonctionnement des équipements publics et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.~~

~~Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.~~

~~Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation),~~

aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

2.2. Dans le secteur A :

2.2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

— Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.

— Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.3. Dans le secteur Ah :

2.3.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire.

2.3.2. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

2.3.3. Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

✗ l'extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.

✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50

m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal et la hauteur maximale à la sablière ne devra pas dépasser 3,5 m.

- **Le changement de destination de bâtiments existants** désignés sur le document graphique, à condition que :

- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

b. Les zones N & Nh

Les zones Nh étant supprimées, les mentions concernant **ces zones** dans le règlement écrit ont été supprimés. La législation ayant évolué pour les zones Naturelles, la rédaction sera mise en conformité avec ces évolutions. Le règlement de la zone N a donc été réécrit ainsi :

Avant modification :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans tous les secteurs :

2.1. Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Dans le secteur N :

2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement, et qu'elles soient liées aux activités de l'eau ou de la forêt.

2.3. Les constructions et installations de bâtiments agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants,

2.4. Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.

Dans le secteur Nh :

2.5. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans

la limite de 100 m² de surface de plancher et la création d'annexes sur la même unité foncière,

2.6. Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.7. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

Après modification :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....

Dans tous les secteurs :

~~2.1. Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.~~

2.1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles.

Dans le secteur N :

~~2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement, et qu'elles soient liées aux activités de l'eau ou de la forêt.~~

~~2.3. Les constructions et installations de bâtiments agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants,~~

~~2.4. Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.~~

Dans le secteur Nh :

~~2.5. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher et la création d'annexes sur la même unité foncière,~~

~~2.6. Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.~~

~~2.7. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.~~

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte

de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ✗ l'extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

- ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.

- ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal et la hauteur maximale à la sablière ne devra pas dépasser 3,5 m.

- **Le changement de destination de bâtiments existants** désignés sur le document graphique, à condition que :

- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,

- ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux,

- ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :

- soit en hébergement hôtelier et touristique
- soit en artisanat et commerce de détail
- soit en restauration
- soit en logement
- soit en hébergement
- soit en entrepôt.

4. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES EN COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

A. Motif de la modification du règlement

⇒ Qu'est-ce qu'une zone humide ?

Il existe plusieurs définitions des zones humides. En voici deux exemples :

Selon la convention de RAMSAR, qui pour la première fois en 1971, reconnaissait l'importance des zones humides à l'échelle de la planète, les zones humides sont « des étendues de marais, de fagnes, de tourbières, ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres ».

Mais d'un point de vue réglementaire, il n'existe en France, qu'une définition des zones humides, issue de la loi sur l'eau de 1992 et donnée par l'article L.211-1 du code de l'environnement : « On entend par zone humide des terrains exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce salée ou saumâtre, de façon permanente ou

temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ainsi, selon cette définition, les zones humides peuvent notamment concerner les habitats suivants : forêts alluviales, tourbières, marais, roselières, prairies, cultures, peupleraies,...

Le Département, à travers ses politiques en faveur de l'épuration et du suivi de la qualité des eaux, de la gestion des Espaces Naturels Sensibles (ENS), et de la restauration des milieux aquatiques s'implique fortement pour la préservation et la gestion durable de la ressource en eau.

Un inventaire sur les zones humides a été réalisé. Il a pour but de « porter à connaissance » des élus locaux et du grand public l'existence et l'intérêt de ces milieux, dans le cadre d'une stratégie de développement durable de nos territoires.

Les zones humides jouent plusieurs rôles prépondérants :

- Régulation du régime hydrologique des eaux : En période pluvieuse, ces zones se gorgent d'eau, diminuant l'intensité des crues vers l'aval. En période sèche, elles restituent lentement l'eau, diminuant ainsi l'intensité et la durée des étiages.

Ce phénomène d'éponge permet également de recharger les nappes phréatiques et de garantir une ressource en eau suffisante pour les besoins des populations.

- Filtre épurateur : ces zones sont de véritables « station d'épuration » et éliminent les nitrates et les pesticides.
Elles figurent aussi parmi les milieux les plus productifs de biomasse, permettant ainsi un stockage important de carbone dans un contexte de changement climatique.
- Réservoir de biodiversité : En France, 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent en zone humide. 50% des oiseaux et 2/3 des poissons ont leur cycle de vie inféodé à ces milieux. Les zones humides assurent également un rôle de corridor écologique le long des cours d'eau et entre milieux terrestre et aquatique. Elles peuvent constituer des sites privilégiés pour la reproduction, les haltes migratoires ou les lieux d'hivernage des oiseaux.
- Intérêt économique : Les zones humides sont une ressource fourragère intéressante en période estivale.
- Valeur paysagère et récréative : Les zones humides sont un élément fort et structurant de nos paysages, leur conférant une valeur identitaire indéniable.

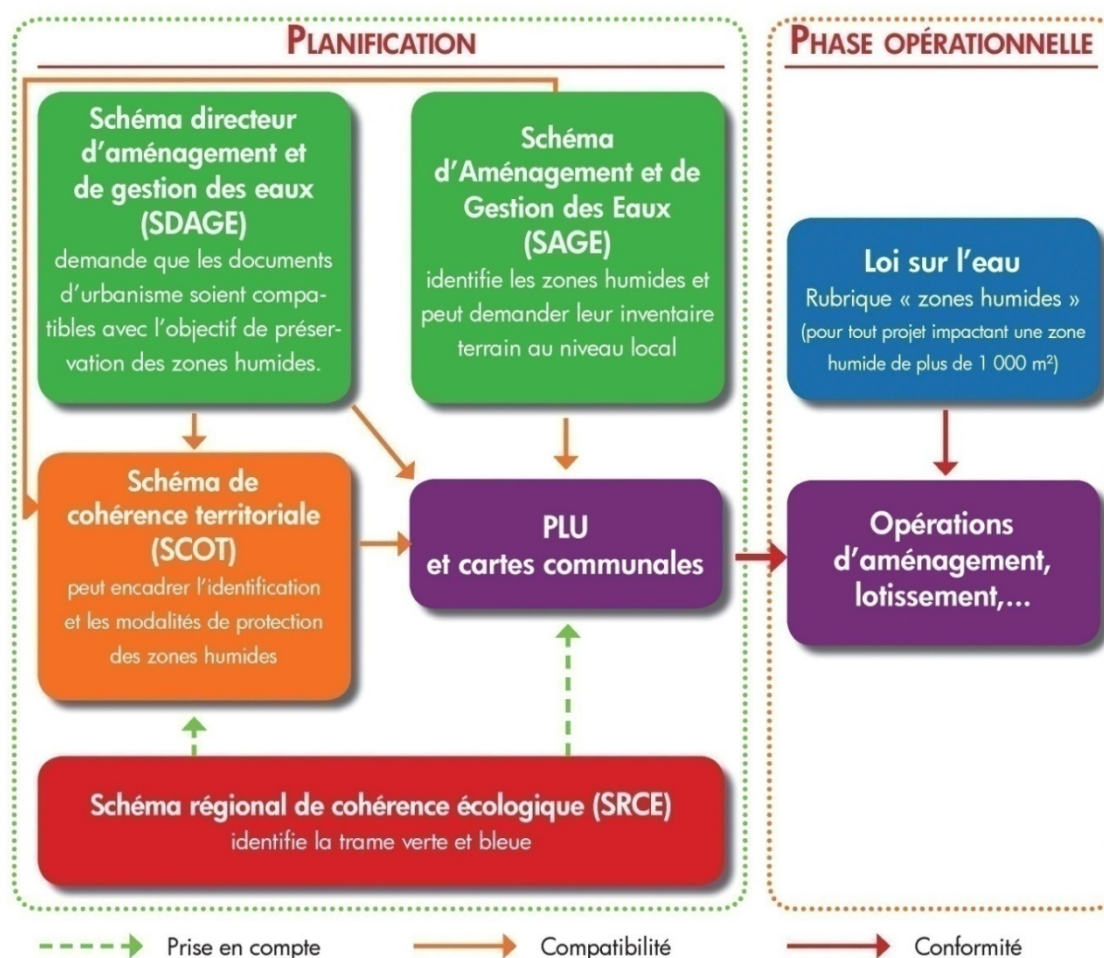
⇒ La réglementation des zones humides

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, L'article L.211-1 du code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides dont il donne une définition en droit français.

Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

⇒ La protection des zones humides dans le PLU revêt un caractère obligatoire

LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LES PLU : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Cette nécessité de protection résulte de l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec :

- le SDAGE ADOUR-GARONNE 2016-2021 (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux),

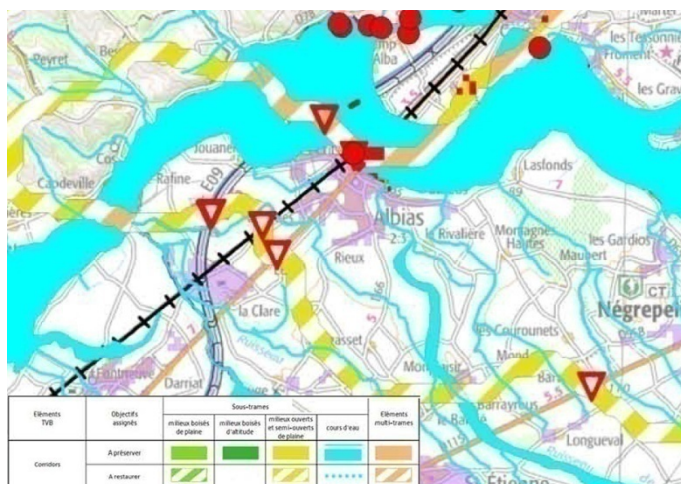
Une des 6 orientations du SDAGE : Protéger et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques : une clef de réussite

Le bassin abrite des milieux aquatiques de haute valeur écologique qui contribuent naturellement à la régulation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Les actions proposées par le SDAGE permettront de rétablir la « continuité écologique » pour la faune aquatique, mais aussi pour l'équilibre dynamique des rivières (berges, lit, sédiments) et entre le littoral et la montagne. L'accent sera mis en priorité sur les zones humides, les cours d'eau à forts enjeux environnementaux, les zones à caractère montagneux et les cours d'eau à migrateurs : esturgeon, saumon, anguille, lamproie, alose,...

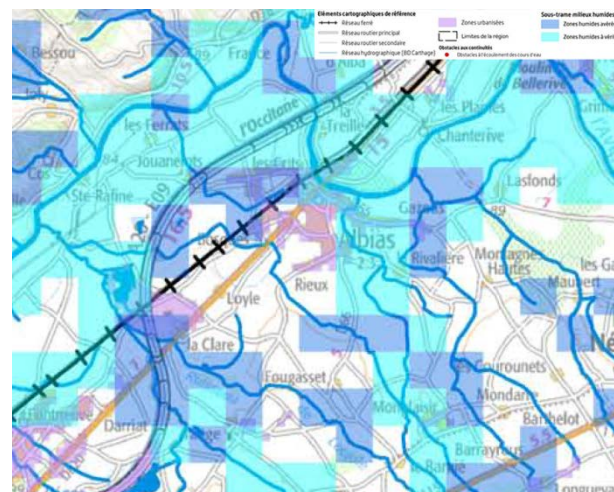
- le SRCE (schéma Régional de Cohérence écologique)

Le SRCE⁶ est un document en cours d'enquête publique qui décline à l'échelon régional la trame verte et bleue nationale. Il s'agit donc de lutter contre l'érosion de la biodiversité en recréant un réseau de continuités écologiques permettant le déplacement des espèces. Les zones humides sont l'une des composantes de la trame verte et bleue. Les documents d'urbanisme doivent également prendre en compte les zones humides identifiées dans la cadre de la trame verte et bleue du SRCE.

⁶ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été approuvé le 27 mars 2015.



Objectifs de la trame verte et bleue



Objectifs de la sous-trame des milieux humides

Ces documents, dont l'un des objectifs est d'identifier et protéger les zones humides, s'imposent donc au PLU.

⇒ Les zones humides sur le territoire d'Albias

Les dispositions du PLU étaient peu lisibles sur le document graphique et dans le règlement écrit.

Le PLU en vigueur paraissait donc incompatible avec les documents supra-communaux car de nombreuses zones humides sont classées en zone A et N et le règlement écrit ne prescrit aucune protection.

Ces zones humides élémentaires (27) décrites sur le territoire communal d'Albias par l'ONEMA⁷ et le SATESE⁸ et repérés (faiblement lisible) sur le document graphique en vigueur doivent être mieux identifiés et protégés par le règlement écrit.

B. Adaptation du dossier

1. Le document graphique

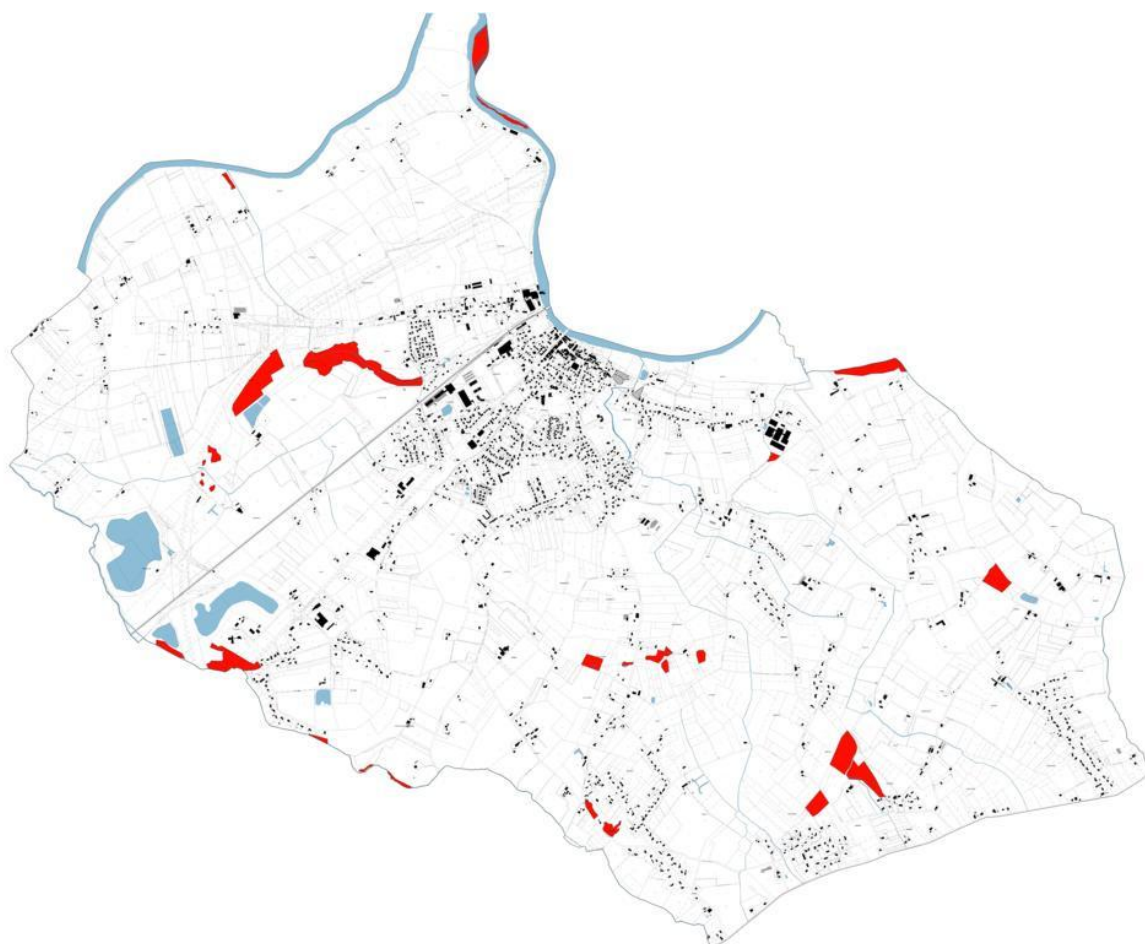
Les zones humides (28) ont été identifiées dans le document graphique par un zonage spécifique en Nzh, selon la délimitation physique des principales zones humides déjà repérés : 31,4 hectares ont été classées en zone Nzh :

- 6,5 hectares proviennent de la zone A
- 0,5 hectares proviennent de la zone Ne
- 24,4 hectares proviennent de la zone N.

⁷ ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques

⁸ SATESE : Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Stations d'Épuration

Zones du PLU	Superficie (ha)	Après modification	Incidence de la modification
A	1438,3	1504,1	↑ +
Ah	63,1	0	↓ -
Total	1501,40	1504,1	↑ +
N	277,7	264,8	↓ -
Nzh		31,4	↑ +
Ne	23,6	23	↓ -
Na	50,8	50,8	
Ns	0,9	0,9	
Nh	5	0	↓ -
NL	16,4	16,4	
Nw	30,3	30,3	
Total	405	417,7	↑ +



Les zones humides : Nzh

2. Le règlement écrit

Le règlement écrit interdit tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide: construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Après modification :**ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

.....

Dans le secteur Nzh :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

5. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS GENERALES AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

A. Motif de la modification

Depuis la loi du 12 mai 2009 de simplification et clarification du droit et allégement des procédures, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme a été modifié. Cet article permet la reconstruction à l'identique de tout bâtiment ayant été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

A l'origine, il était rédigé notamment pour les bâtiments victimes d'un sinistre.

Le règlement du PLU n'a pas pris en compte cette nouvelle rédaction notamment au sein des dispositions générales du règlement du PLU.

La condition relative pour pouvoir reconstruire n'est plus liée à un sinistre car il avait été jugé que le permis de construire pouvait être refusé dès lors qu'il n'était pas certain que la cause de la destruction de l'ouvrage était constituée par un sinistre. Avec la nouvelle rédaction, la recherche de la cause de la destruction n'a plus lieu d'être.

B. Les adaptations du règlement écrit du PLU

La possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans dans tous les secteurs de la commune doit être maintenue.

La possibilité de reconstruction à l'identique sera mentionnée dans les dispositions générales du règlement écrit afin qu'elle s'applique à tout le territoire.

Les dispositions générales

Le règlement écrit précisera que sur l'ensemble de la commune les immeubles démolis ou détruits de moins de 10 ans pourront être reconstruits à l'identique.

Cette disposition, composée des articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme, sera ajoutée ainsi à l'article 7 des dispositions générales du règlement écrit :

Avant modification:

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

Après modification:

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

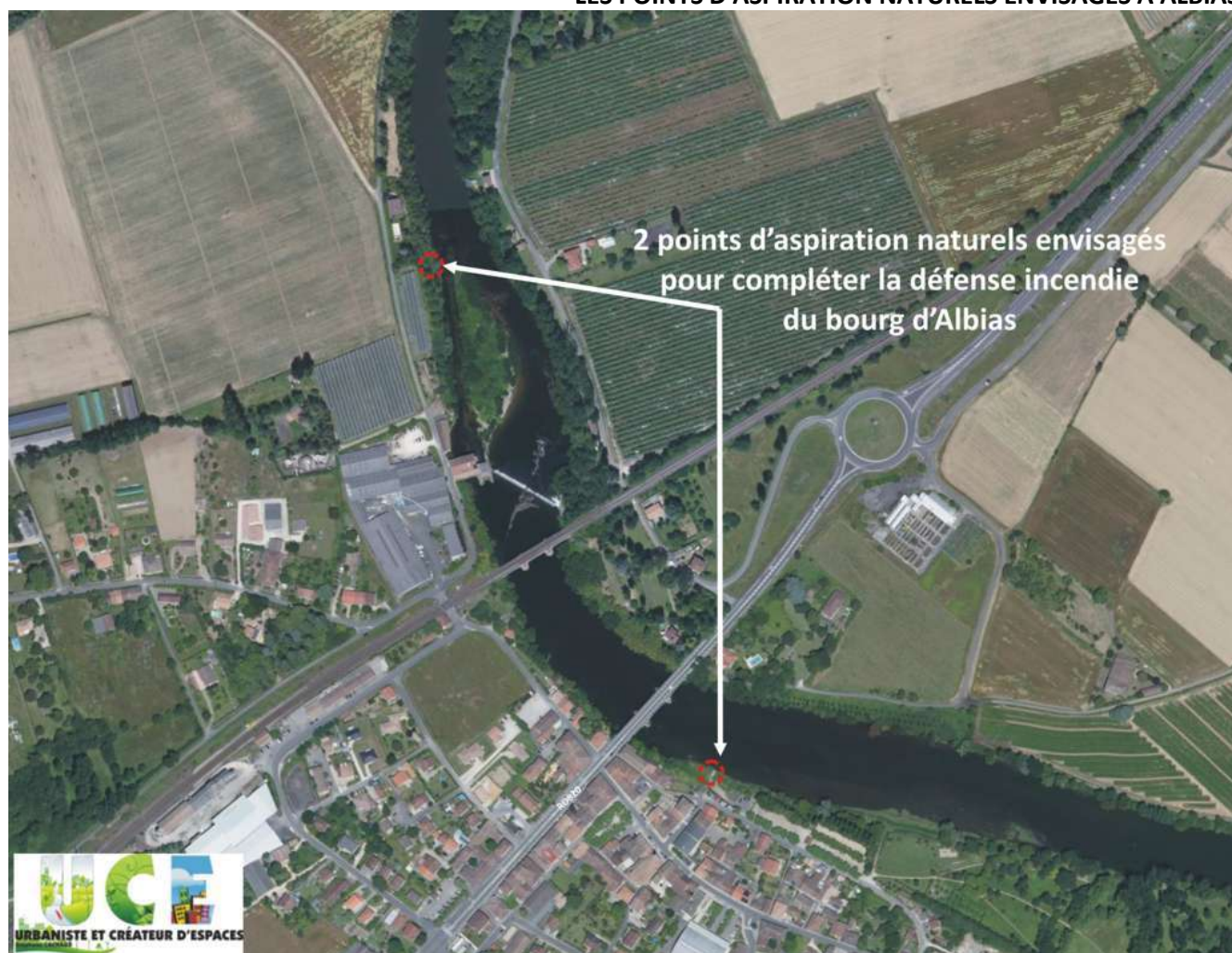
6. IDENTIFIER ET CONSERVER LES ACCES AUX POINTS D'ASPIRATION NATURELS DANS L'AVEYRON PAR LE SDIS

A. Motif de la modification

Le long de l'Aveyron, 2 accès aux points d'aspirations naturelles sont envisagés. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Tarn-et-Garonne précise que ces points d'eau peuvent utilement participer à la couverture du risque incendie du fait de leur distance par rapport aux bâtiments à protéger.

Dans cette hypothèse, le point d'eau doit être aménagé dans les mêmes conditions que les points d'aspiration artificiels (accessibilité, dispositifs hydrauliques, plate-forme d'aspiration, signalisation).

LES POINTS D'ASPIRATION NATURELS ENVISAGES A ALBIAS



Afin de compléter sa défense incendie au sein du bourg, la commune envisage l'aménagement de 2 descentes le long de l'Aveyron.

B. Adaptation du dossier

En application de l'article L151-38 du CU, « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public».

Les 2 accès à l'Aveyron seront donc identifiés sur le document graphique. Seuls les aménagements qui ne remettent pas en cause la continuité de ces chemins demeurent possibles.

Le règlement écrit précisera également à l'article 2 :

"Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique au titre des voies et chemins à conserver et à créer (L151-38)."

Après modification :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles.

2.2. Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique au titre des voies et chemins à conserver et à créer (L151-38).

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

* l'extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.

* les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.

* les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

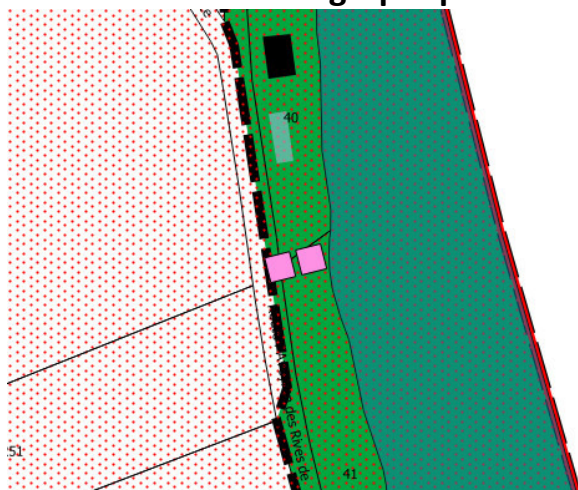
L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal et la hauteur maximale à la sablière ne devra pas dépasser 3,5 m.

2.7. Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur le document graphique, à condition que :

* le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,

- ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

Extrait du document graphique modifié



7. LOI ALUR : SUPPRIMER LES ARTICLES 5 & 14 DU REGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC, UX, 1AU, 2AU, A & N

A. Motif de la modification

La loi ALUR cherche à favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants car les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain de ces quartiers et en optimisant les équipements existants.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la loi ALUR a supprimé :

- la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une **taille minimale de terrain**, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain ;
- **le coefficient d'occupation des sols (COS)** : aujourd'hui, l'éventail des outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permet de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Dès l'adoption de la loi ALUR, la suppression du COS et de la taille minimale des terrains s'applique immédiatement à toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après le 28 mars 2014. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'attendre que les PLU soient adaptés : si un COS ou une taille minimale de terrains est prévu dans le PLU, il convient, dès à présent, de le considérer comme non écrit ; il ne peut être opposé aux demandeurs de permis, déclarations ou certificats. La commune de l'Honor-de-Cos avait uniquement défini un Coefficient d'Occupation des Sols.

1. Qu'est-ce que le Coefficient d'Occupation des Sols ?

L'édition de cette règle au sein du règlement du PLU était facultative. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), établi par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'article 14, fixait une surface maximale

constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie. Concrètement, lorsqu'il était appliqué, le COS avait pour effet de **limiter les surfaces à construire**.

Le COS doit être considéré comme un « outil » permettant de donner forme aux espaces urbains. Il était également un moyen pour les communes de limiter les projets dont l'ampleur excédait la capacité des équipements collectifs existants.

Exemple de calcul du COS :

La surface de plancher maximale constructible était calculée en tenant compte :

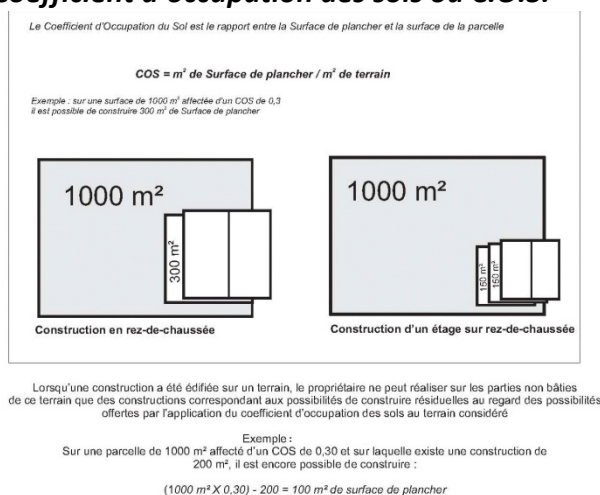
- de la superficie de la parcelle ;
- et du COS proprement dit. Comme sa désignation l'indique, le COS s'exprime au travers d'un coefficient, dont la valeur était inscrite au règlement d'urbanisme (article 14).

Coefficient d'occupation des sols ou C.O.S.

Il déterminait la surface constructible sur le terrain.

Le COS qui déterminait la densité de construction admise, était le rapport exprimant le nombre de m² de plancher ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol.

Le règlement pouvait fixer un COS dans les zones U et AU ; il pouvait fixer des COS différents suivant les catégories de destination des constructions.



2. Qu'est-ce que la taille minimale des terrains ?

L'édiction de cette règle au sein du règlement du PLU était facultative.

La règle de taille (superficie) minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation était inférieure à un seuil minimal.

Le code de l'urbanisme autorisait les PLU à fixer une taille minimale des terrains (article 5 du règlement de PLU) à condition que cette disposition soit justifiée notamment pour :

- prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- préserver l'urbanisation traditionnelle ;
- préserver l'intérêt paysager de la zone.

Le département de Tarn-et-Garonne confronté à une pression foncière importante ainsi qu'à une nature du sol en grande majorité imperméable, rendait impossible une infiltration par le sol des effluents traités.

Pour les services de l'État, au sein des zones destinées à l'assainissement non collectif les possibilités de construction devaient être limitées pour des raisons liées à la salubrité. La nature du sol d'Albias ne permettant pas l'infiltration par le sol, la surface constructible pouvait uniquement être possible si le terrain présentait une surface minimale de 2000 m² pour :

- Préserver la ressource en eau limitant les rejets individuels.
- Protège un parcellaire minimum pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle et pour limiter l'impact sur l'environnement.

L'édiction d'une règle de superficie minimale devait être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les zones du PLU d'Albias faisant référence à une taille minimale des parcelle & un COS - Article 14

ZONES DU PLU	ARTICLES A MODIFIEE	MOTIFS
UA	Article 14	<p>ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.</p>
UB	Article 5	<p>ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE</p> <p>Pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif : non réglementé.</p> <p>Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.</p>
	Article 14	<p>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.</p> <p>Les bâtiments publics, ne sont pas assujettis à cette règle.</p>
UC	Article 5	<p>ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur UC : Non réglementé - Dans les secteurs UCa : la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.
	Article 14	<p>ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Pour le secteur UC : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.</p> <p>Pour le secteur UCa : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.</p>
UX	Article 5	<p>ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement : Non réglementé, - Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement, la superficie des parcelles sera conforme à la réglementation en vigueur.
	Article 14	<p>ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.</p>

1AU	Article 5	<p>ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE</p> <p>Pour les secteurs 1 AU, 1 AU a et 1 AU b : Non réglementé.</p> <p>Pour le secteur 1 AU x : Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.</p>
	Article 14	<p>ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Pour le secteur 1 AU : Non réglementé</p> <p>Pour le secteur 1 AU a : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.</p> <p>Pour le secteur 1 AU b : Le coefficient d'occupation des sols est fixé 1 pour toutes les parcelles riveraines de l'axe principal structurant et à 0,8 pour le reste du secteur.</p> <p>Pour le secteur 1 AUx : Non réglementé.</p>
2AU	Article 14	<p>ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Le COS est fixé à 0.</p> <p>Le COS ne s'applique pas dans le cas de restauration, d'aménagement et d'extension des constructions existantes ainsi que pour la création d'annexes à l'habitat, et pour les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.</p>
A	Article 5	<p>ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes ou à la réglementation en vigueur.</p>
N	Article 5	<p>ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes ou à la réglementation en vigueur.</p>

B. Les adaptations du dossier de PLU

Le règlement écrit

L'ensemble des articles suivants est corrigé. Les articles 5 & 14 seront non réglementés.

UA	Article 14	ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
UB	Article 5	ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE Supprimé par la loi ALUR.
	Article 14	ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
UC	Article 5	ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE Supprimé par la loi ALUR.
	Article 14	ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
UX	Article 5	ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE Supprimé par la loi ALUR.
	Article 14	ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
1AU	Article 5	ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE Supprimé par la loi ALUR.
	Article 14	ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
2AU	Article 14	ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Supprimé par la loi ALUR.
A	Article 5	ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Supprimé par la loi ALUR.
N	Article 5	ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Supprimé par la loi ALUR.

8. PRECISION D'APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB, UC & 1AU

A. Motif de la modification

L'article 6 régit l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et aux emprises publiques pour toutes les zones constructibles :

Les zones UB

Pour conférer un aspect de rue, les constructions (au moins une façade) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 4 et 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie (art. UB 6).

Le règlement ne prévoit pas explicitement la situation des constructions (annexe ou principale) en arrière de celle existante. Afin de pouvoir densifier le tissu urbain (de grandes parcelles) de la zone UB, le règlement devrait préciser cette dérogation à la règle générale.

La construction en drapeau (en second rideau) devrait donc être autorisée explicitement comme la construction d'annexes.

Pour la RD820, la construction ne pourra s'implanter à moins de 4 mètres de l'emprise.

Les zones UC

Pour favoriser une lecture de rue, il est demandé une implantation des constructions soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique.

Pour la RD820, la construction ne pourra s'implanter à moins de 40 mètres de l'axe.

Le règlement écrit permet une densification douce en second rideau afin de réduire la consommation foncière mais est insuffisamment explicite. Elle est rédigée ainsi :

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- *Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.*

Cette rédaction est difficile à mettre en application et pourrait faire l'objet d'interprétations. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de la reprendre.

Le règlement doit donc être adapté pour autoriser cette densification douce d'espaces considérés comme urbains.

Les articles UB6 et UC6 seront donc modifiés pour préciser l'application de la disposition autorisant la construction en second rideau malgré la règle de l'article 6 qui impose une implantation des constructions différente si aucune construction n'est implantée à proximité du domaine public.

La règle dérogeant à ce principe va donc être précisée comme les schémas suivants le précisent :

Précision dans l'interprétation de la dérogation à la règle de l'article 6 en zone UB & UC



UB

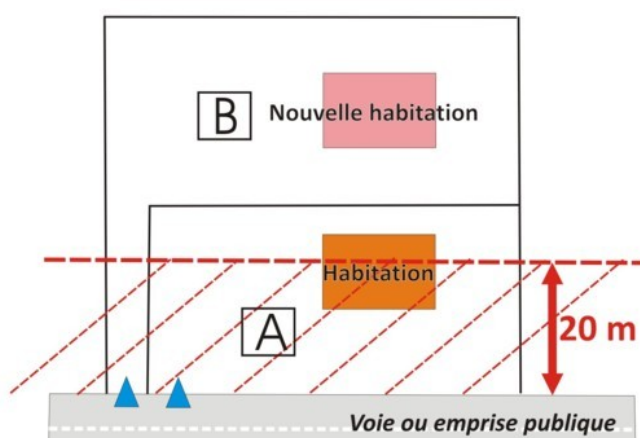
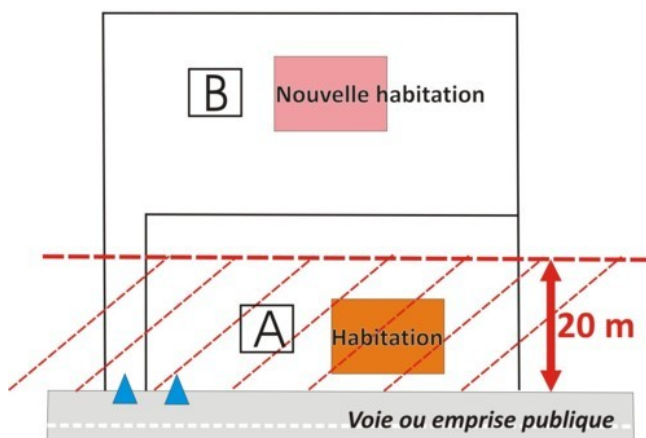
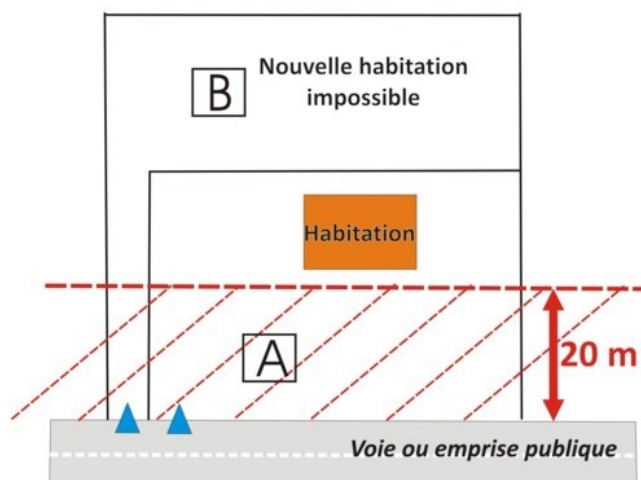
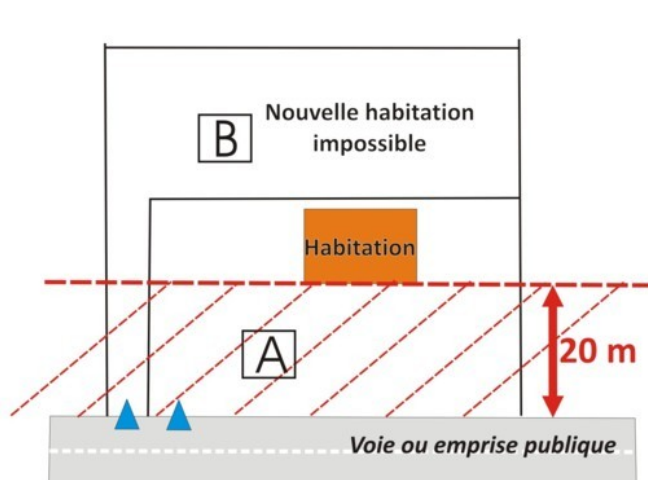
Des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 6 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.

UC

Des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.



Les zones 1AU

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur :

Concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, chaque secteur a des règles spécifiques compte tenu de leur localisation. Il est demandé aux constructions de s'implanter à une distance minimum de 25 m de l'emprise publique par rapport à la RD 820.

Pour le secteur du Temple, il est demandé de s'implanter à l'alignement pour s'inscrire dans les caractéristiques du village ancien.

Pour le secteur d'habitat d'Albergnet il est recherché une implantation en recul de la route départementale et une distance d'implantation de 4 à 10 mètres par rapport aux autres voies afin de recréer un effet de rue.

Pour le secteur de Tiquette qui constitue le secteur stratégique de développement compte tenu de sa taille et de son potentiel, il est demandé une inscription spécifique par rapport à l'axe central principal dessiné dans l'orientation d'aménagement (recul de 3 à 5 mètres afin de créer un effet de rue). Pour les autres voies il est demandé de se positionner à l'alignement ou dans une bande de 4 à 10 mètres.

Pour le secteur de Fagès qui est plus en retrait du village, il est simplement demandé un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Ces dispositions visent à structurer l'espace public en faisant participer les constructions par leur positionnement par rapport aux voies et redonner une dimension de « rue ». (article 1AU 6).

La commune souhaite simplifier l'article 6 de toutes les zones AU.

Zones PLU	Avant modification	Après modification
1AU	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : Pour le secteur 1AU : à l'alignement,	Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
1AUa d'Albergnet	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Pour la RD 820, à une distance minimale de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,</i> - <i>Pour les autres voies :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit à l'alignement, ▪ soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique. 	
1AUa de Fagès	<ul style="list-style-type: none"> - <i>à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,</i> 	
1AUb de Tiquette	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Pour l'axe principal structurant ou les espaces publics sur cet axe :</i> <i>La façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'emprise de cette voie,</i> - <i>Pour les autres voies :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit à l'alignement, ▪ soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique. 	

B. Adaptation du dossier

Le règlement écrit a été repris :

ZONE UB

Avant modification :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance de :

Pour la RD 820 : au moins égale à 4 mètres de l'emprise, pour toutes les constructions.

Pour les autres voies : dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique pour au moins une façade de la construction,

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

Après modification :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

~~Toute construction devra être implantée à une distance de :~~

Pour la RD 820 : **Toute construction devra être implantée à une distance** au moins égale à 40 mètres de l'axe.

Pour les autres voies : **Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 6 mètres** ~~dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres~~ de la limite de l'emprise publique ~~pour au moins une façade de la construction,~~

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- ~~- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.~~
- **Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 6 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.**
- **Pour la construction d'annexes.**
- ~~- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.~~

Avant modification :**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée à une distance de :

Pour la RD 820 : au moins égale à 40 mètres de l'axe, pour toutes les constructions.

Pour les autres voies :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- ~~Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.~~
- ~~Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.~~

Après modification :**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Toute construction devra être implantée à une distance de :~~

Pour la RD 820 : **Toute construction devra être implantée à une distance** au moins égale à 40 mètres de l'axe.

Pour les autres voies :

- ~~soit à l'alignement,~~
- ~~soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique.~~

Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- ~~Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.~~
- **Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.**
- **Pour la construction d'annexes.**
- ~~Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.~~

Avant modification :**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

Pour le secteur 1AU : à l'alignement,

Pour le secteur 1 AUa d'Albergnet :

- Pour la RD 820, à une distance minimale de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour les autres voies :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Pour le secteur 1AU a de Fagès :

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,

Pour le secteur 1AU b de Tiquette:

- Pour l'axe principal structurant ou les espaces publics sur cet axe : La façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'emprise de cette voie,
- Pour les autres voies :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Pour le secteur 1AUX de Loyle:

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise totale de la voie,
- pour le chemin de Loyle : à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise totale de la voie,

Pour le secteur 1AUX de la Clare:

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: la façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimal de 10 m et maximal de 15 m par rapport à l'emprise de cette voie,
- Pour les autres voies: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la voie,

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- En bordure des voies internes de lotissement ou groupes d'habitation, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

Après modification :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :~~

~~Pour le secteur 1AU : à l'alignement,~~

Pour le secteur 1 AUa d'Albergnat :

- Par rapport à la RD 820, toutes les constructions ne devront pas s'implanter à une distance minimale à moins de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Par rapport aux autres voies :
~~soit à l'alignement,~~
~~soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.~~
 Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Pour les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUb :

Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Pour le secteur 1AU a de Fagès :

~~à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,~~

Pour le secteur 1AU b de Tiquette:

~~Pour l'axe principal structurant ou les espaces publics sur cet axe : La façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'emprise de cette voie,~~

~~Pour les autres voies :~~

~~soit à l'alignement,~~
~~soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.~~

Pour le secteur 1AUX de Loyle:

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise totale de la voie,
- pour le chemin de Loyle : à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise totale de la voie,

Pour le secteur 1AUX de la Clare:

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: la façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimal de 10 m et maximal de 15 m par rapport à l'emprise de cette voie,
- Pour les autres voies: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la voie,

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.
- ~~Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.~~
- ~~En bordure des voies internes de lotissement ou groupes d'habitation, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.~~

9. IDENTIFIER LES FOSSES -MERES POUR MIEUX MAITRISER LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES ET EN AMELIORER LEUR ENTRETIEN

A. Motif de la modification

Les communes sont fréquemment confrontées à des problèmes d'entretien de ruisseau ou de fossé. Les principales préoccupations sont relatives aux travaux à réaliser et aux responsabilités qui s'y rattachent.⁹

Le terme de fossé ne répond à aucune définition juridique. Il est en général utilisé pour désigner un ouvrage servant à l'écoulement des eaux pluviales provenant des terres environnantes, et il est régi par des règles de droit privé.

La notion de cours d'eau est en revanche définie à l'article L. 215-7-1 du code de l'environnement (C. env.), selon lequel « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

Il résulte de ce qui précède qu'un simple fossé d'évacuation d'eaux pluviales peut recevoir la qualification de cours d'eau non domanial s'il remplit les conditions posées par la jurisprudence.

L'entretien d'un fossé privé d'évacuation d'eaux pluviales ou d'un cours d'eau non domanial incombe, à titre principal, au propriétaire du terrain traversé ou riverain par ce fossé. Le défaut d'entretien est susceptible d'engager sa responsabilité.

Cela dit, un fossé privé reste toujours placé sous la surveillance du maire au titre de la police municipale et, s'il répond à un besoin d'utilité publique, sous la surveillance et la responsabilité de la commune.

Selon l'article L.2212-2 5° du CGCT, en effet, la police municipale a notamment pour objet « *de prévenir, par des précautions convenables (...) les accidents et les fléaux calamiteux tels que (...) les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terres ou de roches, les avalanches et autres accidents naturels (...), de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure* ».

Lorsque les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ***ne s'acquittent pas de leur obligation d'entretien régulier***, la commune ***peut y procéder d'office aux frais des intéressés***, après une mise en demeure restée infructueuse (article L.215-16 du C. env.).

Le PLU en vigueur prévoit des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords de la "Brive" et d'autres ruisseaux et fossés-mères qui ne sont absolument pas référencés par un figuré sur le document graphique ou sur une carte en annexe.

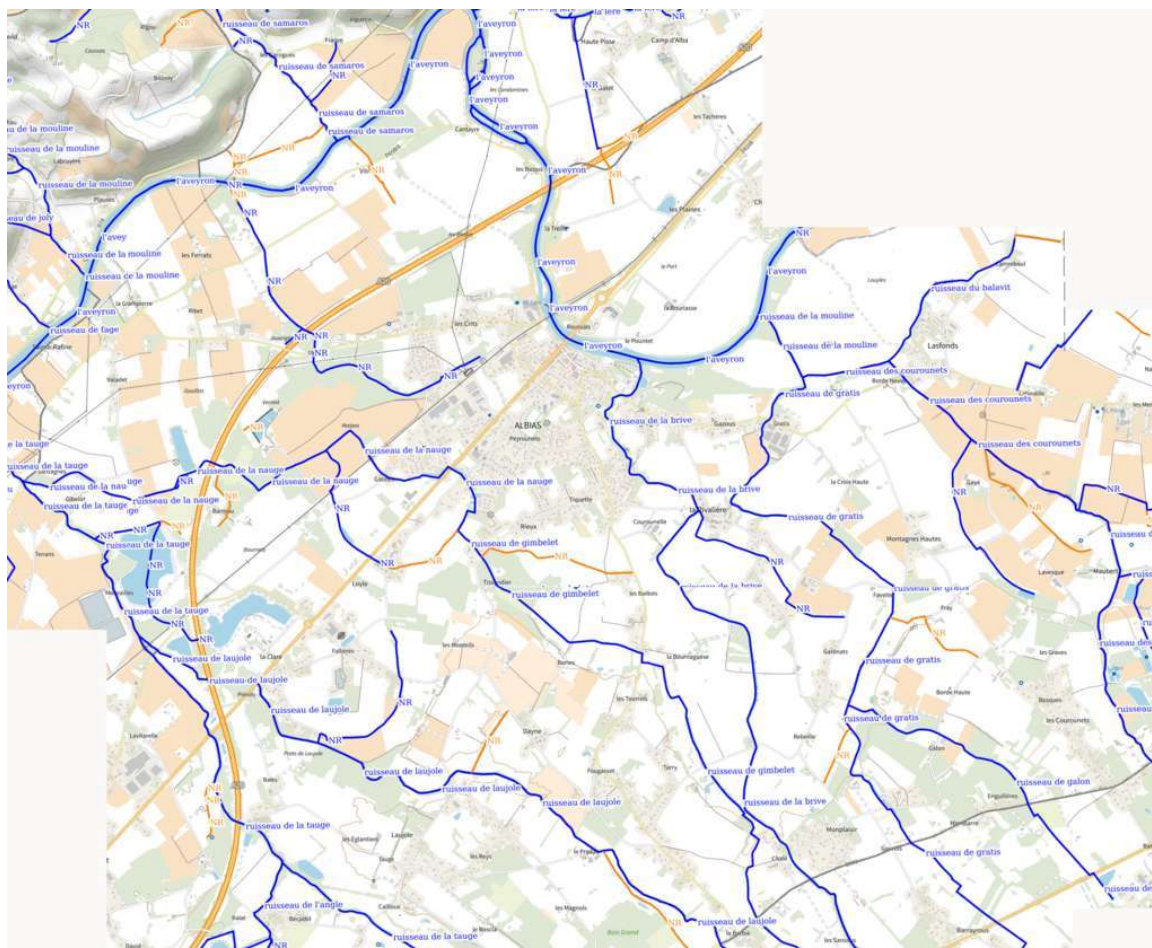
Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien, et la réalisation de cheminements piétonniers n'est donc absolument pas applicable.

B. Adaptation du dossier

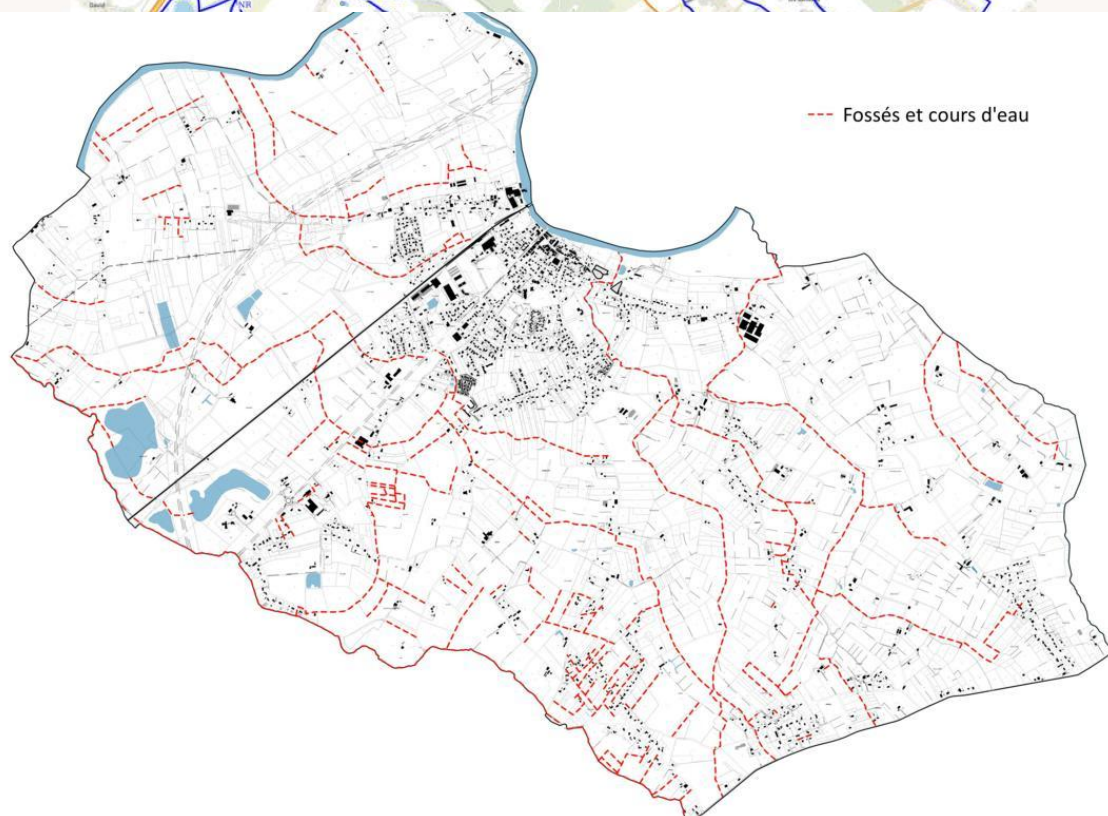
Le document graphique

Le document graphique a été complété par l'identification de l'ensemble des ruisseaux et des principaux fossés soit 58 kilomètres linéaires.

⁹ Synthèse de l'analyse réalisée par l'ATD 31.



**Les cours
d'eau de la
commune**



**Les fossés
et cours
d'eau
identifiés
sur le
document
graphique
du PLU**

Le règlement écrit

L'article 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été modifiée.

Zone réglementant les implantations des constructions avant modification	<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>
UA		
UB	X	X
UC	X	X
UCa		X
UX		X
1AU		
1AUX		X
A	X	X
N	X	X
Ne	X	X
Nl	X	X
Nw	X	X
Ns	X	
Na	X	X

Nouvelle rédaction de l'article 7 de l'ensemble des zones concernées :

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

10. IDENTIFIER UN REcul DE 30 METRES DES NOUVELLES HABITATIONS PAR RAPPORT A L'EMPRISE DE LA VOIE FERREE

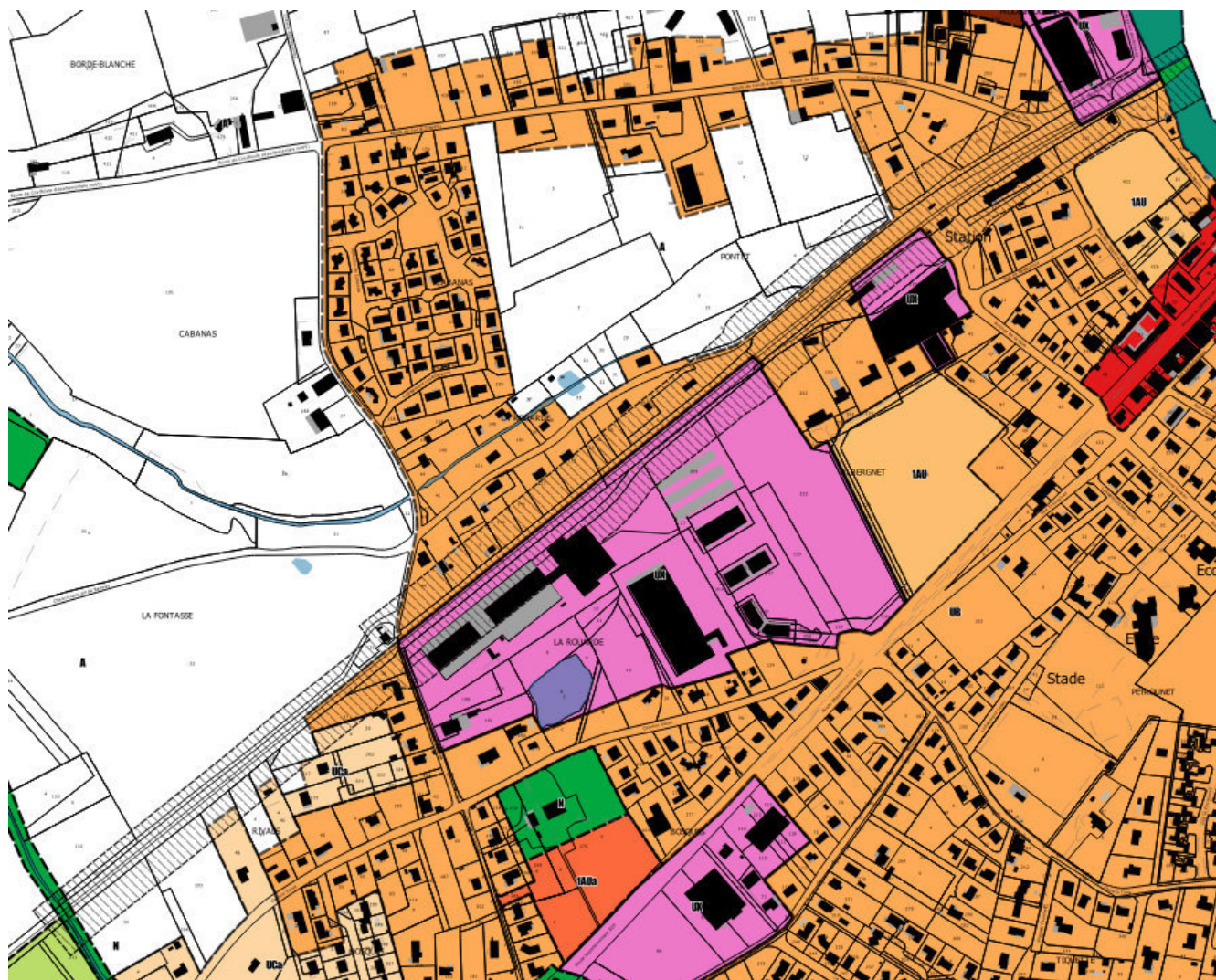
A. Motif de la modification

Le PLU en vigueur n'a défini aucune prescription ou servitude par rapport aux nuisances acoustiques liées à la voie ferrée (Toulouse-Paris) traversant la commune d'Albias.

L'objectif de la modification est de limiter l'impact sonore de la voie ferrée sur l'habitat. Ainsi la procédure réduira les capacités constructibles des secteurs sous l'influence du bruit (une partie de la zone UCa a notamment été réduite : voir point n°1 de la modification).

En complément du point n°1 de la modification, le règlement graphique et écrit interdiront l'implantation de nouvelles constructions principales à usage d'habitation à moins de 30 mètres de l'emprise de la voie ferrée.

Le document graphique



Extrait du document graphique et l'emprise de 30 mètres de part et d'autres de la voie ferrée.

1610 m ² de la zone UCa	sont concernés par cette prescription.
48 600 m ² de la zone UB	

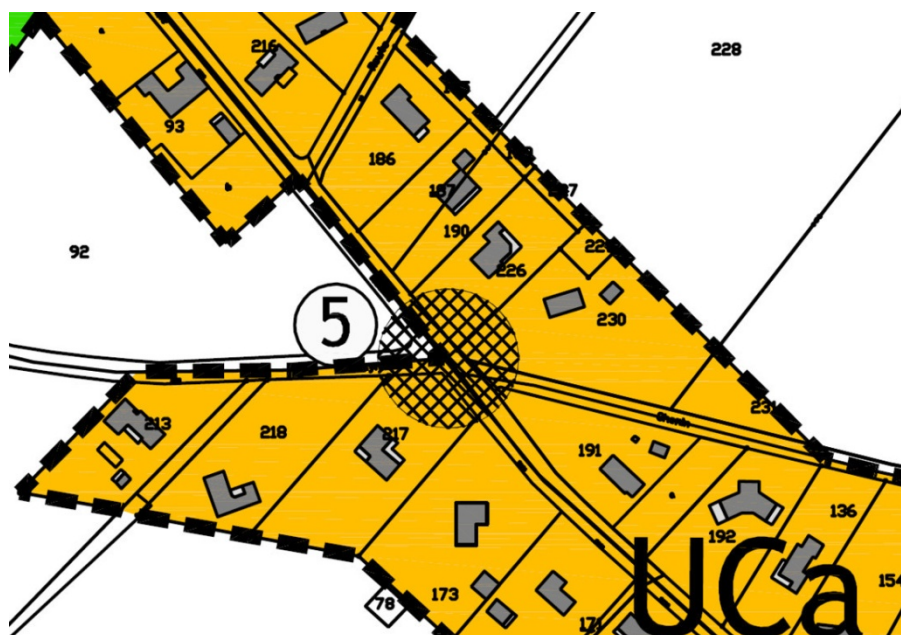
Le règlement écrit

L'article 1 des zones UB, UCa et A sera complété par les dispositions suivantes :

Les nouvelles constructions principales à destination d'habitation seront interdites à moins de 30 mètres de l'emprise du domaine public de la voie ferrée identifiée sur le document graphique.

11. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

A. Rappel des disposition du PLU en vigueur



La commune avait défini un emplacement réservé n°5 de 2 400 m² pour l'aménagement d'un giratoire.

B. Motif de la modification

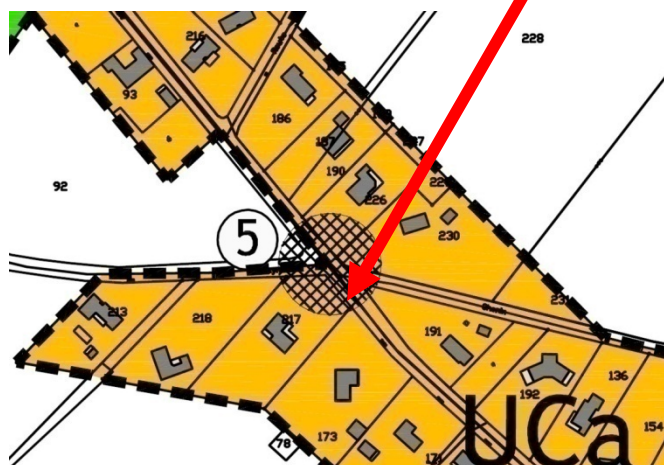
Cet aménagement ne s'avère pas utile et très coûteux car sa fréquentation reste limitée. La commune envisage donc de le supprimer.

C. Adaptation du dossier

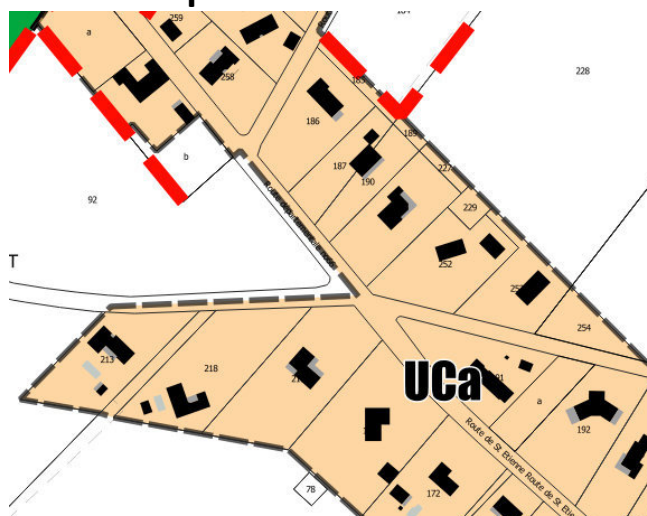
Le document graphique

L'emplacement réservé n° 5 a été supprimé.

Avant modification



Après modification



La liste des emplacements réservés

AVANT MODIFICATION

<p align="center">COMMUNE D'ALBIAS - 82 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS</p>

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création et aménagement d'un parking	Commune	2 000 m ²	AI 333
2	Aménagement du chemin de Loyle (largeur totale future de 12 mètres)	Commune	2 600 m ²	AD 68, 69, 71, 85, 86, 87 AX 69, 70
3	Aménagement d'un espace public en zone d'urbanisation future	Commune	4 200 m ²	AE 37, 274, 275 AW 50, 51, 183
4	Aménagement d'un rond point et agrandissement des voies en lien avec la zone d'activités	Commune	3 650 m ²	AY 121, 37 AV 62, 86, 87, 144
5	Aménagement d'un giratoire	Commune	2 400 m ²	AR 217, 218, 226, 230, 173, 191
6	Extension de la station d'épuration	Commune	5200 m ²	AB 308
7	Aménagement d'un espace public	Commune	200 m ²	AI 44

APRES MODIFICATION

<p align="center">COMMUNE D'ALBIAS - 82 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS</p>

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création et aménagement d'un parking	Commune	2 000 m ²	AI 333
2	Aménagement du chemin de Loyle (largeur totale future de 12 mètres)	Commune	2 600 m ²	AD 68, 69, 71, 85, 86, 87 AX 69, 70
3	Aménagement d'un espace public en zone d'urbanisation future	Commune	4 200 m²	AE 37, 274, 275 AW 50, 51, 183
4	Aménagement d'un rond point et agrandissement des voies en lien avec la zone d'activités	Commune	3 650 m ²	AY 121, 37 AV 62, 86, 87, 144
5	Aménagement d'un giratoire	Commune	2 400 m²	AR 217, 218, 226, 230, 173, 191
6	Extension de la station d'épuration	Commune	5200 m ²	AB 308
7	Aménagement d'un espace public	Commune	200 m ²	AI 44

La ligne de l'emplacement réservé n°5 sera supprimée.

12. AUTORISER L'IMPLANTATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LES LIMITES SEPARATIVES OU UN RETRAIT DE 3 METRES MINIMUM PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE A & N

A. Motif de la modification

Au sein des zones A & N, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **6 mètres**.

L'implantation des constructions en limite séparative n'est pas autorisée aujourd'hui et lorsqu'un recul est nécessaire, la distance semble trop importante et contraire à une gestion économe du foncier.

Voici les dispositions en vigueur avant la modification :

Article du règlement de la zone A	Dispositions du règlement	Objectif du PLU
Article 7	Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.	Aucune justification particulière.

Article du règlement de la zone N	Dispositions du règlement	Objectif du PLU
Article 7	Par rapport aux limites séparatives : Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.	Aucune justification particulière.

B. Adaptations du dossier

Le règlement écrit

Il est proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

Avant modification :
<p><u>ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.</p> <p>Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.</p>
Après modification :
<p><u>ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur la limite séparative – soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6-3 mètres. <p>Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.</p>

Avant modification :**ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Après modification :**ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6-3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

13. INTERDIRE LES TUILES "NOIRES" ET AUTORISER LES TOITS-TERRASSES AU SEIN DE LA COMMUNE**A. Motif de la modification :****1. Les tuiles "noires"**

Les dispositions du règlement sur l'aspect extérieur permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment, tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnancement et de volumétrie.

La commune souhaite mieux maîtriser les teintes des couvertures pour les constructions principales. **La teinte traditionnelle du type tuile (de teinte rouge) sera imposée sur l'ensemble de la commune** afin de :

- respecter l'harmonie avec les constructions avoisinantes
- limiter l'absorption de la chaleur par des couvertures de teinte sombre¹⁰ (principe contraire à la bioclimatique¹¹).



Extrait d'une palette des matériaux midi-toulousain (UDAP31)

Pour les toitures noires existantes, lors de la réfection totale de la toiture, les teintes des tuiles devront être rouge.

Pour les extensions, la toiture noire sera autorisée si le bâtiment principal a une couverture noire.

¹⁰ un objet est **noir** parce qu'il ne réfléchit aucune couleur, ce qui signifie qu'il absorbe toutes les longueurs d'ondes de la lumière, ou plus exactement la majorité du rayonnement de la lumière : environ 90%.

¹¹ Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

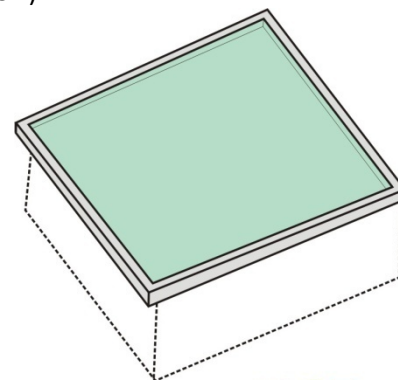
2. Les toits-terrasses

La commune d'Albias envisage d'apporter des précisions quant à l'aspect extérieur des constructions au sein de la commune en autorisant notamment les toitures terrasse (sauf en zone UA).

Définition de toit terrasse : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Le règlement écrit en vigueur impose uniquement les toitures à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes avec une pente ne pouvant excéder 35 %. sauf pour les vérandas, les ouvertures de toit et les panneaux solaires.

La commune envisage d'autoriser les toits terrasses au sein de la commune.



B. Les adaptations du dossier de PLU :

Le règlement écrit

L'article 11 qui définit les règles concernant l'aspect extérieur sera complété par des dispositions précisant que la teinte de la couverture doit être rouge pour l'ensemble des zones du PLU (UA, UB, UC, 1AU, A & N).

Avant modification :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

2. Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Après modification :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

2. Toitures

Les toitures **des constructions principales** devront être à versants et couvertes **à l'identique de la majorité des toitures existantes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges**. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Avant modification :**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toits-terrasses sont autorisés.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Après modification :**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

e. Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Avant modification :**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toits-terrasses sont autorisés.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Après modification :**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

e. Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Avant modification :**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Après modification :**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2. Toitures

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).

e. Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

Avant modification :**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR****1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

2- Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

3 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**Après modification :****ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR****1 - Conditions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures, les matériaux et les couleurs de l'architecture traditionnelle.

2- Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation :

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).

4 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Avant modification :**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2- Pour les constructions à usage agricole dans la zone N :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

.....

Après modification :**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

2- Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation :

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc....).

.....

14. MODIFIER LES DESTINATIONS AUTORISEES DU DOMAINE DE LA CLARE POUR EN FACILITER SA RECONVERSION EN ACCUEIL MULTI-GENERATIONNEL

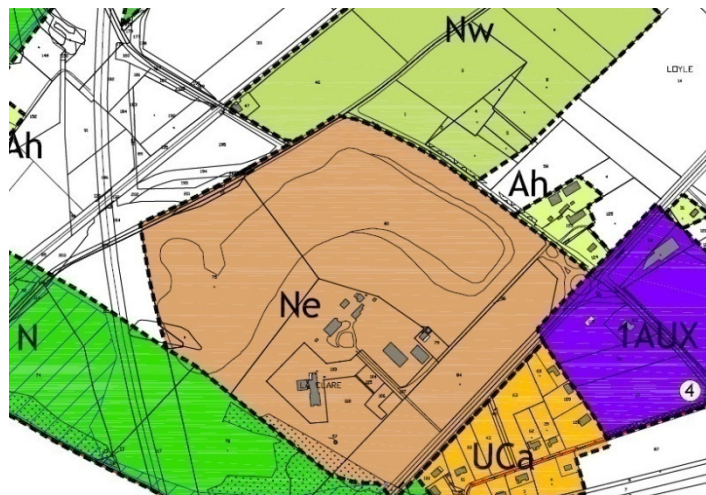
A. Motif de la modification :

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, à forte valeur environnementale (Vallée de l'Aveyron, boisements d'importance, continuités écologiques le long des ripisylves des ruisseaux). Ils intègrent la zone inondable déterminée par le Plan de Prévention de risques, mais aussi des secteurs plus spécifiques et plus restreints comme les boisements protégés au titre de la protection des espaces boisés classés.

Elle comprend six sous-secteurs :

- **Le secteur Na** correspondant à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel les services régional de l'archéologie demandent le classement en zone naturelle au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur Nh** correspond au pastillage du bâti existant situé en zone naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur Ni** correspond à deux zones de loisirs destinés à accueillir des équipements sportifs de plein air et un camping.
- **Le secteur Nw** correspond à des secteurs destinés à accueillir des installations de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables.
- **Le secteur Ns** correspond aux installations publiques de la station de traitement des eaux usées.

- Le secteur Ne correspond aux bâtiments et installations de l'A.D.A.P.E.I et du Conseil Général. Sur le domaine de la Clare.



L'ADAPEI était le principal gestionnaire du domaine de la Clare. La réhabilitation du château de la Clare et de ses dépendances ne permettent plus d'accueillir des activités du secteur médico-social relevant des compétences de la fondation OPTEO (issue de la transformation de l'ADAPEI de l'Aveyron et de Tarn-et-Garonne en fondation en date du 13 mars 2019 par décret du ministère de l'Intérieur).

La maintenance et l'entretien de tels bâtiments sont devenus incompatibles avec les budgets alloués à cette fondation.

Grâce à la relocalisation des ateliers de l'ESAT d'Albias sur le site de Montauban, le réaménagement des bâtiments qu'ils occupaient permet de regrouper en leur sein l'ensemble des activités de Jour du Foyer de Vie¹². Aujourd'hui, l'objectif de la fondation et de la commune est d'ouvrir sur l'extérieur (principe d'inclusion sociale des personnes handicapées) ce site d'intérêt patrimonial et paysager.

Le règlement en vigueur du PLU est trop restrictif aujourd'hui et permet difficilement l'implantation de nouvelles destinations compatibles avec ce site et les activités encore présentes.

La zone Ne autorise uniquement :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation du secteur : A.D.A.P.E.I et bâtiments du Conseil Général
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités de tourisme et de loisirs

La disposition indiquant l' A.D.A.P.E.I et les bâtiments du Conseil Général est aujourd'hui trop restrictive.

La commune souhaiterait autoriser des porteurs de projets à réaliser de l'habitat inclusif¹³/hébergement pour les personnes âgées et autoriser également l'implantation d'équipements et services réservés à l'enfance.

B. Les adaptations du dossier de PLU :

Le règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié

¹² Le **foyer de vie** (ou **foyer** occupationnel) propose à des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie des activités diverses adaptées à leurs capacités (par exemple, sculpture, peinture, gymnastique). Le **foyer de vie** peut proposer un accueil temporaire, de jour ou en internat.

¹³ L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Avant modification :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

.....

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation du secteur : A.D.A.P.E.I et bâtiments du Conseil Général,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités de tourisme et de loisirs.

Après modification :**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

.....

Dans le secteur Ne :

- Hébergement
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ~~- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation du secteur : A.D.A.P.E.I et bâtiments du Conseil Général,~~
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités de tourisme et de loisirs.

15. REAMENAGER LE SITE DE LA GARE PAR LA CREATION DE 2 EMPLACEMENTS RESERVES**A. Motif de la modification :**

La commune s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation de toutes les mobilités au sein du bourg.






La gare qui est un outil de développement pour la commune d'Albias et ses alentours, son site doit être réaménagé pour développer son usage et valoriser sa fonction "intermodale"¹⁴.

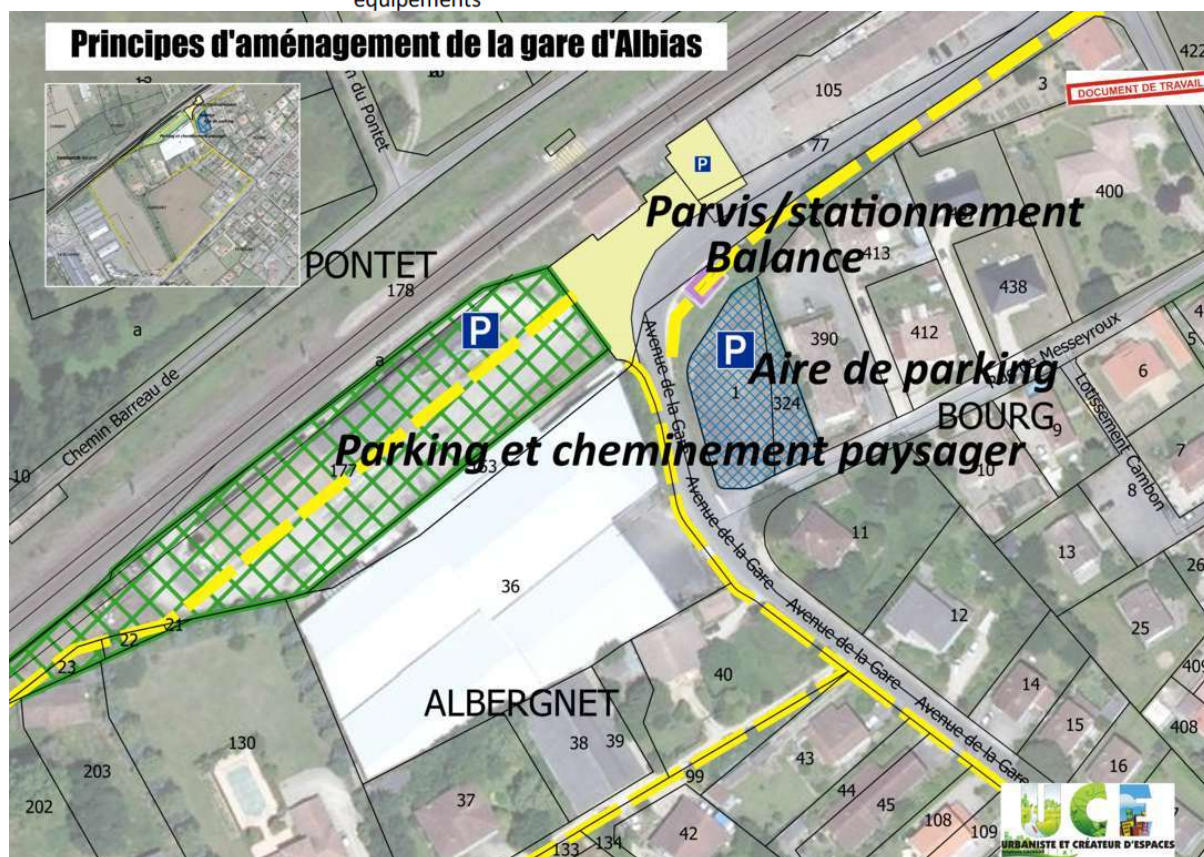
Ce projet est inscrit dans la démarche bourg-centre en cours d'élaboration et devant se finaliser début 2023.

14 Relatif à ce qui met en place différents moyens de transport, et permet ainsi de les utiliser au cours d'un même voyage.

Extrait de la carte Stratégie, projet de développement et de valorisation du bourg d'Albias et la fiche d'action



-  Créer un réseau d'espaces publics de meilleure qualité
-  Opération d'équipement public
-  Réhabiliter et mettre en valeur les monuments emblématiques
-  Réaménager le site de la gare en "pôle multimodal"
-  Aménager des liaisons douces reliant les principaux équipements



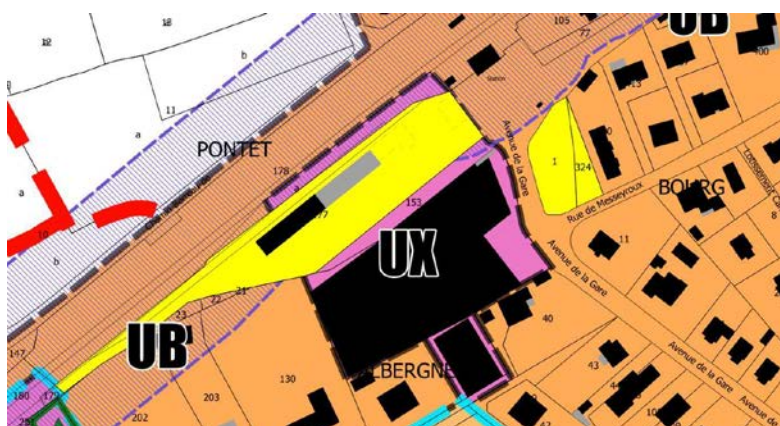
B. Les adaptations du dossier de PLU :

Afin de maîtriser ce foncier stratégique pour aménager le site de la gare par un parvis, 2 aires de parkings paysagers et l'aménagement de cheminements doux, la commune envisage la création de 2 emplacements réservés (ER n°8 et ER n°9).

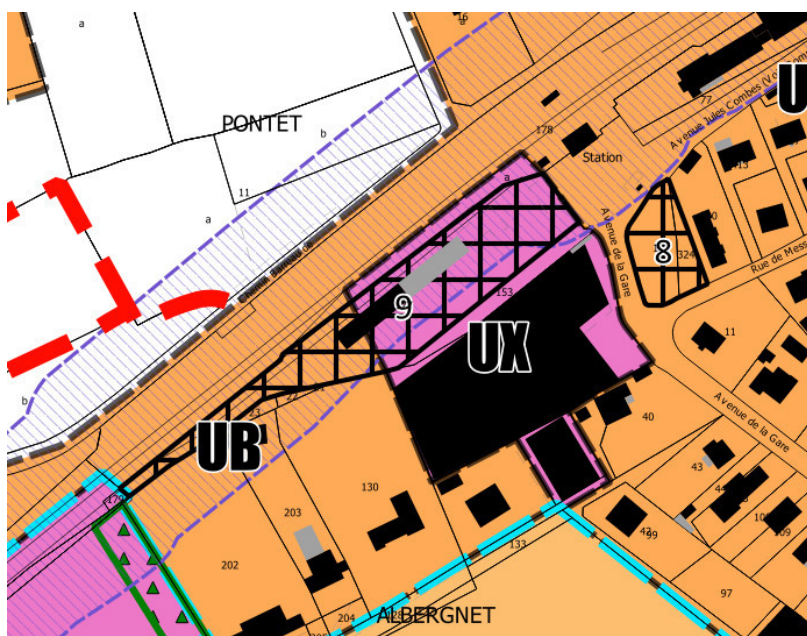
Liste des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
8	Création et aménagement d'un parking	Commune	1 111 m ²	AI 1 & 324
9	Création et aménagement d'un parking	Commune	4 662 m ²	AC 177

Le document graphique



Localisation des 2 ER à créer



Les 2 emplacements réservés n°8 & 9

16. PRECISER LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DES ZONES UA, UB, UX, 1AUX & A.

A. Motif de la modification :

L'article 10 du règlement écrit fixe la hauteur maximale des constructions au sein de chaque zone.
La rédaction choisie pour la zone UA précise :

ARTICLE UA 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser, soit :

- la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre,
- 9 mètres pour la hauteur des **bâtiments publics**.

La notion de bâtiment à remplacer ou à aménager est difficile à déterminer et peu précis. Cette disposition peut faire l'objet de nombreuses interprétations. La commune souhaite simplifier cette disposition et ne plus limiter la hauteur de la construction des bâtiments publics comme en zone UB.

Zones PLU	Avant modification	Après modification
UA	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans pouvoir dépasser 7 mètres. - la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre, - 9 mètres pour la hauteur des bâtiments publics. 	<p>La hauteur maximale des constructions est de R+2.</p> <p>Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.</p>

Au sein de la zone UB, la commune envisage de modifier la hauteur pour ne pas contraindre la construction de bâtiments ayant une hauteur à R+2.

Zones PLU	Avant modification	Après modification
UB	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.	La hauteur maximale des constructions est de R+2.

Au sein de la zone A, UX & 1AUX, la commune souhaite autoriser une élévation de la hauteur des constructions à usage d'activités.

Zone PLU	Hauteur avant modification	Hauteur après modification
UX	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités, 	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités,
1AUX	<p>Dans le secteur 1AU x :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.</p>	<p>Dans le secteur 1AU x :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.</p>
A	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 10 mètres, 	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 12 mètres,

Les bâtiments agricoles et d'activités présents le long de la RD820 notamment nécessitent des capacités de stockage (stations fruitières...) de plus en plus importantes et doivent tenir compte du gabarit des engins agricoles de plus en plus imposants.

B. Les adaptations du dossier de PLU :

Le règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié

Avant modification :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser, soit :

- la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre,
- 9 mètres pour la hauteur des **bâtiments publics**.

Après modification :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser, soit :

- ~~- la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans pouvoir dépasser 7 mètres.~~
- la hauteur maximale des constructions est de R+2.
- la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre,
- ~~- 9 mètres pour la hauteur des bâtiments publics.~~
- les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Avant modification :

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

.....

Après modification :**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

2. Hauteur :

~~La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.~~

La hauteur maximale des constructions est de R+2.

.....

Avant modification :**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser:

- 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités,
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation distinctes des locaux d'activités.

.....

Après modification :**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser:

- 9 12 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités,
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation distinctes des locaux d'activités.

.....

Avant modification :**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

Dans le secteur 1AU x :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Après modification :**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

Dans le secteur 1AU x :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 12 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Avant modification :**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

Après modification :**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, ~~10~~ 12 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

17. COMPLETER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER D'ALBIAS A PROTEGER**A. Motif de la modification**

Le PLU en vigueur projetait :

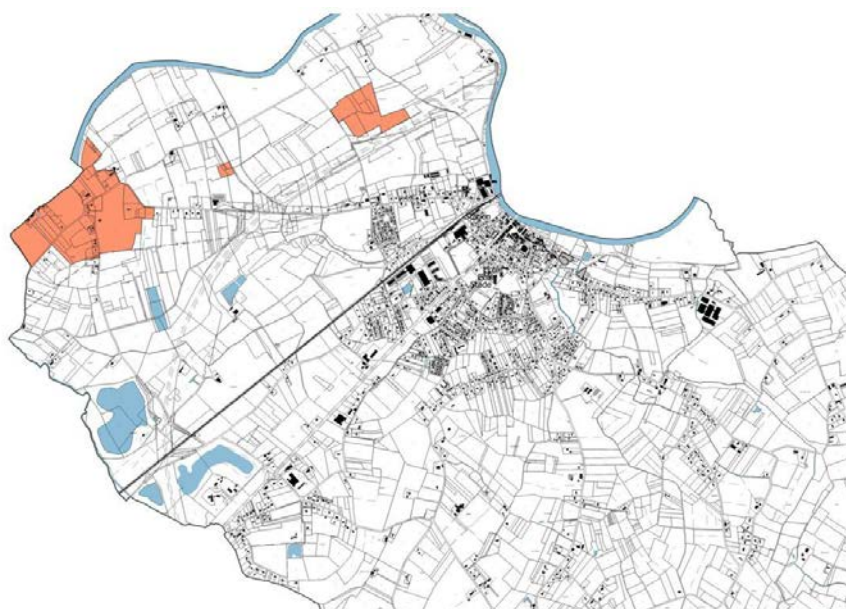
"Le territoire de la commune comprend plusieurs sites historiques et archéologiques. Ces éléments notamment identifiés par l'inventaire du Pays Midi-Quercy, témoins de l'histoire de la commune seront autant que possible protégés grâce à leur identification et localisation pour une meilleure connaissance de la part des habitants et des utilisateurs du territoire."

2 types de protection ont été édictés en réponse au service régional de l'archéologie et la volonté communale de préserver son patrimoine :

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ancien L 123-1, alinéa 7), lequel précise que les PLU « peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », le service régional de l'archéologie a demandé l'inscription dans le PLU de la commune d'Albias des prescriptions suivantes :

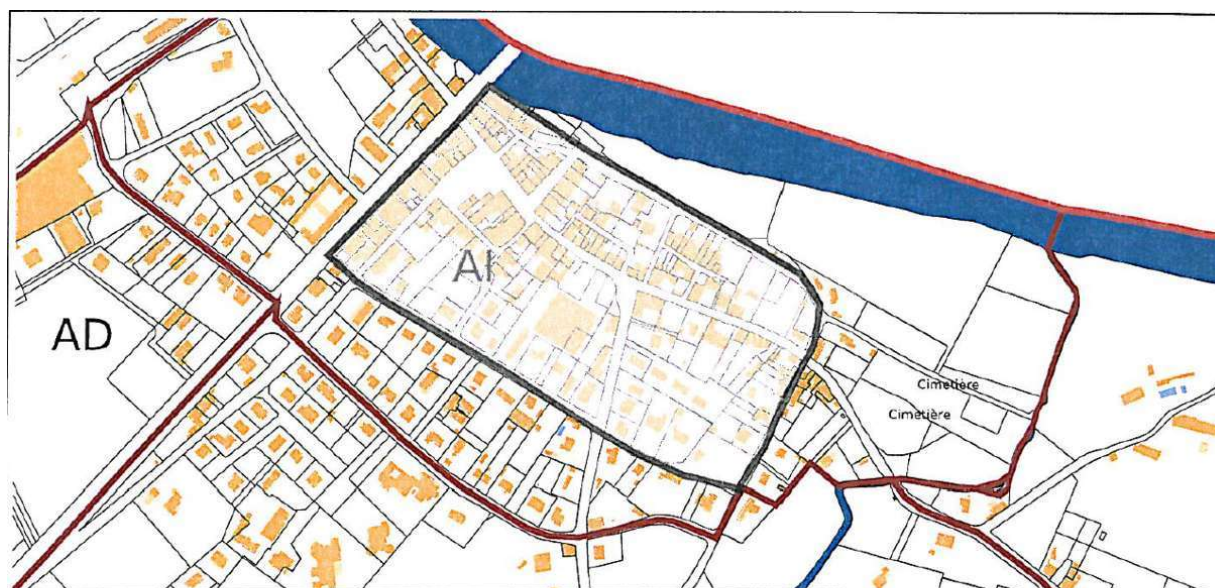
- L'intérêt scientifique et culturel de certains des sites de la commune est suffisant pour rendre désirable le maintien de leur intégrité et leur conservation dans l'état actuel : l'inscription en zone N conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme s'impose donc en ce qui les concerne. Ce dernier dispose en effet que : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

Ces secteurs ont été classés **en zone N ou le plus souvent en zone Na** spécifique pour la protection des sites archéologiques, ce qui permet d'avoir une règle plus adaptée (ces sites sont pour la plupart situés en zone agricole comprenant notamment des exploitations).



Sites archéologiques identifiés par la zone Na

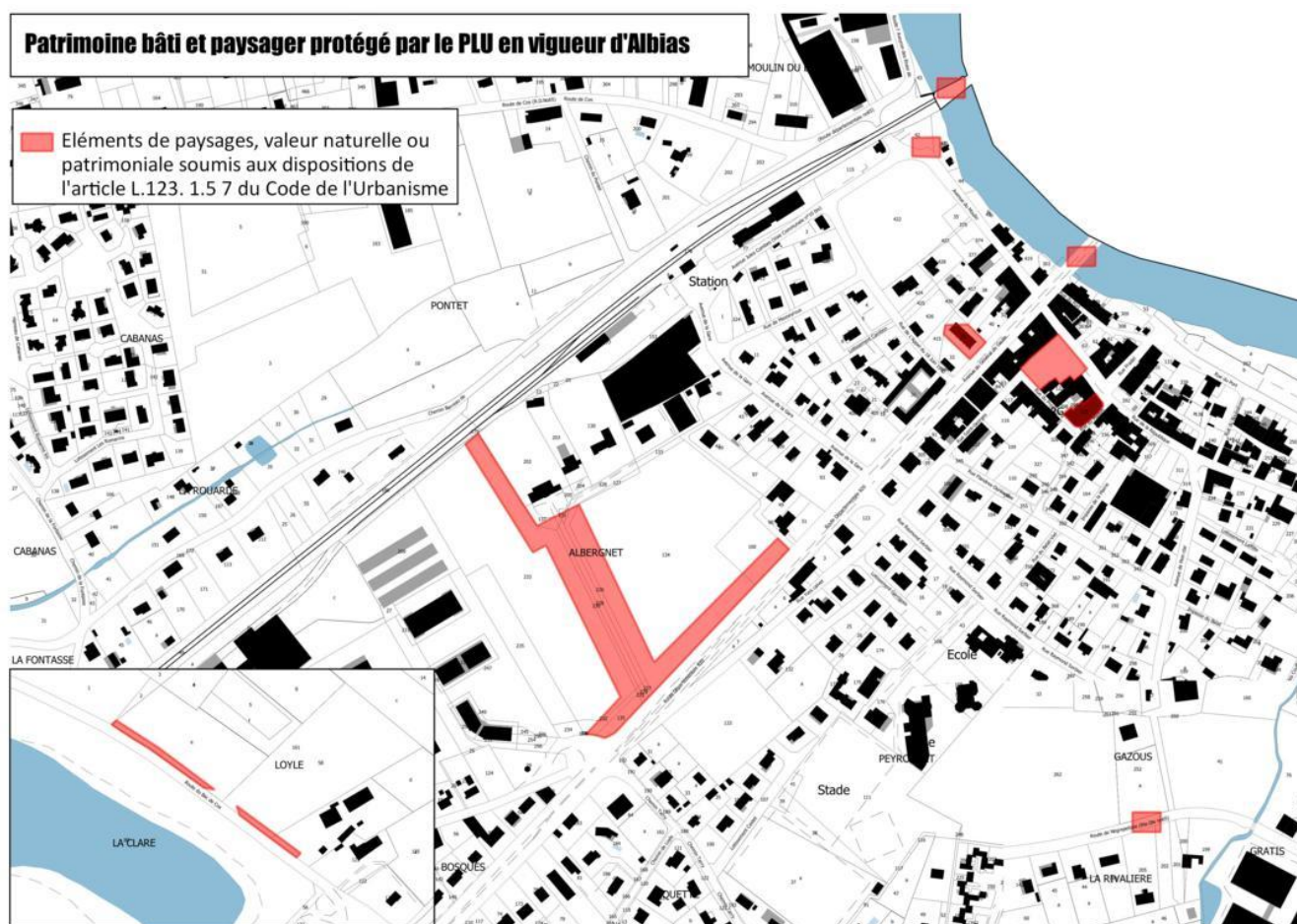
- En application de l'article R151-41-3° du code de l'urbanisme (ancien R. 123-11), lequel précise que : « Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font, en outre apparaître s'il y a lieu : (alinéa h) les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique... »



N° 82-002-0012
Bastide médiévale d'Albi
Secteur à protéger

Dans les zones ainsi définies, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (Code du Patrimoine, Livre V, titre II). Le Service régional de l'archéologie recommande que ces sites soient, dans la mesure du possible, conservés en l'état et que les travaux qui pourraient les affecter lui **soient soumis pour avis**.

- En complément de la requête du service régional d'archéologie, **la commune d'Albias** a également intégré des éléments au titre de l'article L123-1-5 7 (L.151-19 du code de l'urbanisme actuellement) du code de l'urbanisme dans le document graphique du PLU et ainsi bénéficier d'une protection adaptée.



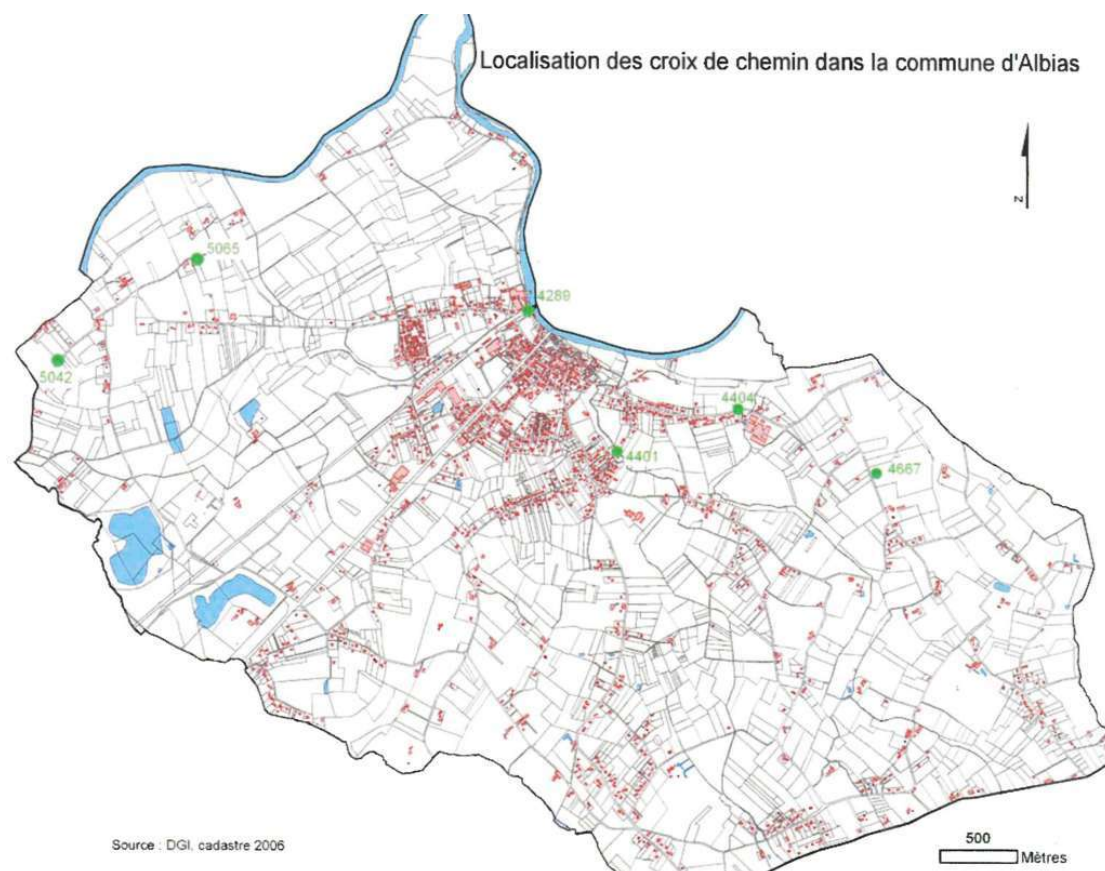
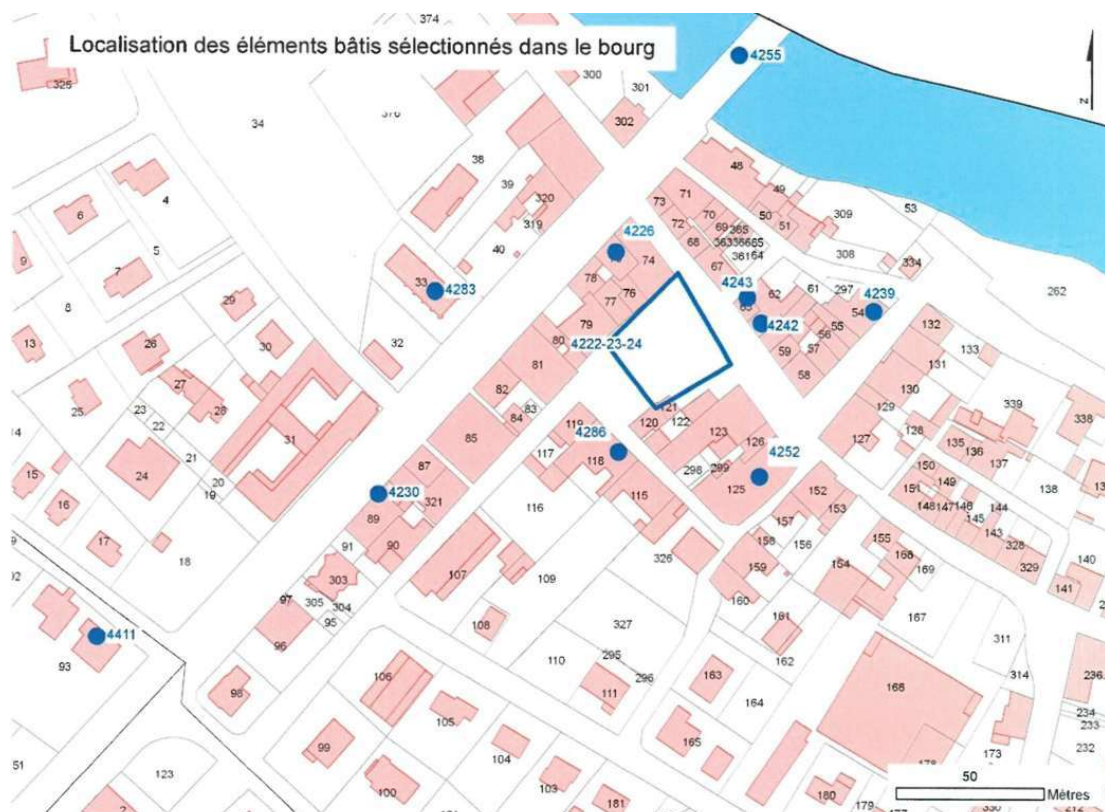
11 éléments de paysages de valeur naturelle ou patrimoniale ont été identifiés sur le document graphique. Leur manque de lisibilité sur le document graphique et l'absence de liste justifiant et expliquant le type d'élément protégé (hormis la haie de platanes d'Albergnet) implique de clarifier ces points par la modification du PLU.

Traduction de ces éléments du document graphique par une liste des éléments paysagers repérés sur le document graphique :

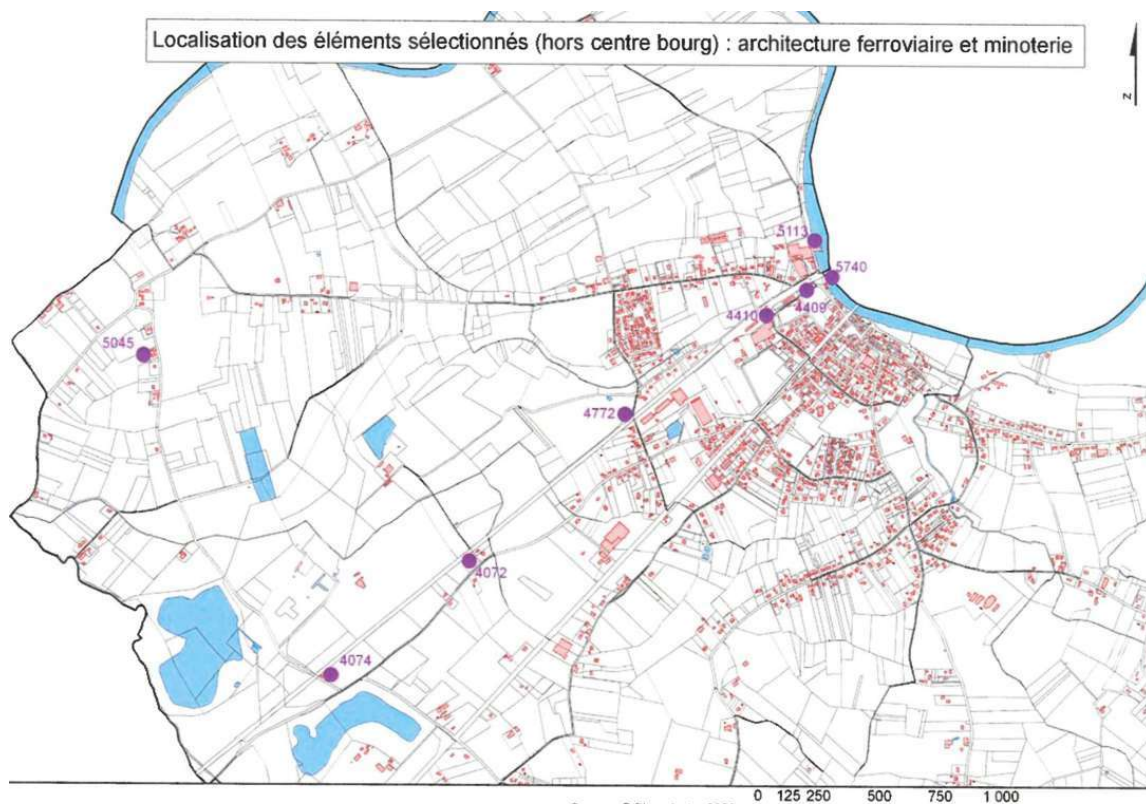
Objet	Lieu	Type de protection	Surface
Haies de platanes	Albergnet	Paysage- Végétaux	12 700 m ²
Haies d'arbres	Route du Bac de Cos	Paysage- Végétaux	1 800 m ²
Temple	Bourg	Bâti	
Eglise Saint-Georges	Bourg	Bâti	
Place de la libération	Bourg	Place - Paysage	1 540 m ²
Pont RN20 Général de Gaulle	RD820	Pont- Bâti	
Pont de chemin de fer	Voie ferrée	Pont- Bâti	
Croix de chemin	Route de Nègrepelisse	Bâti	
Croix de chemin	Chemin des Courounets	Bâti	
Croix de chemin	Rives de l'Aveyron	Bâti	
Croix de chemin-Sainte Rafine	Route de Cos	Bâti	

En outre, l'objectif de la modification est de compléter la protection du patrimoine bâti et paysager remarquable repéré sur le document graphique en reprenant notamment la liste du service inventaire du Pays Midi-Quercy (intégrée à l'annexe 5-6 du dossier de PLU en vigueur) qui n'a pas complètement fait l'objet de mesures de protection.

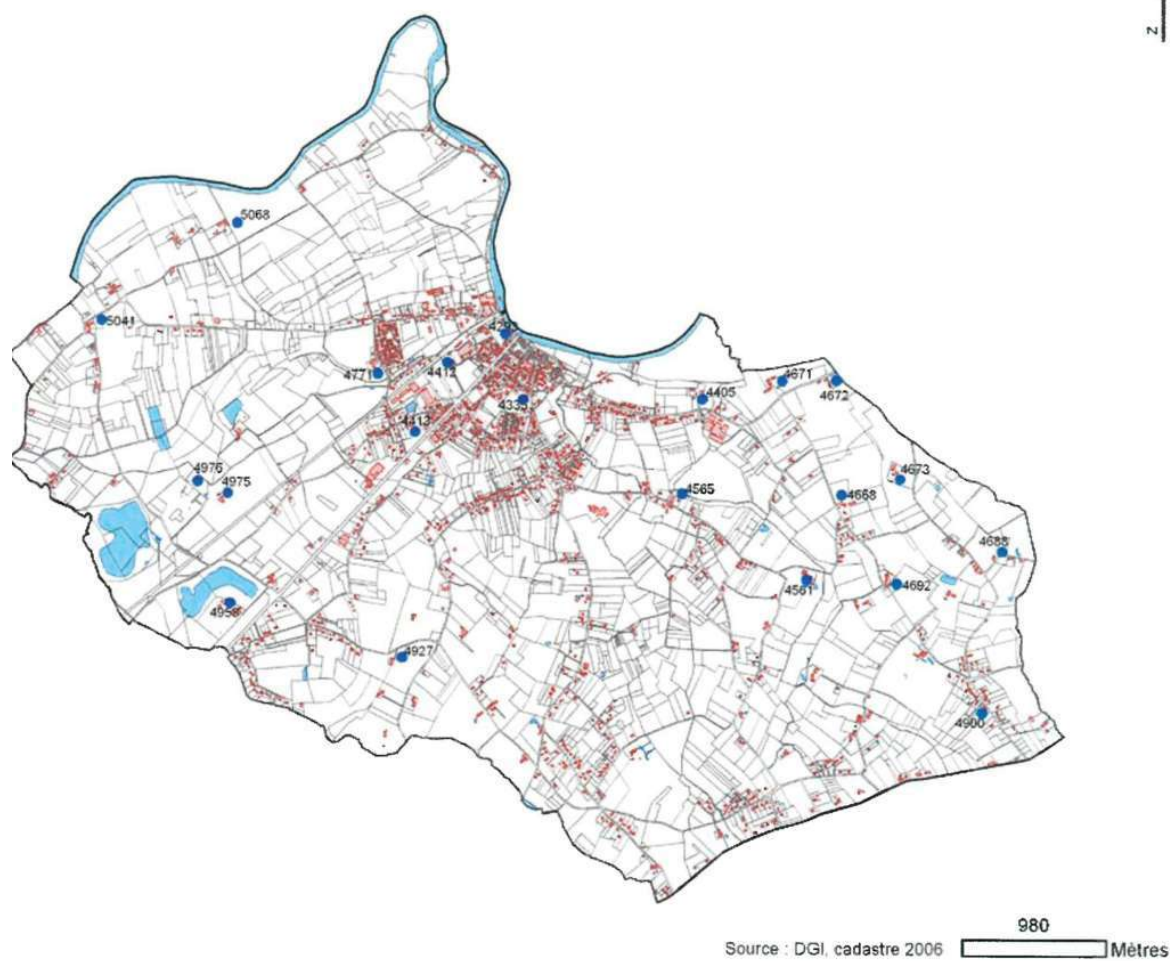
48 éléments avaient été repérés¹⁵ (patrimoine bâti du bourg, les croix de chemins, l'architecture ferroviaire et minoterie, l'architecture agricole).



¹⁵ La place de la libération, les haies d'Albernet et route du Bac de Cos ne font pas partie de cette liste.



Localisation des éléments sélectionnés de l'architecture agricole



B. Les adaptations du dossier de PLU :

Le document graphique

Le document graphique va identifier 47 éléments bâtis et naturels (dont 11 existants) à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial, culturel et historique.

Selon l'article L.151-19°: Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

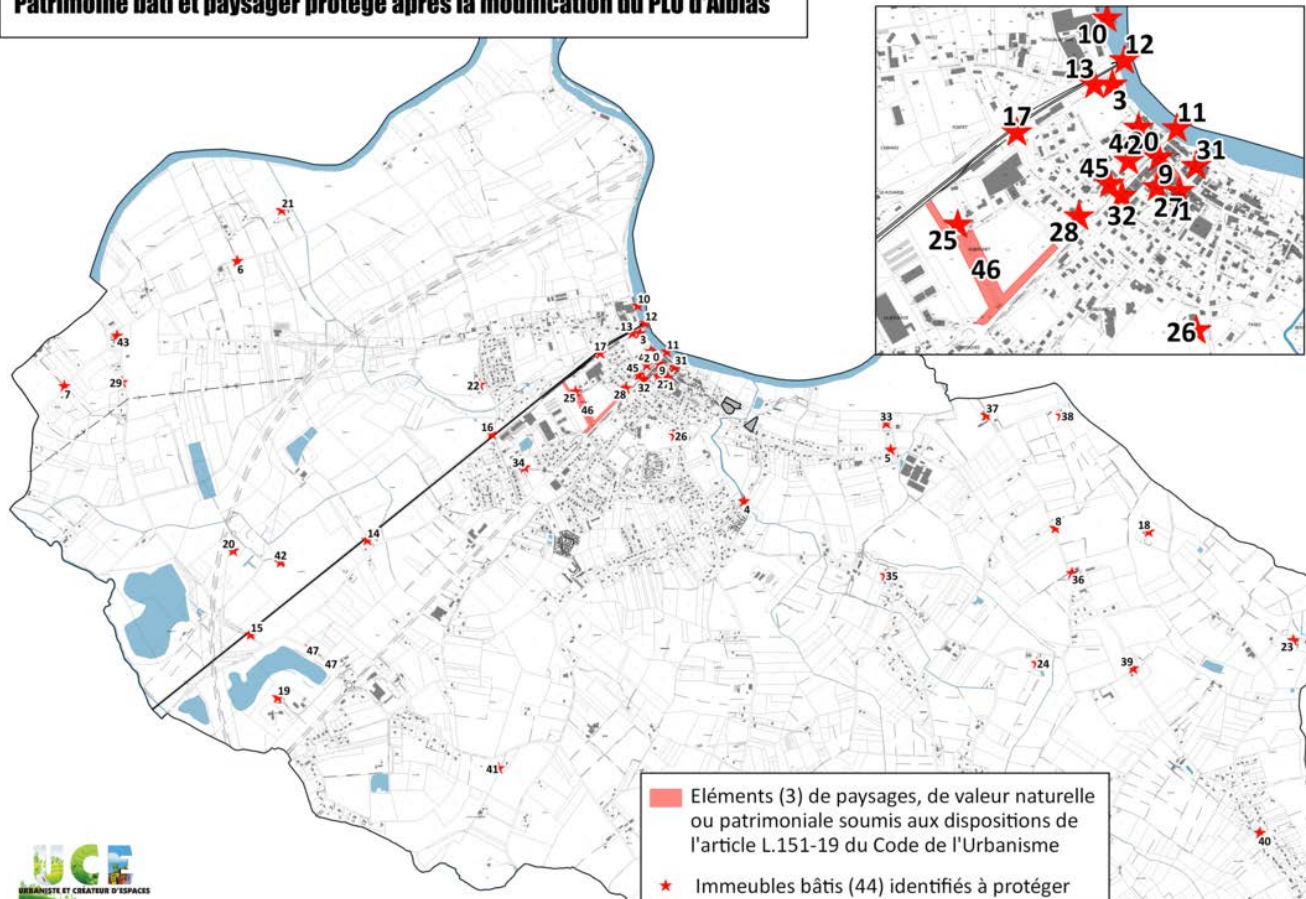
L'objectif de cette disposition est de conserver le patrimoine bâti et naturel communal.

2 éléments naturels sont recensés. Il s'agit d'alignements d'arbres majestueux.

1 élément urbain est identifié. Il s'agit de la place de la Libération qui est occupée d'un monument aux morts et de la Vierge de Lourdes et bordé de bâtiments alignés sur l'espace public.

44 éléments bâtis composés des ponts, d'édicules religieux, du temple, de l'église, de l'ancienne école, de gare, maisons de garde barrière, de demeures/fermes agricoles, du moulin et de maisons de ville....

Patrimoine bâti et paysager protégé après la modification du PLU d'Albias



Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

Le règlement écrit

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-4 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et l'arrachage, des éléments naturels remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont interdites.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, **les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.**

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

Le règlement écrit sera complété et précisé par les dispositions générales :

Après modification :

9- Les immeubles identifiés devant être préservés

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✗ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ✗ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- ✗ Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 5 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✗ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Le patrimoine végétal :

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner

lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

Les zones du PLU d'Albias faisant l'objet d'une modification concernant le patrimoine bâti et paysager

ZONES DU PLU	ARTICLES A MODIFIEE	MOTIFS
UA	Article 11	<p>La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ; ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ; ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.
UB	Article 11	<p>La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ; ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ; ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.
	Article 13	<p>4—Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine</p> <p>Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le long de la RD 820, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés au moins une rangée d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.</p> <p>Les espaces protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le long de l'allée de platanes, seront uniquement engazonnés jusqu'à la RD 820. Le traitement de ces espaces doit être paysagé de manière à permettre un effet valorisant de l'aménagement de l'unité foncière. Sur les unités foncières en limite des espaces protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera plantée une haie végétale d'essences locales mélangées.</p>

UC	Article 11	<p>La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ; ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ; ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.
1AUa et 1AUb	Article 13	<p>Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le long de la RD 820, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés au moins une rangée d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.</p> <p>Les espaces protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le long de l'allée de platanes, seront uniquement engazonnés jusqu'à la RD 820. Le traitement de ces espaces doit être paysagé de manière à permettre un effet valorisant de l'aménagement de l'unité foncière. Sur les unités foncières en limite des espaces protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sera plantée une haie végétale d'essences locales mélangées.</p>
A	Article 11	<p>La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ; ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ; ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.
	Article 13	<p>4 - Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine</p> <p>Ces éléments sont protégés.</p> <p>L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.</p>

N	Article 11	<p>La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ; ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ; ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.
	Article 13	<p>5 - Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine</p> <p>Ces éléments sont protégés.</p> <p>L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.</p>

La pièce 4-4 du règlement écrit

Cette pièce est complétée de 46 nouveaux éléments identifiés.

N°	Élément patrimonial	N°	Élément patrimonial
Patrimoine religieux et mémoriel		Patrimoine ferroviaire	
1	église paroissiale Saint-Georges	12	pont (pont de chemin de fer)
2	temple de protestants	13	maison de garde-barrière
3	croix de chemin	14	maison de garde-barrière
4	croix de chemin	15	maison de garde-barrière
5	croix de chemin	16	maison de garde-barrière
6	croix de chemin	17	gare
7	croix de chemin	18	demeure dite château de Gayé
8	croix de chemin	19	demeure de la Clare
Patrimoine espace urbain		20	demeure
9	Secteur Place de la Libération	21	demeure
	croix monumentale (croix de mission)	22	demeure
	monument de la Vierge de Lourdes	23	demeure
	monument aux morts de la guerre de 1914-1918 et de la guerre de 1939-1945	24	demeure
Patrimoine industriel		25	demeure
10	minoterie dite moulin du Bias	26	demeure
11	pont (pont routier)	27	maison
		28	maison
		29	maison
		30	maison
		31	maison

N°	Élément patrimonial	N°	Élément patrimonial
Patrimoine agricole		Patrimoine équipement	
32	ferme	45	ancienne école
33	ferme	Patrimoine naturel	
34	ferme	46	Allée de platane monumentale
35	ferme	47	Haie d'arbres
36	ferme		
37	ferme		
38	ferme		
39	ferme		
40	ferme		
41	ferme		
42	ferme		
43	ferme		
44	ferme		

III. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. Mise à jour des pièces du PLU

Pièces du PLU		Modification du dossier de PLU
0	Pièces administratives	
1	Rapport de présentation	X
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
3	Orientations d'aménagement et de programmation	X
4	Partie réglementaire	
4-1	Règlement : partie écrite	X
4-2	Règlement : partie graphique	X
4-3	Liste des emplacements réservés	X
4-4	Éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du CU	X
4-5	Bâtiments identifiés en zone Agricole et Naturelle susceptibles de changer de destination (L151-11)	Créée
5	Annexes	
5-1	Annexes sanitaires	
5-2	Servitudes d'Utilité Publiques	
5-3	PPRI Aveyron	
5-4	Plan de prévention des Risques Mouvements différentiels de sols	
5-5	Sites archéologiques	
5-6	Patrimoine communal	
5-7	Etude d'impact sur le projet de champs photovoltaïques	
5-8	Charte paysagère du Pays Midi-Quercy	
5-9	Droit de préemption urbain	
5-10	Lotissements de plus de 10 ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues	
5-11	Classement sonore et cartes de bruit	
5-12	Etude L111-1-4	

Une nouvelle pièce sera ajoutée au dossier :

4-5 Bâtiments identifiés en zone Agricole et Naturelle susceptibles de changer de destination (L151-11)

2. Récapitulatif des modifications du document graphique

a. Le zonage

La procédure a modifié les zones UB, UC, UCa, 1AUa, 1AUb, A, Ah, N, Nh, Nzh et Ne.

Synthèse des différentes zones ayant eu leurs surfaces modifiées sont :

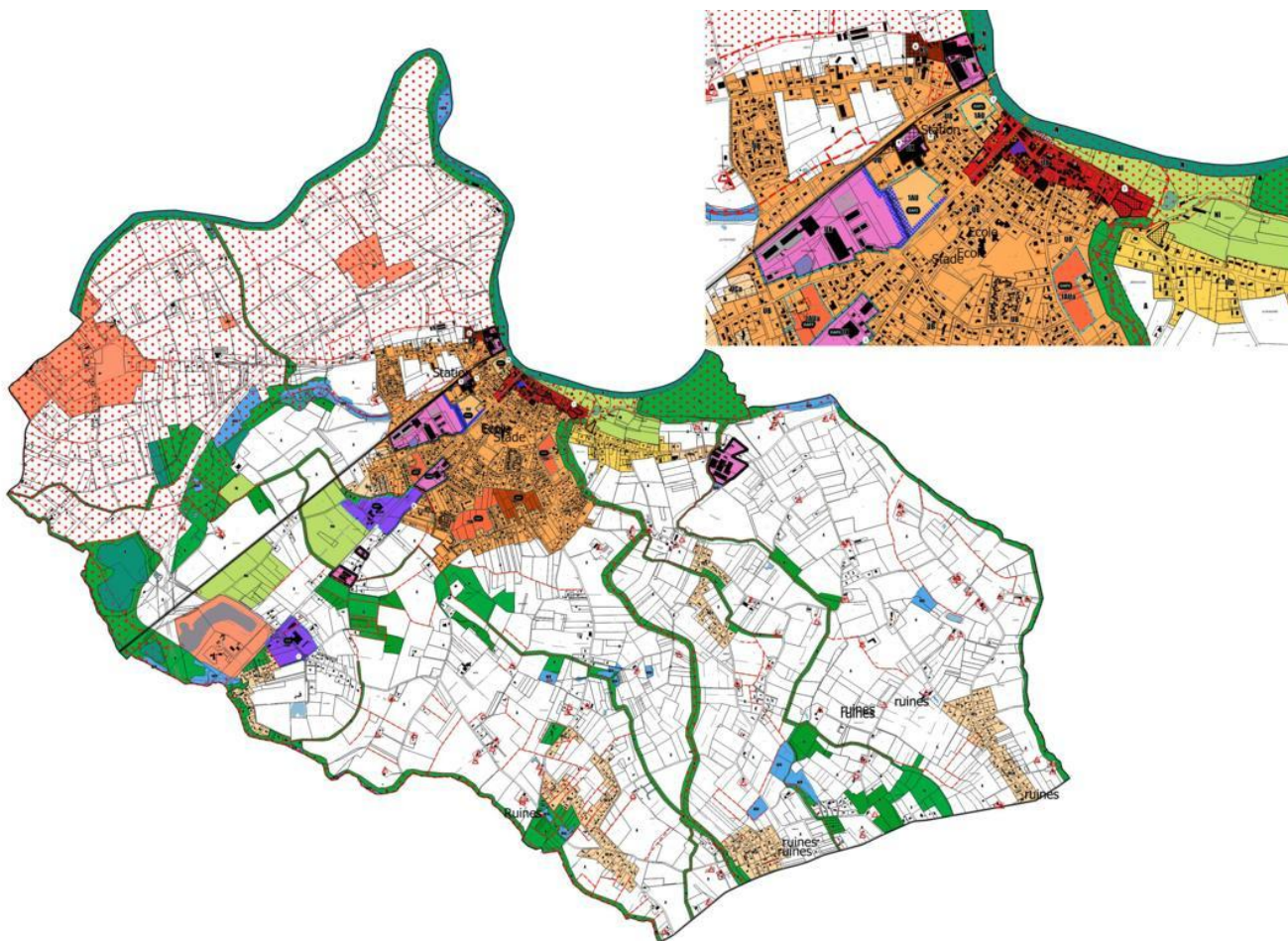
Zone UB	Réduction de la zone UB dans des secteurs peu desservis et présentant des risques de nuisances.
Zone UC	Réduction des zones UC et UCa dans des secteurs peu desservis et présentant des risques de nuisances. L'objectif est de recentrer l'urbanisation au sein du bourg.
Zone UCa	
Zone 1AUa	Reclassement de 2 unité foncières (initialement classées UB & UC) en zone 1AUa pour mieux maîtriser leur aménagement par une OAP.
Zone 1AUb	Reclassement d'une parcelle (UB) en zone 1AUb pour mieux maîtriser son aménagement par une OAP.
Zone A	Augmentation de la surface de la zone A en reclassant les 97 zones Ah conformément aux lois ALUR et LAAF. Suppression d'une partie des zones UB, UC et UCa.
Zone Ah & Nh	Suppression des 109 micro pastillage Ah et Nh conformément aux lois ALUR et LAAF.
Zone Nzh	Création de cette zone au sein des zones A et N pour la protection des zones humides.
Zone N	Création d'une zone N pour préserver un parc au sein du quartier les Bosques.
Zone N et Ne	Réduction de la surface de la zone pour classer les zones humides.

Synthèse des adaptations du document graphique

Zones du PLU	Superficie (ha)*	Après modification	Incidence de la modification
UA	7,5	7,5	
UB	113,4	108,2	↓-5,2
UC	12,6	11,7	↓-0,9
UCa	76,6	64,4	↓-12,2
UX	22,8	22,8	
Total	232,8	214,6	↓-18,3
1AU	3,7	3,7	
1AUa	2,1	4,4	↑ +2,3
1AUb	5,7	6,1	↑ +0,4
1AUx	15,6	15,6	
2AU	4,5	4,5	
Total	31,6	34,2	↑ +2,7
A	1 438,3	1 502,6	↑ +64,6
Ah	63,1	0,0	↓-63,1
Total	1 501,40	1 502,6	↑ +1,5
N	277,7	265,8	↓-11,9
Na	50,8	50,8	
Ns	0,9	0,9	
Nh	5,0		↓-5
Nzh		31,4	↑ +31,4
Ne	23,6	23,0	↓-0,6
NI	16,4	16,4	
Nw	30,3	30,3	
Total	405	418,6	↑ +13,9
Total général	2 170	2 170,00	

Au total, la commune d'Albias présente une surface constructible inférieure au PLU de 2013 (-15,6 ha). Ceci s'explique par une recherche d'optimisation de l'espace et de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles : recherche de densification de l'existant, diminution de la taille moyenne des parcelles,

recherche d'un développement raisonnable, maîtrisé et durable (en cohérence avec l'évaluation de la capacité d'accueil).



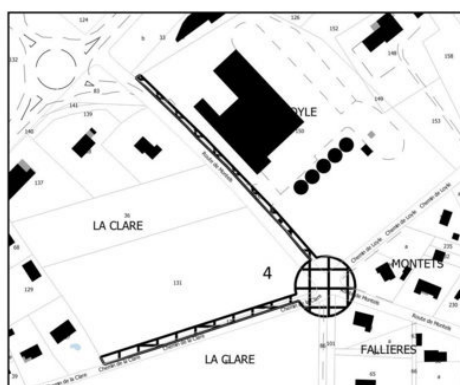
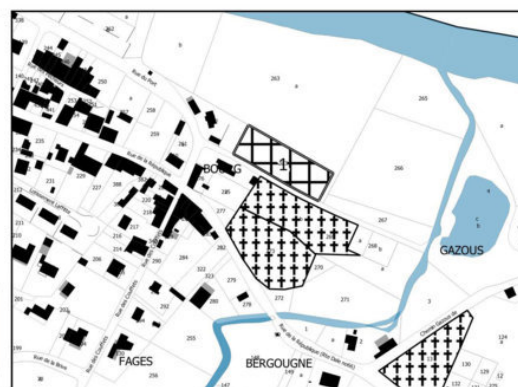
b. Les autres prescriptions réglementaires sur le document graphique

Plusieurs prescriptions réglementaires ont été ajoutées et clarifiées sur le document graphique par cette modification n°1 du PLU :

Les emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés a été modifiée. 7 emplacements réservés sont actifs au sein de la commune.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création et aménagement d'un parking	Commune	2 000 m ²	AI 333
2	Aménagement du chemin de Loyle (largeur totale future de 12 mètres)	Commune	2 600 m ²	AD 68, 69, 71, 85, 86, 87 AX 69, 70
3	Aménagement d'un espace public en zone d'urbanisation future	Commune	4 200 m ²	AE 37, 274, 275 AW 50, 51, 183
4	Aménagement d'un rond point et agrandissement des voies en lien avec la zone d'activités	Commune	3 650 m ²	AY 121, 37 AV 62, 86, 87, 144
5	Aménagement d'un giratoire	Commune	2 400 m ²	AR 217, 218, 226, 230, 173, 191
6	Extension de la station d'épuration	Commune	5200 m ²	AB 308
7	Aménagement d'un espace public	Commune	200 m ²	AI 44
8	Création et aménagement d'un parking	Commune	1 111 m ²	AI 1 & 324
9	Création et aménagement d'un parking	Commune	4 662 m ²	AC 177



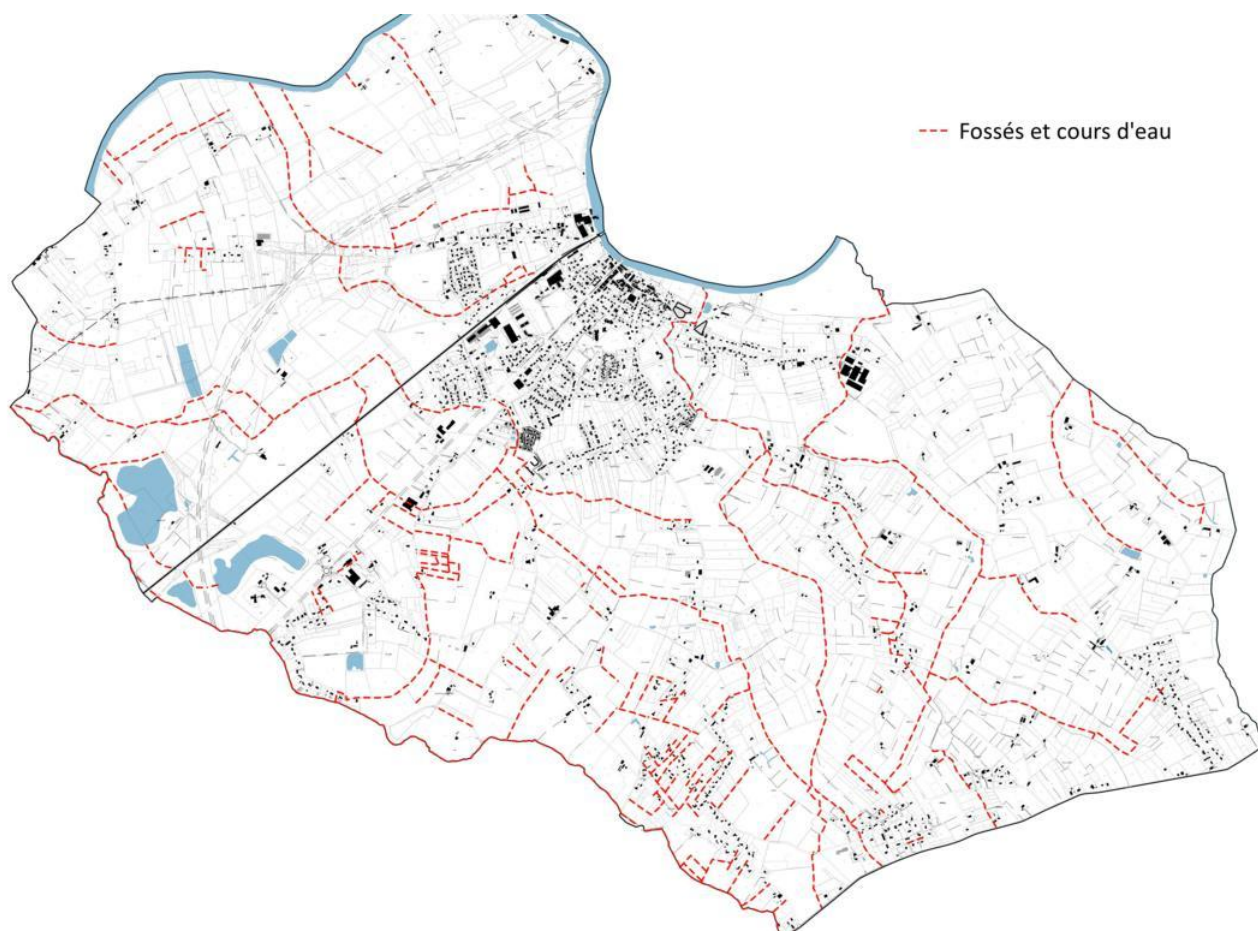
La carte principale illustre la commune de Montets, divisée en huit secteurs d'aménagement de proximité (OAP) délimités par des lignes rouges pointillées. Les secteurs sont numérotés OAP1 à OAP8. Les lieux-dits et zones environnantes sont étiquetés : BORDE-BLANCHE, CRITZ, MOULIN DU BIAS, CABANAS, PONTET, LA ROUARDE, ALBERGNET, BOURG, LA FONTASSE, RIVALS, BOSQUES, MALPAS, BOSQUES, TILLETTE, COUROUNELLE, LES BAILLOTS, LES BAILLOUX, TISSANDIER, RIEUX, GATILLES, LA BRIVE, BERGOUNE, BERGOUNNE, PAGES, GAZOUS, LA RIVALLIERE, LA CLARE, FALIERES, LOYLE, MONTETS.

Deux cartes d'insertion sont fournies :

- En haut à droite, une carte intitulée "OAP8" montrant le secteur d'aménagement de proximité n°8, situé entre BERGOUNE et LA RIVALLIERE.
- En bas à droite, une carte intitulée "OAP6" montrant le secteur d'aménagement de proximité n°6, situé entre LA CLARE, FALIERES, LOYLE et MONTETS.

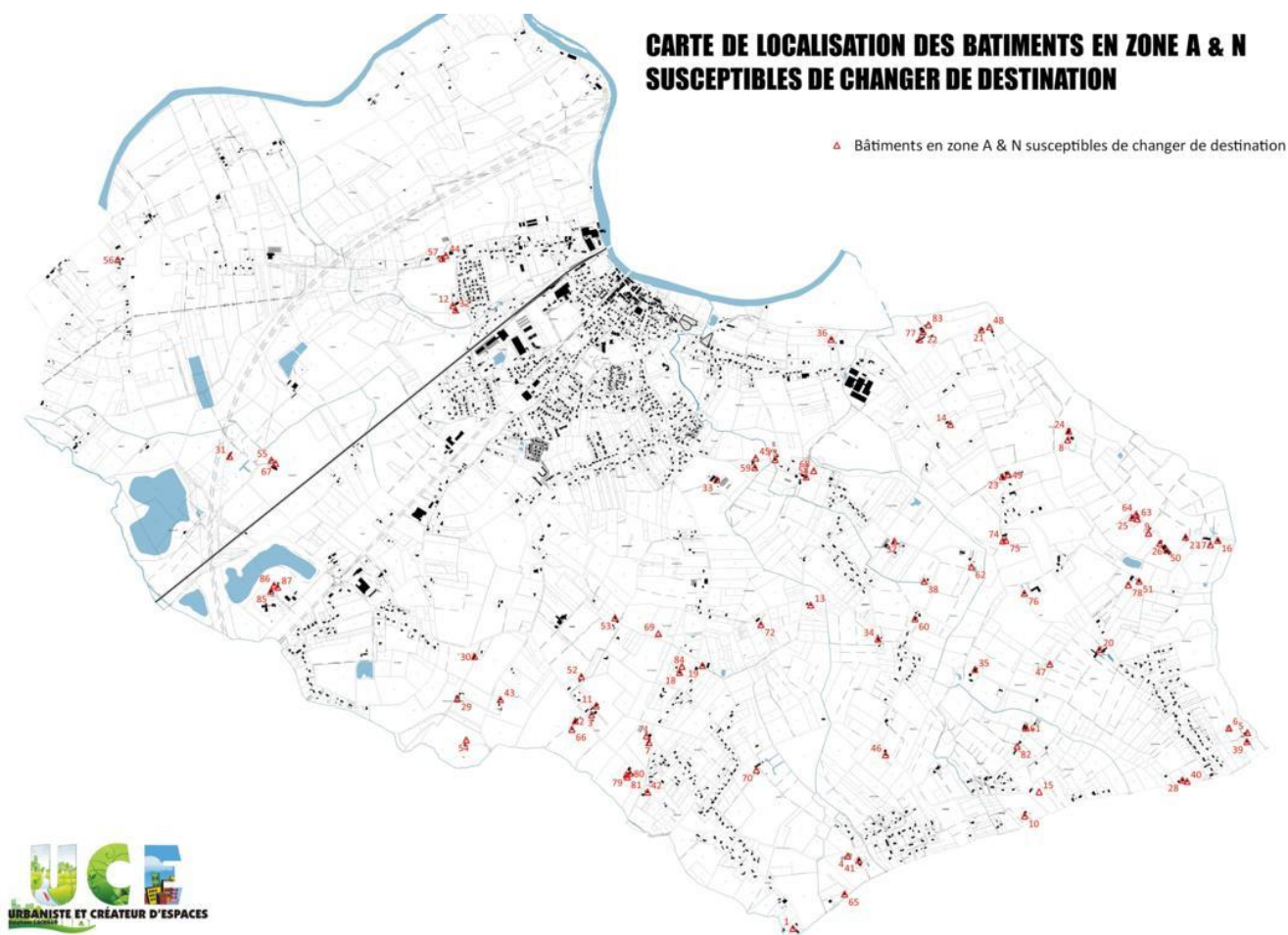
Le logo de l'urbanisme est visible en bas à gauche de la page.

Les abords des fossés- mères et ruisseaux faisant imposant des reculs aux constructions :



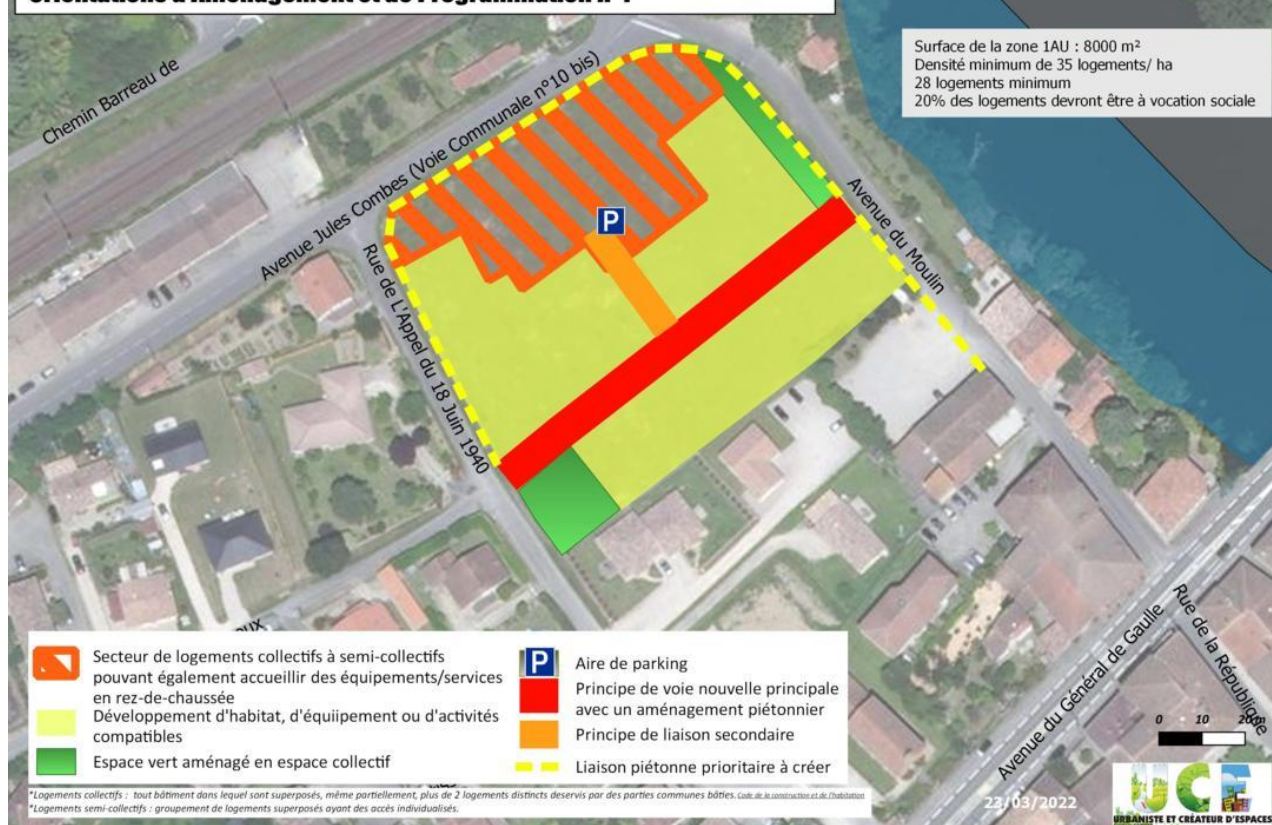
Le recul de 30 mètres obligatoire des nouvelles habitations par rapport à la voie ferrée en zone U



Les bâtiments en zone A ou N susceptibles de changer de destination :**3. Récapitulatif de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement de Programmation n°1 & 4 ont été reprises et complétées sur certaines orientations. L'OAP n°7 concernant le secteur "Bosques" et l'OAP n° concernant le secteur "Rivière" ont été créées pour mieux maîtriser leur équipement et leur aménagement.

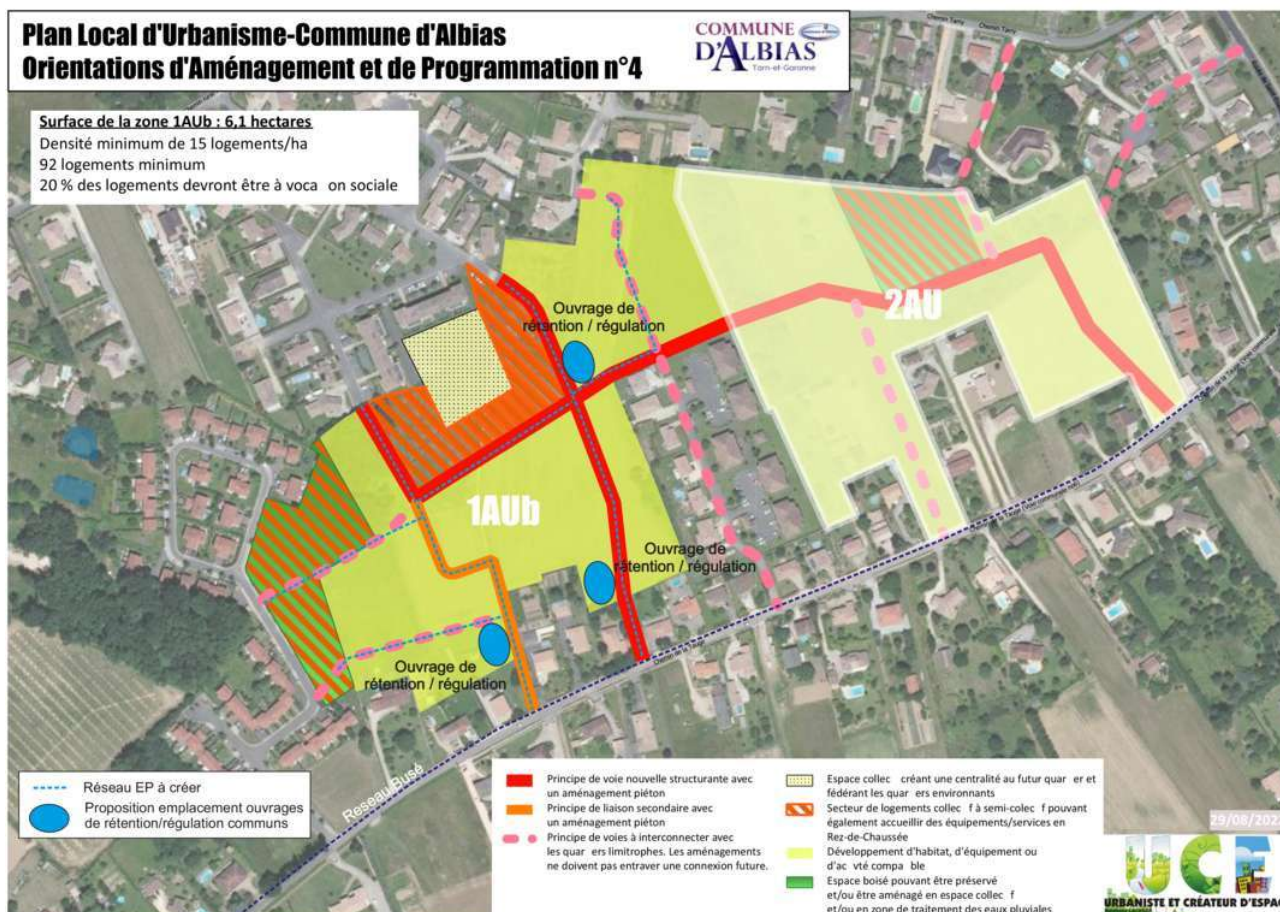
Secteur Temple : OAP n°1

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1COMMUNE
d'ALBIAS
Tarn-et-Garonne

Secteur Tiquette : OAP n°4

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4COMMUNE
d'ALBIAS
Tarn-et-Garonne

Surface de la zone 1AUb : 6,1 hectares
Densité minimum de 15 logements/ha
92 logements minimum
20 % des logements devront être à vocation sociale



Secteur Bosques : OAP n°7

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°7


Surface de la zone 1AU : 10 000 m²
 Densité minimum de 12 logements/ ha
 12 logements minimum

Aménagement d'un cheminement piéton à prolonger jusqu'au pôle commercial "La Rouarde"

Aménagement d'un cheminement piéton "ouvrant" le quartier Les Bosques à la RD820. Un fossé devra être aménagé entre le secteur d'OAP et le quartier existant

- Développement d'habitat, d'équipement ou d'activités compatibles
- Espace vert privé ou public à protéger devenant un îlot de fraîcheur pour le quartier
- Aménagement d'un jardin/espace collectif. Cet espace collectif peut également accueillir du stationnement qui ne devra pas représenter plus de 30% de sa surface
- Espace vert aménagé en espace collectif
- Principe de voie nouvelle principale avec un aménagement piétonnier
- Liaisons piétonnes à créer
- Réaliser un dispositif d'assainissement pluvial maîtrisant le rejet des eaux pluviales vers le réseau public

P

Interdire les accès directs à la RD820

09/04/2024



Secteur Rivalière : OAP n°8

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias
Orientations d'Aménagement et de Programmation n°8


GAZ

surface de l'OAP : 12 000 m² environ
 Nombre de logements minimum envisagé : 12
 Densité moyenne minimum : 10 logements/ ha

BERGOUNE

1AUa

LA RIVALIERE

- Habitat, équipement et activité compatible
- Principe de voie principale structurante rationalisant le foncier
- Aménagement d'une des 2 voies au choix en continuité de la voie principale (après autorisation du Conseil Départemental)
- Aménagement d'une liaison piétonne
- Réaliser un dispositif d'assainissement pluvial maîtrisant le rejet des eaux pluviales vers le réseau public
Raccorder l'opération au réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Arrêt de bus existant

0 10 20 m

24/03/2024



4. Récapitulatif de la modification du règlement

Dispositions générales du règlement écrit	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	MOTIFS
	Reconstruction à l'identique des immeubles démolis ou détruits de moins de 10 ans	Mise à jour de cette disposition et l'autoriser sur l'ensemble des zones de la commune.
	Les immeubles identifiés devant être préservés	Protéger les éléments patrimoniaux bâti ou paysager au sein de l'ensemble de la commune par l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
	Lexique : COS	Le contenu de la rubrique « C.O.S. » figurant dans le lexique du règlement a été supprimé.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UA	Article 10	Simplifier la disposition concernant la hauteur des nouveaux bâtiments et ne plus limiter la hauteur de la construction des bâtiments publics.
	Article 11	Autoriser uniquement les couvertures ayant des surfaces courbes et dans des teintes de rouge Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le patrimoine bâti d'Albias au sein de la zone UA.
	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UB	Article 2	Limiter l'implantation de nouvelles habitations dans des secteurs présentant des nuisances (bruit) : Interdire de nouvelles constructions à usage d'habitation à moins de 30 mètres de l'emprise de la voie ferrée.
	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 6	Simplifier la règle définissant le recul des habitations principales en définissant un recul maximum des voies (autres que la RD820) à 6 mètres maximum (tout en réduisant le recul précédemment admis pour limiter la consommation foncière). Préciser la règle pour permettre la densification douce par la construction en drapeau.
	Article 7	Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 10	Simplifier la disposition concernant la hauteur des nouveaux bâtiments
	Article 11	Autoriser uniquement les couvertures ayant des surfaces courbes et dans des teintes de rouge Les toits terrasses sont autorisés pour les constructions principales Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le patrimoine bâti d'Albias au sein de la zone UB.
	Article 13	Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le paysage végétal d'Albias à préserver ou valoriser notamment aux abords de la RD820.
	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UC	Article 2	Limiter l'implantation de nouvelles habitations dans des secteurs présentant des nuisances (bruit) : Interdire de nouvelles constructions à usage d'habitation à moins de 30 mètres de l'emprise de la voie ferrée.
	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 6	Simplifier la règle définissant le recul des habitations principales en définissant un recul maximum des voies (autres que la RD820) à 10 mètres maximum (tout en réduisant le recul précédemment admis pour limiter la consommation foncière). Préciser la règle pour permettre la densification douce par la construction en drapeau.
	Article 7	Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 11	Autoriser uniquement les couvertures ayant des surfaces courbes et dans des teintes de rouge Les toits terrasses sont autorisés pour les constructions principales Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le patrimoine bâti d'Albias au sein de la zone UC.
	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UX	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 7	Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 10	Augmenter la hauteur admise (+3m) des nouveaux bâtiments à usage d'activités.
	Article 13	Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 (recodification du code de l'urbanisme en 2015).
	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
1AU	Article 2	Le secteur "Bosques" (OAP n°7) et "Rivolière" (OAP n°8) devront être construits ou aménagés par une seule opération afin de réaliser tous les équipements nécessaires à la viabilité et la salubrité de ce projet. Simplifier la règle de construction de logements sociaux. Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de 10 logements ou plus, 20% de ce programme seront réservés à la création de logements sociaux.
	Article 3	Le règlement renvoie aux OAP pour la réalisation des voies et accès pour avoir une application plus souple. Réduction de l'emprise des voies principales (-3m) pour mieux répondre aux enjeux de qualité environnementale. En effet, cette disposition trop rigide paraît aujourd'hui coûteuse économiquement et au niveau environnemental.
	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 6	Simplifier et uniformiser la règle définissant le recul des habitations principales de toutes les zones AU (destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles) en définissant un recul maximum des voies (autres que la RD820) à 8 mètres maximum (tout en réduisant le recul précédemment admis pour limiter la consommation foncière).
	Article 7	Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 10	Au sein de la zone 1AUX : Augmenter la hauteur admise (+3m) des nouveaux bâtiments à usage d'activités.
	Article 11	Autoriser uniquement les couvertures ayant des surfaces courbes et dans des teintes de rouge Les toits terrasses sont autorisés pour les constructions principales
	Article 13	Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le paysage végétal d'Albias à préserver ou valoriser notamment aux abords de la RD820.
	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
2AU	Article 14	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
A	Article 1	Limiter l'implantation de nouvelles habitations dans des secteurs présentant des nuisances (bruit) : Interdire de nouvelles constructions à usage d'habitation à moins de 30 mètres de l'emprise de la voie ferrée.
	Article 2	Mise à jour des nouvelles dispositions (définies par les lois ALUR, LAAF et Macron) des constructions autorisées en zone A) et le changement de destination des constructions repérées. Préciser la distance maximale d'implantation des annexes aux habitations.
	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 7	Réduire la distance d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives en autorisant. Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 10	Au sein de la zone A : Augmenter la hauteur admise (+2m) des nouveaux bâtiments à usage agricole.
	Article 11	L'aspect extérieur des constructions nouvelles à usage d'habitation a été précisé à propos de la teinte des toitures qui doit être rouge. Les toits terrasses sont autorisés pour les constructions principales (habitations) Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le patrimoine bâti d'Albias au sein de la zone A.
	Article 13	Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le paysage végétal d'Albias à préserver ou valoriser.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
N	Article 1	Définitions des règles préservant les zones humides (Nzh).
	Article 2	Mise à jour des nouvelles dispositions (définies par les lois ALUR, LAAF et Macron) des extensions et annexes autorisées en zone N) et le changement de destination des constructions repérées. Préciser la distance maximale d'implantation des annexes aux habitations. Reprise des destinations autorisées dans la zone NI à "La Clare" afin de permettre sa reconversion en accueil multi-générationnel.
	Article 5	Supprimer cet article conformément à la loi ALUR.
	Article 7	Réduire la distance d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives en autorisant (sauf pour la zone NW). Reprise des dispositions dans le règlement écrit limitant les constructions nouvelles aux abords des ruisseaux et fossés-mères identifiés sur le document graphique. Cette disposition utile pour permettre le passage des engins d'entretien et la réalisation éventuelle de cheminements piétonniers.
	Article 11	L'aspect extérieur des constructions nouvelles à usage d'habitation a été précisé à propos de la teinte des toitures qui doit être rouge. Les toits terrasses sont autorisés pour les constructions principales (habitations) Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le patrimoine bâti d'Albias au sein de la zone N.
	Article 13	Mise à jour des dispositions de l'article L151-19 du CU protégeant le paysage végétal d'Albias à préserver ou valoriser.

5. Récapitulatif de la modification de la liste des bâtiments en zone Agricole et Naturelle susceptibles de changer de destination

87 bâtiments ont été listés conformément à l'article 151-11 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique par un triangle rouge.

CARTE DE LOCALISATION DES BATIMENTS EN ZONE A & N SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

△ Bâtiments en zone A & N susceptibles de changer de destination

