



Département du Tarn
Commune de Puybegon

Modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon

Notice de modification

Modification de droit commun n°2 du PLU
approuvée le :

Mission

| | | | |
|----------------------|--|---|--|
| Pièce | Notice de modification | | |
| Version | Octobre 2025 | | |
| Maîtrise d'Ouvrage | Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet | | |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  | |
| Rédacteurs | Laura FAUX | Mélanie Olivera | |

SOMMAIRE

| | | | | | | |
|-----------------------------|--|----|--|--|--|--|
| PARTIE 1. | ELEMENT DE CADRAGE | 3 | | | | |
| I. | Le PLU de Puybegon | 4 | | | | |
| II. | Antécédents | 4 | | | | |
| III. | La présente modification | 4 | | | | |
| IV. | Le choix de la procédure de modification | 5 | | | | |
| PARTIE 2. | LE CONTEXTE COMMUNAL..... | 6 | | | | |
| I. | Localisation et géographie | 7 | | | | |
| II. | Les documents supra-communaux et des périmètres réglementaires | 7 | | | | |
| III. | Risques connus du territoire..... | 8 | | | | |
| IV. | Les milieux naturel, agricole et paysager | 10 | | | | |
| A. | Le milieu naturel | 10 | | | | |
| B. | Un territoire agricole affirmé..... | 12 | | | | |
| C. | Le patrimoine culturel et paysager..... | 12 | | | | |
| V. | Les enjeux socio-démographique du territoire..... | 13 | | | | |
| A. | Une population vieillissante..... | 13 | | | | |
| B. | Un parc logement représenté par la maison individuelle | 13 | | | | |
| C. | Une activité économique présentielle..... | 14 | | | | |
| PARTIE 3. | JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA MODIFICATION | 15 | | | | |
| I. | Les espaces concernés par la modification | 16 | | | | |
| II. | Les incidences des objets de la modification du PLU | 17 | | | | |
| A. | Objet n°1 : Ajout d'un emplacement réservé | 17 | | | | |
| 1. | Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme..... | 17 | | | | |
| 2. | Incidences sur les risques présents | 19 | | | | |
| 3. | Incidences sur l'environnement | 19 | | | | |
| 4. | Incidences sur le paysage | 20 | | | | |
| 5. | Incidences sur les espaces agricoles..... | 20 | | | | |
| B. | Objet n°2 : Ajout d'une prescription de préservation paysagère dans le centre-bourg | 21 | | | | |
| 1. | Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme..... | 22 | | | | |
| 2. | Incidences sur les risques présents..... | 25 | | | | |
| 3. | Incidences sur l'environnement | 25 | | | | |
| 4. | Incidences sur le paysage | 25 | | | | |
| 5. | Incidences sur les espaces agricoles | 25 | | | | |
| C. | Objet n°3 : Adaptation du règlement afin de limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) | 26 | | | | |
| 1. | Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme | 26 | | | | |
| 2. | Incidences sur les risques présents..... | 29 | | | | |
| 3. | Incidences sur l'environnement | 29 | | | | |
| 4. | Incidences sur le paysage | 29 | | | | |
| 5. | Incidences sur les espaces agricoles | 29 | | | | |
| D. | Objet n°4 : Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-bourg | 30 | | | | |
| 1. | Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme | 30 | | | | |
| 2. | Incidences sur les risques présents..... | 35 | | | | |
| 3. | Incidences sur l'environnement | 35 | | | | |
| 4. | Incidences sur le paysage | 35 | | | | |
| 5. | Incidences sur les espaces agricoles | 35 | | | | |
| E. | Objet n°5 : Adaptations mineures du règlement écrit | 36 | | | | |
| 1. | Incidences sur le Plan Local d'Urbanisme | 36 | | | | |
| 2. | Incidences sur les risques présents..... | 37 | | | | |
| 3. | Incidences sur l'environnement | 37 | | | | |
| 4. | Incidences sur le paysage | 37 | | | | |
| 5. | Incidences sur les espaces agricoles | 37 | | | | |
| PARTIE 4 : | BILAN DE CONCERTATION | 38 | | | | |
| BILAN DE CONCERTATION | | 39 | | | | |

PARTIE 1. ELEMENT DE CADRAGE

I. LE PLU DE PUYBEGON

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification à l'échelle communale définissant les règles en matière d'aménagement et de construction. Ce document doit exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) afin de suivre une stratégie cohérente. Le PLU comprend parmi ses pièces un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il peut aussi joindre des pièces annexes.

Son PADD s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- Renouveler la population en organisant le renforcement du bourg et en maîtrisant le développement des hameaux ;
- Permettre le maintien, le développement et l'implantation d'activités économiques ;
- Protéger le cadre de vie (environnement, paysage et patrimoine) des habitants.

II. ANTECEDENTS

Le PLU de la commune de Puybegon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2014.

Une première modification simplifiée du PLU a été approuvée le 15 décembre 2016. Elle avait pour objet modifier la distance de la bande constructible par rapport aux voies et emprises publiques et d'autoriser des implantations différentes pour les extensions de constructions dans la zone U2 du PLU.

Le PLU de Puybegon a fait l'objet d'une première modification de droit commun, approuvée le 5 mai 2022. Elle avait pour objet :

- De faire l'inventaire des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination ;
- La modification de zonage (pour prendre en compte une erreur matérielle, des nouveaux projets ou encore une activité non répertoriée) ;
- La modification de certaines orientations du règlement ;
- La correction d'éléments ponctuels.
-

III. LA PRESENTE MODIFICATION

Le 11 février 2025, la commune de Puybegon demande une évolution, par délibération, pour modifier son PLU sur les 5 objets suivants :

- **Objet n°1 :** Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083 ;
- **Objet n°2 :** Instaurer des mesures de protection pour les espaces paysagers au cœur du village, en particulier sous les remparts et à proximité des zones résidentielles, afin de préserver le caractère rural du territoire ;
- **Objet n°3 :** Adaptation du zonage concernant des secteurs non stratégiques pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisés dans la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- **Objet n°4 :** Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg ;
- **Objet n°5 :** Modification de certains articles du règlement écrit.

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, compétente dans le domaine de l'urbanisme, acte cette procédure de modification à travers son arrêté n°28_2025A du 14 avril 2025.

Il s'agit de la modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon.

IV. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Afin d'intégrer et d'appliquer ces modifications dans le PLU de Puybegon, il convient de choisir la bonne procédure. Il en existe 4 principales :

Révision
générale

Révision
allégée

Modification
de droit
commun

Modification
simplifiée

▪ La procédure de révision générale du PLU n'est pas retenue car les objets de la modification n'ont pas pour objectif de modifier les orientations du PADD, ni d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation.

▪ La procédure de révision allégée n'est pas non plus retenue car elle suppose de réduire un Espace Boisé Classé et/ou une mesure de protection, ou encore de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Aucun objet de la présente modification ne concerne un de ces cas.

▪ La modification simplifiée est de fait exclue car elle ne doit pas avoir pour effet de diminuer les possibilités de construire. Or certains des objets de la présente modification visent à préserver le patrimoine paysager de la commune en limitant les possibilités de construire dans certains cas et certains lieux.

▪ La procédure de droit commun est donc la procédure à choisir pour la mise en place de ces modifications, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui énonce les cas où la modification d'un PLU est soumise à la procédure de « modification de droit commun ».

Article L.153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Cette procédure est soumise à enquête publique.

Révision
générale

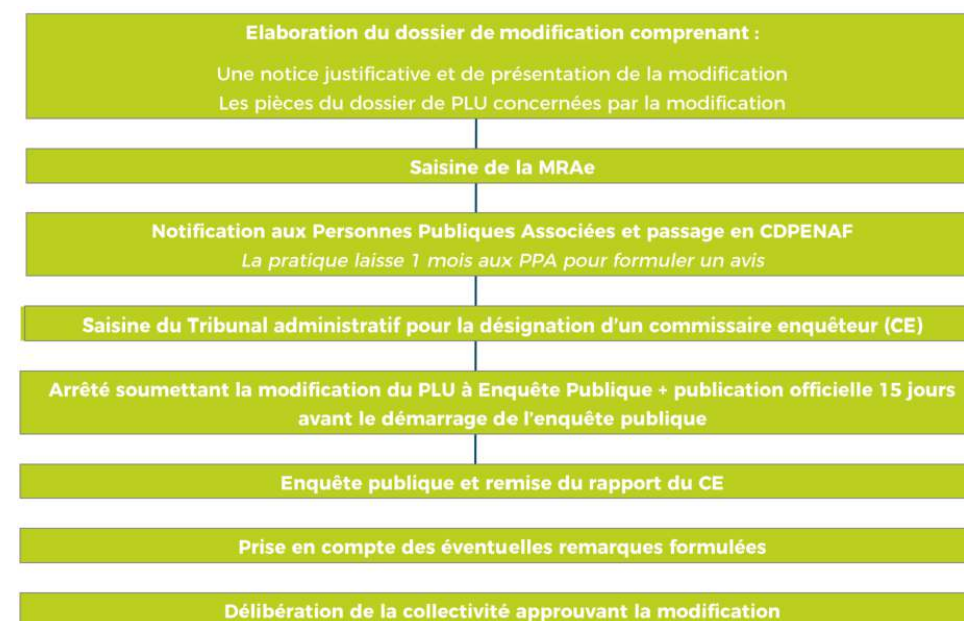
Révision
allégée

Modification
de droit
commun

Modification
simplifiée

La commune de Puybegon, par application de la loi ALUR, a délégué la compétence de planification d'urbanisme à la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. A ce titre, la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon est engagée par la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet par l'Arrêté n°28_2025A du 14 avril 2025.

La commune de Puybegon accepte le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification de droit commun du PLU de Puybegon. La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



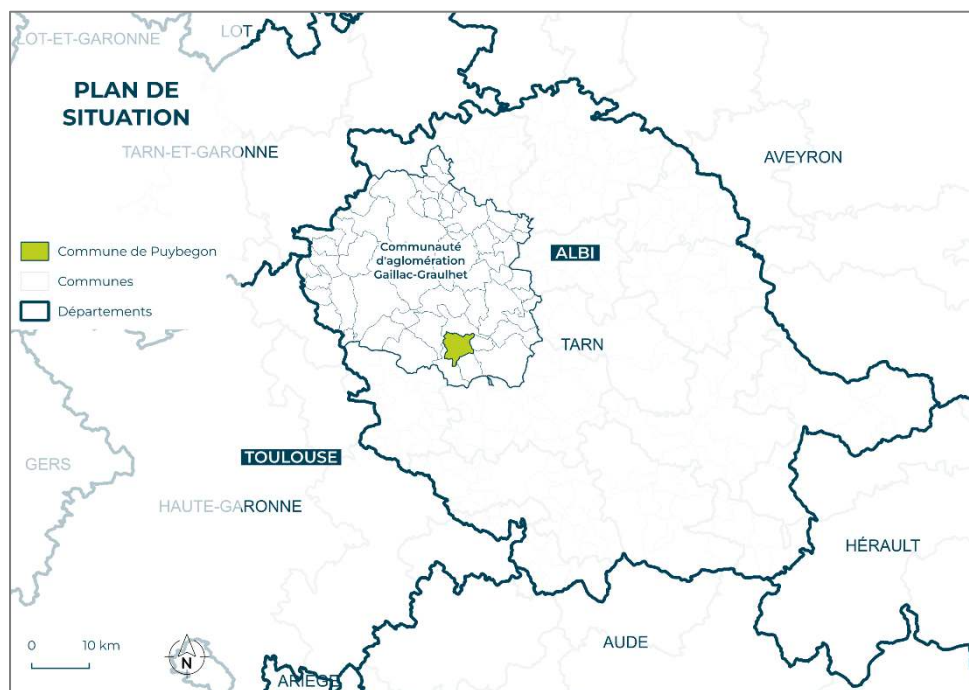
PARTIE 2. LE CONTEXTE COMMUNAL

I. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La commune de Puybegon fait partie de la Communauté d'Agglomération de Gaillac Graulhet, au sein du département du Tarn, en région Occitanie. Elle se situe à environ 60 km à l'Est de Toulouse, à environ 35 km au sud-ouest d'Albi et enfin à 15 km au Sud de Gaillac.

La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet regroupe 56 communes et 76 216 habitants en 2022. La commune de Puybegon représente 0,8% de la population intercommunale avec 646 habitants en 2022.

Positionnement de Puybegon dans la CAGG et le département du Tarn



Source : Toponymy

La commune de Puybegon est desservie par les routes départementales suivantes :

- La D15 qui traverse le territoire du nord au sud,
- La D631 (flux routier important) et la D39 au sud,
- La D19 au nord-ouest et la D39 au sud-est.

II. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET DES PERIMETRES REGLEMENTAIRES

L'analyse des documents cadres et de leurs objectifs permet d'avoir connaissance des orientations majeures en matière d'aménagement du territoire. Le tableau ci-dessous recense les orientations et objectifs auxquels doit se conformer la présente modification :

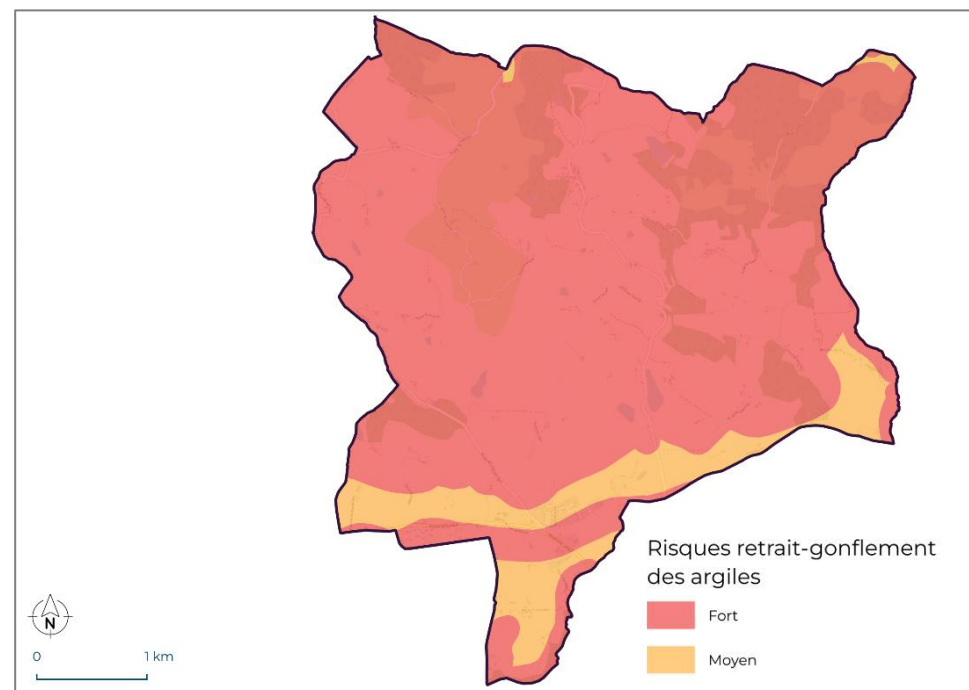
| | Orientations / Objectifs |
|---|--|
| Le SRADDET Occitanie – Juin 2022 | <ul style="list-style-type: none"> > Préserver, développer et valoriser le patrimoine agricole ; > Développer de nouveaux modèles de production énergétique co-produits avec les habitants / citoyens ; > Encourager les territoires à développer les potentiels de production d'énergies renouvelables ; > Faire de l'Occitanie une région de pointe dans la transition énergétique et écologique ; > Conserver des réservoirs de biodiversité ; > Préserver des zones humides latérales des cours d'eau ; > Maintenir la continuité longitudinale des cours d'eau ; > Remettre en bon état les corridors écologiques dans les plaines et les vallées ; > Concilier les activités de production d'énergie renouvelable et la TVB. |
| Le schéma directeur d'aménagement et de gestion du bassin Adour-Garonne - 2022 | <ul style="list-style-type: none"> > Appliquer le principe de non-détérioration de l'état des eaux ; > Limiter et compenser l'impact des projets ; > Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial ; > S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les projets d'aménagement ou d'infrastructures. |

| | |
|--|--|
| Le Plan Climat Air Energie Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet – octobre 2022 | <ul style="list-style-type: none"> > Coordonner et mobiliser les forces du territoire et les partenaires socio-économiques ; > La sobriété énergétique de l'habitat et du bâtiment et la performance climatique des bâtiments ; > Un territoire favorisant une mobilité durable pour une meilleure qualité de l'air ; > Un territoire à énergie positive en développant les énergies renouvelables ; > Préserver et valoriser les espaces et ressources pour la qualité de vie. |
| Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Agout – Avril 2014 | <ul style="list-style-type: none"> > Faciliter le rétablissement de la continuité écologique, en accompagnant la mise en œuvre de la réglementation sur les cours d'eau classés en liste 2 ; > Maitriser l'impact des futurs aménagements de cours d'eau sur la qualité des habitats aquatiques ; > Mieux maitriser les impacts de l'aménagement de l'espace et des usages du sol sur le fonctionnement des cours d'eau ; > Définir une stratégie pluriannuelle d'entretien et de restauration morphologique des cours d'eau adaptée aux particularités du bassin de l'Agout et compatibles avec les activités présentes ; > Préserver le potentiel hydroélectrique existant et d'améliorer son intégration environnemental. |

III. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

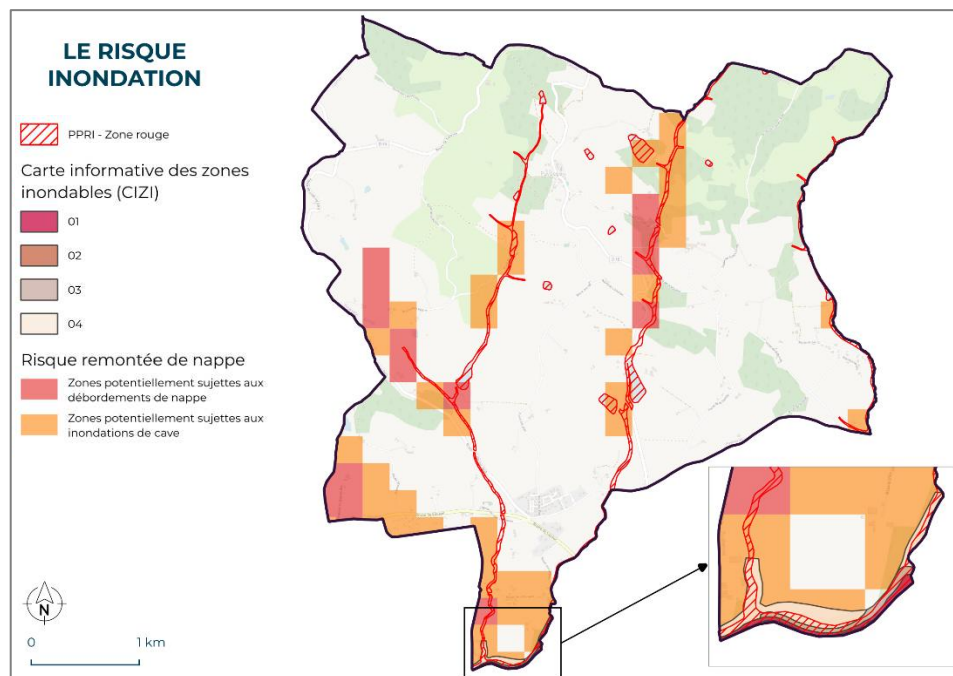
Le territoire communal est impacté par des risques naturels. Il s'agit notamment du risque retrait-gonflement des argiles et du risque inondation et remontée des nappes (cf. cartes ci-après). La commune est également concernée par un risque faible du potentiel radon et un risque sismique faible.

Carte du risque retrait-gonflement des argiles



Source : Géorisques

Cartographie du risque inondation



Source : GéoRisques

IV. LES MILIEUX NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER

La commune de Puybegon est marquée par la présence de milieu boisé au nord, dont un fait l'objet d'une ZNIEFF de type I et de milieu agricole.

Les espaces boisés sont majoritairement feuillus, alternant milieu fermé et milieu ouvert.

A l'ouest du bourg, une entité de conifères est cependant présente mais elle est en déclin avec de nombreux arbres morts.



La partie sud de la commune est majoritairement composée de terre agricole. Il s'agit d'exploitation céréalière de type maïs, blé tendre, tournesol... Le morcellement des parcelles agricoles permet la multiplication du type de céréales cultivés sur le territoire communal.

Deux trames urbaines principales sont recensées sur la commune : le bourg au nord et un hameau au sud. Cependant, plusieurs maisons isolées sont disséminées sur le territoire.



Le bourg

Le hameau de Larmès

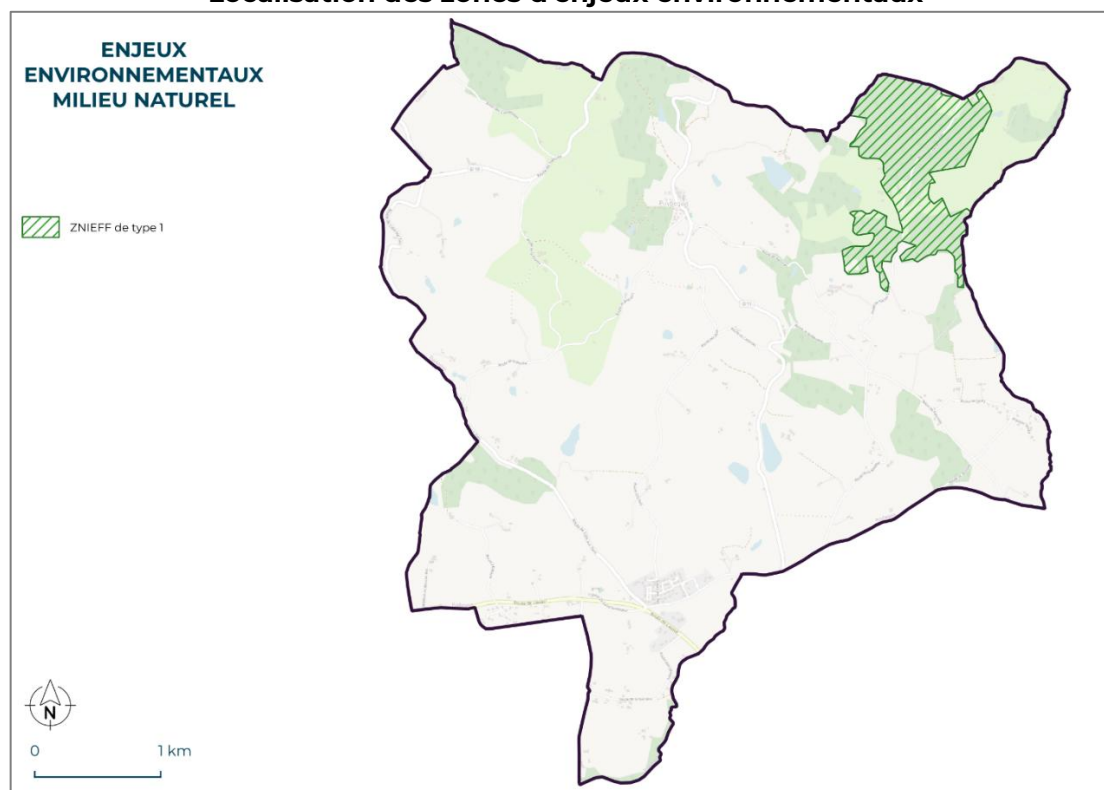
A. LE MILIEU NATUREL

Présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique sur le territoire communal

La commune comporte une ZNIEFF de type I au nord-est de la commune, le bois de Combal et de la Chaupertie (cf. carte ci-dessous). Il s'agit d'un ensemble boisé d'environ 300 ha situé sur les coteaux dominant la vallée du Dadou en aval de Graulhet. Ce site a été désigné pour la présence de deux habitats déterminants : les pelouses à orpins et les lisières xérothermophiles.

En ce qui concerne la flore, trois espèces déterminantes ont été recensées : le Gnaphale dressé (*Bombycilaena erecta*), la Raiponce orbiculaire (*Phyteuma orbiculare*) et le Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*). On retrouve également plusieurs rapaces forestiers comme le Circaète Jean-le-Blanc et l'Autour des palombes.

Localisation des zones d'enjeux environnementaux






Sources : ZNIEFF de type I, Réalisation : Toponymy

La trame verte et bleue de la commune de Puybegon

Le Schéma régional de cohérence écologique de l'ancienne région Midi-Pyrénées a été publié en 2015. Concernant la commune de Puybegon, le SRCE reprend la ZNIEFF de type I en réservoir de biodiversité et identifie deux corridors écologiques majeurs sur la commune (cf. carte ci-contre).

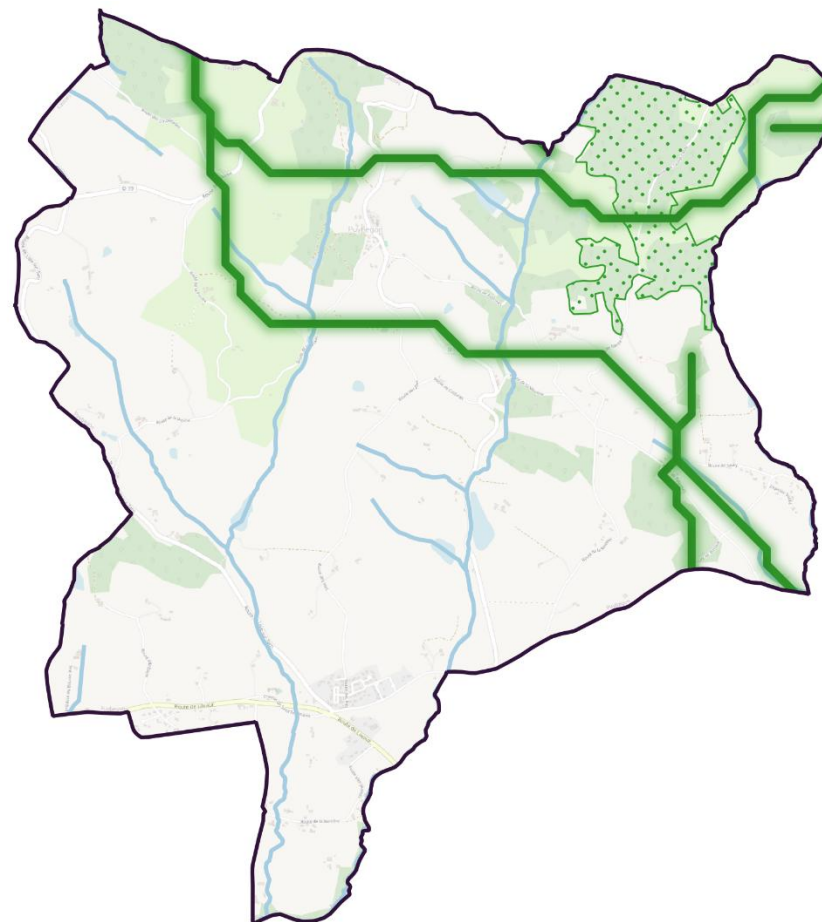
La commune compte plusieurs cours d'eau dont le Riou Fauze et le ruisseau de la Brande, qu'il convient de préserver sur le territoire.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TRAME VERTE ET BLEUE

-  Réservoir de biodiversité (SRCE)
-  Corridor de biodiversité (SRCE)
-  Cours d'eau



Trame verte et bleue sur la commune de Puybegon

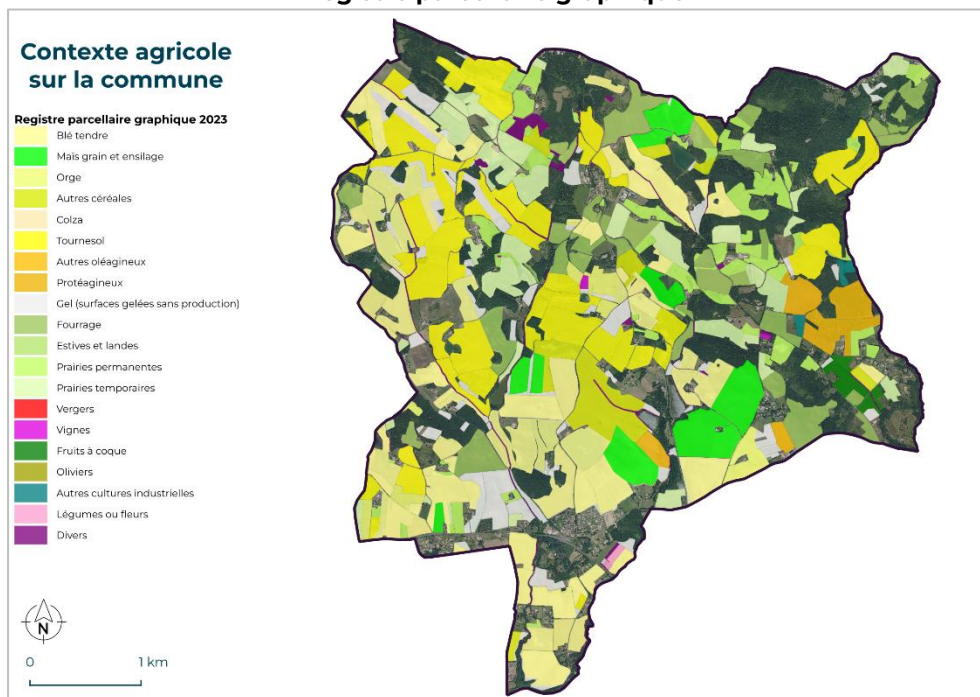


Source : SRCE Midi-Pyrénées, Réalisation : Toponymy

B. UN TERRITOIRE AGRICOLE AFFIRME

L'activité agricole de la commune est principalement tournée vers la culture avec notamment une présence marquée de cultures de blé tendre, d'orge, de maïs et autres oléagineux. **La majorité du territoire est couverte par des parcelles agricoles, ce qui témoigne d'une identité agricole forte.**

Registre parcellaire graphique



RPG 2023, traitement Toponymy

C. LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Site patrimonial remarquable

La commune de Puybegon n'est pas concernée par l'inscription d'un site patrimonial remarquable.

Monuments historiques

La commune de Puybegon n'est pas concernée par des moments historiques.

Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

La commune n'est pas concernée par une zone de présomption de prescription archéologique.

Autres espaces patrimoniaux

La commune de Puybegon dispose d'un bourg historique particulièrement mis en valeur, grâce à son architecture et à la qualité de son aménagement.

La photographie ci-contre illustre le type de matériau noble et la qualité architecturale que l'on peut observer dans le centre-bourg.

Le village est également dominé par l'église, offrant un panorama de grande qualité sur le paysage agricole, ce qui en fait la spécificité de la commune.



Eglise de Puybegon

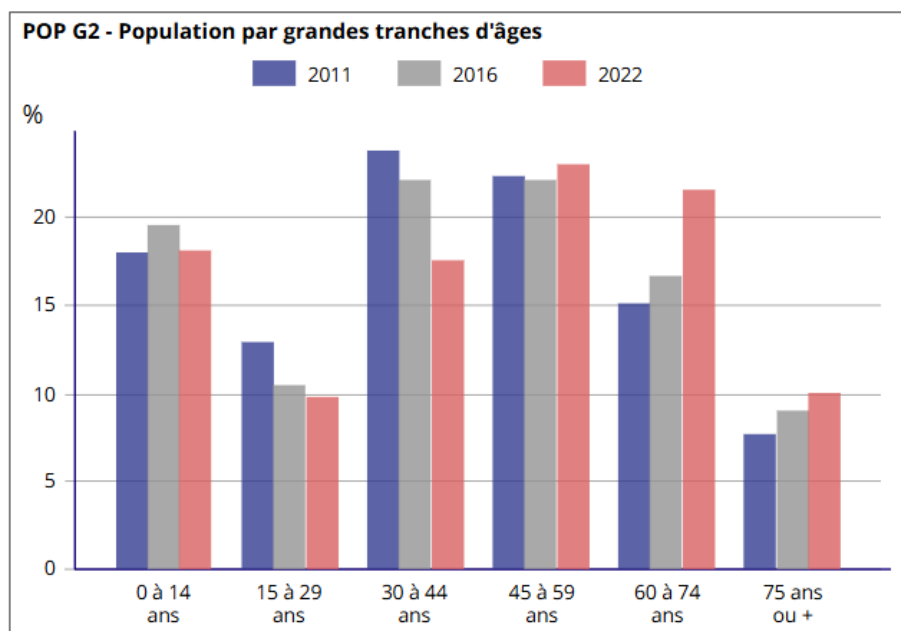


Vue depuis l'église (côté est)

V. LES ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE

A. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La population de Puybegon est globalement stable avec 625 habitants en 2011 et 646 en 2022, selon l'INSEE. Cependant on observe un vieillissement de la population avec une forte augmentation des plus de 60 ans, passant de 142 en 2011 à 204 en 2022. Ils représentent près de 32% de la population contre 23% en 2011. En parallèle, les 15-44 ans ont diminué sur le territoire, passant de 230 en 2011 à 176 en 2022. Le taux des 15-44 ans est donc passé de 37% à 27% entre 2011 et 2022.



Source : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

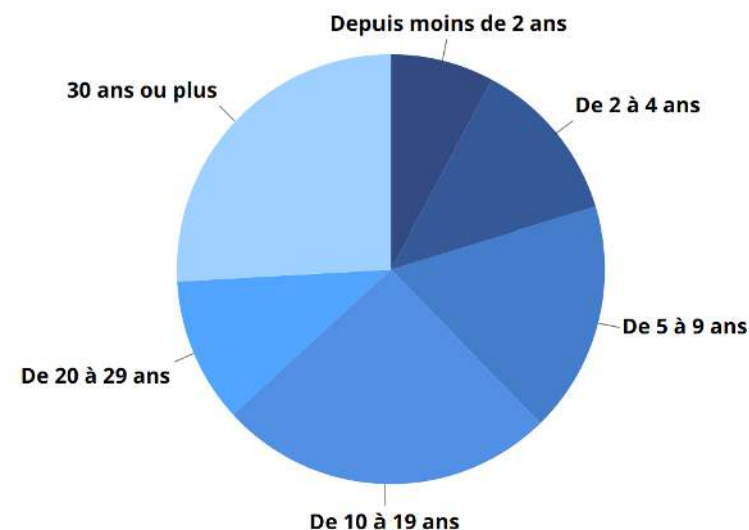
La population de Puybegon est donc stable mais vieillissante. Il apparaît donc important pour la commune de veiller à prendre en compte l'augmentation d'une population plus fragile sur son territoire dans sa vision à venir du territoire.

B. UN PARC LOGEMENT REPRESENTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

La commune compte 295 logements en 2022, selon l'INSEE. La grande majorité de ces logements compte 4 pièces ou plus (87% du parc logement) et seulement 3 appartements sont recensés à Puybegon.

Selon l'INSEE, le parc logement de la commune de Puybegon est alors principalement composé de maison (96% du parc logement en 2022) et de résidences principales (89% du parc logement en 2022), de personnes propriétaires de leur logement (87% de propriétaires en 2022). Par ailleurs, 63% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022

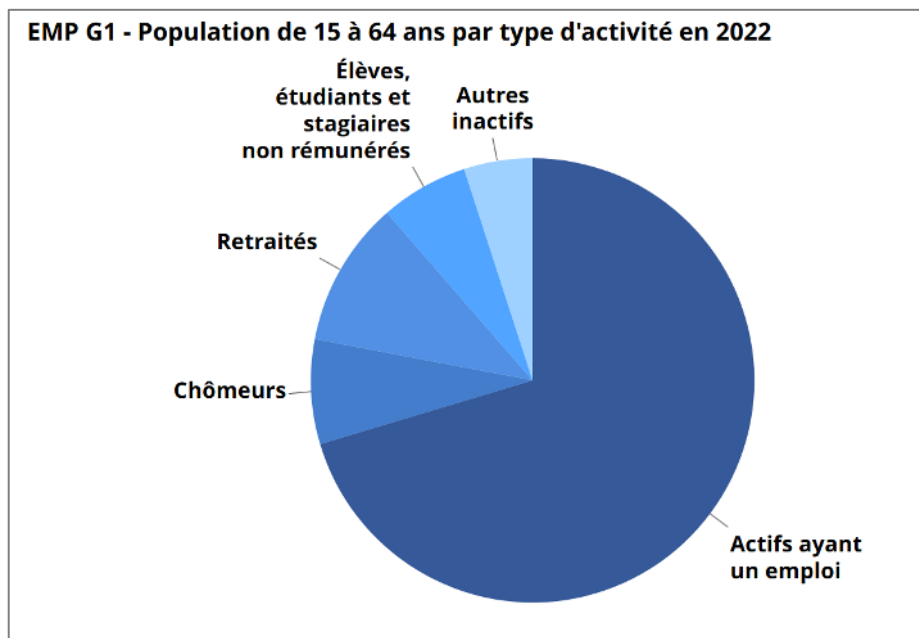


Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025

Ces chiffres témoignent d'une population permanente installée durablement sur le territoire.

C. UNE ACTIVITE ECONOMIQUE PRESENTIELLE

Selon l'INSEE, 70% de la population de Puybegon est active avec un emploi en 2022. Le reste de la population se divise comme suit : 8% de chômeurs, 11% de retraités, 6% d'étudiants et 5% d'autres inactifs.



Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025

La commune compte 31 emplois sur son territoire. Cela révèle qu'un nombre important d'actifs travaille en dehors du territoire. **Cela se traduit par des trajets domicile-travail quotidiens sur le territoire communal.**

En effet, seulement 18 actifs exercent un emploi sur Puybegon, contre 262 qui travaillent sur une autre commune.

Concernant les emplois présents sur la commune, 23 postes concernent des salariés et se répartissent ainsi dans les domaines suivants :

- 7 salariés dans le domaine de la construction,
- 13 salariés dans le domaine du commerce, transport et services divers,
- 3 salariés dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale.

La commune compte la présence de quelques entreprises, dispersées sur le territoire communal, tels qu'un plâtrier, une entreprise de peintres en bâtiment, un service d'élagage, un menuisier, une assistance et services informatiques, etc. La commune compte également la présence de quelques gîtes et d'une pension pour chevaux.

L'activité économique de Puybegon a donc la particularité de ne pas se concentrer dans la trame urbaine. Les professionnels de la commune sont disséminés sur le territoire. Cela traduit une volonté communale de **favoriser l'installation de professionnel à Puybegon en s'adaptant au contexte rural.**

L'activité économique de Puybegon se concentre majoritairement sur la sphère présentielle, à destination des résidents mais aussi des visiteurs (offre de gîtes).

PARTIE 3. JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA MODIFICATION

I. LES ESPACES CONCERNES PAR LA MODIFICATION

Ces objets sont répartis comme suit sur la commune :

La présente modification du PLU de Puybegon comprend 5 objets distincts :

- **Objet n°1** : Création d'un emplacement réservé sur la parcelle B1083 ;
- **Objet n°2** : Instaurer des mesures de protection pour les espaces paysagers au cœur du village, en particulier sous les remparts et à proximité des zones résidentielles, afin de préserver le caractère rural du territoire ;
- **Objet n°3** : Adaptation du zonage concernant des secteurs non stratégique pour le développement de la commune et pouvant être comptabilisées dans la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- **Objet n°4** : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 1 : Le Bourg ;
- **Objet n°5** : Modification de certains articles du règlement écrit.



II. LES INCIDENCES DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

- L'adaptation du règlement afin de limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).
- La modification de certaines orientations de l'OAP du centre-bourg
- Des adaptations mineures du règlement écrit afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et de limiter les impacts de nuisance sonore causés par le trafic de la RD631.

A. OBJET N°1 : AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE

L'objet n°1 vise à ajouter un emplacement réservé le long d'un chemin de randonnée, qui traverse la commune et passe entre une zone de projet habitat et une zone résidentielle. Cet emplacement réservé, situé en zone constructible du bourg de Puybegon, a pour objet l'aménagement d'un espace vert afin de préserver le cadre de vie de cette zone résidentielle et de permettre de garder l'écrin naturel du chemin de randonnée avec conservation de la végétation.

Actuellement la parcelle est déjà végétalisée. La commune a pour projet de garder un espace arboré mais un peu plus structuré afin d'améliorer la qualité paysagère du site. Il s'agit de la parcelle OB1083 :



1. INCIDENCES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puybegon a été approuvé en 2014. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification de droit commun, en partie pour intégrer un nouvel emplacement réservé. L'intégration de ce dernier suppose une mise à jour du règlement graphique du PLU.

Modification des pièces du PLU

| | |
|---|--|
| Rapport de présentation | Amendé par la présente notice. |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | <i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i> |
| Règlement écrit | <i>Pas de modification</i> |
| Règlement graphique | Ajout de l'emplacement réservé sur le plan et dans la légende |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | <i>Pas de modification</i> |
| Annexes | <i>Pas de modification</i> |

La mise en place de cet emplacement réservé permettra de préserver le caractère naturel du site longeant le chemin de randonnée (cf. photo ci-dessous).



Vue côté sud de l'espace végétalisé



Vue Côté nord de l'espace végétalisé

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION
PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - Centre-bourg : Prescriptions de préservation et emplacement réservé

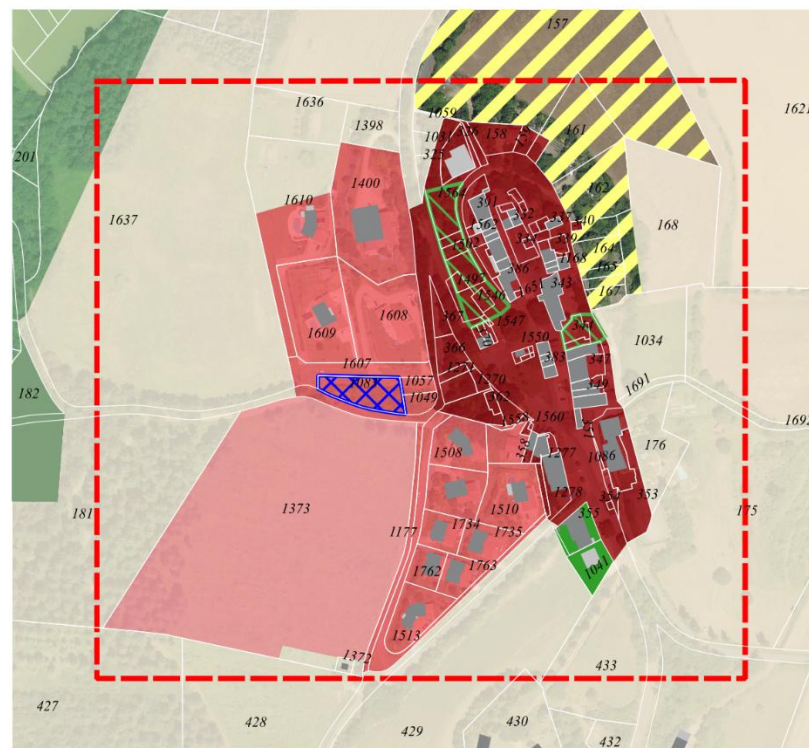
Zonage du PLU en vigueur



| Zonage | Prescriptions |
|--------|---------------|
| A | |
| AU | |
| AU0 | |
| N | |
| N5 | |
| N6 | |
| U1 | |
| U2 | |
| | OAP n°1 |



Zonage du PLU après modification



| Zonage | Prescriptions |
|--------|---|
| A | |
| AU0 | |
| N | |
| N5 | |
| N6 | |
| U1 | |
| U2 | |
| U3 | |
| | ER 3 |
| | OAP n°1 |
| | Elément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme |



2. INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS

La parcelle B1083 n'est concernée que par le risque de retrait-gonflement des argiles, qui concerne l'ensemble de la commune.

Les principes paysagers et environnementaux restant inchangés, la présente modification ne participera donc pas à exacerber les risques naturels.

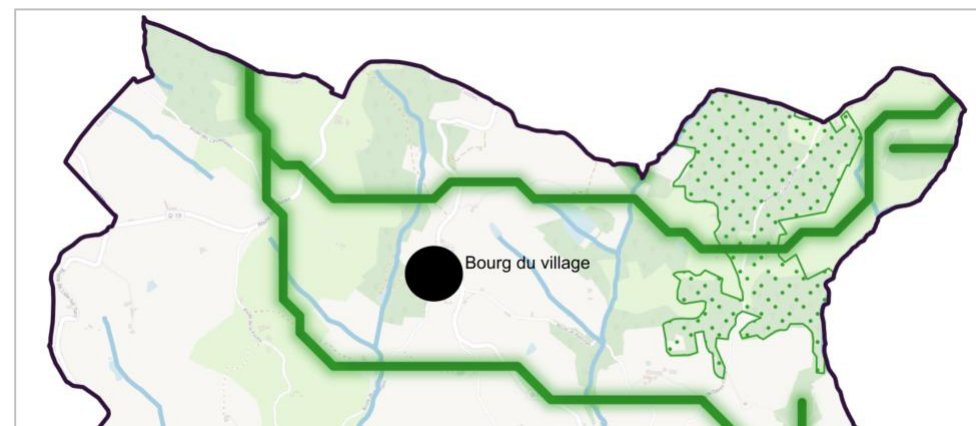
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT




L'emplacement réservé se situe dans le bourg du village. Il s'agit d'anciennes plantations d'arbres fruitiers aujourd'hui colonisées par un fourré mésoxérophile eutrophile, sans enjeu notable de conservation. Les fruitiers sont en fin de vie et le fourré ne présente aucun intérêt.



Emplacement réservé à droite du chemin de randonnée – Photo : Romain LEJEUNE - Nymphalis

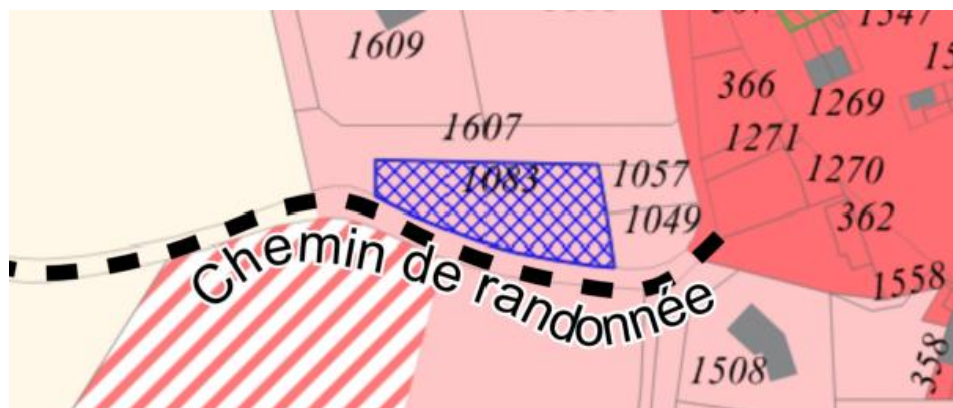
De plus, aucun réservoir de biodiversité ou ni aucun corridor écologique n'est impacté par le périmètre du bourg, et donc de l'emplacement réservé. Il en va de même pour les cours d'eau présent sur la commune.



-  Réservoir de biodiversité (SRCE)
-  Corridor de biodiversité (SRCE)
-  Cours d'eau

4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La mise en place de cet emplacement réservé a pour but de préserver le paysage naturel en évitant qu'une construction ne vienne compromettre l'écrin naturel du chemin de randonnée qui traverse le village. L'emplacement réservé a donc un impact positif sur le paysage dans la mesure où il vient renforcer sa protection.



5. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La parcelle concernée par l'emplacement réservé n'a aucune fonction agricole et ne se trouve pas à proximité d'une parcelle agricole. La mise en place de cet emplacement réservé n'a donc aucun impact sur les espaces agricoles présents sur la commune de Puybegon.

Pour conclure, sur la parcelle 0B1083, aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel n'est observable.

B.OBJET N°2 : AJOUT D'UNE PRESCRIPTION DE PRESERVATION PAYSAGERE DANS LE CENTRE-BOURG

La préservation du patrimoine et du paysage est essentielle pour protéger notre histoire, notre culture et notre identité. C'est pourquoi la commune de Puybegon souhaite ajouter une mesure de protection dans son centre-bourg.

Elle prévoit la mise en place d'une prescription surfacique, au titre de l'article 151-19 CU, pour préserver la nature des espaces paysagers au niveau des remparts et de l'église afin de garantir la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.

Ces espaces se situent actuellement en zone constructible. Il est donc possible pour un particulier de bâtir des constructions de 8 mètres de haut sur ces parcelles, ce qui ferait obstruction aux percées visuelles autour de l'église. Sans compter que l'édification de nouvelles constructions implantées aussi proche de l'église et donc du centre historique pourrait potentiellement porter atteinte à la qualité architecturale du lieu dans son ensemble.

L'absence de périmètre ABF requiert une vigilance particulière quant aux outils mis en place pour la préservation du patrimoine communal.



A : espace non bâti, en parti boisé, situé sous les remparts

B : espace non bâti attenant à l'église, offrant un point de vue sur les espaces naturels et agricoles vallonnés de la commune.

Point de vue n°1 :**Point de vue n°2 :****1. INCIDENCES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

La mise en place de cette prescription suppose de modifier le règlement écrit et le règlement graphique afin d'identifier les périmètres à préserver sur le zonage et de préciser les conséquences réglementaires de cet outil dans le règlement écrit.

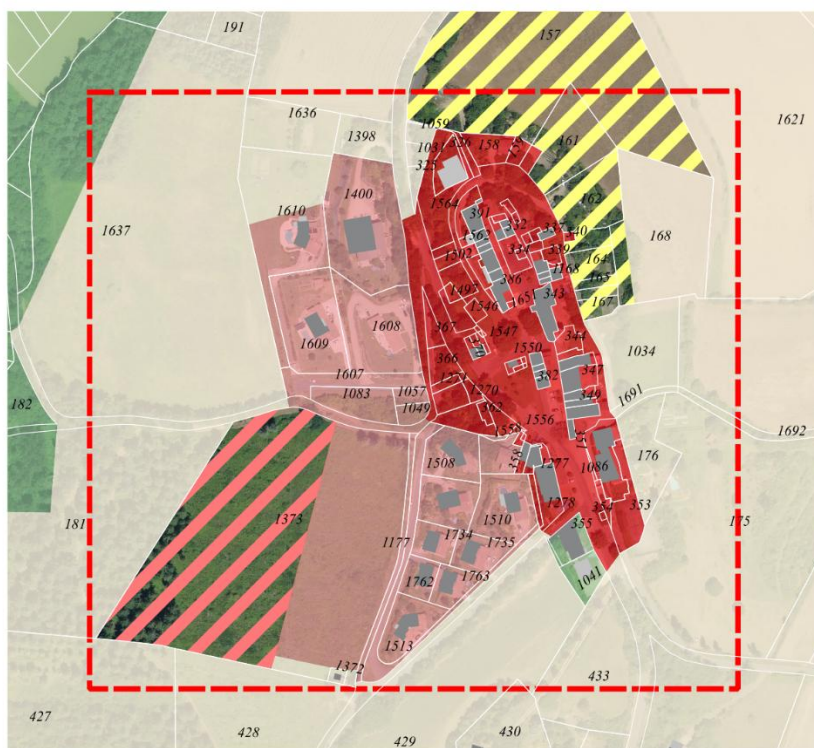
Modification des pièces du PLU

| | |
|---|---|
| Rapport de présentation | Amendé par la présente notice. |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | <i>Pas de modification</i> <i>(Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i> |
| Règlement écrit | Ajout de la traduction réglementaire en zone U1 de cette prescription surfacique. |
| Règlement graphique | Ajout des deux périmètres de prescription surfacique. |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | <i>Pas de modification</i> |
| Annexes | <i>Pas de modification</i> |

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION

PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - Centre-bourg : Prescriptions de préservation et emplacement réservé

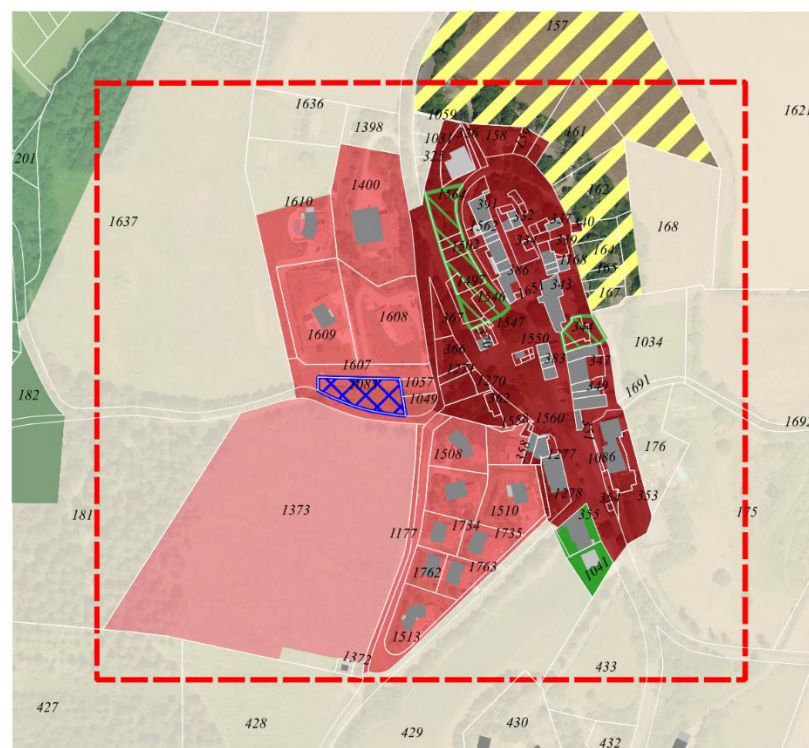
Zonage du PLU en vigueur



| Zonage | Prescriptions |
|--------|---------------|
| A | |
| AU | |
| AU0 | |
| N | |
| N5 | |
| N6 | |
| U1 | |
| U2 | |
| | OAP n°1 |



Zonage du PLU après modification



| Zonage | Prescriptions |
|--------|---|
| A | |
| AU0 | |
| N | |
| N5 | |
| N6 | |
| U1 | |
| U2 | |
| U3 | |
| | ER 3 |
| | OAP n°1 |
| | Elément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme |



**EXTRAIT DE LA ZONE URBAINE U1 DU REGLEMENT ECRIT
AVEC LES AJOUTS RELATIFS A LA MISE EN PLACE DE LA PRESCRIPTION SURFACIQUE**

EN ORANGE

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que se soit
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Sont interdits dans les espaces couverts par la prescription surfacique « élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature que ce soit
- Tout aménagement de nature à nuire à la qualité paysagère du site et du point de vue
- L'ensemble des éléments déjà interdits dans la zone U1 listés ci-dessus.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

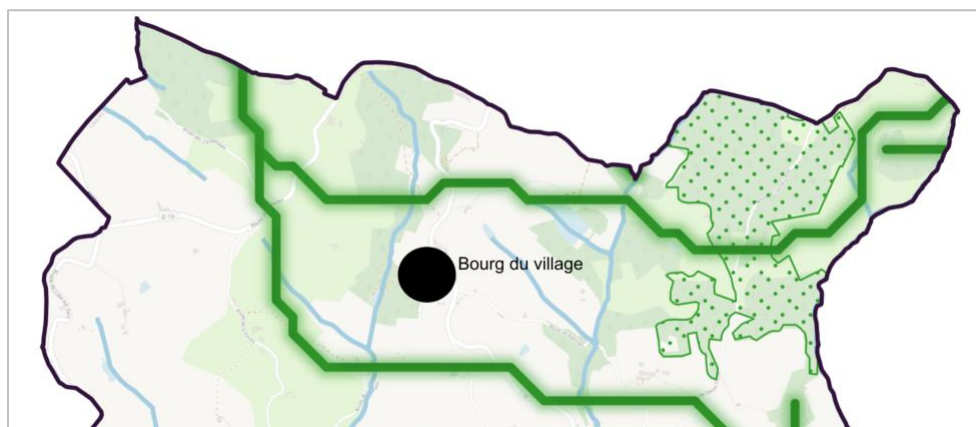
2. INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS

Les périmètres de préservation identifiés ne sont concernés que par le risque de retrait-gonflement des argiles, qui concerne l'ensemble de la commune.

Les principes paysagers et environnementaux restant inchangés, la présente modification ne participera donc pas à exacerber les risques naturels.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les périmètres de préservation identifiés dans le bourg du village ne sont concernés par aucune zone de protection naturelle. Par ailleurs, la mise en place de cette prescription vise à préserver des espaces naturels de toute construction. L'objet de la modification n'a donc aucun impact négatif observable sur l'environnement naturel.



Réservoir de biodiversité (SRCE)

Corridor de biodiversité (SRCE)

Cours d'eau

4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La mise en place de la prescription surfacique dans le PLU vise à préserver le patrimoine paysager de la commune. De fait, l'impact d'une telle mesure sur le paysage est, par définition, positive.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La mise en place de ces périmètres de protection se situe en zone U1 du PLU, soit en zone urbaine. Il n'y a donc aucun impact, ni sur les espaces agricoles, ni sur l'activité agricole en tant que telle.

Pour conclure sur la mise en place de la prescription de préservation du paysage, aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel n'est observable.

C. OBJET N°3 : ADAPTATION DU REGLEMENT AFIN DE LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Préserver les espaces agricoles en milieu rural est essentiel pour garantir notre souveraineté alimentaire et soutenir les agriculteurs locaux. Le maintien du paysage rural contribue fortement à l'identité des territoires et à la qualité du cadre de vie des habitants. En protégeant ces espaces, on favorise un développement équilibré entre activités humaines et respect de l'environnement. C'est pour toutes ses raisons que la commune de Puybegon souhaite revoir le règlement écrit de la zone agricole afin de mieux encadrer le développement urbain dans ces espaces à protéger.

De plus, l'abandon de deux projets sur la commune est l'occasion de supprimer deux STECAL sur le règlement graphique et ainsi supprimer des droits à construire qui ne sont plus nécessaires, au profit de la préservation de terres agricoles.

1. INCIDENCES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune souhaite revoir le règlement écrit afin de mieux encadrer les constructions agricoles. L'ajout de critères limitatifs permettrait de limiter la construction de hangars photovoltaïques d'opportunité.

Les critères évoqués lors de cette réunion sont : le principe de compacité, la distance par rapport aux habitations et l'interdiction d'implantation en ligne de crête.

De plus, la commune évoque deux STECAL à supprimer du zonage car les projets ont été abandonnés.

Modification des pièces du PLU

| | |
|---|---|
| Rapport de présentation | Amendé par la présente notice. |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | <i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i> |
| Règlement écrit | Adaptation de la réglementation de la zone agricole (A) afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage et de renforcer le principe de compacité des hameaux agricoles. |
| Règlement graphique | Suppression de deux STECAL (zone A3) |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | <i>Pas de modification</i> |
| Annexes | <i>Pas de modification</i> |

Localisation des STECAL à supprimer sur le règlement graphique du PLU en vigueur

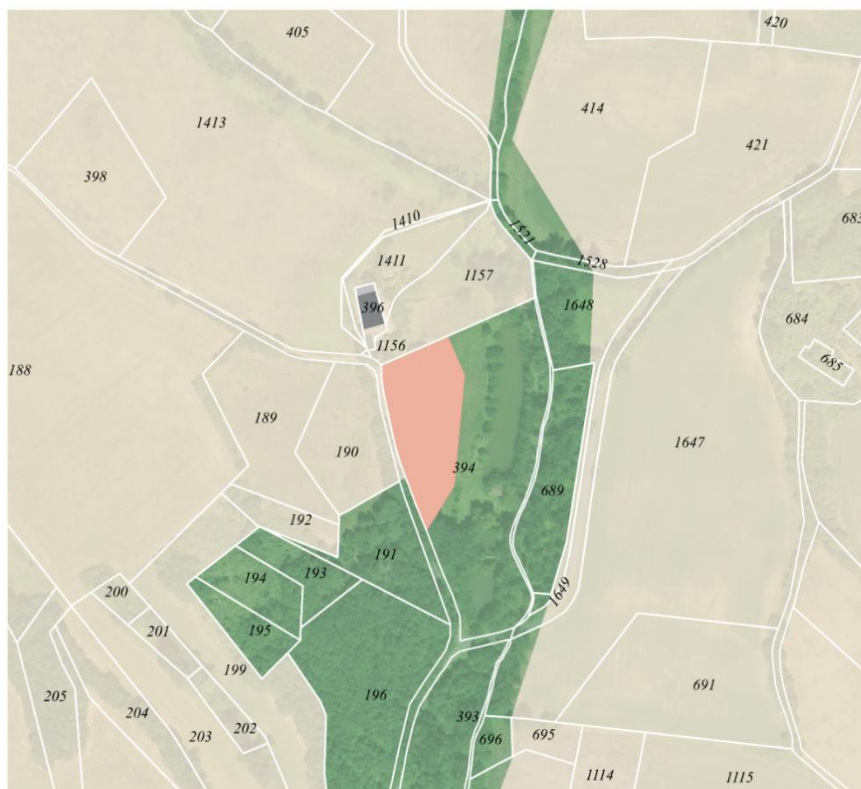


1 : Lieu-dit de Janblanc

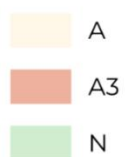
2 : Lieu-dit de Larmès

PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - STECAL - Lieux-dit : "Janblanc"

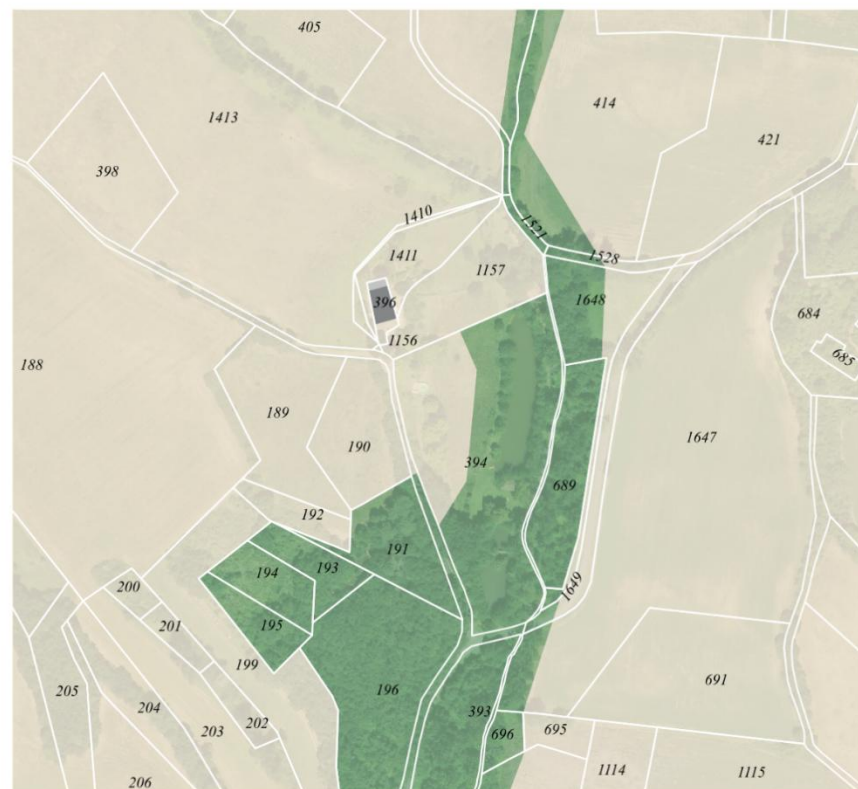
Zonage du PLU en vigueur



Zonage



Zonage du PLU après modification

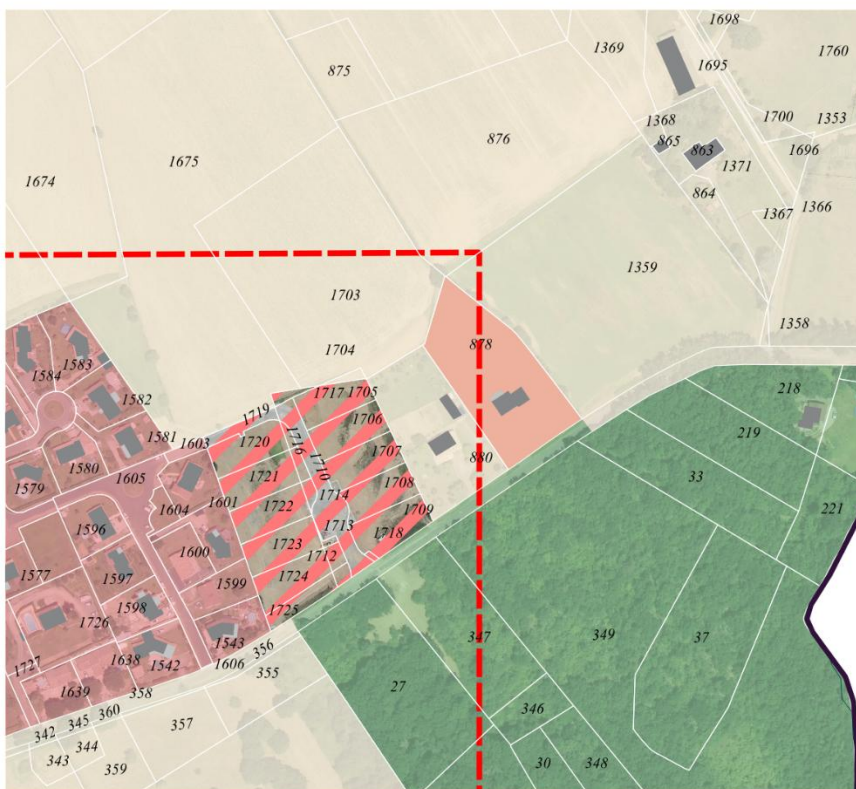


Zonage



PUYBEGON MODIFICATION 2 DU PLU - STECAL - Lieux-dit : "Larmès"

Zonage du PLU en vigueur



Zonage

- A
- A3
- AU
- N
- U2

Prescriptions

- OAP n°2



Zonage du PLU après modification



Zonage

- A
- AU
- N
- U2

Prescriptions

- OAP n°2



EXTRAIT DE LA ZONE AGRICOLE (A) DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

EN ORANGE

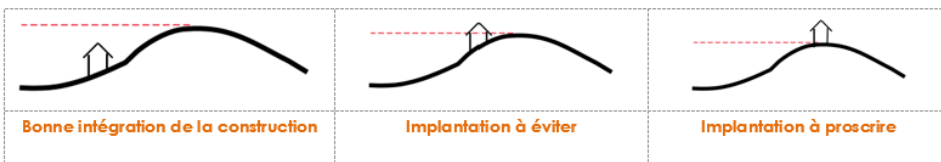
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-règlementé:

Les nouvelles constructions et installations agricoles sont implantées à 50 mètres maximum de l'un des bâtiments agricoles existant afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie.

Les constructions et installations ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts, ni dans la pente avec terrassements, sauf si le bâtiment est semi-enterré. Seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.

Les constructions et installations à usage d'élevage devront être implantées à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser. Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



2. INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS

Les modifications du règlement (écrit et graphique) s'appliquent à la zone agricole du PLU. Cette zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles, de même que l'ensemble de la commune. L'objectif étant de limiter les droits à construire dans cette zone, la présente modification ne participera donc pas à exacerber les risques naturels.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La suppression de deux STECAL et le durcissement de la règle quant aux possibilités de construire en zone agricole vise à préserver l'environnement naturel et agricole de la commune de Puybegon. Bien que ces modifications ne concernent pas directement les corridors écologiques, elles favorisent indirectement leur préservation en limitant les droits à construire.

L'objet de la modification n'a donc aucun impact négatif observable sur l'environnement naturel.

4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La suppression de deux STECAL et le durcissement de la règle quant aux possibilités de construire en zone agricole vise à préserver l'environnement paysager et à garantir la qualité du cadre de vie de la commune de Puybegon.

L'objet de la modification a donc un impact positif sur l'environnement paysager.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La suppression de deux STECAL permet de rendre ces deux périmètres à l'activité agricole. Quant aux modifications du règlement écrit, l'objectif est de renforcer la compacité entre les constructions agricoles afin de limiter l'artificialisation de parcelle agricole exploitable. Ces modifications réglementaires ne visent pas à bloquer l'évolution des exploitations agricoles mais bien d'inciter une meilleure gestion du foncier quant à l'édification de nouveaux bâtiments agricoles.

Pour conclure, cet objet de la modification n'a aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel.

D.OBJET N°4 : MODIFIER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CENTRE-BOURG

La commune de Puybegon dispose d'une zone d'extension urbaine dans son centre-bourg, qui aura vocation à accueillir de nouveaux logements. L'OAP associée à ce projet nécessite d'être reprise car le schéma d'aménagement actuel est difficilement réalisable en l'état. La commune travaille actuellement avec une équipe d'architecte afin de revoir le projet et d'optimiser le foncier disponible.

Les modifications de certaines orientations de l'OAP du centre-bourg prévues :

La commune souhaite créer 20 logements classiques et 2 à 3 logements sociaux. Or, dans l'OAP actuelle, aucun logement social n'est prévu.

Concernant l'accès à la zone, il est actuellement prévu un principe de voirie interne à créer depuis le chemin de randonnée. Cette option n'est pas opportune car le chemin de randonnée n'a pas vocation à recevoir des véhicules. Il convient de créer une desserte depuis l'allée des Sapins et de prévoir une desserte interne selon un phasage du projet.

Dans la nouvelle proposition d'OAP, l'aménagement de la zone se fera en deux temps afin de permettre la réalisation du projet d'un point de vue financier. La desserte à envisager permettra un bouclage au sein de la zone et une aire de retournement temporaire sera proposée dans la phase 1 afin de garantir la circulation de la zone en attendant la seconde phase de travaux et donc le bouclage de la voie.

La gestion des eaux pluviales devra également être prévue, à minima par un bassin de rétention dans la partie sud-ouest de la zone.

Une station d'épuration doit être érigée à l'ouest de la zone. Il semble opportun de prévoir un masque végétal à créer ou conserver pour éviter

que les futures habitations aient une vue sur la STEP. Actuellement des sapins sont implantés sur la parcelle de la future STEP mais leur état ne permet pas de constituer une franche paysagère assez dense. La plupart de ses arbres sont en effet en fin de vie. Une orientation en ce sens doit donc être prévue pour assurer la préservation paysagère de la future zone résidentielle.

1. INCIDENCES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La mise à jour de l'OAP du centre-bourg permettra de rendre possible la réalisation du projet et de s'assurer de prendre tous les enjeux du site en compte. Cet objet n'engendre pas de modification de périmètre. Le règlement écrit et le règlement graphique resteront inchangés.

Modification des pièces du PLU

| | |
|---|--|
| Rapport de présentation | Amendé par la présente notice. |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | <i>Pas de modification</i> (Évolution du PLU compatible avec le PADD). |
| Règlement écrit | Création d'une zone U3 pour la zone de projet (parcelle B 1373). |
| Règlement graphique | Modification des zones concernées par le projet de logement : création d'une zone U3 à la place des zones AU et U2 sur la parcelle B 1373. |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | Modification des orientations et du schéma de l'OAP du centre-bourg |
| Annexes | <i>Pas de modification</i> |

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES MODIFICATION

Zonage du PLU en vigueur



Zonage

- A
- AU
- AU0
- N
- N5
- N6
- U1
- U2

Prescriptions

- OAP n°1

0 100 m



Zonage du PLU après modification



Zonage

- A
- AU0
- N
- N5
- N6
- U1
- U2
- U3

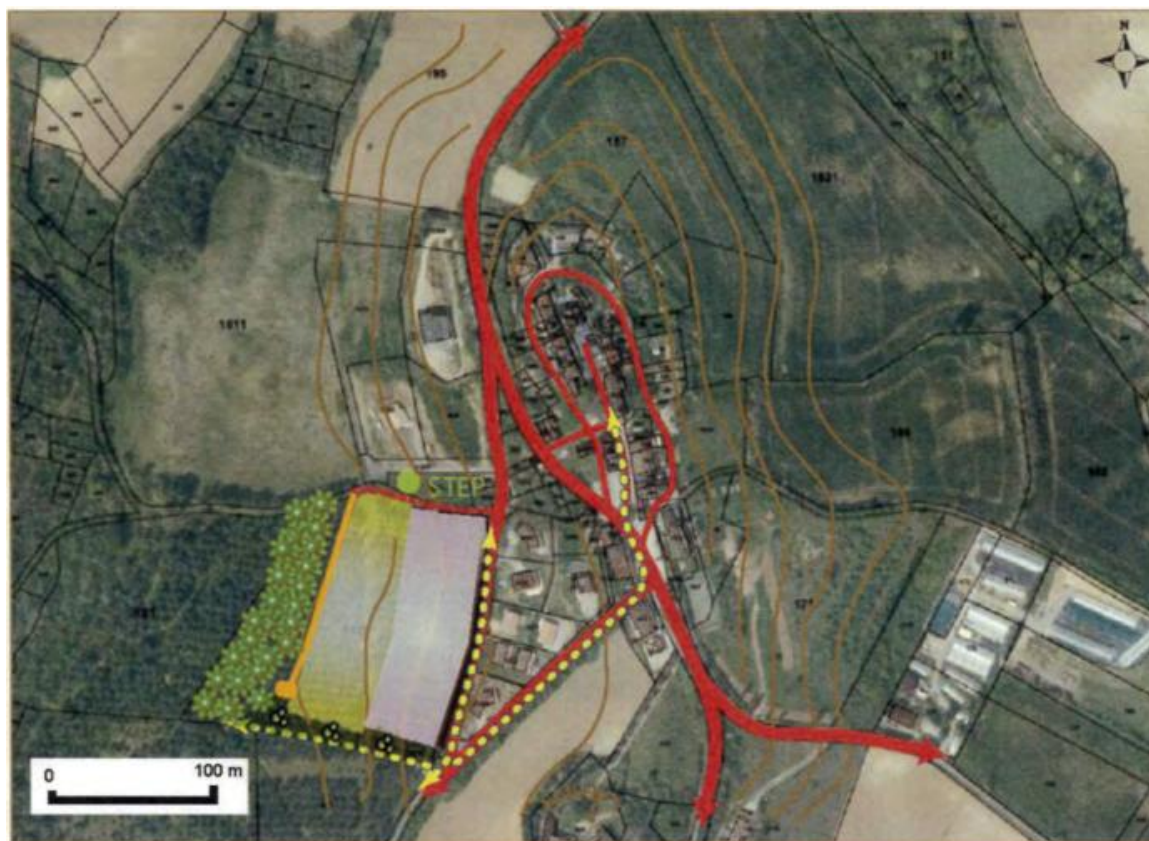
Prescriptions

- ER 3
- OAP n°1
- Elément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

0 100 m



OAP ACTUELLE DU PLU DE PUYBEGON

**Principes d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur consiste à conforter le bourg de Puybegon. Il s'agit de rapprocher les zones d'habitat et de favoriser la création de front bâti pour recréer un "effet rue", constituer un coeur de village structuré, notamment avec de l'habitat individuel groupé.

La topographie des terrains doit être prise en compte et une attention doit être portée à l'orientation des constructions.

Les espaces verts présents et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

La trame viaire devra être en partie créée. Le chemin au nord de la zone devra être requalifié afin de pouvoir desservir les habitations en double-sens.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le centre bourg. Ces liaisons douces pourront être réalisées en "voirie partagée" : automobiles, piétons, cycles.

Les projets pourront être adaptés si les alignements imposés dans l'OAP posent soucis au regard de la présence d'une canalisation existante.

Éléments de programmation

Surface du secteur concerné par l'OAP : 2,1 ha

Surface cessible : environ 1,4 ha

Nombre de logements attendus : 11 à 15 logements

Habitat individuel pur : 5 à 6 logements

Habitat individuel groupé : 6 à 9 logements

Principes paysagers et environnementaux

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Habitat : maisons mitoyennes**
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen et en bande
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

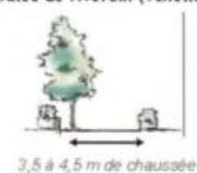
- Accompagnement végétal à préserver ou à créer
Ecran vert mettant en valeur le site
- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...

Principes d'accès et de desserte

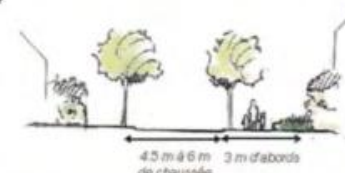
- Voirie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer
- Chemin existant à requalifier
- Principe de liaison douce à créer

Profil de voirie (à titre indicatif)

Sens unique / Allée de riverain (Venelle)



Double-sens



OAP INTEGRANT LES MODIFICATIONS SOUHAITEES PAR LA COMMUNE DE PUYBEGON

OAP 01 « LE BOURG »

OAP SECTORIELLE – HABITAT

**Temporalité des phases :**

- > Aménagement des phases 1 et 3 à court terme (dès l'entrée en vigueur de la présente OAP)
- > Aménagement de la phase 2 à moyen terme (à l'issue de l'aménagement de la phase 1)

Principe d'aménagement

La zone de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg de Puybegon et prévoit d'accueillir environ 20 logements (phases 1 et 2), et 2 à 3 logements sociaux (phase 3). La localisation des logements sociaux, sur le schéma ci-contre, est à titre indicatif.

L'accès de la zone se fera depuis l'allée des Sapins et le projet prévoira une desserte interne selon un phasage du projet.

Une aire de retournement temporaire sera aménagée en attendant l'aménagement du phase 2 et le bouclage de la voie de desserte (cf. schéma ci-contre).

Afin de connecter le nouveau quartier résidentiel au bourg, des portillons devront être aménagés en fond de jardin des futures habitations, sur la partie nord-est du site de projet (cf. schéma ci-contre).

Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être prévue conformément aux obligations de la loi sur l'eau. Une station d'épuration doit être érigée à l'ouest de la zone. Une frange végétale est donc à créer pour éviter que les futures habitations aient une vue sur la future STEP. Actuellement des sapins sont implantés sur la parcelle de la future STEP mais leur état ne permet pas de constituer une franche paysagère assez dense car la plupart de ses arbres sont en fin de vie.

Eléments de programmation

Surface du secteur concerné par le projet : 2 ha

Surface cessible : 1,6 ha

Nombre de logements attendus : 21 à 23 logements.

Habitat individuel : 18 à 20 logements

Logement social : 2 à 3 logements

EXTRAIT DE LA NOUVELLE ZONE U3 DU REGLEMENT ECRIT

L'OAP proposée est découpé en 3 lots. Ce découpage s'appuie sur la volonté de mettre en place un échancier prévisionnel au sein de cette zone de projet et les besoins liés à l'aménagement des réseaux.

Afin de faciliter l'aménagement de la zone selon les lots proposés, le site a été reclassé en une seule et même zone. Il était initialement découpé en deux zones : U2 et AU. Afin d'adapter le règlement écrit au besoin du projet, un règlement de zone a été rédigé à partir des zones UB et AU du règlement écrit existant. Cette nouvelle zone est la zone U3. Son règlement a été construit comme suit :

- > Les articles n°1, 2, 4, 5, 8 à 16 sont les mêmes que ceux de la zones U2.
- > Les articles n°3 et 7 sont les mêmes que ceux de la zone AU.
- > L'article n°6 a été adapté pour correspondre aux besoins du projet :

ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions étant concernées par plusieurs emprises publiques, la règle s'appliquera uniquement à la façade d'accès (ou d'entrée) du terrain.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises, ...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

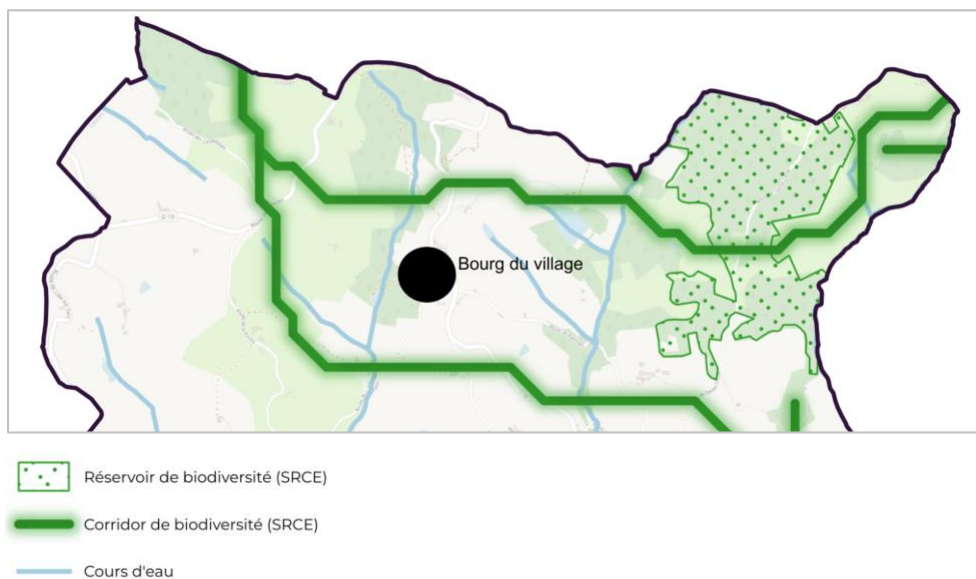
Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

2. INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS

Le périmètre de l'OAP centre-bourg n'est concerné que par le risque de retrait-gonflement des argiles, qui concerne l'ensemble de la commune. La présente modification ne participera donc pas à exacerber les risques naturels.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'OAP, située dans le bourg du village, n'est concernée par aucune zone de protection naturelle (ni réservoir de biodiversité, ni corridor écologique). Par ailleurs, le périmètre de l'OAP et le projet de logement étant déjà programmé dans le PLU actuel, les incidences potentielles sur l'espace naturel ont déjà été étudiées et écartées. La modification de certaines orientations de l'OAP ne vient pas modifier le fond du projet, ni son impact sur son environnement. L'objet de la modification n'a donc aucun impact négatif observable sur l'environnement naturel.



4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La modification des orientations de l'OAP vise à améliorer la faisabilité du projet. L'intégration paysagère du projet de logement fait partie intégrante des objectifs de la commune. Des orientations ont été mise en place dans l'OAP afin de garantir cette insertion paysagère. De fait, l'impact d'une telle modification de l'OAP sur le paysage est positif.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La modification des orientations de l'OAP ne concerne pas le périmètre actuel du site de projet. Les zones concernées du PLU sont urbaine (U2) et à urbaniser (AU). Il n'y a donc aucun impact, ni sur les espaces agricoles, ni sur l'activité agricole en tant que telle.

Pour conclure, la modification de l'OAP de centre-bourg n'a aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement agricole et naturel observable.

E. OBJET N°5 : ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT

Afin de garantir la qualité du cadre de vie de ces habitants, la commune de Puybegon souhaite revoir quelques mesures de son règlement écrit. Deux objectifs spécifiques à cela : faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et limiter les impacts de nuisance sonore causés par le trafic de la RD631.

La commune souhaite autoriser les **panneaux photovoltaïques** en surélévation sur toiture dans toutes les zones. Le règlement écrit actuel ne le permet pas et exige que les panneaux soient encastrés dans la toiture, ce qui complexifie leur installation et engendre des coûts plus élevés pour les particuliers. La commune souhaite favoriser l'accessibilité à l'énergie solaire pour l'ensemble des habitants.

La commune souhaite également proposer une solution pour les habitations bordant la RD631 qui subissent des **nuisances sonores** importantes dues au trafic routier. Actuellement, le règlement écrit autorise des clôtures de 1,5 m de hauteur maximum, ce qui ne suffit pas à les protéger de ces nuisances.

1. INCIDENCES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification de la règle sur les panneaux photovoltaïques concerne du règlement écrit concerne les zones U1, U2, AU, N, N6 et A. En revanche, l'adaptation de la réglementation pour limiter les nuisances sonores ne concerne que la zone A.

Modification des pièces du PLU

| | |
|---|--|
| Rapport de présentation | Amendé par la présente notice. |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables | <i>Pas de modification (Évolution du PLU compatible avec le PADD).</i> |
| Règlement écrit | Modification : - de la réglementation concernant les panneaux photovoltaïque sur l'ensemble de la commune - de la hauteur des clôtures des habitations le long de la RD631 |
| Règlement graphique | <i>Pas de modification</i> |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | <i>Pas de modification</i> |
| Annexes | <i>Pas de modification</i> |

EXTRAIT DES ZONES U1, U2, AU, A, N et du secteur N6 DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS AU PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE EN SURELEVATION

EN ORANGE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, ~~sans~~ ou en surélévation).

EXTRAIT DE LA ZONE AGRICOLE (A) DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AJOUTS RELATIFS A LA LIMITATION DES NUISANCES SONORES

EN ORANGE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A :

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Aux abords de la RD 631, la hauteur des murs des clôtures en limite de la voie est limitée à ~~1,50~~ 2 m.

2. INCIDENCES SUR LES RISQUES PRESENTS

Les zones concernées par une évolution réglementaire, soit les zones U1, U2, AU, A, N et N6, ne sont concernées que par le risque de retrait-gonflement des argiles. Cependant, les évolutions réglementaires ne sont pas de nature à exacerber le risque dans la zone. L'impact de cet objet sur le risque retrait-gonflement des argiles est donc nul.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones concernées par une évolution réglementaire sont les zones urbaines U1, U2, AU, et les zones inconstructibles A, N et N6. Les zones urbaines ne sont pas concernées par des enjeux écologiques, il n'y a donc pas l'impact sur l'environnement naturel. Les zones agricoles (A) et naturelles (N et N6) ne concernent que les constructions existantes. Dans la mesure où l'évolution de la réglementation n'ouvre pas de nouveaux droits à construire, l'impact de cet objet sur l'environnement naturel est donc nul.

4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

L'assouplissement de la règle concernant l'installation de panneaux photovoltaïque sur toiture vise faciliter le développement d'énergie verte sur le territoire du fait que la pose en surélévation est moins onéreuse. Le fait que les panneaux ne soient pas intégrés dans le plan de toiture n'a qu'un faible impact visuel et cette différence ne sera pas visible à une certaine distance (cf. photo ci-dessous).



Intégration sur le plan de toiture



En surélévation

Pièce : Notice de la modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon
Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet

Considérant la faible différence d'impact visuel entre les deux poses, il est à propos de considérer que l'incidence sur le paysage n'est pas augmentée par l'évolution de cette réglementation.

Pour l'augmentation de la hauteur des clôtures, elle ne concerne que les clôtures proches de la RD631. Cette route connaît un trafic important, ce qui cause des nuisances sonores pour les habitants des logements situés le long de cette voie. L'impact visuel est donc très restreint dans la mesure où les clôtures seront principalement visibles depuis cette voie et qu'elles ne pourront augmenter que de 50cm par rapport à la réglementation actuelle. L'impact paysager est donc très faible pour cet objet.

5. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les modifications réglementaires ne concernent que l'implantation de panneaux photovoltaïque sur toiture existante et la hauteur des clôtures des constructions existantes le long de la RD631.

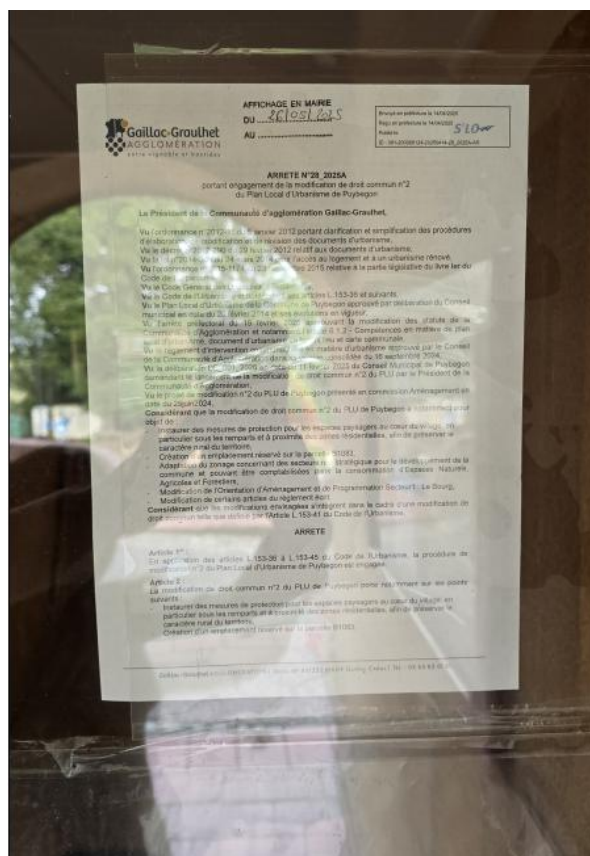
Il n'y a donc aucun impact, ni sur les espaces agricoles, ni sur l'activité agricole en tant que telle.

Pour conclure sur l'évolution du règlement écrit de cet objet de la modification de PLU, aucun enjeu ni impact négatif sur l'environnement communal n'est observable.

PARTIE 4 : BILAN DE CONCERTATION

BILAN DE CONCERTATION

Durant la phase de réalisation de la modification de droit commun du PLU de Puybegon, la commune de Puybegon et la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ont mis à disposition de la population un registre de concertation dans leurs locaux. La délibération de la commune ainsi que l'arrêté de la CAGG ont été affichés en mairie et au siège de la communauté d'agglomération.

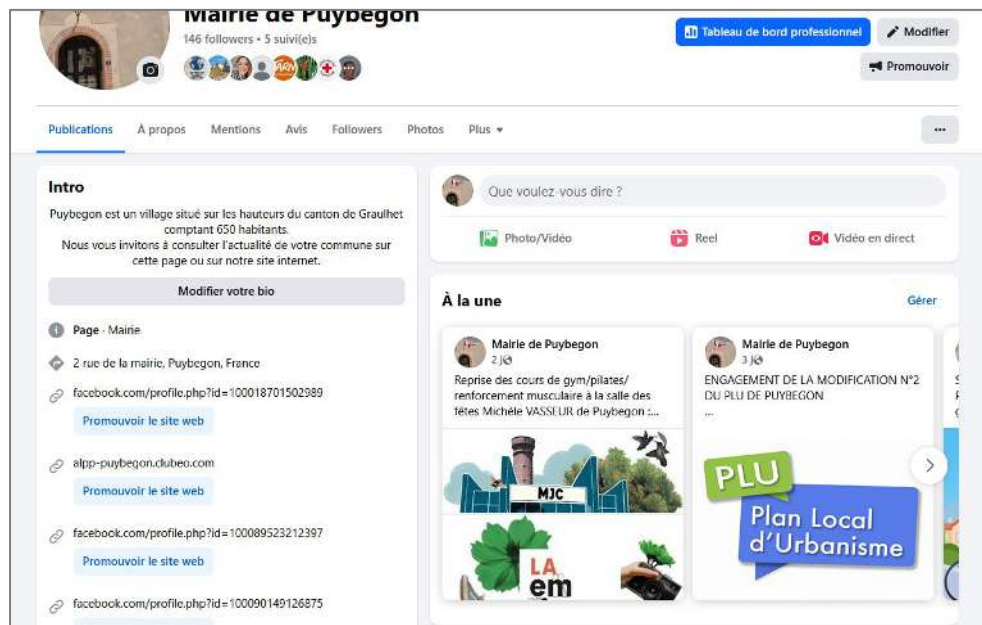


Mairie de Puybegon

Une information a été publiée sur le site internet de la mairie (cf. extrait ci-dessous).



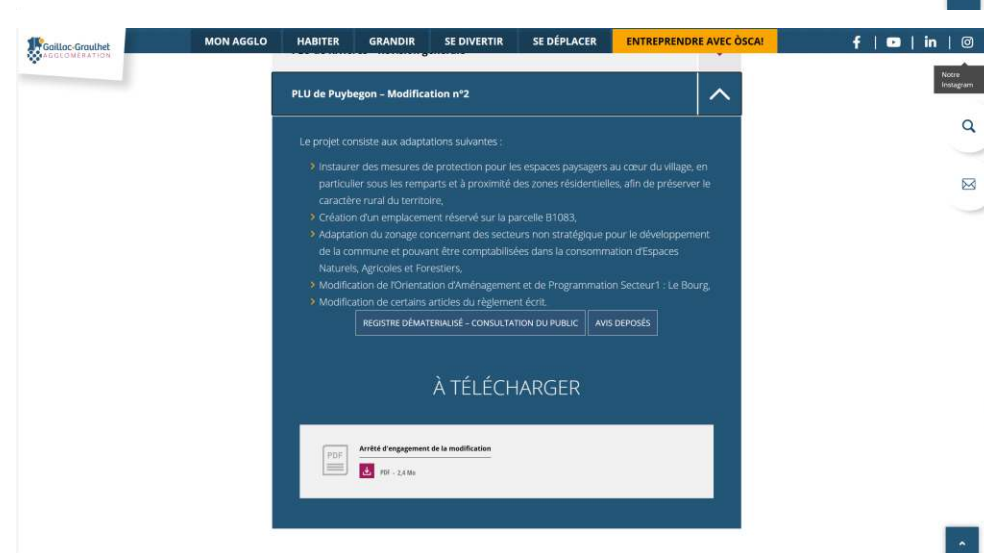
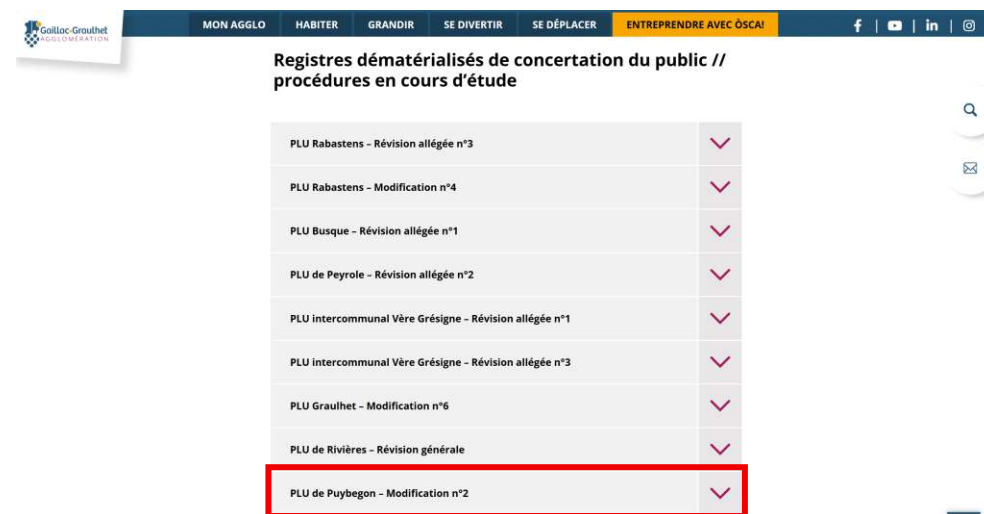
Site internet de Puybegon



Page Facebook de Puybegon

Durant cette phase de concertation, deux habitants se sont présentés en mairie (un en juin et un le 8 juillet) afin de demander des renseignements, oralement, sur les objets de la modification en cours. Il a été renseigné en direct par les agents présents de la mairie. Aucune demande écrite n'a été notifiée dans les registres.

Un registre numérique sur le site de la communauté d'agglomération a également permis aux habitants qui le souhaitent de se manifester. Cependant, aucune contribution n'a été recensée.



Registre numérique sur le site de la CAGG

5202 J. Neurosci., July 26, 2006 • 26(30):5200–5205



Un registre de la concertation, destiné aux observations de toute personne intéressée, est mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie Puybegon aux jours et heures d'ouverture habituels et à l'accueil de la communauté d'agglomération à Técoü.

Pièce : Notice de la modification de droit commun n°2 du PLU de Puybegon
Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet



Siège : 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte
C3 Girofliers 1 Tsoundzou 2
97600 Mamoudzou

toponymy.fr