

DEPARTEMENT DU TARN



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VERE GRESIGNE

Modification simplifiée n°5

Approbation en Conseil de Communauté du 11 décembre 2023

Notice de présentation valant rapport de présentation

Table des matières

A/ Procédure de modification simplifiée	3
1/ Objectifs poursuivis.....	3
2/ Contexte.....	3
B/ Exposé du projet	4
C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°5	6
1/ Compatibilité des disposition mise en œuvre.....	6
2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages	7

A/ Procédure de modification simplifiée

1/ Objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Vère Grésigne a été approuvé le 17 décembre 2012. Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de deux modifications approuvées en dates du 16 avril 2014 et du 18 janvier 2021 et d'une modification simplifiée en date du 13 décembre 2021. Le PLUi a également fait l'objet de mise à jour en date du 30 septembre 2013, 23 juillet 2018, 21 octobre 2021, 27 octobre 2021 et du 14 mars 2022.

Le PLUi fait l'objet actuellement de plusieurs procédures en cours comme le permet l'article L.153-35 du Code de l'urbanisme. A savoir :

- Une révision allégée n°1
- Une révision allégée n°2
- Une révision allégée n°3
- Une modification n°3
- Une modification n°4

La procédure de modification simplifiée n°5 a pour objet de modifier le règlement écrit pour permettre d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs conformément à l'article L151-11 modifié par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art 41.

2/ Contexte

Selon l'article L153-45, modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (article 17), la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, si elle n'a pas pour objectif de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Cette procédure est à l'initiative Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Elle a été engagée suite à l'arrêté n°50_2022A du 29 septembre 2022.

La présente modification simplifiée n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3/ Déroulé

- L'arrêté n°50_2022A porte engagement de la modification simplifiée n°5 du PLU intercommunal Vère Grésigne en date du 29 septembre par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Paul Salvador.
- Etablissement du projet de modification simplifiée n°5
- Arrêt du bilan de la concertation (prévu dans l'arrêté n°50_2022A) en Conseil de communauté
- Soumission du projet pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 selon la délibération cadre n°136_2021 du 21 juin 2021 pour une durée minimale de 1 mois
- Modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
- Approbation de la modification n°5 en Conseil communautaire

B/ Exposé du projet

La présente procédure de modification simplifiée vise à apporter des modifications au règlement écrit afin de permettre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics en zone agricole.

Seul le règlement écrit du PLUi est modifié.

Pour faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, il est proposé d'indiquer les suppressions d'éléments en surligné gris (~~exemple~~) et les ajouts en bleu (exemple).

Extrait du règlement :

Article A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des clôtures en continuité des zones urbaines et à urbaniser.

Dans les secteurs A1, A2 et A3 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique.

Sont autorisés à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisé pour les bâtiments indiqués par une étoile sur le document graphique et listés en annexe du rapport de présentation, à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : habitat, activités artisanales, commerces et bureaux, hébergement hôtelier.

Les travaux de restauration ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans la zone A et hors secteurs Ap, A1, A2 et A3 :

- les constructions, extensions, et installations à usage d'habitation, et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles existants et de n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.

Dans le secteur Ap :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~en rapport avec la vocation de la zone,~~ **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Dans les secteurs A1, A2 et A3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif,

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :

- l'adaptation, la réfection sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvel usage,
- la construction d'annexes à l'habitation, sous réserve d'une implantation à proximité de l'habitation principale, excepté pour des contraintes liées à la topographie,

- les extensions ou surélévations limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la superficie initiale ou de 250 m² de surface de plancher totale à condition :
 - * que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - * que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans le secteur A2 :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation ou de bureaux dans la limite de 250 m² de surface de plancher, et à destination d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur A3 :

- les constructions à usage d'activité ou d'artisanat nécessaires aux activités déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°5

1/ Compatibilité des disposition mise en œuvre

Le projet de modification simplifiée n°5 respecte l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme et des normes, plans et schémas supérieurs.

Respect de l'article L153-45 et suivant du code de l'urbanisme

La modification simplifiée n°5 s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. Elle ne prévoit pas d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone agricole, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle ne prévoit pas non plus de diminuer les possibilités de construire en zone A ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compatibilité avec le PADD

L'intégration des possibilités de constructions des équipements publics en zone agricole est favorable à l'orientation 3 de l'axe 1 à savoir « Favoriser la cohérence et un équilibre entre accueil de population nouvelle, capacités d'équipement et logique de déplacement ».

Compatibilité avec le PLH

Les évolutions apportées au PLUi par le biais de la modification simplifiée n'ont pas vocation à permettre le développement de l'habitat et n'a pas d'impact sur le projet de PLH.

2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Le projet de modification simplifiée n°5 porte sur la modification du règlement écrit afin de permettre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics en zone agricole comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Elle n'apporte pas en tant que tel d'incidence sur l'environnement ainsi que sur la qualité du paysage. L'ensemble des articles du règlement écrit de la zone A assure d'avoir de n'autoriser que les projets n'ayant pas d'impact sur l'environnement ainsi que sur le caractère remarquable des paysages du territoire de Vère Grésigne.

- ➔ **La procédure de modification simplifiée n°5 du PLUi Vère Grésigne n'apparaît pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la qualité des paysages, du patrimoine du territoire et sur l'environnement.**