PLUI DES TERRES D'AURIGNAC COMMUNE DE CASSAGNABERE-TOURNAS

P L U I

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes PLURALITÉS

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

REVISION ALLEGEE N° 5

Notifiée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

NOTICE EXPLICATIVE

1

PROCEDURE DE REVISION

Selon l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- → Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- → Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- → Soit de 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 ;
- → Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- → Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Selon l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- → La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- → La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- → La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- → La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision allégée, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté avec délimitation à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est soumis pour avis à

la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF);

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et de l'avis de la CDPENAF est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé.

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

OBJET ET LEGITIMITE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI

La révision allégée porte sur la délimitation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme d'un Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) en zone agricole afin de permettre le maintien et les évolutions d'un bâtiment associatif existant nommé « la maison des chasseurs » situé sur la commune de Cassagnabère-Tournas. Celle-ci figure parmi les 19 communes du PLUi des Terres d'Aurignac approuvé le 25/09/17.

La révision allégée a été prescrite par délibération en conseil communautaire le 16/12/2020.

- → Le projet d'évolution est compatible avec le PADD au travers de son Axe 3.1 : développer les équipements touristiques et de loisirs en adéquation avec le respect de l'environnement et des paysages, permettre l'évolution des équipements existants ;
- → Le projet d'évolution ne réduit pas d'espace boisé classé ni une zone naturelle et forestière. Par contre la création d'un STECAL impacte la zone agricole ;
- → Le projet d'évolution ne réduit pas 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 ;
- → Le projet d'évolution n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- → Le projet d'évolution n'a pas pour objectif de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

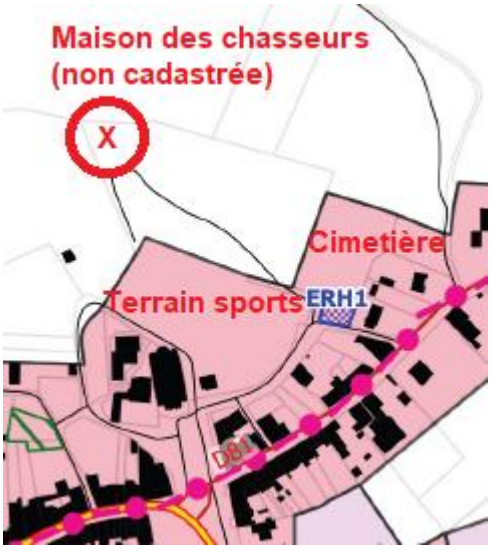
Dans la mesure où cette évolution impacte la zone agricole, le recours à la procédure de révision est obligatoire. Dans la mesure où cette évolution a uniquement pour objet de réduire une zone agricole sans porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, le recours à la procédure de révision allégée est possible.

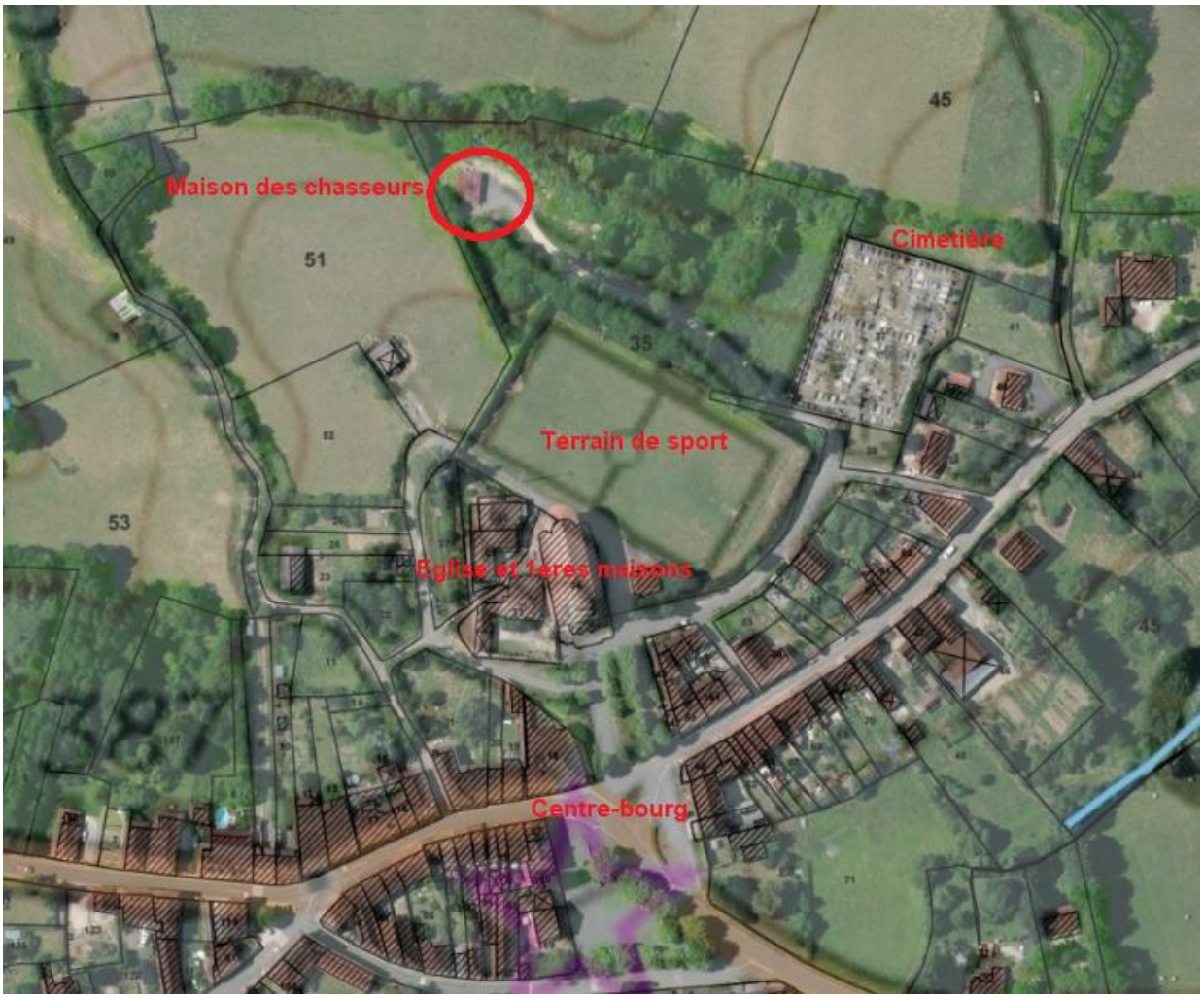
MODIFICATIONS DES PIECES DU PLUI

La révision allégée du PLUi des Terres d'Aurignac a pour unique objet de créer un STECAL sur la commune de Cassagnabère-Tournas afin de permettre le maintien et les évolutions d'un bâtiment associatif existant nommé « la maison des chasseurs » : projet d'amélioration de l'espace dédié au stationnement (revêtement perméable, création d'une place PMR, végétalisation et plantation d'arbres, aménagement paysager).

Cette révision allégée nécessitera donc d'adapter le règlement écrit et le règlement graphique du PLUi des Terres d'Aurignac.

Le bâtiment concerné est implanté au nord-ouest de la parcelle WL35 appartenant à la commune et qui porte déjà, dans sa partie sud, le terrain de grand jeu de la commune. Celui-ci se situe à une cinquantaine de mètres du bâtiment, à une altitude légèrement plus élevée que le bâtiment (une dizaine de mètres). Il est actuellement classé en zone UA. Le bâtiment se situe à une centaine de mètres du cimetière, à environ 120m des premières maisons et de l'église du bourg également située une dizaine de mètres plus haut. Il est desservi par les différents réseaux (eau et électricité). La parcelle n'a pas de vocation agricole. Elle est bordée au nord par une frange arborée constituée d'arbres de haute-tige. Le bâtiment est entouré d'arbres et s'intègre dans le paysage. La délimitation du STECAL évite la plupart de ces arbres.





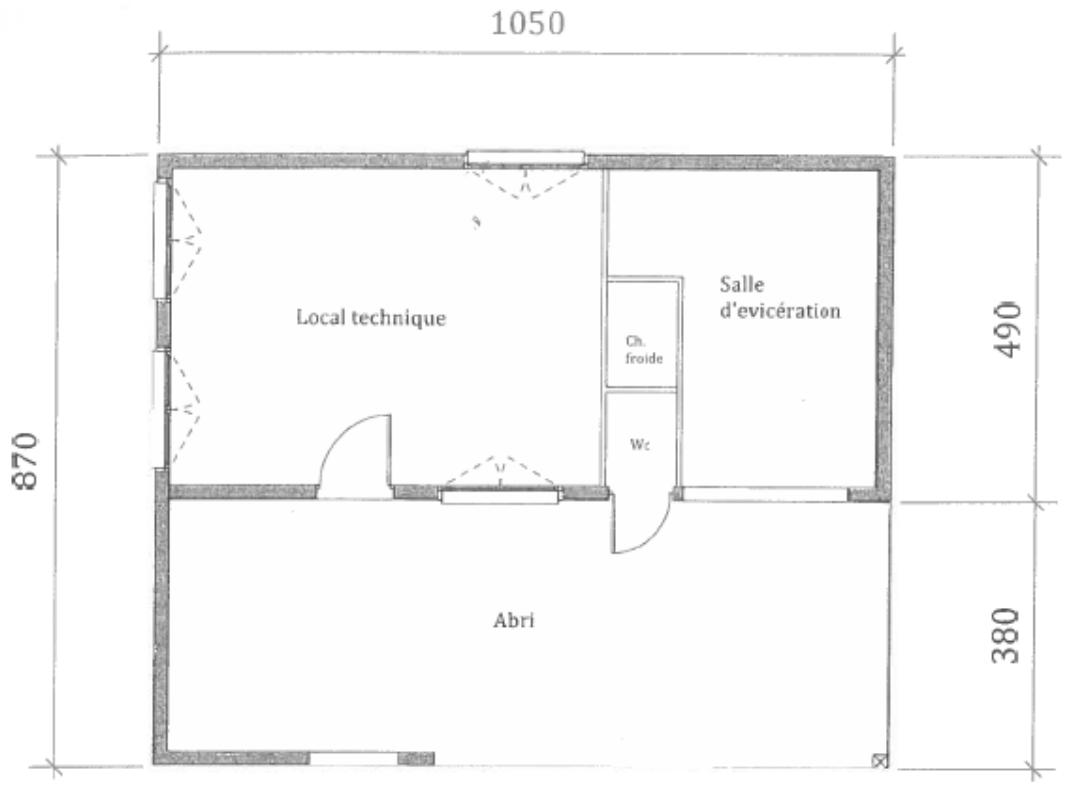
L'existant : la maison des chasseurs existante a été implantée sur la parcelle il y a plusieurs années avec l'autorisation de la commune. Il s'agit d'un mobil-home qui a été habillée d'un parement de bois. Une extension bâtie ouverte sur une terrasse couverte a été réalisée. La partie bâtie est également recouverte de bois en harmonie avec le reste du bâtiment. L'accès se fait depuis le cimetière et un parking en gravillonné, perméable. Ce parking fait l'objet d'un projet d'amélioration et d'embellissement (revêtement perméable, création d'une place PMR, végétalisation et plantation d'arbres, aménagement paysager).

Ce lieu est indispensable au fonctionnement de la société de chasse :

- Rendez-vous des chasseurs en dehors du centre-bourg afin notamment de limiter les nuisances sonores telles que celles liées à la circulation des véhicules ;
- Bureau pour les réunions et l'organisation des journées de chasse ;
- Dépeçage et découpe du gibier ;
- Chambre froide.

Ce lieu est également un espace de convivialité pour de nombreux habitants de la commune, notamment au travers de repas et de distribution de quartiers de gibier à la population.

L'ensemble du bâtiment représente une emprise au sol d'environ 91m².



La société de chasse est une association très dynamique qui occupe une place importante dans la vie sociale de la commune où la chasse est un des marqueurs de l'identité du territoire. Elle participe à la régulation de la faune en organisant des lâchers (faisans, perdreaux, lièvres…) mais aussi des battues (sangliers, chevreuils, renards…).

Il s'agit aujourd'hui de régulariser la situation est de permettre à la Société de chasse de continuer à entretenir et adapter son bâtiment dans de bonnes conditions. Il s'agit donc de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité concernant le bâtiment existant et ses abords immédiats :

- Superficie d'environ 800m² ;
- Emprise au sol maximale des constructions (bâtiment existant et éventuelles extensions) : 100m² ;
- Annexes disjointes du bâtiment existant interdites ;
- La hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI ;
- Les arbres inclus dans le périmètre du STECAL seront maintenus, entretenus et remplacés (essences locales) s'ils venaient à dépérir.

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLUI

La révision allégée N°5 du PLUI des Terres d'Aurignac a pour objectif d'adapter le règlement écrit et le règlement graphique

Selon l'article L151-13 Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel[1], délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En conséquence, le projet de révision allégée vise à créer un STECAL afin d'assurer le maintien et le développement de la Maison des chasseurs.

Le règlement écrit du STECAL :

- Précisera les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Fixera les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Le STECAL sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Zone A : Règlement écrit avant révision allégée *(extrait)*

[1] *Le caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

Page 69 du Règlement :
Les zones agricoles sont indicées « A… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

- A : Secteur dédié à l'activité agricole
- At : Secteur à vocation touristique en zone agricole
- Ap : Secteur d'intérêt paysager en zone agricole

Zone A : Règlement écrit après révision allégée *(extrait)*

Page 69 du règlement :
Les zones agricoles sont indicées « A… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

- A : Secteur dédié à l'activité agricole
- At : Secteur à vocation touristique en zone agricole
- Ap : Secteur d'intérêt paysager en zone agricole
- Ac : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone agricole (STECAL)

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Paragraphe ajouté, le reste de l'article n'est pas modifié

Dans le seul STECAL Ac

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de respecter les règles définies en matière de hauteur, densité et implantation

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Paragraphe ajouté, le reste de l'article n'est pas modifié

Dans la zone A et les secteurs Ap et At

Non règlementé

Dans le seul STECAL Ac :

Les annexes disjointes du bâtiment existant sont interdites.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Dans le seul STECAL Ac :

- L'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées ne devra pas excéder 100m².

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

Paragraphe ajouté, le reste de l'article n'est pas modifié

Dans le seul STECAL Ac :

- La hauteur des constructions existantes et projetées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).

Dans la zone A et les secteurs Ap et At

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).
La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le seul STECAL Ac :

- L'aire de stationnement sera écoaménagée et arborée

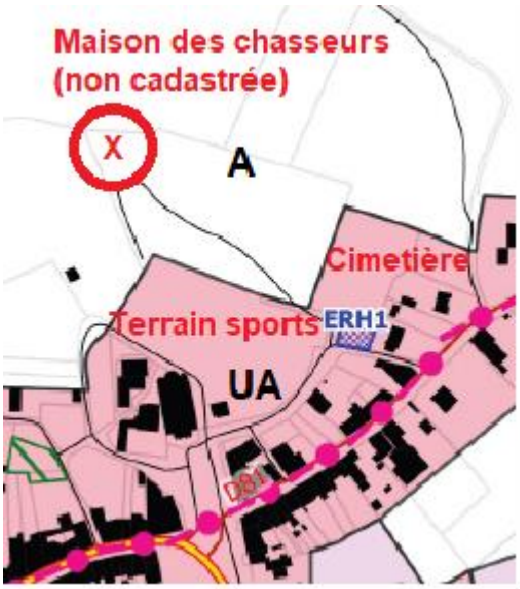
Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

Paragraphe ajouté, le reste de l'article n'est pas modifié

4. **Dans le STECAL Ac,** les arbres inclus dans le périmètre du STECAL seront maintenus,

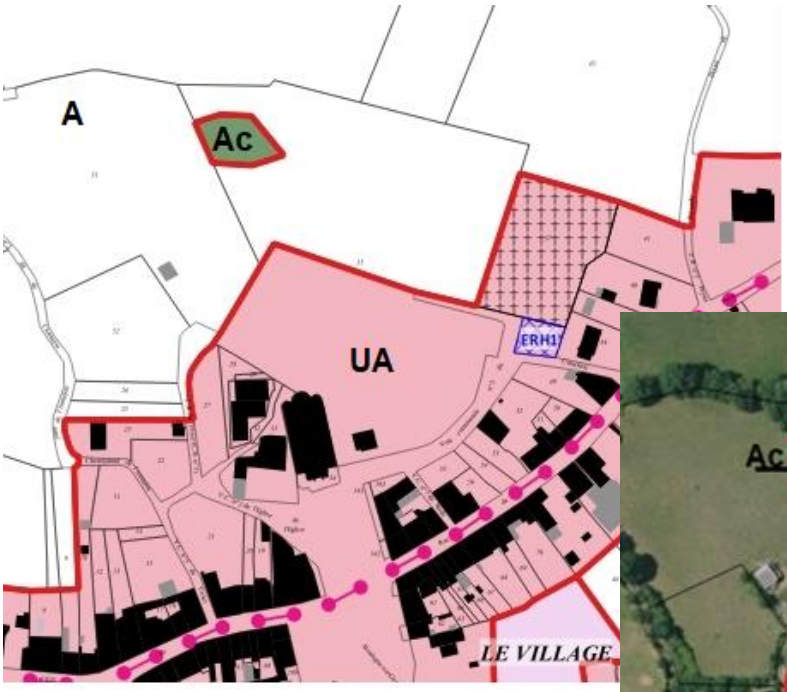
Zonage avant révision allégée *(extrait)*

La Maison des chasseurs est classée en zone A



Zonage après révision allégée *(extrait)*

Création du STECAL Ac pour une superficie de 783 m²



Les autres pièces du PLUI ne sont pas modifiées