



PLUi Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

LAURAGAIS REVEL SORÈZOIS

Note de synthèse du PLUi

Cachet et visa : Vu pour être annexé
à la délibération approuvant le Plan
Local d'Urbanisme Intercommunal

▼ Sommaire

► Partie 1

La procédure d'élaboration du PLUi _____ 3

► Partie 2

Le contenu du dossier de PLUi _____ 5

► Partie 3

Les fondements du projet _____ 12

► Partie 4

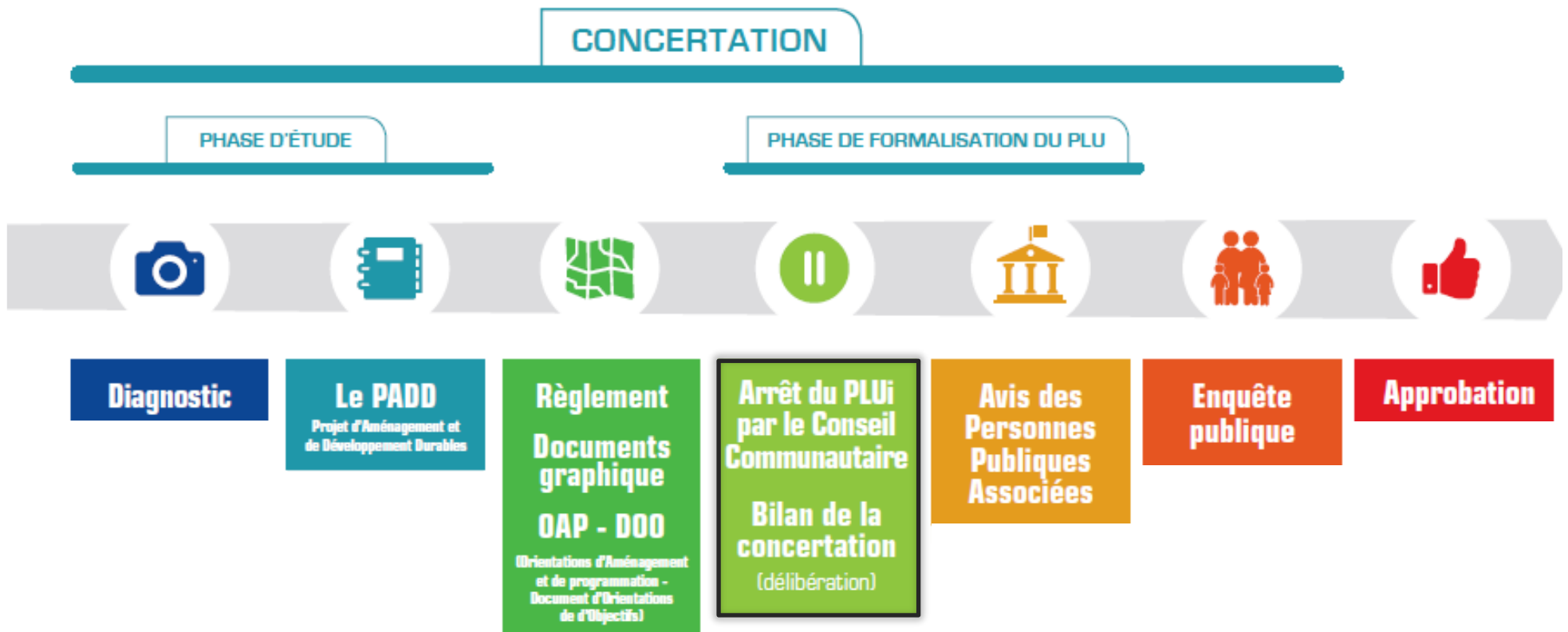
Les éléments de la traduction réglementaire _____ 18

► Partie 5

Résumé de l'évaluation environnementale des choix du PLUi _____ 46

Partie 1

La procédure d'élaboration du PLUi



Partie 2

Le contenu du dossier de PLUi

▼ Pièce 0 – Procédure

Il s'agit de l'ensemble des pièces administratives :

- ▶ Délibération de prescription
 - ▶ Débats sur le PADD
 - ▶ Délibération d'arrêt
- ▶ Bilan de la concertation
- ▶ Délibération d'approbation

▼ Pièce 1 – Rapport de présentation

- ▶ Diagnostic territorial
- ▶ Etat initial de l'environnement
- ▶ Justification et explication des choix
- ▶ Évaluation environnementale
- ▶ Résumé non technique
- ▶ Annexes au rapport de présentation

Le contenu du dossier de PLUi

▼ Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

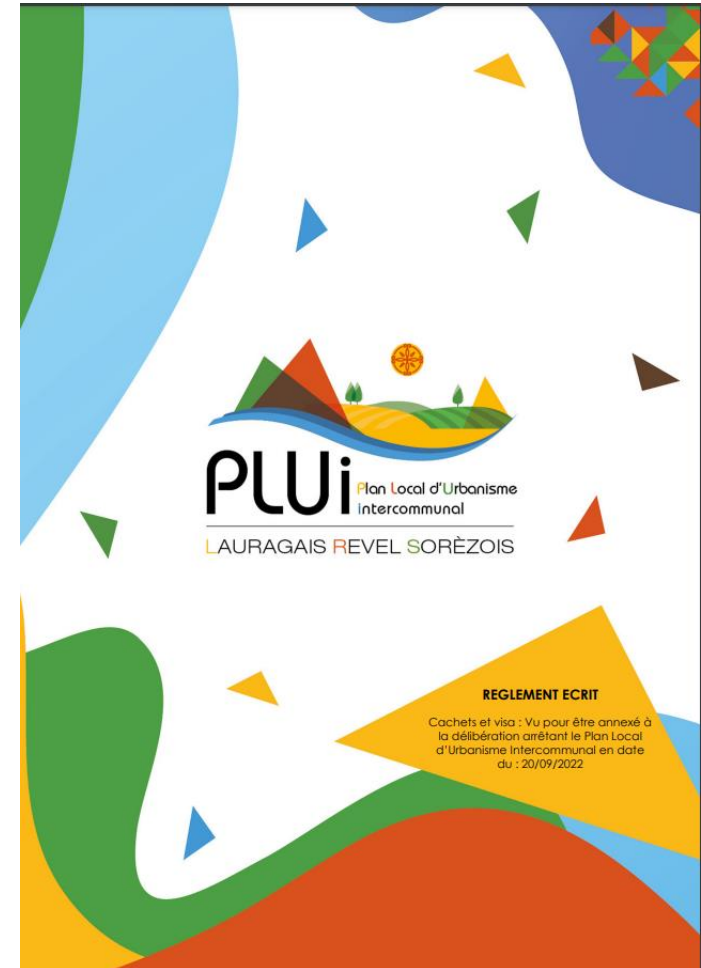
▼ Pièce 3 – Règlement

- ▶ Règlement écrit
- ▶ Règlement graphique

▼ Pièce 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Pièce 5 – Annexes

- ▶ Au titre des articles L.151-43, R151-52 et R151-53
- ▶ Annexes issues des portées à connaissance DDT31/PNR



Partie 3

**Les fondements du
projet traduit dans le PLUi de la CCLRS**

Fondement du projet

Le projet politique des élus de la CCLRS est formalisé dans la pièce « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD) du dossier du PLUi. Le PADD constitue la feuille de route stratégique qui organise le développement du territoire pour les prochaines années. Il est établi sur la base d'un travail fin de diagnostic.

Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

1

Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

2

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

- **OBJECTIF 1** : Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales
- **OBJECTIF 2** : Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire
- **OBJECTIF 3** : Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale
- **OBJECTIF 4** : Le grand paysage comme valeur ajoutée
- **OBJECTIF 5** : Préserver les ressources naturelles et écologiques



Fondement du projet





Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées.

L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière règlementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AXE 1 / MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SOREZOIS

Un développement urbain organisé qui préserve les spécificités communales

Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire en s'appuyant sur l'armature territoriale

-  Pôle d'équilibre : Revel
-  Pôle de proximité : Sorèze
-  Pôle de proximité secondaire : Saint-Félix-Lauragais
-  Structurer une centralité de proximité

Asseoir le développement urbain en s'appuyant sur les enveloppes urbaines existantes et sur les préconisations du SCoT en vigueur :

-  Bourgs
-  Hameaux villages
-  Hameaux

Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire



Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles : poursuivre la diversification du parc de logements et le développement de produits spécifiques et innovants



Favoriser et/ou inciter le développement d'une mixité sociale et générationnelle sur les programmes neufs des constructions

Revaloriser les centres-bourgs, facteurs d'attractivité territoriale



Réduire la vacance, notamment sur les communes les plus touchées (Revel et Sorèze)



Mettre en place des dispositifs qui dynamisent les centralités (favoriser les commerces et l'artisanat dans les centres-bourgs, stationnement, etc.)



Améliorer la qualité des espaces publics sur l'ensemble du territoire



Le grand paysage comme valeur ajoutée


-  Bourgs
-  Hameaux villages
-  Hameaux


Appuyer le développement sur les enveloppes urbaines existantes pour limiter l'urbanisation diffuse et le développement urbain linéaire

 Requalifier les principales entrées de villes dégradées

Protéger les perspectives paysagères des trois unités paysagères :

-  Plaine du Sor
-  Collines du Lauragais
-  Montagne Noire

 Prendre en compte le relief, les cônes de vue et la covisibilité pour la poursuite du développement, notamment sur les villages perchés

 Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager lié à l'eau

Préserver les ressources naturelles et écologiques



Assurer une bonne gestion de la thématique «eau»



Considérer les risques et les nuisances naturels pour l'aménagement durable du territoire



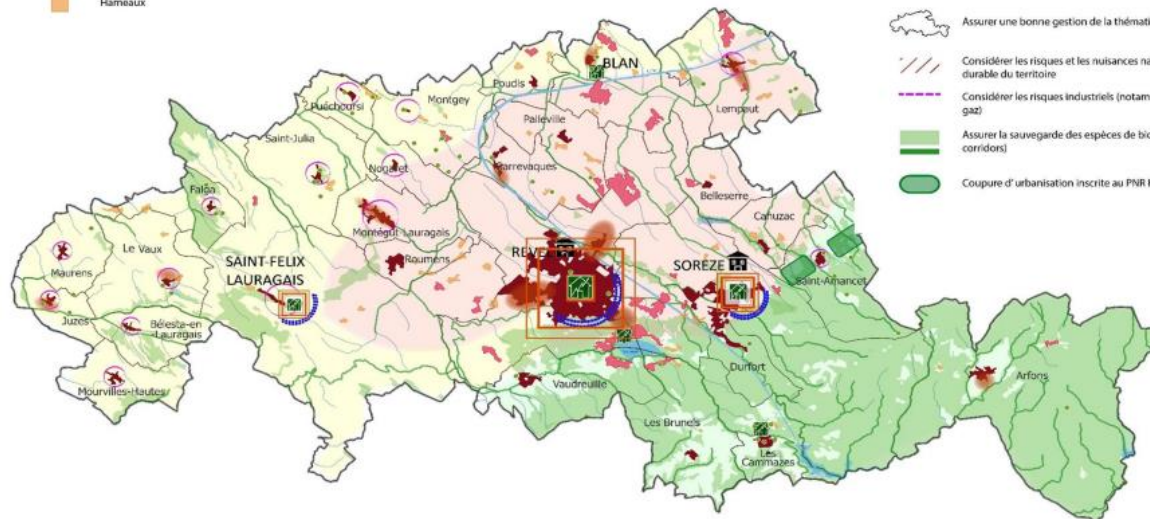
Considérer les risques industriels (notamment liés à la conduite de gaz)



Assurer la sauvegarde des espèces de biodiversité (réservoirs et corridors)



Coupeure d'urbanisation inscrite au PNR Haut Languedoc



► Axe 2 – Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

- **OBJECTIF 1** : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité
- **OBJECTIF 2** : Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse
- **OBJECTIF 3** : Tendre vers une autonomie énergétique du territoire
- **OBJECTIF 4** : Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives
- **OBJECTIF 5** : Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité








Fondement du projet

Les axes de travail ont été territorialisés : les cartes du PADD permettent d'identifier les secteurs pour lesquels des attentes particulières ont été exprimées.

L'objectif de la démarche de PLUi est de traduire de manière règlementaire ces ambitions, avec les outils proposés par le Code de l'Urbanisme, à travers le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AXE 2 / AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS




Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité

-  Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment au sein des ZAE communales
-  Pérenniser les activités existantes sur l'ensemble du territoire
-  Répartir l'offre commerciale entre le centre-ville de Revel et la périphérie
-  Proposer des équipements adaptés (création / modernisation)
-  Pérenniser les carrières existantes en permettant leurs extensions

Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse

-  Mettre en avant le patrimoine local, support du tourisme
-  Poursuivre la valorisation de la base de loisirs Saint-Ferréol
- Appuyer le développement et l'attractivité sur les unités paysagères et les atouts naturels du territoire tels que :
 -  La Montagne Noire
 -  Les Rigoles de la Plaine, de la Montagne, du canal du Midi
 -  Les différents villages perchés
-  Proposer un éco-tourisme qui valorise le paysage






Tendre vers une autonomie énergétique du territoire

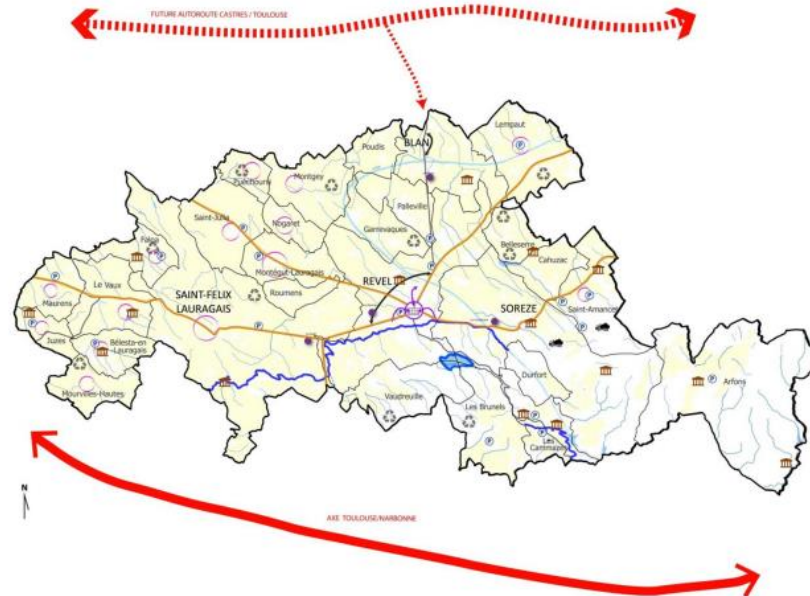
-  Soutenir la transition énergétique par la production d'énergies renouvelables
-  Porter une réflexion sur la réduction de la consommation énergétique
-  Déployer davantage de modes doux fonctionnels et de loisirs

Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles possibilités

-  Préserver les outils de production agricole en limitant notamment l'impact de l'urbanisation. Permettre la diversification des activités en lien avec l'agriculture

Un territoire connecté

-  Anticiper l'aménagement de la future autoroute Castres/Toulouse
-  Inclure le contournement de Revel dans les réflexions d'aménagement et anticiper un éventuel contournement de Blain pour préserver l'avenir
-  Proposer des alternatives à la voiture individuelle et des espaces de stationnement qualitatifs
-  S'appuyer sur le réseau de transport en commun (bus) et favoriser son essor
-  Désenclaver sur le plan numérique les secteurs les plus isolés notamment le secteur de la Montagne Noire



Partie 4

Les éléments de la traduction réglementaire

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

▼ Le document graphique

Le document graphique se présente sous la forme d'un ou plusieurs plans par commune comprenant à chaque fois une ou plusieurs cartes comprenant les informations suivantes :

- **Zonage**
- **Typologie des zones et Prescriptions**
- **Hauteurs maximale des constructions**
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- **Emprise au sol**
- **Aspect extérieur des constructions**

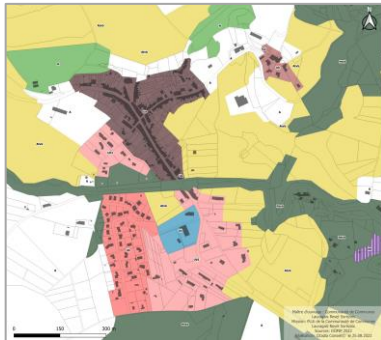
Leur séparation en plusieurs cartes permet une meilleure lisibilité des différentes règles et des prescriptions pouvant exister sur le territoire.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

▼ Le document graphique

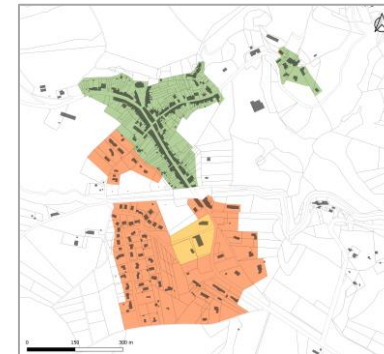
Zonage



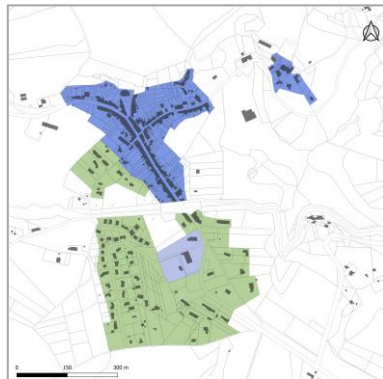
Typologie & prescriptions



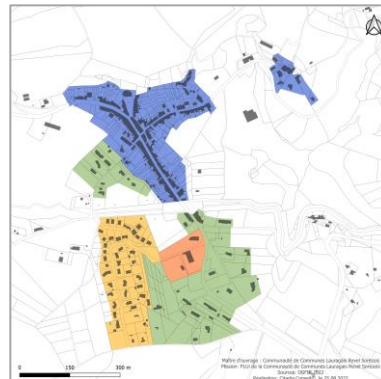
Hauteur maximale



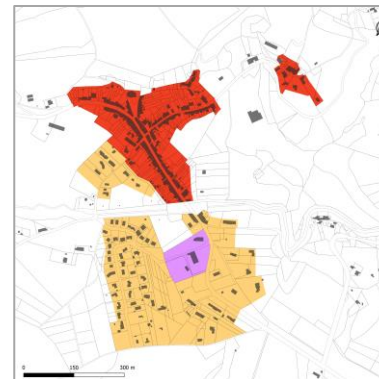
Implantation
Emprises publiques et
aux voies



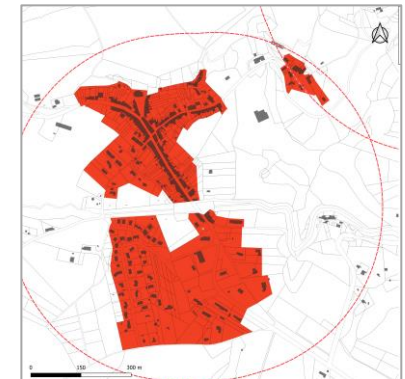
Implantation
Limites séparatives



Emprise au sol



Aspect extérieur
des constructions



Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

ZONES URBAINES	Destination de la zone
Ua	Centres-villes & centres-bourgs,
Ub	Extensions urbaines des centres-villes,
Ub1	Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées
Ub2	Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées - enjeux touristiques
Uc1	Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées – inconstructible
Uc1	Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées – constructibilité limitée
Uh	Hameaux historiques
Uj	Jardins partagés/familiaux en zone urbaine
Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Us	Secteurs d'hébergements spécifiques
Ul	Secteurs d'équipements de loisirs
Ut	Secteurs d'activités touristiques
Uxa	Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle
Uxb	Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

ZONES À URBANISER	Destination de la zone
AU	Vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle
AUe	Vocation d'hébergement spécifique ou d'équipement
AUx	Vocation économique
AUxa	Vocation économique à dominante artisanale
AUxb	Vocation économique à dominante commerciale

ZONES AGRICOLES	Destination de la zone
A	Vocation agricole
Ap	Vocation agricole paysagère
Atvb	Vocation agricole associée à la TVB
Aj	Vocation jardins partagés/familiaux

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

ZONES URBAINES	Destination de la zone
N	Zone naturelle
Ntvb	Zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue
Nj	Zone naturelle accueillant des jardins familiaux et/ou partagés
Nx	Zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées
Nt	Zone naturelle à vocation d'activités touristiques
Ntc	Zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL
Nl	Zone naturelle à vocation d'activités sportives et de loisirs
Ngv	Zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage
Ne	Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif isolés
Nc	Zone naturelle liée aux carrières et gravières
Nrf	Zone naturelle – reconversion de friches

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Traduction réglementaire principale : le règlement écrit et graphique

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

► Objectif 1 : Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales

- Définition des besoins en logements basée selon le calcul du point mort permettant d'estimer le besoin à construire à population constante pour les prochaines années.
- Proposition de plusieurs scénarios de développement, incluant le calcul du point mort conduisant à des clefs de répartition du besoin à l'échelle du territoire intercommunal, axé dans une logique de complémentarité, tout en renforçant l'armature urbaine du territoire.
- Répartition de la production de logements par densité différenciée permettant de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produit en fonction des spécificités locales sur le territoire.
- Retranscription des besoins en nouveaux logements dans les zones urbaines, dans les parties en densification urbaine et en zones à urbaniser.
- Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante :
 - identification d'une centralité principale à conforter / développer,
 - identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter lorsque les conditions le justifient (localisation, réseaux, ...),
 - appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions.
- Priorisation du développement urbain dans ou à proximité immédiate des centres-bourgs et centres-villes.
- Mobilisation de secteurs de développement situés au sein des tissus urbains existants (zone à urbaniser dites enchâssées).
- Volonté intercommunale de préservation des terres agricoles par la définition d'une implantation stratégique de zones de développement urbain autour des entités bâties existantes.
- Lutte contre l'étalement urbain en favorisant la revitalisation des centres-bourgs.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

► Objectif 2 : Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire

- La mixité sociale est favorisée au sein des communes pôles en imposant la réalisation de logements sociaux pour les opérations supérieures à 2 500 m².
- Les OAP définissent des formes urbaines et typologies de logements diversifiées afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants et de développer la diversité de l'offre.
- Il est fait application de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme permettant aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions, en zones agricoles et naturelles. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions permettant de lutter contre la vacance et la dévaluation des biens.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

► Objectif 3 : Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale

- Le document analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont utilisées pour toutes extensions urbaines permettant d'encadrer des densités minimales à respecter.
- Il est fait application du Droit de Préemption Urbain (DPU) permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.
- Utilisation des articles L 151-17 à 25 du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit afférent à la qualité du cadre de vie dans toutes les zones.
- Rédaction de règles spécifiques aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles avec un volet « principes patrimoniaux et paysagers » pour chaque zone à urbaniser.
- Il est fait application de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier les quartiers, îlots, et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement y interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat pour maintenir des points de commerces de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes.
- Le règlement encourage la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et des faubourgs en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ub1, Ub2, Uc et Uh.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

► Objectif 4 : Le grand paysage comme valeur ajoutée

- Identification d'une zone Ntvd correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.
- Identification au sein du PLUi d' une zone Ap pour préserver et valoriser les vues vers les villages.
- Mise en place de zones agricoles et naturelles restreignant la constructibilité en limitant les constructions et installations autorisées par le Code de l'urbanisme.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 1 – Maintenir le cadre de vie qualitatif du territoire Lauragais Revel Sorézois

► Objectif 5 : Préserver les ressources naturelles et écologiques

- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue au sein de la déclinaison réglementaire et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Utilisation de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier.
- Utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme en délimitant les sites et secteurs à protéger par la mise en place d'une trame jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, de transitions ou d'aération. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit toute nouvelle construction principale.
- Choix de localisation des zones de développement guidés par la prise en compte des risques et nuisances connus et/ou prévisibles.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 2 – Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

► Objectif 1 : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité

- Des Sites de Taille et de Capacité Limité (STECAL) sont inclus au projet de PLUi, permettant d'autoriser certaines constructions en zones agricoles et naturelles.
- Cependant, l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol y sont fortement limitées par le PLU conformément à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme afin de préserver l'environnement.
- Les projets visant à sécuriser ou faciliter les mobilités (viaires, cycles, pédestres, stationnement, aires de covoiturage, ...) ont aussi été traduits à travers des emplacements réservés.
- Le zonage délimite des zones Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour asseoir leur existence et faciliter leur développement.
- La réglementation appliquée au sein du PLUi permet la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones. L'émergence de nouveaux projets communaux ou intercommunaux ne sera donc pas freinée.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 2 – Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

► Objectif 2 : Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse

- Afin de permettre le développement des activités touristiques et de loisirs, des STECAL ont été positionnés sur les secteurs concernés.
- Le zonage délimite des zones Ut, spécifiquement dédiées aux activités touristiques afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs de développement.
- Des STECAL de type Nt, Ntc et NI identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesuré. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.
- Le zonage identifie les anciennes constructions agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination notamment à vocation de gîtes ruraux pour permettre la concrétisation de projets privés.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 2 – Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

► Objectif 3 : Tendre vers une autonomie énergétique du territoire

- Conformément au Grenelle II de l'environnement, le règlement écrit ne va pas à l'encontre de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (GES), à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.
- Les articles R. 111-23 et 24 correspondant aux performances environnementales et énergétiques continuent de s'appliquer nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du règlement écrit.
- Le règlement écrit facilite la mise en œuvre de travaux de rénovation œuvrant à une amélioration de la performance environnementale des bâtiments existants.
- Le règlement écrit autorise l'insertion de panneaux solaires sur les toitures. Il encadre également les éléments techniques extérieurs de type réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes, ...).
- En zone Atvb, les parcs agro-voltaïques sont admis sous condition.
- Le règlement facilite le développement de quartiers durables sur le territoire en autorisant la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatisme.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ La traduction du PADD dans le règlement

Le projet de territoire (PADD) a été traduit de manière à donner une valeur réglementaire aux objectifs affichés, grâce aux outils du Code de l'Urbanisme.

► Axe 2 – Affirmer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts

► Objectif 4 : Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives

- Le PLUi identifie une zone agricole spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble.
- Les grands espaces agricoles sont préservés par un zonage agricole et le règlement permet le développement des activités agricoles en zone A, Atvb et Ap sous réserve de respecter, pour ces deux dernières zones, les enjeux écologiques et paysagers.
- Une zone naturelle est identifiée autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

► Objectif 5 : Connecter le territoire par des offres de transports diversifié

- Possibilité d'avoir recours à la délimitation d'emplacements réservés tels que définis à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés.
- Les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.
- Les communes assurent une politique de développement de l'offre par la mise en place d'emplacements réservés destinés à créer des cheminements piétons.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP portant sur les zones AU sont le principal outil d'aménagement du PLUi de la CC LRS.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Le PLUi intègre à la fois des OAP sectorielles, des OAP secteurs d'aménagement (valant règlement) ainsi que des OAP thématiques.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP sectorielles

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte 40 OAP dites sectorielles.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; »

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme

« 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.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151-6 qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extensions des villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles, agricoles et forestières en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone AU est également réaffirmée dans l'article R 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP sectorielles

ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES

Intentions rédigées en matière d'aménagement de la zone

SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

TYPE D'OAP : se référer au préambule du cahier des OAP « Plusieurs types d'orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le territoire

LOCALISATION DU SECTEUR : code indiqué sur le plan de zonage + commune + lieu-dit

Mourvilles-Hautes // OAP MOU02 (Zone AU) - Le Village

Superficie de l'OAP : 1,06 Ha

Nombre de logements attendus sur l'OAP : Entre 10 et 15 logements

Densité attendue sur l'OAP : 9 à 14 logements/ha

Modalités opératoires : Une ou plusieurs opérations d'Aménagement d'Ensemble

ECHAFAUDIER D'OUVERTURE : Ouverture à l'urbanisation à l'approbation du PLU

NIVEAU DE SENSIBILITE : Niveau 1

PROFIL DE VOIE PARTAGÉE

▲ Ambiance de voie souhaitée au sein du projet (cf. introduction du cahier des OAP)

Données de contexte

- Niveaux de ZAP
- Réseau routier existant
- Courbes de niveau (5 mètres)

Figurés ponctuels

- Hauteur du bât
- Axe de reboisement
- Accès à la zone
- Multiutilisation des entrées
- Perspective paysagère à visiter

Figurés surfaciques

- Habitat individuel (maître particulier ou collectif)
- Espace commun et partagé à aménager
- Espace naturel à préserver ou à créer

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Réfectifs à préserver
- Voie paysagère à créer ou à préserver

MODALITÉS OPÉRATOIRES DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS : nombre de logements attendus, mixité sociale, programmation des aménagements, desserte par les réseaux, conditions particulières d'aménagement.

REFERENCES AUX ATTENTES D'AMENAGEMENT EN MATIERE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERES

Niveaux et référentiels d'aménagement renvoyant aux dispositions générales de l'introduction du cahier des OAP

VOLET ESTIMATIF DE L'OAP

- EQUIPEMENTS SOCIAUX : 46 logements supplémentaires dans le RPI « Vaux Mourvilles hautes (dont 22 à Mourvilles hautes) : un besoin théorique d'1/3 classe à prévoir (à voir selon effectifs en place)
- RÉSEAU AEP : raccordés directement (canalisations limitrophes) bordure de site est et nord
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT : autonome

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP secteur d'aménagement

Les OAP de secteur d'aménagement (ou sans règlement) sont les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles peuvent, à elles seules définir les orientations applicables à un secteur, à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement. Dans l'hypothèse où aucune disposition réglementaire n'existerait dans la zone, elles devront alors disposer d'orientations minimales et d'un schéma d'aménagement venant préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (article R 151-8 du Code de l'Urbanisme). Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

Les zones à urbaniser qui sont couvertes par une OAP secteur d'aménagement sont marquées d'un astérisque : AU*, AUe*, AUxa*, AUxb*.

Le PLUi compte 16 OAP de secteur d'aménagement.

Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation dissecteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les éléments de la traduction réglementaire

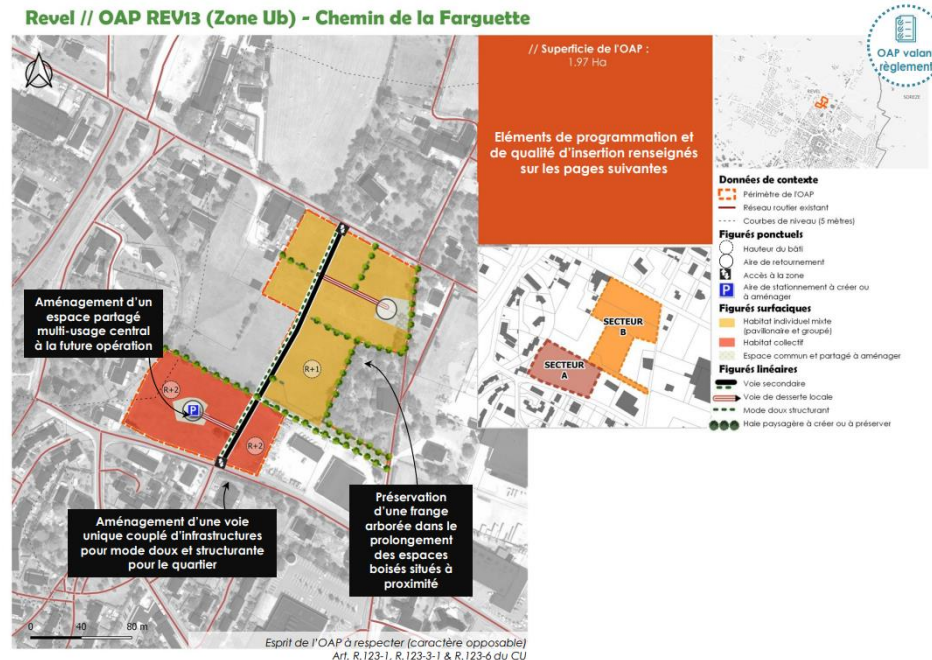
▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP secteur d'aménagement

Les OAP secteur d'aménagement se composent :

- d'un schéma d'aménagement, qui précise éventuellement les éléments de phasage ;
- d'un règlement écrit.

1/ SCHEMA D'AMENAGEMENT



Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP secteur d'aménagement

Les OAP secteur d'aménagement se composent :

- d'un schéma d'aménagement, qui précise éventuellement les éléments de phasage ;
- d'un règlement écrit.

2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- A. MIXITÉ FONCTIONNELLE
- B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER
D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

- A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS
- B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE
- C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)
- B. GESTION DES EAUX PLUVIALES
- C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES
- D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

- A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)
- B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
- C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

6/ RESEAUX

- A. EAU POTABLE
- B. ASSAINISSEMENT
- C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS
- D. DEFENSE INCENDIE

Les éléments de la traduction règlementaire

▼ Les orientations d'Aménagement et de Programmation

▼ Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, trois OAP thématiques ont été définies :

- **L'OAP thématique « Mobilités »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (Objectif 5 « Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle »), de renforcer la place des mobilités douces au sein du territoire intercommunal. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les déplacements quotidiens actuels et futurs des habitants, tout en dessinant un cadre de vie de qualité.
- **L'OAP thématique « Lac Saint-Ferréol »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (« Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse » ; p.18), de renforcer la place du site de Saint-Ferréol.
- **L'OAP thématique « Trame verte et bleue »**. Elle a pour vocation de décliner les principes ou orientations clés visant à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

► Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

► Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

► Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :

« 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

► Les linéaires commerciaux à protéger (L 151-16 du Code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

► La trame d'information sur la présence d'un risque naturel (inondation, ...) :

A titre indicatif, les secteurs soumis aux risques naturels sont reportés au plan de zonage.

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Les trames spécifiques identifiées sur le zonage

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

► Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire de la Communauté de communs Lauragais Revel Sorèzois, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

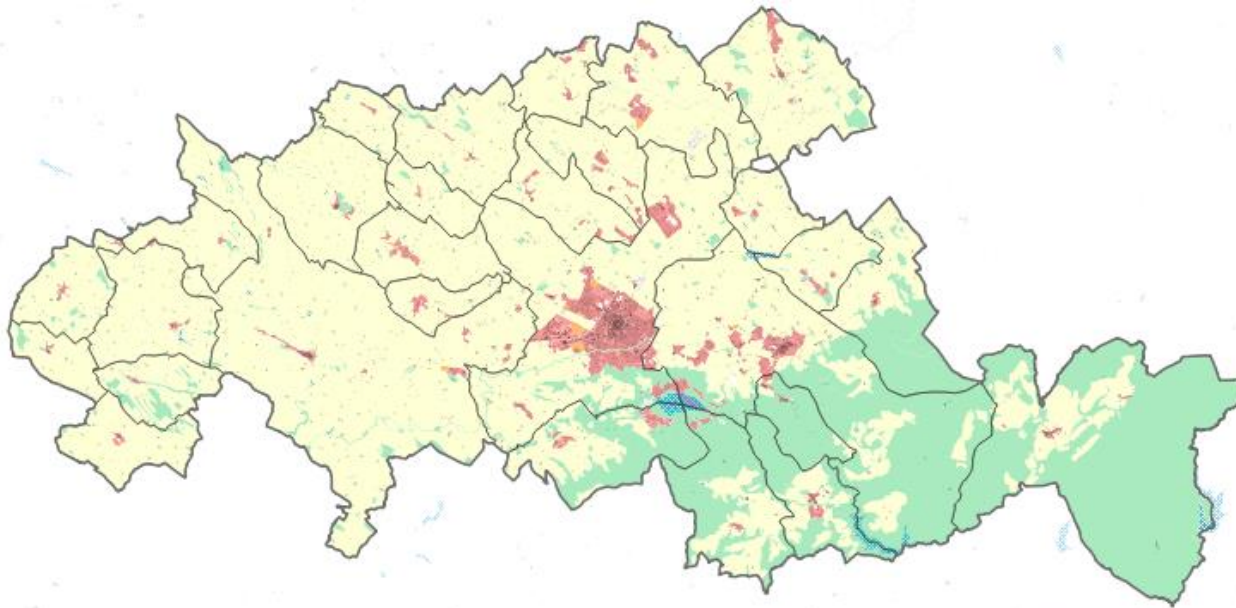
De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination. »

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Bilan global du zonage



► Zones urbaines (U)

1 586 ha | 4,49 %

► Zone à urbaniser (AU)

90 ha | 0,25 %

► Zones agricoles (A)

24 274 ha | 68,68 %

► Zones naturelles (N)

9 395 ha | 26,58 %

↳ dont STECAL (Nt, Ntc, Ni, Ngv, Ne, Nx)

15 ha | 0,04 %

Les éléments de la traduction réglementaire

▼ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

Les enveloppes urbaines existantes comptabilisent une part non négligeable de foncier constructible par densification. Ce foncier mobilisable prend la forme de dents creuses ou de parcelles de grande taille dont la division est possible.

Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones urbaines, en prenant en compte la rétention foncière.

Une analyse a été menée sur les zones urbaines du PLUi afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire à T0 (2021). Le dessin des zones urbaines évoquées est issu des zones nouvellement définies et non celles identifiées sur les précédents documents d'urbanisme.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie 2 types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et les parcelles libres.

- Les parcelles potentiellement divisibles : Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété. Le flux actuel des divisions parcellaires est à considérer sur l'ensemble des 28 communes. Pour autant, il reste modéré
- Les parcelles en dents creuses : Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble selon leur taille.

Le potentiel total est de **97,61 ha** (62,35 ha en prenant compte de la rétention foncière).

	Surfaces disponibles en dents creuses à vocation résidentielle	Surfaces disponibles en dents creuses à vocation économique	Surfaces disponibles en dents creuses	Surfaces disponibles en dents creuses incluant 30% de rétention foncière	Surfaces disponibles en divisions parcellaires à vocation résidentielle	Surfaces disponibles en divisions parcellaires à vocation économique	Surfaces disponibles en divisions parcellaires	Surfaces disponibles en divisions parcellaires incluant 50% de rétention foncière	TOTAL par commune	TOTAL par commune - avec rétention foncière
ARFONS	0,92	0,00	0,92	0,64	0,16	0,00	0,16	0,08	1,08	0,72
BELESTA EN LAURAGAIS	0,18	0,00	0,18	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,13
BELLESERRE	0,82	0,00	0,82	0,57	0,24	0,00	0,24	0,12	1,06	0,69
BLAN	2,21	2,34	4,55	3,19	0,76	0,00	0,76	0,38	5,31	3,57
CAHUZAC	1,15	0,00	1,15	0,80	0,45	0,00	0,45	0,23	1,60	1,03
DURFORT	0,51	0,00	0,51	0,36	0,30	0,00	0,30	0,15	0,81	0,51
FALGA	0,40	0,00	0,40	0,28	0,22	0,00	0,22	0,11	0,62	0,39
GARREVAQUES	1,10	0,00	1,10	0,77	0,45	0,00	0,45	0,23	1,55	1,00
JUZES	0,25	0,00	0,25	0,17	0,13	0,00	0,13	0,06	0,38	0,24
LEMPAUT	1,80	0,00	1,80	1,26	1,42	0,00	1,42	0,71	3,22	1,97
LES BRUNELS	0,82	0,00	0,82	0,58	0,25	0,00	0,25	0,12	1,07	0,70
LES CAMMAZES	2,42	0,00	2,42	1,70	0,97	0,00	0,97	0,49	3,40	2,18
MAURENS	0,26	0,00	0,26	0,18	0,34	0,00	0,34	0,17	0,60	0,36
MONTEGUT LAURAGAIS	0,68	0,00	0,68	0,47	0,76	0,00	0,76	0,38	1,44	0,85
MONTGEY	0,28	0,00	0,28	0,19	0,57	0,00	0,57	0,29	0,85	0,48
MOURVILLES HAUTES	0,26	0,00	0,26	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,18
NOGARET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,23	0,11	0,23	0,11
PALLEVILLE	0,39	0,00	0,39	0,27	0,45	0,00	0,45	0,22	0,84	0,50
POUDIS	0,74	0,00	0,74	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,74	0,52
PUECHOURSI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,22	0,11	0,22	0,11
REVEL	26,94	4,79	31,74	22,22	11,93	3,16	15,09	7,54	46,83	29,76
ROUMENS	1,97	0,00	1,97	1,38	0,77	0,00	0,77	0,38	2,74	1,76
SAINT-AMANCET	0,27	0,00	0,27	0,19	0,39	0,00	0,39	0,19	0,66	0,38
SOREZE	10,43	1,43	11,86	8,30	4,18	0,00	4,18	2,09	16,04	10,39
ST FELIX LAURAGAIS	1,10	0,25	1,34	0,94	0,60	0,00	0,60	0,30	1,95	1,24
ST JULIA	0,32	0,00	0,32	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,22
VAUDREUILLE	2,01	0,00	2,01	1,41	0,54	0,00	0,54	0,27	2,55	1,68
VAUX	0,66	0,00	0,66	0,46	0,41	0,00	0,41	0,21	1,07	0,67
TOTAL	58,90	8,81	67,71	47,40	26,74	3,16	29,90	14,95	97,61	62,35

Partie 5

Résumé de l'évaluation environnementale des choix de PLUi

▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

▼ Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

Le territoire de la communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois se caractérise par une mosaïque de milieux, favorables aux échanges écologiques. Ainsi, le projet tel qu'envisagé préserve l'ensemble des continuités écologiques à travers le classement de 9 395 ha (26,58 % du territoire) de zones naturelles et forestières (N), ainsi que 24 274 ha (68,68 % du territoire) de zones agricoles (A).

Les incidences du projet sur la faune et la flore et les milieux inventoriés devraient rester très limitées:

- les zones susceptibles d'être touchées sont limitées en surface, puisque le PLUi ne prévoit que 90 ha (0,25 % du territoire) de zones à urbaniser (AU) en continuité urbaine ;
- les milieux concernés sont peu propices à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques sensibles ou protégées. De plus, les espèces concernées sont relativement communes.

Cependant, 6 OAP possèdent des enjeux fort en termes de biodiversité. Toutefois, le règlement de ces OAP prévoit plusieurs mesures permettant de réduire les incidences. On notera par exemple, la conservation des linéaires de haies identifiées, la création d'un linéaire de haies paysagères, la réduction du secteur de projet...

▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

▼ Les paysages

L'élaboration du PLUi aura une incidence plutôt positive sur le paysage intercommunal, en réaffirmant l'identité du territoire.

Les incidences visuelles du projet devraient en effet rester limitées étant donné que :

- la densification des bourgs et hameaux est favorisée ;
- les éléments d'intérêt paysagers sont identifiés et protégés.

2 OAP possèdent des enjeux forts d'un point de vue paysager. Toutefois, le règlement de ces OAP prévoit plusieurs mesures permettant de réduire les incidences. On notera par exemple, la mise en place d'une prescription archéologique préventive avant l'aménagement de la zone, la création de franges végétalisées afin de favoriser la bonne intégration paysagère...

▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

▼ La ressource en eau

L'incidence sur la ressource en eau est directement liée à l'augmentation des besoins mais sera limitée au regard des surfaces concernées, et de la population nouvelle attendue. L'élaboration du PLUi n'aura donc pas d'incidence majeure sur la ressource en eau potable du secteur dans la mesure où :

- Les nouveaux besoins peuvent être couverts par les installations existantes.
- Les captages d'eau potable sont protégés.

▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

▼ Le climat et la transition énergétique

Concernant les ressources énergétiques, les incidences du PLUi devraient être positives dans la mesure où le projet propose :

- Un aménagement favorisant la sobriété énergétique : densification des zones urbaines ;
- L'implantation de nouvelles constructions et installations performantes énergétiquement
- Le développement des modes de transport alternatifs

▼ Incidences du PLUi sur l'environnement

▼ Les risques, nuisances et pollutions

Le PLUi prend en compte les zones en PPRI. De plus, le règlement de ces OAP prévoit plusieurs mesures permettant de réduire les incidences. On notera par exemple, la création de franges végétalisées afin de réduire les écoulements induits par les crues potentielles, la conservation d'une zone d'expansion de crues (zone A)...

Concernant les nuisances sonores, les secteurs à risque fort ont été évités. De plus, le règlement de ces OAP prévoit plusieurs mesures permettant de réduire les incidences. On notera par exemple, la préservation de la haie dense, la création d'un espace tampon végétal afin de limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores.

▼ Incidences sur le réseau Natura 2000

Le site Natura 2000 FR7300944 « Montagne Noire Occidentale » intersecte le territoire de la CCLRS. Les incidences de la mise en œuvre du seul STECAL se trouvant sur ce site ont été jugées négatives de niveau faible et n'auront donc pas de conséquences majeures sur la conservation du site.

Aucune zone AU (secteur de développement) n'est projetée sur le site Natura 2000 et celui-ci est classé à 93 % en Atvb ou Ntvb.

Plusieurs emplacements réservés (ER) sont situés au sein du périmètre du site Natura 2000, sur le territoire communal de Sorèze :

- Acquisition de la Tour de Roquefort pour préservation du site
- Préservation des abords de la Tour de Roquefort et accès
- Protection du site classé de Berniquand et accès

Ces trois emplacements réservés ont une vocation de préservation du patrimoine et n'auront donc pas d'incidence négative sur le site Natura 2000.

Le site Natura 2000 FR9101446 « Vallée du Lampy », est limitrophe de la CCLRS. La mise en œuvre du PLUi n'a toutefois pas été jugée comme ayant des incidences majeures sur la conservation de ce site.