

ARRETE N° 1/2021

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES MONTS D'ALBAN ET DU VILLEFRANCHOIS

La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du Grand Albigeois,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 10 décembre 2020, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur les projets de révision et/ou élaboration de documents d'urbanisme des communes membres du syndicat mixte du SCoT,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois du 23 décembre 2019 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération du 30 janvier 2020 du conseil communautaire de la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois portant sur l'élaboration de la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

ARRETE

Le Syndicat Mixte du SCoT du Grand Albigeois (SMIXGA) émet un avis favorable à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois.

En effet, au vu de l'examen du dossier de modification simplifiée, le projet est jugé en compatibilité avec les objectifs et orientations du SCoT du Grand Albigeois.

Article 1 – Exposé des modifications :

La Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois a choisi d'engager une modification simplifiée afin de procéder aux évolutions suivantes :

- Rectifier des erreurs matérielles : supprimer un changement de destination sur la commune de Curvalle et modifier un emplacement réservé sur la commune de Bellegarde-Marsal ;
- Identifier des changements de destination sur des anciens bâtiments agricoles situés en zone A sur diverses communes du territoire ;
- Identifier des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

La modification simplifiée entraîne une adaptation des règlements écrit et graphique, ainsi qu'un ajustement du rapport de présentation.

Article 2 – Les modifications apportées :

1. Rectifier des erreurs matérielles

- L'ensemble bâti situé au hameau La cabane de Turenne à Curvalle est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLUi approuvé. Cependant, ces bâtiments s'avèrent être déjà occupés et utilisés à des fins d'habitation. Ainsi, la CCMAV souhaiterait régulariser cette erreur d'identification et donc supprimer ce changement de destination du document. Cette évolution entraîne une modification du rapport de présentation et du règlement graphique.

- La modification simplifiée vise également à ajuster l'emplacement réservé (ER) n°25 situé sur la commune de Bellegarde-Marsal. Cet ER correspond à la création d'une voie publique et avait initialement été positionné afin de desservir un futur lotissement. Ce projet de lotissement n'a finalement pas vu le jour, mais la collectivité souhaite tout de même conserver cet ER. Cependant, il est nécessaire d'ajuster sa position, qui actuellement, se situe sur une maison d'habitation. Le document graphique va donc être modifié afin de reporter le bon positionnement de l'ER.

2. Identifier des changements de destination

Communes	Nombre
Alban	+1
Bellegarde-Marsal	+5
Curvalle	+2
Le Fraysse	+5
Massals	+3
Mont-Roc	+9
Mouzieys-Teulet	+1
Rayssac	+10
Teillet	+3
Total	+39

La collectivité souhaite identifier 39 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et ce, sur différentes communes du territoire. Afin d'être identifié, le bâtiment doit répondre à plusieurs critères cumulatifs édictés par la collectivité. En effet, il est impératif que le changement de destination :

- ne nécessite pas de renforcement des réseaux (=le bâtiment doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et une voie carrossable),
- ne soit pas un bâtiment en ruine (absence de toiture et d'au moins la moitié des murs porteurs),
- ne soit pas isolé au milieu d'espaces agricoles (hormis si intérêt patrimonial avéré),
- n'entraîne pas de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Sur les 39 bâtiments identifiés, 4 bâtiments sont des bâtiments initialement identifiés au PLUi arrêté, mais qui n'ont pas été reportés sur le document approuvé. La communauté de communes souhaite donc rectifier cette erreur.

L'ensemble des bâtiments nouvellement identifiés résulte de demandes des usagers afin de leur permettre de réaliser leur projet (habitation, gîte, activité économique).

Ces modifications engendrent l'évolution du rapport de présentation et du règlement graphique.

La méthode d'identification des bâtiments évolue également afin d'identifier plus précisément les bâtisses pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elles seront désormais mentionnées en rouge sur le document graphique.

En outre, le syndicat attire l'attention de la collectivité sur le fait que l'identification de ces bâtiments au PLUi ne garantit pas automatiquement un changement de destination puisque lors des consultations au dépôt de l'autorisation d'urbanisme les acteurs du monde agricole auront la faculté de s'y opposer au titre de leur avis conforme.

3. Identifier des moulins et ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial (L 151-19 CU)

Cette modification simplifiée a également pour objectif d'identifier 21 nouveaux moulins afin de les protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Des critères d'analyse non cumulatifs édictés par la collectivité ont guidé la sélection. Les moulins se situent sur les communes suivantes : Ambialet, Curvalle, Le Fraysse, Paulinet, Rayssac, Saint-André et Villefranche d'Albigeois.

Le règlement graphique va être modifié afin de repérer chaque élément de patrimoine identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme grâce à une étoile jaune. Des ajustements sont également apportés au règlement écrit dans le but d'interdire la démolition partielle ou totale de l'ensemble des éléments patrimoniaux identifiés au PLUi.

Article 3 - Compatibilité avec le SCoT :

Il apparaît clairement que le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Grand Albigeois.

En effet, le projet de modification répond aux objectifs, orientations et prescriptions suivants :

2.1.1 Limiter l'urbanisation des espaces agricoles, naturels et forestiers

L'artificialisation de nouveaux espaces ne doit pas être considérée comme un choix premier, que ce soit pour la réalisation de logements, d'équipements ou d'activités.

Prescription B3 – Les documents d'urbanisme définissent, dans leur règlement, le changement de destination des bâtiments agricoles ou d'activité existant. Les changements de destination seront dès lors soumis aux conditions suivantes : ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole et que le bâtiment ait un intérêt architectural, patrimonial ou utilitaire.

Le projet vise à identifier des bâtiments existant afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination. Et ces bâtiments ont été sélectionnés en respectant les conditions édictés par le SCoT.

2.2.3 Accompagner la valorisation du petit patrimoine et des paysages ordinaires, facteurs d'identité du territoire

Préserver et valoriser le patrimoine bâti ainsi que l'architecture traditionnelle.

Le projet vise à identifier des moulins et ouvrages hydrauliques afin de les protéger et ainsi préserver l'historique patrimonial du territoire.

Fait à Saint-Juéry, le 18 JAN. 2021



La Présidente du Syndicat Mixte d'élaboration
du SCOT du Grand Albigeois

Elisabeth CLAVERIE

