

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



## 1D.5 : Dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

Communauté de Communes du Pays d'Olmes





# SOMMAIRE

<b>Cadre du dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée</b>	<b>5</b>
<b>Synthèse chiffrée des secteurs soumis à demande de dérogation</b>	<b>5</b>
<b>Analyse par commune des secteurs soumis à demande de dérogation</b>	<b>6</b>



# Cadre du dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), la règle de constructibilité limitée applicable est définie par les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme. Cette règle a pour but de restreindre les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. La CCPO formule alors la présente demande de dérogation afin que certains secteurs puissent être ouverts à l'urbanisation malgré l'absence de SCoT.

## Synthèse chiffrée des secteurs soumis à demande de dérogation

Commune	Surfaces urbaines en plus par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Surfaces urbaines en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Calcul différence en ha
BELESTA	0	6,4	-6,4
BENAIX	0	4,6	-4,6
CARLA-DE-ROQUEFORT	0	0,5	-0,5
DREUILHE	21,7	0,6	21,1
FOUGAX-ET-BARRINEUF	0	4,6	-4,6
FREYCHENET	0	1	-1
ILHAT	0	1,2	-1,2
L'AIGUILLON	0	6,8	-6,8
LAROQUE-D OLMES	0	9,2	-9,2
LAVELANET	0	19	-19
LE SAUTEL	0	1,3	-1,3
LESPARROU	0	0,5	-0,5
LEYCHERT	0	2,8	-2,8
LIEURAC	3,9	1,2	2,7
MONTFERRIER	0	7,4	-7,4
MONTSEGUR	0	0,8	-0,8
NALZEN	0	1,7	-1,7
PEREILLE	0	1,3	-1,3
ROQUEFIXADE	1,7	0,3	1,4
ROQUEFORT-LES-CASCADES	0	2,3	-2,3
ST-JEAN-D AIGUES-VIVES	0	2	-2
TABRE	13,5	1,8	11,7
VILLENEUVE D OLMES	0	18,4	-18,4
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>95,6</b>	<b>-54,7</b>

La première analyse de la synthèse chiffrée porte à croire que le projet de PLUi consomme près de 55 ha de surface agricole et naturelle (96 ha supplémentaires mais 41 ha déclassés). Or, une analyse plus fine nous permet de mettre en avant l'effort considérable de la CCPO sur la préservation des espaces naturels et agricoles.

Zones du règlement graphique	Surfaces urbaines en plus par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	Surfaces urbaines en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en ha	
A/N		41	
AU	7,6		20
AUC	0,4		
AUE	2,7		
AUL	4,5		
AUX	4,3		
AULS	2,6		
AUS	3,9		11
AUXS	5,0		
UA1	0,8		
UA2	5,9		65
UB1	14,1		
UB2	13,6		
UBm	0,4		
UE	7,0		
UL	7,7		
UX	15,1		
<b>TOTAL</b>	<b>95,6</b>	<b>41</b>	

Sur les 96 ha de surface urbaine supplémentaire, 49 ha concernent une régularisation de zones déjà artificialisées, enclavées dans la zone urbaine et/ou bâties alors que seulement 16 ha concernent des extensions urbaines (cf. bilan du PLUi dans le rapport de présentation - justifications).

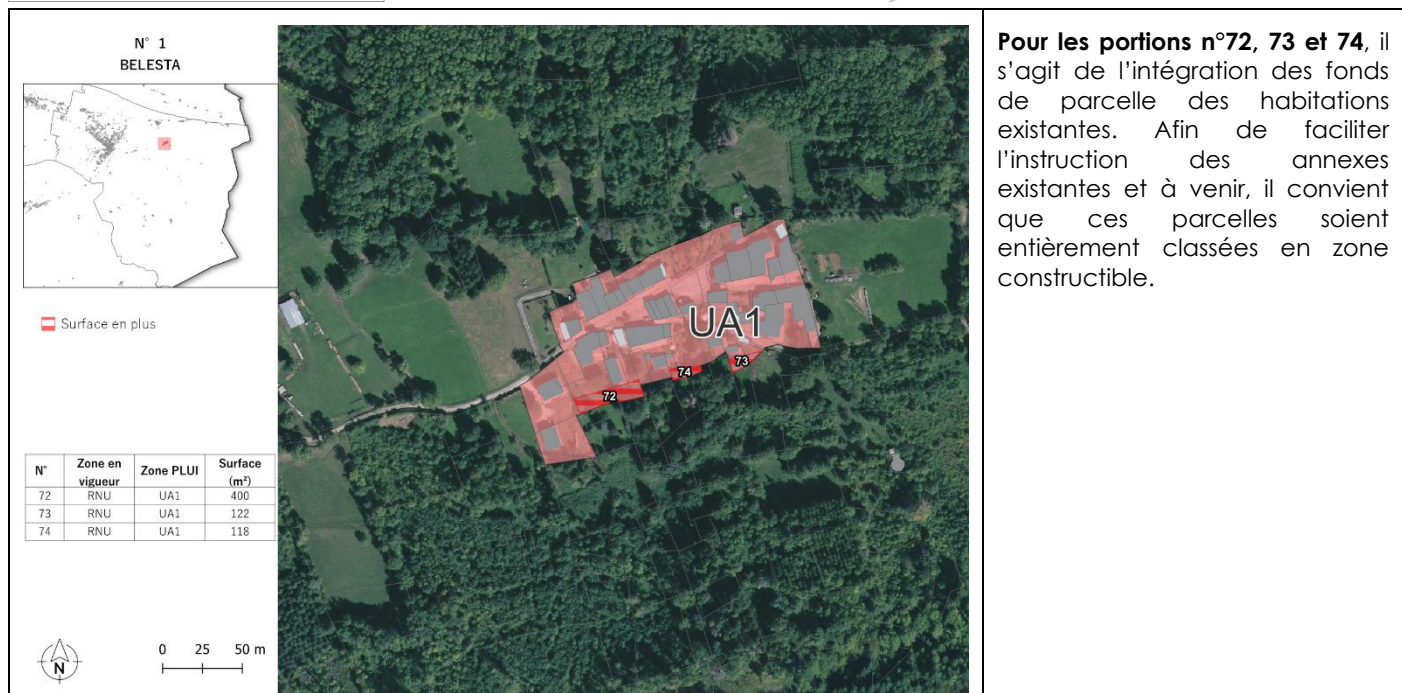
De plus, 11 ha concernent des zones à urbaniser fermées, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du document d'urbanisme justifiant du besoin de l'ouverture de ces zones.

**Finalement, seulement 36 ha supplémentaires vont réellement consommer de la surface agricole, naturelle ou forestière (16 ha d'extension et 20 ha de zone à urbaniser) alors qu'en contrepartie, 41 ha sont rendus à la zone naturelle ou agricole.**

**Le bilan final s'avère finalement vertueux dans la mesure où 5 ha sont rendus à la zone naturelle ou agricole.**

## Analyse par commune des secteurs soumis à demande de dérogation

L'analyse suivante répertorie par commune l'ensemble des secteurs soumis à demande de dérogation. Au total, 18 communes sur 24 sont concernées : Bélesta, Bénaix, Carla-de-Roquefort, Dreuilhe, Fougax-et-Barrineuf, Freychenet, Ilhat, L'Aiguillon, Laroque d'Olmes, Lavelanet, Villeneuve d'Olmes, Le Sautel, Lesparrou, Leychert, Lieurac, Montferrier, Monségur et Naizen. Chaque site comporte un extrait graphique de la zone, sa surface et une justification.



**Pour les portions n°72, 73 et 74, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.**



**La portion 105** concerne une dent creuse entourée de parcelles bâties et localisées en zone urbaine. Elle représente un potentiel localisé au sein de la trame urbaine. De plus, elle est concernée par une prescription minimale de densité afin d'optimiser le foncier disponible dans la trame urbaine et de veiller à la modulation de la consommation d'espace.

**La portion 213** concerne une extension mesurée de la zone urbaine (UB1) afin de permettre la création d'un logement supplémentaire pour atteindre l'objectif d'accueil de population d'ici 2040.

**La portion 103** concerne un espace non bâti en extension mais entourée de parcelles bâties. Son classement en zone UB1 permet de garantir le foncier nécessaire à l'accueil démographiques. Sa localisation en fait une extension logique à l'échelle de Belesta. Cet espace est, de plus, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programation (OAP) qui permet d'encadrer l'opération, de veiller à son aménagement cohérent et de rationaliser l'utilisation du foncier.



**Les portions 104 et 214** concernent des dents creuses entourées de parcelles bâties et localisées en zone urbaine (UB1). Elles représentent un potentiel localisé au sein de la trame urbaine. De plus, elles sont concernées par une OAP afin d'optimiser le foncier disponible dans la trame urbaine et de veiller à l'insertion du projet.

**La portion 52** correspond à une zone d'extension, classée en zone à urbaniser phasée dans le temps. En effet, la zone est classée en AUS. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

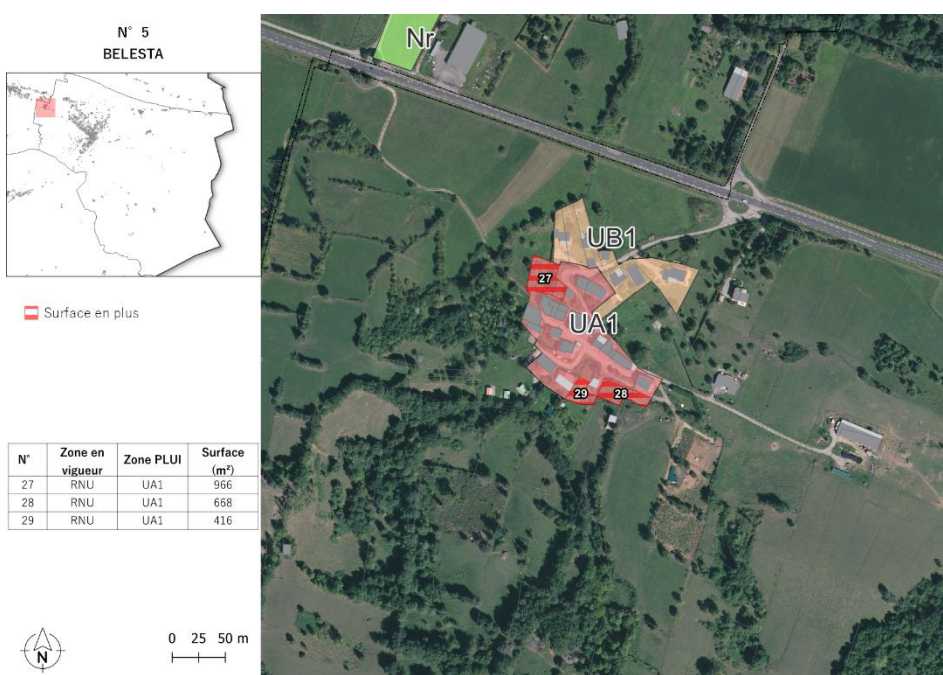
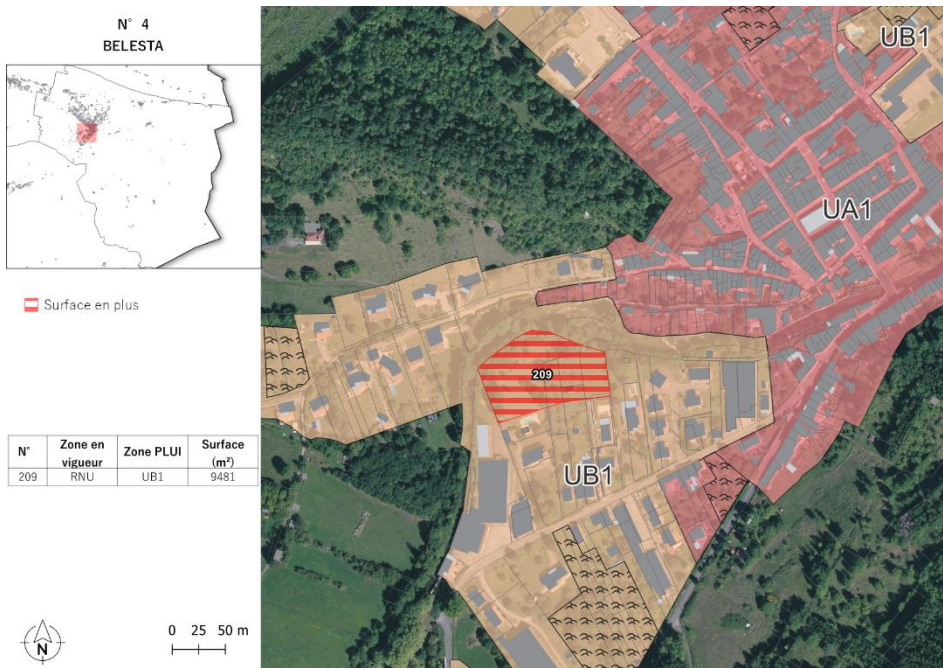
**Les portions 85, 86 et 210** représentent des extensions modérées avec un seuil de densité imposé afin de garantir la densification de la zone urbaine en continuité du bâti et la répartition de l'accueil en population sur le territoire de manière équilibrée et avec parcimonie.



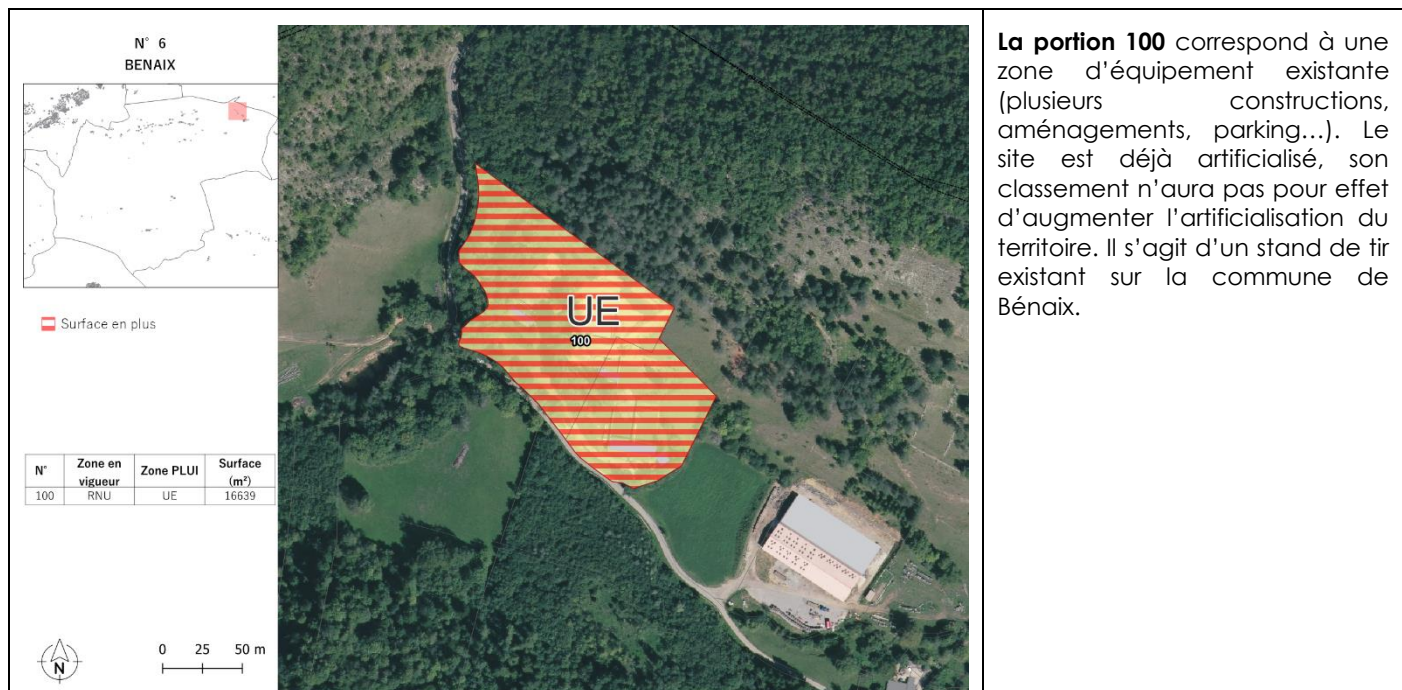
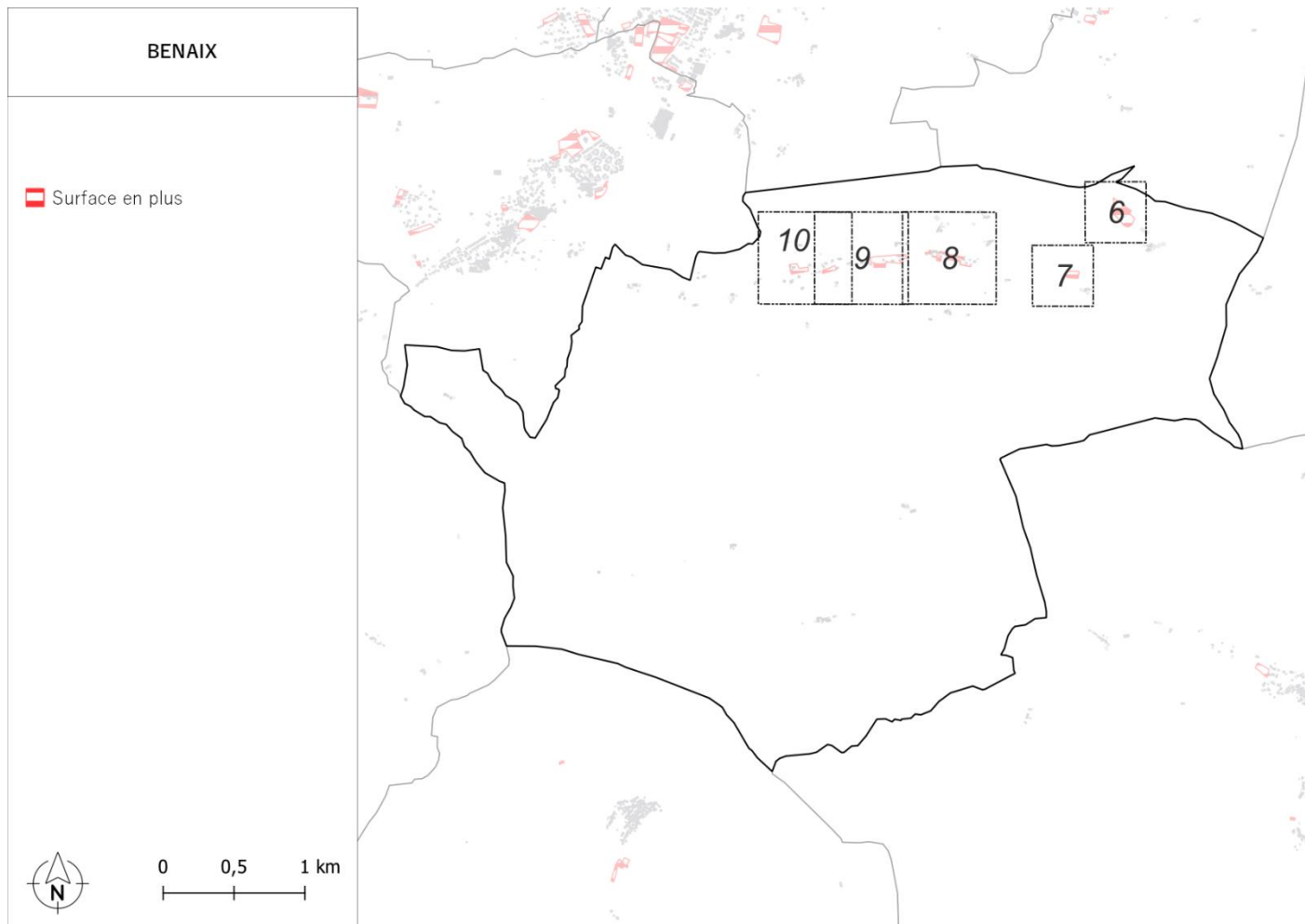
Une zone AUI d'une superficie de 1 700m<sup>2</sup> est repérée en continuité du cimetière. Elle est couverte par une OAP afin d'organiser son développement. Il s'agit d'une future aire de camping-car accompagnée d'un bloc sanitaire et d'un espace vert qualitatif.

La commune de Belesta est attractive à l'échelle de la CCPO, ce qui permet de justifier des zones d'extension mesurée afin de conserver cet équilibre territorial.

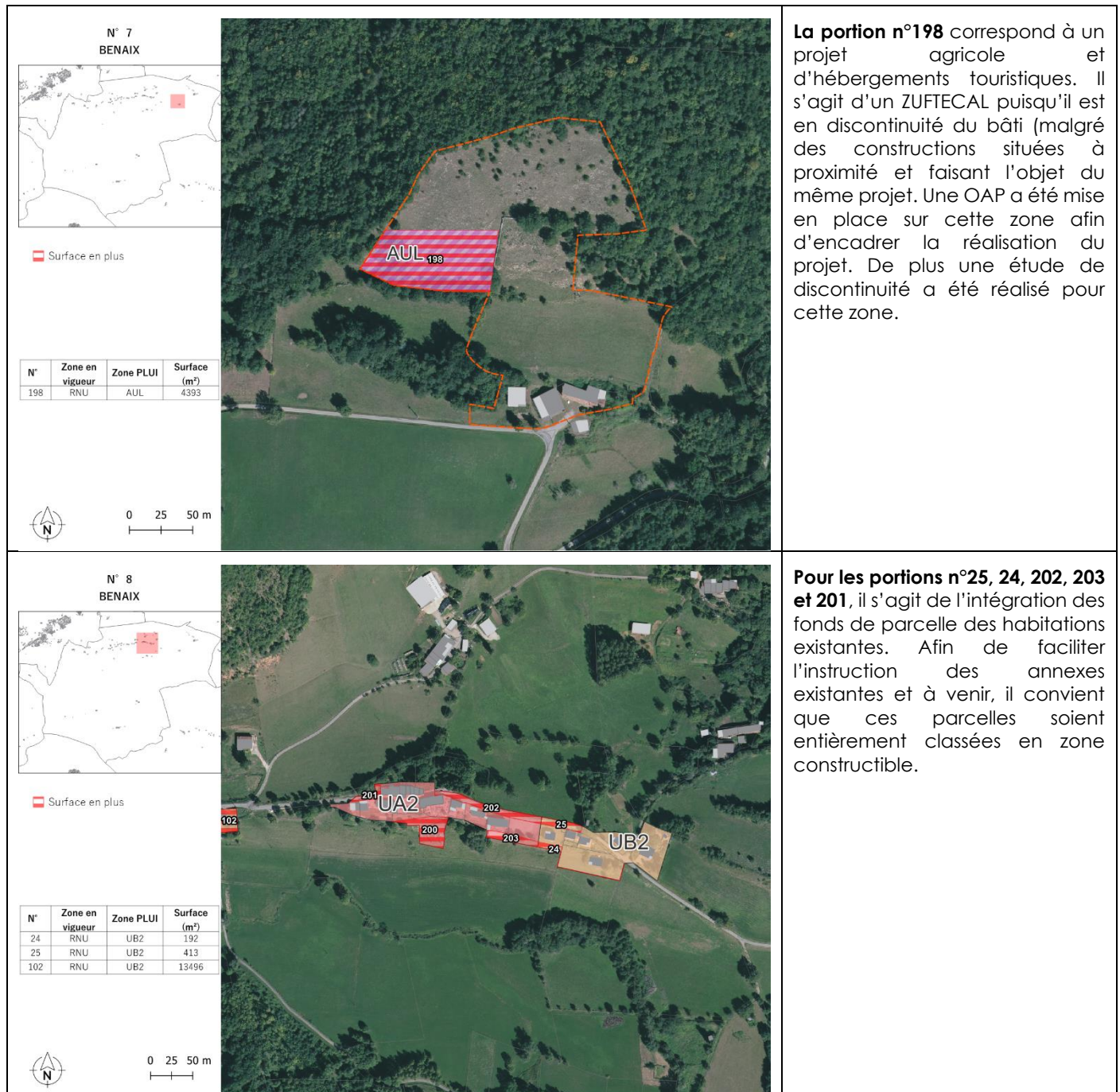
**La portion 209** est intégrée à la zone constructible pour plus de cohérence et afin de créer une forme urbaine plus harmonieuse. Cependant, elle est concernée par le risque inondation repéré au PPRi (zone rouge), son classement en zone UB1 n'augmente donc pas le potentiel constructible, le règlement du PPRi s'appliquant.



**Les portions 27, 28 et 29** sont des petites extensions d'un hameau historique à Balesta. Elles sont classées en zone urbaine afin de densifier la trame urbaine et de conforter ce lieu de vie local en permettant la réalisation de quelques constructions de qualité, en cohérence avec le règlement écrit de la zone UA1.

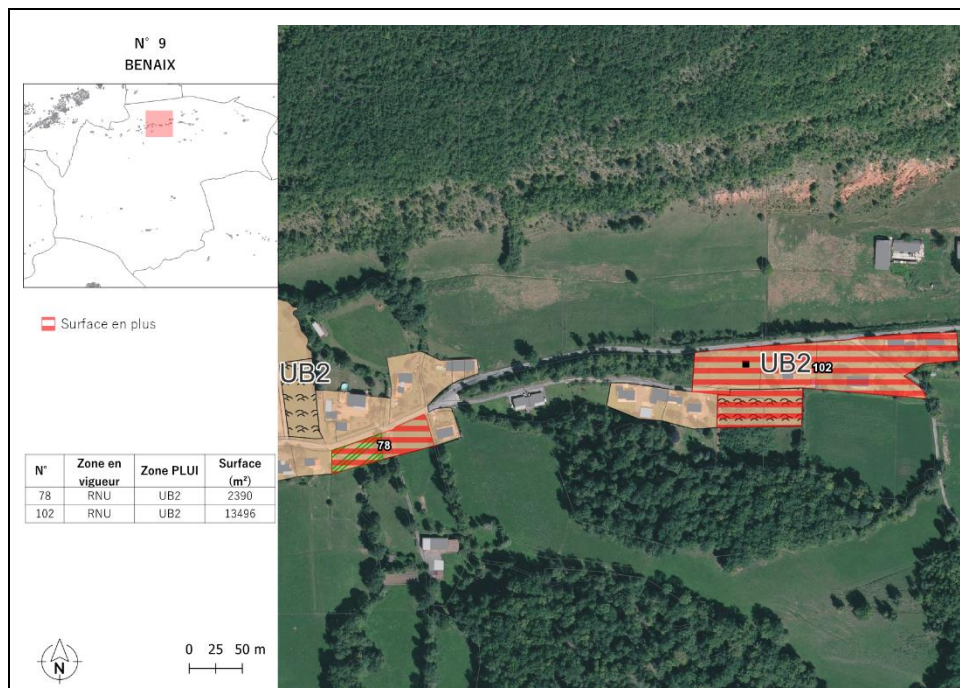


**La portion 100** correspond à une zone d'équipement existante (plusieurs constructions, aménagements, parking...). Le site est déjà artificialisé, son classement n'aura pas pour effet d'augmenter l'artificialisation du territoire. Il s'agit d'un stand de tir existant sur la commune de Bénéaix.



**La portion n°198** correspond à un projet agricole et d'hébergements touristiques. Il s'agit d'un ZUFTECAL puisqu'il est en discontinuité du bâti (malgré des constructions situées à proximité et faisant l'objet du même projet. Une OAP a été mise en place sur cette zone afin d'encadrer la réalisation du projet. De plus une étude de discontinuité a été réalisé pour cette zone.

**Pour les portions n°25, 24, 202, 203 et 201**, il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

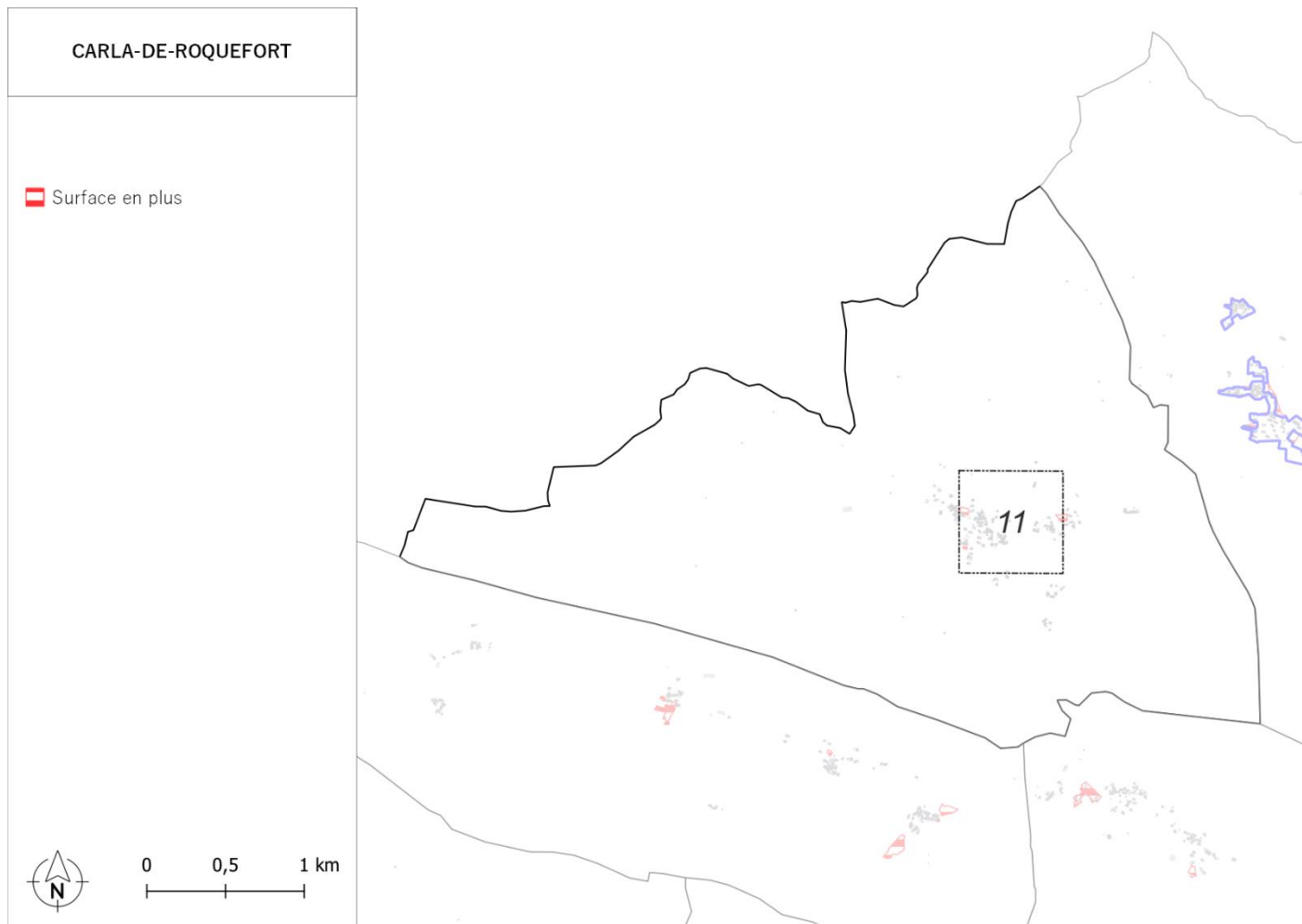


La **portion 102** est ajoutée au sein de la zone constructible. Cependant, une partie (au nord) est déjà construite. Toutes les parcelles sont urbanisées. Une seule parcelle, au sud, est ajoutée pour une urbanisation nouvelle. Elle est classée en zone urbaine (UB2) et fait l'objet d'une prescription de densité minimale pour garantir l'optimisation du foncier disponible et le respect des objectifs liés au scénario démographique.



La zone constructible au lieu-dit Peyriès comprend la **portion 79**, dont une grande partie est déjà bâtie (maison et annexes) et comprend un espace disponible d'une superficie restreinte (environ 1 000m²), permettant d'accueillir une construction supplémentaire.

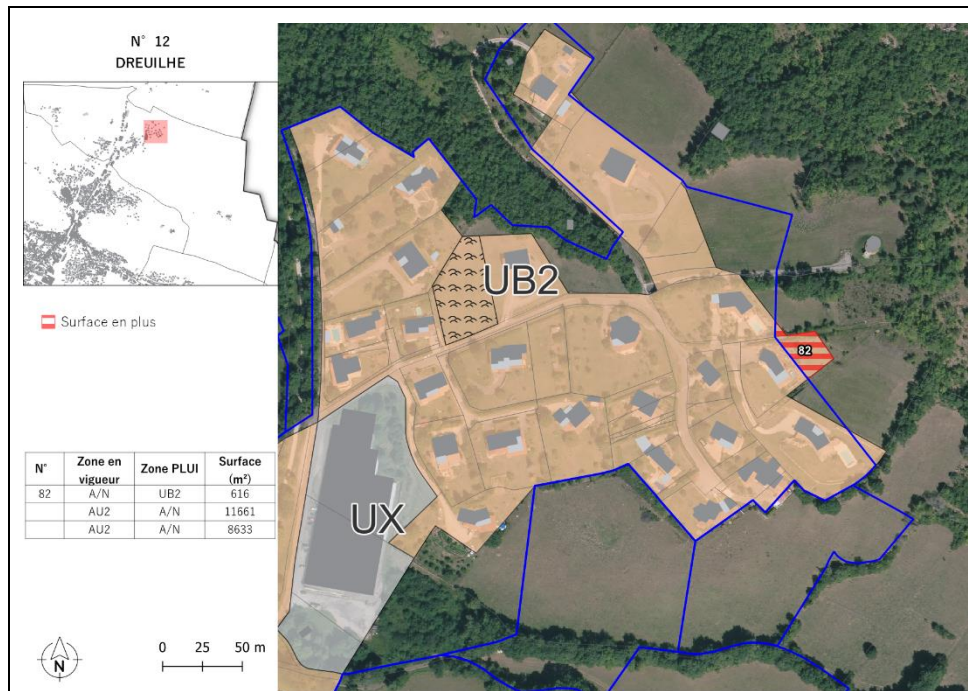
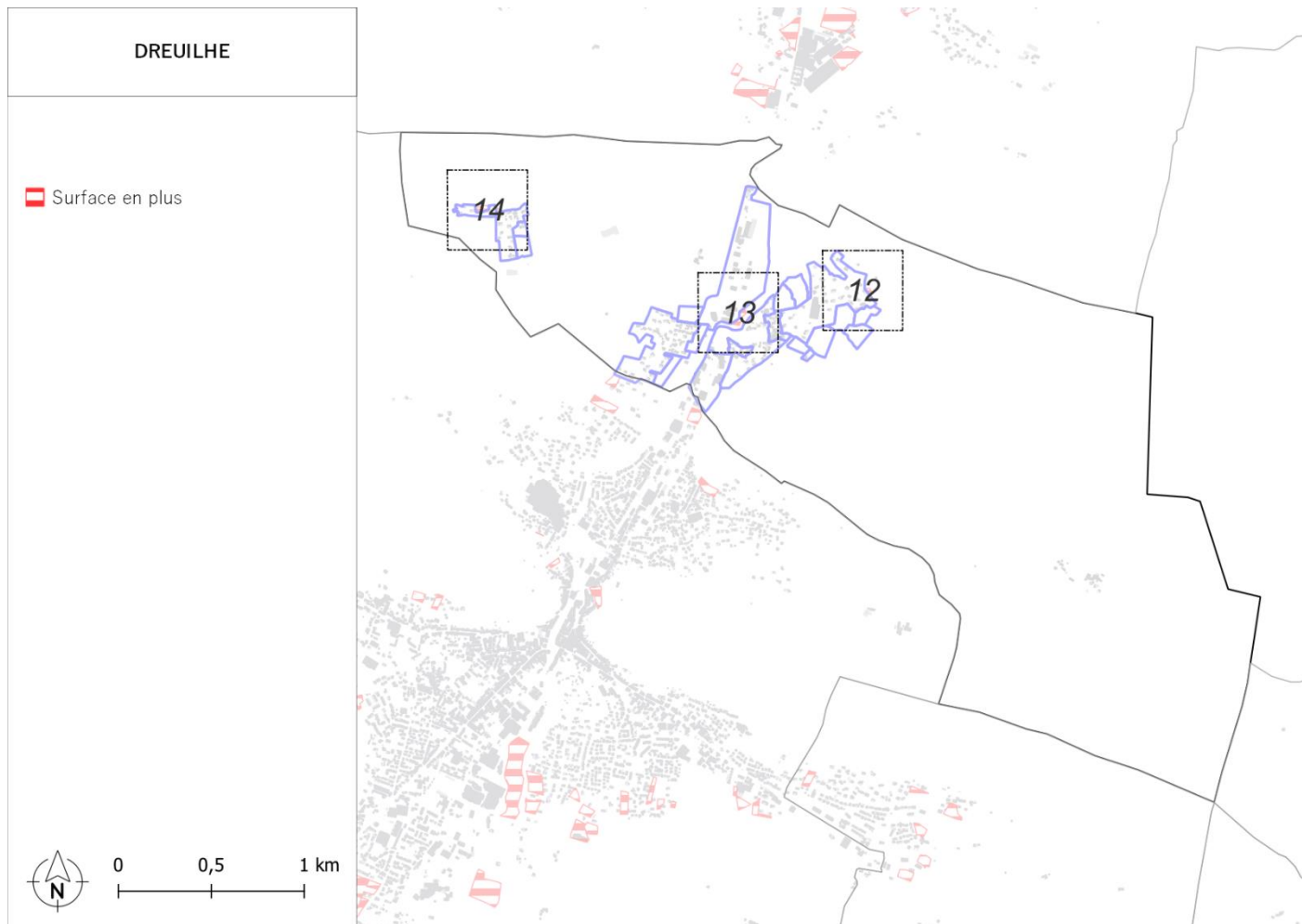
La **portion 78** permet d'apporter une continuité et une cohérence à la trame urbaine en permettant le comblement d'une parcelle disponible, tout en préservant la trame verte et le paysage : un outil de protection, en application du Code de l'Urbanisme, est repéré sur la moitié de l'espace n°78.



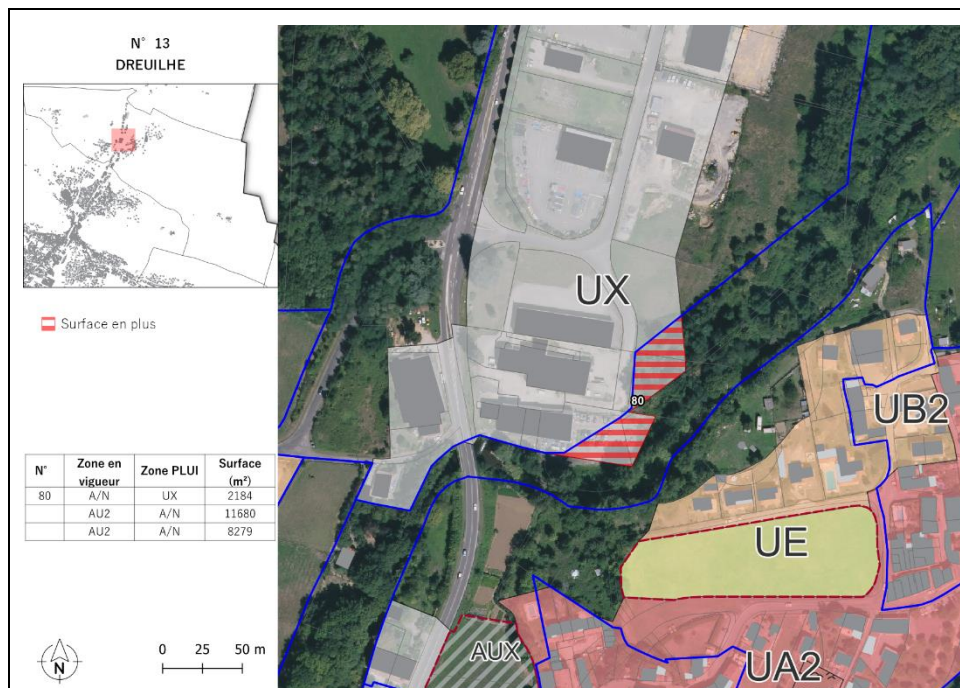
La définition de la zone constructible de Carla-de-Roquefort a pour conséquence de créer une dent creuse sur **la portion 131**, d'une superficie de 1 800m<sup>2</sup> environ. Cette partie est concernée par une prescription minimale de densité afin de s'assurer de l'optimisation du foncier.

Un fond de parcelle est classé en zone constructible sur **la portion 12** pour plus de cohérence de la trame urbaine et pour permettre aux constructions existantes d'évoluer. Sa superficie est limitée (343m<sup>2</sup>), son incidence est minime.

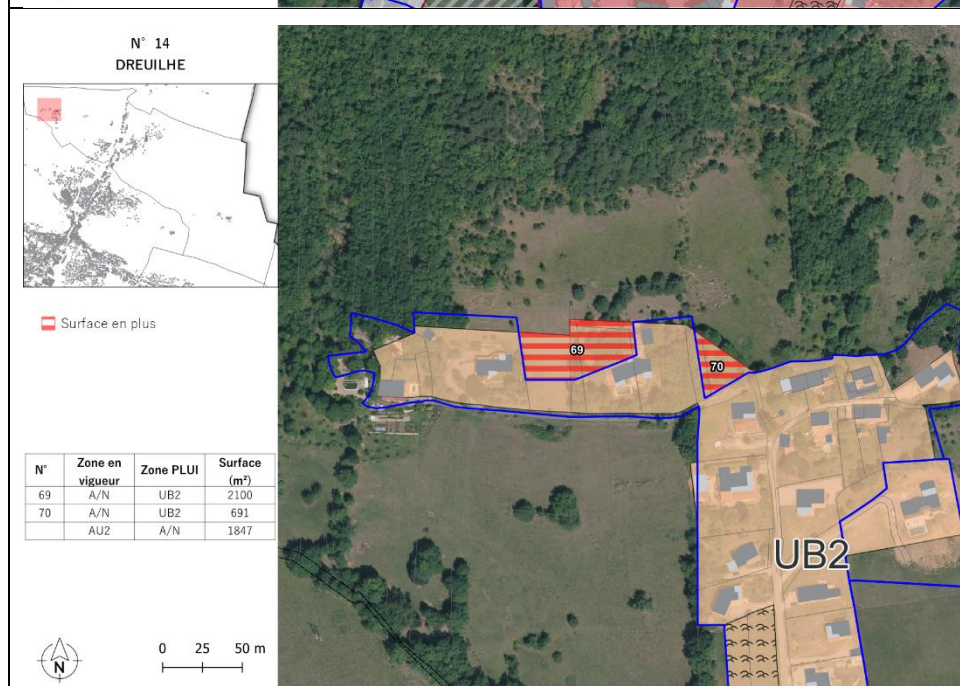
**La portion 112** correspond à une petite extension de la trame urbaine, concernée par une prescription minimale de densité pour optimiser l'utilisation du foncier et permettre de conforter la trame urbaine.



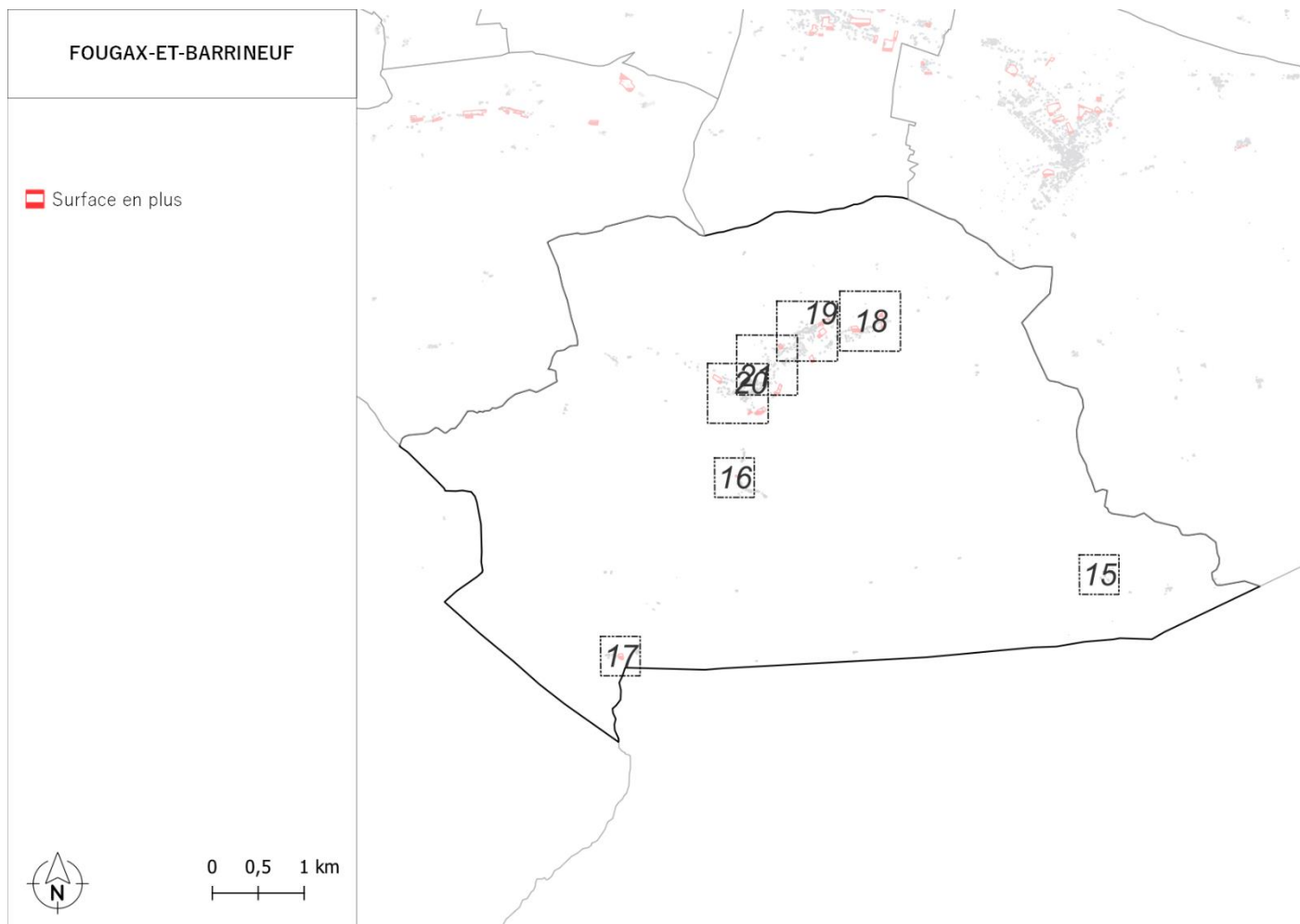
La portion 82 correspond à l'intégration d'un fond de parcelle d'une habitation existante. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que cette parcelle soit entièrement classée en zone constructible.



Pour la **portion 80**, il s'agit d'une petite extension qui intègre des fonds de parcelles dans la zone économique pour une meilleure cohérence de la forme urbaine. Cependant, cette portion est concernée par la zone inondable définie au PPRI (rouge et bleue). Cet ajout n'a donc pas d'impact sur la surface réellement constructible.

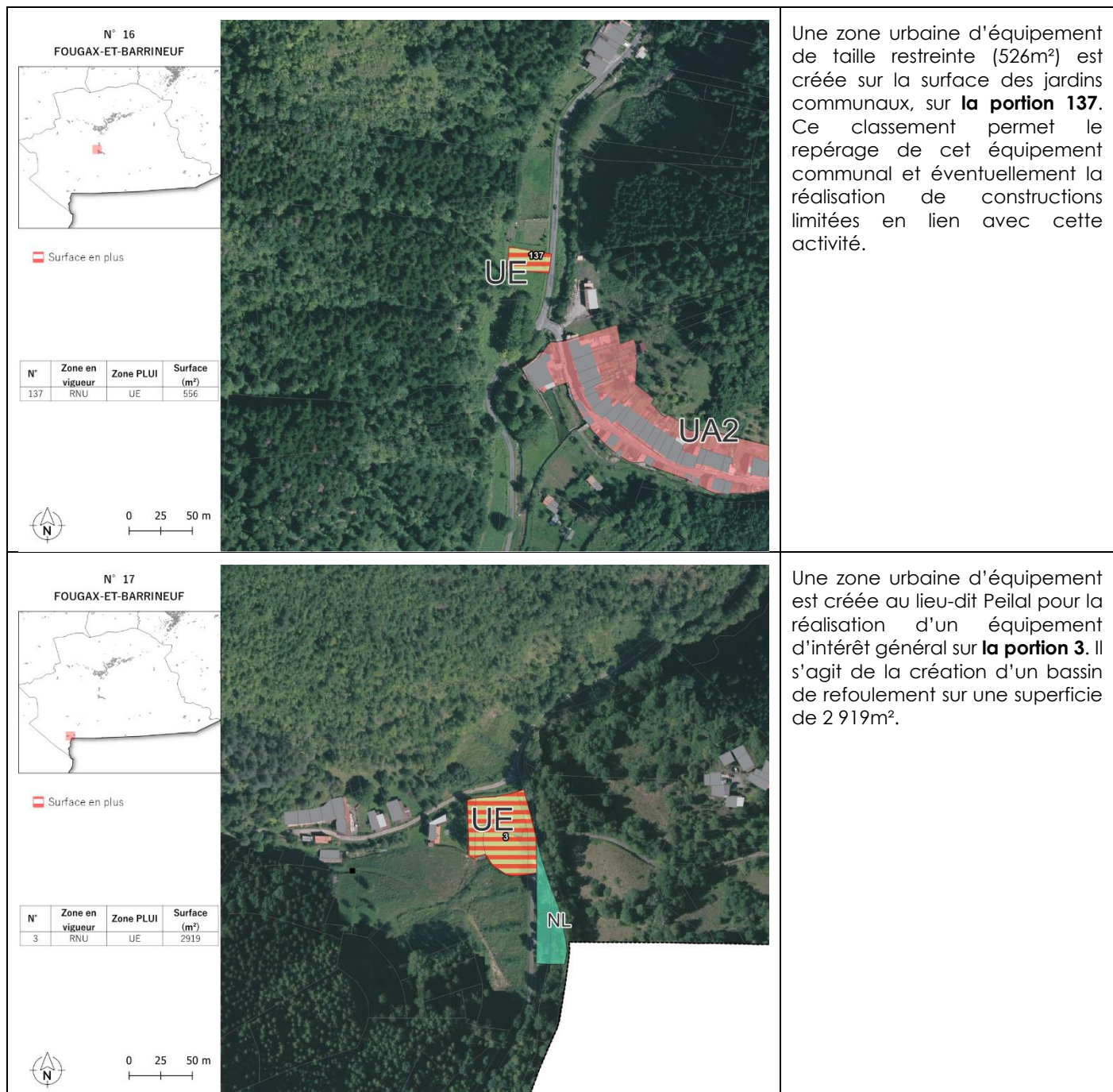


Les **portions 69 et 70** sont des petites extensions de la trame urbaine pour une harmonisation de la forme urbaine, la densification du secteur et le confortement de cette trame urbaine repérée.



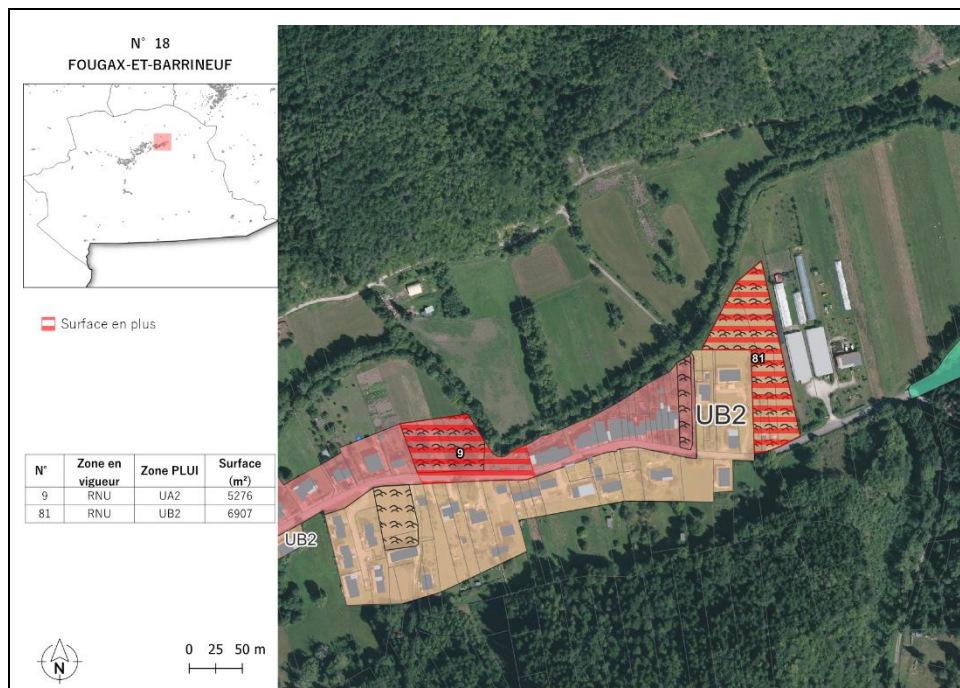
Une zone urbaine d'équipement de taille restreinte (130m<sup>2</sup>) est créée autour du lavoir existant sur **la portion 95**. Ce lavoir est une propriété communale, son classement en zone urbaine pourra permettre des travaux facilités sur ce secteur, rattaché à un lieu-dit bâti.





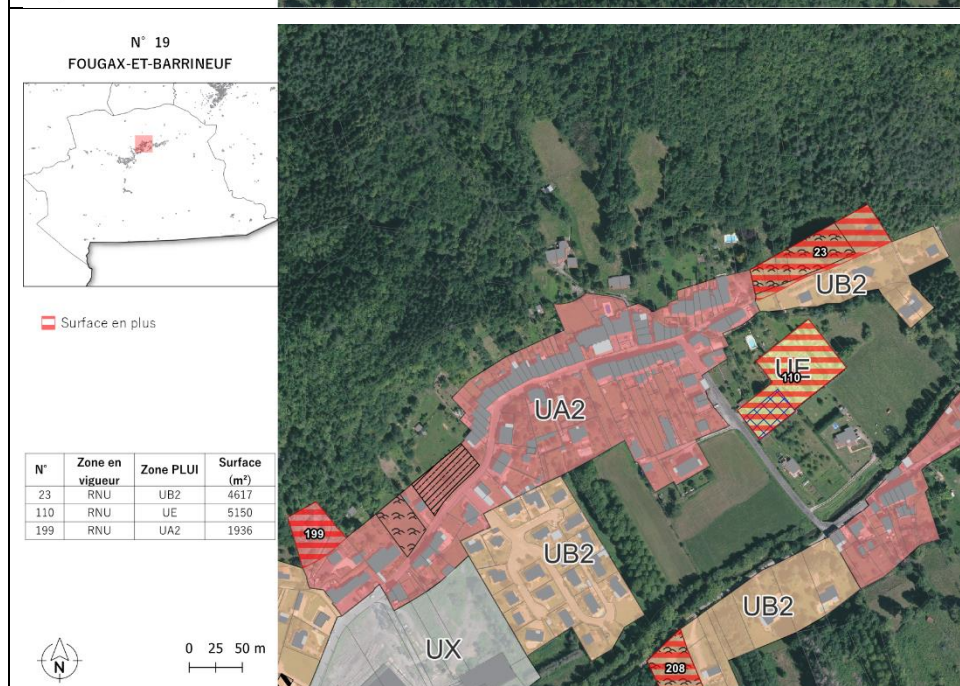
Une zone urbaine d'équipement de taille restreinte (526m²) est créée sur la surface des jardins communaux, sur **la portion 137**. Ce classement permet le repérage de cet équipement communal et éventuellement la réalisation de constructions limitées en lien avec cette activité.

Une zone urbaine d'équipement est créée au lieu-dit Peilal pour la réalisation d'un équipement d'intérêt général sur **la portion 3**. Il s'agit de la création d'un bassin de refoulement sur une superficie de 2 919m².



Le classement en zone urbaine de **la portion 9** permet la définition d'une trame urbaine cohérente pour cette commune au RNU. Cette partie représente un potentiel constructible au sein d'un espace bâti linéaire. Sa superficie étant de 5 276m², elle est concernée par une prescription minimale de densité afin de s'assurer de l'optimisation du foncier.

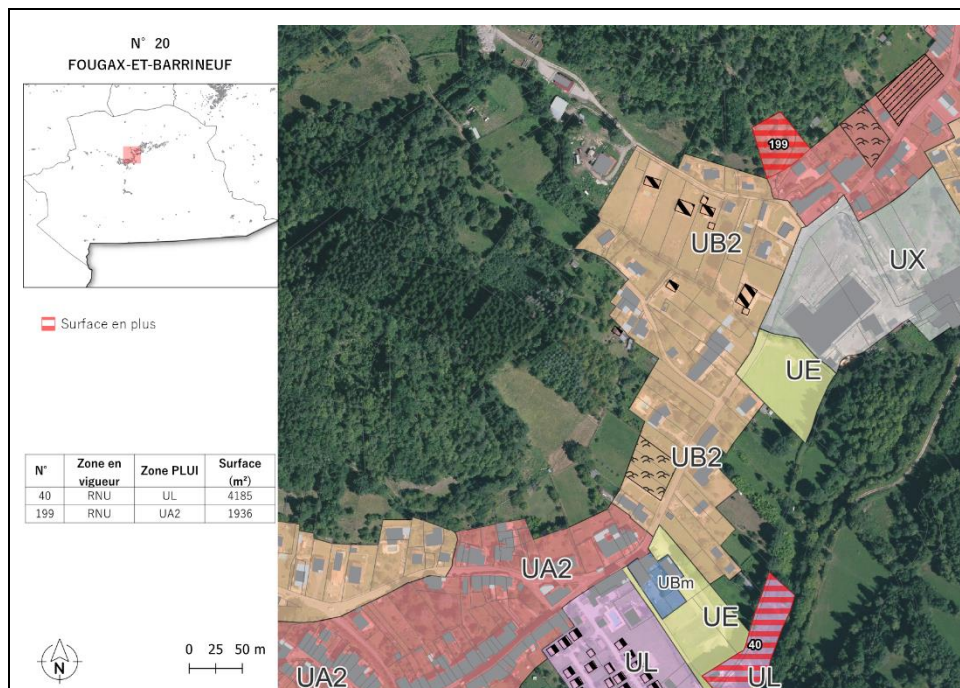
**La portion 81** concerne une extension de la zone urbaine vers des constructions existantes, avec une prescription minimale de densité afin de s'assurer de l'optimisation du foncier et ainsi de limiter la consommation de terres agricoles et forestière sur le territoire. Sa localisation permet de conforter le village.



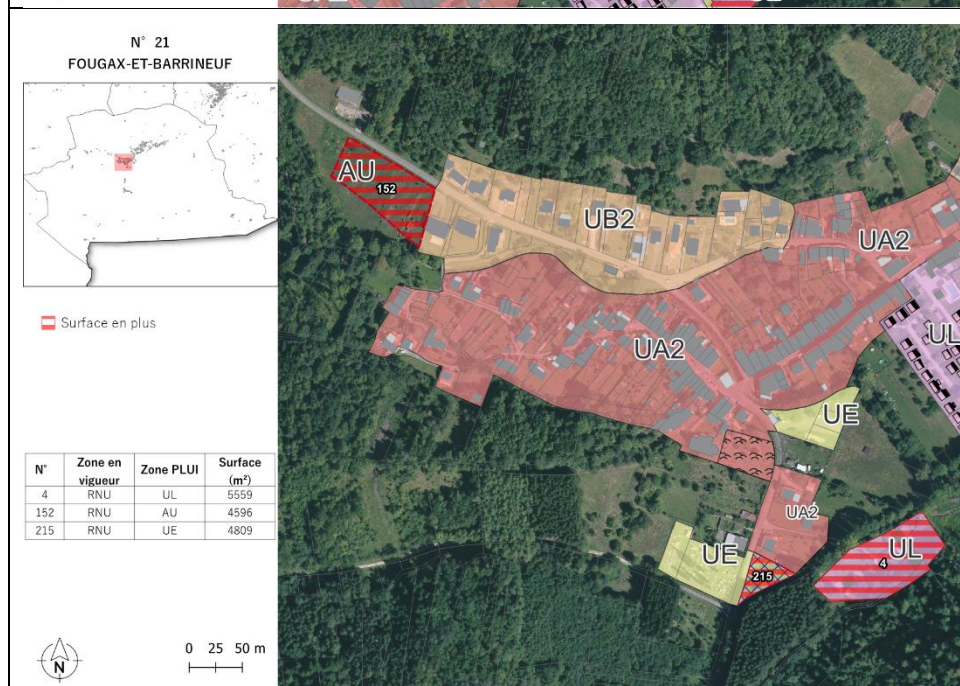
**La portion 199** représente une petite extension urbaine localisée très proche du cœur de bourg.

**La portion 23** est une petite extension avec une prescription minimale de densité. Elle est en partie bâtie et s'inscrit de l'autre côté de la voie qui est déjà bâtie, elle permet d'apporter de la cohérence et de définir une limite à l'urbanisation.

**La portion 110** est une zone d'équipement, qui correspond au cimetière existant et au projet d'intérêt général de création d'un parc de stationnement attenant. Le futur parking est concerné par un emplacement réservé, afin que la collectivité puisse acquérir le terrain.

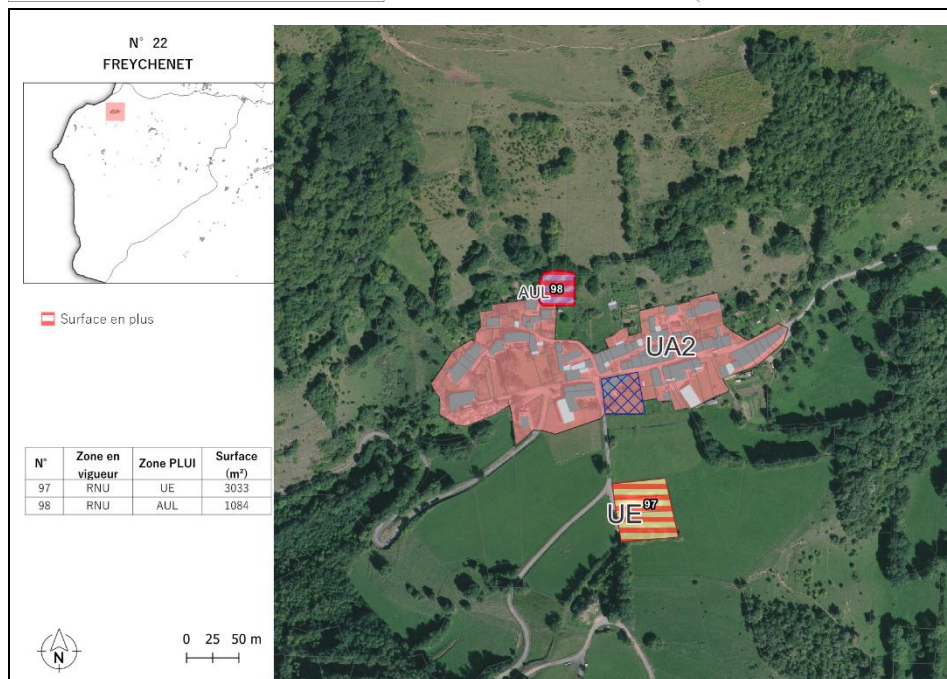
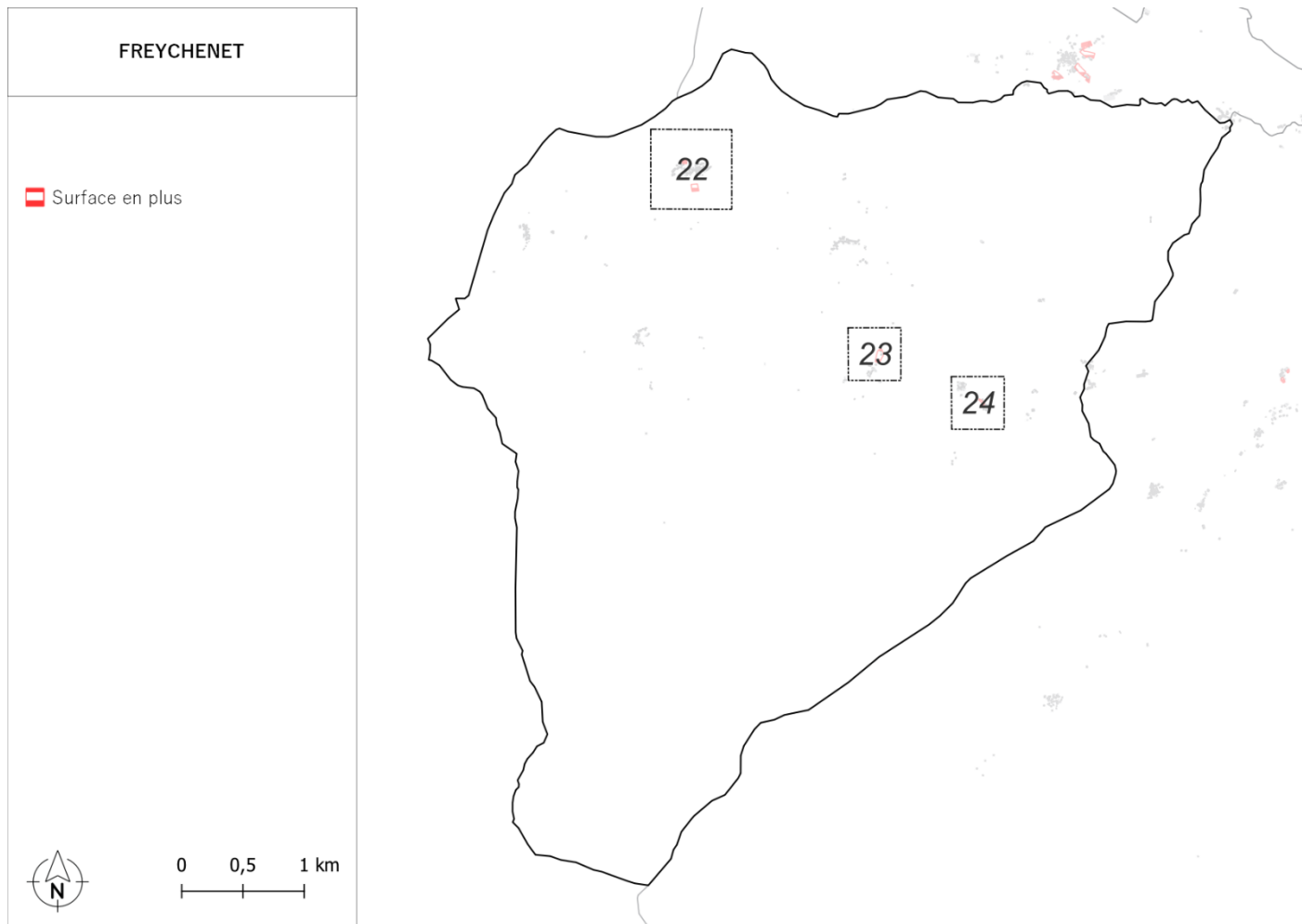


La portion 40 est un camping existant qui a été identifié dans le zonage du PLUi. Il est classé en zone urbaine de loisirs (UL) et a uniquement pour objectif de prendre en compte l'existant.



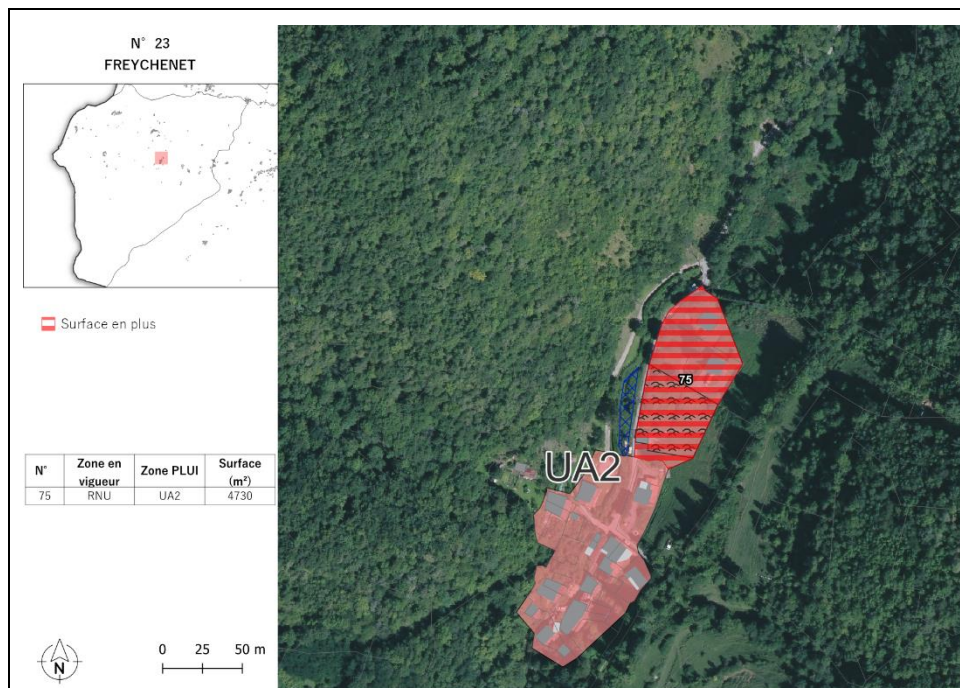
La portion 152 est une extension urbaine concernée par une OAP sectorielle afin d'optimiser le foncier disponible en extension, en cohérence avec le scénario d'accueil démographique et de veiller à l'insertion du projet à réaliser.

La portion 215 est une extension de la zone UE (cimetière) pour prendre en compte le projet de création d'un parc de stationnement attenant au cimetière. Le futur parking est concerné par un emplacement réservé, afin que la collectivité puisse acquérir le terrain.

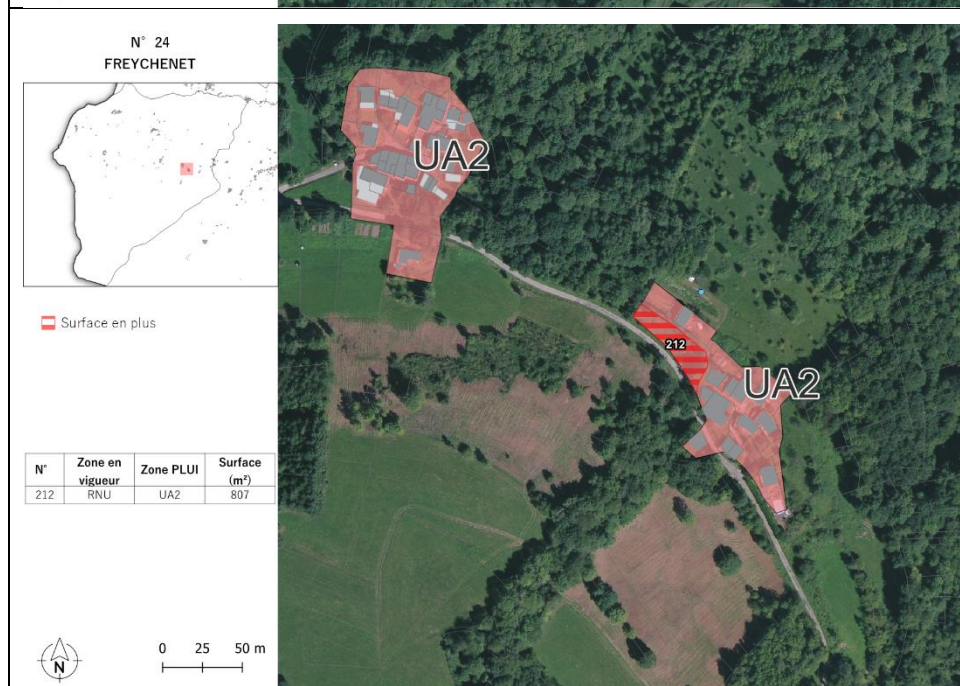


**La portion 97** concerne un espace de stationnement communal existant. Son classement en zone urbaine d'équipement permet de prendre en compte uniquement l'aménagement existant.

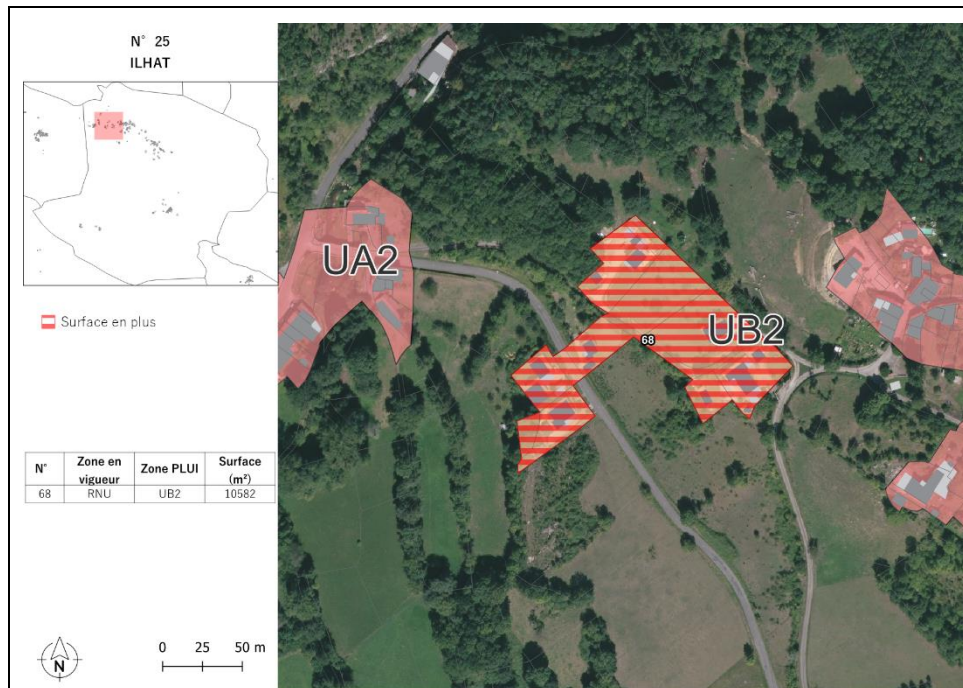
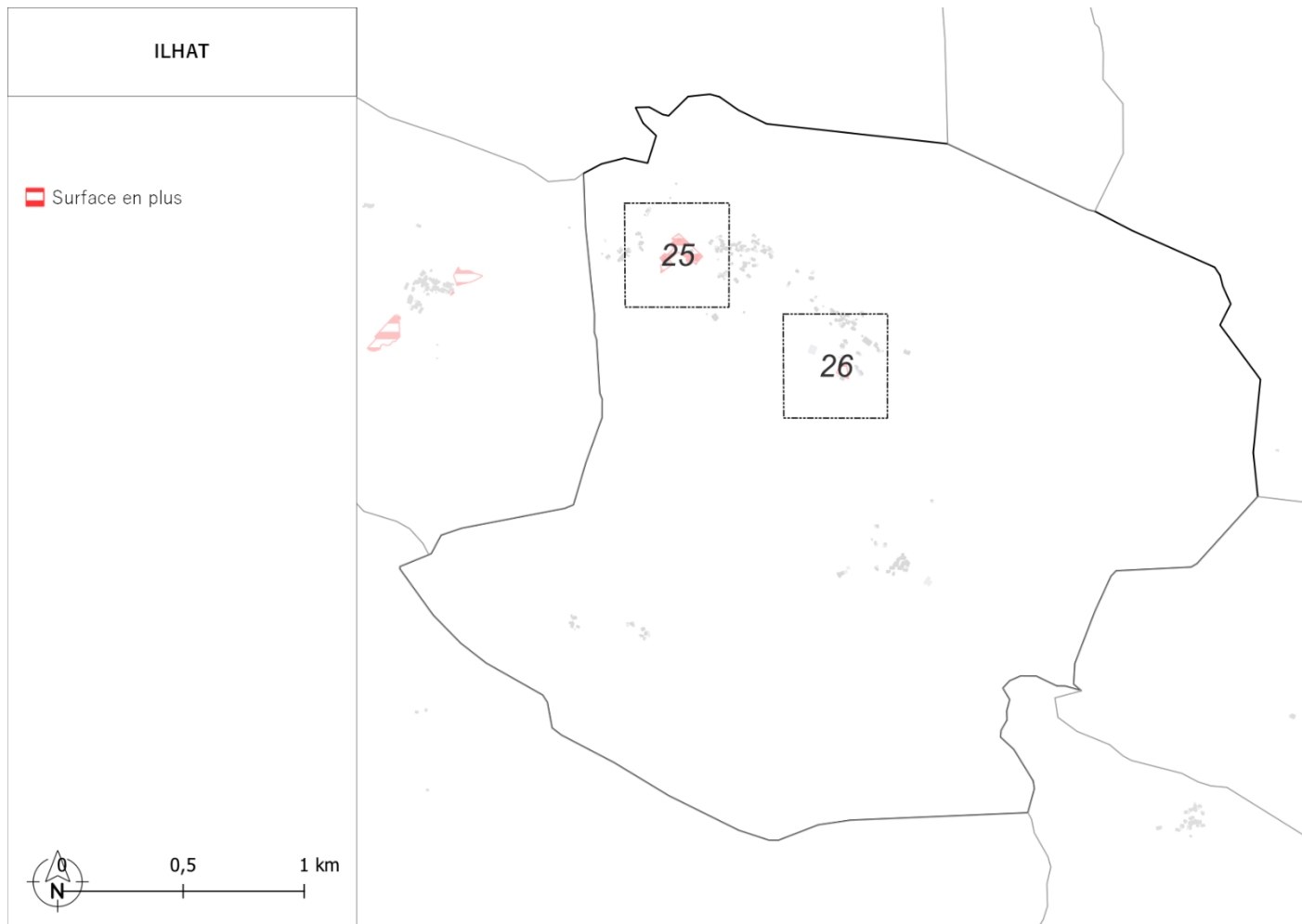
**La portion 98** correspond à un projet touristique rattaché à la tâche urbaine. Il s'agit d'un projet d'accueil de 4 chalets. Le site est concerné par une OAP sectorielle afin d'optimiser l'unité foncière et de veiller à l'insertion du projet.



La portion 75 est en majorité bâtie. Son classement en zone constructible (UA2) a pour objectif de conforter le hameau de Armentière en rendant constructible une parcelle non bâtie de 1 990m². Cette parcelle fait l'objet d'une prescription minimale de densité pour optimiser le foncier disponible au sein des trames urbaines.



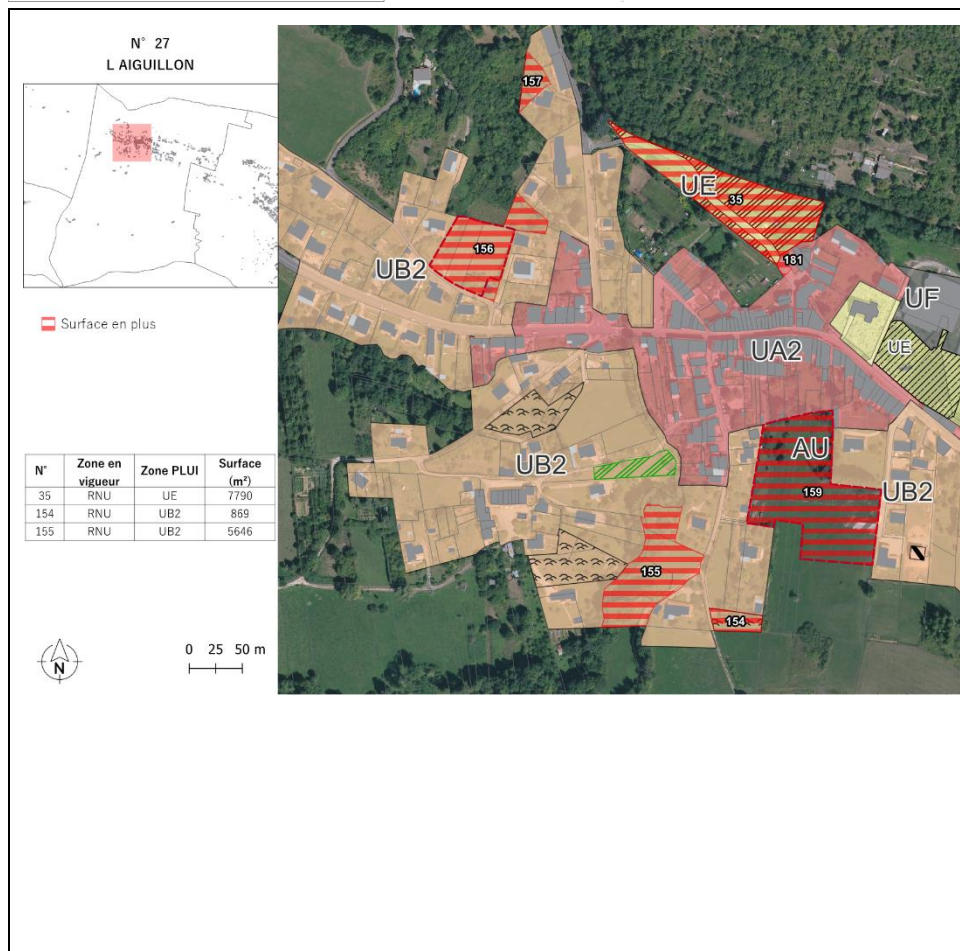
La portion 212 est une petite extension entre la voie et la parcelle urbanisée par une meilleure cohérence de la trame bâtie. Elle concerne une superficie de moins de 1 000m² et permettrait de poursuivre l'urbanisation du hameau de façon limitée et cohérente.



La commune étant au RNU, la **portion 68** concerne un ensemble bâti qui est identifié bien qu'une partie soit urbanisée (plusieurs habitations et une dent creuse). La dent creuse est d'une superficie d'environ 2 560m<sup>2</sup>.

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m <sup>2</sup> )
68	RNU	UB2	10582





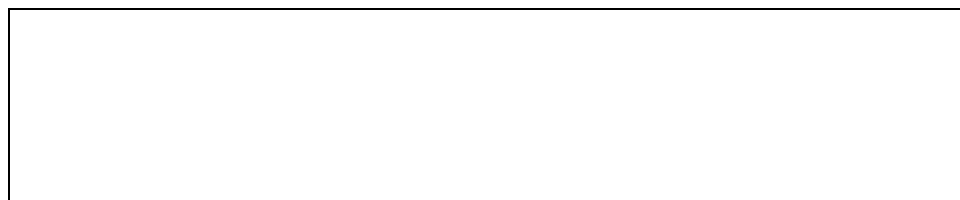
**Les portions 157 et 154** sont des petites extensions de la trame urbaine qui donnent une meilleure cohérence d'ensemble à la zone constructible. La portion 154 est de plus concernée par une prescription minimale de densité.

**Les portions 156 et 155** correspondent au comblement de dents creuses au sein de la trame urbaine pour une meilleure cohérence d'ensemble. Ce sont des secteurs stratégiques de la commune de L'Aiguillon à urbaniser pour densifier le bourg.

**La portion 159** est une zone à urbaniser en extension, localisée dans la continuité du centre historique de la commune. Elle est concernée par une OAP sectorielle afin de

**La portion 159** est une extension urbaine concernée par une OAP sectorielle afin d'optimiser l'unité foncière et de veiller à l'insertion du projet.



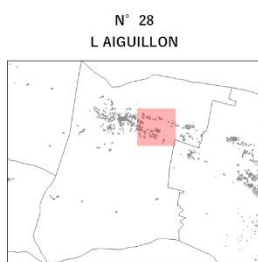


**La portion 35** concerne un espace d'équipement collectif qu'il semblait opportun de classer en zone UE afin de garantir l'aménagement de la zone en fonction des besoins publics.

**Les portions 99 et 156** sont des petites extensions de la zone constructible, pour donner plus de cohérence à l'urbanisation communale. La 156 est par ailleurs concernée par une prescription minimale de densité.

**Les portions 41 et 88** correspondent à des zones d'activités existantes, identifiées au zonage afin de pouvoir s'assurer que les activités présentes bénéficient d'un règlement écrit adapté.

**La portion 111** correspond à une zone urbaine d'équipement existant (cimetière).

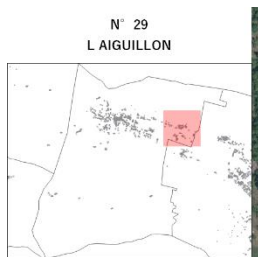


■ Surface en plus

N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
41	RNU	UX	15766
88	RNU	UX	12520
99	RNU	UB2	1710



0 25 50 m

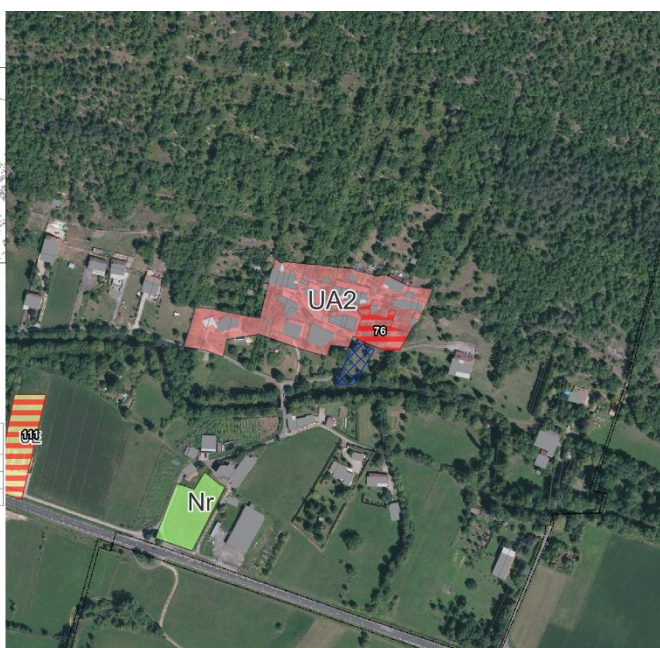


■ Surface en plus

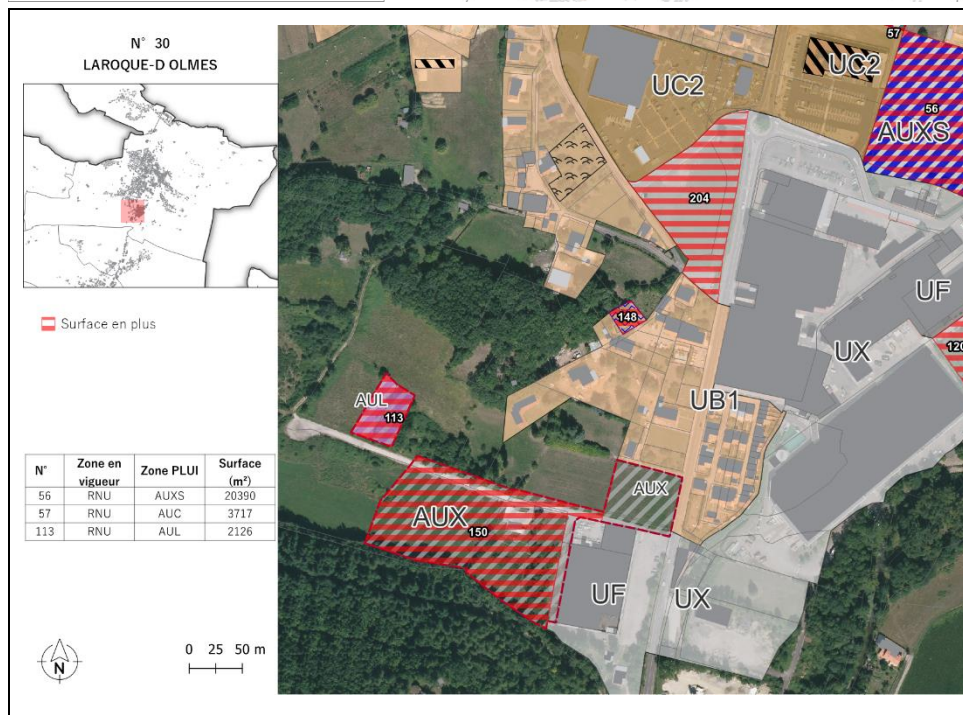
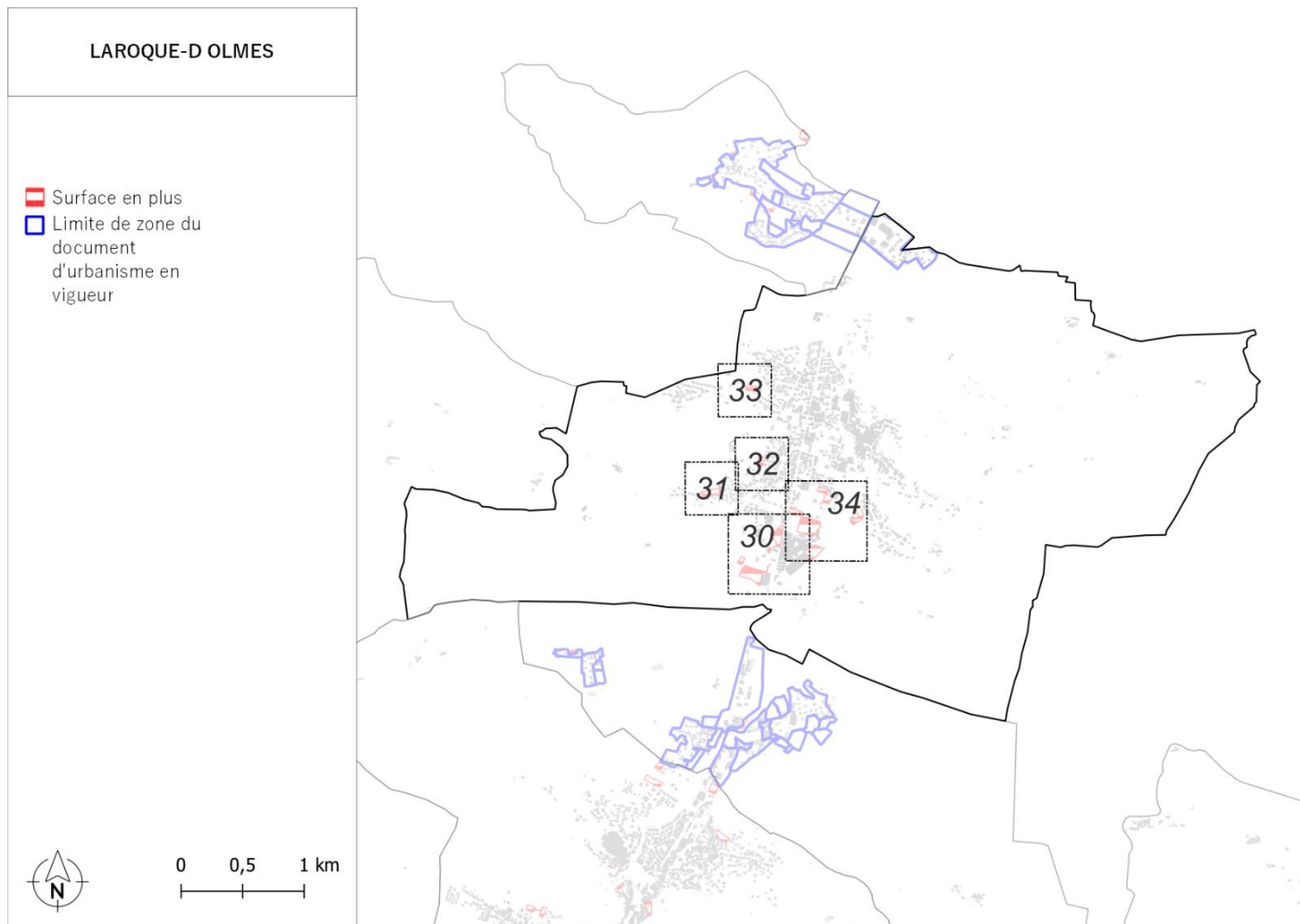
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
76	RNU	UA2	1341
88	RNU	UX	12520
111	RNU	UE	2873



0 25 50 m



**La portion 76** est une petite extension urbaine qui correspond aux jardins des constructions déjà présent. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

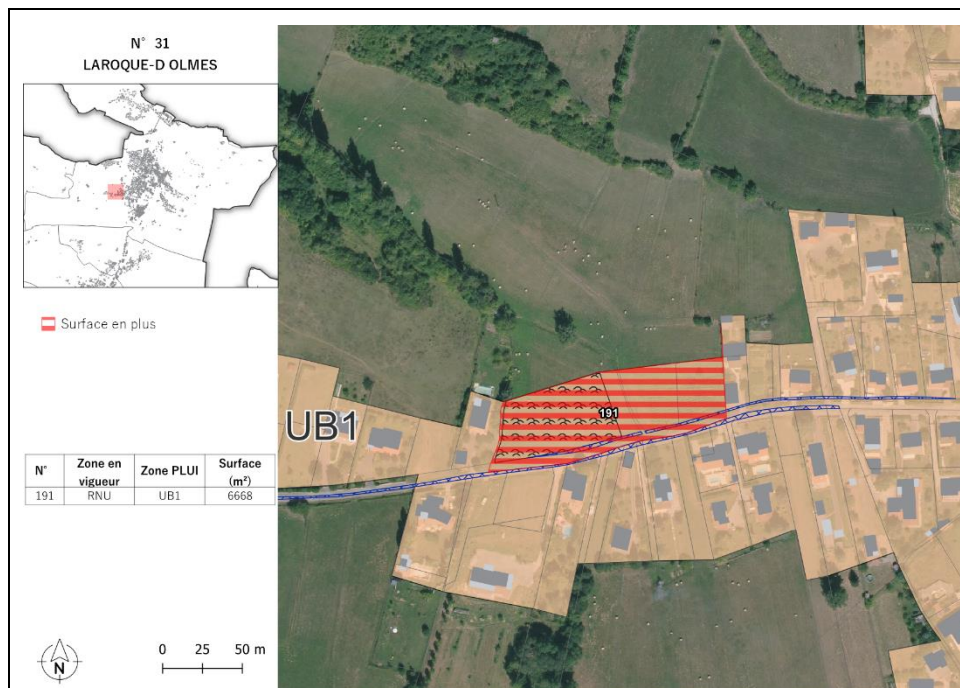


**La portion 113** est une zone de projet touristique (accueil de camping-car) qui est concernée par une OAP sectorielle afin de veiller à l'optimisation du foncier et à l'intégration du projet.

**La portion 150** est une zone de projet économique (1AUX) qui est concernée par une OAP sectorielle. Elle a pour objectif de développer la zone existante, dans sa continuité.

**La portion 148** est une petite extension correspondant au jardin de la construction attenante, ajoutée pour plus de cohérence.

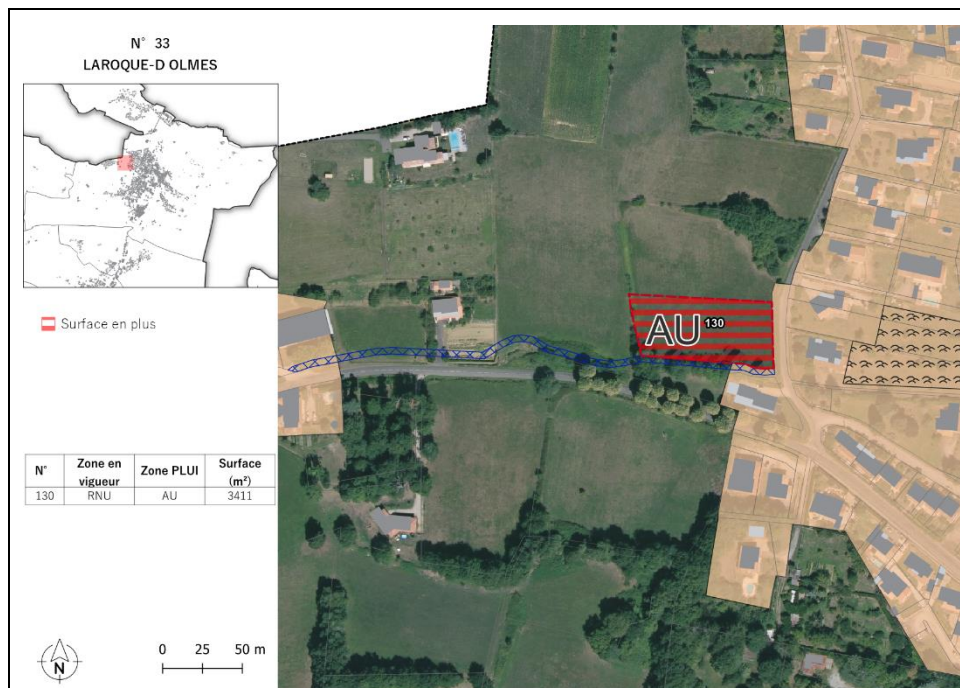
**La portion 204** est une dent creuse identifiée pour un projet de développement d'activités économiques, au sein de la zone bâtie.



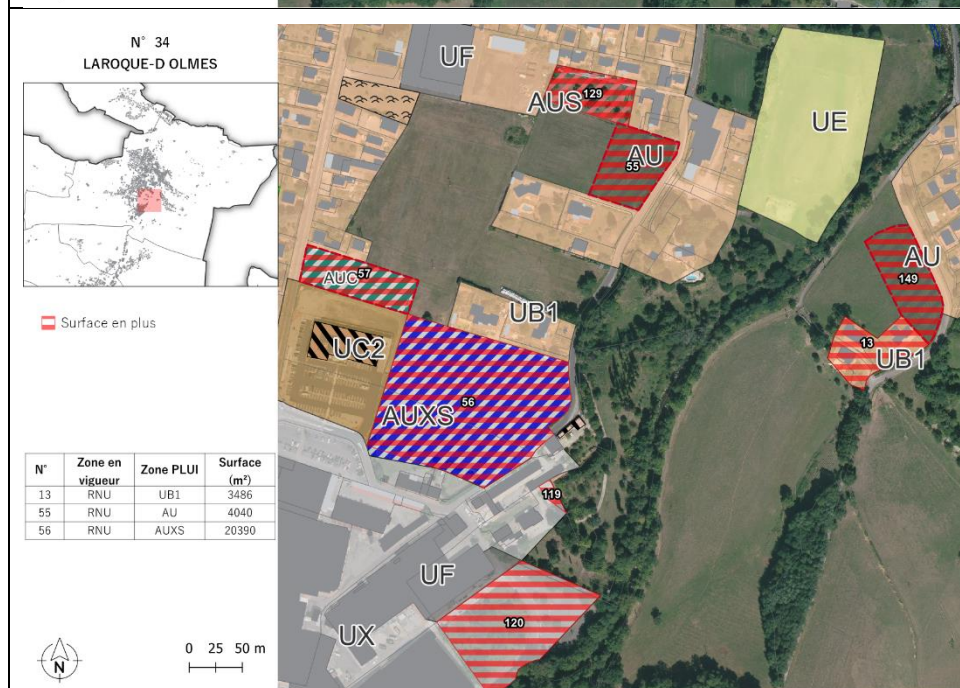
La **portion 191** est identifiée comme une extension de la zone urbaine, qui permet de conforter le secteur sur des sites propices à l'accueil de nouveaux logements, en cohérence avec le scénario démographique intercommunal. Une partie du secteur est concernée par une prescription minimale de densité pour veiller à une consommation économe du foncier.



La **portion 44** est une extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel phasée dans le temps. En effet, elle est propice à l'accueil de nouveaux logements mais est à ce jour fermée à l'urbanisation et fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme pour permettre son urbanisation.



**La portion 130** est une zone d'extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel, propice à l'accueil de nouveaux logements en cohérence avec le scénario démographique intercommunal. Le site est concerné par une OAP sectorielle. Cette dernière a pour objectif d'accompagner l'urbanisation dans la continuité de la zone existante et de veiller à son intégration notamment.



**La portion 129** est une extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel phasé, propice à l'accueil de nouveaux logements. Il s'agit d'une zone à urbaniser fermée. Elle fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

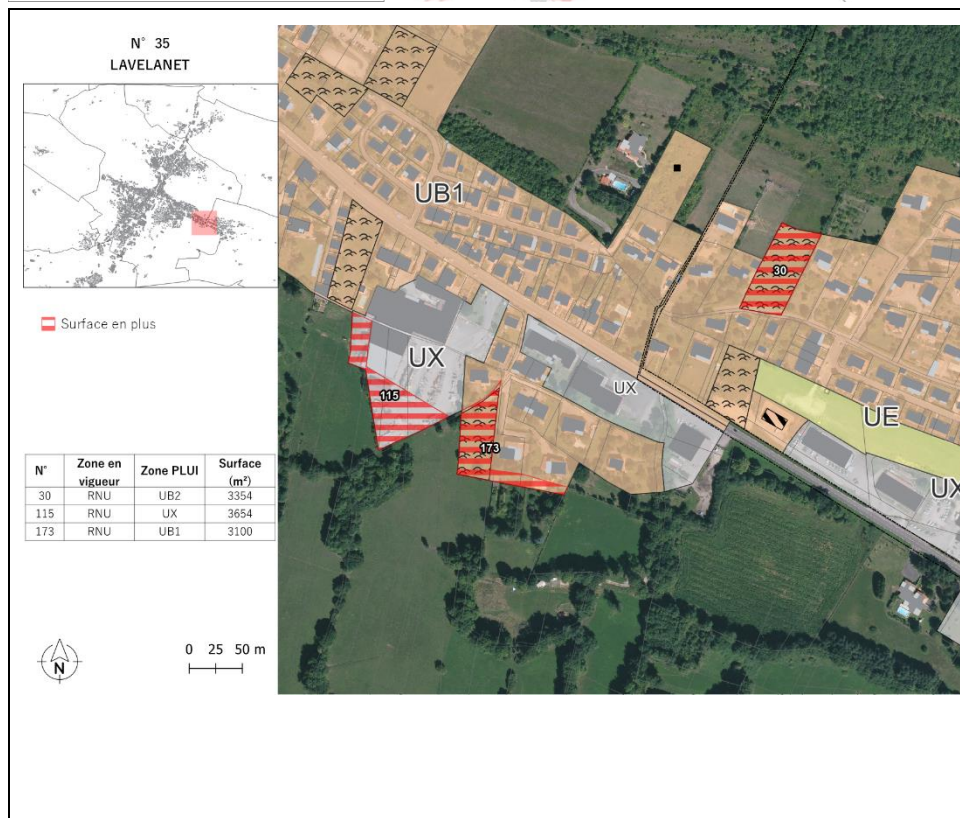
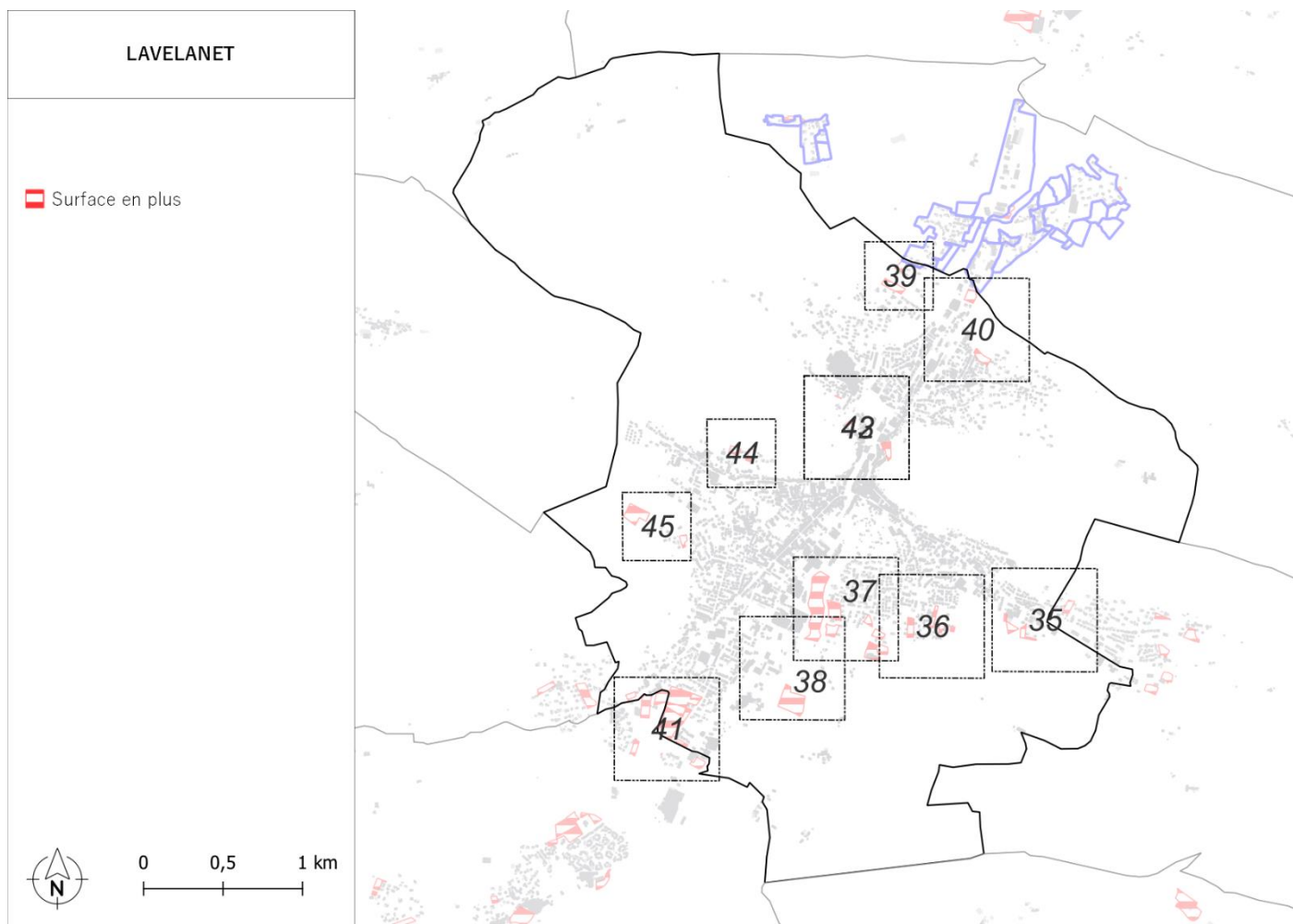
**Les secteurs 55 et 149** sont des sites d'extension de la zone urbaine dans un secteur résidentiel, propice à l'accueil de nouveaux logements. Ils sont concernés par une OAP sectorielle, encadrant le développement et veillant à l'insertion des aménagements.

**La portion 57** est une extension de la zone commerciale existante. Sa localisation est cohérente et l'OAP qui la concerne permet d'accompagner son urbanisation et de veiller à son insertion.

**La portion 56** est une zone de projet économique stratégique mais non prioritaire, donc phasé. Il s'agit d'une zone à urbaniser fermée. Elle fera l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.

**La portion 13** est une zone déjà urbanisée qui a été intégrée à la zone constructible pour plus de cohérence. Elle n'entraîne pas d'augmentation du potentiel constructible.

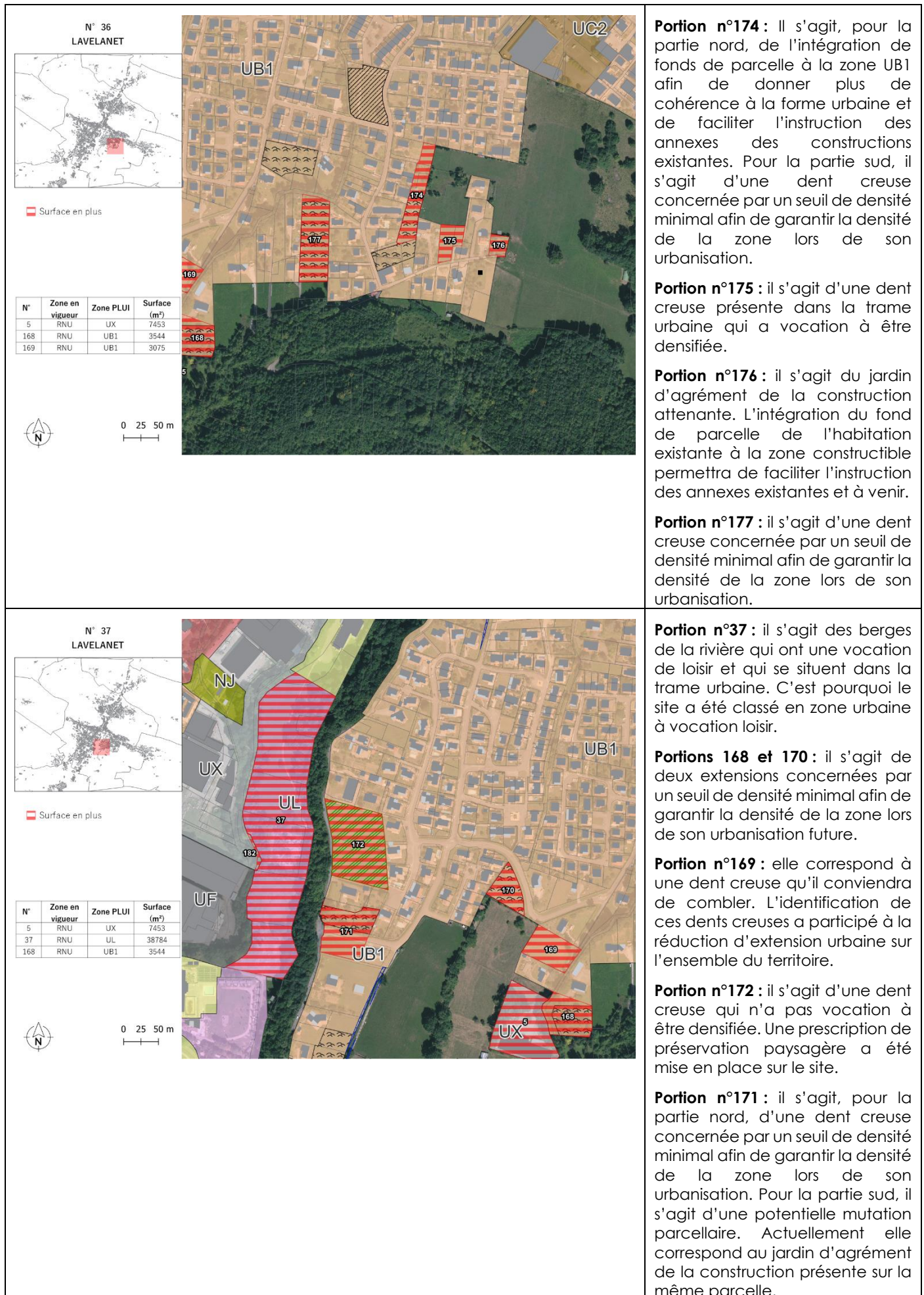
**La portion 120** est zone de desserte existante, comprenant un parking, qui a été intégré à la zone de friche attenante car elle fait partie de son fonctionnement.

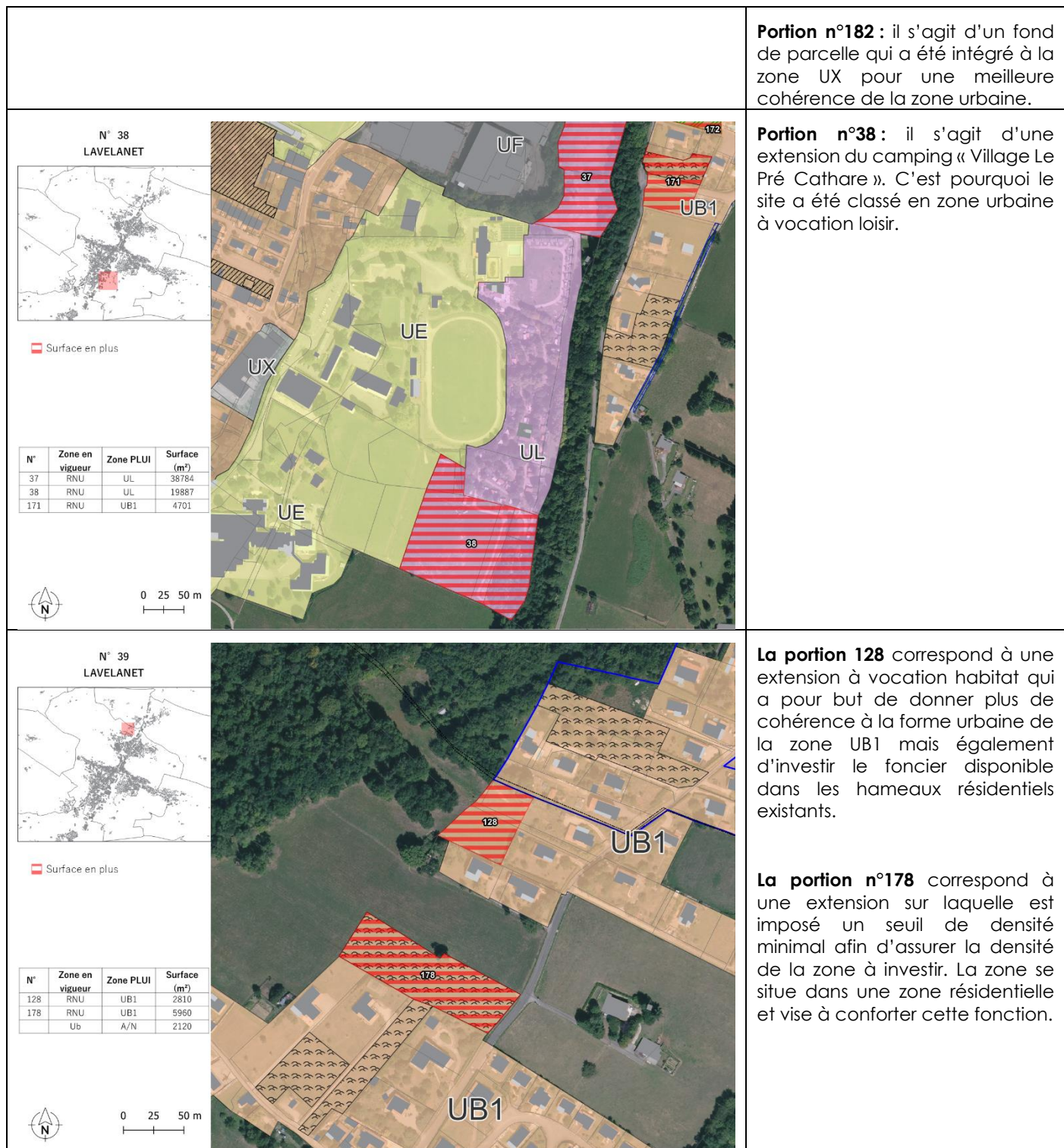


**La portion n°30** correspond à une dent creuse urbaine sur laquelle a été mis en place un seuil de densité minimal afin de densifier la trame urbaine existante.

**La portion n° 173** correspond à une petite extension urbaine ainsi que des fonds de parcelles qu'il convient d'intégrer à la zone urbaine afin de faciliter l'instruction des annexes des parcelles déjà bâties. Sur la partie extension, un seuil de densité minimal a été mis en place afin de s'assurer de l'optimisation du foncier constructible mis à disposition.

**La portion n°15** fait partie de l'unité foncière de la zone UX. Cette portion est déjà artificialisée et utilisée par l'activité économique existante. Afin d'assurer une réglementation cohérente de la zone, cette portion a été intégrée à la zone UX.



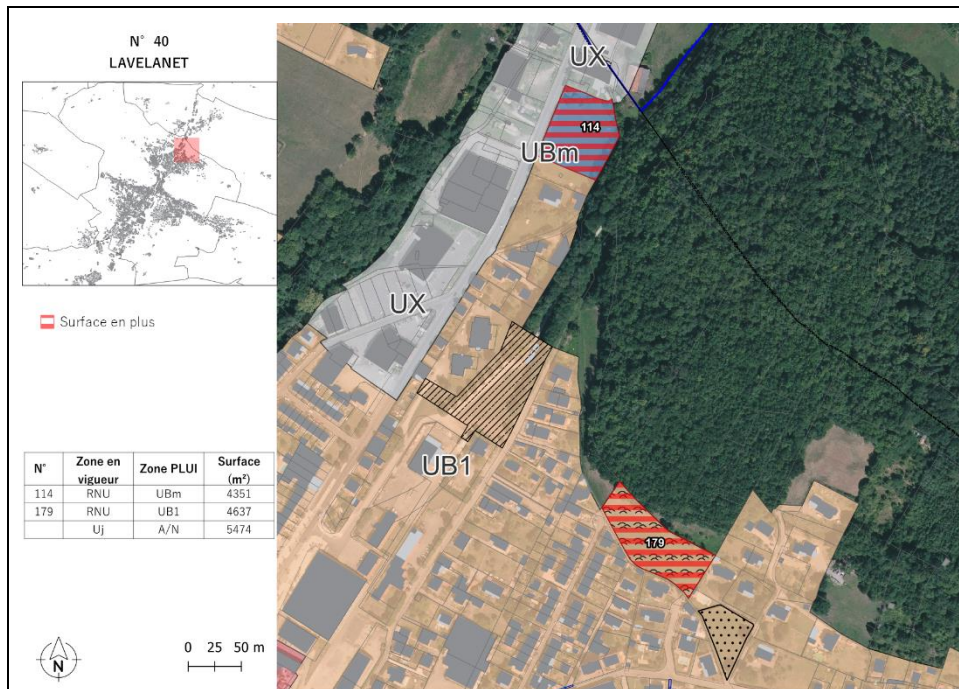


**Portion n°182** : il s'agit d'un fond de parcelle qui a été intégré à la zone UX pour une meilleure cohérence de la zone urbaine.

**Portion n°38** : il s'agit d'une extension du camping « Village Le Pré Cathare ». C'est pourquoi le site a été classé en zone urbaine à vocation loisir.

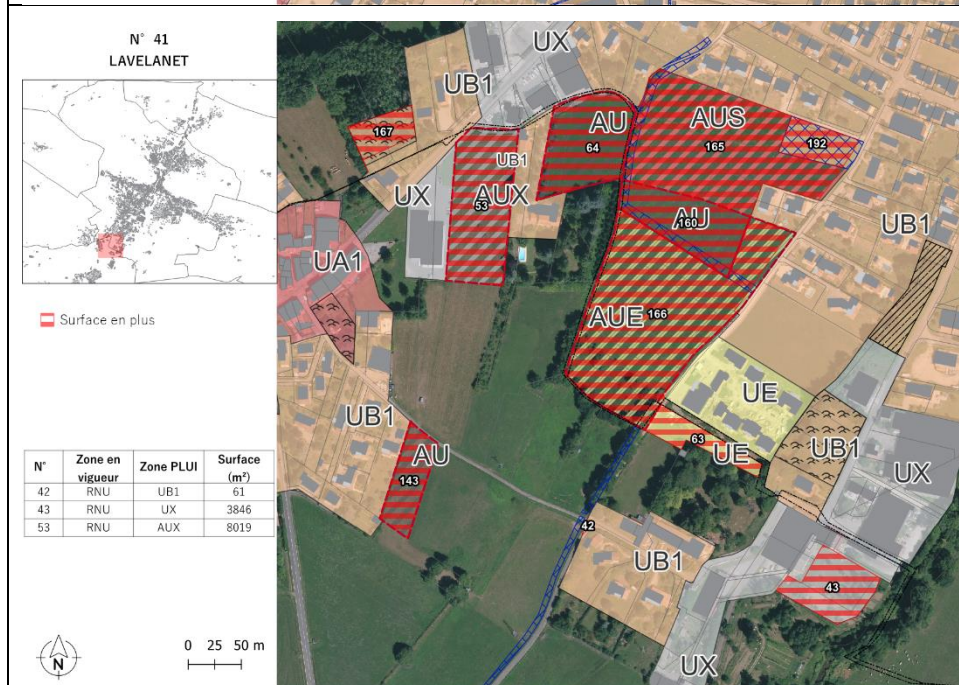
**La portion 128** correspond à une extension à vocation habitat qui a pour but de donner plus de cohérence à la forme urbaine de la zone UB1 mais également d'investir le foncier disponible dans les hameaux résidentiels existants.

**La portion n°178** correspond à une extension sur laquelle est imposé un seuil de densité minimal afin d'assurer la densité de la zone à investir. La zone se situe dans une zone résidentielle et vise à conforter cette fonction.



**La portion n°114** correspond à une dent creuse à vocation mixte. Située à la frontière d'une zone résidentielle et d'une zone économique, il a été décidé de zoner la parcelle en UBm, une zone mixte qui permettra autant de créer du logement que de l'activité économique.

**La portion n°179** correspond à une extension sur laquelle est imposé un seuil de densité minimal afin d'assurer la densité de la zone à investir. La zone se situe dans une zone résidentielle et vise à conforter cette fonction.



**Portion n°167** : il s'agit d'une petite extension de la zone urbaine de Villeneuve d'Olmes avec un seuil de densité minimal imposé afin de garantir un nombre de logement minimum sur le site.

**Portion n°143** : il s'agit d'une extension urbaine de Villeneuve d'Olmes qui vise à créer de nouveaux logements. Le site est concerné par une OAP afin d'encadrer la desserte et la densité de la zone.

**Portion n°53** : il s'agit d'un projet d'extension de la zone d'activités économiques sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

**Portion n°64** : il s'agit d'une zone dédiée à la création de nouveaux logements sur la commune de Villeneuve d'Olmes. Afin d'optimiser l'aménagement de la zone, sa connexion avec la commune et les projets voisins et son insertion paysagère, une OAP a été mise en place sur le site de projet.

**Portion n°165** : il s'agit d'une future zone à urbaniser. Elle est actuellement fermée (AUs). L'objectif de ce projet est de proposer la création de nouveaux logements.

**Portion n°192** : Il s'agit d'un projet communal pour la création d'un espace public récréatif de



qualité. Un emplacement réservé a été mis en place sur la zone.

**Portion n°160 :** il s'agit d'une zone à urbaniser qui prévoit la création de nouveaux logements. Une OAP encadre le futur aménagement de la zone.

**Portion n°166 :** Il s'agit du projet d'hôpital de Lavelanet, un projet de grande envergure qui vise à répondre à des besoins collectifs et qui aura un rayonnement intercommunal.

**Portion n°63 :** Il s'agit d'une partie de la gendarmerie nationale. Il convient donc d'intégrer cette portion à la zone UE afin de ne pas bloquer l'aménagement de la zone.

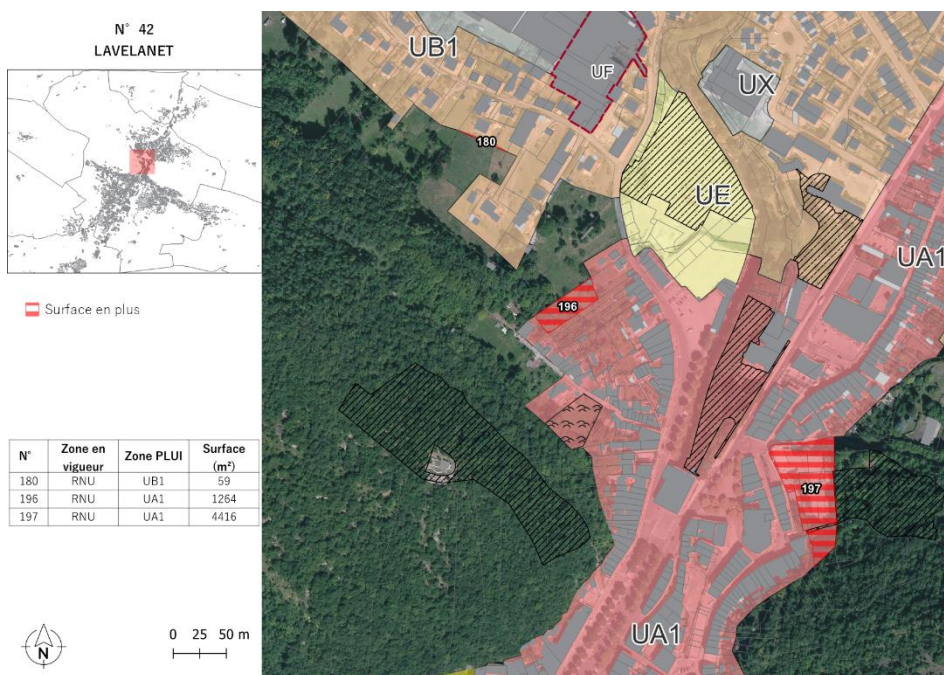
**Portion n°43 :** Il s'agit d'un espace de plantation à vocation économique.

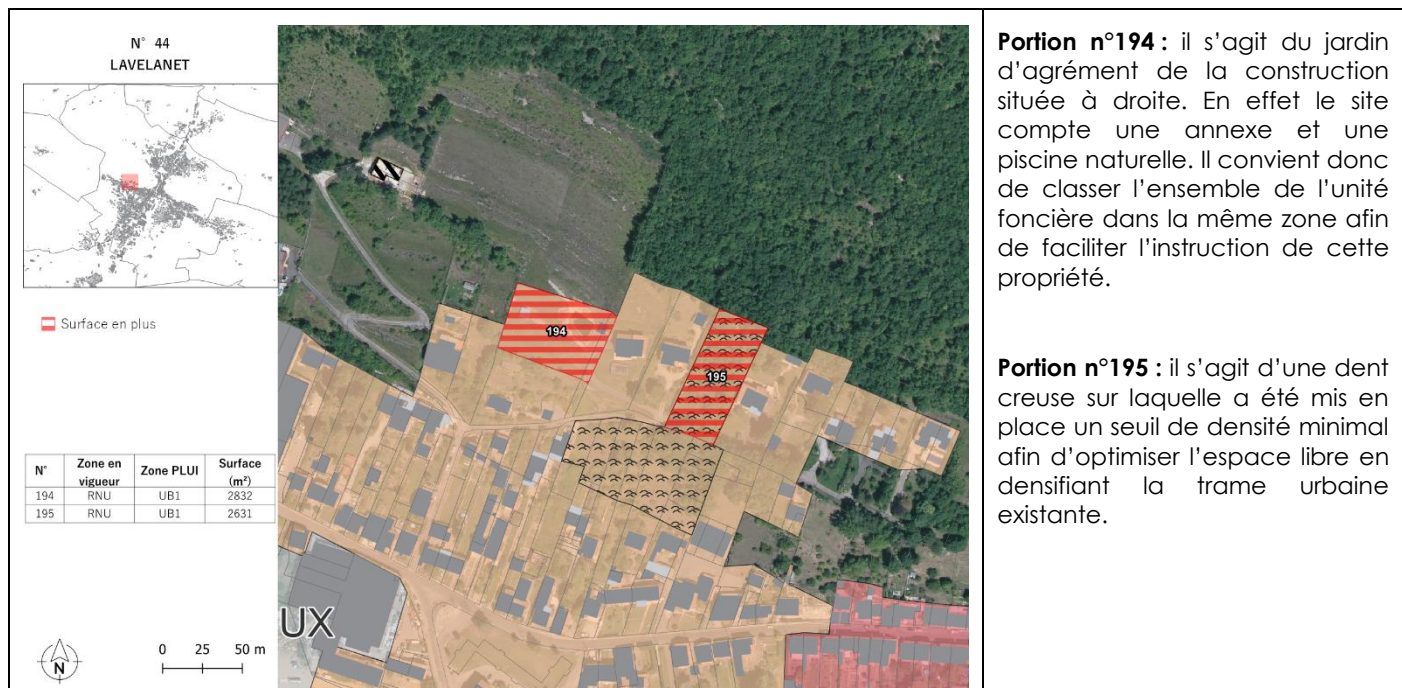
**Portion n°42 :** il s'agit de l'intégration d'un fond parcelle de 61 m<sup>2</sup> dans la zone UB1 afin de garantir la cohérence de la trame urbaine.

**Portion n°196 :** il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

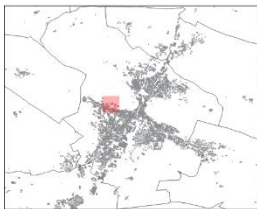
**Portion n°197 :** il s'agit d'un espace artificialisé qui peut être réinvesti pour du renouvellement urbain. Cela permettra d'éviter la consommation de nouvelles zones agricoles et naturelles dans l'avenir.

**Portion n°180 :** il s'agit d'un fond de parcelle qui a été intégré à la zone UB1 pour une meilleure cohérence de la zone urbaine.





N° 44  
LAVELANET



■ Surface en plus

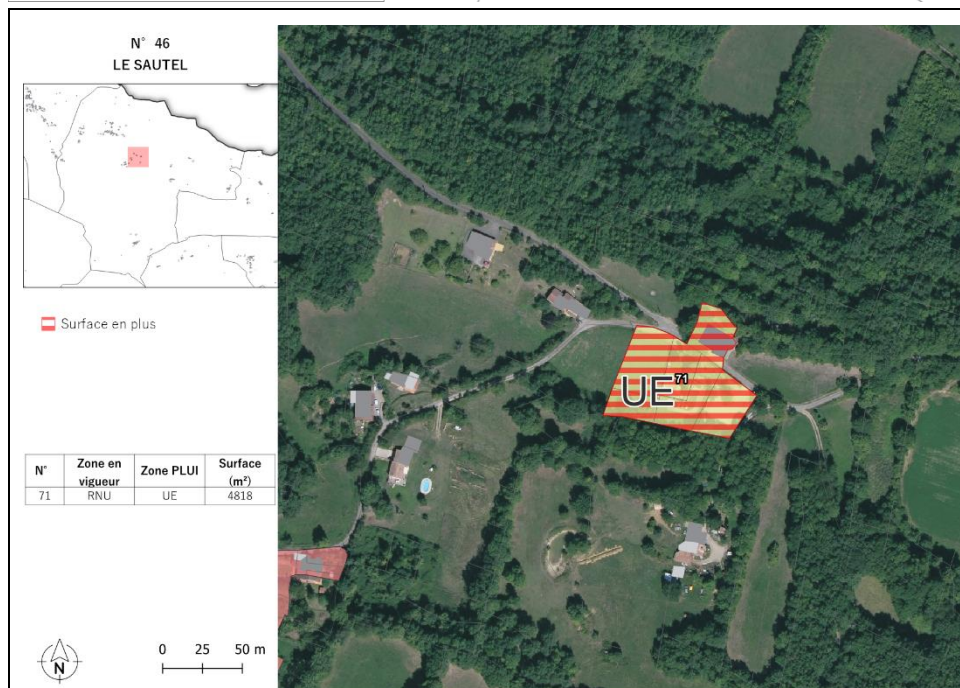
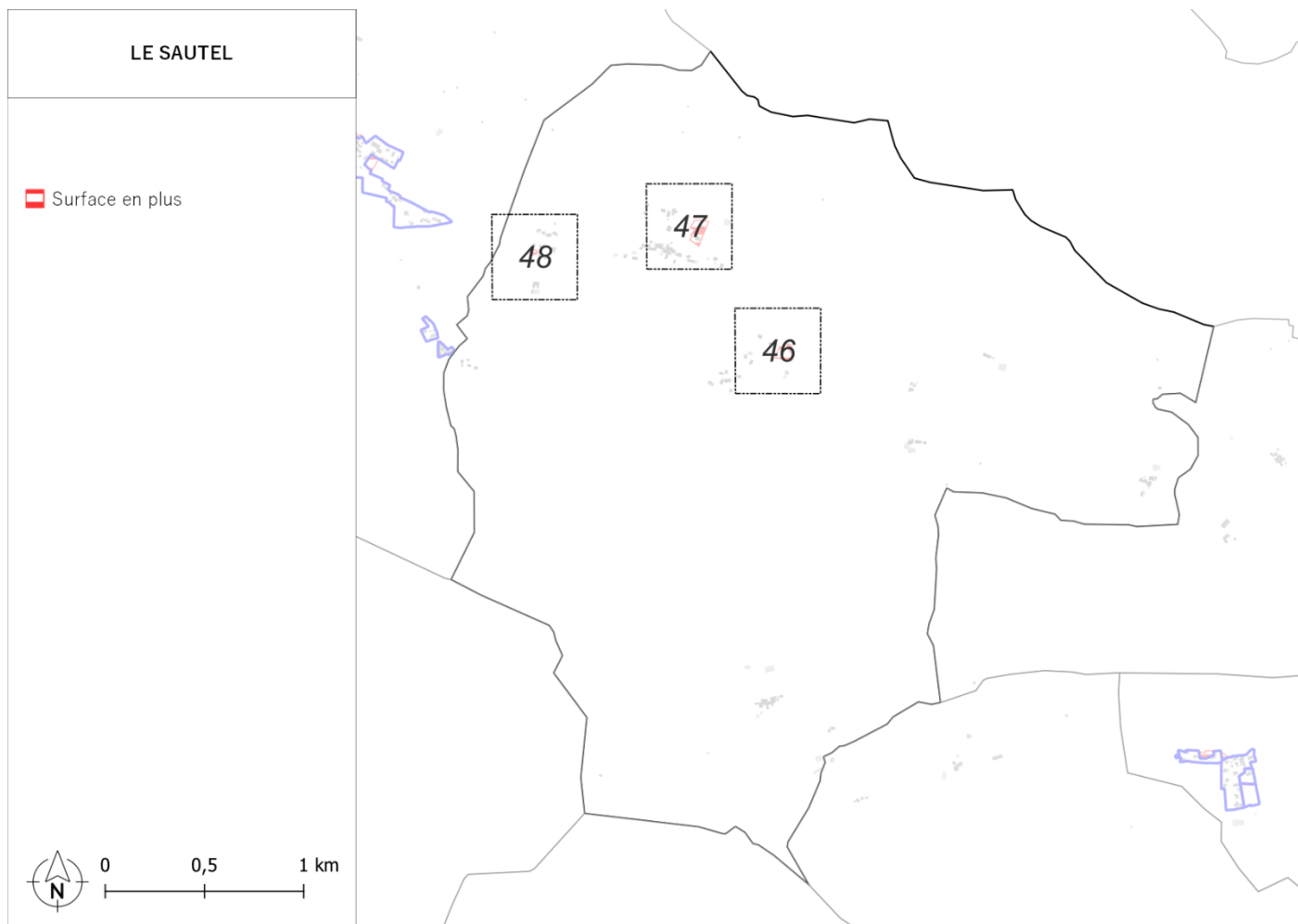
N°	Zone en vigueur	Zone PLUI	Surface (m²)
194	RNU	UB1	2832
195	RNU	UB1	2631



0 25 50 m

**Portion n°194 :** il s'agit du jardin d'agrément de la construction située à droite. En effet le site compte une annexe et une piscine naturelle. Il convient donc de classer l'ensemble de l'unité foncière dans la même zone afin de faciliter l'instruction de cette propriété.

**Portion n°195 :** il s'agit d'une dent creuse sur laquelle a été mis en place un seuil de densité minimal afin d'optimiser l'espace libre en densifiant la trame urbaine existante.



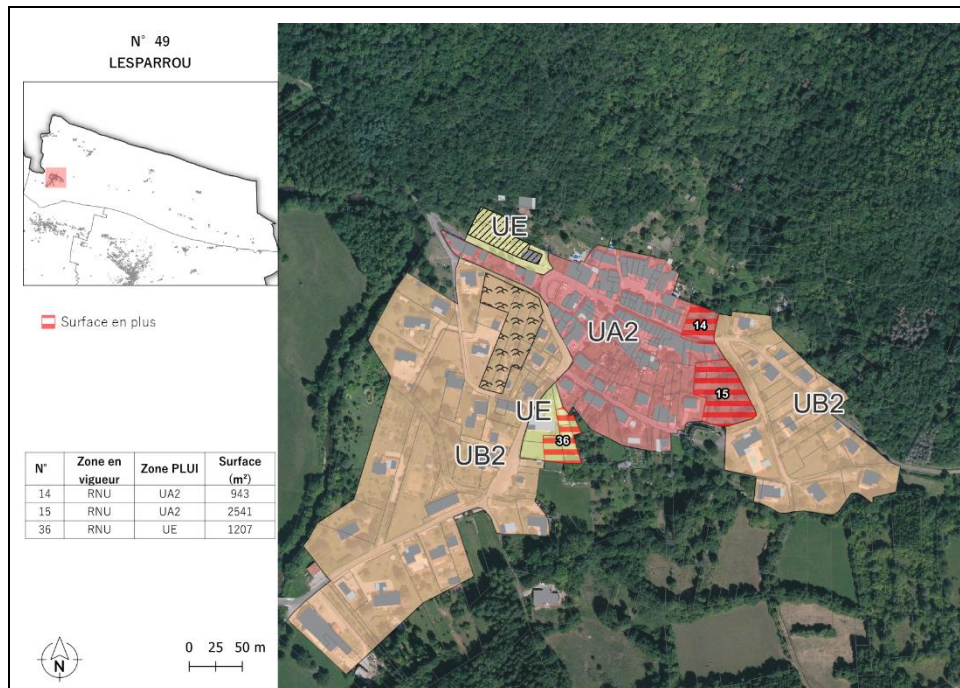
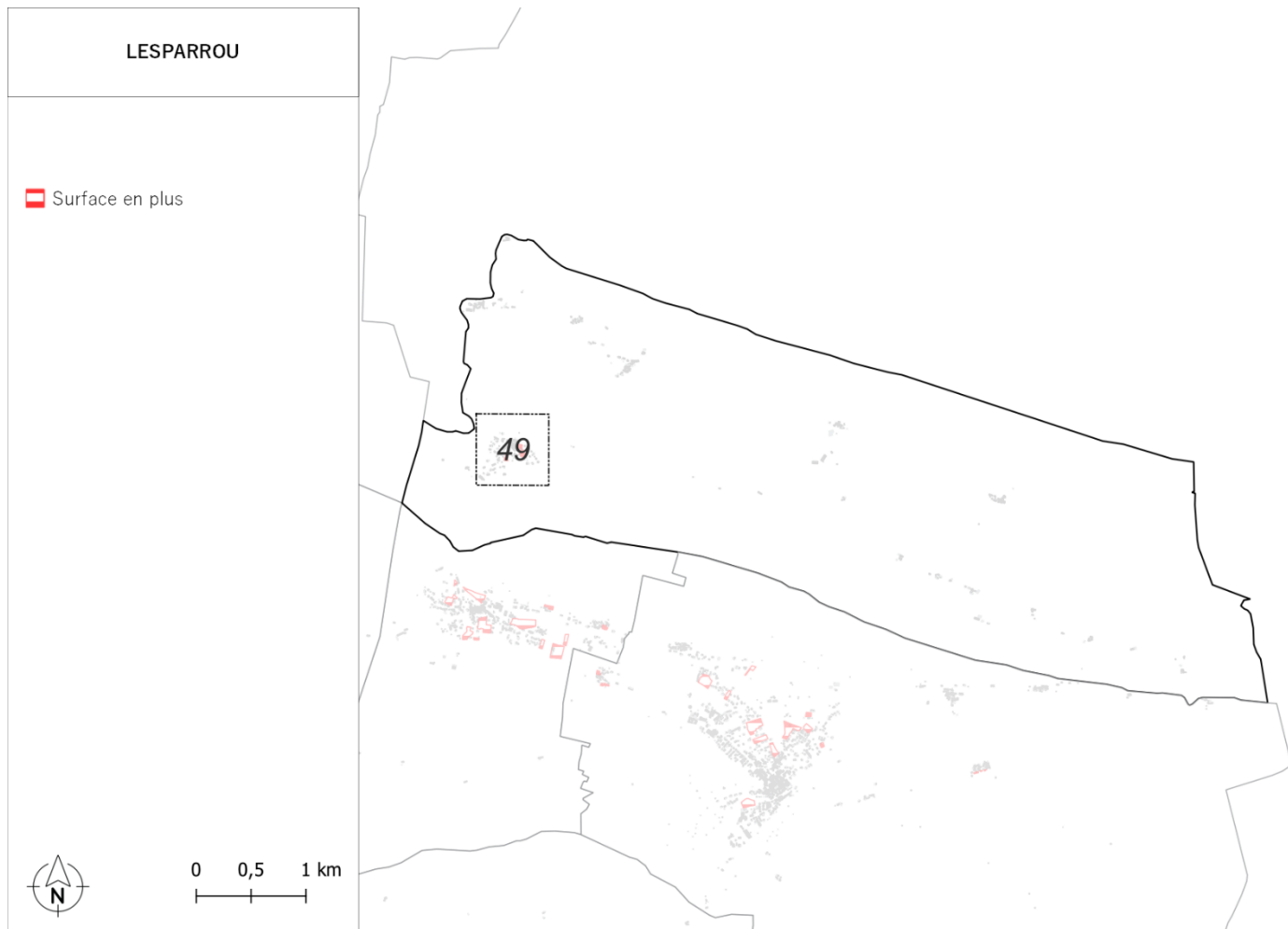
**La portion 71** est une zone urbaine d'équipement, correspondant au cimetière et au parking attendant. Aucune nouvelle construction n'est attendue dans cette zone d'équipement public.



La **portion 153** est une zone comprenant déjà deux constructions et un espace pouvant être densifié, de taille restreinte, à proximité du village historique. Son classement en zone constructible permet de répondre au scénario démographique identifié à l'échelle communale.



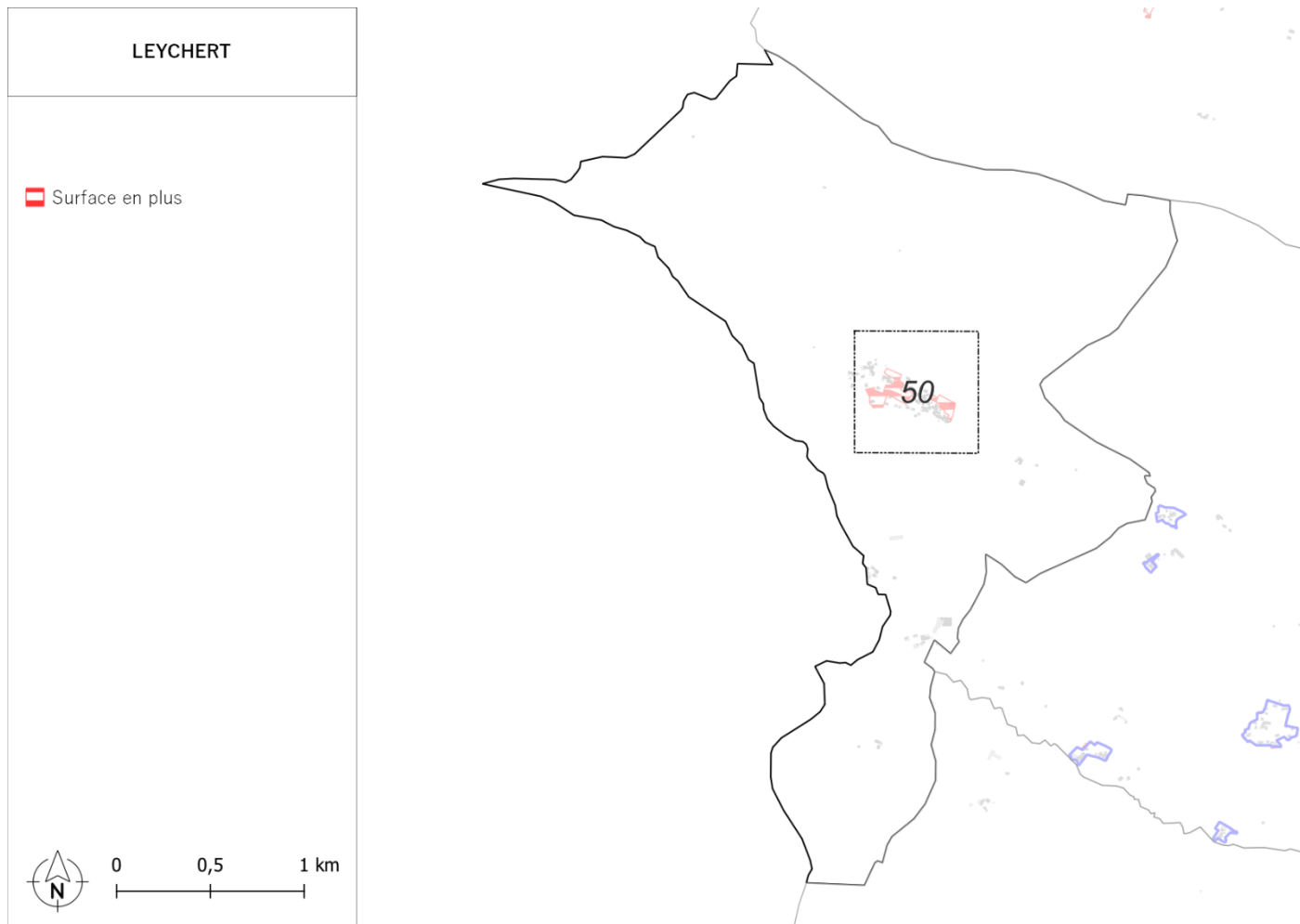
La **portion 67** est une petite extension (845m<sup>2</sup>) dans un hameau bâti afin de conforter la zone. De plus, un sentier pédestre passe devant la parcelle, ce qui encourage la pratique des modes doux au sein du hameau et justifie son confortement très mesuré.



**La portion 14** est un jardin d'agrément lié à des parcelles déjà urbanisées, intégrée dans la zone constructible afin de créer un ensemble cohérent. Elle représente une dent creuse de 943m².

**La portion 15** est une dent creuse identifiée dans le bourg et qui offre un potentiel de densification stratégiquement localisée au regard de l'urbanisation de la commune et du projet intercommunal, d'une superficie de 2 541m².

**La portion 36** correspond à une zone d'équipement public (UE), avec du foncier appartenant à la collectivité. Son classement est sans impact sur la consommation d'espace.



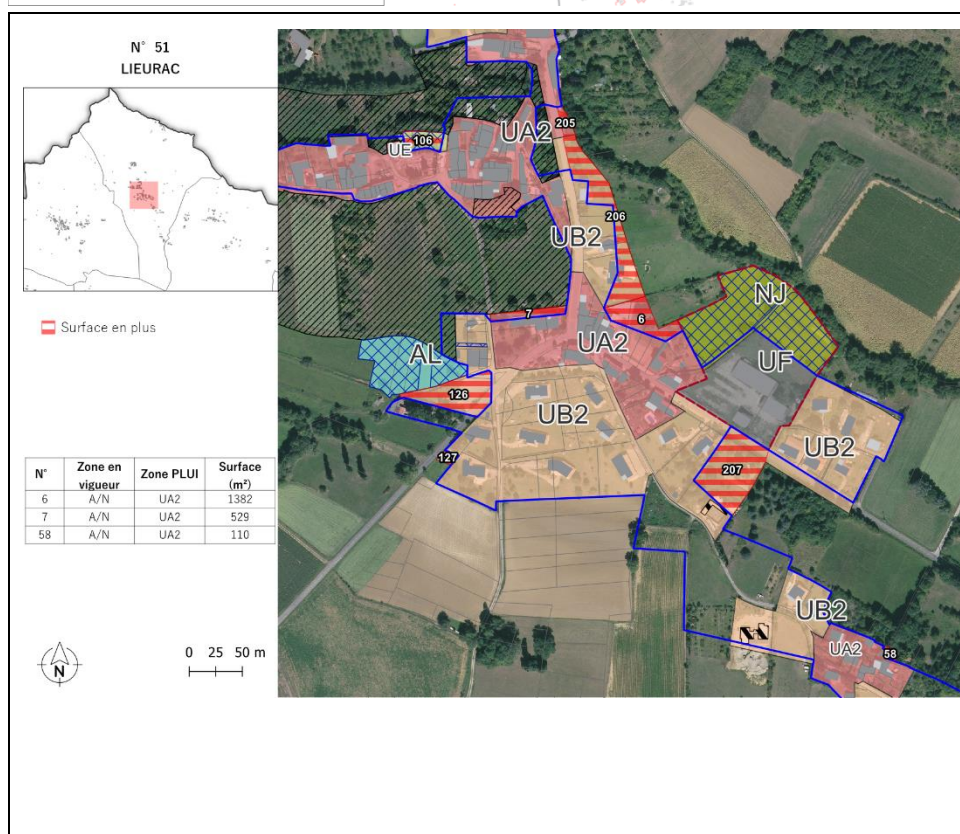
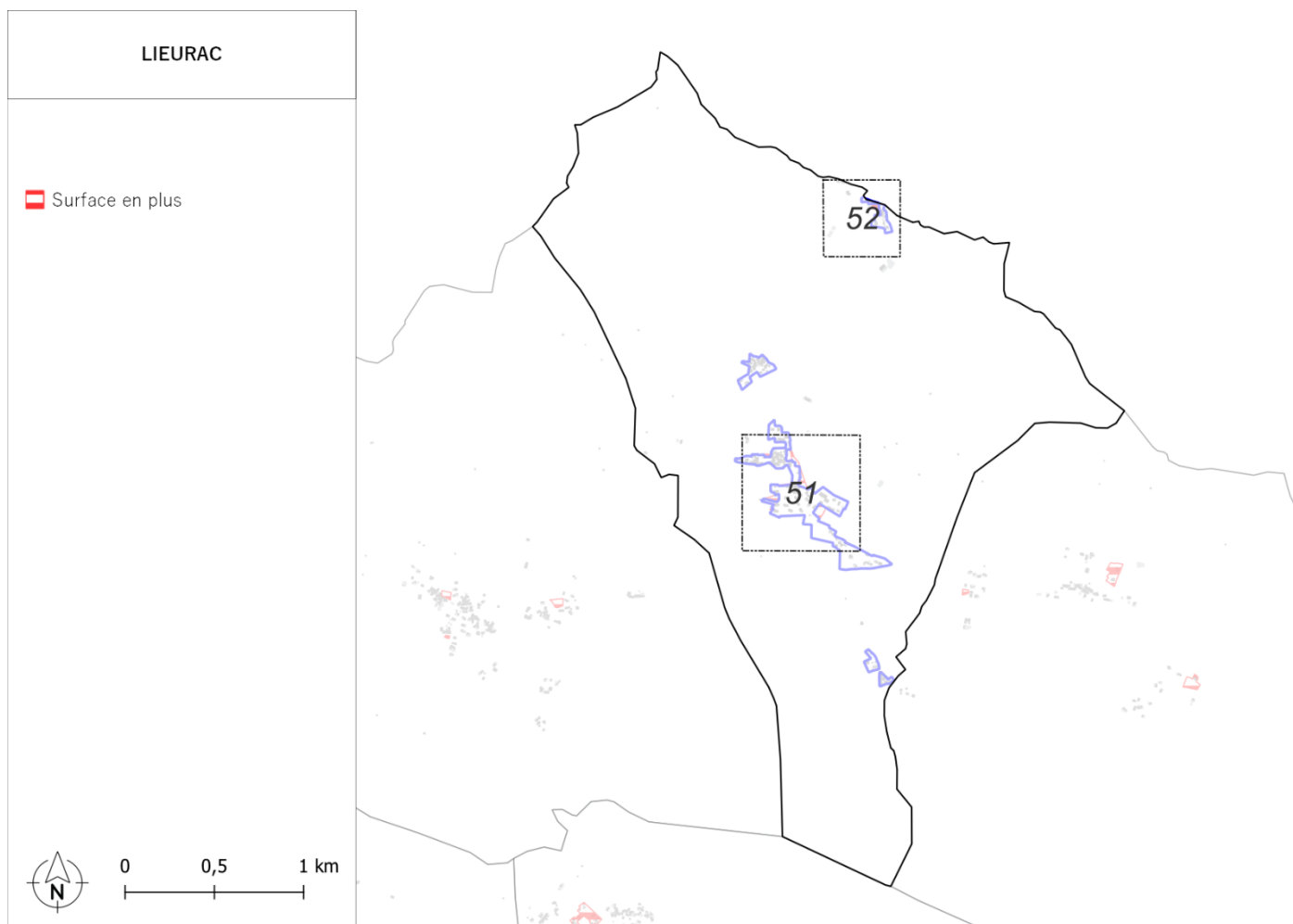
**La portion 134** est une extension urbaine qui a vocation à accueillir de nouveaux logements. Le site est concerné par une OAP sectorielle pour encadrer le développement du projet et veiller à son insertion dans son environnement proche.

**La portion 163** est une dent creuse concernée par une prescription minimale de densité afin d'optimiser le foncier disponible dans la trame urbaine et de veiller à la modération de la consommation d'espace.

**La portion 54** est une zone de projet public pour la création d'un cheminement doux et la densification de la partie sud avec la possibilité de créer de nouveaux logements. Elle permet d'apporter plus de cohérence au centre bourg tout en densifiant la trame urbaine existante.

**La portion 162** correspond à des jardins des constructions existantes. Une prescription de préservation paysagère a été mise en place sur la partie sud afin de rendre inconstructible cette partie boisée. Le reste du secteur

pourra accueillir les annexes des constructions existantes.

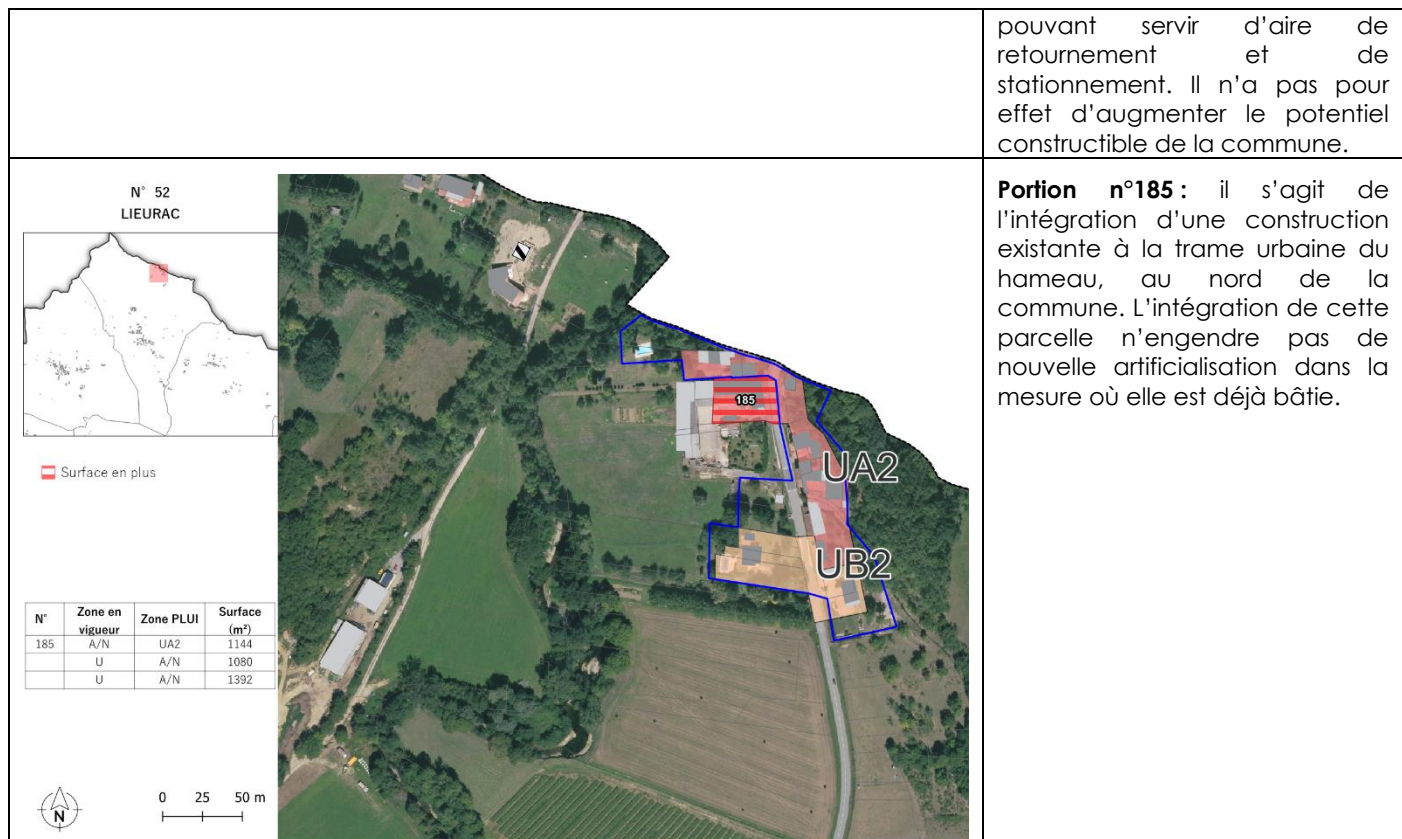


**La portion 106** est couverte par un emplacement réservé en zone urbaine d'équipement (UE) afin de réaliser un parking lié au cimetière.

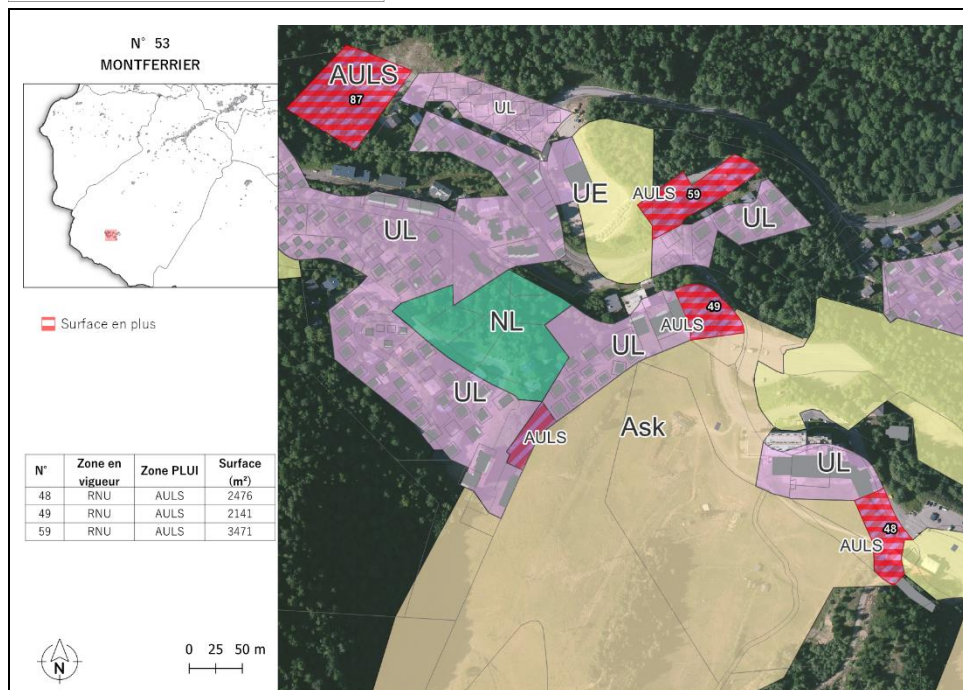
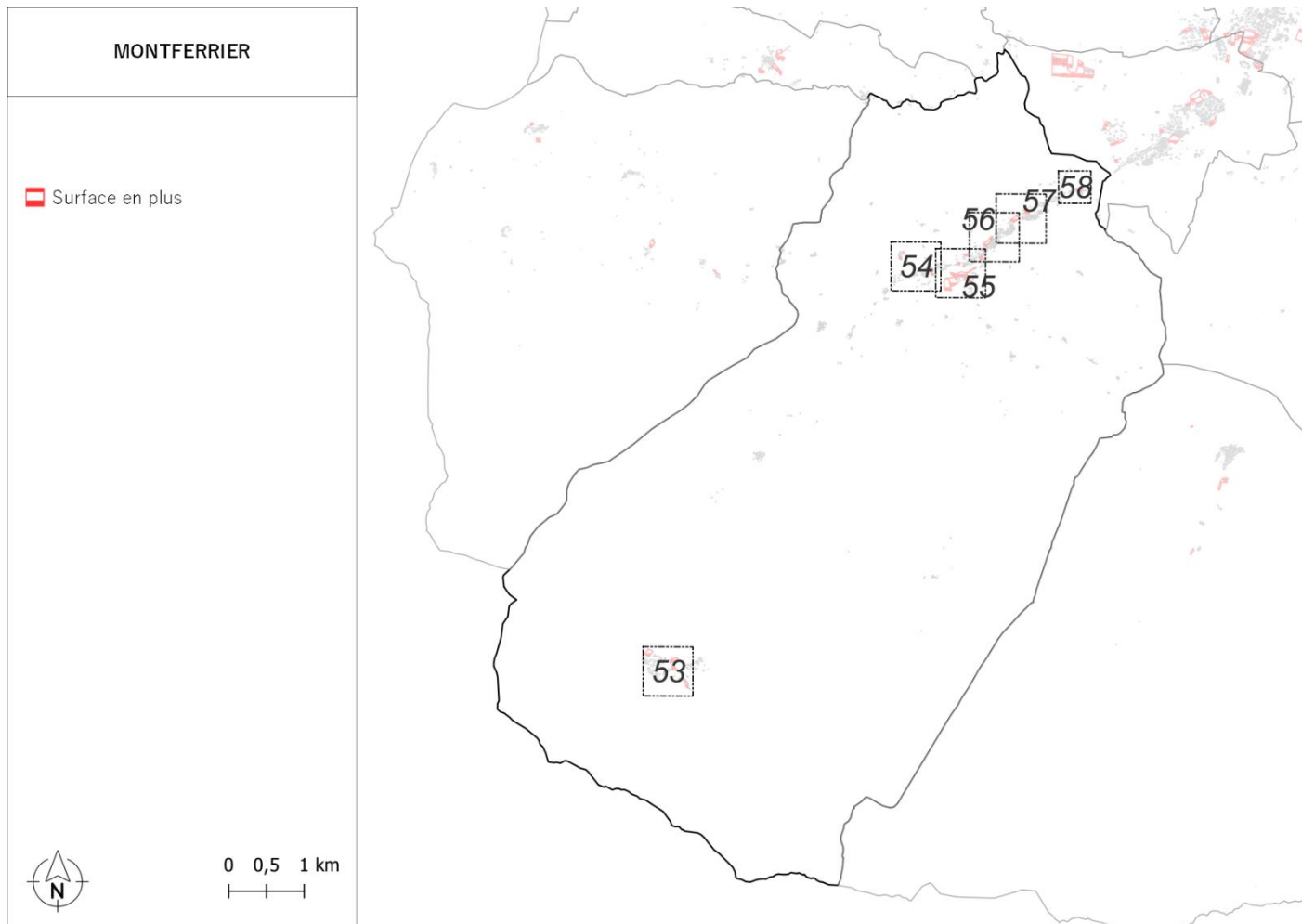
Pour les **portions n°7, 205 et 206** : il s'agit de l'intégration des fonds de parcelle des habitations existantes. Afin de faciliter l'instruction des annexes existantes et à venir, il convient que ces parcelles soient entièrement classées en zone constructible.

**La portion 207** correspond au jardin d'une maison récemment construite. Le site est donc le jardin d'agrément de cette nouvelle construction. Il s'agit d'un parc arboré, de grande qualité paysagère. Il est ajouté à la zone constructible pour permettre l'évolution de la construction existante.

**La portion 126** concerne un espace public artificialisé

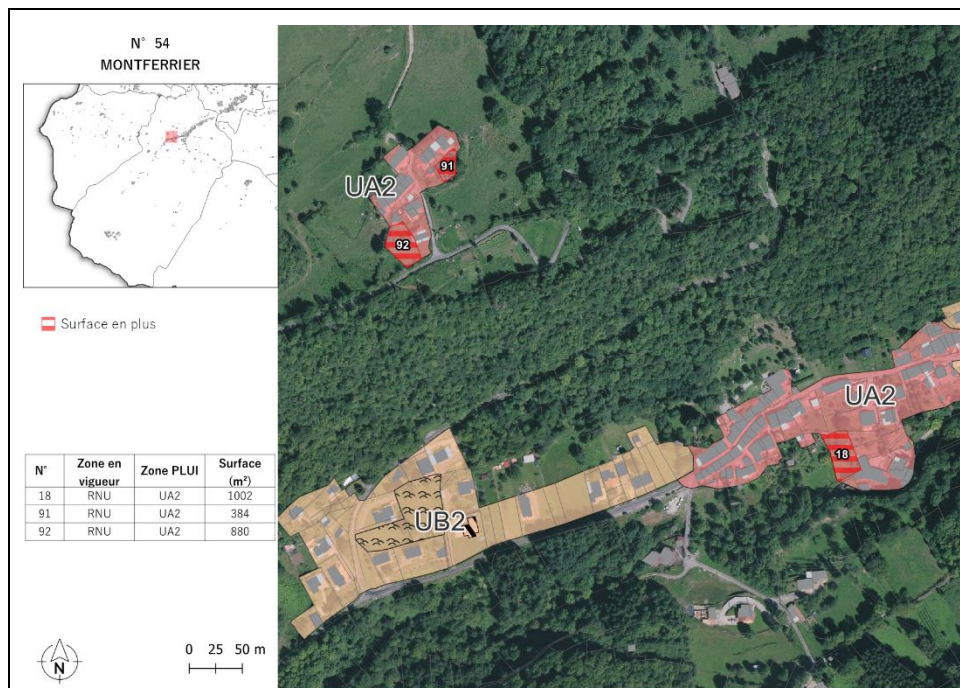






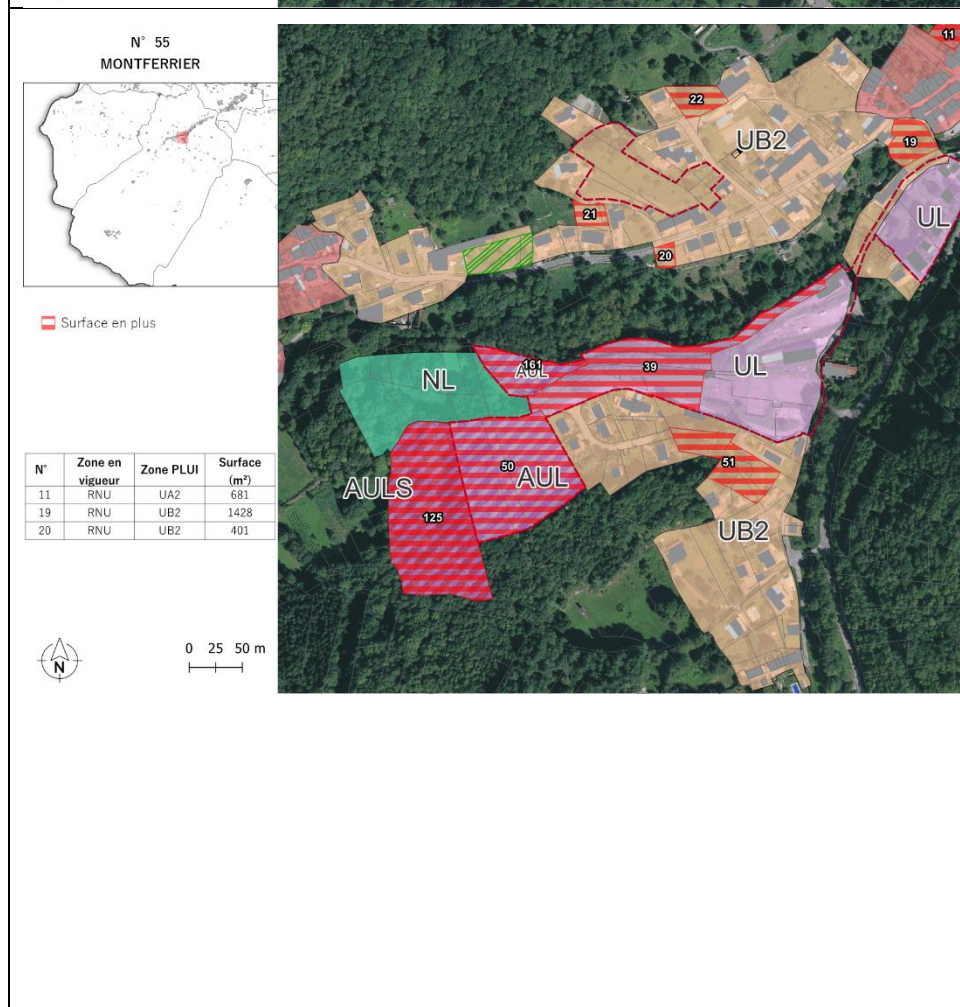
Les portions 87, 59, 49 et 48 sont des secteurs de projet touristique sur des sites à urbaniser phasés dans le temps. Les zones AU sont en effet fermées à l'urbanisation (AULS) et pourront être urbanisées suite à une évolution du document d'urbanisme.

Ce projet est en cours de réflexion et une OAP sera élaborée en dehors du calendrier PLUi. Les zones pourront alors être ouvertes lors d'une modification du document d'urbanisme, accompagnées d'une OAP précisant le projet touristique (logements saisonniers, hébergement touristiques...)



Les portions 91 et 98 sont des extensions mesurées de la zone UA2. Elles concernent l'intégration de fonds de jardin afin de permettre l'évolution des constructions existantes au sein du hameau historique et le développement mesuré de ce secteur de la commune.

La portion 18 est une dent creuse de 1 000m² au sein du village historique de Montferrier, elle permet l'accueil d'une ou plusieurs constructions dans la continuité de la trame urbaine existante.

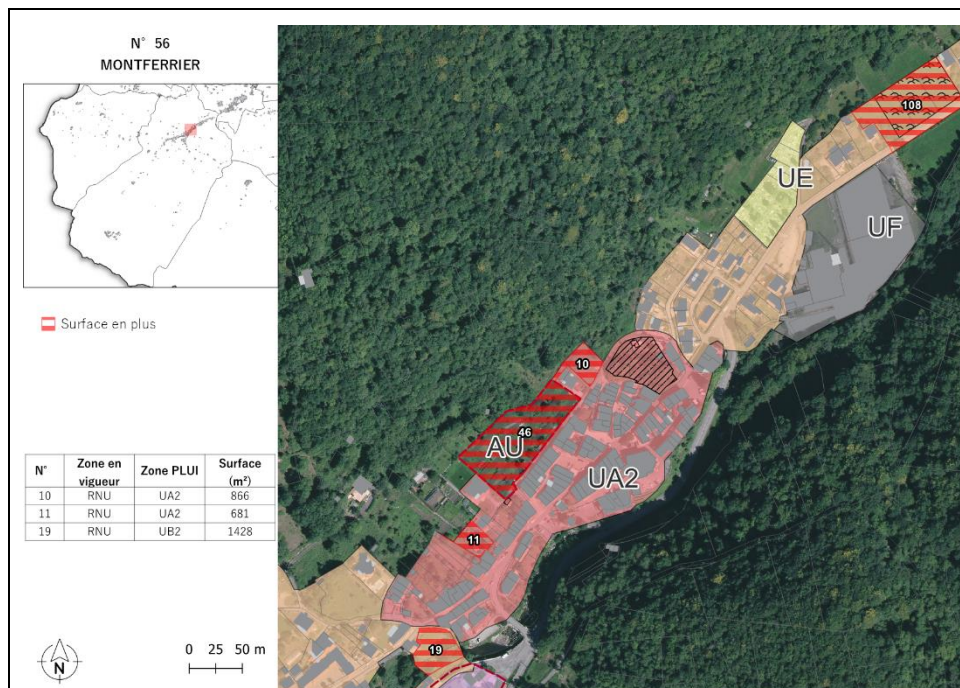


Les portions 19, 20, 21 et 22 sont intégrées à la zone urbaine (UB2) pour plus de cohérence vis-à-vis de cette dernière et pour permettre de conforter de façon mesurée ce secteur de la commune.

La portion 51 est un espace disponible au sein de la trame urbaine, desservi par une voie, qui en fait un site propice au développement de l'urbanisation sans étalement urbain.

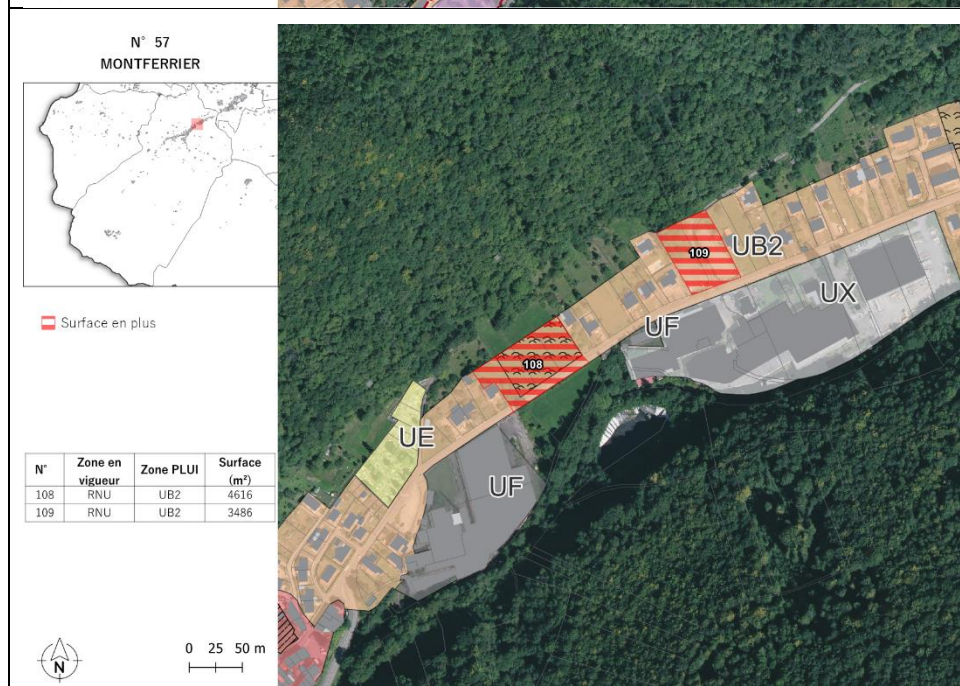
Les portions 161, 39 et 59 correspondent à un projet d'hébergements touristiques (chalets, emplacement tente, lodge) un espace de détente et un parking. Elles sont concernées par une OAP sectorielle, permettant d'accompagner son aménagement (rationnaliser le foncier, veiller à l'insertion du projet...).

La portion 125 correspond au phasage de ce projet touristique puisqu'elle est fermée à l'urbanisation (AULs). Ce site pourra faire l'objet d'une ouverture dans une future évolution du document d'urbanisme.



**La portion 10** correspond à une division foncière permettant de poursuivre l'urbanisation de façon mesurée (secteur de 866m<sup>2</sup>) dans la continuité du centre historique, secteur stratégique de la commune de Montferrier.

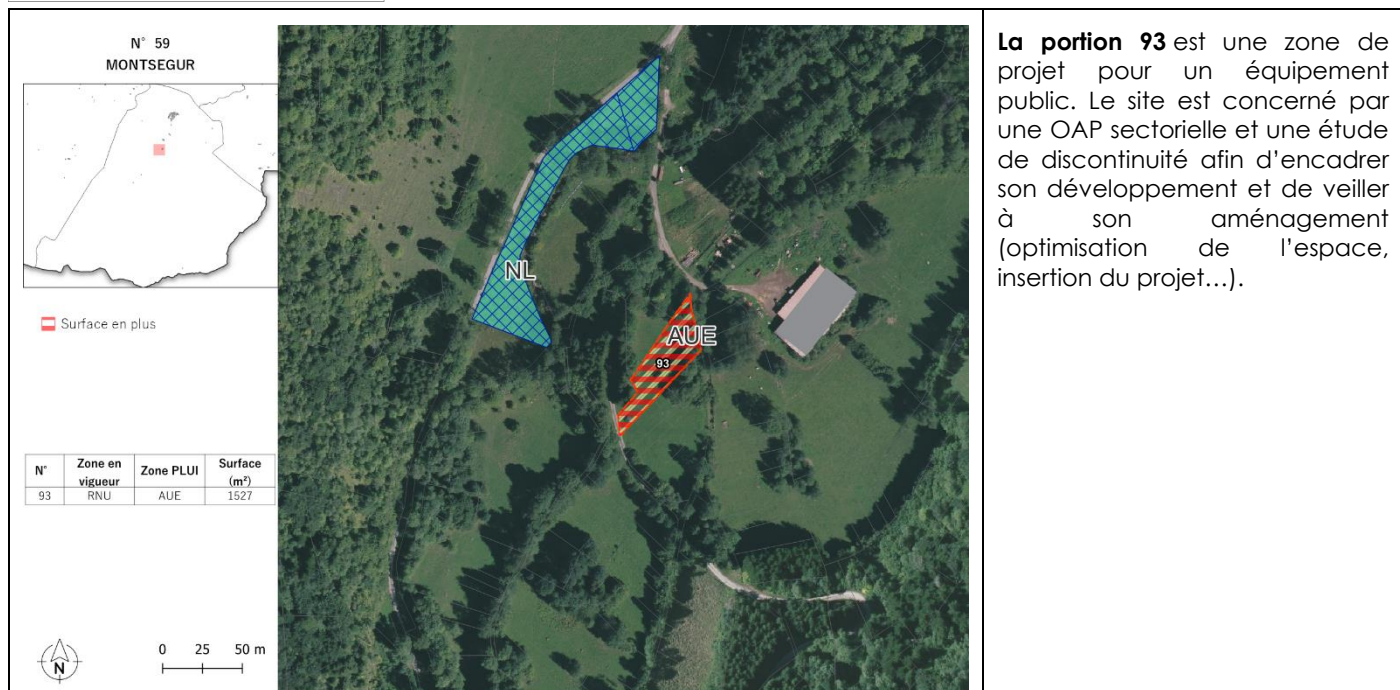
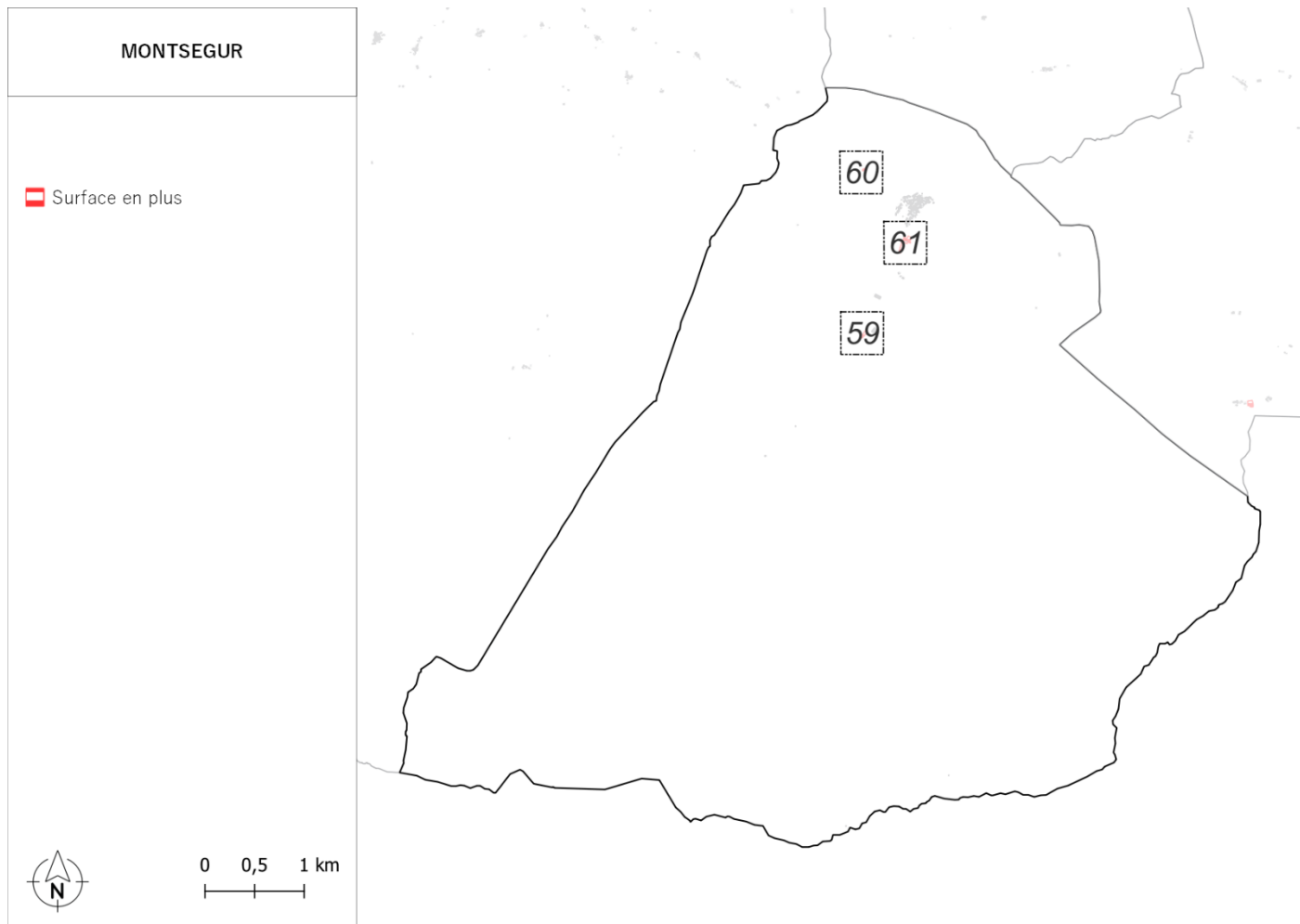
**La portion 46** est une zone à urbaniser, qui a pour objectif de développer l'urbanisation en confortant le centre bourg. Ce site est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, pour accompagner le projet (densité, insertion du projet...).



**La portion 108** correspond à un espace situé entre deux ensembles urbanisés. Sa superficie est de 4 616m<sup>2</sup>, elle est concernée par une prescription minimale de densité afin de veiller à une gestion économe du foncier et de permettre de conforter ce secteur urbanisé de la commune.

**La portion 109** correspond à un espace situé entre deux ensembles urbanisés et fait face à un espace urbanisé également. Le comblement de cette dent creuse est logique vis-à-vis de la stratégie de développement intercommunale et du scénario d'accueil démographique.



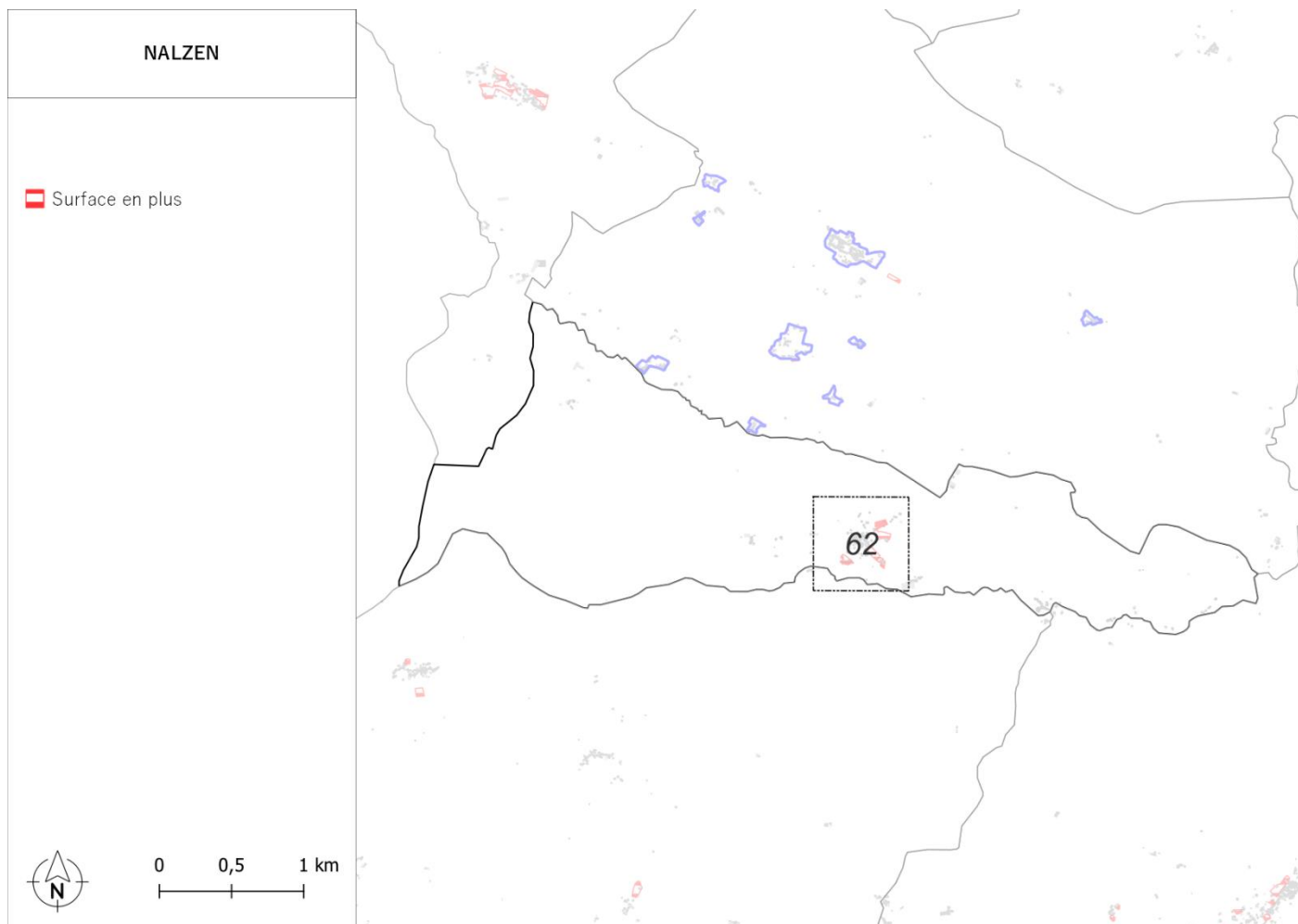




La **portion 2** correspond à un site de projet pour la réalisation d'une aire de camping-car à proximité du château de Montségur (chemin de randonnée au départ du site).



La **portion 184** correspond à un camping existant, classé en zone urbanisé de loisirs (UL). Il est accompagné de la **portion 183**, qui concerne le projet d'extension sur une superficie de près de 2 000m². Les deux sites sont concernés par une OAP sectorielle pour accompagner la réalisation du projet, l'optimisation de l'espace et l'insertion du projet dans son environnement proche.



**La portion 60** est une extension urbaine du bourg comprenant des parcelles déjà urbanisées (constructions existantes et leurs jardins d'agrément) ainsi d'un espace préservé pour des raisons de qualité paysagère. Aucune nouvelle construction n'est attendue dans ce secteur, son classement en zone urbaine est donc sans conséquence sur la consommation d'espace.

**La portion 61** est une zone à urbaniser en extension du centre-bourg. Le site est concerné par une OAP sectorielle pour veiller au développement de cette entrée du village, accompagner la densification et l'intégration du projet.

**La portion 62** est une zone urbanisée intégrée à la zone urbaine historique du bourg car l'OAP crée une continuité urbaine entre les deux entités. Il s'agit uniquement d'une prise en compte de l'existant.

**La portion 94** est une zone urbaine existante identifiée dans la trame urbaine car proche du bourg. Par ailleurs, cette identification facilite le changement de destination et

	<p>donc la possibilité d'accueillir de nouveaux logements ou de nouveaux services de proximité mais elle n'a pas pour effet d'augmenter la superficie consommée.</p>
--	--