

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

LORP-SENTARAILLE

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement

18 rue Jeanne d'Arc 81200 MAZAMET TEL : 06-45-80-79-70
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
DEUXIEME REVISION

TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	3
1.1	L'article L153.41 du code de l'urbanisme	3
1.2	L'article L153.45 du code de l'urbanisme	3
1.3	L'article L153.47 du code de l'urbanisme	3
2	LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
3	PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION.....	6
3.1	MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR Ac (CHATEAU DE BAGENS)	7
3.1.1	Modifications du règlement écrit :	8
3.1.2	Justification.....	9
3.2	MODIFICATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT : TOITURES.....	17
3.2.1	Modification portant sur l'article UA11 (aspect extérieur des constructions - toitures/couvertures)	17
3.2.2	Modification portant sur les articles UB11, AU11 (aspect extérieur des constructions - toitures/couvertures)	18
3.2.3	Modification portant sur l'article A11 (aspect extérieur des constructions- toitures/couvertures)	19
3.2.4	Modification portant sur l'article N11 (aspect extérieur des constructions- toitures/couvertures)	21
3.2.5	Justification.....	21
3.2.6	Evaluation des incidences	22
3.3	MODIFICATION PORTANT SUR L'OAP DE LA ZONE AU1 DU PRAT DE LAS CRABOS	23
3.3.1	Objet de la modification.....	23
3.3.2	Justification.....	26
3.3.3	Evaluation des incidences	29
3.4	MODIFICATIONS PORTANT SUR LA ZONE AUFC DE LA PRADE.....	30
3.4.1	Modification portant sur l'OAP de la zone AUFC de la Prade.....	30
3.4.2	Modification portant sur le règlement écrit.....	33
3.4.3	Justification.....	35
3.5	MODIFICATION PORTANT SUR LA FIN D'ACTIVITE D'UNE ETABLE	40
3.5.1	Suppression du cercle des 50m autour de la grange	40
3.5.2	Reclassement d'un secteur UAn en UA	40
3.5.3	Justification.....	41

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

1.1 L'article L153.41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9¹ du présent code.*

1.2 L'article L153.45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

1.3 L'article L153.47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

¹ Concerne les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat

2 LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de LORP-SENTARAILLE a décidé d'entreprendre une troisième modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/03/2019, et qui a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 10/02/2020 et d'une deuxième modification simplifiée approuvée le 20/03/2023.

La procédure de la troisième modification simplifiée du PLU de LORP-SENTARAILLE concerne les points suivants :

- Modification du règlement écrit portant sur le secteur Ac correspondant au château de Bagens (implantation de piscine ; constructions d'annexes),
- Modifications du règlement écrit portant sur les toitures (pergolas en zones résidentielles),
- Modification de l'OAP de la zone AU de las Crabos (modification du nombre d'îlots ; modification portant sur l'îlot 4),
- Modification de l'OAP de la zone AUFc de la Prade (intégration d'un petit fragment de la zone UB limitrophe dans l'OAP ; problématique de l'accès, etc...),
- Suppression d'un cercle de 50m autour d'une étable dans le hameau de Sentaraille, celle-ci n'étant plus en activité).

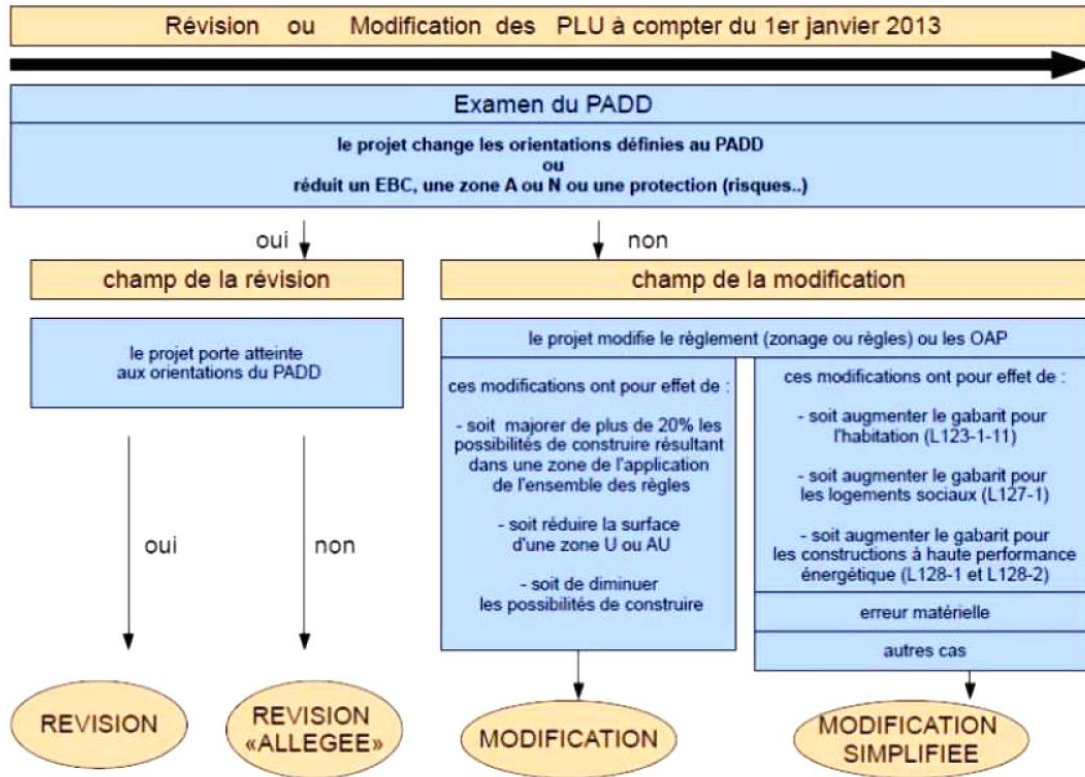
Les changements proposés dans le cadre de la troisième modification simplifiée portent sur :

- Le règlement (partie graphique)
- Le règlement (partie écrit)
- Les OAP

Le reste du dossier PLU est inchangé.

La présente notice explicative constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :



Le projet porté par la commune de LORP-SENTARAILLE ne porte pas atteinte au PADD ; il ne réduit pas un espace boisé classé ; il ne réduit ni une zone agricole ni une zone naturelle ; il ne réduit pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; en conséquence, le projet ne relève pas de la procédure de révision.

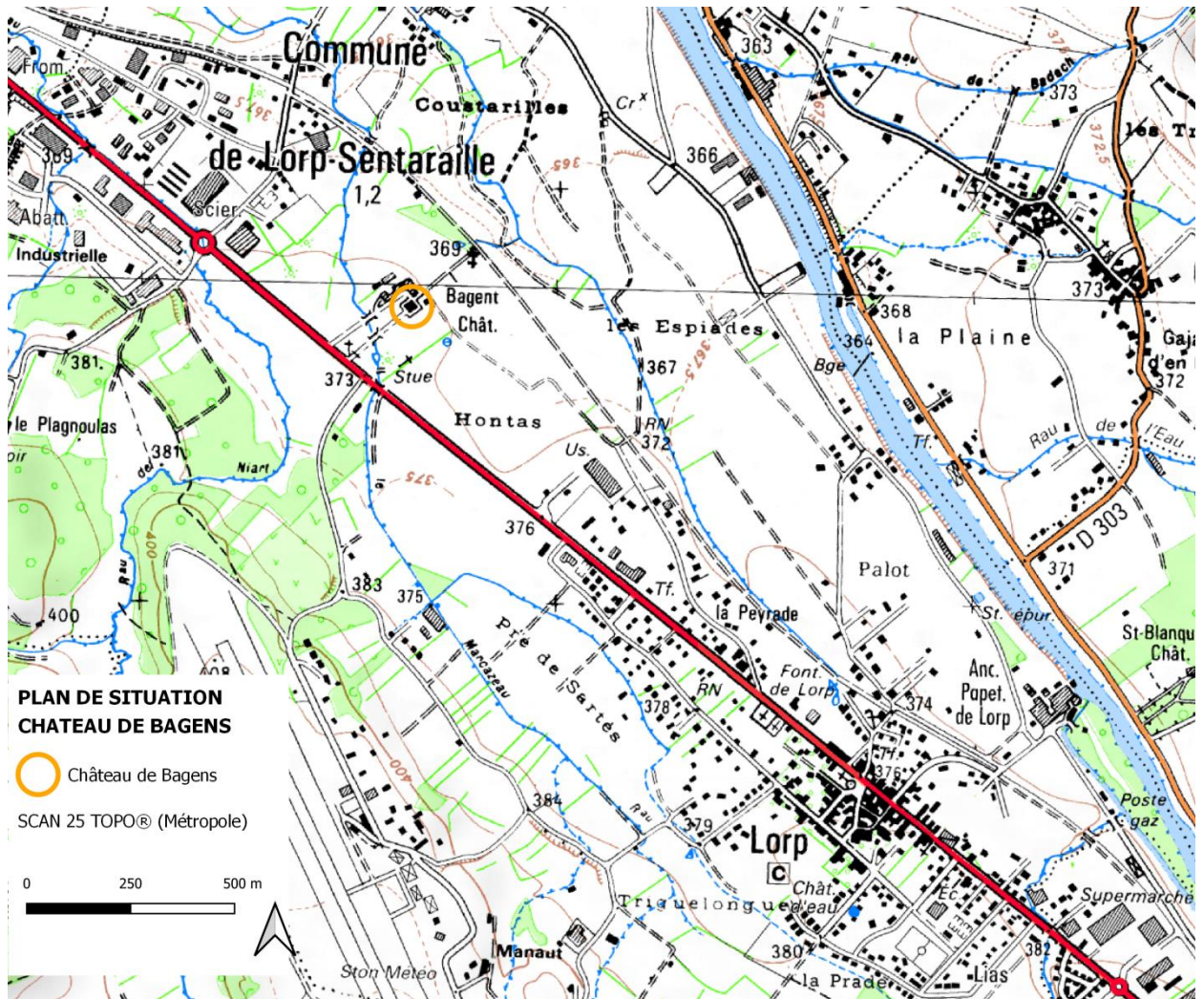
Les points concernés par la modification n'ont pour effet ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone U ou AU, ni de diminuer les possibilités de construire ; ils relèvent donc de la modification simplifiée.

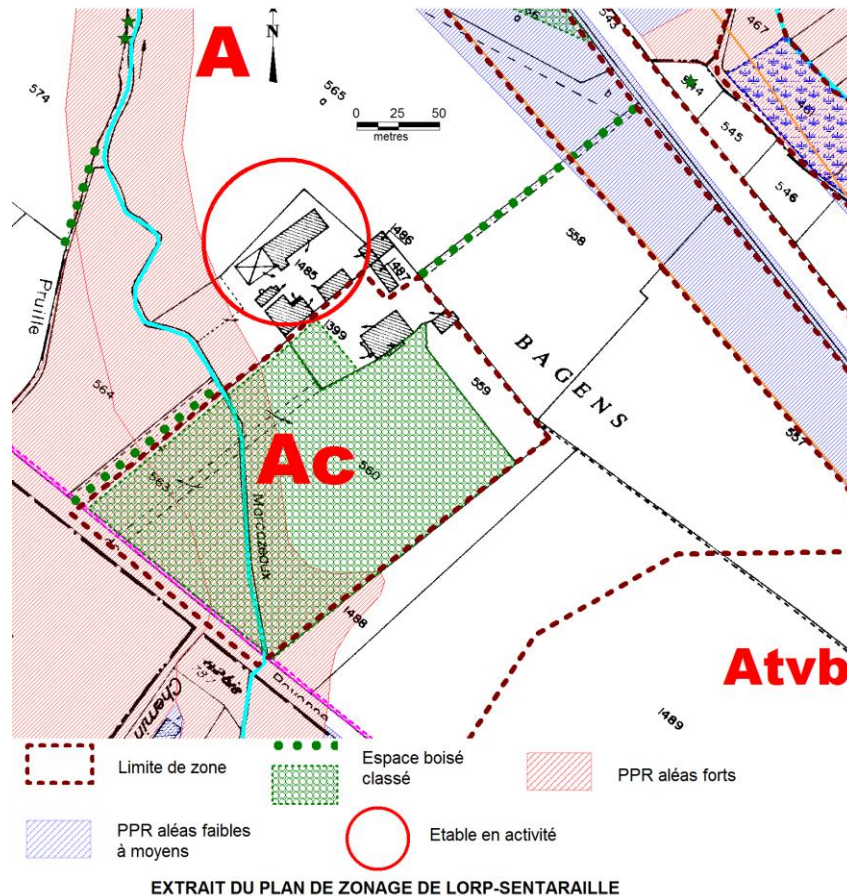
3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU ET LEUR JUSTIFICATION

La carte ci-dessous récapitule les objets cartographiables portant sur la troisième modification simplifiée du PLU :



3.1 MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR Ac (CHATEAU DE BAGENS)





3.1.1 Modifications du règlement écrit :

3.1.1.1 article A2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

◆ Rédaction au PLU actuel :

✓ secteur Ac :

- Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures ...
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site

◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

Le 3^{ème} alinéa est modifié et deux autres ont été ajoutés (en rouge les modifications apportées) :

✓ secteur Ac :

- La construction de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs ~~d'espaces de plein air~~ à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site,
- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 100m², margelles comprises, et qu'elles soient construites à une distance maximale de 70m depuis le château, en dehors de l'espace boisé classé
- Les annexes de type chapiteau pérenne sous réserve d'une emprise au sol maximale de 200m², et à condition d'être localisées en dehors de l'espace boisé classé

3.1.1.2 article A9– Emprise au sol des constructions

◆ **Rédaction au PLU actuel :**

Non réglementé

◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

Secteur Ac :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 100m² pour la piscine, et 200m² pour le chapiteau pérenne.

Autres secteurs : Non réglementé

3.1.1.3 article A10– Hauteur des constructions

◆ **Rédaction au PLU actuel :**

[...]

- La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres

◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

- La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres, **à l'exception des annexes de type chapiteaux autorisées dans le secteur Ac, dont la hauteur maximale au faîtage est fixée à 6m.**

3.1.2 Justification

→ **Contexte :**

Dans le PLU, le château et le parc ont été classés dans un secteur spécifique Ac, correspondant à « des sites remarquables incluant un parc de grand intérêt paysager accompagné ou non d'un

bâti remarquable » (une seule occurrence : le château de Bagens). Le beau parc du château, ainsi que la longue allée, ont été classés en espaces boisés classés.

Le nouveau propriétaire, qui a un projet d'un gîte rural de groupe (15 places), souhaite permettre l'implantation d'une piscine et de constructions annexes de type barnums ou chapiteaux pérennes.

→ **Etat des lieux :**

◆ **Bâti / Qualité architecturale :**

Le château de Bagens a été édifié dans la deuxième moitié du XIXème siècle, sur des bases bien plus anciennes. Il est constitué d'une bâtisse rectangulaire de style Restauration à trois étages, dont un sous combles, avec une toiture en ardoises ; les façades, découpées en cinq travées en exposition sud/sud-ouest et sept travées en expo sud/sud-est, sont ouvertes par de très nombreuses fenêtres et enduites en blanc. A noter également la présence d'une annexe patrimoniale appelée « le pigeonnier », bien qu'en mauvais état, au toit en ardoise agrémenté de 2 lucarnes, à environ 15m au nord-est du château.

Un corps de ferme est localisé au nord du château, dont l'étable est située à plus de 60 m de ce dernier.

◆ **Voirie :**

L'accès au château se fait par un chemin de terre qui le relie à la RD117.

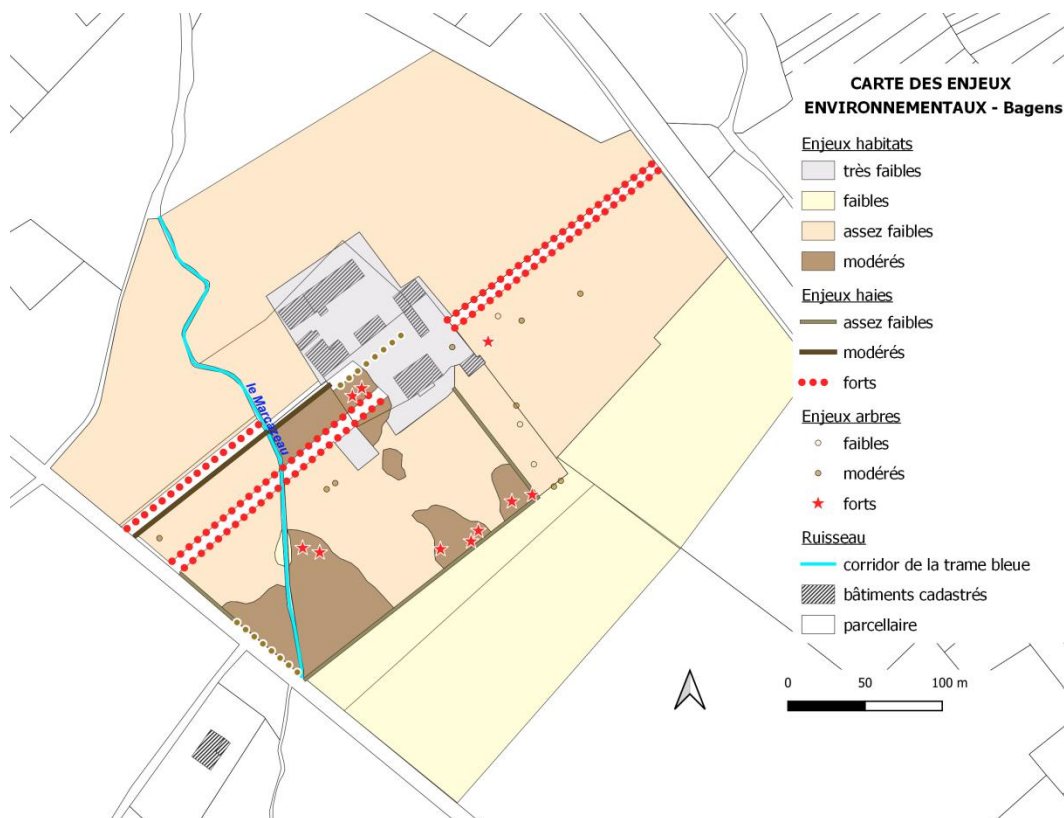
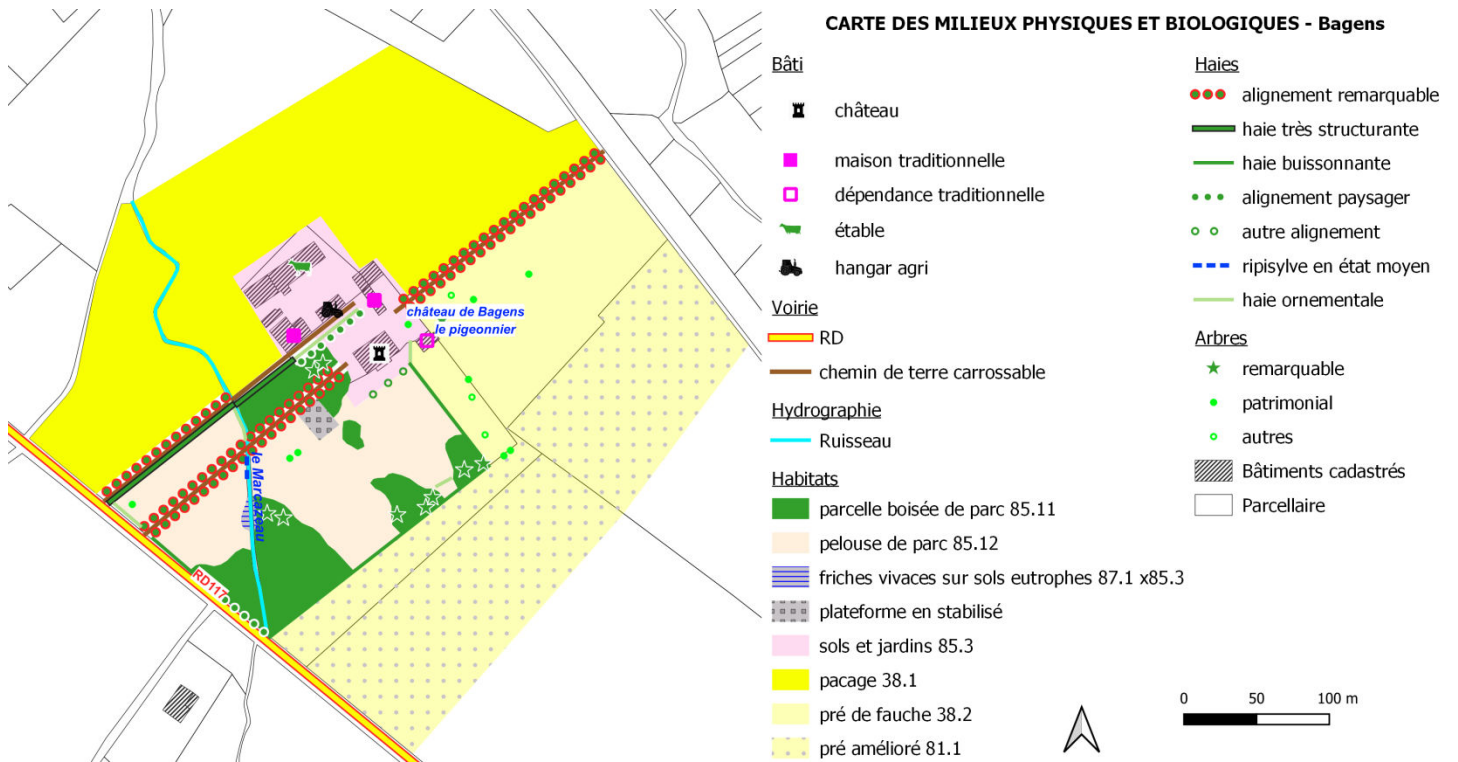
◆ **Réseaux :**

Réseau AEP : Présent (conduite d'adduction d'eau potable en diamètre 42). Assainissement autonome. Défense incendie : poteau d'incendie situé aux abords du giratoire de la zone d'activités, à environ 490m à vol d'oiseau du château (600m en distance réelle). Electricité : Présente.

◆ **Hydrographie :**

Le bâti est situé à proximité du ruisseau du Marcazeau, qui traverse le parc dans sa partie sud.

◆ **Qualité environnementale du site:**



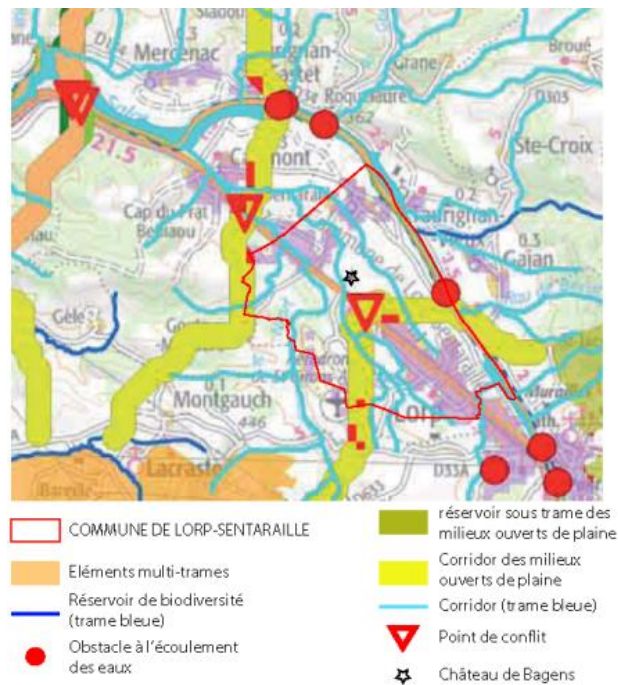
Le parc du château est constitué d'une pelouse de parc (pacagée en partie sud par des chevaux) et des plantations arborées en bosquets dotés de plusieurs arbres remarquables (tilleuls, platanes, chênes, érables sycomore). Une ancienne mare aujourd'hui asséchée, mais qui peut être remise en eau grâce à un système de vannage encore existant, est envahie par les orties.

L'allée de tilleuls menant au château est remarquable ; elle se poursuit également au nord du parc. Plusieurs haies sont localisées en bordure du parc, dont certaines sont très structurantes (belles haies de forte densité présentant les strates buissonnantes, arbustives et arborées, en bordure sud-ouest).

Le ruisseau du Marcazeau constitue un corridor écologique de la trame bleue et présente à ce titre un enjeu environnemental marqué.

Au total, l'enjeu environnemental du parc est globalement modéré. Les parcelles entourant le parc ont une vocation herbagère (prés améliorés ; prairies permanentes de fauche ; pacages) d'enjeu environnemental contrasté (faibles pour les prés améliorés, assez faibles pour les pacages, modérés pour les prairies permanentes de fauche).

Aucun réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue n'est présent dans le site ou à sa proximité. Un corridor de la sous trame des milieux ouverts est situé à environ 250m au sud du site. A noter cependant que le parc du château est inclus dans la ZNIEFF de type 2 Massif de l'Arbas (Z2PZ2063).



OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
 Source : SRCE Midi-Pyrénées - Ecotone - Juillet 2012



Parcelle boisée de parc (CB 85.11)



Pelouse de parc (CB 85.12)



Allée remarquable de tilleuls menant au château



Haie très structurante en limite sud-ouest du parc



Ruisseau du Marcazeau



Ancienne mare à sec envahie par l'ortie dioïque

◆ Qualité paysagère du site:

Le site présente une forte sensibilité paysagère du fait de la coexistence, sur le même lieu, du château qui en impose de par sa massivité, et du parc qui est surtout mis en valeur par ses alignements remarquables et les quelques arbres remarquables qui ponctuent les bosquets ; la présence du ruisseau du Marcazeau, qui ajoute une touche bucolique, participe également à la qualité paysagère du site. Une dépendance traditionnelle (« le Pigeonnier ») patrimoniale est implanté à proximité immédiate du château, au nord/nord-est.



Château de Bagens, façades nord-ouest et sud-ouest



Château de Bagens, façade sud-est



Annexe du château «le Pigeonnier»



Corps de ferme au nord du château



Bâtiment d'élevage au nord-ouest du château

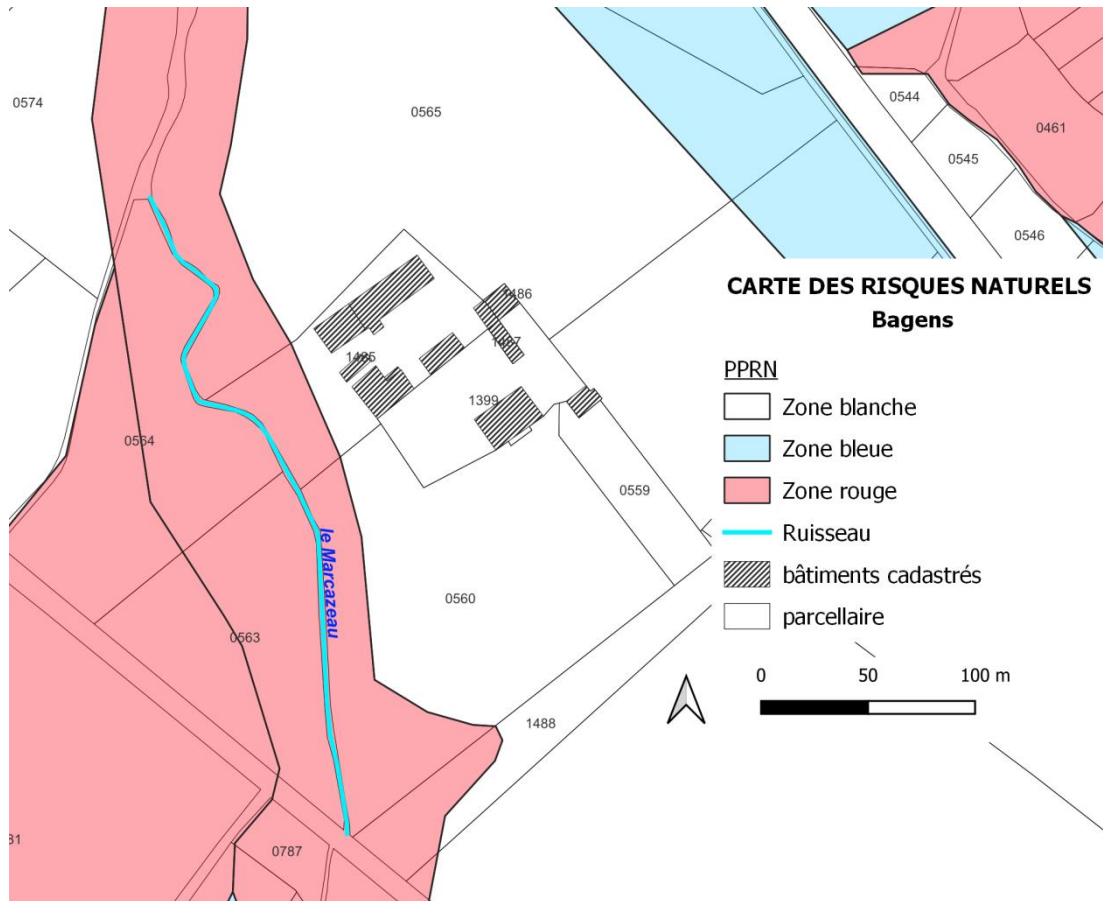


Maison traditionnelle inhabitée à l'ouest du château

◆ Risques :

Le ruisseau du Marcazeau et ses abords sont classés en zone rouge du PPR (plan de prévention des risques naturels), qui affecte la moitié sud du parc. Situé en dehors de la zone rouge, le projet n'est pas concerné.

Le projet relève des établissements recevant du public ; à ce titre, il devra respecter l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).



→ **Analyse des impacts :**

◆ **Impacts sur le réseau hydrographique:**

Néant.

◆ **Impacts sur l'activité agricole:**

Néant.

◆ **Impacts sur le milieu naturel:**

La majeure partie de la surface du parc est classée en espace boisé classé (EBC). L'implantation d'une piscine, rendue possible par la présente modification, ne pourra pas être implantée dans l'EBC, mais sera possible dans la partie nord-est du parc (parcelle A559).

L'implantation de construction annexe, de type barnum ou chapiteau, ne pourra pas être implantée dans l'EBC, mais sera possible dans la partie nord-est du parc (parcelle A559).

Au total, l'impact du projet est estimé faible (destruction d'environ 300m² de prairie de fauche, en lien avec la création d'une piscine et du chapiteau ; risques accrus de piétinement du parc ; risque de pollution sonore et lumineuse générant un dérangement de la faune du site).

◆ **Impacts sur le paysage:**

L'impact sur l'intégrité paysagère du site est assez faible, principalement généré par :

- le stationnement ; une plateforme en stabilisé a été récemment réalisée,

- le chapiteau pérenne et la piscine seront positionnés à l'extérieur du parc du château qui est classé en espace boisé classé, ce qui réduit fortement l'impact paysager, estimé à faible en conséquence. Il est projeté un chapiteau de 200m² maxi d'emprise au sol, dont la hauteur ne pourra pas excéder 6m au faîtage, ce qui génèrera un impact paysager qualifié d'assez faible.

◆ **Impacts sur la qualité de l'air:**

L'impact sur l'intégrité paysagère du site est assez faible, principalement généré par l'augmentation de la fréquentation du château (le chapiteau de 200m² peut accueillir au maximum 140 personnes dans une cinquantaine de véhicules légers).

◆ **Incidences sur le site N2000 du Salat (ZSC):**

Le château et son parc sont situés à 830m du site Natura 2000 ZSC FR7301822 : « les cours d'eau Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ». Il s'agit d'un réseau hydrographique présentant un grand intérêt pour les poissons, le Desman des Pyrénées, des mollusques, ainsi que des poissons migrateurs dans des tronçons de cours d'eau en voie de restauration (zones de frayères potentielles). Les incidences du projet sur le site N2000 est nul.

3.2 MODIFICATIONS PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT : TOITURES

La modification porte sur les pergolas et les carports.

3.2.1 Modification portant sur l'article UA11 (aspect extérieur des constructions – toitures/couvertures)

Dans le PLU actuel, le règlement stipule :

✓ constructions existantes :

- Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, mais à l'exception des vérandas, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques, ardoises...) sont interdites hors bâtiments publics. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

→ Dans la troisième modification simplifiée, il sera ajouté (en rouge) :

✓ constructions existantes :

- Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés,
- des pergolas (bioclimatiques ou non)
- des carports²

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

² Carport : construction non close mais couverte, abritant des véhicules

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, mais à l'exception des vérandas **et des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports**, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques, ardoises...) sont interdites hors bâtiments publics. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

3.2.2 Modification portant sur les articles UB11, AU11 (aspect extérieur des constructions – toitures/couvertures)

Dans le PLU actuel, le règlement stipule :

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, y compris les annexes bâties, à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle),
 - des établissements commerciaux (pas de règle)
 - des vérandas

La pente sera de 30 à 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante, à l'exception des toitures en taule ondulée ou en bac acier, qui sont interdits.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les façades des annexes enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal, à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol.

→ Dans la troisième modification simplifiée, il sera ajouté (en rouge) :

Dans le PLU actuel, le règlement stipule :

- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, y compris les annexes bâties, à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle),
 - des établissements commerciaux (pas de règle)
 - des vérandas
 - **des pergolas (bioclimatiques ou non)**
 - **des carports**

La pente sera de 30 à 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante, à l'exception des toitures en taule ondulée ou en bac acier, qui sont interdits.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les façades des annexes enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal, à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol **et des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports.**

3.2.3 Modification portant sur l'article A11 (aspect extérieur des constructions – toitures/couvertures)

Dans le PLU actuel, le règlement stipule :

◆ Restauration et aménagement de bâtiments récents :

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

◆ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions (secteur A):

- A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et des annexes bâties doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle)

La toiture terrasse est autorisée si elle entièrement végétalisée.

◆ Restauration et aménagement de bâtiments récents :

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment

principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

◆ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions (secteur A):

- A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et des annexes bâties doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle)

La toiture terrasse est autorisée si elle entièrement végétalisée.

→ Dans la troisième modification simplifiée, il sera ajouté (en rouge) :

◆ Restauration et aménagement de bâtiments récents :

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal **à l'exception des vérandas et des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports**

◆ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions (secteur A):

- A l'exception des vérandas, **des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports**, les toitures des habitations et des annexes bâties doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle)

La toiture terrasse est autorisée si elle entièrement végétalisée.

◆ Restauration et aménagement de bâtiments récents :

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits

- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal **à l'exception des vérandas et des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports**

◆ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions (secteur A):

- A l'exception des vérandas, **des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports**, les toitures des habitations et des annexes bâties doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle)

La toiture terrasse est autorisée si elle entièrement végétalisée.

3.2.4 Modification portant sur l'article N11 (aspect extérieur des constructions – toitures/couvertures)

Dans le PLU actuel, le règlement stipule :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux). En particulier, si elles sont enduites, les façades seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; la toiture des annexes bâties devra être identique à celle du bâti principal à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle).

→ Dans la troisième modification simplifiée, il sera ajouté (en rouge) :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux). En particulier, si elles sont enduites, les façades seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; la toiture des annexes bâties devra être identique à celle du bâti principal à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle) **et des pergolas (bioclimatiques ou non) et des carports.**

3.2.5 Justification

La pergola et le carport sont des structures légères couvertes mais non closes. Elles sont de plus en plus prisées par les particuliers, notamment en ce qui concerne les pergolas bioclimatiques, qui sont équipées de lames orientables, ce qui permet de moduler l'aération et la lumière en fonction de la position du soleil et des conditions atmosphériques.

Dans le PLU en vigueur, le règlement exige que les toitures soient être en tuiles canal ou romanes, à des rares exceptions près (capteurs solaires en toiture ; annexes bâties de moins de 10m² ; établissements commerciaux ; vérandas) : les pergolas et les carports doivent donc être revêtus de tuiles, ce qui pose problème, notamment pour les pergolas bioclimatiques.

De même, le PLU actuel impose que la toiture des annexes soit identique à celle du bâtiment principal (pente de 30 à 35%) à l'exception des annexes bâties de moins de 10m² ; ainsi, les pergolas et les carports de plus de 10m² doivent respecter cette règle, ce qui pose également problème.

→ La modification du règlement permettra la construction des carports et des pergolas qu'elles soient bioclimatiques ou non, rendue difficile voire impossible dans le PLU actuellement en vigueur.

3.2.6 Evaluation des incidences

Les modifications du règlement écrit portant sur les toitures n'ont pas d'incidences sur l'intégrité du site Natura 2000 et sur les différentes composantes de l'environnement et des paysages.

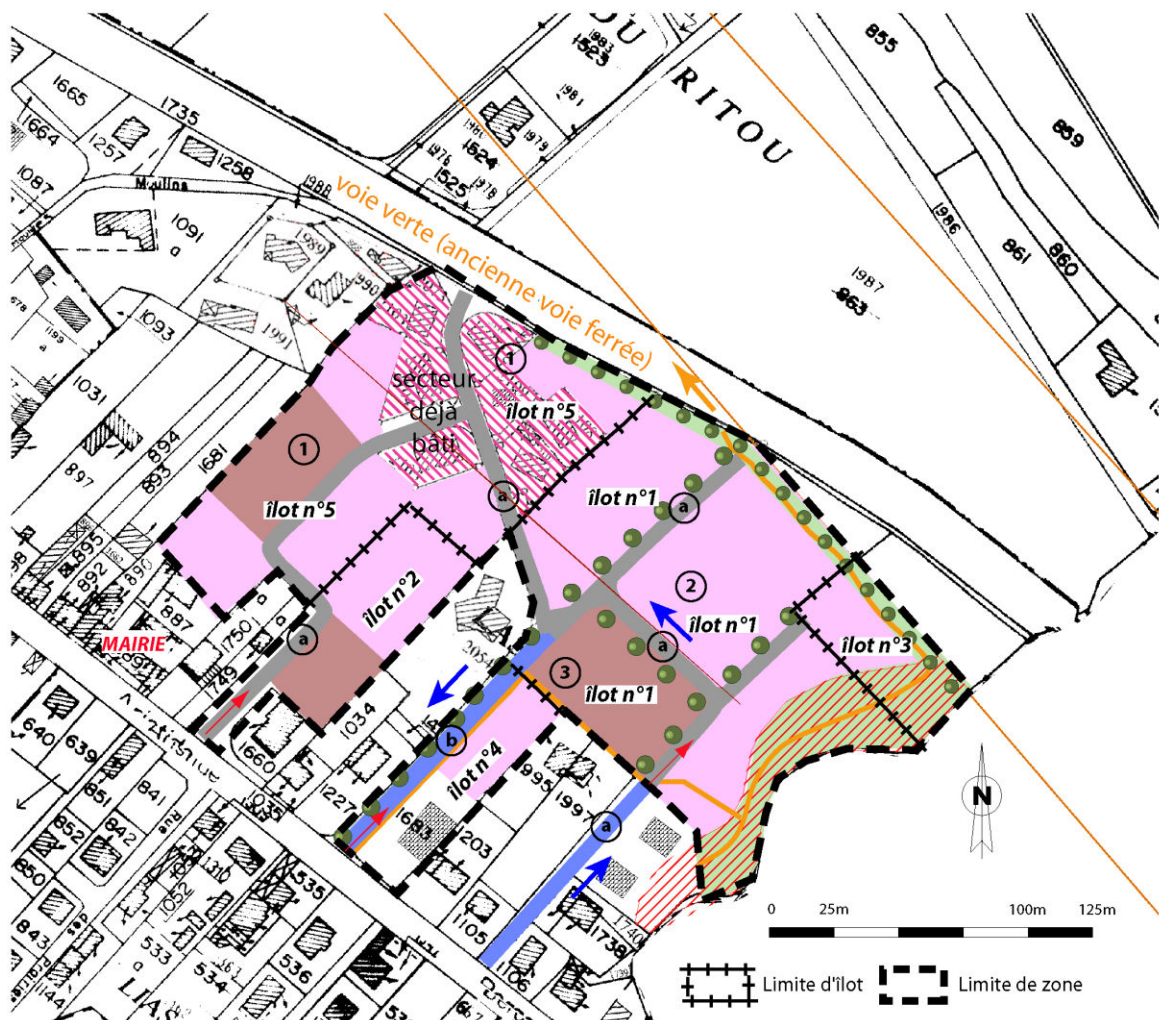
3.3 MODIFICATION PORTANT SUR L'OAP DE LA ZONE AU1 DU PRAT DE LAS CRABOS

3.3.1 Objet de la modification

L'OAP de la zone AU1 du Prat de las Crabos est modifiée :

- × Création d'un îlot n°6 au détriment de l'îlot n°1, qui perd ainsi une petite partie de sa surface (-0.4Ha),
- × Modification de l'îlot n°4, en y autorisant l'extension du parking dédié à la pharmacie existante

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 DE PRAT DE LAS CRABOS



- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Lotissement en cours 2 Bati pavillonnaire 3 Maisons de Ville ou immeuble collectif : 20% minimum du parc de logements de l'îlot n°1 | <ul style="list-style-type: none"> Voie primaire : Emplacement réservé (hors zone AU) a) emprise de 6m b) emprise de 7m Voie à sens unique Accès obligatoire | <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à créer Zone non aedificandi (zone rouge du PPR- localisation indicative) Mail d'arbres de haut-jet Liaison douce |
|---|--|--|

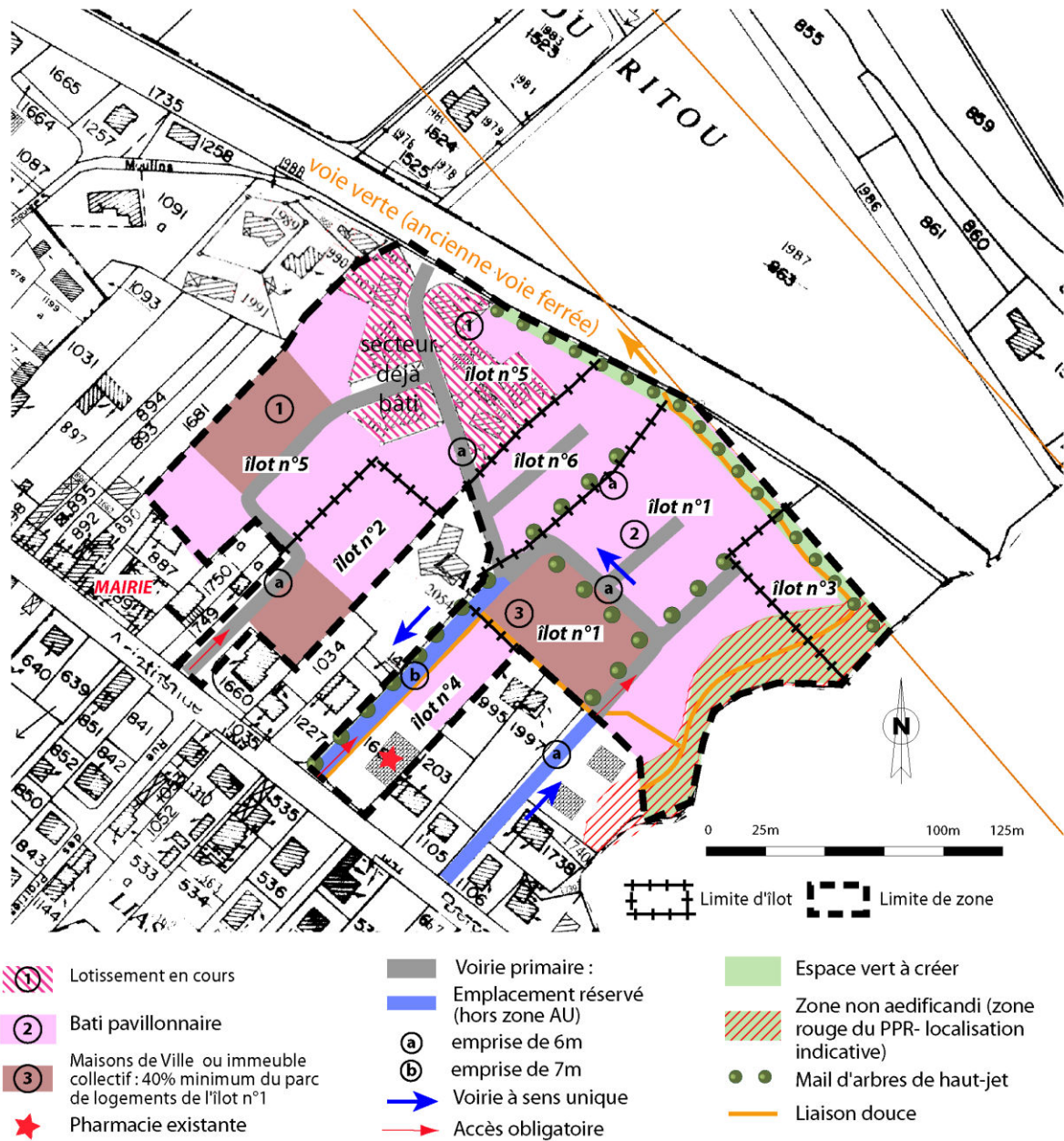
	SURFACE TOTALE	SURFACE URBANISABLE	DENSITE MINI L/Ha	NOMBRE DE L (1)	DONT MV ou IC (1)	DONT LLS (1)
AU1 LAS CRABOS ILOT 1	1,6	1,3	12	16	7	7
AU1 LAS CRABOS ILOT 2	0,4	0,4	12	5	3	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 3	0,2	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 4	0,3	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 5	1,2	0,7	15	11	5	0
TOTAL	3,7	2,6	12,5	33	15	7

(1) : L : logement ; MV : maison de ville ; IC : immeuble collectif ; LLS : logement locatif social

[LE TRACE DES VOIES ET DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MEME QUE LE CONTOUR DE LA TYPOLOGIE DU BATI, DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

OAP DE LA ZONE AU DE LAS CRABOS – PLU EN VIGUEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 DE PRAT DE LAS CRABOS



- 1 Lotissement en cours
- 2 Bati pavillonnaire
- 3 Maisons de Ville ou immeuble collectif : 40% minimum du parc de logements de l'îlot n°1
- ★ Pharmacie existante

- Voie primaire :
- Emplacement réservé (hors zone AU)
- a emprise de 6m
- b emprise de 7m
- Voie à sens unique
- Accès obligatoire

- Espace vert à créer
- Zone non aedificandi (zone rouge du PPR- localisation indicative)
- Mail d'arbres de haut-jet
- Liaison douce

	SURFACE TOTALE	SURFACE URBANISABLE	DENSITE MINI L/Ha	NOMBRE DE L (1)	DONT MV ou IC (1)	DONT LLS (1)
AU1 LAS CRABOS ILOT 1	1,1	0,9	12	11	4	4
AU1 LAS CRABOS ILOT 2	0,4	0,4	12	5	3	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 3	0,2	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 4	0,3	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 5	1,2	0,7	15	11	5	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 6	0,4	0,4	12	5 (2)	0	0
TOTAL	3,6	2,6	13	34	12	4

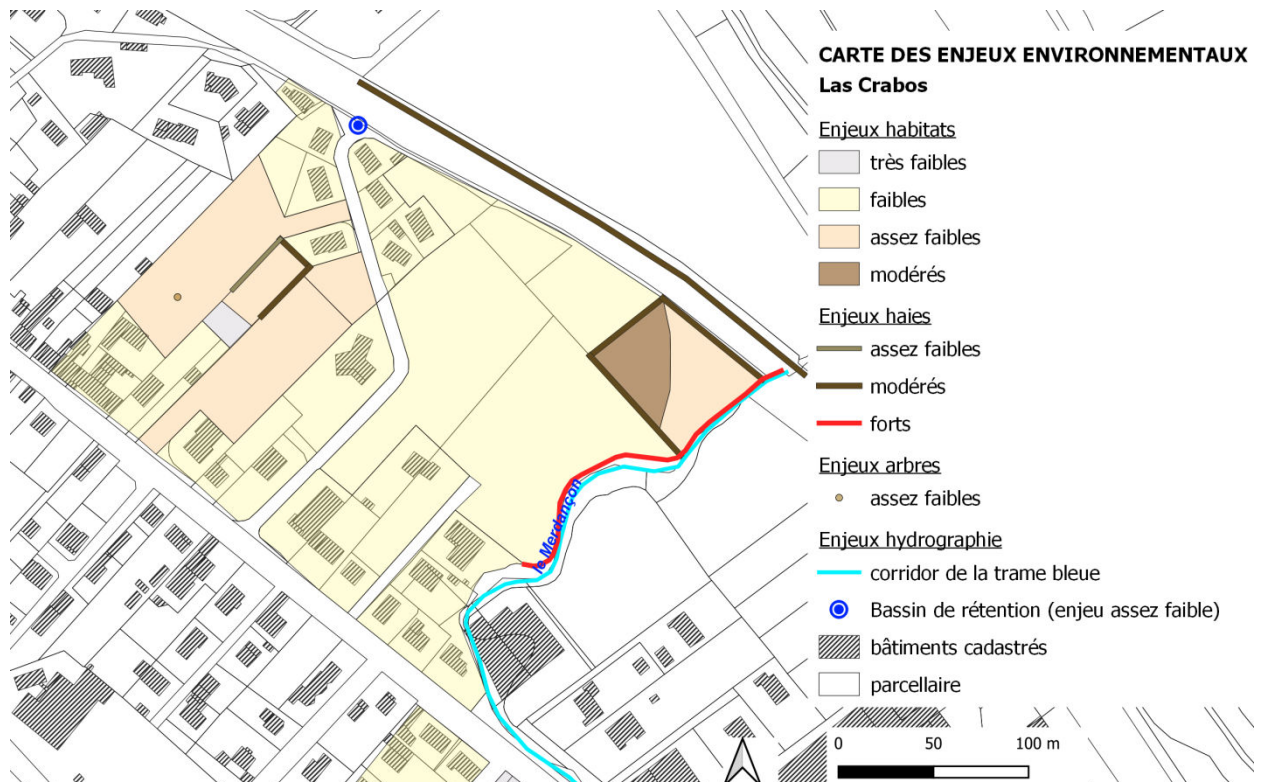
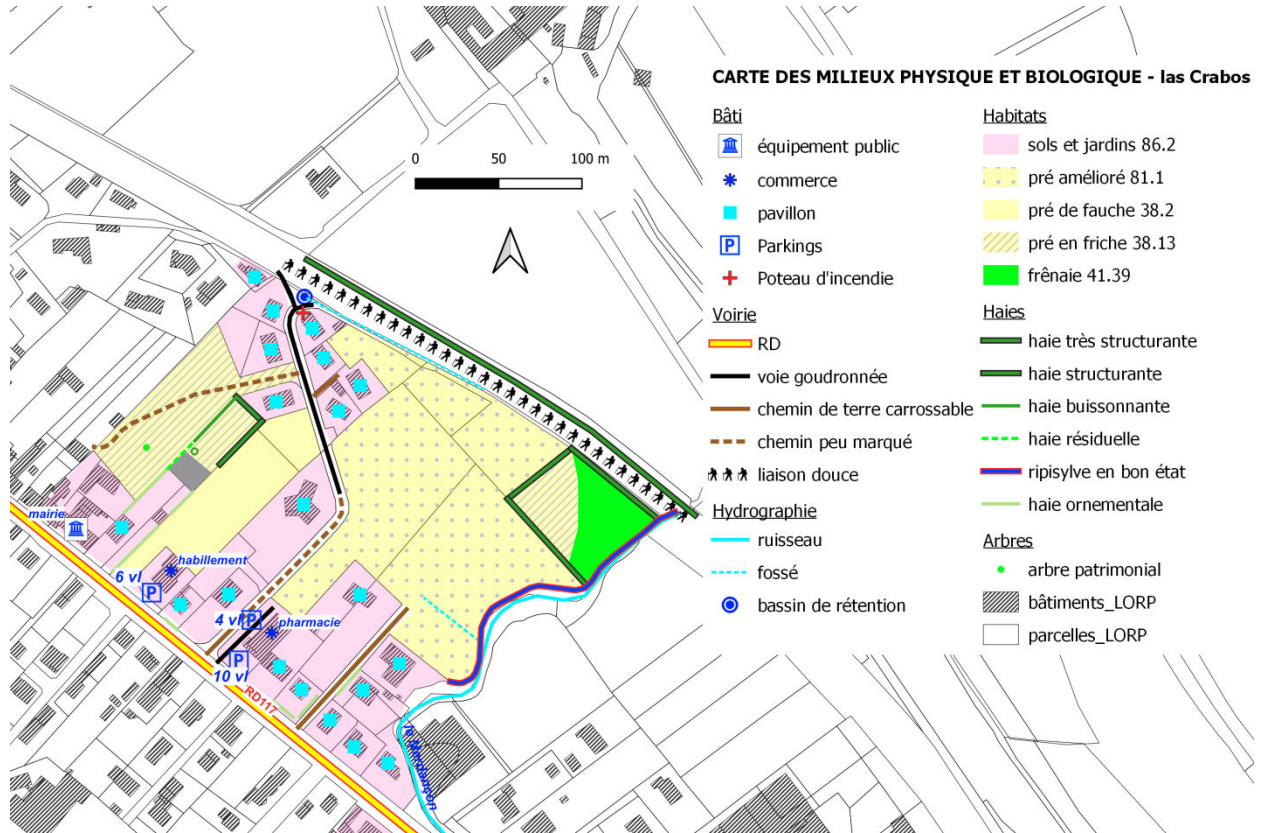
(1) : L : logement ; MV : maison de ville ; IC : immeuble collectif ; LLS : logement locatif social
 (2) : en fait, 4 L + 1 activité artisanale satisfaisant au règlement de la zone AU

[LE TRACE DES VOIES ET DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MEME QUE LE CONTOUR DE LA TYPOLOGIE DU BATI, DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

OAP DE LA ZONE AU DE LAS CRABOS – PROJET DE 3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.3.2 Justification

◆ Rappel de l'état des lieux de la zone et de sa qualité environnementale:



La zone AU1 de las Crabos est insérée entre la RD117 au sud, l'ancienne voie ferrée au nord (transformée en piste cyclable et piétonne), le ruisseau du Merdançon à l'est, et les tissus urbains de Lorp à l'ouest et au sud.

La zone s'est progressivement urbanisée en bordure nord de la RD117 (comprenant un tissu pavillonnaire, mais aussi un petit nombre de commerce, pharmacie, habillement, et la Mairie). Un petit lotissement (8 lots) a été réalisé ces dernières années en limite nord-ouest. Le reste de la zone est en prairie, dont une petite partie en friche.



Vue de la pharmacie depuis le RD117



Vue du parking actuel de la pharmacie



Vue du lotissement au nord-ouest de la zone



Chemin enherbé avec au premier plan à droite l'îlot n°4, et en arrière plan du pavillon, le nouvel îlot n°6



Piste cyclable et piétonne



Prairie permanente (vue depuis la piste cyclable)

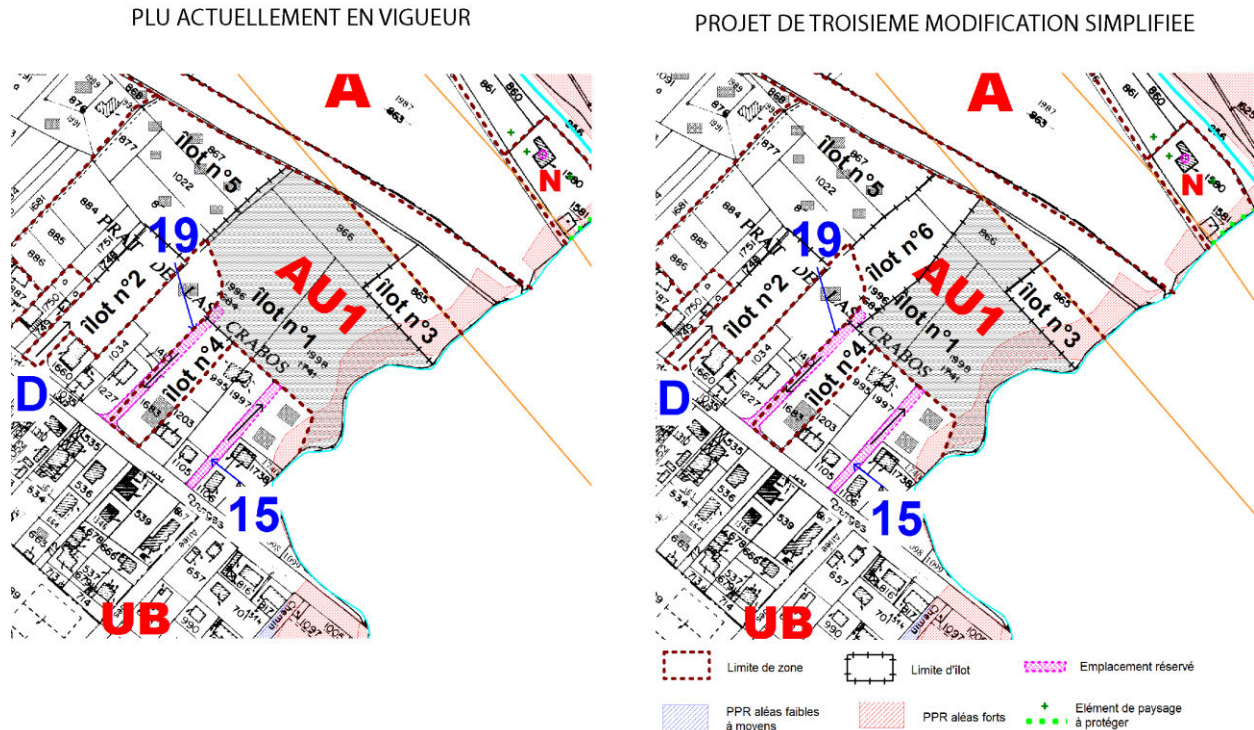
◆ **Justification:**

La justification porte sur les 2 faits nouveaux suivants :

- La commune souhaite permettre l'installation dans l'îlot n°1 de la zone AU1 du Prat de las Crabos d'un artisan couvreur, ce qui sous tend la construction d'un bâtiment artisanal de stockage de matériaux ; ce projet est compatible avec le règlement de la zone AU1, qui « *autorise les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :*
 - *qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables*
 - *que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ».*
- Pour autoriser ce projet, l'OAP est modifiée par la création d'un îlot spécifique n°6 de 0.4Ha, qui autorise la création de 5 lots, dont 4 pour le logement, et 1 pour activité artisanale compatible avec la vie du quartier. La densité reste inchangée (5 lots). En conséquence de la création de ce 6^{ème} îlot, l'îlot n°1 est diminué d'autant, ce qui n'en modifie pas sensiblement les attendus initiaux (même nombre de logements incluant les îlots n°1 et 6 ; seule la proportion de maisons de ville ou d'immeubles collectifs est revue à la baisse (4 logements au lieu de 7), au même titre que les logements locatifs sociaux.
- La commune souhaite également modifier l'îlot n°4 en y autorisant l'extension du parking dédié à la pharmacie existante, sans toutefois supprimer le logement qui y était initialement prévu.
 - Cette modification est consécutive au permis d'aménager de la pharmacie existante déposé par la SCI LOÏSE (PA 009 289 24 a0001) visant à l'extension du parking, et qui a obtenu l'aval du Contrôle de Légalité sous réserve de modifier en ce sens l'OAP du Prat de las Crabos. La modification de l'îlot n°4 améliorera également la sécurisation de l'accès au parking.

Parallèlement, le plan de zonage sera modifié en ajoutant l'îlot n°6.

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE ZONE AU1 PRAT DE LAS CRABOS



3.3.3 Evaluation des incidences

Le projet est situé à environ 330m du site N2000 ZSC FR7301822 : « les cours d'eau Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Le projet ne modifie qu'à la marge l'urbanisation du nouveau quartier (même densification, mixité sociale identique...) ; seul un nouvel îlot est créé afin de permettre l'installation d'un bâti artisanal de stockage d'un artisan couvreur.

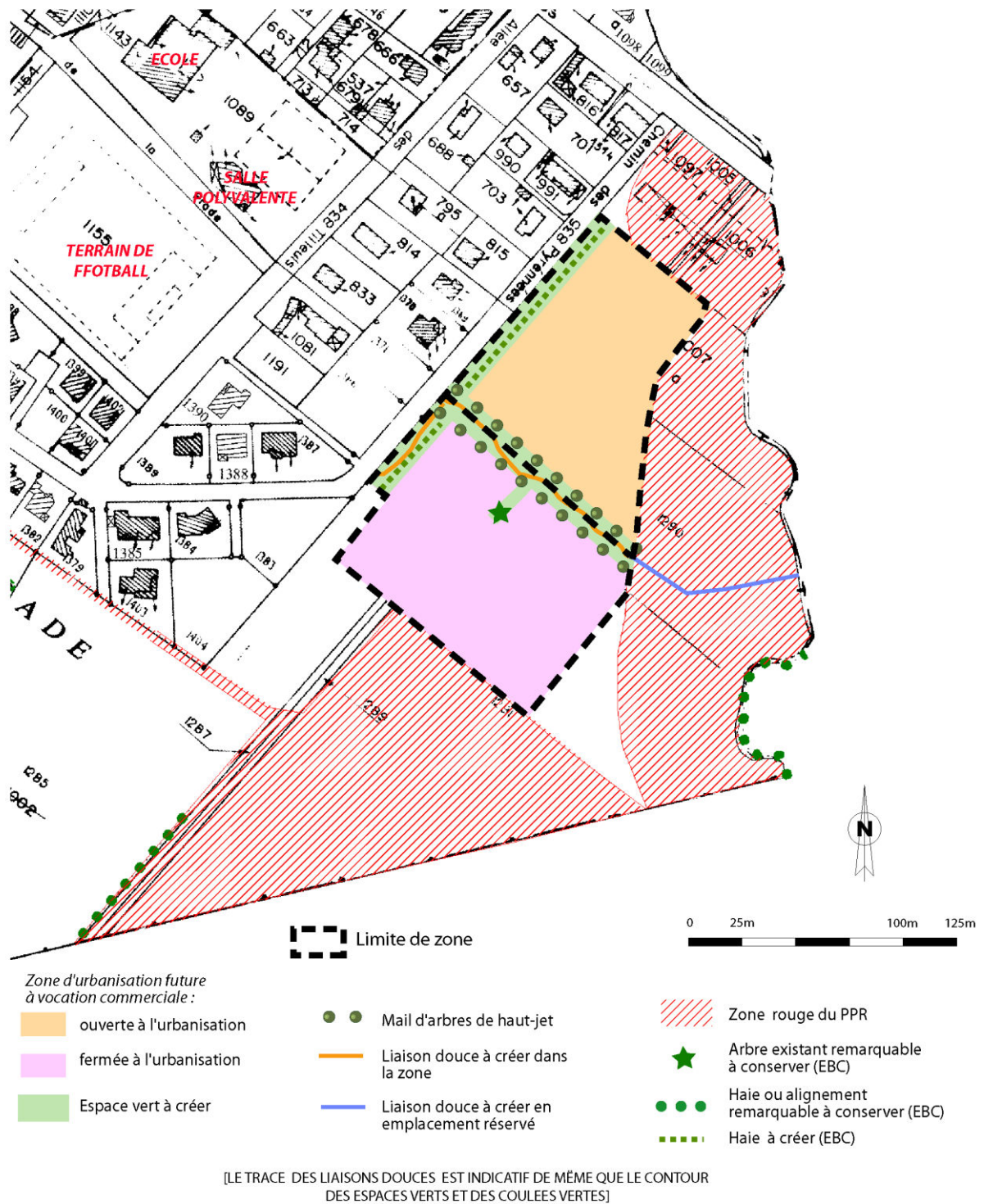
Il n'occasionnera aucune incidence sur l'intégrité du site Natura 2000 et sur les différentes composantes de l'environnement et des paysages.

3.4 MODIFICATIONS PORTANT SUR LA ZONE AUFc DE LA PRADE

3.4.1 Modification portant sur l'OAP de la zone AUFc de la Prade

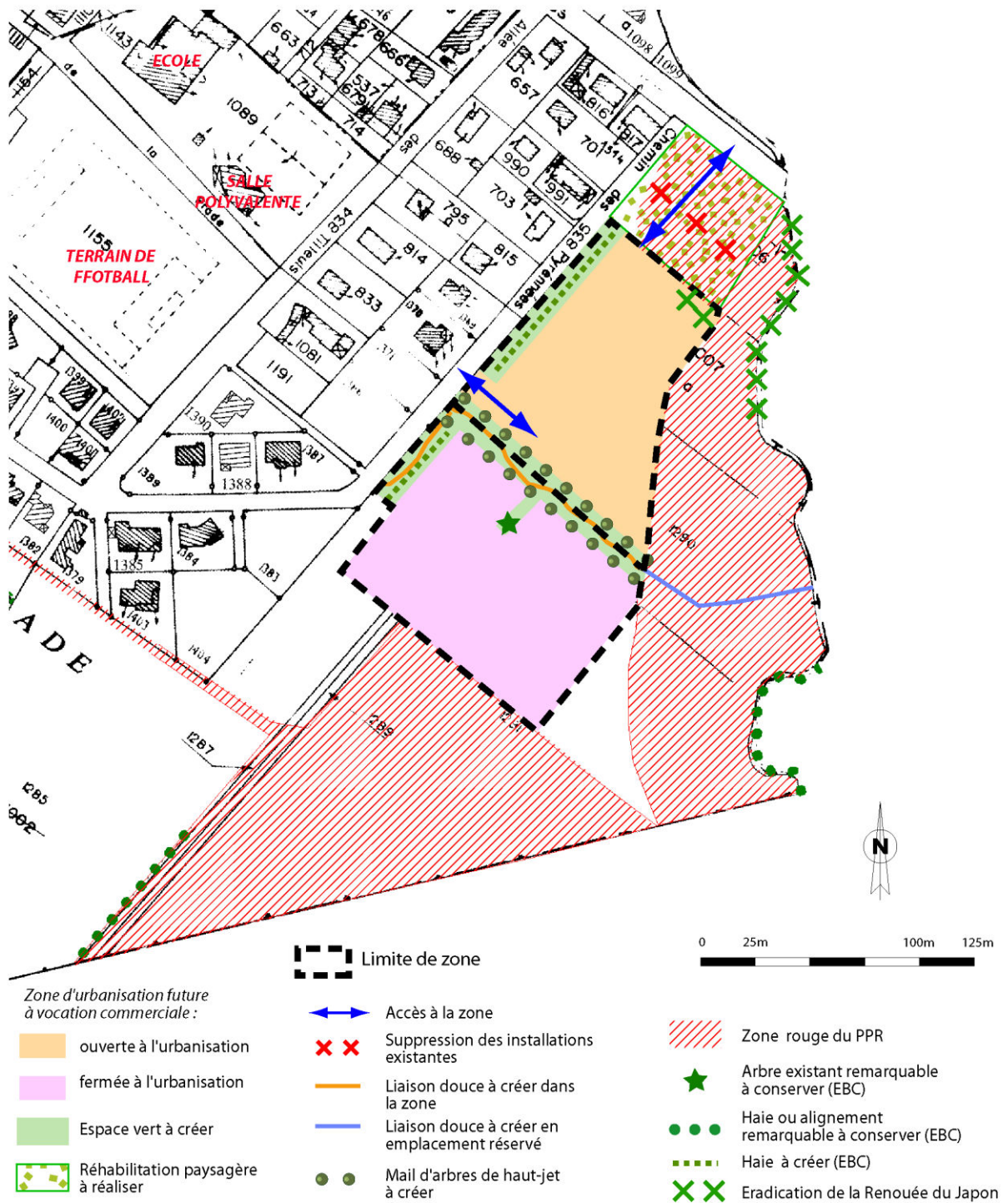
L'OAP de la zone AUFc de la Prade est modifiée en y incluant un petit fragment de la zone UB permettant l'accès à la zone AUFc depuis la RD117 :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF DE LA PRADE



OAP DE LA ZONE AUF DE LA PRADE – PLU EN VIGUEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF DE LA PRADE



[LE TRACE DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MÊME QUE LE CONTOUR DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

OAP DE LA ZONE AUF DE LA PRADE – PROJET DE 3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.4.2 Modification portant sur le règlement écrit

3.4.2.1 Modifications du règlement écrit : article AUF2– Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

◆ Rédaction au PLU actuel :

- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement (schémas d'organisation de zone : pièce 3.2). Elle est toutefois possible au fur et à mesure des opérations.
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements commerciaux... à l'exclusion des entrepôts commerciaux
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, qu'elles soient limitées à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher, et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

◆ Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :

Il est ajouté l'alinéa suivant (en rouge) :

- les Drive au sens de l'article L752-3 du code du commerce exclusivement dans le secteur AUFc (point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, comprenant les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes)

3.4.2.2 Modifications du règlement écrit : article AUF11– Aspect extérieur des constructions

◆ Rédaction au PLU actuel :

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 2.0 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur grise, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur grise, sans dés de fondation apparents ; le mur bahut est interdit ; les clôtures qui ne donnent pas sur la rue seront doublées d'une haie vive plurispécifique. Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins. Les autres murs pleins et les poteaux en béton sont interdits
- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits
- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

L'alinéa suivant est modifié (modifications en rouge) :

- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes, **à l'exception du cas particulier des Drive autorisés dans le secteur AUFc, pour lesquels les toitures ne sont pas réglementées.**

3.4.2.3 Modifications du règlement écrit : article AUF12– Stationnement des véhicules

◆ **Rédaction au PLU actuel :**

Véhicules à 4 roues ou plus : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum une place pour 40 m² de surface de vente. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de : 1 place pour 100m² de surface bâtie.

◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

Il est ajouté l'alinéa suivant (en rouge) :

Dans le cas particulier des Drive autorisés dans le secteur AUFc, le stationnement n'est pas réglementé.

**3.4.2.4 Modifications du règlement écrit : article AUF13– Espaces boisés classés –
Espaces libres - Plantations**

◆ **Rédaction au PLU actuel :**

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations. A l'intérieur de la zone, les voies publiques seront bordées d'un alignement d'arbres de haut-jet à raison d'un arbre pour 10 m de longueur de chaussée.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

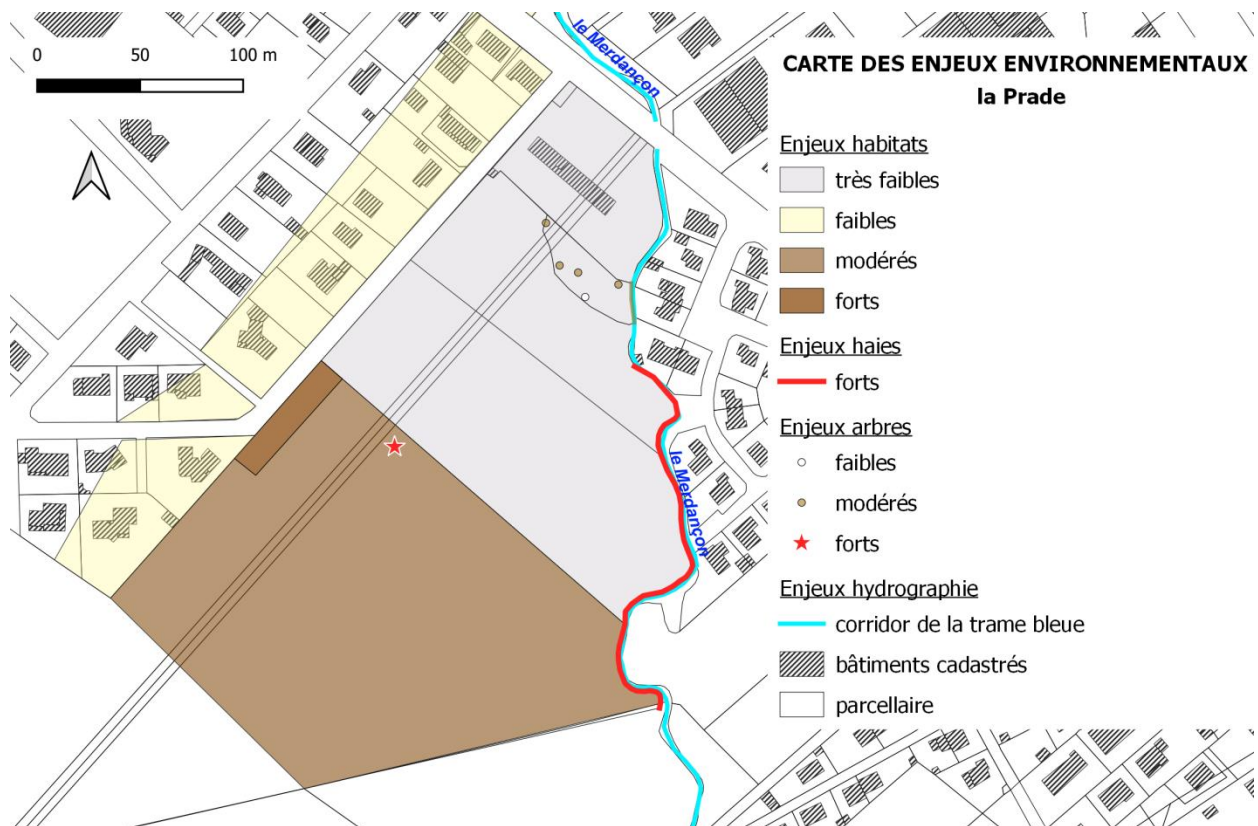
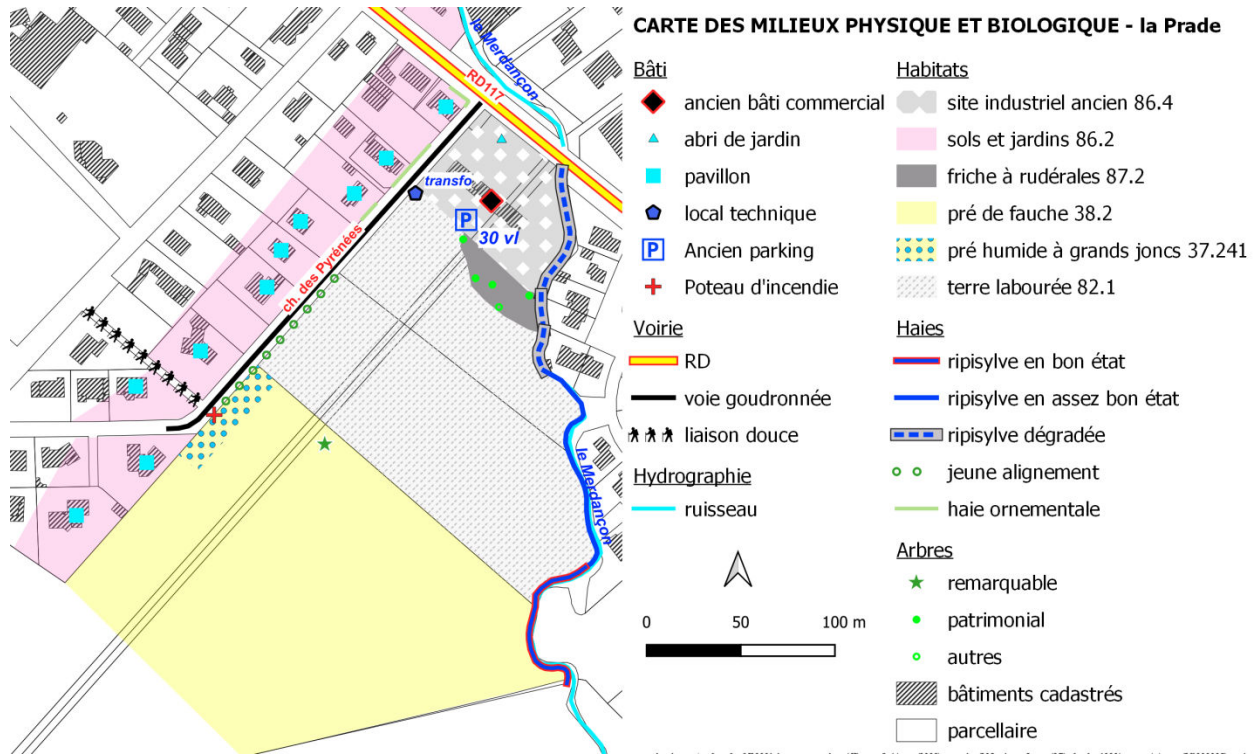
◆ **Proposition de rédaction (3^{ème} modification simplifiée) :**

L'alinéa suivant est modifié (modifications en rouge) :

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, **à l'exception du cas particulier des Drive autorisés dans le secteur AUFc, pour lesquels les plantations d'arbres ne sont pas exigées.**

3.4.3 Justification

◆ **Rappel de l'état des lieux de la zone et de sa qualité environnementale:**



La zone AUFC est située au sud de la RD117 entre le chemin des Pyrénées à l'ouest et le ruisseau du Merdançon à l'est. Elle est séparée de la route départementale par un ancien point de vente commercial, désaffecté depuis des années, classé en zone urbaine au PLU, et qui constitue un point noir paysager à l'entrée de Lorp depuis Saint-Lizier. La zone AUFC est actuellement en terre labourée, à l'exception d'une friche à rudérale, envahie par la Renouée du

Japon (*Reynoutria japonica*), espèce exotique envahissante d'enjeu majeur. A noter la présence, dans la partie de la zone fermée à l'urbanisation (zone AUFco), d'un chêne très remarquable, dans lequel des indices de présence du grand Capricorne ont été identifiés. La ripisylve du Merdançon, dans un état très dégradé au droit de l'ancien point de vente, est en bon état au droit de la zone AUFc.



Vue de l'ancien point de vente commercial depuis la RD117



L'ancien parking, derrière le point de vente et la RD



Ripisylve très dégradée envahie par la Renouée du Japon, peste végétale



Pré méso hygrophile au premier plan, et prairie mésophile en arrière plan



Chêne remarquable



Indices de présence du grand Capricorne

◆ Justification :

La zone AUFC est une zone d'urbanisation future destinée aux activités commerciales. Les modifications apportées visent à :

- permettre la réalisation d'un projet de Drive porté sur cette zone par l'entreprise Brico Marché. Ce projet consiste à entreposer dans des rack³ des matériaux de construction (ciments, parpaings, briques...) que le consommateur chargera dans son véhicule après avoir passé commande par Internet,
- effacer le point noir paysager situé en bordure de la RD117, en entrée de ville,
- éradiquer la Renouée du Japon, qui envahit notamment la ripisylve du Merdançon, très dégradée au droit de l'ancien point de vente commercial.

Les modifications portent sur :

- L'OAP de la zone AUFC élargie à la zone UB constituant la même unité foncière, dans l'objectif de permettre l'accès au site commercial depuis la RD117, de supprimer les installations existantes, d'assurer la réhabilitation paysagère de la partie située entre la RD117 et la zone AUFC, de reconstituer la ripisylve du Merdançon,
- Le règlement écrit est modifié de façon à pouvoir autoriser les Drive à travers leurs spécificités techniques (en ce qui concerne notamment l'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et plantations).

De plus, ce projet devra tenir compte du Plan de Prévention des Risques Naturels, comme il est rappelé dans l'article 6 (zones inondables) des dispositions générales.

◆ Evaluation des incidences sur l'environnement :

Site Natura 2000 : Le site du projet longe le ruisseau du Merdançon, en lien direct avec le site N2000 du Salat. Ce ruisseau ne sera pas impacté par le projet qui n'aura pas d'incidence sur le site N2000 du Salat.

Autres incidences :

- Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : Positif (éradication de la station de Renouée du Japon prévue dans l'OAP)
- Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : Positif (le projet d'induit pas une consommation supplémentaire d'ENAF ; par contre, il permettra la renaturation du sol correspondant à l'ancien bâti commercial jouxtant la zone AUFC)
- Incidences sur les zones humides : NEANT
- Incidences sur l'eau potable : NEANT

³ Systèmes de rangement flexible et robuste permettant d'entreposer des matériaux

- Incidences sur la gestion des eaux pluviales : NEANT
- Incidences sur l'assainissement : NEANT
- Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti : Positif : l'OAP prévoit l'effacement de l'ancien bâti commercial jouxtant la zone AUFC et la renaturation du sol
- Incidences sur les déchets ; présence de zones polluées ; risques et nuisances : Le projet devra prendre en compte le PPR
- Incidences sur l'air, l'énergie, le climat : La zone AUFC est déjà actée dans le PLU actuellement en vigueur ; le projet ne génèrera donc pas des impacts supplémentaires par rapport au PLU en vigueur.

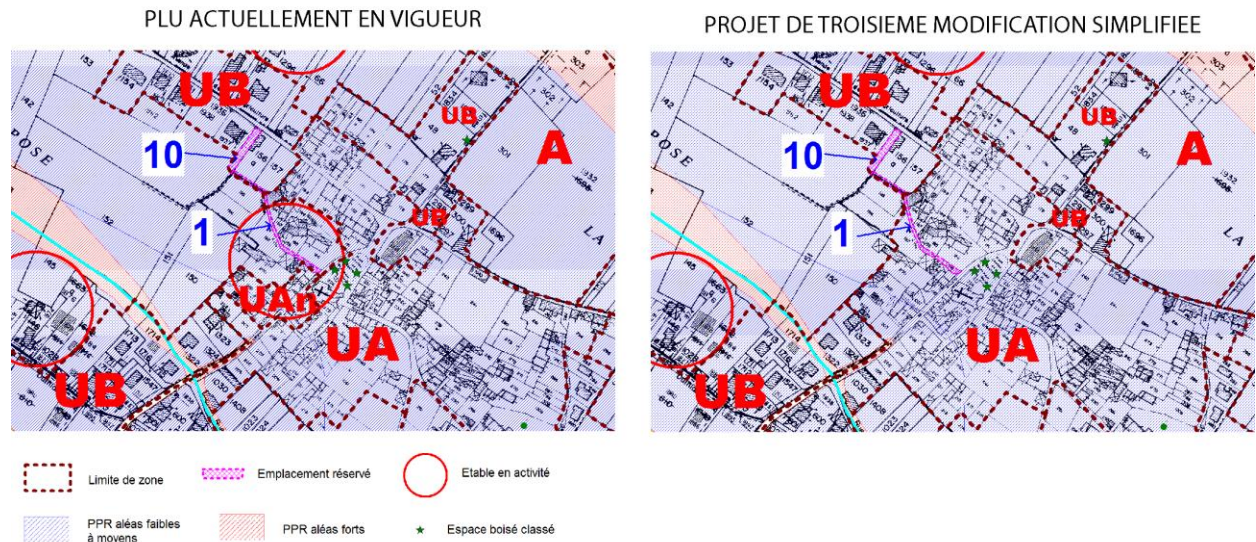
3.5 MODIFICATION PORTANT SUR LA FIN D'ACTIVITE D'UNE ETABLE

La modification du PLU prend en compte le changement de statut d'une étable dans le hameau de Sentaraille, qui n'est désormais plus en activité. Les conséquences portent sur :

3.5.1 Suppression du cercle des 50m autour de la grange

Ce cercle de 50m autour des étables et stabulations en activité, qui figure sur le plan de zonage, en tant qu'élément d'information, est supprimé.

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE HAMEAU DE SENTARAILLE



3.5.2 Reclassement d'un secteur UAn en UA

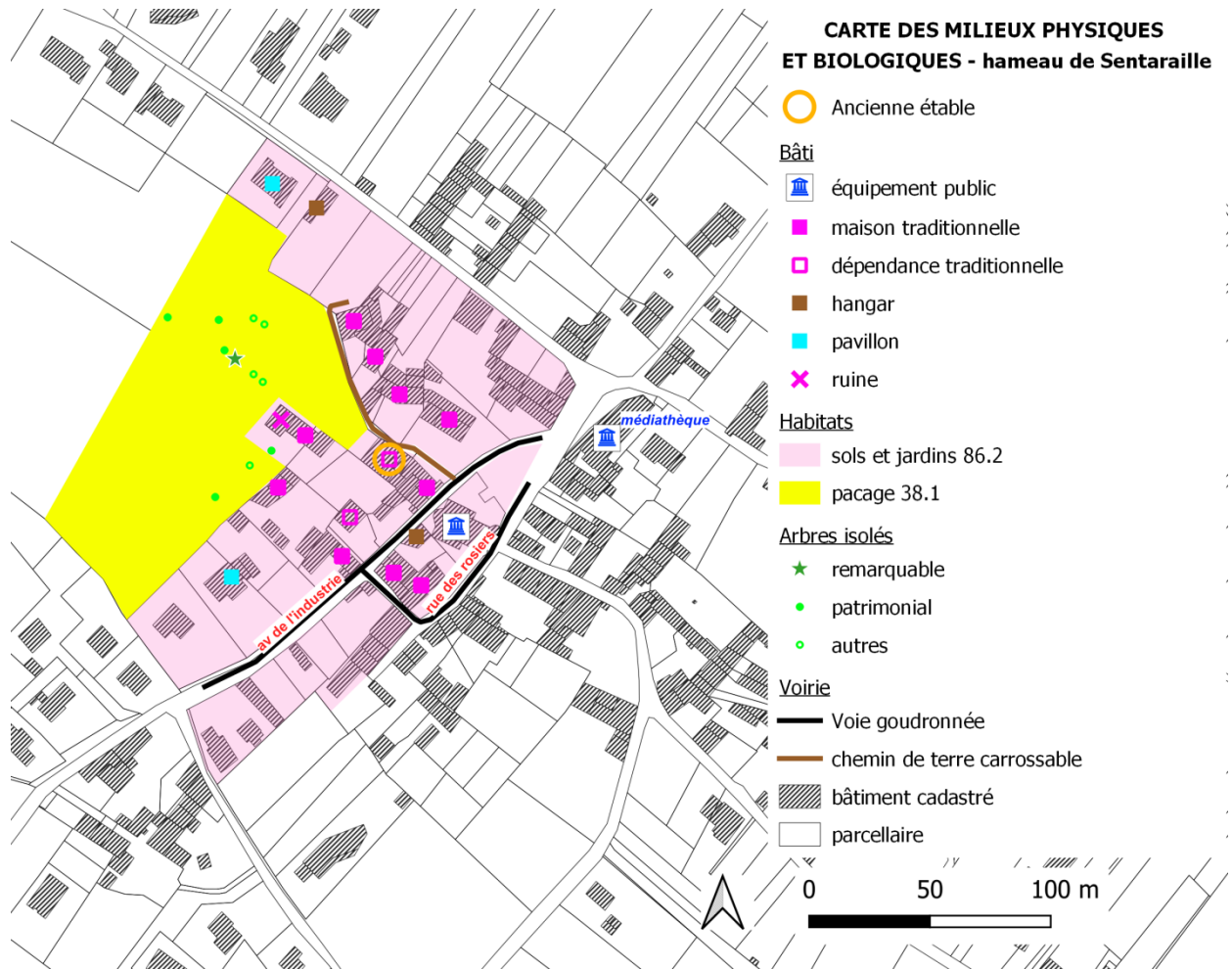
Le PLU distingue, dans la zone UA correspondant au tissu urbain résidentiel historique, un secteur UAn, localisé à l'intérieur des cercles des 50m autour des étables et stabulations en activité.

Le secteur UAn correspondant au cercle de l'étable désaffectée située dans le hameau de Sentaraille a été reclassé en zone UA.

Le projet de 3^{ème} modification simplifiée du PLU de Lorp-Sentaraille consiste à supprimer le cercle des 50m, et de reclasser le secteur UAn en secteur UA.

3.5.3 Justification

◆ Etat des lieux :





Maison traditionnelle et l'ancienne étable en arrière plan



Maison traditionnelle limitrophe récemment restaurée en bardage bois



Vue sur l'ancienne étable



Vue sur les 2 maisons depuis la place de l'église



Maison traditionnelle inhabitée en arrière plan de la rue de l'Industrie



Ruine attenante

◆ Justification :

L'étable est désaffectée. A ce titre, l'application de l'article L111.3 du code rural, qui fixe les conditions de distance de l'implantation ou de l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, et qui requiert la même exigence d'éloignement imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, n'est plus pertinente.

◆ Incidences sur l'environnement : NEANT